



GEEFT GENT VORM

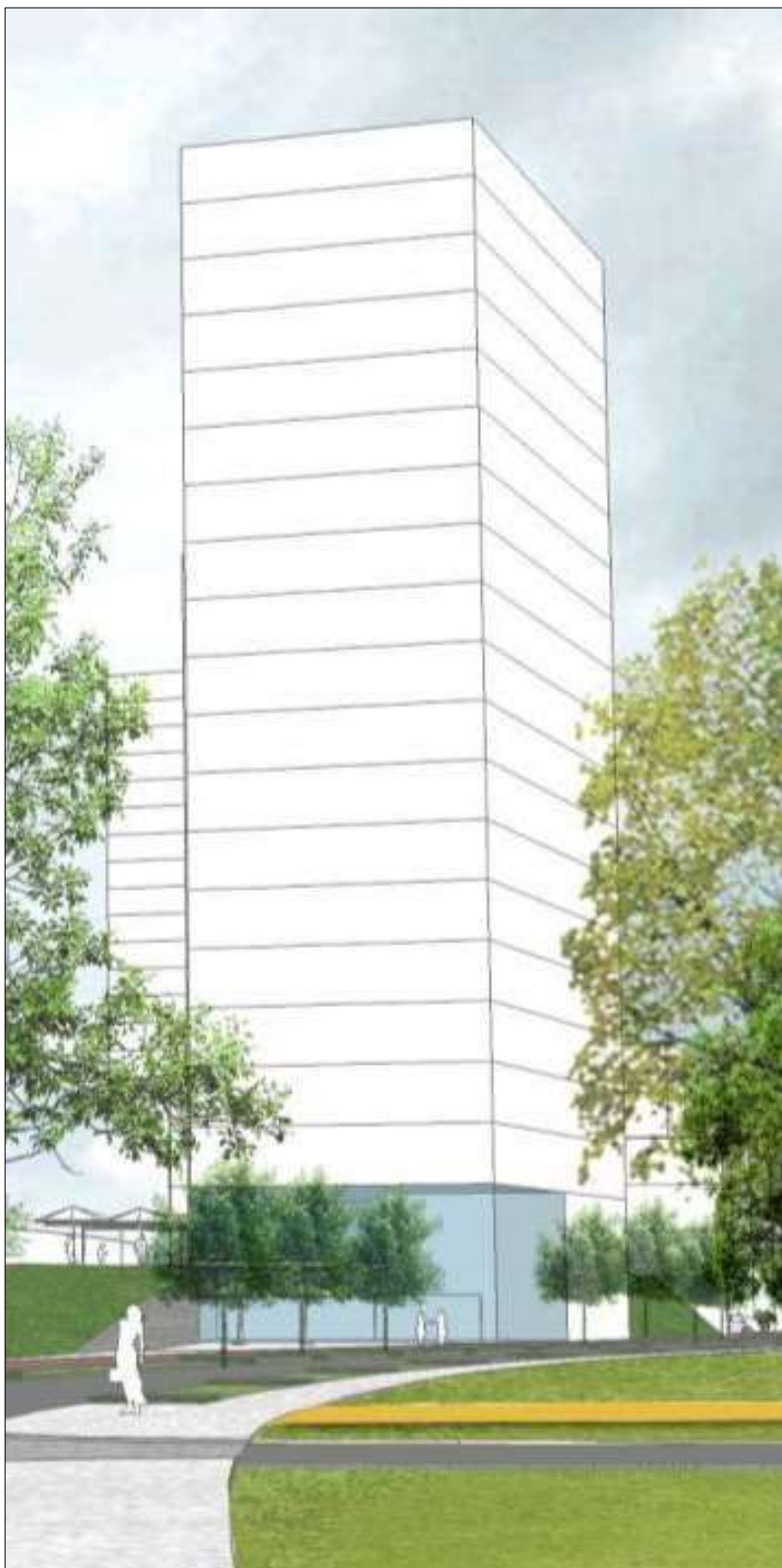
Oproep tot het verlenen van een opstalrecht te Gent, project Gent Sint-Pieters - Fabiolalaan

FASE 2: TOEWIJSDOSSIER

Wonen aan het park

Goedgekeurd door de Raad van Bestuur d.d. 28 mei 2014

Uiterste datum voor het indienen van een Projectvoorstel:
vrijdag 24 oktober om 14 uur.



Voorafgaande opmerking

De Raad van Bestuur van het Gentse Stadsontwikkelingsbedrijf heeft dit Toewijsdossier goedgekeurd op 28 mei 2014.

Hierna werd dit toewijsdossier overgemaakt aan de Geselecteerde Kandidaat bij aangetekend schrijven. Ook werd dit toewijsdossier op ditzelfde tijdstip digitaal ter beschikking gesteld aan de Geselecteerde Kandidaat via de Data Room.

De afbeeldingen en illustraties in dit document hebben een louter informatieve waarde en kunnen geenszins aanleiding geven tot enige verplichting in hoofde van sogent of in hoofde van de vergunningverlenende overheid.

Bij een tegenstrijdigheid tussen de afbeeldingen en illustraties enerzijds en tekstpassages anderzijds, primeert steeds de tekst.

Inhoud

DEEL 1: ALGEMEEN KADER TOEWIJDOSIER	8
1.1. Algemene overwegingen.....	9
1.2. Verschillende fases	9
1.3. Initiatiefnemer en contactpersoon	11
1.4. Akkoordverklaring met de procedure	11
1.5. Toewijdsdossier en bijlagen	11
1.6. Toewijdsdossier en Selectiedossier	12
1.7. Wijzigingen en aanvullingen.....	12
1.8. Data Room en beschikbare gegevens	12
DEEL 2: VISIE FABIOLALAAN.....	14
2.1. Algemeen	15
2.2. Fasering van de gebiedsontwikkeling – deelopdrachten.	16
DEEL 3: VOORWERP OPDRACHT	19
3.1. Projectgebied Wonen aan het park.....	20
3.2. Bestaande toestand van het Projectgebied	21
3.3. Andere private initiatieven	22
3.3.1. Zone A, incl. bouwveld B1	22
3.3.2. Wonen in de Fabiolalaan	23
3.4. Publieke initiatieven.....	23
3.4.1. Stadsgebouw	23
3.4.2. De aanleg van het Wijkpark	24
3.4.3. Fietsbrug naar Blaarmeersen	25
3.4.4. Heraanleg Koningin Fabiolalaan.....	26
DEEL 4: PROCEDURE	27
4.1. Toewijsprocedure	28
4.1.1. Opstalrecht.....	28
4.1.2. Finaliteit van de procedure.....	29

4.2.	Toelichting bij de procedure	30
4.2.1.	Afwijkingsmogelijkheid	30
4.2.2.	Procedure.....	30
4.3.	Fase 2 - Toewijfsfase	31
4.4.	Fase 3 - Onderhandelingsfase	35
4.5.	Overzicht van de indicatieve timing Fase 2	36
4.6.	Termijn van gebondenheid.....	37
4.7.	Uitsluiting van Geselecteerde Kandidaten	37
4.8.	Schorsing en stopzetting van de procedure, overdracht van de procedure	37
4.9.	Taal.....	37
4.10.	Vertrouwelijkheid.....	37
4.11.	Inlichtingen	38
	DEEL 5: FORMELE VEREISTEN.....	39
5.1.	Algemene principes	40
5.2.	Samenstelling van de Geselecteerde Kandidaat	40
5.2.1.	Penhouder – contactpersoon.....	41
5.2.2.	Onderaannemers	41
5.2.3.	Wijzigingen in de samenstelling	41
5.2.4.	Onafhankelijkheid van de kandidaatstellingen.....	42
5.2.	Vormvereisten voor het Projectvoorstel	42
5.2.1.	Naamgeving	42
5.2.2.	Ondertekening.....	42
5.2.3.	Hoofdelijkheid en structuur van de Geselecteerde Kandidaat.....	43
5.2.4.	Onvolledig of onduidelijk Projectvoorstel	43
5.2.5.	Aantal exemplaren	44
5.2.6.	Termijn voor indienen van een Projectvoorstel.....	44
5.2.7.	Checklist en structuur voor het Projectvoorstel	45
5.3.	Vergoeding	45
5.4.	Beoordeling van het Projectvoorstel	45
5.4.1.	Volledigheid van het Projectvoorstel.....	45

5.4.2. Overeenstemming van het Projectvoorstel met de Randvoorwaarden	45
5.4.3. Weging van het Projectvoorstel aan de hand van de Toewijscriteria	46
5.4.4. Beoordelingscommissie	46
DEEL 6: RANDVOORWAARDEN EN AMBITIES	48
6.1. Achtergrond en overzicht	49
6.2. Randvoorwaarden	49
6.2.1. De juridische randvoorwaarden	50
6.2.2. Bodem	53
6.2.3. Technische randvoorwaarden.....	54
6.3. Ambitieniveaus	59
6.3.1. Algemeen	59
6.3.2. Ambitieniveau 1: het financiële voorstel.....	60
6.3.3. Ambitieniveau 2: kwaliteit en diversiteit	61
6.3.4. Ambitieniveau 3: duurzaamheid op wijkniveau.....	70
6.3.5. Ambitieniveau 4: Samenwerking en communicatie	75
DEEL 7: TOEWIJSCRITERIA.....	79
7.1. Algemene overwegingen bij de toewijscriteria	80
7.1.1. Beoordeling van de Voorstellen in functie van de Toewijscriteria	80
7.1.2. Weging van de Toewijscriteria	80
7.2. Toewijscriterium nr. 1: het financiële voorstel	80
7.2.1. Gevraagde invulling van het Ambitieniveau 1.....	80
7.2.2. Beoordeling van dit Toewijscriterium	81
7.2.3. Weging van het Toewijscriterium	84
7.3. Toewijscriterium nr. 2: de kwaliteit en diversiteit	84
7.3.1. Gevraagde invulling van het Ambitieniveau 2.....	84
7.3.2. Beoordeling van dit Toewijscriterium:	87
7.3.3. Weging van het Toewijscriterium:	87
7.4. Toewijscriterium nr. 3: duurzaamheid op wijkniveau	87
7.4.1. Gevraagde invulling van het Ambitieniveau 3.....	87
7.4.2. Beoordeling van dit Toewijscriterium:	90
7.4.3. Weging van het Toewijscriterium:	90

7.5. Toewijscriterium nr. 4: de samenwerking en communicatie	90
7.5.1. Gevraagde invulling van het Ambitieniveau 4.....	90
7.5.2. Beoordeling van dit Toewijscriterium	91
7.5.3. Weging van het Toewijscriterium:	91
BIJLAGEN	92
CHECKLIST	94

DEEL 1: ALGEMEEN KADER TOEWIJSDOSSIER

1.1. Algemene overwegingen

De finaliteit van deze procedure is de realisatie, op eigen privaat risico en onder privaat bouwheerschap, van een privaat project, ingebed in publieke voorwaarden eigen aan een stadsontwikkeling van deze schaal en afgezet tegen de ambities van het Gentse stadsontwikkelingsbedrijf, kortweg sogent, als toekomstige grondeigenaar.

De ambities van sogent hebben betrekking op de realisatie van een kwalitatief en evenwichtig nieuw stadsdeel. Het project heeft betrekking op één onderdeel van het project Gent Sint-Pieters – Fabiolalaan, genoemd **‘Wonen aan het park’**.

Sogent treedt, binnen haar maatschappelijke doelstelling en binnen de opdracht die haar werd toevertrouwd door de Stad Gent, op als initiatiefnemer.

Het is de bedoeling van sogent aan een Private Partner een ontwikkelingsrecht toe te wijzen binnen een kader van publieke randvoorwaarden en ambities. Sogent zal op het Projectgebied een zakelijk recht verlenen, onder de vorm van een opstalrecht, aan de Private Partner die er een privaat project zal op ontwikkelen. De publieke voorwaarden worden ‘Randvoorwaarden’ genoemd, de beleidsmatige ambities worden verder aangeduid als ‘Ambities’.

Het privaat project wordt verder ook aangeduid als het ‘Project’.

De procedure beschreven in dit document wordt niet beschouwd als een overheidsopdracht in de zin van de reglementering op de overheidsopdrachten. Niettegenstaande het géén overheidsopdracht betreft in de zin van de reglementering overheidsopdrachten, is de toewijzing van het Ontwikkelingsrecht onderworpen aan een afdoende marktbevraging en een gelijke mededinging en aan de basisregels van behoorlijk bestuur.

De selectie, noch de toewijzing kunnen in hoofde van de Private Partner of onderaannemers als uitsluitingscriterium gelden voor deelname aan gelijk welke andere deelopdracht voor de gebiedsontwikkeling Fabiolalaan waarvoor een aparte procedure gevoerd wordt, voor zover er geen afbreuk wordt gedaan aan de gelijkheid als algemeen rechtsbeginsel in kader van die procedures.

1.2. Verschillende fases

Om te vermijden dat er onnodige inspanningen worden gedaan of dat er onnodig buitensporige kosten worden gemaakt door geïnteresseerden, bestaat de procedure uit drie fases:

1^e fase

Sogent heeft in een eerste fase, de selectiefase, valabele kandidaten geselecteerd. Aan de geïnteresseerden is in deze fase gevraagd aan te tonen dat zij over de noodzakelijke ervaring, financiële draagkracht, kennis, visie, enz. beschikken om het privaat project of Project tot een goed einde te brengen op basis van het Selectiedossier. Deze elementen hebben sogent toegelaten om een rangschikking op te maken en om de drie (3) beste gerangschikte kandidaten te selecteren. Deze fase is beëindigd.

De Geselecteerde Kandidaten worden verder ook de “Geselecteerde Kandidaat” genoemd.

2^e fase

In de tweede fase, de toewijfsfase, worden de drie (3) Geselecteerde Kandidaten uit fase 1 uitgenodigd om op basis van het Toewijdsdossier een effectief Projectvoorstel in te dienen (ook genoemd "Voorstel" of "Projectvoorstel").

Onderhavig document, zijnde het Toewijdsdossier, heeft betrekking op de 2^e en de 3^e fase.

Op het einde van de 2^e fase wordt in principe in eerste instantie door sogent beslist aan welke Geselecteerde Kandidaat en aan welk Voorstel het Ontwikkelingsrecht niet wordt toegewezen. Verder wordt een Begunstigde Kandidaat aangeduid met wie de volgende of de 3^e fase wordt aangevat.

Sogent kan, gelet op de inhoud en de beoordeling van de Voorstellen en de rangschikking van de Voorstellen, er voor opteren om te beslissen:

- dat de Voorstellen van bepaalde Geselecteerde Kandidaten het Ontwikkelingsrecht niet krijgen toegewezen en dus definitief worden uitgesloten van de verdere procedure; *OF*
- dat de Voorstellen van één of meerdere Geselecteerde Kandidaten nog in overweging ("Wachtkamer") worden genomen alvorens definitief wordt beslist over hun Voorstel. Deze kandidaten kunnen door sogent in de 3^e fase steeds uitgenodigd worden om te onderhandelen over hun Projectvoorstel, wanneer bv. de onderhandelingen met een hoger gerangschikte Geselecteerde Kandidaat of met de Begunstigde Kandidaat niet leiden tot een overeenkomst.

Sogent kan er voor opteren om, bv. gelet op de inhoud en de beoordeling van de Voorstellen, meerdere Begunstigde Kandidaten aan te duiden met wie de 3^e fase wordt aangevat. In dit geval worden de onderhandelingen dan gevoerd met alle Begunstigde Kandidaten.

De beslissing in deze fase wordt genomen na de beoordeling van de voorstellen op verschillende Toewijscriteria.

3^e fase

In de derde fase zal sogent verder onderhandelen om met de Begunstigde Kandidaat (Kandidaten) tot één of meerdere Samenwerkingsovereenkomsten (SWO) en de concrete vestiging van één of meerdere zakelijke rechten te komen.

Indien er meerdere Begunstigde Kandidaten werden aangeduid, zal sogent op gelijke wijze met allen onderhandelen. Sogent kan evenwel tussentijds beslissen één van de begunstigde kandidaat niet langer mee te nemen in de procedure.

De Samenwerkingsovereenkomst(en) word(en)(t) finaal gesloten met de Private Partner.

Het Toewijdsdossier wordt slechts ter beschikking gesteld van de drie Geselecteerde Kandidaten voor de ontwikkeling van het privaat project 'Wonen aan het park'.

Het Toewijdsdossier bevat de Ambitieniveaus en de Randvoorwaarden op basis waarvan de drie geselecteerde kandidaten een Projectvoorstel kunnen indienen. Dit document vormt m.a.w. de basis voor de Toewijsprocedure, inbegrepen de onderhandelingen en de contractsluiting. Het vormt tevens de basis voor verdere besprekingen en onderhandelingen.

1.3. Initiatiefnemer en contactpersoon

Als initiatiefnemer voor deze procedure treedt op:

sogent

Voldersstraat 1

9000 Gent

Sogent is gemachtigd om onderliggende procedure tevens te voeren met betrekking tot de gronden die heden nog in eigendom zijn van de Stad Gent en die behoren tot het Projectgebied zoals verder afgebakend.

Als contactpersoon treedt op voor sogent:

Pieter Jacobs

Voldersstraat 1,

9000 Gent

Tel.: +32 9 269 69 00

Fax.: +32 9 269 69 99

pieter.jacobs@sogent.be

1.4. Akkoordverklaring met de procedure

Door het indienen van een Projectvoorstel aanvaarden de Geselecteerde Kandidaten de op basis van dit Toewijdsdossier gevolgde procedure.

Indien een Geselecteerde Kandidaat over de procedure een bezwaar of een opmerking heeft, dient hij dit per aangetekende brief bekend te maken aan sogent, uiterlijk binnen de maand na de ontvangst van het Toewijdsdossier, en dit op straffe van verval.

Indien een Geselecteerde Kandidaat fouten en/of leemten in het Toewijdsdossier opmerkt en zelfs indien deze fouten en/of leemten de betrokken Geselecteerde Kandidaat zouden toelaten of niet zouden beletten een Voorstel in te dienen, dient de Geselecteerde Kandidaat zulke fouten en/of leemten onmiddellijk en uit eigen beweging te melden aan sogent, teneinde deze in de mogelijkheid te stellen de nodige correctieve acties te ondernemen (zie verder).

Op basis van deze melding kan sogent beslissen om deze procedure stop te zetten en/of bij te stellen.

1.5. Toewijdsdossier en bijlagen

Het Toewijdsdossier bestaat uit onderliggend document en de Bijlagen, die er onlosmakelijk mee verbonden zijn. Een overzichtstabel van de Bijlagen is achteraan bijgevoegd.

Het Toewijdsdossier wordt in papieren versie overgemaakt aan de Geselecteerde Kandidaten zonder de Bijlagen.

Het Toewijdsdossier en de Bijlagen worden door sogent ter beschikking gesteld in een virtuele data room (zie verder).

1.6. Toewijdsdossier en Selectiedossier

Het Toewijdsdossier vult het Selectiedossier aan. Het Selectiedossier blijft onverminderd gelden, in de mate er niet wordt van afgeweken door het Toewijdsdossier, in welk geval het Toewijdsdossier primeert bij tegenstrijdigheden.

1.7. Wijzigingen en aanvullingen

Sogent kan het Toewijdsdossier, alle onderdelen ervan inbegrepen, de Bijlagen en de Data Room (zie verder), in de loop van de procedure aanvullen, nader preciseren en aanpassen, mits inachtneming van het gelijkheidsbeginsel en de beginselen van behoorlijk bestuur. Sogent kan dit onder meer doen in het belang van de onderhandelingen of ter verduidelijking van kwesties die ter sprake zijn gekomen in de Voorstellen of de besprekingen.

Sogent zal in geval van aanpassingen of wijzigingen de contactpersoon van de Geselecteerde Kandidaat tijdig schriftelijk een corrigerende Mededeling (CM) overmaken. De Corrigerende Mededelingen worden genummerd en gedateerd. Zij maken integraal deel uit van het Toewijdsdossier en worden toegevoegd aan de Data Room.

1.8. Data Room en beschikbare gegevens

Het Toewijdsdossier, de Bijlagen, de Corrigerende Mededelingen alsmede alle documenten die betrekking hebben op het Project, worden door sogent opgenomen in een virtuele Data Room.

Toegangscode en paswoord voor de Data Room worden via de contactpersonen bezorgd aan de Geselecteerde Kandidaten.

De toegang tot en het gebruik van de Data Room is onderworpen aan de hiernavolgende gebruiksvoorwaarden:

- deze virtuele Data Room wordt aangeboden en onderhouden door sogent. Sogent is verantwoordelijk voor het *updaten* en onderhouden, alsmede voor het toegankelijk houden van dit uitwisselingsplatform;
- de Geselecteerde Kandidaten worden via de opgegeven contactpersoon op de hoogte gehouden van iedere handeling die wordt gesteld met betrekking tot de Data Room: aanvullingen, actualisatie, weglatingen, etc.;
- met deze virtuele Data Room wil sogent een eenvoudige, een snelle en een verbeterde toegang bieden tot documenten, heden in het bezit van sogent, die relevant zijn voor de bezoekers met betrekking tot het Project en onderliggende procedure.
- de documenten die via deze virtuele Data Room worden beschikbaar gesteld, dienen strikt **vertrouwelijk** te worden behandeld, behoudens wanneer het publiek gekende documenten betreft. Zo gaat het immers soms om documenten die nog niet het integrale besluitvormingsproces hebben doorlopen. De Geselecteerde Kandidaten mogen in geen geval de documenten verspreiden, publiceren, overhandigen of ter beschikking stellen aan derden, met uitzondering van de teamleden die betrokken zijn bij de inschrijving op het Project;
- behoudens de documenten die de Geselecteerde Kandidaten dienen in te vullen, mogen de documenten evenmin worden gewijzigd. De Geselecteerde Kandidaten waken erover dat hun

aangestelden, medewerkers of onderaannemers deze verplichting tot vertrouwelijkheid behoorlijk naleven. Het niet naleven van deze geheimhouding kan leiden tot de uitsluiting van de Geselecteerde Kandidaat;

- de Data Room wordt behouden tijdens de ganse procedure, en blijft toegankelijk voor alle Geselecteerde Kandidaten tot de beslissing over het niet weerhouden van de Geselecteerde Kandidaat en het aanduiden van de Begunstigde Kandidaat (kandidaten). Vanaf dan is de Data Room nog enkel toegankelijk voor de Begunstigde Kandidaat (kandidaten):

Sogent levert grote inspanningen om ervoor te zorgen dat de aangeboden documenten volledig en juist zijn en dat de integriteit van de gegevensopslag gevrijwaard wordt. Ondanks deze inspanningen is het niet uitgesloten dat onjuistheden zich kunnen voordoen. Indien de verstrekte documenten onjuistheden zouden bevatten of indien bepaalde documenten niet beschikbaar zouden zijn, zal getracht worden om dit zo snel mogelijk te corrigeren. Het is aan de Geselecteerde Kandidaat om deze onjuistheden onverwijld te melden aan sogent, inbegrepen problemen of onderbrekingen in de toegang tot de Data Room.

Sogent kan in geen enkel geval aansprakelijk worden gesteld voor rechtstreekse of onrechtstreekse schade die ontstaat uit het gebruik van deze virtuele data room of van de ter beschikking gestelde informatie, noch voor technische fouten of niet toegestane interventies. De bezoekers zijn zelf verantwoordelijk voor eventuele schade aan hun computersysteem of voor het verlies van gegevens ten gevolge van het downloaden van de documenten.

Sogent is inhoudelijk slechts verantwoordelijk voor documenten die zij zelf heeft opgesteld.

De Data Room is een evolutieve databank die, volgens de uitwerking van de diverse onderdelen van het Project, telkens wordt aangevuld met bijkomende gegevens. Andere, project-gerelateerde informatie die betrekking heeft op de totaalontwikkeling van het project Gent Sint-Pieters en publiek ter beschikking is, is tevens te vinden op de website van het Infopunt Gent Sint-Pieters www.projectgentsintpieters.be.

DEEL 2: VISIE FABIOLALAAN

2.1. Algemeen

Sogent en de Stad Gent willen met het project Fabiolalaan een nieuw, volwaardig, leefbaar en geïntegreerd stadsdeel creëren. De toekomstige wijk moet gemengd, divers en kwalitatief zijn, een plek waar vele toekomstige Gentenaars met plezier zullen wonen, verblijven en werken.

Het projectgebied Fabiolalaan heeft een grondoppervlakte van ca 7 ha en is een lang uitgerekte strip langs de zuidkant van de K. Fabiolalaan van ongeveer 1,3 km van aan het Prinses Maria-Hendrikaplein tot aan de Snepkaai. De breedte varieert van min. 30m tot maximum 90m.

De gebiedsontwikkeling langs de Koningin Fabiolalaan vormt slechts een onderdeel van het totale project Gent Sint-Pieters. De andere delen van het project zijn reeds in uitvoering of in voorbereiding. Zij bepalen in belangrijke mate de context waarin de ontwikkeling langs de Fabiolalaan kan gebeuren.



De verschillende deelprojecten van het Project Gent Sint-Pieters zijn:

1. de modernisering van het treinstation;
2. een nieuw bus- en tramstation;
3. de heraanleg van het Maria-Hendrikaplein;
4. de heraanleg van de Prinses Clementinalaan;
5. de aanleg en afwerking van het Prinses Mathildeplein, incl. afwerking van het bouwblok;
6. een ondergrondse fietsenstalling en pendelparking;
7. een nieuwe toegangsweg vanaf de R4 tot de ondergrondse parking en stationsomgeving;
8. het LCI (logistiek Centrum Infrastructuur);
9. gebiedsontwikkeling Fabiolalaan;
10. het natuurpark Overmeers.

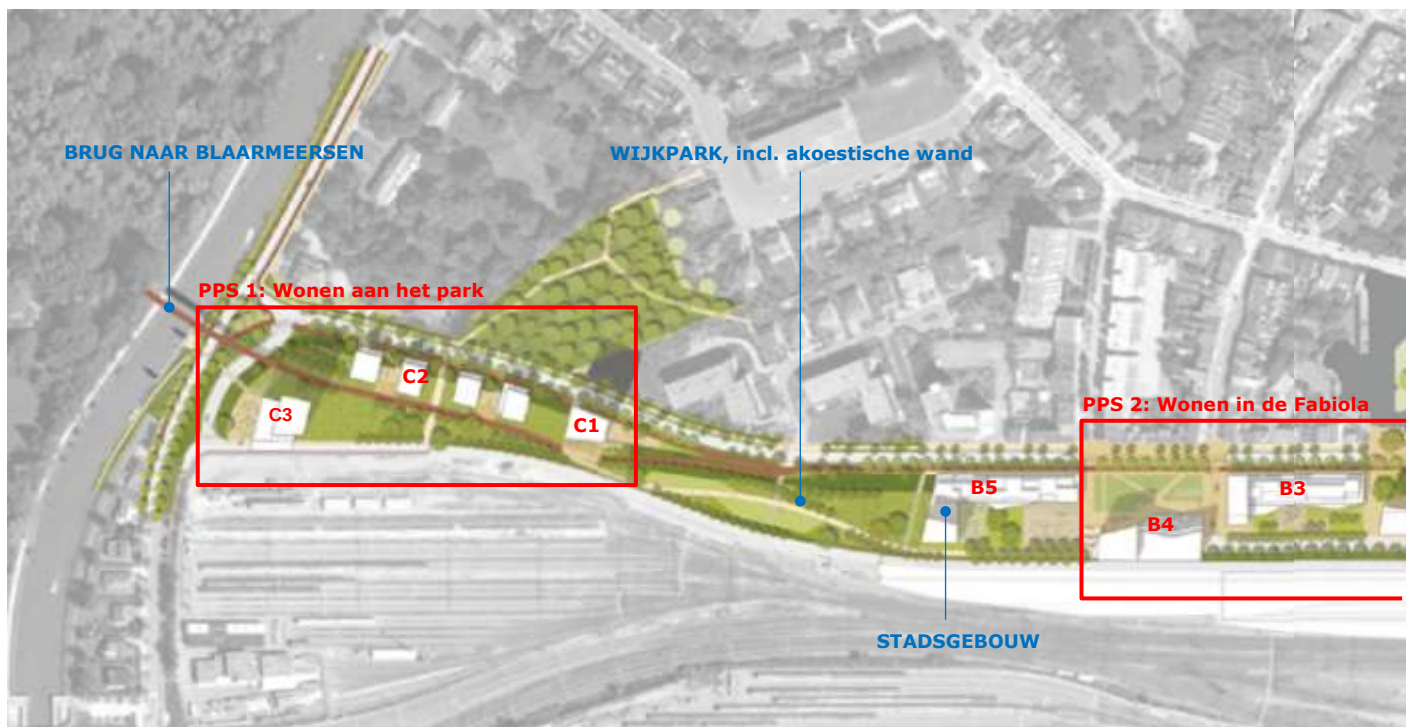
2.2. Fasering van de gebiedsontwikkeling – deelopdrachten.

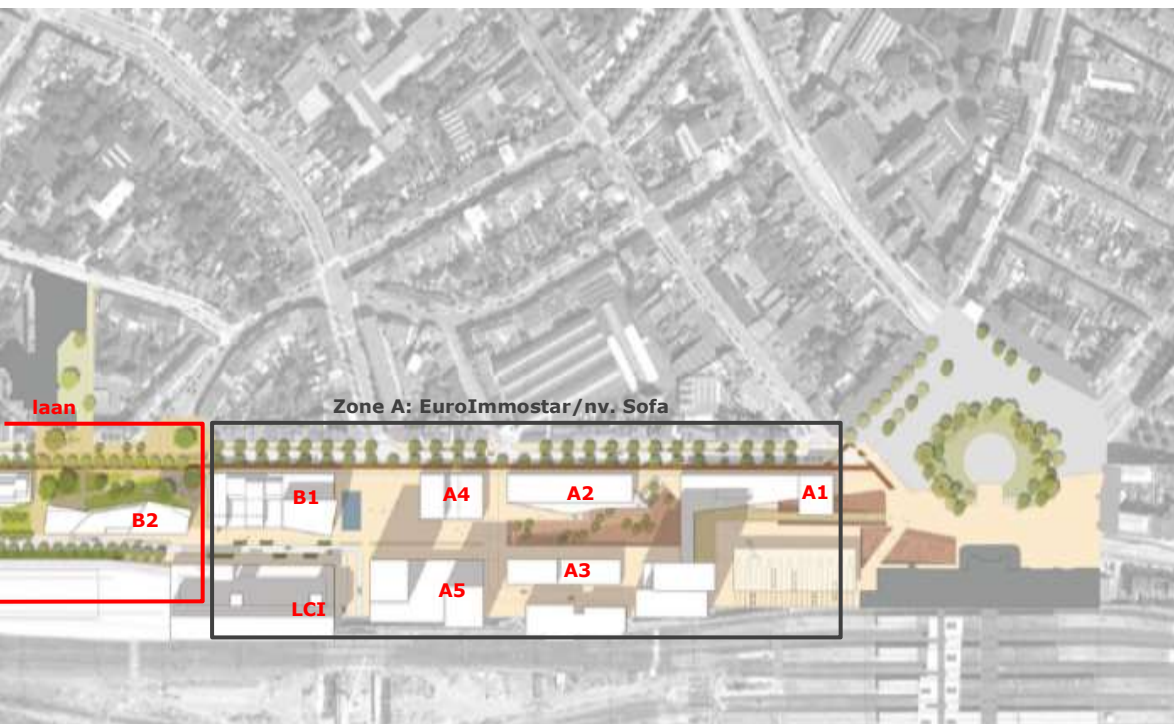
De totaalontwikkeling van een nieuwe stadswijk, zoals de K. Fabiolalaan, verloopt in verschillende fasen. Er zal bij de ontwikkeling immers rekening moeten worden gehouden met het bestaande gebruik van de verschillende gronden in het projectgebied.

Behoudens de coördinatie tussen de verschillende private initiatieven, zal de Private Partner tevens rekening moeten houden de realisatie van een aantal publieke infrastructuren – waarvoor de Wetgeving Overheidsopdrachten van toepassing is – en waarvoor de Private Partner een afstemming of een coördinatie op het getouw zal moeten zetten tussen de verschillend private en publieke partners.

Voor de ontwikkeling van de Koningin Fabiolalaan worden 6 deelopdrachten gedefinieerd. Zone A (incl. bouwveld B1), bovenop de ondergrondse pendelparking van de NMBS, werd reeds opgestart door de nv. Sofa (Eurostation). Sogent coördineert de ontwikkeling van de zones B en C, met uitzondering van bouwveld B1 (zie verder).

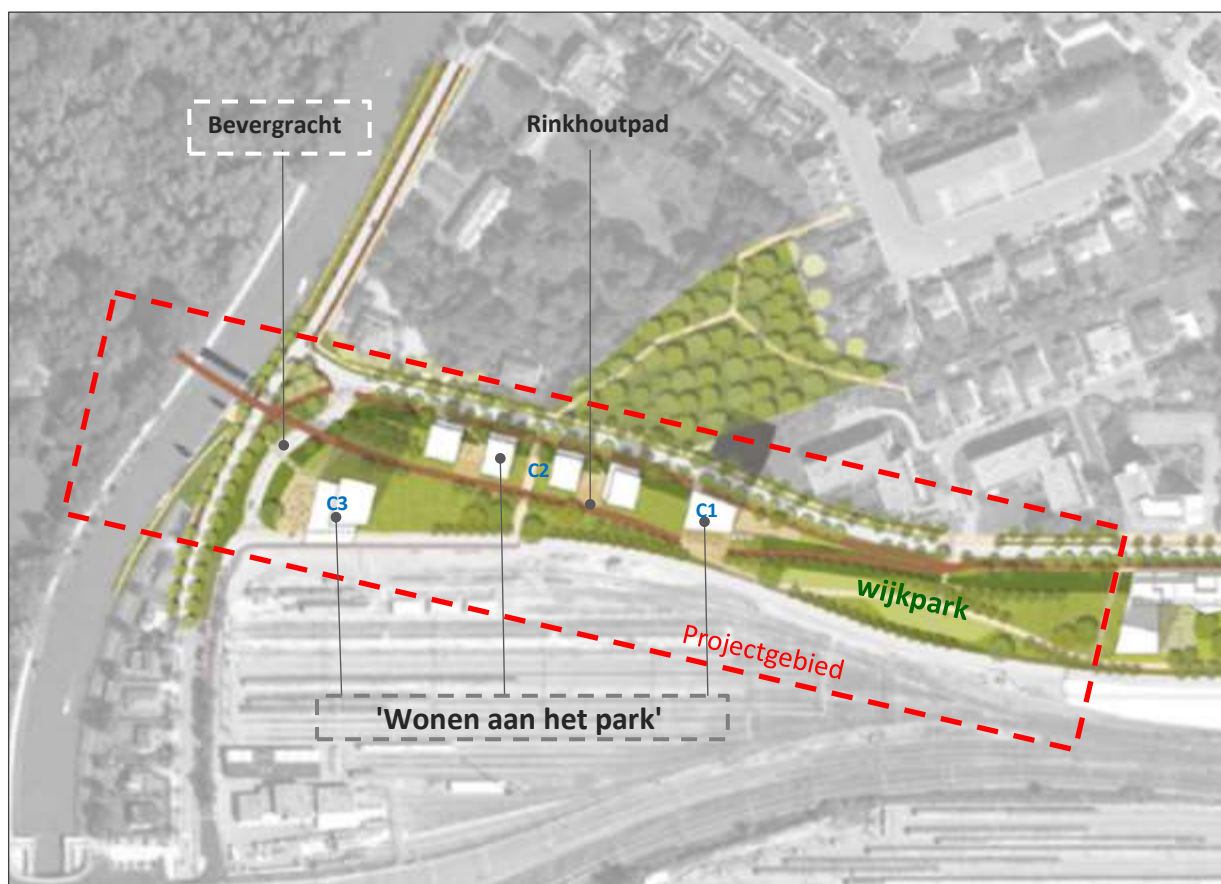
	Werktitel	type opdracht	aanvang realisatie (indicatief)
1	Wonen aan het park	PPS	2016
2	Wonen in de Fabiolalaan	PPS	2018
3	Stadsgebouw (bouwveld B5)	Overheidsopdracht	2020
4	Wijkpark, incl. akoestische wand	Overheidsopdracht	2017
5	Fiets- en wandelbrug naar Blaarmeersen	Overheidsopdracht	2018
6	Zone A, incl. bouwveld B1	Nv. Sofa	2012





DEEL 3: VOORWERP OPDRACHT

3.1. Projectgebied Wonen aan het park



'Wonen aan het park' beoogt de ontwikkeling en realisatie van:

- het residentiële bouwprogramma, dat ondergebracht wordt in verschillende bouwvelden C1, C2 en C3, incl. ondergrondse parkeergarage en alle bijhorende private buitenruimte (indien van toepassing);
- de Bevergracht zoals bepaald door de erfdienstbaarheid, vastgelegd in de notariële akte;
- alle andere noodzakelijke ontsluitingsinfrastructuur voor de toegankelijkheid van de gebouwen C1, C2 en C3 (incl. nooddiensten, vuilniswagens, ...);
- alle noodzakelijke grondverzet voor de verbreding van de K. Fabiolalaan, beperkt tot zone C van het Gewestelijk RUP;

Het recht van opstal dat verleend zal worden aan de Private Partner wordt in principe beperkt tot de bebouwbare zone van zone C van het Gewestelijk RUP (zie verder). In functie van de ontsluitingsinfrastructuur en de continuïteit van de inrichting van het openbaar domein wordt aan de Geselecteerde Kandidaat evenwel gevraagd om zijn visie te geven over het volledige projectgebied.

De uitvoering van het openbaar domein, incl. het Wijkpark, met uitzondering van de ontsluitingsinfrastructuur voor de gebouwen en de Bevergracht, zullen conform de wetgeving overheidsopdrachten worden toegewezen (zie verder). Binnen de wetgeving overheidsopdrachten kan de Private Partner evenwel aangeduid worden voor de realisatie van onderdelen van het publiek domein die technisch en functioneel onlosmakelijk verbonden zijn met de realisatie van de boven- en ondergrondse constructies en waarvoor een geïntegreerde ontwikkeling van het totaalproject vereist

dat de (gelijktijdige) aanleg van het publiek domein door de Private Partner absoluut noodzakelijk is. De Private Partner geeft in zijn Voorstel duidelijk aan om welke onderdelen van het publiek domein het gaat.

Voor 'Wonen aan het park' wordt indicatief volgende verdeling van de minimaal te realiseren bruto vloeroppervlakte (BVO) voorgesteld:

	BVO wonen	BVO kantoren	BVO commercieel	BVO totaal
C1	9.100 m ²	-	400	9.500 m ²
C2	6.000 m ²	-	-	6.000 m ²
C3	17.900 m ²	-	600	18.500 m ²
totaal	33.000 m ²	-	1.000	34.000 m ²

Er worden geen grootschalige kantoren voorzien binnen deze deelopdracht. Kleinschalige kantoren, type boekhoudkantoren, vrije beroepen, ..., zijn evenwel mogelijk en wenselijk. De invulling van publiek toegankelijke functies (en/of wonen) op de gelijkvloerse verdiepingen is vastgelegd in het Gewestelijk RUP (art. 1.4. Functievermenging).

Het Projectgebied wordt in principe in het westen begrensd door de Griendijk en in het oosten door het Stadsgebouw. De begrenzing kan in functie van de continuïteit van het Rinkhoutpad door de Geselecteerde Kandidaat geïnterpreteerd worden.

3.2. Bestaande toestand van het Projectgebied

Verstreckte gegevens en verantwoordelijkheid

Tijdens de voorbereiding van dit dossier werden reeds verschillende studies uitgevoerd en documenten opgesteld in opdracht van sogent/Stad Gent.

Sogent stelt de gegevens beschikbaar waarover zij beschikt of als eigenaar dient te beschikken met betrekking tot de bestaande toestand van het Projectgebied. Sogent is niet verantwoordelijk voor de volledigheid van de verstreckte gegevens. Alle gegevens worden opgenomen in de Data Room.

Het kennisnemen, inzien, aanwenden en interpreteren van de gegevens valt onder de integrale verantwoordelijkheid van de Geselecteerde Kandidaat. Het staat de Geselecteerde Kandidaat vrij sogent bijkomende vragen te stellen over de verstreckte gegevens. Daartoe wordt voldoende tijd voorzien.

Het Ontwikkelingsrecht en de zakelijke rechten zullen worden verleend op het Projectgebied in de toestand waarin het zich bevindt. Er kan géén aanspraak gemaakt worden op enige vergoeding, noch op een vermindering van de vastgestelde prijs, hetzij voor zichtbare of onzichtbare gebreken van de grond of van de ondergrond. Dit beding slaat niet op verborgen gebreken die sogent op het ogenblik van de principiële toewijzing van het Ontwikkelingsrecht bekend zijn.

Het staat de Geselecteerde Kandidaat daartoe tevens vrij zich zelf te vergewissen van de bestaande, feitelijke toestand door het Projectgebied te bezoeken of staalnames te doen.

De Geselecteerde Kandidaten worden geacht professioneel te zijn en zich derhalve op een professionele wijze te informeren en hun Voorstel voor te bereiden.

Er kan géén voorbehoud met betrekking tot de verstreckte gegevens worden geformuleerd in het Voorstel van de Geselecteerde Kandidaat, behoudens bij een andersluidende beslissing van sogent bv. n.a.v. de vraagstelling. In het geval geen dergelijke andersluidende beslissing voorligt, is sogent

gerechtigd om een Voorstel met een voorbehoud in deze zin, hoe klein ook, integraal als onregelmatig af te wijzen, zonder de Geselecteerde Kandidaat hierover vooraf te moeten horen.

Voor de gegevens waaromtrent in dit dossier wordt aangegeven dat verder overleg aangewezen is met de betrokken instantie, kan sogent zelf ten gepaste tijde verder overleg faciliteren met de Geselecteerde Kandidaat. Om geen onredelijke inspanningen te vragen van de Geselecteerde Kandidaten zullen deze overlegmomenten maximaal georganiseerd worden op het moment dat sogent de Begunstigde Kandidaat heeft aangewezen.

Verder overleg is bijvoorbeeld aangewezen met:

- TMWW, voor wat betreft de aanvoer van drinkwater en de riolering: er wordt in het Voorstel verplicht uitgegaan van een normale kost voor de aansluiting op de drinkwaterleiding;
- IMEWO / EANDIS, voor wat betreft de aanleg van gasleidingen en de plaatsing van een elektriciteitscabine: er wordt in het Voorstel verplicht uitgegaan van de integratie van een bijkomende elektriciteitscabine, de plaatsing van een geïntegreerde gascabine indien vereist volgens het energieconcept;
- EANDIS voor wat de openbare verlichting betreft; er wordt in het Voorstel verplicht uitgegaan van een standaard verlichting;
- IVAGO, voor wat de ophaling van het huishoudelijk afval betreft: er wordt in het Voorstel verplicht uitgegaan van een afvalophaling zoals verder aangegeven;
- de Brandweer voor wat de plaatsing van hydranten betreft en strengere voorwaarden in het licht van preventie: er wordt in het Voorstel verplicht uitgegaan van standaard preventievoorwaarden;
- de instantie die instaat voor de telefonie- en kabel distributie: er wordt in het Voorstel verplicht uitgegaan van een standaard kabel distributievoorziening;
- ...

Opmetingsplannen

Sogent voegt een opmetingsplan opgemaakt in 2006 en geactualiseerd in 2012 toe als Bijlage, verder ook aangeduid als het 'Opmetingsplan'.

Daarnaast zal sogent een overzichtsplan aanreiken waarop alle gekende nutsleidingen op basis van de KLIP-bevraging principieel zijn aangeduid, echter zonder bijkomende controles op volledigheid en juistheid van informatie. Het 'Overzichtsplan Nutsleidingen' zal later worden toegevoegd aan het Toewijdsdossier.

3.3. Andere private initiatieven

3.3.1. Zone A, incl. bouwveld B1

De zone A, incl. B1 wordt ontwikkeld door de nv Sofa (Euro Immostar), dochtermaatschappij van de NMBS-groep. Deze zone bevindt zich integraal bovenop de ondergrondse parking van de NMBS.

Zone A, incl. B1 is volop in ontwikkeling. Er wordt volgend indicatief programma vooropgesteld:

	BVO wonen	BVO kantoren	BVO commercieel	BVO totaal
A1		36.300 m ²	-	36.300 m ²
A2	7.800 m ²	-	1.900 m ²	9.700 m ²
A3	8.800 m ²	-	2.000 m ²	10.800 m ²
A4	2.900 m ²	2.600 m ²	500 m ²	6.000 m ²
A5	27.400 m ²	7.800 m ²	-	35.200 m ²
totaal	46.900 m ²	46.700 m ²	4.400 m ²	98.000 m²

	BVO wonen	BVO kantoren	BVO commercieel	BVO totaal
B1	-	17.000 m ²	-	17.000 m ²
totaal	-	17.000 m ²	-	17.000 m²

3.3.2. Wonen in de Fabiolalaan

Na realisatie van Wonen aan het park wordt een 2^{de} projectzone 'Wonen in de Fabiolalaan' via een publiek-private samenwerkingsovereenkomst en recht van opstal ontwikkeld. Deze projectzone is centraal gelegen in de Fabiolalaan, tussen de Aigemstraat en de Verpleegsterstraat en zit vervat in de zone B van het Gewestelijk RUP 'Stationsomgeving Gent Sint-Pieters, K. Fabiolalaan'.

Voor 'Wonen in de Fabiolalaan' wordt volgend indicatief programma vooropgesteld:

	BVO wonen	BVO kantoren	BVO commercieel	BVO totaal
B2	8.500 m ²	4.000 m ²	750 m ²	13.250 m ²
B3	7.500 m ²	-	750 m ²	8.250 m ²
B4	9.500 m ²	-	1.000 m ²	10.500 m ²
totaal	25.500 m ²	4.000 m ²	2.500 m ²	32.000 m²

3.4. Publieke initiatieven

3.4.1. Stadsgebouw

De zones 'Wonen aan het park' en 'Wonen in de Fabiolalaan' worden gescheiden door het zgn. 'Stadsgebouw' (bouwveld B5) met een gemengd, publiek – privaat programma.

Het bouwveld neemt een strategische positie in omwille van de stedelijke functies (stedelijke basisschool, sportzaal, verenigingslokaal en kindercrèche), de centrale ligging in de projectontwikkelingen en markante inplanting op de grens tussen het hoger gelegen talud en het wijkplein tussen de Sportstraat en Verpleegsterstraat. De kwaliteit van bouwveld B5 is bepalend voor de totale ontwikkeling.

	BVO wonen	BVO kantoren	BVO stedelijke voorzieningen	totaal
B5	8.400 m ²	-	4.100 m ²	12.500 m²

Het bouwveld B5 markeert de overgang van zone B naar zone C en moet het hoogteverschil overbruggen tussen de stadstuin, die zich bevindt op het niveau van de Fabiolalaan, en het Wijkpark dat ongeveer 4m hoger gesitueerd is.

Bij het ontwerp van bouwveld B5 zal rekening gehouden worden met:

- de continuïteit van het Rinkhoutpad voor voetgangers, fietsers en personen met een handicap. De continuïteit geldt voor het volledige traject van het Rinkhoutpad. In het bijzonder voor bouwveld B5 moet het voorziene hoogteverschil tussen de zgn. stadstuin en het wijkpark overbrugd worden;
- een zo groot mogelijke aaneengesloten parkzone/open ruimte tussen bouwveld B5 en bouwveld C1.

De buitenruimte van bouwveld B5 zal gedeeltelijk ingericht worden als buitenruimte/speelplaats bij het publieke programma.

De publieke ondersteuning van de globale projectontwikkeling van de K. Fabiolalaan is belangrijk voor de leef- en woonkwaliteit van de nieuwe stadsontwikkeling. De Stad heeft in de huidige bestuursperiode (2012-2018) de middelen voorzien voor studiewerk en het ontwerp van het Stadsgebouw. De oplevering van het Stadsgebouw wordt voorzien in 2020. In afwachting van realisatie van het Stadsgebouw zal de ruimte gereserveerd blijven en tijdelijk toegevoegd worden aan het Wijkpark (zie verder).

3.4.2. De aanleg van het Wijkpark

Het publieke Wijkpark strekt zich uit van bouwveld B5 tot aan de Snepkaai en omvat:

- de volledige een bouwvrije zone tussen bouwveld C1 en het Stadsgebouw (bouwveld B5), alsook
- de gehele of gedeeltelijke omgevingsaanleg van de bouwvelden C1, C2 en C3, met uitzondering van de noodzakelijke ontsluitingsinfrastructuur voor de gebouwen, de Bevergracht en de delen van de omgevingsaanleg die technisch en functioneel onlosmakelijk verbonden zijn met de gebouwen en waarvoor aparte uitvoering financieel en/of procesmatig niet te verantwoorden zou zijn.

Voor de realisatie van het publieke Wijkpark zal sogent een aparte overheidsopdracht uitschrijven. Dit gebeurt na toewijzing van de deelopdracht 'Wonen aan het park', zodra een voldoende gedetailleerd inrichtingsplan, incl. de technische en ontwerpmatige randvoorwaarden, gekend zijn. Sogent engageert zich om het Wijkpark maximaal aansluitend bij de oplevering van de gebouwen aan te leggen.

De Geselecteerde Kandidaat voor Wonen aan het park vermeldt in het Voorstel op basis van een voldoende gedetailleerd Inrichtingsplan:

- de **technische en ontwerpmatige randvoorwaarden** voor de aanleg van het Wijkpark met betrekking tot hoogtepeilen, ontsluiting, grondwerken, nutsleidingen, waterhuishouding... van de volledige infrastructuur en voor zover die bepaald worden door het Voorstel van de Private Partner;
- de **delen van het openbaar domein**, die sogent conform de wetgeving overheidsopdrachten zal toewijzen, maar **technisch en/of functioneel onlosmakelijk verbonden zijn met de realisatie van Wonen aan het park** of waarvoor een geïntegreerde ontwikkeling en realisatie absoluut noodzakelijk is.

De akoestische wand – deel tussen de Snepkaai en het bouwveld B4 – maakt deel uit van de inrichting van het Wijkpark.

3.4.3. Fietsbrug naar Blaarmeersen

De fiets- en wandelbrug over de Leie is conform het Gewestelijk RUP onderdeel van het Rinkhoutpad en verbindt het projectgebied rechtstreeks met het recreatiedomein Blaarmeersen.

Voor de realisatie van de fiets- en wandelbrug zal sogent een aparte overheidsopdracht uitschrijven na toewijzing van de deelopdracht 'Wonen aan het park' als een voldoende gedetailleerd inrichtingsplan gekend is.



De fiets- en wandelbrug is conceptueel sterk verbonden met het ontwerp voor de woontoren C3, de ondergrondse parkeergarage en de continuïteit van het Rinkhoutpad en de Bevergracht. Het betreft een vaste constructie die de verbinding vormt tussen het hoger gelegen talud ter hoogte van de Snekkaai-Fabiolalaan en de Griendijk.

De parkvariant (zie 'Haalbaarheidsstudie fiets- en wandelbrug over de Leie, K. Fabiolalaan – Blaarmeersen', Grontmij – Zwarts&Jansma, 2011) wordt omwille van kostprijsraming, leesbaarheid, comfort en landschappelijke inpassing naar voor geschoven.

De Private Partner die instaat voor 'Wonen aan het park' zal op basis van zijn voldoende gedetailleerd Inrichtingsplan de **technische en ontwerpmatige randvoorwaarden** bepalen voor de aanleg van de Fiets- en wandelbrug met betrekking tot hoogtepelen, ontsluiting, grondwerken, ... van de volledige infrastructuur (aan de kant van het Projectgebied) en voor zover die bepaald worden door het Voorstel van de Private Partner.

3.4.4. Heraanleg Koningin Fabiolalaan

De Stad staat in voor de heraanleg van de Fabiolalaan, het deel tussen de Aaigemstraat en de Snekkaai.

- De realisatie en oplevering van voet- en dubbelrichting fietspad en parkeerstrook zal worden voorzien gelijktijdig met de oplevering van het volledige projectgebied Wonen aan het park; bij een gefaseerde oplevering van de bouwvelden zal de Private Partner instaan voor een voorlopige aanleg van voetpaden.
- De heraanleg van de rijweg gebeurt pas op het eind van de volledige projectontwikkeling – zone C en zone B – in de Fabiolalaan.

De K. Fabiolalaan wordt verbreed. De Geselecteerde Kandidaat zal de nieuwe rooilijn afstemmen op de bestaande laanbeplanting aan de zuidzijde van de K. Fabiolalaan (zie verder Technische randvoorwaarden).

DEEL 4: PROCEDURE

4.1. Toewijsprocedure

4.1.1. Opstalrecht

Sogent zal aan de Private Partner een Ontwikkelingsrecht verlenen. Het Ontwikkelingsrecht zal worden verleend door middel van één of meerdere opstalrechten, te onderhandelen met de Begunstigde Geselecteerde Kandidaat (Kandidaten). De keuze voor meerdere opstalrechten kan geïnspireerd worden door bijvoorbeeld de fasering en timing van de projectonderdelen, door de morfologie van het Projectgebied, door overwegingen van juridische, financiële of praktische aard, etc. Indien er wordt geopteerd voor meerdere opstalrechten, zal sogent er in ieder geval over waken dat deze op elkaar zijn afgestemd om de integrale ontwikkeling en kwaliteitsbenadering te bewaken.

Het opstalrecht is voorwaardelijk in de zin dat het is gekoppeld aan een realisatieverplichting in hoofde van de Private Partner voor de ontwikkeling van een privaat project in het Projectgebied, dus met de bedoeling én onder de voorwaarde er een private ontwikkeling op te realiseren. Er dient te worden vermeden dat de Private Partner kan speculeren met het ontwikkelingsrecht door bvb. de realisatie uit te stellen of niet of anders door te voeren. Het Voorstel van de Geselecteerde Kandidaat is in deze zin, niettegenstaande de aard van de gevolgde procedure, dan ook geenszins vrijblijvend. In dit opzicht zal de Geselecteerde Kandidaat tevens een voorstel doen van opvolgingswijze door de Private Partner en sogent.

De concrete modaliteiten in de opstalovereenkomst(en), inbegrepen voorwaarden in het licht van de realisatieverplichting, zullen worden onderhandeld tussen sogent en de Begunstigde Kandidaat (Kandidaten).

Het opstalrecht wordt verleend ten vroegste gelijktijdig met de ondertekening van de Samenwerkingsovereenkomst en steeds onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van de noodzakelijke verkavelingsvergunning¹ en/of stedenbouwkundige vergunning.

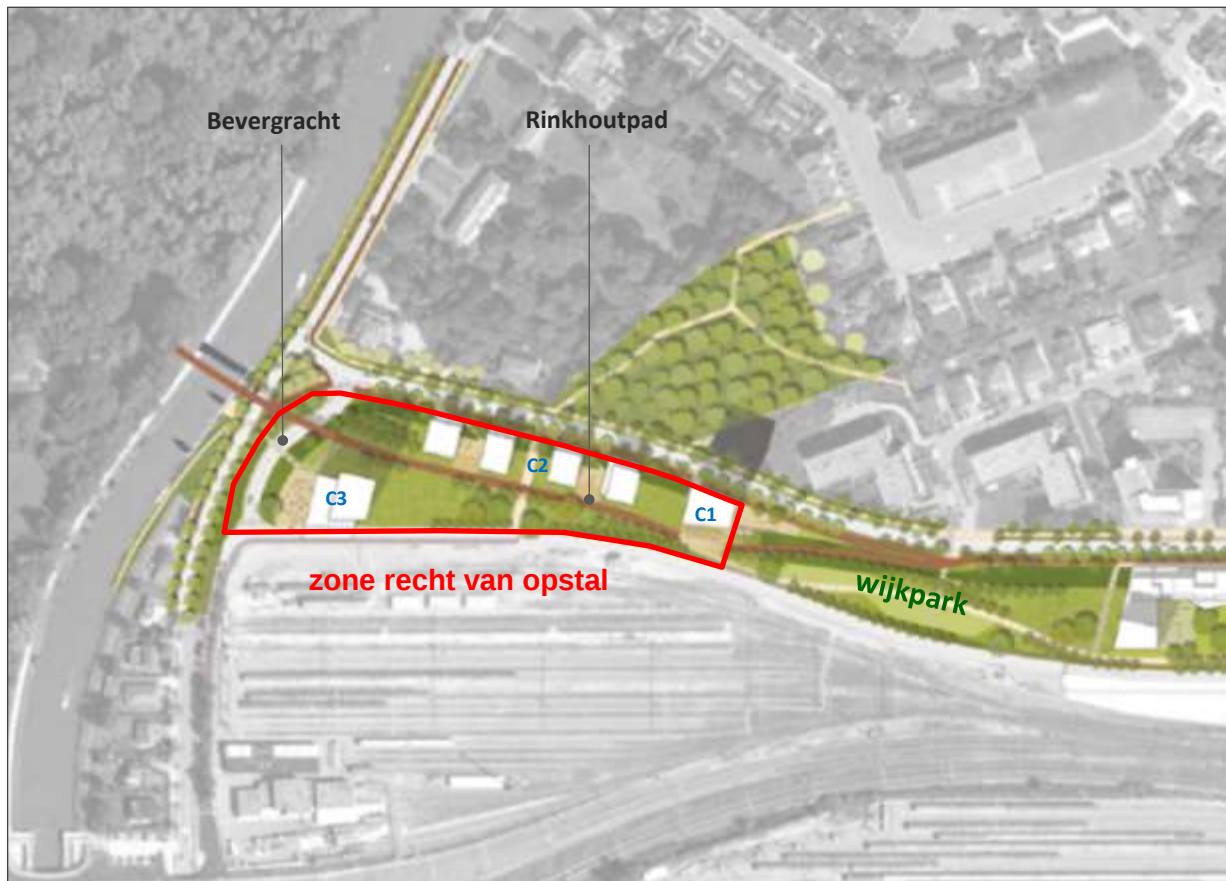
De Private Partner zal zelf instaan voor de verkoop of uitgifte van de opstallen. Sogent zal gedurende een bepaalde termijn telkens tussenkomen in de realisatie en de uitgifte van het Project, met name voor de verkoop van haar grondaandeel. De verkoop van het grondaandeel gebeurt tegen een vooraf door de Private Partner gegarandeerde en geïndexeerde grondprijs. Deze grondprijs wordt vastgelegd in de Samenwerkingsovereenkomst:

- bij de verhuur van de opstallen of het toekennen van een persoonlijk gebruiksrecht, zal de Private Partner zelf het grondaandeel dienen over te nemen bij het aangaan van de verhuur of het gebruiksrecht;
- bij de verkoop van de opstallen zal de koper het grondaandeel rechtstreeks overnemen van sogent;
- indien de opstallen niet verhuurd of verkocht zijn binnen de 5 jaar vanaf het definitief verkrijgen van de verkavelingsvergunning, is de Private Partner gehouden het resterende grondaandeel over te nemen van sogent;
- de overname van de grondaandelen laat onverlet de verplichting in hoofde van de Private Partner om diens Voorstel te realiseren.

¹ Uit het Projectvoorstel, incl. voorgestelde fasering en de van toepassing zijnde ontwikkelingslasten of randvoorwaarden moet blijken of een VK-vergunning noodzakelijk is.

De modaliteiten voor deze tussenkomst zullen verder worden onderhandeld met de Begunstigde Kandidaat.

De zone waarvoor een opstalrecht zal worden verleend wordt begrensd door de Fabiolalaan, de zone non aedificandi uit het Gewestelijk RUP (art. 1.6), het spoorwegdomein en de Snekkaai. De oppervlakte bedraagt ca. 15.600m². In functie van de ontsluiting of exacte positionering van de gebouwen kan deze begrenzing gecorrigeerd worden.



4.1.2. Finaliteit van de procedure

De finaliteit van deze procedure is de realisatie, op eigen privaat risico en onder privaat bouwheerschap, van een privaat project, ingebed in publiek-ruimtelijke voorwaarden eigen aan een stadsontwikkeling van deze schaal en afgezet tegen de ambities van sogent als grondeigenaar. Deze ambities hebben betrekking op de realisatie van een kwalitatief en evenwichtig nieuw stadsdeel.

Niettegenstaande het géén overheidsopdracht betreft in de zin van de reglementering overheidsopdrachten, wordt de toewijzing van het opstalrecht onderworpen aan een afdoende marktbevraging en een gelijke mededinging.

Het opstalrecht wordt toegewezen aan een Private Partner na een procedure, waarin achtereenvolgens:

- valabele kandidaten worden geselecteerd op basis van bekwaamheid en ervaring zoals opgegeven in hun kandidaatstelling (Fase 1, Selectiefase reeds uitgevoerd);
- Geselecteerde Kandidaten worden uitgenodigd om op basis van dit Toewijdsdossier een Projectvoorstel in te dienen (dit dossier, Fase 2);

- met één of meerdere geselecteerde kandidaten wordt onderhandeld over het door hen ingediende Projectvoorstel, waarbij dit Voorstel verder kan evolueren en aangepast worden;
- het ontwikkelingsrecht wordt toegewezen aan de begunstigde kandidaat met het Projectvoorstel dat het best scoort in functie van de Toewijscriteria opgenomen in dit Toewijdsdossier. De toewijzing heeft zijn finaliteit in een Samenwerkingsovereenkomst en het vestigen van een opstalrechte (Fase 3).

De Private Partner zal het private project realiseren.

Onderliggend document heeft betrekking op de 2^e en de 3^e fase. Indien noodzakelijk zal sogent in de loop van de 3^e fase nog een bijkomend Onderhandelingsdossier opmaken.

4.2. Toelichting bij de procedure

4.2.1. Afwijkingsmogelijkheid

De procedure van toewijs van het Ontwikkelingsrecht verloopt volgens een aantal die hieronder worden weergegeven.

De procedure wordt op indicatieve wijze weergegeven in die zin dat sogent steeds wijzigingen mag aanbrengen aan de procedure, waarbij evenwel de volgende overwegingen steeds in acht zullen worden genomen:

- sogent waakt er over dat van de Geselecteerde Kandidaat steeds slechts redelijke bijkomende inspanningen worden gevraagd die m.a.w. in verhouding staan tot het belang van deze inspanningen in het licht van het Project en de noodzaak om op afdoende en kwalitatieve wijze Voorstellen te beoordelen en te vergelijken;
- iedere wijziging aan de procedure worden gelijk toegepast voor alle Geselecteerde Kandidaten opdat de bepalingen van de gelijke mededinging en gelijke behandeling van de Geselecteerde Kandidaten worden nageleefd;
- wijzigingen aan de procedure worden door sogent steeds duidelijk en tijdig meegedeeld. Zij worden tevens op de Data Room geplaatst.

4.2.2. Procedure

De procedure (2^e fase en 3^e fase) zal verlopen in een aantal stappen. Het vervolg van de Toewijsprocedure zal er in hoofdlijnen als volgt uitzien. Sogent kan wijzigingen aanbrengen, bepaalde onderdelen zijn optioneel.

FASE 2 - Toewijsfase

- 1° verzending van het Toewijdsdossier en uitnodiging tot het indienen van een Projectvoorstel;
- 2° mogelijkheid tot schriftelijke vraagstelling door de Geselecteerden Kandidaten;
- 3° toelichting;
- 4° indiening van het Projectvoorstel;
- 5° eventuele vraagstelling door sogent;
- 6° presentatie van het Projectvoorstel aan de Beoordelingscommissie;
- 7° presentatie van het Projectvoorstel aan het Dialoogcafé;
- 8° beoordeling van de Projectvoorstellen met beslissing;

- 9° kennisgeving van de beslissing aan de Begunstigde Kandidaat aan wie wel én aan de Geselecteerde Kandidaten aan wie het Ontwikkelingsrecht niet wordt toegewezen. Bij een zgn. 'wachtkamer' worden de Geselecteerde Kandidaten op de hoogte gebracht dat hun Voorstel nog in overweging wordt gehouden.

FASE 3 - Onderhandelingsfase

- 10° onderhandelingen en optimalisatie met de Begunstigde Kandidaat om te komen tot het vestigen van de zakelijke rechten en een Samenwerkingsovereenkomst, desgevallend met toepassing van het systeem van de 'wachtkamer';
- 11° kennisgeving van de beslissing aan de Geselecteerde of Begunstigde Kandidaten in de Wachtkamer aan wie het Ontwikkelingsrecht niet wordt toegewezen
- 12° vestiging van het zakelijk recht aan de Private Partner.

De onderdelen worden verder overlopen. Er wordt tevens een indicatieve en globale timing toegevoegd.

4.3. FASE 2 - Toewijfsfase

Stap 1: Verzending van het Toewijfsdossier en uitnodiging tot het indienen van een Projectvoorstel

Het Toewijfsdossier wordt per aangetekende zending overgemaakt aan de Geselecteerde Kandidaten. De Bijlagen die zijn opgesomd in het Toewijfsdossier, worden terzelfdertijd opgenomen in de Data Room.

Stap 2: Schriftelijke vraagstelling

De Geselecteerde Kandidaten hebben de mogelijkheid om sogent vragen te stellen over het Toewijfsdossier. De vraagstelling verloopt overeenkomstig punt 4.11 van dit Deel.

Sogent zal steeds de vertrouwelijkheid van de vraagstelling en de antwoorden, in het licht van de opmaak van een Projectvoorstel, maximaal verzoenen met het recht op gelijke informatie, in het licht van de gelijke mededinging tussen de Geselecteerde Kandidaten.

Daartoe bepaalt sogent steeds autonoom of de vraag, en het antwoord, betrekking heeft op de eigenheid van een beoogd Projectvoorstel en dient beschouwd te worden als vertrouwelijk, dan wel of het hier een algemene vraag en/of een algemeen antwoord, of een vraag en antwoord met een algemene strekking, betreft dat dient te worden meegedeeld aan alle Geselecteerde Kandidaten.

Het is sogent toegelaten om algemene antwoorden, die worden gegeven naar aanleiding van concrete en vertrouwelijke vragen, bekend te maken aan alle Geselecteerde Kandidaten evenwel zonder vermelding van de vragen zelf.

Het is sogent eveneens toegestaan om in dit licht slechts uittreksels van vragen en antwoorden mee te delen aan de andere Geselecteerde Kandidaten.

De vragen en antwoorden die door sogent worden meegedeeld:

- worden individueel overgemaakt aan de betrokken Geselecteerde Kandidaten;
- worden opgenomen in de Data Room;
- zijn steeds anoniem en niet gedateerd;
- zijn desgevallend te beschouwen als een Corrigerend Bericht.

Sogent engageert er zich toe de vragen binnen de kortst mogelijke doch redelijke termijn te beantwoorden.

De uiterste datum voor de vraagstelling is maandag 15 september 2014.

Stap 3: Toelichting en plaatsbezoek

Na bekendmaking van het Toewijdsdossier zal een informatiesessie voorzien worden door sogent. Plaats en datum worden tijdig meegedeeld. Sogent voorziet hierbij een algemene toelichting over de projectzone Fabiolalaan en 'Wonen aan het park'.

Sogent zal alle vragen die worden gesteld tijdens de toelichting, behandelen als vragen met een algemene strekking. Zij worden door sogent samengevat en beantwoord ten aanzien van alle geselecteerde kandidaten en op de Data Room geplaatst.

De presentaties die worden gegeven tijdens de toelichting, worden opgenomen in de Data Room.

De Geselecteerde Kandidaat is verplicht aanwezig of vertegenwoordigd tijdens deze toelichting. Er dient om praktische redenen vooraf te worden ingeschreven bij de Contactpersoon. Per team worden er maximum 10 personen toegelaten.

Stap 4: Indiening van het Projectvoorstel

Het Projectvoorstel wordt in de vereiste vorm en in het vereist aantal exemplaren ingediend. Zie verder deel 5, Formele vereisten.

Stap 5: Vraagstelling door sogent

Sogent kan vragen stellen over de Projectvoorstellen.

Sogent zal tevens de vragen die mondeling werden gesteld tijdens de toelichting van het Projectvoorstel aan de Beoordelingscommissie schriftelijk hernemen wanneer deze vragen relevant zijn voor de beoordeling van het Projectvoorstel (zie verder).

Wanneer sogent nalaat een mondelinge vraag te hernemen als schriftelijke vraag, dient dit toch te gebeuren indien een Geselecteerde Kandidaat dit verzoekt.

De vraagstelling gebeurt steeds met respect voor de gelijke mededinging tussen de Geselecteerde Kandidaten.

Indicatieve timing: Sogent zal binnen de maand na de indiening eventuele bijkomende vragen overmaken aan de Geselecteerde Kandidaat met het verzoek om de antwoorden op de vragen zo spoedig mogelijk in te dienen.

Stap 6: Toelichting aan de Beoordelingscommissie

Het Projectvoorstel wordt door de Geselecteerde Kandidaat voorgesteld aan de leden van de Beoordelingscommissie (samenstelling, zie verder deel 5).

De toelichting door de Geselecteerde Kandidaat gaat door op een later te bepalen locatie en duurt maximaal 1 uur. Aan de Geselecteerde Kandidaat wordt gevraagd zijn Projectvoorstel op hoofdlijnen, doch integraal, toe te lichten.

Maximum aantal personen per Projectvoorstel worden beperkt tot 10 deelnemers per team van de Geselecteerde Kandidaat.

De Geselecteerde Kandidaten kunnen de presentaties van de overige Voorstellen niet bijwonen en kunnen geen vragen stellen over de andere Voorstellen.

Tijdens de toelichting kunnen aan de Geselecteerde Kandidaat bijkomende vragen worden gesteld.

De presentatie voor de Beoordelingscommissie wordt door de Geselecteerde Kandidaat op de dag van de presentatie aan sogent overgemaakt. Deze presentatie moet derhalve niet worden opgenomen in het Projectvoorstel.

De toelichting voor de Beoordelingscommissie gebeurt op een nader te bepalen datum, maar niet eerder dan een maand na het indienen van het Projectvoorstel.

Sogent kan de toelichting voor de Beoordelingscommissie op dezelfde dag laten doorgaan als de toelichting aan het Dialoogcafé.

Stap 7: Toelichting aan het Dialoogcafé

De Stad Gent heeft voor het project Gent Sint-Pieters meerdere participatieve initiatieven georganiseerd en wenst deze werkwijze verder toe te passen. De opzet is de buurtbewoners te betrekken bij de beoordeling van de onderdelen van de Voorstellen die van publiek belang zijn. Er wordt hiertoe gekozen voor een Dialoogcafé, georganiseerd door de Dienst Gebiedsgerichte Werking van de Stad Gent, als methodiek om de pro's en contra's van de verschillende Voorstellen bij de bewoners te detecteren.

De finaliteit van een Dialoogcafé is dan ook een advies aan de Beoordelingscommissie. Het is bij een Dialoogcafé niet de bedoeling om tot een 'keuze' te komen. De beoordeling door bewoners gaat over wat ze goed (pro's) of minder goed (contra's) vinden aan de verschillende Voorstellen op stedenbouwkundige en architecturaal vlak. Het Dialoogcafé is géén hoorzitting, waarbij ontwerpers in debat gaan met de bewoners. De vraagstelling tijdens de presentaties – voorafgaand aan het dialoogtafels – zal strikt beperkt te blijven tot informatieve vragen.

Enkel regelmatige en volledige dossiers, zoals op dat ogenblik beoordeeld, worden onderworpen aan een Dialoogcafé.

Aan de Geselecteerde Kandidaten wordt vooraf een *format* opgelegd waarbinnen de presentatie dient te gebeuren (zie verder). Het is een Geselecteerde Kandidaat niet toegestaan een voorstel te presenteren of beelden te gebruiken die niet zijn opgenomen in of die afwijken van het Voorstel.

De Stad Gent staat in voor de uitnodiging van de buurtbewoners om deel te nemen aan het Dialoogcafé. Er wordt gewerkt via voorafgaande inschrijving.

De afvaardiging van de Geselecteerde Kandidaten wordt voor de presentatie beperkt tot 3 personen. De Geselecteerde Kandidaten kunnen de presentaties van de overige Projectvoorstellen niet bijwonen en nemen evenmin deel aan de debatten aan de dialoogtafels.

De Geselecteerde Kandidaat presenteert zijn Voorstel aan het publiek aan de hand van een PPT-presentatie, gedurende maximum 20 minuten. Na elke presentatie wordt een beperkte tijd (20 minuten) voorzien voor informatieve vragen en wordt de presentatie door de deelnemers besproken aan de hand van een vragenlijst (zie Bijlage). De deelnemers verdelen zich daarvoor over de verschillende dialoogtafels.

De wijkregisseur van de dienst Gebiedsgerichte Werking maakt een verslag op van het Dialoogcafé. Het verslag van het Dialoogcafé heeft de status van een advies. Het wordt niet gepubliceerd tijdens de procedure van de Fase 2.

Het verslag wordt aan de leden van de Beoordelingscommissie bezorgd en kan indien nodig door de wijkregisseur mondeling toegelicht worden tijdens de beoordeling.

Tijdens de dialoogtafels kunnen de deelnemers beschikken over een overzichtsplan op schaal 1/500 alsook een A3-bundel met hand-outs van de presentatie.

Vormvoorschriften en inhoud ppt-presentatie.

- De presentatie vermeldt enkel op de eerste slide de 'roepnaam' en bevat verder geen enkele info omtrent teamsamenstelling.
- De presentatie bestaat uit max. 40 slides, waarbij bewegende beelden niet zijn toegelaten.
- De presentatie van de Voorstellen heeft enkel betrekking op de architecturale en de stedenbouwkundige visie, de wijze van implementatie van het gevraagde bouwprogramma en algemene info omtrent gekozen duurzaamheidsmaatregelen zonder technische details.
- De presentatie wordt strikt beperkt tot maximum 20min.

De presentatie bevat minstens volgende dia's:

- een visualisatie van het Projectvoorstel en de wijze waarop de nieuwe ontwikkelingen ervaren zullen worden vanuit de bestaande omgeving;
- 4 stand-stills uit de schaduwstudie (19 februari, 21 maart, 21 juni, 23 oktober, telkens om 14u);
- een cijfermatig overzicht (tabel) van het woonaanbod, opgesplitst per woninggrootte (aantal slaapkamers) en doelgroep (bescheiden, marktconform) en/of andere woonvormen;
- een expliciete vermelding van de items waarmee het Voorstel zich volgens de visie van de Private Partner onderscheid t.o.v. de juridische randvoorwaarden, d.w.z. ambitieuzer is dan wat wettelijk is vastgelegd of reeds gereguleerd is (bv. Gewestelijk RUP, Energieprestatie regelgeving, ...);
- de wijze waarop het Voorstel inzet op een gezins- en kindvriendelijke woonomgeving;
- wijze waarop het Voorstel ruimte geeft aan buurt-ondersteunende functies en nevenfuncties;
- de wijze waarop het Voorstel beantwoordt aan integrale duurzaamheid.

De presentatie bevat geen enkele info omtrent financiële aspecten of technische uitwerking omtrent duurzaamheid. Sogent kan in de loop van de procedure verdere aanbevelingen doen over de inhoud van presentatie voor het Dialoogcafé.

De presentatie is opgemaakt in een **eenvoudige taal**, zonder vakjargon en afkortingen, met leesbare en aantrekkelijke plannen zodat de aanwezigen zich een voorstelling kunnen maken.

Stap 8: Beoordeling van de Projectvoorstellen

Voor de eigenlijke beoordeling van de Projectvoorstellen zal sogent een beroep doen op een Beoordelingscommissie (samenstelling zie verder Deel 5), incl. het advies van de buurtbewoners.

Sogent kan externe adviezen inwinnen voor de beoordeling van de Voorstellen en inbrengen in de bespreking bij de Beoordelingscommissie.

In het kader van de beoordeling kunnen aan de Geselecteerde Kandidaten alsnog bijkomende vragen tot verduidelijking worden gesteld.

De beoordeling gebeurt aan de hand van Toewijscriteria (zie Deel 7), waartegen het voorgestelde private project wordt afgezet en afgewogen. De beoordeling resulteert in een rangschikking van de Voorstellen.

De Geselecteerde Kandidaten kunnen worden uitgesloten indien blijkt dat zij de leden van de Beoordelingscommissie (trachten te) beïnvloeden.

De beoordeling door de Beoordelingscommissie wordt opgenomen in een advies aan sogent dat finaal beslist over de rangschikking, de aanduiding van de Begunstigde Kandidaat, de toepassing van de 'Wachtkamer', het voeren van de onderhandelingen en de toewijzing van het Ontwikkelingsrecht.

Het Toewijverslag brengt alle overwegingen die de Beoordelingscommissie besproken heeft en aanbevelingen die ze heeft gekregen van alle adviesorganen in beeld.

Stap 9: Kennisgeving van de beslissing aan de Geselecteerde Kandidaten

Sogent neemt op afdoende gemotiveerde wijze aan de hand van een Toewijverslag, een beslissing over de Voorstellen van de Geselecteerde Kandidaten, meer bepaald aan wie het Ontwikkelingsrecht niet wordt toegewezen.

Sogent duidt verder, op afdoende gemotiveerde wijze en gelet op het advies van de Beoordelingscommissie, één of meerdere Begunstigde Kandidaten aan.

Sogent kan er immers voor opteren om, bijvoorbeeld op basis van de rangschikking van de Beoordelingscommissie, gelet op de inhoud en de beoordeling van de Voorstellen, te beslissen dat het Voorstel van één of meerdere Geselecteerde Kandidaten nog in overweging wordt gehouden (de zogenaamde 'Wachtkamer') alvorens definitief wordt beslist over het Voorstel (zie volgende stap).

De beslissing, met weergave van de motieven, wordt per aangetekende zending overgemaakt aan de Geselecteerde Kandidaten. Er wordt geen wachttermijn aangehouden.

4.4. FASE 3 - Onderhandelingsfase

Stap 10: Onderhandelingen en optimalisatie om te komen tot het definitief toewijzen van het Ontwikkelingsrecht

Sogent onderhandelt verder met de Begunstigde Kandidaat over de modaliteiten van het Voorstel, mede op basis van het advies van de Beoordelingscommissie, en over de redactie van het zakelijk recht of de zakelijke rechten en de Samenwerkingsovereenkomst.

Over het Projectvoorstel wordt verder onderhandeld om het op zoveel mogelijk punten te verbeteren. Er wordt tijdens de onderhandelingen naar gestreefd om onduidelijkheden en onzekerheden uit te klaren of uit te sluiten. Desgevallend kunnen, hangende de onderhandelingen, bijkomende adviezen worden ingewonnen van andere overheden of derde partijen.

Naar aanleiding van de onderhandelingen kunnen ook gezamenlijke overlegmomenten worden voorzien met andere instanties.

Sogent neemt de leiding van deze onderhandelingen en zorgt voor de praktische organisatie ervan, steeds met respect voor de gelijke mededinging. Sogent kan daartoe afzonderlijke onderhandelingsrichtlijnen opmaken. Desnoods kan sogent voorzien in een Onderhandelingsdossier.

Sogent kan steeds beroep doen op de Kandidaten in de 'Wachtkamer' (zie stap 9). Deze Kandidaten kunnen door sogent alsnog uitgenodigd worden om te onderhandelen over hun Projectvoorstel, wanneer bijvoorbeeld de onderhandelingen met de Begunstigde Kandidaat niet leiden tot een overeenkomst of wanneer de Begunstigde Kandidaat niet meer voldoet aan de eisen van de procedure. Sogent zal telkens maximaal vermijden dat er met verschillende Begunstigde Kandidaten tegelijk wordt onderhandeld.

Op het moment dat sogent beslist om de betrokken Kandidaat uit de Wachtkamer te halen, wordt deze Kandidaat eveneens Begunstigde Kandidaat.

Voor de onderhandelingsfase wordt indicatief een minimumtermijn van 6 maand voorzien.

Stap 11: Kennisgeving van de beslissing van sogent aan de Begunstigde Kandidaat

De Begunstigde Kandidaat krijgt het Ontwikkelingsrecht definitief toegewezen. Andere Geselecteerde Kandidaten aan wie het Ontwikkelingsrecht niet wordt toegewezen, worden eveneens in kennis gesteld en al dan niet in de Wachtkamer opgenomen.

Na de onderhandeling, desgevallend met toepassing van de Wachtkamer, wordt overgegaan tot de definitieve toewijzing van het Ontwikkelingsrecht.

In het geval er door sogent is geopteerd om meerdere Voorstellen in overweging te houden (de zogenaamde Wachtkamer), en nadat er desgevallend is onderhandeld met meerdere Begunstigde Kandidaten, worden de Kandidaten op de hoogte gebracht van het feit dat zij het Ontwikkelingsrecht niet toegewezen krijgen. De kennisgeving gaat gepaard met een afdoende motivering.

De beslissing wordt genomen wanneer de onderhandelingen zijn afgerond. De kennisgeving gebeurt steeds na beslissing van de Raad van Bestuur van sogent.

Stap 12: Vestiging van het zakelijk recht aan de Private Partner

De ondertekening van de Samenwerkingsovereenkomst met de Private Partner voor de ontwikkeling van Wonen aan het park en het vestigen van het zakelijk recht volgen op definitieve toewijzing van het Ontwikkelingsrecht.

Sogent kan er voor opteren om de stappen 11 en 12 te integreren met dien verstande dat de toewijzing van het Ontwikkelingsrecht gepaard gaat met de ondertekening van de Samenwerkingsovereenkomst en het vestigen van het zakelijk recht.

4.5. Overzicht van de indicatieve timing Fase 2

Sogent voorziet – onder voorbehoud van de onvoorspelbaarheid van de duur en de omvang van de onderhandelingen alsmede van de tijd nodig voor de beoordeling van de ingediende stukken – voor het doorlopen van de toewijfsfase volgende, indicatieve timing:

FASE 2 - Toewijfsfase		Indicatieve timing
1	Verdeling Toewijdsdossier	28 mei 2014
2	Mogelijkheid tot vraagstelling	15 september 2014
3	Toelichtingsmoment	ntb
4	Indiening Projectvoorstel	24 oktober 2014
5	Mogelijkheid tot vraagstelling door sogent	24 november 2014
6	Toelichting Projectvoorstel aan de Beoordelingscommissie	07 januari 2015
7	Toelichting Projectvoorstel aan Dialogocafé	10 januari 2015
8	Beoordeling van de Projectvoorstellen door de Beoordelingscommissie	21 januari 2015
9	Kennisgeving beslissing	april 2015

4.6. Termijn van gebondenheid

De Geselecteerde Kandidaten blijven gebonden door hun (Verbeterd) Projectvoorstel gedurende een termijn van 12 maanden, te rekenen vanaf de datum van indiening ervan.

Sogent kan aan de Geselecteerde Kandidaten vragen deze termijn te verlengen in het licht van de procedure.

4.7. Uitsluiting van Geselecteerde Kandidaten

Indien de Geselecteerde Kandidaten handelen in strijd met de eisen gesteld in de selectie- en de toewijfsfase, kan dit leiden tot de onregelmatigheid van de door de Geselecteerde Kandidaat in te dienen documenten en bijgevolg tot uitsluiting van de desbetreffende Geselecteerde Kandidaat van (verdere) deelname aan de procedure.

Daarnaast kan de Geselecteerde Kandidaat tevens worden uitgesloten indien blijkt dat hij de leden van de Beoordelingscommissie tracht te beïnvloeden.

4.8. Schorsing en stopzetting van de procedure, overdracht van de procedure

Sogent behoudt zich het recht voor om de procedure te allen tijde te beëindigen of te schorsen, zonder dat dit aanleiding kan geven tot (schade)vergoedingen.

Sogent behoudt zich het recht voor om de procedure over te dragen naar een andere overheid of verzelfstandigd agentschap.

4.9. Taal

De taal waarin deze procedure wordt gevoerd, is het Nederlands.

Tenzij sogent het anders aangeeft, moeten alle stukken die de Geselecteerde Kandidaten bij sogent indienen, in het Nederlands opgesteld zijn.

Documenten die als bijlage moeten worden toegevoegd en die door officiële instanties werden afgeleverd en dit in een andere taal, kunnen in die taal worden ingediend. Sogent behoudt zich het recht voor om hiervan een, desgevallend beëdigde, vertaling te eisen.

4.10. Vertrouwelijkheid

Door aan deze procedure deel te nemen verbinden de Geselecteerde Kandidaten zich ertoe alle informatie die zij van sogent ontvangen en alle informatie die zij aan sogent verstrekken dan wel in het kader van de procedure (zullen) vervaardigen, geheim te houden en niet aan derden te verstrekken.

Deze bepaling kan evenwel nooit afbreuk doen aan het wettelijk geregelde openbaarheids- en inzageregelingen.

4.11. Inlichtingen

De Geselecteerde Kandidaten kunnen vragen om inlichtingen omtrent dit dossier en de procedure enkel richten aan de Contactpersoon en dit uitsluitend per mail met vermelding 'Wonen aan het park: vraag om inlichting bij het toewijdsdossier'.

De vragen om toelichting worden bij voorkeur zo spoedig mogelijk ingediend.

Er worden, gelet op de gelijke behandeling van alle geïnteresseerde kandidaten, geen vragen meer aanvaard na 15 september, behoudens in gevallen van overmacht, strikte noodzakelijkheid of onvoorziene omstandigheden.

Sogent kan ook na deze datum nog Corrigerende Mededelingen doen.

Sogent zal de vragen en de antwoorden die een algemene draagwijdte hebben bekend maken via de Data Room. De Geselecteerde Kandidaten worden via mail op de hoogte gebracht van elke actualisatie van de Data Room.

DEEL 5: FORMELE VEREISTEN

5.1. Algemene principes

Bij het opmaken van het Projectvoorstel, houdt de Geselecteerde Kandidaat steeds rekening met de volgende uitgangspunten.

- Structuur:
 - het Projectvoorstel dient gestructureerd volgens de structuur van de Checklist en ondubbelzinnig te zijn samengesteld;
 - er wordt in het Projectvoorstel een duidelijk onderscheid gemaakt tussen het Voorstel en de bijlagen bij het Voorstel;
 - het Projectvoorstel is opgedeeld in verschillende hoofdstukken die duidelijk onderscheiden zijn van elkaar volgens vooropgestelde structuur.
 - de pagina's zijn op volgende wijze genummerd: 'pagina x van y'.
- PDF-documenten:
 - alle files worden bewaard in lage resolutie; indien nodig worden documenten opgesplitst in meerdere files.
 - alle documenten in pdf-formaat zijn opgemaakt in bewerkbare versie die selectie en kopiëren toelaat;
 - alle files worden bewaard met naamgeving die verwijst naar de inhoud van het document;

Bij problemen kan sogent vragen om alle documenten opnieuw als PDF te bewaren.
- Plannen:
 - alle overzichtsplannen (doorsneden, 3D-simulaties, gevelaanzichten, ...) worden voorgesteld in de bestaande en actuele context zodat steeds de relatie met de bestaande bebouwing op correcte wijze ingeschat kan worden;
 - alle (overzichts)plannen worden voorzien van een noordpijl;
 - plannen op papier worden voorzien van een schaal aanduiding.
- Werkmaquette²:
 - licht materiaal (isolatieschuim, schuimkarton, ...);
 - lichte drager;
 - schaal 1/250.

5.2. Samenstelling van de Geselecteerde Kandidaat

De Projectvoorstellen worden ingediend door de Geselecteerde Kandidaten in dezelfde samenstelling zoals gekozen tijdens FASE 1, Selectiefase:

- hetzij door één enkele rechtspersoon, al dan niet aangevuld met onderaannemers;
- hetzij door een 'team' of een combinatie van rechtspersonen (al dan niet onder de vorm van een tijdelijke handelsvennootschap naar Belgisch recht of een ander samenwerkingsverband zonder

² Het maken van een werkmaquette is facultatief. In deze fase van de opdracht worden geen andere schaalmodellen aanvaard dan werkmaquettes.

rechtspersoonlijkheid), al dan niet aangevuld met onderaannemers, in welke beide gevallen er doorheen deze tekst ook steeds sprake is van de Geselecteerde Kandidaat.

Kandidaatstellingen waren slechts regelmatig en aanvaardbaar wanneer bij indiening er van alle basisdisciplines, zoals weergegeven in het selectiedossier, bij de kandidaat aanwezig waren. Deze verplichting blijft onverminderd gelden ten aanzien van de Geselecteerde Kandidaat.

Behoudens andersluidende vermelding, gelden alle verplichtingen t.a.v. een Geselecteerde Kandidaat ook t.a.v. alle leden van het team van de Geselecteerde Kandidaat, inbegrepen de onderaannemers voor wat de basisdisciplines betreft.

5.2.1. Penhouder – contactpersoon

De Geselecteerde Kandidaat geeft in zijn Projectvoorstel aan wie optreedt als penhouder (in het geval van een team) en wie de contactpersoon is (in het geval van één rechtspersoon).

Sogent zal uitsluitend aan de penhouder of de contactpersoon van de Geselecteerde Kandidaat de kennisgevingen in het kader van deze procedure verrichten. De vervanging of de opvolging van deze contactpersoon valt onder de verantwoordelijkheid van de Geselecteerde Kandidaat.

5.2.2. Onderaannemers

De Geselecteerde Kandidaat kan, al dan niet onder de vorm van een team, zich tevens beroepen op de economische en financiële draagkracht, respectievelijk op de technische bekwaamheid van onderaannemers.

Enkel voor de basisdisciplines stedenbouw, architectuur, landschapsarchitectuur en duurzaamheid is het toegestaan in te schrijven als onderaannemer.

De Geselecteerde Kandidaat moet evenwel aantonen dat hij gedurende de totale looptijd van het Project daadwerkelijk kan beschikken over de voor de uitvoering van de opdracht noodzakelijke middelen, inzonderheid door voorlegging van de verbintenis van de onderaannemers om de Geselecteerde Kandidaat de nodige middelen ter beschikking te stellen.

Zonder een verklaring van onderaanneming, afdoende ondertekend, kan de aangeboden onderaanneming door sogent evenwel als onbestaande beschouwd worden.

De Geselecteerde Kandidaat zal aangeven op welke wijze zijn team inmiddels, sedert de Selectiefase, is aangevuld met onderaannemers en hiervan de nodige verklaringen voorleggen, waarbij telkens specifiek het aandeel van de onderaanneming in het voorgestelde Project wordt aangeduid.

Van alle onderaannemers die reeds aanwezig waren in het team van de Geselecteerde Kandidaat bij de selectie, dient aan nieuwe en aangepaste verklaring van onderaanneming te worden voorgelegd, waarin het precieze aandeel van de onderaannemer in het voorgestelde Project wordt aangeduid (zie modelformulier, Bijlagen).

5.2.3. Wijzigingen in de samenstelling

In geval van bijzondere omstandigheden, kunnen vervangingen of weglatingen in de samenstelling en identiteit van de leden van het team of de onderaannemers zoals vermeld in de kandidaatstelling, in de loop van de procedure volgend op de selectie slechts worden toegestaan met dien verstande dat

blijvend moet voldaan zijn aan de in het Selectiedossier uiteengezette uitsluitings-, toelaatbaarheids- en selectiecriteria.

De Geselecteerde Kandidaat zal daartoe de noodzakelijke stukken voorleggen. Een dergelijke wijziging kan bovendien slechts plaatsvinden na de voorafgaande schriftelijke goedkeuring vanwege sogent. Deze goedkeuring zal enkel gegeven worden wanneer aldus geen afbreuk wordt gedaan aan de principes van gelijke behandeling van alle geselecteerde kandidaten en van eerdere beslissingen, inzonderheid wat betreft de selectie.

Sowieso kunnen de geselecteerde kandidaten geen enkele aanspraak formuleren op een recht op een dergelijke wijziging.

De toevoeging van nieuwe leden van het team kan steeds gebeuren door de Geselecteerde Kandidaat, zonder noodzaak tot voorafgaande goedkeuring door sogent.

5.2.4. Onafhankelijkheid van de kandidaatstellingen

Een natuurlijk persoon, een rechtspersoon of een met de rechtspersoon verbonden onderneming, in de zin van het Wetboek Vennootschappen, mag slechts één maal als lid deel uitmaken van een team of de onderaannemers van een Geselecteerde Kandidaat, wanneer zij betrekking hebben op de basisdisciplines zoals opgegeven in het Selectiedossier.

5.2. Vormvereisten voor het Projectvoorstel

5.2.1. Naamgeving

Aan de Geselecteerde Kandidaat wordt gevraagd om het Projectvoorstel onder 'roepnaam' in te dienen. Deze roepnaam laat toe om de verschillende projectvoorstellen tijdens de beoordeling duidelijker te benoemen en te onderscheiden.

De naamgeving dient compact te zijn. Geen abstracte cijfer- of lettercodes.

5.2.2. Ondertekening

Het Projectvoorstel moet rechtsgeldig en ondubbelzinnig worden ondertekend, in voorkomend geval door alle leden van het team van de Geselecteerde Kandidaat.

De vereiste handtekening(en) moet(en) aanwezig zijn op het Inschrijvingsformulier en het begeleidend schrijven op het moment van het indienen van het Projectvoorstel en kunnen niet later worden toegevoegd.

De volgende handtekeningen zijn vereist:

- De Geselecteerde Kandidaat is een vennootschap: de handtekening van de persoon of personen die de vennootschap in rechte kunnen verbinden, op het Inschrijvingsformulier en het Begeleidend Schrijven.
- De Geselecteerde Kandidaat is een tijdelijke handelsvennootschap of een ander samenwerkingsverband zonder rechtspersoonlijkheid: de handtekening van de persoon of personen die alle leden in de tijdelijke handelsvennootschap of het ander samenwerkingsverband

zonder rechtspersoonlijkheid in rechte kunnen verbinden, op het Inschrijvingsformulier en het Begeleidend Schrijven.

- Er wordt ingeschreven met onderaannemers: er wordt een verklaring van onderaanneming toegevoegd die wordt ondertekend door de persoon of personen die de onderaannemer in rechte kunnen verbinden. Ook voor bestaande onderaannemingen, op het ogenblik van de selectie, worden alsnog aangepaste verklaringen toegevoegd.

De ondertekening van de vereiste documenten is steeds vergezeld van de bewijzen van de ondertekeningsbevoegdheid van de ondertekenaar, o.a. de meest recente versie van de statuten, uittreksels uit het Belgisch Staatsblad, en alle andere documenten die de ondertekeningsbevoegdheid bewijzen.

Indien de ondertekenaar dezelfde is als deze van de Kandidaatstelling, kan louter worden verwezen naar de Kandidaatstelling.

5.2.3. Hoofdelijkheid en structuur van de Geselecteerde Kandidaat

Sogent wenst maximale garanties met betrekking tot de aansprakelijkheid van de Private Partner.

Daarom is de Private Partner verplicht, uiterlijk op het ogenblik van het vestigen van het zakelijk recht, een (tijdelijke) projectvennootschap op te richten in de zin van het Wetboek van Vennootschappen, specifiek voor het Project.

Voor zover het voor een teamlid van de Geselecteerde Kandidaat om deontologische, juridische redenen of andere redenen eigen aan zijn beroep onmogelijk is om deel uit te maken van de (tijdelijke) handelsvennootschap, is het toegelaten, doch enkel wat dit teamlid betreft, om zich in een andere samenwerkingsvorm met het team te verbinden. In dit laatste geval dient de Geselecteerde Kandidaat aan te tonen dat hij daadwerkelijk kan beschikken over de voor de uitvoering van de opdracht noodzakelijke middelen, inzonderheid door het voorleggen van een verklaring waaruit blijkt dat het betreffende teamlid zich verbindt de opdracht te zullen uitvoeren.

Alle deelgenoten van het team van de Geselecteerde Kandidaat moeten zich, binnen de deontologische en juridische grenzen eigen aan hun respectief beroep, in een schriftelijke en door alle deelgenoten van het team van de Geselecteerde Kandidaat ondertekende verklaring, gezamenlijk en hoofdelijk aansprakelijk stellen voor de uitvoering van het Project tegenover sogent. Dit gebeurt ten aanzien van sogent middels het ondertekenen en indienen van het Inschrijvingsformulier.

In een afzonderlijk document moet de Geselecteerde Kandidaat, de onderlinge bestuurlijke, zeggenschap- en financiële verhoudingen binnen het team van de Geselecteerde Kandidaat beschrijven, waaronder de relatie binnen het team én de relatie met onderaannemers.

Verder zal de Geselecteerde Kandidaat ook aangeven of en op welke wijze het team is aangevuld sedert de Kandidaatstelling.

5.2.4. Onvolledig of onduidelijk Projectvoorstel

Het is de verantwoordelijkheid van de Geselecteerde Kandidaat om een duidelijk, helder en volledig Projectvoorstel in te dienen.

In geval van onvolledigheid of onduidelijkheid van een Projectvoorstel, kan het Projectvoorstel ofwel onmiddellijk als onregelmatig worden beschouwd, ofwel worden beoordeeld op grond van de wel

overgemaakte documenten, ofwel kan de Geselecteerde Kandidaat worden uitgenodigd om bijkomende documenten over te maken.

Sogent behoudt zich dan ook het recht voor om van een Geselecteerde Kandidaat nadere aanvullingen of verduidelijkingen te vragen ten aanzien van een ingediend (Verbeterd) Projectvoorstel of bijgevoegde stukken. Gelet op de belangrijke investeringen die van sogent en van de Private Partner worden gevraagd, zal er steeds – *doch slechts binnen redelijke grenzen* - getracht worden om iedere onduidelijkheid over het Projectvoorstel uitgeklaard te krijgen.

5.2.5. Aantal exemplaren

Het Projectvoorstel wordt als volgt ingeleverd.

A. Op papier:

	<u>aantal ex.</u>
▪ het volledige Projectvoorstel op A4, geordend in één of meerdere mappen volgens de structuur van de Checklist, <u>incl.</u> plannen gevouwen op A4, <u>excl.</u> samenvattende A3-bundel	1
▪ plannen schaal 1/250, gevouwen op A4-formaat	2
▪ overzichtsplan projectgebied 1/500, gevouwen op A4-formaat	25
▪ samenvattende bundel op A3-formaat	15

B. Digitaal (USB)

	<u>aantal ex.</u>
▪ het volledige Projectvoorstel, elk hoofdstuk in een aparte map volgens de structuur van de Checklist	2

Op de dag van de toelichting voor de Beoordelingscommissie overhandigt de Geselecteerde Kandidaat de hand-outs van zijn presentatie op papier in 12 exemplaren (A3-formaat) en digitaal op 1 USB-stick.

5.2.6. Termijn voor indienen van een Projectvoorstel

De Geselecteerde Kandidaten moeten hun Projectvoorstel uiterlijk op **vrijdag 24 oktober 2014 om 14 uur** indienen bij sogent.

De Projectvoorstellen worden afgegeven tegen ontvangstbewijs (in een gesloten omslag of verpakking). Zij kunnen tevens, op risico van de Geselecteerde Kandidaat, overgemaakt worden per aangetekende zending of per gewone zending of per koerier.

Op de omslag of de verpakking staat naast de adresgegevens en datum van indiening vermeld: 'Projectvoorstel - FASE 2 - Wonen aan het park'.

De Projectvoorstellen worden gericht aan:

Sogent
Voldersstraat 1
9000 Gent

Het behoort tot de verantwoordelijkheid en het risico van de Geselecteerde Kandidaat dat het Projectvoorstel tijdig in het bezit is van sogent. Projectvoorstellen die niet uiterlijk op het hierboven vermelde tijdstip zijn ontvangen, zijn onregelmatig en worden automatisch geweerd.

5.2.7. Checklist en structuur voor het Projectvoorstel

De Geselecteerde Kandidaat voegt bij zijn Voorstel de Checklist, die tevens door sogent zal worden gehanteerd om de volledigheid van het Voorstel na te gaan. De Checklist geldt als verplichte structuur die gehanteerd moet worden in het Projectvoorstel.

Het Projectvoorstel wordt opgebouwd rond de 4 thema's in de Toewijscriteria. Het wordt concreet uitgewerkt waarbij de Geselecteerde Kandidaat zijn Projectvoorstel onderbouwt aan de hand van onder meer een aantal instrumenten (stedenbouwkundig inrichtingsplan, duurzaamheidsmeter,...) zoals verder toegelicht bij de Toewijscriteria (zie Deel 7).

De concrete stukken die van de geselecteerde kandidaten worden gevraagd, worden toegelicht bij de Toewijscriteria en worden opgenomen in de Checklist.

5.3. Vergoeding

Sogent voorziet in een forfaitaire vergoeding van 25.000 € incl. BTW (vijf en twintig duizend euro) als gedeeltelijke tegemoetkoming in de opmaak van een Projectvoorstel.

Deze vergoeding zal worden toegekend aan alle Geselecteerde Kandidaten die een volledig en regelmatig Projectvoorstel hebben ingediend.

Sogent kan in een bijkomende vergoeding voorzien voor het geval er meerdere begunstigde kandidaten worden aangeduid, met name voor eventueel bijkomende inspanningen die worden geleverd voor de toewijzing van het Ontwikkelingsrecht.

5.4. Beoordeling van het Projectvoorstel

5.4.1. Volledigheid van het Projectvoorstel

In eerste instantie wordt nagezien of het Projectvoorstel volledig is en rechtsgeldig ondertekend is. Voor het nazicht van de volledigheid wordt o.a. de Checklist gebruikt (zie Bijlagen).

5.4.2. Overeenstemming van het Projectvoorstel met de Randvoorwaarden

De Randvoorwaarden maken deel uit van de omschrijving van het Project. Het zijn dwingende bepalingen waarmee iedere Geselecteerde Kandidaat in zijn Projectvoorstel verplicht rekening moet houden.

Deze ontwikkelingslasten of Randvoorwaarden volgen uit reglementaire voorschriften die, buiten het initiatief van sogent om, zonder meer van toepassing zijn op iedere ontwikkeling in het Projectgebied. Deze worden toegelicht in Deel 6.

Projectvoorstellen die afwijken van deze Randvoorwaarden, worden geweerd uit de verdere procedure. Indien tijdens de procedure pas blijkt dat het Projectvoorstel afwijkt van de randvoorwaarden, kan het Projectvoorstel alsnog geweerd worden. Dit kan bijvoorbeeld na de Dialoogcafés.

Sogent heeft evenwel steeds de mogelijkheid om, met respect voor de gelijke mededinging, de Geselecteerde Kandidaat toe te laten de afwijkingen van de Randvoorwaarden in hun Voorstel te corrigeren.

5.4.3. Weging van het Projectvoorstel aan de hand van de Toewijscriteria

De Projectvoorstellen zullen vervolgens beoordeeld worden in functie van de Toewijscriteria. Zie Deel 7.

Dit zijn de criteria of de overwegingen die de basis vormen voor de beoordeling van de (Verbeterde) Projectvoorstellen, de rangschikking van de Voorstellen, de aanduiding van de Begunstigde Geselecteerde Kandidaat, de onderhandelingen én de finale keuze van de Private Partner.

De Toewijscriteria zijn de facto de uitwerking van de Ambitieniveaus (hoe worden deze bereikt, hoe wordt het voorstel van de kandidaat beoordeeld, etc.), alsmede geven zij aan hoe de inspanningen van de Geselecteerde Kandidaat en de Projectvoorstellen worden gewaardeerd, bij voorbeeld wanneer deze verder willen gaan dan de Ambitieniveaus.

De toewijscriteria zijn opgebouwd rond de 4 thema's van de Ambitieniveaus:

- (1) het financiële voorstel,
- (2) de kwaliteit en diversiteit van het Projectvoorstel,
- (3) de integrale duurzaamheid van het Projectvoorstel,
- (4) de samenwerking en communicatie.

De Toewijscriteria kunnen bestaan uit sub-criteria.

De beoordeling gebeurt aan de hand van Toewijscriteria, waartegen het voorgestelde private project wordt afgewogen. De Voorstellen worden beoordeeld (en gerangschikt) in functie van de totaalscore die ze behalen aan de hand van verschillende toewijscriteria. De beoordeling resulteert in een rangschikking van de Voorstellen.

5.4.4. Beoordelingscommissie

Voor de beoordeling van de Projectvoorstellen zal sogent een beroep doen op een Beoordelingscommissie, ondersteund door de adviezen van deskundigen, buurtbewoners (onder vorm van een dialoogcafé) en externe adviseurs.

De voorzitter van de Beoordelingscommissie is Tom Balthazar, schepen van Stadsontwikkeling, Wonen en Openbaar Groen en tevens voorzitter van sogent. De samenstelling en werkingsmodaliteiten werden vastgesteld door de Raad van Bestuur sogent dd. 30.01.2013 en 24.04.2013.

De Beoordelingscommissie heeft als opdracht een advies te formuleren over:

- bijkomende onduidelijkheden die de beoordeling van de Voorstellen onmogelijk maken of hypothekeren en die alsnog dienen uitgeklaard te worden voor de beoordeling;
- de aanduiding van één of meerdere Begunstigde Kandidaat;

- het niet weerhouden van Geselecteerde Kandidaat en Voorstellen in de verdere procedure;
- de aandachtspunten en de verder met de Begunstigde kandidaat (kandidaten) te onderhandelen punten.

De Beoordelingscommissie kan in haar beoordeling worden ondersteund en vooraf worden geadviseerd door interne of externe werkgroepen waar per thema of per sub-thema het dossier wordt voorbereid en onderzocht.

In het kader van de beoordeling en in functie van verduidelijking van de projectvoorstellen kunnen de leden van de Beoordelingscommissie via sogent bijkomende vragen stellen aan de Geselecteerde Kandidaat.

DEEL 6: RANDVOORWAARDEN EN AMBITIES

6.1. Achtergrond en overzicht

Er wordt in het Toewijdsdossier een onderscheid gemaakt tussen Randvoorwaarden, Ambitieniveaus en Toewijscriteria:

- De **Randvoorwaarden** maken deel uit van de omschrijving van het Project.

Het zijn dwingende bepalingen waarmee iedere Geselecteerde Kandidaat in zijn Projectvoorstel verplicht rekening moet houden.

Deze ontwikkelingslasten of Randvoorwaarden volgen uit reglementaire en/of technische voorschriften die, buiten het initiatief van sogent om, zonder meer van toepassing zijn op iedere ontwikkeling in het Projectgebied.

Projectvoorstellen die afwijken van deze Randvoorwaarden, worden geweerd uit de verdere procedure, behoudens wanneer door sogent wordt toegestaan de Voorstellen op dit punt aan te passen.

- Sogent wenst aan de Geselecteerde Kandidaat minimale **Ambitieniveaus** mee te geven voor de invulling van het Project.

Het zijn kwantitatieve of kwalitatieve benaderingen door sogent, in haar hoedanigheid van grondeigenaar en stadsontwikkelingsbedrijf van de Stad Gent, van diverse aspecten verbonden aan de ontwikkeling van een nieuw stadsdeel.

- de Ambitieniveaus vormen de toetssteen voor de Projectvoorstellen. Deze toets gebeurt concreet aan de hand van de **Toewijscriteria**.

Dit zijn de criteria of de overwegingen die de basis vormen voor de beoordeling van de projectvoorstellen, de rangschikking, de aanduiding van de Begunstigde Geselecteerde Kandidaat (s), de onderhandelingen én de finale keuze van de Private Partner. De Toewijscriteria zijn *de facto* de uitwerking van de Ambitieniveaus (hoe worden deze bereikt, hoe wordt het voorstel van de Geselecteerde Kandidaat beoordeeld, etc.), alsmede geven zij aan hoe de inspanningen van de Geselecteerde Kandidaat en de Projectvoorstellen worden gewaardeerd, bvb. wanneer deze verder willen gaan dan de Ambitieniveaus. De Toewijscriteria kunnen bestaan uit sub-criteria. De Toewijscriteria en de sub-criteria worden ten overstaan van elkaar gewogen.

6.2. Randvoorwaarden

De ontwikkeling door de Private Partner zal dienen te gebeuren in het licht van een aantal Randvoorwaarden en Ambitieniveaus.

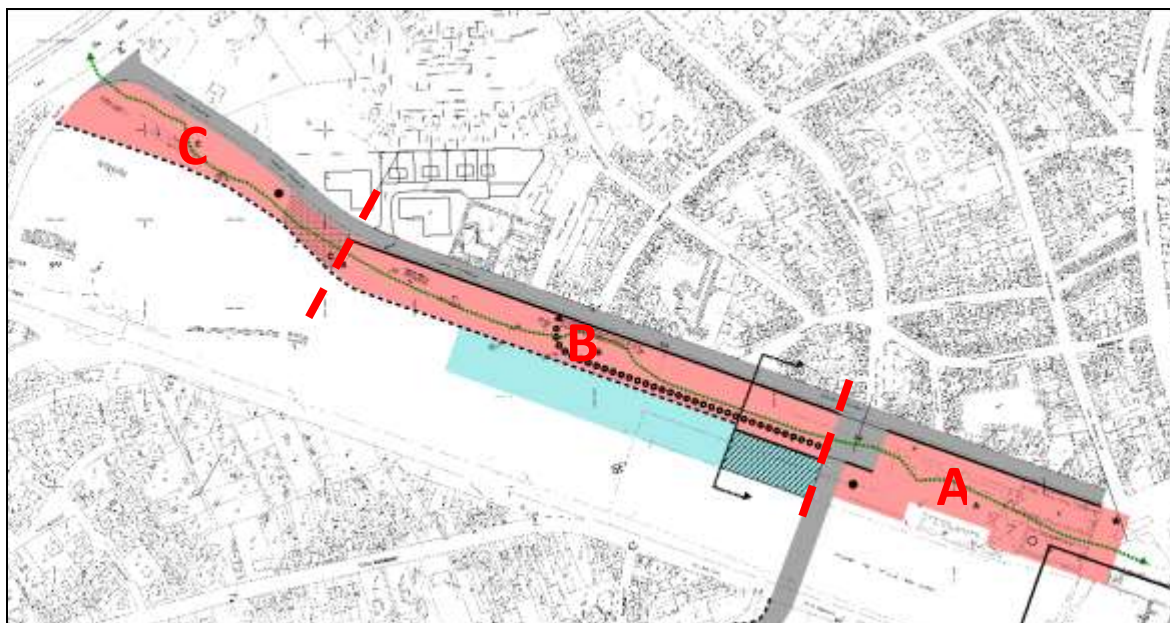
De Randvoorwaarden volgen uit reglementaire voorschriften die, buiten het initiatief van sogent om, zonder meer van toepassing zijn op iedere ontwikkeling in het Projectgebied. Alle toepasselijke wetgeving moet gevolgd worden.

6.2.1. De juridische randvoorwaarden

De juridische Randvoorwaarden bestaan onder andere uit (niet-limitatieve lijst³):

- het Vlaamse **decretale kader** waarin de ontwikkeling zal plaatsvinden met onder meer de Vlaamse Codex RO, het Bodemdecreet, Vlarebo, het Grond –en Pandendecreet (Arrest Grondwettelijk Hof dd. 07.11.2013 en 18.12.2013) en de reglementering inzake toegankelijkheid van gebouwen, EPB-regelgeving; gewestelijke stedenbouwkundige verordening van inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (nieuwe versie van 5 juli 2013, van kracht vanaf 1 januari 2014), alsook alle latere aanvullingen of bepalingen die aanvullingen en wijzigingen kunnen inhouden van voormelde besluiten.
- de stedenbouwkundige voorschriften die opgenomen zijn in het **Gewestelijk Ruimtelijk uitvoeringsplan** (RUP) 'Stationsomgeving Gent Sint-Pieters, Fabiolalaan' (V.R. 15.12.2006) waarvan slechts kan worden afgeweken in de zin van de Codex RO.

Het projectgebied wordt in het Gewestelijk RUP verdeeld in 3 zones: zone A, zone B en zone C.



Aandachtspunten (niet exhaustief) met betrekking tot het Gewestelijk RUP voor de ontwikkeling van Wonen in het park zijn:

- de zone non-aedificandi (art.1.6);
- het pad van stad naar land (Rinkhoutpad) (art. 6);
- inplanting van de bebouwing (art. 1.6);
- de hoogte van de gebouwen (art. 1.5);
- beperkingen inzake de verharding van de niet-bebouwde ruimte (art. 1.6);
- de minimale bruto-vloeroppervlakte per zone (art. 1.3);
- ondergronds parkeren (art. 1.7);

³ De lijst is niet – limitatief gezien het hier alle sectorreglementering omvat die op dwingende wijze van toepassing is op het Project.

- de akoestische wand (art. 7)
- **MOBER Fabiolalaan** (2013). Doordat het Project naar verwachting meer dan 250 woningen en mogelijks meer dan 200 parkeerplaatsen zal omvatten, moet een project-MOBER bij de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning gevoegd worden. De Mober 'Stationsomgeving, zone B en zone C' wordt momenteel opgemaakt en zal ter beschikking gesteld worden aan de Private Partner. De Private Partner zal bij aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning door middel van een 'mobiliteitstoets' aantonen dat zijn Voorstel in overeenstemming is met de voorgestelde maatregelen uit de Mober.
- de gemeentelijke reglementen en verordeningen van de Stad Gent die betrekking hebben op woonontwikkelingen, meer bepaald het **algemeen bouwreglement** (cf. Bijlagen);
- De private partner moet voldoen aan zijn **MER-verplichtingen**. In 2005 werd een MER opgemaakt (MER, Masterplan Station Gent Sint-Pieters en omgeving, WES, september 2005). Verschillende van de plan-MER aanbevelingen werden in 2006 opgenomen in het GRUP 'Stationsomgeving Gent Sint-Pieters, Fabiolalaan' en zijn op die manier verplichtend en bindend.

Andere aanbevelingen dienen opgenomen te worden in het concreet ontwerp. Nog andere zijn specifiek van toepassing voor het verkrijgen van een stedenbouwkundige of verkavelingsvergunning of zijn van toepassing tijdens uitvoering van de werken of werforganisatie.

Plan-MER-Maatregelen die niet verankerd zijn in het Gewestelijk RUP, zijn verplichtend en bindend in de zin van Decreet van 5 april 1995 houdende Algemene Bepalingen inzake Milieubeleid (Afdeling V, Doorwerking in de besluitvorming):

art. 4.1.7.

De overheid houdt bij haar beslissing over de voorgenomen actie, en in voorkomend geval ook bij de uitwerking ervan, rekening met het goedgekeurde rapport of de goedgekeurde rapporten en met de opmerkingen en commentaren die daarover werden uitgebracht. Zij motiveert elke beslissing over de voorgenomen actie in het bijzonder op volgende punten:

1° de keuze voor de voorgenomen actie, een bepaald alternatief of bepaalde deelalternatieven, behalve dan voor wat het omgevingsveiligheidsrapport betreft;

2° de aanvaardbaarheid van te verwachten of mogelijke gevolgen voor mens of milieu van het gekozen alternatief;

3° de in het rapport of de rapporten voorgestelde maatregelen.

Daarnaast dient er bij de vergunningsaanvragen voldaan te worden aan het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart inzake de nadere regels van de **project-MER-screening**. Indien de aanvraag valt onder het toepassingsgebied van dit besluit dient er met een project-MER-screening aangetoond te worden dat het project geen aanzienlijke milieueffecten binnen het projectgebied en op haar omgeving teweeg brengt.

Het Voorstel van de Geselecteerde Kandidaat dient met volgende MER-maatregelen rekening te houden:

	MILDERENDE MAATREGEL MILIEU EFFECTENRAPPORTAGE	Wettelijk kader	Ontwerp (zie ook ambitieniveau, DHM)	Uitvoering (Minder Hinder)
MOBILITEIT				
1	Werforganisatie: verkeersafwikkeling werfverkeer			x
2	Boentweg ontwerpen voor lage snelheid en laag comfortniveau		x	
GELUID				
3	Werforganisatie: Geen nachtelijk werfverkeer; geluidsarme werfmachines werkzaamheden in de dagperiode			x
4	Oordeelkundige inplanting ventilatiesystemen parkings + voorzien van geluidsdempers en omkasting		x	
5	Gevelbelasting nieuwe woonruimtes: gevelisolatie + afstemmen plattegronden op geluidsbelasting per gevel		x	
TRILLINGEN				
6	Werforganisatie: geen nachtelijk vrachtverkeer + lage trillingamplitudes + beperken snelheid vrachtwagens + beperken aslasten + verwijderen verkeersdrempels + onmiddellijk herstel beschadigd wegdek			x
LUCHT				
7	Werforganisatie: sprinklers, stofdoeken nabij ontgravingszones + wielwasinstallaties			x
BODEM EN GRONDWATER				
8	Werforganisatie: herinfiltratie bemalingswater + monitoring zettingen bestaande gebouwen + vermijden calamiteiten			x
9	Onderzoek afzetting grondoverschotten		x	
10	Hergebruik en herinfiltratie regenwater + gedetailleerde watertoets		x	
11	Toepassing wetgeving grondverzet	x		
OPPERVLAKTEWATER				
12	Werforganisatie: monitoring kwaliteit bemalingswater + voorzien van zuivering			x
13	Oordeelkundige materiaalkeuze van dakoppervlakte		x	
14	Maximaal 1° hergebruik, 2° infiltratie en in laatste instantie vertraagde afvoer hemelwater		x	
FAUNA EN FLORA				
15	Maximaal behoud van de bestaande laanbeplanting in de K. Fabiolalaan		x	
16	Werforganisatie: monitoring verdrogingseffect natuurgebied Overmeers, bomen Fabiolalaan, Maria-Hendrikaplein, Citadelpark + maatregelen.			x
MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN				
17	Opmaak archeologische advieskaart + archeologisch onderzoek	x		
18	Werforganisatie: beschermende maatregelen voor beschermde leiplatten Maria-Hendrikaplein			x
19	Projectontwikkeling Fabiolalaan geïntegreerd in totale ontwikkeling	x	x	
20	Hoogbouw: bakenfunctie: hoogwaardige architecturale uitwerking + gevarieerd programma; onderzoek samenhang westelijke torenrij: hoogbouw effectenrapportage	x	x	

RUIMTELIJKE ASPECTEN				
21	Slanke torens ivf aanvaarbare schadueffecten hoogbouw	x	x	
22	Plattegronden afstemmen op bezonningssituatie		x	
23	Aandacht voor architecturale, stedenbouwkundige uitwerking (materiaalgebruik, lichtaspecten, kwaliteit openbaar domein)		x	
24	Voorzien van lokale voorzieningen	x	x	
25	Aandacht voor windklimaat: windstudie + wind afschermende maatregelen	x	x	
26	Aandacht kwetsbare plekken sociale veiligheid (o.m. door verlichting, uitstraling bebouwing op begane grond, ...)		x	
27	Aandacht aansluiting bestaande woonwijk(en)		x	
VOLKSGEZONDHEID				
28	Bezonning woonontwikkeling + openbaar domein: bezonningsstudie		x	

- De verplichte **erfdienstbaarheid** ten aanzien van de NMBS-groep zoals vermeld in de notariële akte d.d. 08.05.2006 en opgenomen op het opmetingsplan in bijlage. Zie ook verder de technische bepalingen m.b.t. de Bevergracht.
- De **Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening** van 05/07/2013 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (van kracht vanaf 01.01.2014).

6.2.2. Bodem

Sogent stelt een Technisch Verslag alsook een gecombineerd Oriënterend en Beschrijvend Bodemonderzoek (OBBO) ter beschikking aan de Geselecteerde Kandidaat als bijlage bij dit Toewijdsdossier. Het blijft echter de verantwoordelijkheid van de Geselecteerde Kandidaat om dit onderzoek met de nodige deskundigheid te beoordelen en rekening te houden met de beperkingen die er eigen aan zijn. Hoewel het terrein erg grondig onderzocht werd, zijn er nog steeds onzekerheden, in het bijzonder over de exacte contourbepaling van de bodemverontreiniging.

De informatie die kan geput worden uit het Technisch Verslag en OBBO moet de Geselecteerde Kandidaat toelaten om een doordachte en geïntegreerde bodemaanpak te verwerken in zijn Projectvoorstel.

Voor wat de bodemgesteldheid en grondmechanische karakteristieken betreft, zal sogent zelf geen verder bodemonderzoek meer verrichten of stalen nemen dan de reeds beschikbare studies.

In het Projectgebied of zone C van het Gewestelijk RUP is conform het Technisch Verslag (zie bijlage) bodemverontreiniging aanwezig in de toplaag (0m – 0,6m) en onderliggende laag (0,6m – 1,2m):

- De toplaag (0m – 0,6m) van nagenoeg het volledige projectgebied bestaat uit grond met code 411. Ter hoogte van woontoren C1 reikt deze verontreiniging tot de onderliggende laag (0,6m – 1,2m). Afgraving dient te gebeuren onder begeleiding van een erkent bodemsaneringsdeskundige om de exacte horizontale contour te bepalen.
- Op één locatie wordt grond aangetroffen met code 929. De verontreiniging is beperkt tot de toplaag (0m – 0,6m) en is het gevolg van een overschrijding van de bodemsaneringsnormen voor PAK's. Afgraving dient te gebeuren onder begeleiding van een erkent bodemsaneringsdeskundige om de exacte horizontale contour te bepalen.
- Op één locatie, ter hoogte van de zone non aedificandi van het Gewestelijk RUP, wordt grond aangetroffen met code 999. De verontreiniging reikt tot de onderliggende lagen (code 721) en is het gevolg van een overschrijding van de bodemsaneringsnormen voor PAK's, alsook zware

metalen. Afgraving dient te gebeuren onder begeleiding van een erkent bodemsaneringsdeskundige om de exacte horizontale contour te bepalen.

Andere verontreinigde zones bevinden zich buiten het projectgebied van deze opdracht.

De Private Partner dient verder bij afgraving rekening te houden met het afzeven van niet natuurlijke stenen en bodemvreemde materialen indien het gehalte meer dan resp. 5 of 1 massa- of volumepercent bedraagt.

De Private Partner dient een erkent bodemsaneringsdeskundige aan te stellen in functie van het grondverzet en/of bodemsanering. Voor de volledige opdracht, incl. uitvoering van de werken, werkt de bodemsaneringsdeskundige samen met de Private Partner en rapporteert hij aan de opdrachtgever en de dienst Milieu van de Stad Gent. De bodemsaneringsdeskundige zal een bodembeheerrapport opmaken.

Verder wordt in het kader van het grondverzet verwezen naar de codes van goede praktijk voor het werken met uitgegraven bodem zoals gepubliceerd op de website van OVAM.

Sogent laat de gelegenheid aan de Geselecteerde Kandidaat om voor de opmaak van hun Projectvoorstel, op eigen kosten en op eigen verantwoordelijkheid, stalen te nemen op het terrein of ter plaatse (beperkte) proeven uit te voeren. Stalen kunnen slechts worden genomen of proeven kunnen slechts worden uitgevoerd, na voorafgaande toestemming van sogent. Alle verzoeken hiertoe moeten voor het geplande veldwerk per mail gericht worden aan de Contactpersoon. In dit verzoek duidt de Kandidaat duidelijk op een plan (in pdf bijgevoegd in de mail) aan waar en op welke manier de stalen zouden genomen en / of de proeven uitgevoerd worden. Sogent kan beslissen dat de staalname wordt bijgewoond door een vertegenwoordiger van sogent.

Het betreden van het Projectgebied, het nemen van stalen en het uitvoeren van proeven gebeurt steeds op eigen risico van de Geselecteerde Kandidaat en dient te geschieden met de grootste zorg, eerbied en respect voor de gebruikers binnen het Projectgebied. Zo het betreffende deel van het Projectgebied nog in gebruik is, moet men zich bij aanvang van het bezoek bij de betreffende gebruikers aanmelden.

Er wordt niet toegestaan dat de Geselecteerde Kandidaten in deze fase van de procedure proefinstallaties zouden plaatsen waarvoor vergunningen en/of meldingen vereist zijn. Evenmin worden proeven toegelaten die een mogelijke verstoring van de bodem en/of het grondwater zouden kunnen teweeg brengen.

6.2.3. Technische randvoorwaarden

- **Regenwaterinfiltratie- en buffering**

Alle infrastructuur in uitvoering van de Gewestelijke stedenbouwkundige Verordening van 05/07/2013 voor hemelwaterputten, infiltratie- en buffervoorzieningen worden op privaat domein voorzien.

Watelementen voor waterbeheersing kunnen slechts in het openbaar domein geïntegreerd worden indien ze onderdeel vormen van een openbare groenzone (incl. moerasbosje aan de noordzijde van de K. Fabiolalaan), er voldoende recreatief groen aanwezig blijft (20m²/woonentiteit) en eventuele wadi's op natuurvriendelijke wijze aangelegd worden.

- **Afvoer van RWA (regenwaterafvoer)**

N.a.v. de bouw van de ondergrondse parking werd een nieuwe RWA-leiding in de Fabiolalaan aangelegd. De Private Partner dient hierop aan te sluiten.

Alle regenwater wordt hierin verzameld en richting Snepkaai afgevoerd.

De kosten om aan te sluiten op deze nieuwe RWA-leiding zijn ten laste van het Project.

De uitvoering van de RWA aansluiting dient te gebeuren conform het Algemeen Huisaansluitingsreglement. Eventuele bijkomende leidingen binnen de bouwvelden worden aangelegd volgens de code van goede praktijk en voldoen aan de verkavelingsrichtlijnen van TMVW.

De Private Partner dient een studie van de debieten van RWA-afvoer over te maken aan de TMVW. De TMVW zal in functie van de beschikbare dimensies en staat van de riolering in de K. Fabiolalaan en in functie van de gefaseerde projectontwikkeling beoordelen of er specifieke maatregelen nodig zijn op de private percelen om de afvoer van RWA te kunnen garanderen.

▪ **Afvoer van DWA (droogweerafvoer)**

Alle afvalwater wordt verzameld en richting Fabiolalaan afgevoerd waar een gescheiden stelsel aanwezig is.

Voorlopig wordt de bestaande leiding in de Fabiolalaan behouden, gezien er nog geen definitieve planning en ontwerp is omtrent de heraanleg van de Fabiolalaan.

De kosten om aan te sluiten op deze bestaande DWA-leiding zijn ten laste van het Project.

De uitvoering van de DWA aansluiting dient te gebeuren conform het Algemeen Huisaansluitingsreglement. Eventuele bijkomende leidingen binnen het bouwveld worden aangelegd volgens de code van goede praktijk en voldoen aan de verkavelingsrichtlijnen van TMVW.

De Private Partner dient een studie van de debieten van DWA-afvoer over te maken aan de TMVW. De TMVW zal in functie van de beschikbare dimensies en staat van de riolering in de K. Fabiolalaan en in functie van de gefaseerde projectontwikkeling beoordelen of er specifieke maatregelen nodig zijn op de private percelen om de afvoer van DWA te kunnen garanderen.

▪ **Aanvoer drinkwater TMVW**

Er is op dit moment een drinkwaterleiding aanwezig in de K. Fabiolalaan:

- kant Rijsenbergbuurt: van aan het Maria Hendrikaplein tot aan de Suzanne Lilarstraat (110 PVC);
- kant projectzone: van aan het Maria Hendrikaplein tot aan de Aagemstraat (110PE).

De aanvoer van de TMVW-drinkwater vanuit de bestaande leiding naar elk van de bouwvelden, moet gebeuren via een aanvraag bij TMVW die voor de uitvoering zal laten instaan. De kosten voor de aanvoer van het drinkwater valt ten laste van het Project.

Er kan verder overleg worden georganiseerd met de betrokken dienst door sogent.

▪ **Elektriciteit en gas**

Voor de ontwikkeling van het Projectgebied zal één of meerdere elektriciteitscabines voorzien moeten worden. De Private Partner dient de technische mogelijkheden te bespreken met EANDIS. De toevoeging van nieuwe installaties gebeurt bij voorkeur binnen bebouwde volumes.

De plaatsings- en aankoopkosten zijn ten laste van het Project.

Voor de ontwikkeling van het Projectgebied zal een gascabine noodzakelijk zijn samen met het doortrekken van de leidingen, indien een gasaansluiting nodig is in het energieconcept. De integratie ervan binnen het bouwvolume is aangewezen.

De kosten voor de installatie van deze gascabine en leidingen, door IMEWO/EANDIS, volgen de gewone principes van kostenverdeling bij projectontwikkeling.

Er kan verder overleg worden georganiseerd met de betrokken diensten (zie hoger, Deel 3, punt 1.3).

▪ **Kabeldistributie**

Er is op dit moment telefonie- en kabeldistributie aanwezig in de K. Fabiolalaan aan de kant van de Rijsenbergbuurt.

De kosten voor de aanleg ervan volgen de gewone principes van kostenverdeling bij projectontwikkeling.

Er kan verder overleg worden georganiseerd met de betrokken leverancier van kabeldistributie op het moment dat sogent de begunstigde kandidaat heeft aangewezen (zie hoger, Deel 3, punt 1.3).

▪ **Openbare verlichting**

EANDIS is verantwoordelijk voor het plaatsen en onderhoud van openbare verlichting.

Er wordt in het Voorstel verplicht uitgegaan van een standaard verlichting zoals opgelegd door EANDIS.

Sogent kan EANDIS en de stedelijke diensten in de procedure betrekken alsook de stedelijke kwaliteitskamer Licht (de vroegere begeleidingscommissie Lichtplan).

▪ **Afvalinzameling**

De Stad Gent en Ivago opteren voor de verzameling van het huishoudelijk afval voor de plaatsing van ondergrondse containers op privaat domein. In uitzonderlijke gevallen kunnen containers toegelaten worden op openbaar domein. Bij appartementen boven de 80 woonunits is het gebruik van ondergrondse containers wettelijk verplicht.

Deze containers zijn voorzien van een elektronische toegangscontrole en worden gebruikt voor de ophaling van restfractie, PMD, papier en glas. GFT-afval wordt bij voorkeur *in situ* te verwerkt en/of gescheiden opgehaald via in pandige containers.

Bij de plaatsing van ondergrondse containers gaat men ervan uit dat de maximale loopafstand voor de bewoners 75 meter bedraagt, gemeten vanaf de voordeur van een individuele woonunit. In principe wordt ervoor geopteerd om de ondergrondse containers en in pandige verzamelcontainers zo dicht mogelijk tegen de Fabiolalaan te voorzien.

Voor specifieke bouwvoorwaarden van de ondergrondse containers, zie Bijlagen.

Er kan verder overleg worden georganiseerd met IVAGO op het moment dat sogent de Begunstigde Kandidaat heeft aangewezen en met de betrokken dienst(en).

▪ **Aanleg wegenis.**

Bij de aanleg van wegenis verwijzen we naar het IPOD van de Stad Gent en de specifieke richtlijnen voor IVAGO (zie bijlagen), met speciale aandacht voor de items die van invloed zijn op de werking van IVAGO, zowel naar toegankelijkheid (draaicirkels van de ophaalwagens, breedte van de weg, keerpunten bij doodlopende straten, ...) als naar onderhoud (materiaalgebruik, afvalkorven...).

Wegenis wordt ingericht als een evenwaardig onderdeel van de stedelijke ruimte met volgende technische randvoorwaarden:

Bevergracht.

De aanleg van de Bevergracht vloeit voort uit de notariële akte, waarbij sogent d.m.v. een erfdienstbaarheid toegang verleent aan de NMBS-groep vanaf de K. Fabiolalaan tot aan het hoger gelegen spoorwegdomein. De Bevergracht kan evenwel gebruikt worden als private toegangsweg

voor achtergelegen gebouwen of om het hoger gelegen talud toegankelijk te maken voor nooddiensten, dienstvoertuigen,

De Bevergracht verbindt de K. Fabiolalaan met een welbepaald punt zoals aangeduid op het opmetingsplan. Dit deel van de Bevergracht vloeit voort uit de bepalingen van de notariële akte en dient door de Geselecteerde Kandidaat als een vast gegeven beschouwd te worden.

Het hellingspercentage bedraagt maximum 6%, de rijwegbreedte wordt voorzien op min. 5,50m, bochtstralen zijn aangepast ifv de toegankelijkheid voor brandweerwagens. De vrije hoogte ter hoogte van de kruising met het Rinkhoutpad – dit is de wandel- en fietsverbinding naar de Blaarmeersen (zie verder) – bedraagt minimaal 4,0 m.

In functie van het Projectvoorstel en het definitief ontwerp zal bepaald worden welke deel van de Bevergracht als openbare weg en welk deel louter als private toegangsweg voor Infrabel beschouwd kan worden.

Akoestische wand

De aanleg van de akoestische wand vloeit voort uit de bepalingen van art. 7 van het Gewestelijk RUP. De hoogte van de akoestische wand werd conform het Gewestelijk RUP bepaald aan de hand van een zgn. effectiviteitsstudie. De conclusies uit de studie 'Akoestische wand Fabiolalaan' (Daidalos Peutz, 2010) zijn opgenomen in bijlage. Conform dit advies is een akoestisch scherm van 4m hoog voldoende effectief.

Het ontwerp en realisatie van de akoestische wand is onderdeel van de deelopdracht voor het Wijkpark. De Geselecteerde Kandidaat voor Wonen aan het park dient evenwel rekening te houden met de plaatsing van het akoestisch scherm binnen de projectzone.

Rinkhoutpad.

Het Rinkhoutpad is de officiële benaming voor het 'pad van stad naar land' conform de bepalingen uit art. 6 van het Gewestelijk RUP 'Stationsomgeving Gent Sint-Pieters, Fabiolalaan'. Het pad is een interne verbinding doorheen de verschillende projectgebieden van aan het Maria Hendrikaplein tot aan de Blaarmeersen. De ruimtelijke randvoorwaarden voor de aanleg van het Rinkhoutpad zijn beschreven in het Gewestelijk RUP.

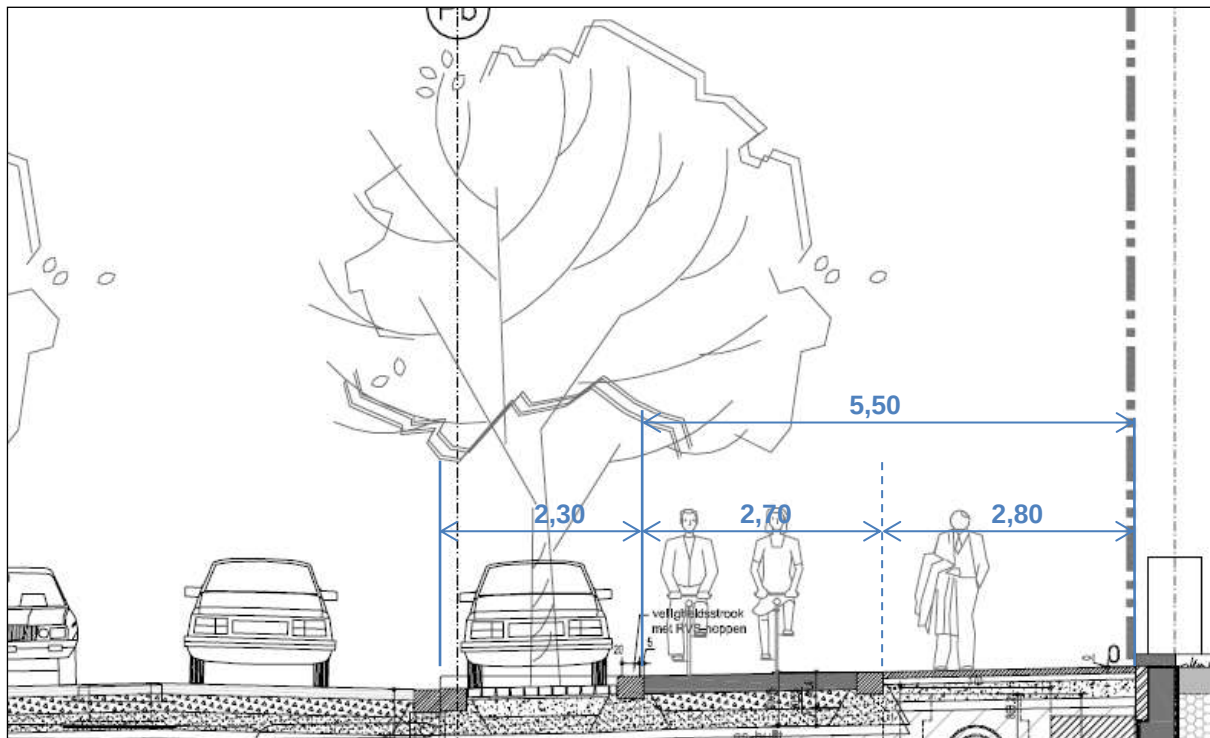
Omwille van de continuïteit van het Rinkhoutpad dient de Geselecteerde Kandidaat in zijn Voorstel rekening te houden met de aansluiting op de fiets- en wandelbrug. Conceptueel is het Rinkhoutpad en de wijze waarop de aanloophellingen naar de brug georganiseerd worden, sterk verbonden met het ontwerp en de ontsluiting van de woontoren C3, de ondergrondse parkeergarage en de Bevergracht. De hoogtepelen van elk van deze infrastructurele onderdelen dienen in elke fase van de verschillende deelopdrachten op elkaar afgestemd worden.

De aansluiting van het Rinkhoutpad met de Griendijk werd onderzocht in de 'Haalbaarheidsstudie fiets- en wandelbrug over de Leie, K. Fabiolalaan – Blaarmeersen' (Grontmij – Zwarts&Jansma, 2011). De zgn. 'parkvariant' wordt omwille van kostprijsraming, leesbaarheid en fietscomfort als voorkeurstracé naar voor geschoven. Onverminderd de bepalingen van art. 6 van het Gewestelijk RUP zal de Geselecteerde Kandidaat bij het bepalen van het tracé voor de brug over de Leie, rekening houden met een (gemiddelde) hellingspercentages van maximum 4%, alsook met de bestaande 'boskern' zoals aangeduid in de studie 'Ontwikkelingsvisie sport- en recreatiedomein Blaarmeersen' (Anteagroup, 2011).

Naargelang het Voorstel, zal de Private Partner instaan voor de realisatie van die delen van het Rinkhoutpad die technisch of functioneel onlosmakelijk verbonden zijn met de realisatie van Wonen aan het park.

Koningin Fabiolalaan.

De heraanleg van de K. Fabiolalaan gebeurt door de Stad en zit derhalve – met uitzondering van het noodzakelijke grondverzet voor de verbreding van de K. Fabiolalaan – niet vervat in voorliggende opdracht. De geselecteerde Kandidaat dient evenwel in zijn Voorstel rekening te houden met volgende technische randvoorwaarden:



Rooilijn, incl. reservatiestrook voor voet- en fietspad t.o.v. de bestaande laanbeplanting in de K. Fabiolalaan.

- De K. Fabiolalaan wordt verbreed. De nieuwe rooilijn wordt afgezet t.o.v. de bestaande laanbeplanting aan de zuidzijde van de K. Fabiolalaan. De bestaande bomenrij langsheen de K. Fabiolalaan wordt maximaal behouden en zal geïntegreerd worden in een langspaarkeerstrook met een breedte van 2,30 m. Tijdens de uitvoeringsfase houdt de Private Partner rekening met de beschermingsmaatregelen conform de richtlijnen van de Stad Gent inzake wortel- en kruinbescherming en bevoeiing.
- Aansluitend, ten zuiden van de langspaarkeerstrook, wordt door de Stad een dubbelrichting fiets- en voetpad voorzien met een totale breedte van 5,50 m. De Geselecteerde Kandidaat dient bijgevolg rekening te houden met een reservatiestrook van 6,65 m voor de aanleg van het fiets- en voetpad en parkeerstrook, gemeten vanaf de as van de bestaande laanbeplanting in de K. Fabiolalaan.

De private Partner staat in voor het grondverzet, noodzakelijk voor de verbreding van de K. Fabiolalaan.

a) Waterhydranten

Op verzoek van de brandweer moeten er hydranten, gevoed door het openbare waterleidingnet, voorzien worden op de voetpaden in de K. Fabiolalaan.

Hydranten moeten voldoen aan de wettelijke norm: qua positionering mag de afstand tussen de hydranten onderling nooit meer dan 100 meter bedragen en ze moeten respectievelijk voldoen aan de normen NBN EN 14339 en NBN EN 14384.

Afhankelijk van de invulling van het Project kan de preventiedienst van de brandweer strengere voorwaarden opleggen.

Er kan verder overleg worden georganiseerd met de brandweer van de stad Gent op het moment dat sogent de begunstigde kandidaat heeft aangewezen.

b) Archeologisch onderzoek

Algemeen gezien zijn er voor dit projectgebied weinig concrete gegevens bekend van periodes tot aan de 2^{de} helft van de 19^{de} eeuw. Dit houdt echter niet in dat het bodemarchief geen oudere sporen uit het verleden bewaart. Het betrokken deelgebied werd ingrijpend geürbaniseerd vanaf de late 19^{de} eeuw. Derhalve beschouwt de dienst Archeologie van de Stad het archeologisch bodemarchief als vernietigd. Enkel bij diepe ingrepen in de bodem die onder het huidige peil van de Fabiolalaan gaan, is archeologische opvolging noodzakelijk.

Sogent verwijst hierbij ook door naar het geldende decreet van 30 juni 1993 houdende bescherming van het archeologisch patrimonium, gewijzigd bij decreten van 18 mei 1999, 28 februari 2003, 10 maart 2006 en 27 maart 2009 (meer info op www.rwo.be).

De Private Partner zal rekening moeten houden met deze adviezen en wettelijke bepalingen.

c) Afbraak van de constructies

Het is de taak en verantwoordelijkheid van de Private Partner om alle bestaande boven- en ondergrondse constructies (zowel zichtbare als niet zichtbare) te verwijderen voor zover dit nodig is voor de realisatie van het Project.

Hieromtrent wordt géén voorbehoud aanvaard in het Voorstel.

6.3. Ambitieniveaus

6.3.1. Algemeen

Sogent wenst aan de Private Partner (s) ambitieniveaus mee te geven voor de invulling van het Project. Het zijn kwantitatieve of kwalitatieve benaderingen, die gebaseerd zijn op de inzichten en de ervaring van sogent in het kader van een kwalitatieve stadsontwikkeling en dit van diverse aspecten verbonden aan de ontwikkeling van een stadsdeel. Het zijn tegelijk bekommernissen van sogent als grondeigenaar en Stadsontwikkelingsbedrijf, tegen de achtergrond van het stedelijk beleid in de Stad Gent.

De te onderscheiden ambitieniveaus hebben dan ook verschillende functies:

- ze zijn de concrete uitwerking van diverse beleidsdoelstellingen van sogent en de Stad Gent die gepaard moeten gaan met de verdere uitbouw van het stedelijk gebied;
- ze beschrijven de wensen en bekommernissen van sogent naar de diverse invullingen die kunnen of zullen worden gegeven aan het Project. In dit opzicht zijn het voor Geselecteerde Kandidaten onontbeerlijke aanwijzingen, suggesties en aandachtspunten bij de uitwerking van een Voorstel;

- ze vormen de toetssteen voor de Voorstellen en ze zullen worden gehanteerd bij de beoordeling ervan. Naarmate de Voorstellen de Ambitieniveaus van sogent en de Stad Gent dichterbenederen of zelfs overstijgen, zal het Voorstel evident hoger scoren. De Ambitieniveaus worden hierbij omgezet in Toewijscriteria;

Ze worden evenwel slechts als ambitieniveau geformuleerd, gelet op de aard van de gevoerde procedure én om de Geselecteerde Kandidaten nog voldoende ruimte te geven om naar eigen inschatting en invulling hun privaat ontwikkelingsrisico aan te gaan en een *optimum* te zoeken dat een evenwichtig Projectvoorstel als resultaat heeft.

De ambities die sogent vooropstelt aan de toekomstige Private Partner, zijn verder uitgewerkt en samengebundeld in 4 Ambitieniveaus. De Ambitieniveaus hebben betrekking op:

- (1) het financiële voorstel,
- (2) de kwaliteit en diversiteit,
- (3) de duurzaamheid,
- (4) de samenwerking en communicatie.

6.3.2. Ambitieniveau 1: het financiële voorstel

Sogent heeft in de aanloop van het project 'Wonen aan het park' historische kosten gemaakt. Het betreft onder andere (niet limitatieve opsomming): verschillende stedenbouwkundige deelstudies, een haalbaarheidsstudie voor de voetgangers – en fietsbrug, MOBER, bodemonderzoek,

Sogent streeft naar een maximale realisatie van haar maatschappelijke doelstelling en van de stedelijke beleidsdoelstellingen met een minimale impact op het budget en met een maximaal rendement van haar grondpositie. Binnen deze context wordt van de Private Partner verwacht dat hij bijdraagt tot een financieel geoptimaliseerd en vooral realistisch privaat project.

Bij de waardering van gronden of de grondaandelen zal rekening worden gehouden met (niet-limitatieve opsomming):

- de residuele grondwaarde op basis van het ontwikkelingspotentieel;
- de ruimtelijke bestemming van de gronden overeenkomstig het Gewestelijk RUP en de ontwikkelingsmogelijkheden ervan;
- de waardering van de gronden door de ontvanger van de registratie, het aankoopcomité of een erkend landmeter, desgevallend op basis van een venale waarde;
- het beginsel van behoorlijk bestuur en de motiveringsverplichting in hoofde van sogent voor grondwaarden die afwijken van de schattingsverslagen;

Verder zal deze ontwikkeling op zich marktconform en dus economisch en financieel haalbaar moeten zijn. Deze haalbaarheid heeft zowel te maken met de draagkracht van de Private Partner, diens marktanalyse en de sensitiviteit ervan, en de beoogde prijszetting voor de ontwikkelde gebouwen en wooneenheden.

Sogent zal niet bijdragen in eventuele gerealiseerde minwaarden bij de private projectontwikkeling of het Project.

Sogent zal niet financieel tussenkomen in de taken of lasten die op basis van dit document worden gelegd bij de Private Partner.

Sogent stelt een streefdoel voorop voor de vergoeding die zij zou willen ontvangen voor het ontwikkelingsrecht, dit op basis van de grondwaarde, van de reeds gemaakte kosten en van haar eigen haalbaarheidsstudie.

6.3.3. Ambitieniveau 2: kwaliteit en diversiteit

Dit Ambitieniveau kan onderverdeeld worden in verschillende sub-ambitieniveaus:

- sub-ambitie 1: de stedenbouwkundige kwaliteit van het geheel;
- sub-ambitie 2: de kwaliteit van de gebouwen;

Sub-ambitie 2.1: de stedenbouwkundige kwaliteit van het geheel

In het Synthesedocument 2010 is een stadsontwerp van Bureau voor Urbanisme (BUUR) opgenomen. Het stadsontwerp is illustratief of een mogelijke invulling van de randvoorwaarden van het Gewestelijk RUP die voortvloeien uit het ontwerpend onderzoek van de afgelopen 5 jaar.

De conclusies van het ontwerpend onderzoek uit het Synthesedocument 2010 van BUUR zijn gevalideerd door de Stuurgroep Gent Sint-Pieters en moeten beschouwd worden als basisuitgangspunten – dit zijn krijtlijnen of vaste stedenbouwkundige uitgangspunten – voor de verdere ontwikkeling van de Fabiolalaan. Wijzigingen of andere inzichten dienen dan ook nadrukkelijk geargumenteed te worden in functie van de beoogde meerwaarde voor de stationsomgeving of in functie van de projectontwikkeling zelf.

Het ambitieniveau met betrekking tot de bouwhoogte van de woontorens (zie verder) wijkt af van het Synthesedocument 2010.

Het Atelier des Paysages – Alain Marguerit (Fr.) heeft in 2005 een globale studie opgemaakt met betrekking tot de inrichtingsprincipes voor het openbaar domein in de stationsomgeving (Station Gent Sint-Pieters, inrichting van de openbare ruimte in de omgeving van het station, augustus 2005). Basisuitgangspunt van de studie is de oost-west verbinding tussen het Citadelpark en de Blaarmeersen.

De krijtlijnen van de studie van Alain Marguerit voor de projectontwikkeling in zone B en C worden als volgt vastgelegd:

- continuïteit van het Rinkhoutpad;
- maximaal aaneengesloten groene ruimte;
- continuïteit over de verschillende projectzones van materiaalgebruik en beperking van de soorten materiaalgebruik voor verharding, meubilair, ..., dat verwijst naar de 'binnenstedelijke' context (IPOD I & II);
- doorzichten vanaf de Fabiolalaan naar de hoger gelegen parkzone;
- een groen talud langs de Fabiolalaan.

Met betrekking tot de stedenbouwkundige kwaliteit van het geheel wordt verwacht dat de Geselecteerde Kandidaat specifiek rekening houdt met volgende aspecten:

- een visie op de totaalontwikkeling van een nieuw stadsdeel;
- een kwalitatieve omgevingsaanleg;
- de globale beeldwaarde en uitstraling;
- de effecten van de middel- en hoogbouw;
- een duurzame mobiliteit

▪ Een visie op de totaalontwikkeling van een nieuw stadsdeel

Ieder projectonderdeel van de verschillende projectzones maakt noodzakelijkerwijs deel uit van de globale gebiedsontwikkeling langsheen de K. Fabiolalaan.

De Geselecteerde Kandidaat houdt bij de invulling van Wonen aan het park rekening met een programmatorische verscheidenheid: wonen, kleinhandel, kleinschalige kantoren, ontspanning, etc.

Deze verscheidenheid is noodzakelijk om het stadsdeel als onderdeel van de stad te laten werken en leven.

De stedenbouwkundige supervisor, aangesteld door de Private Partner bewaakt de continuïteit van de verschillende deelprojecten. Elke deelfase op zich moet leefbaar en kwaliteitsvol zijn en zet tegelijk de bakens uit voor een volgende deelfase.

Uit het Inrichtingsplan van de Geselecteerde Kandidaat moet blijken dat Wonen aan het park een evenwaardig onderdeel is van de stedelijke ruimte die beantwoordt aan de randvoorwaarden van het Gewestelijk RUP en maximaal rekening houdt met de belevingswaarde voor de Rijsenbergbuurt. Zo zal het inrichtingsplan voor Wonen aan het park bepalend zijn voor de wijze waarop het Rinkhoutpad, de aanloophellingen naar de brug naar de Blaarmeersen en de Bevergracht later gerealiseerd zullen worden.

In de visie op de totaalontwikkeling houdt de Geselecteerde Kandidaat rekening met de continuïteit van de publieke infrastructuur doorheen het volledige Projectgebied zoals:

- het Rinkhoutpad, conform art. 6 van het Gewestelijk RUP, met als sluitstuk een vaste Fiets- en wandelbrug die de verbinding vormt tussen het hoger gelegen talud ter hoogte van de Snepkaai-Fabiolalaan en de Griendijk;
- de Bevergracht als ontsluitingsweg van het hoger gelegen spoorwegdomein en de (ongelijkgrondse) kruising met het Rinkhoutpad, incl. aanloophelling naar de Fiets- en wandelbrug over de Leie;
- de akoestische wand langsheen het volledige projectgebied;
- het Wijkpark.

De Geselecteerde Kandidaat waakt er over dat hij alle technische en ontwerpmatige randvoorwaarden kan aanreiken die voortvloeien uit Wonen aan park én noodzakelijk zijn voor de realisatie van het openbaar domein: Wijkpark, incl. Rinkhoutpad, Fiets- en wandelbrug en/of akoestische wand. De technische randvoorwaarden kunnen betrekking hebben op de hoogtepeilen, continuïteit van boven- en ondergrondse infrastructuur, waterhuishouding, grondverzet, etc.

De Geselecteerde Kandidaat vermeldt expliciet in zijn Voorstel de delen van het openbaar domein, die sogent conform de wetgeving overheidsopdrachten zal toewijzen, maar technisch en/of functioneel onlosmakelijk verbonden zijn met de realisatie van Wonen aan het park of waarvoor een geïntegreerde ontwikkeling en realisatie absoluut noodzakelijk is.

De Geselecteerde Kandidaat houdt in zijn Voorstel rekening met de coördinatielast die voortvloeit uit parallelle ontwerp- en realisatieprocessen voor de inrichting van het openbaar domein (Wijkpark, Fiets- en wandelbrug over de Leie, heraanleg Fabiolalaan) en/of andere publieke of private deelopdrachten (Stadsgebouw, Wonen aan de Fabiolalaan).

▪ Een kwalitatieve omgevingsaanleg

De Geselecteerde Kandidaat stelt een kwalitatieve en passende omgevingsaanleg voor in functie van de beoogde woonkwaliteit alsook in functie van de continuïteit van de publieke infrastructuur doorheen het volledige projectgebied.

Met betrekking tot de functionele invulling van de omgevingsaanleg dient de Geselecteerde Kandidaat rekening te houden met de nabijheid van en de rechtstreekse verbinding met het recreatiedomein De Blaarmeersen.

Conform art. 1.6 van het Gewestelijk RUP kan maximum 30% van de niet bebouwde ruimte verhard worden. De Geselecteerde Kandidaat zal inspanningen moeten leveren om de ondergrondse innames, o.a. voor ondergronds parkeren, zo compact mogelijk te houden, zodat een voldoende groot

deel van de onbebouwde ruimte beschikbaar blijft voor een kwalitatieve, volwaardige groeninrichting met bv. ontwikkelingsmogelijkheden voor bomen. Het Gewestelijk RUP voorziet een minimale doorwortelbare ruimte van 1m boven een ondergrondse parkeergarage. Hoogstammige bomen moeten kunnen beschikken over een doorwortelbare ruimte van minstens 2m.

De Geselecteerde Kandidaat geeft in zijn Voorstel en inrichtingsplan duidelijk aan welke delen toegevoegd worden aan het openbaar domein en welke delen privaat zijn.

▪ **Beeldwaarde/uitstraling.**

Het Projectvoorstel is bepalend voor de beeld- en toekomstwaarde van het projectgebied, en is bepalend voor:

- de uitstraling van het project voor de globale stationsomgeving en de Stad Gent;
- de ruimtelijke (visuele) en programmatorische (functionele) aansluiting van het project(gebied) met de Rijsenbergbuurt;
- de samenhang van de verschillende bouwvolumes;
- de uniciteit of vernieuwend karakter van de ontwikkeling, rekening houdend met de kwaliteit van de bestaande omgeving.

De Geselecteerde kandidaat illustreert de beeldkwaliteit van zijn Voorstel aan de hand van correcte 3D-simulaties.

▪ **Effecten middel- en hoogbouw**

De nieuwe ontwikkeling zorgt voor een nieuwe *skyline* van de stad. De hoogteaccenten werden op ruime afstand van de bestaande bebouwing voorzien:

- op de uiterste grenzen van de projectontwikkeling ter hoogte van de Snekkaai enerzijds en het nieuwe busstation anderzijds;
- in het verlengde van de as van de Fabiolalaan, ter hoogte van de knik in de Fabiolalaan (locatie aangeduid in het GRUP in het grafisch plan);
- naast het spoorwegtalud, ter hoogte van de Timichegtunnel (locatie aangeduid in het GRUP in het grafisch plan).

De Stad Gent hecht bijzondere waarde aan de wijze waarop de hogere bebouwing zich verhoudt tot de bestaande bebouwing en de manier waarop de verschillende hoogteaccenten ervaren worden vanuit de ruime omgeving. Volgende twee zaken zijn hierbij van belang.

a) De belevingswaarde en inpassing van de verschillende hoogbouwaccenten op menselijke schaal:

Conform het bestuursakkoord 2013-2018 wordt aan de Geselecteerde Kandidaat gevraagd om in zijn Voorstel de hoogte van de woontorens te beperken tot 60m of de minimumhoogte van het Gewestelijk RUP, met bijzondere aandacht voor de wijze waarop de schaal van woontorens ervaren wordt vanuit de Rijsenbergbuurt, K. Fabiolalaan, alsook vanuit het park zelf. De K. Fabiolalaan geldt conform het Gewestelijk RUP als referentiepeil.

Het beperkt overschrijden van de vooropgestelde bouwhoogte van 60m is in de beoordeling van het Voorstel geen uitsluitingscriterium, mits duidelijke motivering op grond de stedenbouwkundige of architecturale kwaliteit van de gebiedsontwikkeling. Behoudens de bouwhoogte, is minstens ook de verhouding en geleiding van de toren en de wijze waarop de toren contact maakt met het maaiveld (al dan niet d.m.v. een verlaagde sokkel) bepalend voor de belevingswaarde vanuit de K. Fabiolalaan, Rijsenbergbuurt én parkzone.

De bouwhoogte van de middelhoge bebouwing langs de K. Fabiolalaan wordt beperkt tot de breedte van de straat, conform het Gewestelijk RUP. Het terugspringen van de hogere verdiepingen t.o.v. de rooilijn verdient aanbeveling en zorgt voor een visuele schaalverkleining.

b) Een correcte inschatting van zichtlijnen, schaduwvorming en windeffecten van de nieuwe bebouwing tov de bestaande bebouwing en tov het openbaar domein:

Het Gewestelijk RUP (art. 1.5) verplicht om de schaduweffecten en mogelijke windhinder te onderzoeken bij het vastleggen van de hoogte en positionering van de gebouwen. Reeds bij het eerste ontwerp, wanneer de exacte inplanting en de hoogte van de gebouwen bepaald worden, dient een eerste ruwe analyse te gebeuren. Deze kan nadien verfijnd worden bij het definitieve ontwerp.

Aan de Geselecteerde Kandidaat wordt gevraagd om op basis van zijn Voorstel, een geometrisch 3D-model op te maken dat de schaduweffecten of de afscherming van directe bezonning door de inplanting van nieuwe gebouwen bepaalt. Voor de bezonningsstudie worden de richtlijnen van de Stad Gent gehanteerd (zie Bijlage).

Een analyse windhinder en windgevaar zal opgemaakt worden na de toewijzing van de opdracht. Windhinder en windgevaar worden onderzocht door computersimulaties of windtunnelonderzoek (cfr. norm NEN 8100 'windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving').

▪ **Duurzame mobiliteit**

Gezien de ligging van de projectzone naast het bus-, tram- en treinstation moet de ontwikkeling van de Koningin Fabiolalaan maximaal inzetten op duurzame mobiliteit of het gebruik van het openbaar vervoer.

De uiterste grens van zone C bevindt zich op respectievelijk op 1.350m loopafstand van de hoofdtoegang tot het station Gent Sint-Pieters op het Maria-Hendrikaplein. De nabijheid van het openbaar vervoersknooppunt laat tevens een duurzaam parkeerbeleid toe in functie van optimale bezetting en complementair gebruik tussen bewoners en werknemers, het reduceren van het parkeervolume en daarmee gepaard gaand de reductie van bouwkost en kostprijs.

Een mobiliteitseffectenrapport (MOBER) is in opmaak. Ten aanzien van de vergunningverlenende overheid zal de Private Partner moeten kunnen aantonen dat zijn Voorstel beantwoordt aan de maatregelen of acties die voortvloeien uit de MOBER. In afwachting dient de Geselecteerde Kandidaat rekening te houden met volgende randvoorwaarden:

- Voor 'Wonen aan het park' moet conform het Gewestelijk RUP het autoparkeren voor bewoners ondergronds gerealiseerd worden. Rekening houdend met de draagkracht van de ondergrond enerzijds en het bovengrondse programma anderzijds, zoekt de Private Partner naar een zo rationeel en compact mogelijke ondergrondse ruimte-inname. Voor de marktconforme en bescheiden woningen wordt voor Wonen aan het park een indicatieve parkeernorm vooropgesteld van 1,0 parkeerplaats per woning. Bij het ontwerp en dimensionering van de ondergrondse parkeergarage, houdt de Private Partner rekening met een toekomstgericht mobiliteitsbeleid (laadpunten voor elektrische voertuigen, herbestemming autostaanplaatsen, ...).
- Een gemeenschappelijke parking, met open parkeerplaatsen en zonder toegewezen plaatsen, zorgt voor een optimale bezetting en maakt complementair gebruik tussen wonen en andere functies mogelijk.
- De in- en uitrit(ten) van de gemeenschappelijke parking bevinden zich aan de K. Fabiolalaan. Het aantal kruisingen met voet- en fietspad langsheen de Fabiolalaan blijft zo beperkt mogelijk.
- Een ambitieuze parkeernorm moet minstens gepaard gaan met flankerende maatregelen en het verhogen van het fietscomfort op het openbaar domein en in de projectontwikkeling. Fietsenbergingen zijn inpandig, voldoende ruim en worden in functie van beheer, nabijheid en herkenbaarheid verspreid over meerdere clusters.

Het principe dat de fietsenstalling dicht bij de woning is gelegen dan de autoparkeerplaats is een maatregel in het kader van de duurzaamheid van deze woonwijk die sogent wenst te

hanteren. Om het gebruik van de fiets aannemelijker te maken dan de auto, moet minstens een deel van de fietsenberging aansluiten op het niveau van de Fabiolalaan.

De oppervlakte van de fietsenberging wordt afgestemd op het aantal en de omvang van de woonentiteiten. Conform het *Algemeen bouwreglement van de Stad Gent* worden er per appartement minimum 2 fietsstaanplaatsen voorzien, vermeerderd met 1 fietstaanplaats per bijkomende slaapkamer. Daarnaast moet ook op het openbaar domein voldoende fietsparkeercapaciteit voorzien worden.

- Bezoekers en occasionele gebruikers parkeren in de K. Fabiolalaan. De verbrede K. Fabiolalaan zal voorzien in langsparkeren aan weerszijden.

De Stad wenst autodelen – Cambio- of gelijkwaardige dienstverlener – te promoten, hetzij door het voorzien van groepsaankopen van abonnementen autodelen of andere financiële stimuli, hetzij door een bijkomend aanbod aan gereserveerde parkeerplaatsen op het openbaar domein.

▪ **Principes voor een nieuwe openbare wegenis**

Sogent wenst dat het Voorstel voor de Fabiolalaan de richtlijnen inzake het openbaar domein uit IPOD I en IPOD II (Integraal Plan Openbaar Domein - zie bijlagen) worden gerespecteerd.

Elk ontwerp voor toekomstig openbaar domein wordt ter goedkeuring voorgelegd aan het IKZ-overleg (Integrale Kwaliteitszorg) van het departement RUMODO van de Stad Gent. Het ontwerp dient aangepast te worden aan de adviezen van het IKZ-overleg, en opnieuw voorgelegd tot er een gunstig advies bekomen wordt. De te volgen procedure in het kader van deze Integrale Kwaliteitszorg voor het openbare domein zal aan de Begunstigde Kandidaat verder worden toegelicht en verwerkt worden in een stappenplan bij de Samenwerkingsovereenkomst.

De verlichting moet vanaf het begin worden geïntegreerd in het inrichtingsplan, en is te toetsen aan het Lichtplan II van de Stad Gent. De verlichting wordt in de eerste plaats gekoppeld aan de functionele wandel- en fietsverbindingen. Het project wordt voor advies voorgelegd worden aan de stedelijke kwaliteitskamer Licht, en waar nodig aangepast aan dit advies.

Sub-ambitie 2.2: kwaliteit en diversiteit van de bebouwing

Onder 'kwaliteit en diversiteit van de bebouwing' wordt begrepen:

- architecturale kwaliteit;
- functionaliteit en flexibiliteit van de gebouwen;
- aandacht voor geluidswering & trillingshinder;
- aandacht voor een gevarieerd woningaanbod.

▪ **Architecturale kwaliteit.**

De Geselecteerde Kandidaat zoekt de best passende architecturale vormgeving die zowel rekening houdt met de grootschaligheid van de bouwvolumes als met de beoogde menselijke schaal. De Geselecteerde Kandidaat zal de diversiteit aan ontwerpers en architecten uit het team inzetten om dit te bereiken (cf. Selectiefase).

De Geselecteerde Kandidaat zorgt er voor dat buurt ondersteunende functies herkenbaar en zichtbaar zijn en gemeenschappelijke functionele onderdelen ingeplant worden in functie van de attractiviteit langsheen de K. Fabiolalaan en/of het wijkpark.

De Geselecteerde Kandidaat stelt aangepaste woningtypologieën voor waarbij alle gevels – ongeacht de oriëntatie – als volwaardige gevels ontworpen worden in functie van de attractiviteit en sociale veiligheid van het openbaar domein. Het afstemmen van de woningtypologieën in functie van de

oriëntatie enerzijds en in functie van de attractiviteit van de Koningin Fabiolalaan en wijkpark anderzijds, moet beschouwd worden als een belangrijke architecturale ontwerpopgave.

- **Functionaliteit.**

Flexibiliteit, functionele verscheidenheid.

De stedenbouwkundige kwaliteit en belevingswaarde van de nieuwe projectontwikkeling zal in belangrijke mate afhankelijk zijn van de toekomstige invulling van de verschillende bouwvolumes. Een gevarieerd programma kan zorgen voor levendigheid en tegelijkertijd voor een permanente sociale controle, in tijd ruimer dan de klassieke kantooruren.

Van de Private Partner wordt verwacht dat hij bij het ontwerp van de gebouwen een visie ontwikkelt die de integratie van een gevarieerd en wisselend programma op korte en langere termijn mogelijk maakt in functie van de complementariteit en meerwaarde voor de bestaande Rijsenbergbuurt.

Gebouwen worden minstens zo geconcipeerd zodat ze op meerdere plaatsen of verdiepingen wisselende programma's doorheen de tijd kunnen opnemen. Het is wenselijk dat de Geselecteerde Kandidaat de mogelijkheden voor publieksgerichte en/of commerciële functies onderzoekt. Verdiepingen die contact hebben met het openbaar domein hebben een aangepaste verdiepingshoogte die de integratie van commerciële en buurt ondersteunende functies mogelijk maakt.

Aanpasbaar wonen.

De wooneenheden moeten een zeer hoge gebruikswaarde hebben om het wonen in de Stad aan te moedigen en te versterken. Gezinnen – groot of klein, jong en oud – moeten er kunnen gedijen. Appartementen zijn per definitie minder flexibele woonvormen. De woonkwaliteit van appartementen (en aantrekkelijkheid voor gezinnen) is recht evenredig met het comfortniveau op het vlak van bergingsmogelijkheden, buitenruimtes,

Sogent streeft er naar om alle nieuwe private meergezinswoningen 'aanpasbaar' of 'levensloop bestendig' te maken. Dit houdt in dat appartementen later, door relatief eenvoudige ingrepen en met beperkte middelen, geschikt gemaakt kunnen worden voor personen met beperkte fysieke mogelijkheden, i.e. ouderen of personen met een rol- of loopwagen. Aan de private partner wordt gevraagd om voor de marktconforme woningen de richtlijnen voor het ontwerpen van een aanpasbare woning van Sogent maximaal te volgen.

Aanpasbare woningen zijn door hun verhoogd ergonomisch comfort tegelijkertijd 'gezinsvriendelijke' woningen.

- **Geluidswering & trillingshinder**

Geluidswering t.o.v. de omgevingslawaai:

Gelet op de nabijheid van het spoorwegdomein en het omgevingslawaai o.a. veroorzaakt door de toekomstige werkplaatsen van Infrabel, treinverkeer van en naar het station GSP, (nachtelijk) goederenverkeer, enz., moet er bijzondere aandacht zijn voor de akoestische werking van de buitenschil van de gebouwen, in het bijzonder voor de gevels gericht naar het spoorwegdomein.

Er dient minstens voldaan te worden aan de wettelijke verplichtingen inzake akoestiek (NBN S 01-400-1) voor normaal akoestisch comfort. De lay-out van de woonbestemming wordt afgestemd in functie van de geluidsbelasting per gevel. Vb. bij terrassen aan de spoorzijde worden de terrasdeuren of schuiframen zo geconcipeerd dat ze minimaal geluid binnenlaten. Dit kan door dwarse inplanting t.o.v. het spoor (ipv evenwijdig) en/of het toepassen van een bouwkundige 'suskast' voor extra geluidsdemping en absorptie. Bij leef- en ruimtes worden aangepaste ventilatiesystemen voorzien (geen raam- of gevelroosters).

Voor het beperken van het geluidsniveau op het openbaar domein worden akoestische schermen langsheen het spoorwegdomein voorzien (Gewestelijk RUP, 'Stationsomgeving Gent Sint-Pieters, art. 7). In functie van de hoogtebepaling werd een effectiviteitsstudie opgemaakt (Daïdalos-Peutz, 2011).

Interne geluidswering:

Daarnaast moeten de appartementen onderling voldoende akoestisch van elkaar gescheiden worden. Dit beïnvloedt in belangrijke mate de woonkwaliteit.

Trillingshinder:

Bouwen op korte afstand tot het spoor (10 – 50 m) kan leiden tot trillingshinder. Aangezien er in België geen eisen tot het voorkomen van trillingshinder bestaan, wordt verwezen naar de SBR-publicatie uit Nederland 'Hinder voor personen in gebouwen door trillingen, Meet- en beoordelingsrichtlijn' (1993). Er moet voldaan worden aan de eisen voor de categorie 'herhaald voorkomende trillingen gedurende lange tijd'. Uit vroegtijdig uit te voeren trillingsonderzoek moet blijken welke trilling-reducerende maatregelen dienen genomen te worden.

(Info en voorbeelden: "Bouwen langs het spoor en vergunningsverlening" van DGMR, november 2010).

▪ **Een gevarieerd woningaanbod voor diverse doelgroepen**

In functie van de woningdifferentiatie wordt de verdeling van alle woningcategorieën (bescheiden, marktconform) indicatief vastgelegd (procentueel aandeel van het totaal aantal woningen):

- max. 20% met 1 slaapkamer (2 personen)
- min. 30% met 2 slaapkamers (3 à 4 personen)
- min. 30% met 3 slaapkamers (4 à 5 personen) of meer

Dit zijn streefcijfers waar kan van afgeweken worden in functie van een rationele vormgeving of planconcept of specifieke woonvormen zoals bv. serviceflats, woonzorgcentrum,

a) Gezinnen.

Jonge gezinnen met kinderen of kindervens verlaten nog steeds de stad omdat ze in Gent geen betaalbare woning vinden. In het bijzonder voor de projectontwikkeling in de Koningin Fabiolalaan is dit een zéér grote uitdaging.

Het stedenbouwkundig concept, verankerd in het Gewestelijk RUP, voorziet uitsluitend in meergezinswoningen. Gezien de ligging aan het station en omwille van duurzaam ruimtegebruik (en de daarmee gepaard gaande hogere woningdichtheid) is deze keuze te verantwoorden.

Onderzoek (Gezinsvriendelijke Hoogbouw, IPSV onderzoek naar de mogelijkheden van flats als alternatief voor de VINEX, 2005) wijst uit dat er meer nodig is dan een 2 of 3-slaapkamerappartement opdat gezinnen met kinderen bewust voor een meergezinswoning kiezen:

- voldoende berging (ook voor rollend materieel);
- private buitenruimte;
- veilige en kindvriendelijk woonmilieu met voldoende groen en speelruimte;
- nabijheid kindercrèche, sportvoorzieningen (zie Stadsgebouw);
- 'open' en heldere trappenhuizen;
- beperkte afstand individueel gezinswoning – begane grond;
- sociale controle vanuit de individuele gezinswoning;
- beperkt aantal appartementen per trappenhuis;
- overdekte ontmoetingsruimte, belang van de gaanderij;
- uitbreidingsmogelijkheid (zgn. satellietflats);
- ...

Aan de Geselecteerde Kandidaat wordt gevraagd om in de nota Diversiteit van bouwprogramma expliciet aan te geven op welke wijze zijn Voorstel rekening houdt met de woonwensen van gezinnen – groot of klein – mét kinderen.

b) Medioren, senioren.

Via een aanbodbeleid van aangepaste ouderenwoningen kan men proberen medioren en senioren te stimuleren om hun te grote woning te verlaten. Belangrijk hierbij is dat deze zgn. 'woonrotatie' gebeurt op buurt- of wijkniveau, zodat de ouderen in hun vertrouwde omgeving kunnen blijven wonen.

Onverminderd het decreet inzake toegankelijkheid, dat i.c. slechts van toepassing is tot aan de voordeur van het individuele appartement, moeten alle marktconforme en bescheiden appartementen integraal toegankelijk zijn. Sogent stelde hiervoor in samenwerking met het OCMW en de toegankelijkheidsambtenaar van de Stad Gent richtlijnen op (zie Bijlage).

Bijkomend wordt gevraagd om een aantal bouweenheden te voorzien die aangepast zijn aan rolstoelgebruikers. Het aandeel vermeld in de duurzaamheidsmeter van de Stad Gent (9.2.a) wordt hierbij als minimum beschouwd (2%).

In functie van de beoogde 'woningrotatie' in de stationsomgeving is het zinvol en noodzakelijk om te voorzien in alternatieve woonvormen voor ouderen. Rekening houdend met de beperkingen van het Gewestelijk RUP, kunnen volgende alternatieve woonvormen voor ouderen wenselijk zijn:

- een project 'intergenerationeel wonen';
- een project groepswonen;

Gelet op het relatief nieuwe karakter van sommige alternatieve woonvormen kan het uittesten ervan eerder op beperkte schaal gebeuren.

c) Sociaal wonen.

Het Arrest van het Grondwettelijk Hof dd. 07.11.2013 en 18.12.2013 vernietigt de sociale lastenregeling uit het Decreet Grond- en pandenbeleid. De Geselecteerde Kandidaat dient derhalve in zijn Voorstel geen rekening te houden met de integratie van een sociale last.

Om tegemoet te komen aan de stijgende vraag naar sociale woningen zal sogent in overleg met de Stad en de sociale huisvestingsmaatschappijen sociale woningen realiseren buiten de PPS-opdracht in zone B van het Gewestelijk RUP.

d) Bescheiden wonen

Bescheiden wooneenheden hebben bescheiden afmetingen, maar voldoen wel aan de minima om over een comfortabele woning te kunnen spreken. Het zijn wooneenheden die een interessante prijs-kwaliteit verhouding hebben. Zie ook bepalingen van het Grond- en Pandendecreet - www.rwo.be/Portals/100/PDF/.../decreet-grond-en-pandenbeleid.pdf.

Bescheiden wooneenheden zijn betaalbaar omdat het ontwerp- en bouwproces gekenmerkt wordt door enerzijds het rationaliseren, optimaliseren en verstandig aanwenden van de belangrijkste kostenparameters (bouwconcept, oppervlakte-organisatie, grondgebruik, parkeeroplossing,...) en anderzijds door het kostenbewust bepalen van andere parameters zoals materiaalgebruik, comfortniveau, afwerkingskwaliteit, waarbij degelijkheid en duurzaamheid steeds centraal blijven staan.

Het Grond- en Pandenbeleid verplichten een realisatie van minimum 40% bescheiden woningen op het totaal aantal gerealiseerde woningen, variërend in grootte zodat ze geschikt zijn voor verschillende gezinssamenstellingen.

De bescheiden woningen, inclusief de individuele bergingen, bijhorende parkeerplaatsen en fietsenberging, kunnen vrij verspreid worden in het project.

De bescheiden appartementen zijn:

- ofwel afgewerkte woonunits met binnendeuren, keukenmeubilair, standaard keukentoestellen (combi-microgolf-oven, fornuis, koelkast en dampkap), standaard badkamermeubilair en een basis aan sanitaire toestellen, faience in de badkamer(s), harde vloerafwerking, inclusief plinten (met nog keuze uit een aantal tegelsoorten);
- ofwel, op vraag van de koper, casco-plus wooneenheden. Bij casco-plus woningen zijn, in tegenstelling tot de afgewerkte wooneenheden, de binnendeuren, keukenmeubilair, standaard badkamermeubilair en een basis aan sanitaire toestellen en hun respectievelijke gebruikskranen, faience in de badkamer, vloerafwerking inclusief plinten niet inbegrepen. Wel inbegrepen, zijn alle leidingen en afsluitkranen met bijhorend keuringsbewijs en alle dekvloeren.

De technische kwaliteit van de bescheiden woningen dient minimaal te voldoen aan het bouwtechnisch standaardbestek sociale woningbouw, VMSW B2005. Indien het Projectvoorstel afwijkt van het bestek VMSW B2005 dienen de strengste eisen worden nageleefd.

Behoudens alle in het verwijsbestek B2005 vermelde normen is de Private Partner, onverminderd onderworpen aan de bepalingen en voorwaarden van de geldende normen (NBN, NBN EN en NBN EN ISO en hun addenda). Als algemene regels voor goed vakmanschap, zullen bovendien steeds de meest recente afleveringen van hetzij STS, hetzij Technische Voorlichtingen (WTCB) in aanmerking worden genomen.

Onverminderd de technische bepalingen in het verwijsbestek B2005, is de Private Partner ertoe gehouden te voldoen aan alle wettelijke prestatiecriteria en bepalingen, inzake brandveiligheid, algemene veiligheidsvoorschriften, thermische en akoestische randvoorwaarden,...

Sogent behoudt zich het recht om een (extern) deskundige aan te duiden die instaat voor de controle van de gevraagde technische kwaliteit. De Private Partner zal het definitief lastenboek ter nazicht voorleggen aan de deskundige. De Private Partner verleent de deskundige toegang tot de werf, teneinde hem toe te laten tijdens de uitvoeringsfase de technische kwaliteit, steekproefsgewijs te controleren.

Alle bescheiden woningen worden toegewezen tegen een vastgelegde maximale verkoopprijs aan gezinnen die op basis van hun woon- en gezinssituatie en inkomen, voldoen aan criteria zoals bepaald door sogent. Voor deze woningen dient de Geselecteerde Kandidaat in zijn Voorstel rekening te houden met volgende voorwaarden:

- Sogent zal de wijze van toekenning aan de uiteindelijke kopers later vastleggen in overleg met de Private Partner. Er zal een bepaalde inschrijvingsperiode worden afgesproken met de Private Partner. Na deze inschrijvingsperiode dienen de zich kandidaat gestelde kopers gecontroleerd te worden op de afgesproken criteria en kunnen de woningen worden toegekend. Sogent kan een puntentelling en eventueel een loting laten toepassen. Sogent behoudt zich het recht voor om bij de toekenning van de woningen rekening te houden met de gezinssamenstelling in functie van een rationele bezetting van een woning.
- De maximale verkoopprijs wordt vastgelegd volgens onderstaande tabel. De vernoemde prijzen zijn prijspeil 2013 (Abex-index november 2012: 729), incl. grondaandeel, incl. studiekosten, incl. privaat terras, excl. BTW en excl. overdrachtskosten.

Maximumverkoopprijzen voor de afgewerkte bescheiden appartementen – prijspeil 2013 – te indexeren.

Appartement	1 slpk	2 slpk	3 slpk	Auto staanplaats
max verkoopprijs afgewerkt	175.000 €	205.000 €	230.000 €	25.000 €
Indicatieve oppervlakte BVO (m ²)	61 <x≤ 76	82 <x≤ 100	103 <x≤ 116 ⁴	

De vaste prijzen worden bij de start van de verkoop omgerekend naar de actuele prijzen. Deze actuele prijzen worden voor een volledige realisatiefase bepaald volgens de geldende ABEX-index bij aanvang van de bouw van de woningen binnen deze fase. Indien de verkoop minstens een semester voor de aanvang van de bouw van de woningen start (en de ABEX- index nog niet gekend is), worden de verkoopprijzen vastgesteld op basis van de laatst gekende Abex-index en bijkomend per semester geïndexeerd met een index van 2,6% /jaar tot de vermoedelijke start der werken.

De vermelde oppervlaktes zijn indicatief. De bescheiden woningen dienen in elk geval voldoende gedifferentieerd qua grootte en/of aantal slaapkamers.

Daarnaast zullen ook afspraken m.b.t. tot indexatie van o.m. de inkomensgrenzen en verkoopopties worden opgemaakt indien onvoldoende kandidaat-kopers gevonden worden binnen de beoogde doelgroep.

e) Groepswonen.

Groepswonen wordt beschouwd als een duurzame collectieve samenlevingsvorm die sociaal contact stimuleert. Conform de Duurzaamheidsmeter (9.2.a) wordt gevraagd om per projectzone in de K. Fabiolalaan een aantal woningen te voorzien die bestaan uit clusters van een beperkt aantal appartementen, die minstens één van de volgende functies gemeenschappelijk hebben: overdekte buitenruimte, leefruimte, hobbyruimte, afzonderlijke toegangsruimte, leefkeuken,

Deze groepswoningen kunnen zowel gericht zijn naar jonge gezinnen als naar medioren of senioren.

6.3.4. Ambitieniveau 3: duurzaamheid op wijkniveau

Duurzaamheid strekt zich uit over verschillende disciplines en facetten van een stadsvernieuwingsproject. Het raakt veel thema's aan zoals stedenbouw, mobiliteit, energie, groen en verhardingen, speelbaarheid, toegankelijkheid, bedrijven,... Het is de bedoeling van sogent om duurzaamheid in zijn brede betekenis te implementeren bij het project Fabiolalaan.

Dit ambitieniveau kan onderverdeeld worden in verschillende sub – ambitieniveaus:

- sub-ambitie 3.1: gebruik van de duurzaamheidsmeter Stad Gent
- sub-ambitie 3.2: duurzaam energiegebruik
- sub-ambitie 3.3: duurzaam beheer van hemelwater en waterverbruik
- sub-ambitie 3.4: materiaalgebruik
- sub-ambitie 3.5: bodem

⁴ Het volume van een bescheiden appartement met 3 slaapkamers kan volgens het DGP slechts 290m³ bedragen. Het Algemeen Bouwreglement van de Stad telt een minimale vrije plafondhoogte voorop van 2,5m voor nieuwbouwprojecten. Daaruit volgt een maximale BVO van 116m².

Sub-ambitie 3.1: gebruik duurzaamheidsmeter Stad Gent

Het is de ambitie van de Stad om een duurzame wijk te realiseren. Deze ambitie werd eveneens opgenomen in het bestuursakkoord 2013-2018. Duurzaamheid houdt in dat er rekening gehouden wordt met alle relevante ecologische, sociale en economische aspecten en dit binnen een lange termijn.

De mate van duurzaamheid voor dit project wordt geëvalueerd aan de hand van de Duurzaamheidsmeter van de Stad Gent ("Duurzaamheidsmeter voor stadsprojecten", zie bijlagen)

Hierin wordt vastgelegd welke thema's en deelaspecten vervat zitten in het begrip 'duurzame wijk'. De Duurzaamheidsmeter vormt een leidraad voor geselecteerde kandidaten en ontwerpers, maar laat voldoende ontwerpvrijheid. De procesgerichte opbouw zorgt ervoor dat de initiële ambities tijdens onderhandelings- en ontwikkelingsprocessen niet verloren gaan. Door middel van een scoresysteem wordt duurzaamheid geobjectiveerd en meetbaar gemaakt.

De Duurzaamheidsmeter is zo opgevat dat een totaalscore van 70% overeenkomt met een goede vertrekbasis voor duurzaamheid. De Stad Gent en sogent wensen met Wonen in het park een project te halen dat meer dan dit niveau realiseert: een totaalscore van minstens 80% geldt als streefdoel. Nadere analyses door de Stad Gent hebben uitgewezen dat dit haalbaar is.

Om te vermijden dat er te exclusief op één duurzaamheidsthema ingezet wordt, beoogt sogent een evenwichtige verdeling tussen de thema's, met een minimale score van 50% voor elk hoofdstuk apart.

De Geselecteerde Kandidaat dient er zich van te vergewissen dat tijdens de onderhandelingsfase de vooropgestelde duurzaamheidsscore van het Projectvoorstel niet mag verminderen; er wordt dus van uitgegaan dat de Kandidaat de engagementen inzake duurzaamheid in zijn Projectvoorstel daadwerkelijk wil realiseren. Na onderhandelingsfase zal de door de Geselecteerde Kandidaat vooropgestelde totaalscore vastgelegd worden in de PPS-overeenkomst.

De Duurzaamheidsmeter biedt op zich geen mogelijkheid tot certificering, maar is wel sterk geïnspireerd door het internationaal erkende instrument BREEAM. De certificatie van de gebouwen of het Project in BREEAM (of andere) kan een meerwaarde betekenen voor de Geselecteerde Kandidaat en de uitstraling vergroten.

Over de Duurzaamheidsmeter wordt bijkomende toelichting gegeven tijdens de Informatiesessie. De Stad staat in voor de beoordeling en opvolging van de duurzaamheidsmeter.

De private partner zal de DHM in verschillende fases van het project moeten actualiseren bij:

- voorontwerp (n.a.v. het Projectvoorstel);
- definitief ontwerp voor de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning;
- uitvoeringsdossier;
- voorlopige oplevering.

Sub-ambitie 3.2. duurzaam energiegebruik

De Stad Gent heeft sinds een aantal jaren een ambitieus klimaatbeleid. In het bestuursakkoord 2007-2012 werd de lange termijn doelstelling van klimaatneutraliteit tegen 2050 vooropgesteld; dit engagement werd vernieuwd en versterkt in het bestuursakkoord 2013-2018.

Klimaatneutraliteit is een breed en niet altijd scherp gedefinieerd begrip, dat verband houdt met energie- en CO₂-neutraliteit:

- een project is energieneutraal tijdens de exploitatie als er op jaarbasis geen netto import van fossiele of nucleaire brandstoffen van buiten de systeemgrens nodig is. Het energieverbruik binnen de systeemgrens is dus gelijk aan de hoeveelheid energie die binnen de systeemgrens uit

hernieuwbare bronnen opgewerkt wordt of die op basis van externe maatregelen aan het project mag worden toegekend;

- een project is CO₂-neutraal tijdens de exploitatie als er op jaarbasis geen netto uitstoot van CO₂ is binnen de systeemgrens. Doordat het om CO₂ gaat en niet over energie wordt compensatie mogelijk;
- de term klimaatneutraliteit is veel breder dan alleen energie en gaat ook over het effect op het klimaat in ruime zin (bv. integrale duurzaamheid, binnenmilieu) en over de fasen voor en na de exploitatie. Klimaatneutraliteit kan dus beschouwd worden als een neutrale voetafdruk.

Concretere doelstellingen op kortere termijn zetten een evolutie in de juiste richting in gang. Zo ondertekende de Stad Gent in 2008 het Burgemeestersconvenant, dat inhoudt dat de reductiedoelstellingen van de Europese Unie (20% CO₂-reductie, 20% meer energie-efficiëntie en 20% meer hernieuwbare energie tegen 2020 t.o.v. 1990) ook op niveau van de stad nagestreefd worden. De Verklaring van Hamburg en de Verklaring van Eurocities bepalen dat de Stad Gent nog verder dient te gaan dan de doelstellingen van de Europese Unie en de voortrekkersrol van steden dient waar te maken.

In de regelgeving op EU- en Vlaams niveau is een evolutie naar energiezuinig bouwen verankerd. Richtlijn 2010/31/EU van het Europees Parlement en de Raad van 19 mei 2010 betreffende de energieprestatie van gebouwen (herschikking) stelt dat alle nieuwe gebouwen tegen 2021 bijna-energie neutraal moeten zijn. De definitie van een bijna-energie neutraal gebouw is per lidstaat uit te werken. Voor Vlaanderen is dit nog niet afgerond. Wel wordt de EPB-regelgeving steeds strenger. Vanaf 2014 mogen woon- en kantoorgebouwen een K-peil van hoogstens K40 en een E-peil van hoogstens E60 hebben. Voor woongebouwen geldt een netto energiebehoefte voor verwarming en koeling van hoogstens 70 kWh/m²*jaar. Ook wordt vanaf 2014 een zeker aandeel hernieuwbare energie verplicht. Meer informatie over de EPB-regelgeving vindt men op <http://www.vea.be>.

Grootschalige stadsprojecten zoals de ontwikkeling langsheen de Fabiolalaan vormen bij uitstek opportuniteiten om stappen vooruit te zetten inzake energiezuinig bouwen. Nieuwbouw biedt immers de kans om van in een vroeg stadium energieoverwegingen centraal te stellen en vormt aldus een compensatie voor bestaande gebouwen waar dit niet altijd mogelijk is. Reductie van de energievraag moet vroeg in het ontwerpproces meegenomen worden, aangezien dit te maken heeft met bv. oriëntatie, compactheid en isolatiediktes. Andere ingrepen komen mogelijk pas later aan de orde, zoals verschillende vormen van warmterecuperatie binnen de gebouwen.

De basisfilosofie voor duurzaam energiegebruik is de Trias Energetica:

- a) Beperk de energievraag;
- b) vul vervolgens de resterende energievraag zo veel mogelijk in met hernieuwbare energiebronnen;
- c) als niet-hernieuwbare energiebronnen nodig zijn, benut deze dan zo efficiënt mogelijk.

De Stad Gent en sogent wensen met dit project volgende energiedoelstellingen na te streven:

- Max E40 en max K32 of max. van 30 kWh/m²*j⁵;
- 50% opgewekte warmte uit hernieuwbare energiebronnen, bij voorkeur lokaal; groene stroom maximaal stimuleren per gezin.

Indien de Geselecteerde Kandidaat passieve woningen voorstelt, gaat sogent ervan uit dat de Geselecteerde Kandidaat ook bereid is om deze te laten certificeren.

⁵ Vanaf 01.01.2014 geldt de wettelijke verplichting van max. E60 en max. K40

Gebruik van hernieuwbare energie kan op verschillende schaalniveaus gebeuren. Systemen op grotere schaal impliceren vaak efficiëntiewinsten en (financiële) schaalvoordelen, maar zijn soms minder evident door fysieke of juridische randvoorwaarden. Het is aan de Geselecteerde Kandidaat om een onderbouwd Voorstel te doen dat optimaal tegemoet komt aan het streven naar klimaatneutraliteit.

Sogent is ervan overtuigd dat collectieve groene warmtesystemen een belangrijke troef kunnen zijn in het streven naar een klimaat-neutrale wijk. Dergelijke systemen zijn bovendien verweven met de inrichting van de site, meer dan bv. PV-panelen die gemakkelijker achteraf toegevoegd kunnen worden. Aan de Geselecteerde Kandidaat wordt gevraagd om zijn keuzes i.v.m. energieprestatie van de gebouwen en energielevering maximaal op warmtelevering via een warmtenet af te stemmen. De mogelijkheid moet voorzien worden om de gebouwen tijdens de constructiefase of daarna aan te sluiten op een warmtenet. Concreet houdt dit in dat er aandacht is voor de volgende punten:

- het vermijden van overtollige stookruimten op woning- en gebouwniveau;
- de keuze voor een verwarmingssysteem dat de aantakking op een warmtenet na de constructiefase mits minimale inspanningen mogelijk maakt;
- het voorzien van ruimte voor een of meer back-up-installaties op gebouw- of bouwblokniveau of voor de volledige ontwikkeling langs de Fabiolalaan in functie van een centrale of decentrale back-up;
- de integratie van een rationeel warmtenetwerktraject in het stedenbouwkundig plan;
- langs dit traject: voorzien van een reservatiestrook, waarvan de ligging en breedte in onderling overleg dienen te worden bepaald, zodat de leidingen van een warmtenet mogelijk na realisatie van het Project kunnen worden gelegd.

De Geselecteerde Kandidaat kan ook een onderbouwd concept voorstellen van een duurzaam energiesysteem zonder een warmtenet, in dat geval zijn de bovenstaande aanbevelingen niet van toepassing.

Sogent vraagt daarnaast aandacht voor de sociale dimensie van duurzaam energiegebruik. Het toenemende aantal energie-armen en gezinnen met budgetmeters wijst erop dat de energiefactuur een grote hap uit het huishoudbudget neemt. Woningen met een lage energiebehoefte en eventueel eigen opwekking van energie geven een kwetsbare doelgroep iets meer financiële ademruimte. Sogent verwacht dat de Geselecteerde Kandidaat ook voor de bescheiden woningen duurzaam energiegebruik als centraal element in het ontwerpproces meeneemt.

Tenslotte acht Sogent het belangrijk dat het energiegebruik op de site ook op langere termijn gemonitord en beheerd wordt zodat nazorg en optimalisatie van beheer mogelijk blijven.

De Stad heeft al een aantal voorbereidende studies uitgevoerd die als vertrekbasis kunnen dienen (zie Dataroom):

- 3E (2007), haalbaarheidsonderzoek van fotovoltaïsche cellen voor het project Gent Sint-Pieters.
- Daidalos Peutz & SUM Research (2008), Marktonderzoek naar de impact van duurzame bouwcriteria voor het project gent sint-Pieters – thema energie.
- Ecofys (2009), energievisie Gent Sint-Pieters.

Sub-ambitie 3.3: duurzaam beheer van hemelwater

Er dient onderzocht te worden op welke manier optimaal omgegaan kan worden met hemelwater. Een verstandig hemelwaterbeheer dient verschillende doelstellingen:

- Beperking van het drinkwaterverbruik door voor bepaalde functies (bv. toiletspoeling) hemelwater te gebruiken;
- Infiltratie van hemelwater in de bodem zodat de grondwatervoorraden aangevuld raken;

- Infiltratie en buffering met vertraagde afvoer om bij piekneerslag wateroverlast vanuit de riolering en vanuit waterlopen te beperken.

Het ontwerpen van een integraal hemelwaterbeheersysteem is maatwerk. De fysische omgeving en de strikte voorschriften in het GRUP maken dat dit voor het project Gent Sint-Pieters een uitdaging wordt. De Stad Gent liet een studie uitvoeren met betrekking tot het hemelwaterbeheer voor de Fabiolalaan waarin o.a. het potentieel voor hergebruik en de benodigde buffervolumes ingeschat werden (EVR-architecten, 2011, H2O Gent Sint-Pieters: aanbevelingen voor een duurzaam waterbeheer). Aan de private partner wordt gevraagd om een concreet ontwerp van het hemelwaterbeheersysteem op te maken.

Minimale vereisten vindt men in de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening van 05/07/2013 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (van kracht vanaf 01.01.2014) en in het (aangepast) Algemeen Bouwreglement van de Stad Gent.

Sogent stelt voor om voor de toiletspoelingen in het project Gent Sint-Pieters geen leidingwater te gebruiken. Toiletten vertegenwoordigen ca. 1/3 van ons totale drinkwaterverbruik. Hiervoor is geen hoogwaardig water vereist. De hierboven vermelde studie wijst uit dat de toiletspoelingen volledig voorzien kunnen worden door een combinatie van hemelwater van de daken en grijs water (= afvalwater van douche, bad en lavabo in de badkamer). Uit grijs water kan zelfs de warmte gerecupereerd worden, wat een besparing oplevert bij de warmwaterproductie.

Wat betreft buffering en infiltratie gaan de duurzaamheidsmeter en de studie verder dan de geldende regelgeving. Dit lijkt verdedigbaar en zelfs noodzakelijk: in de toekomst zal de nood aan infiltratie en buffering alleen maar toenemen door de klimaatverandering. De duurzaamheidsmeter geeft aanwijzingen over de benodigde buffervolumes voor een klimaat-robust hemelwaterconcept.

Het is voor de Geselecteerde Kandidaat een uitdaging om een geïntegreerd hemelwatersysteem te ontwerpen, waarbij alle noodzakelijke infrastructuur in principe op privaat domein voorzien wordt. Waterelementen voor waterbeheersing kunnen slechts in het openbaar domein geïntegreerd worden indien ze onderdeel vormen van een openbare groenzone (incl. moerasbosje aan de noordzijde van de K. Fabiolalaan), er voldoende recreatief groen aanwezig blijft (20m²/woonentiteit) en eventuele wadi's op natuurvriendelijke wijze worden aangelegd. Een combinatie van klassieke en meer innovatieve oplossingen kan aangewezen zijn.

Sub-ambitie 3.4: materiaalgebruik

Naar analogie met energie- en waterverbruik wordt allereerst overbodig materiaalgebruik vermeden. Dit vertaalt zich bv. in een correcte dimensionering. Verder vraagt sogent aandacht voor duurzaam materiaalgebruik. Globaal wordt gestreefd naar materialen die een geringe milieu-impact hebben gedurende hun volledige levenscyclus (ontginning, transport, productie, gebruik, afvalverwerking). Dit houdt bv. in dat er gekozen wordt voor gerecycleerde materialen, lokaal geproduceerde materialen, materialen zonder toxische stoffen, onderhoudsarme materialen, ...

De duurzaamheid van materialen kan in sommige gevallen aangetoond worden ofwel met een milieulabel, bv. FSC voor hout ofwel met een score, bv d.m.v. NIBE. Verder vraagt Sogent een doorgedreven sortering van bouw- en sloopafval tijdens de werffase.

Sub-ambitie 3.5: bodemaanpak

De verplichting uit het Gewestelijk RUP tot ondergronds parkeren, gecumuleerd met het afgraven van het talud voor de verbreding van de Fabiolalaan en de aanleg van de dienstweg Infrabel zorgen er voor dat een gesloten grondbalans niet haalbaar is voor Wonen aan het park. De Private Partner kan

evenwel zoeken naar optimalisatie door a) een aangepast architecturaal concept voor o.a. ondergronds parkeren en b) door hergebruik van verontreinigde gronden als bouwmateriaal (zie Technisch Verslag). De Geselecteerde Kandidaat voegt bij zijn Voorstel een inschatting van het grondverzet en bodemsanering naar volume en prijs.

6.3.5. Ambitieniveau 4: Samenwerking en communicatie

In het kader van de projectaanpak komen tal van aspecten aan bod, die te maken hebben met de samenwerking tussen de publieke partner(s) en de Private Partner, maar ook met de concrete wijze waarop het Project wordt gerealiseerd.

Dit Ambitieniveau kan onderverdeeld worden in verschillende sub – ambitieniveaus:

- Sub-ambitie 4.1.: Samenwerking en Ontwikkelingsaanpak
- Sub-ambitie 4.2.: Communicatie, inspraak en participatie

Sub-ambitie 4.1. Samenwerking en Ontwikkelingsaanpak

Sogent stelt dat door een vruchtbare samenwerking de verschillende betrokken partijen zich blijvend terug kunnen vinden in het Project met een lange doorlooptijd.

De voorgestelde ontwikkelingsaanpak dient garantie te bieden voor het realiseren van de ambities van alle partijen, de Stad, sogent en al haar (potentiële) gebruikers en bewoners.

De Private Partner zal een Samenwerkingsovereenkomst afsluiten met sogent, waarin de samenwerkingsmodaliteiten zullen worden opgenomen, dit binnen de klijntijnen van de door sogent voor dit Project gehanteerde procedure. De modaliteiten van deze samenwerkingsovereenkomst zullen verder onderhandeld worden met de Begunstigde Geselecteerde Kandidaat in de 3^e fase.

Sogent zal een projectleider aanduiden die, door interne en externe adviseurs bijgestaan, minstens het volgende takenpakket zal opnemen en zorgen voor:

- het centrale aanspreekpunt in de relatie tussen sogent, de Stad Gent en de Private Partner;
- de interne coördinatie van de taken die aan sogent en/of de Stad toegewezen worden;
- de financiële en juridische opvolging van de PPS – Overeenkomst.

Naast de juridische verankering van de engagementen en de voorstellen die door de private partners worden gedaan, zal via de samenwerking, de opvolging van de ontwikkeling en de overlegorganen constant gewaakt worden over de uitvoering en de nakoming van de verbintenissen. Basisuitgangspunten zijn hierbij:

- maximale benutting van de eigen mogelijkheden en voldoende inzetbaarheid van personeel;
- snelheid en doeltreffendheid van de wederzijdse communicatie en informatieverstrekking;
- regelmatige evaluatie van de uitvoering van het project;
- actieve en constructieve deelname aan de bespreking en evaluaties;
- toepassing van de beste professionele normen en naleving van 'de regels van de kunst'; en goede trouw.

De Geselecteerde Kandidaat houdt in zijn Voorstel rekening met de coördinatielast die voortvloeit uit parallelle ontwerp- en realisatieprocessen voor de inrichting van het openbaar domein en/of andere publieke of private deelopdrachten (Stadsgebouw, Wonen aan de Fabiolalaan). De Private Partner die instaat voor Wonen aan het park bewaakt de ruimtelijke samenhang tijdens conceptfase door het aanreiken van technische randvoorwaarden en door overleg met toekomstige ontwerpers belast met de inrichting van het openbaar domein, zoals het Wijkpark, het Rinkhoutpad, de Bevergracht, de Fiets- en wandelbrug naar de Blaarmeersen, Hiervoor is een juiste en intelligente overleg- en opvolgstructuur zowel op procesmatig als technisch vlak nodig.

▪ **Wijze van kwaliteitsbewaking**

De Private Partner zal tijdens de uitwerking van zijn Voorstel zijn ontwerp op welbepaalde mijlpalen voorleggen aan de *Kwaliteitskamer Architectuur en Monumenten* van de Stad Gent, die ad hoc uitgebreid kan worden in functie van aard van de opdracht.

De Kwaliteitskamer Architectuur en Monumenten kan als advies –en overlegorgaan:

- waken over de continuïteit van de conceptvorming van het Voorstel;
- waken over de ruimtelijke samenhang van de verschillende deelopdrachten binnen eenzelfde inrichtingsplan of –studie;
- waken over de kwaliteit van de planvorming bij de opmaak van de vergunningsdossiers met betrekking tot architecturale beeldwaarde, woon- en leefkwaliteit, inrichting openbaar domein,

Voor de inrichting van het openbaar domein en infrastructuurwerken wordt de procedure Integrale Kwaliteitszorg (IKZ-procedure) van de Stad Gent gevolgd.

Vanuit de vergunningverlenende overheid zal blijvend nagegaan worden of de stedenbouwkundige vergunningen en de verkavelingsvergunningen correct worden nageleefd.

Sub-ambitie 4.2. Communicatie, inspraak en participatie

Ook de komende jaren blijven de Stad en sogent, volledig conform het Bestuursakkoord 2013-2018, sterk inzetten op een goede, duidelijke en wervende communicatie over het globale project. De Private Partner, die de ontwikkeling van Wonen aan het park voor zijn rekening neemt, zal diezelfde communicatieve ingesteldheid aan de dag leggen en zal in nauw overleg met de Stad en sogent over zijn project communiceren. Daarnaast benadrukt het nieuwe bestuursakkoord het belang van een brede en laagdrempelige participatie bij stadsontwikkelingsprojecten.

De wederzijdse afspraken hierover worden opgenomen in de SWO met de Private Partner.

Van de Private Partner wordt verwacht dat hij samen met de betrokken partners actief alle communicatieve acties voorbereidt met betrekking tot de algemene communicatie, Minder Hinder, inspraak en participatie. De Private Partner stelt via de Werkgroep Communicatie van het Project Gent Sint-Pieters (Werkgroep 1) een communicatie- en participatieplan op.

De Private Partner geeft in zijn Voorstel aan op welke sleutelmomenten hij de nodige communicatie en participatie/inspraak (Dialogocafés, overleg met Klankbordgroep, ...) inpast binnen zijn eigen proces van ontwerp, uitvoering en uitgifte en geeft aan welk budget en technische middelen hiervoor voorzien worden.

▪ **Algemene communicatie**

Het **Infopunt Gent Sint-Pieters** staat in voor de algemene communicatie over het project Gent Sint-Pieters. De communicatie over de globale projectontwikkeling gebeurt bijgevolg in nauw overleg met het Infopunt.

De Private Partner voorziet het Infopunt van alle relevante informatie over de globale projectontwikkeling en het projectverloop voor de opmaak van nieuwsbrieven, website, infovergaderingen, tentoonstelling, De Private Partner past hiervoor het format aan in functie van het opzet en specifieke doelpubliek en zorgt ervoor dat de informatie actueel en accuraat is. De Private Partner werkt actief mee aan de voorbereiding en realisatie van communicatieacties zoals infovergaderingen, tentoonstellingen,

De Private Partner zorgt minstens voor een duidelijke projectvisualisatie, onder meer door middel van een presentatiemaquette en geactualiseerde 3D-simulaties. Deze zaken kunnen een plaats krijgen in het Infopunt of in de tentoonstellingsruimte van sogent.

De Private Partner werkt daarnaast volop mee aan activiteiten waarmee de Stad en sogent het project onder de aandacht willen brengen: Dag van de Architectuur, Open Wervendag, De Private Partner gaat ook actief op zoek naar mogelijkheden om aan dit soort initiatieven mee te werken.

▪ **Minder Hinder**

Het Infopunt is tevens het eerste aanspreekpunt voor bewoners in verband met de ruimtelijke impact van de werforganisatie van de projectontwikkeling.

De omvang van de verschillende deelprojecten is groot. Daardoor hebben de projecten vanaf ontwerp tot realisatie een zeer lange doorlooptijd. De mogelijke hinder tijdens werffases duurt zeer lang. De Private Partner zal in overleg met de projectpartners van Gent Sint-Pieters voorafgaand aan de uitvoeringsfase een Minder-Hinder-plan opmaken. De Private Partner voorziet daartoe de nodige middelen voor aangepaste signalisatie, werfverlichting, vervoersplan in het kader van het grondverzet of aan – en afvoer van werfwagens, wasinstallaties, etc., maar ook voor een gedegen informatie t.a.v. bewoners en/of gebruikers

De communicatie over alle mogelijke hinderaspecten tijdens de realisatie van Wonen aan het park verloopt steeds via het Infopunt Gent Sint-Pieters en heeft o.m. betrekking op:

- hinder en implicaties daarvan op het openbaar domein;
- hinder en implicaties voor trein-tram-bus-fietsgebruikers;
- algemene hinder en implicaties voor bewoners;
- mobiliteit (werfverkeer, tijdelijke omleggingen, ...);
- milieueffecten.

De Private partner zorgt er voor dat elke deelfase afzonderlijk leefbaar is. Minstens volgende zaken zullen opgelegd worden aan de Private Partner:

- strikte opvolging van alle verplichtingen die opgelegd werden in het kader van het MER-rapport m.b.t. de werfinrichting en realisatie;
- maximale aandacht voor de leefbaarheid van de buurt met betrekking tot de werfinrichting, de aan- en afvoer van werfmateriaal, grondstoffen, reiniging wegen en werfwegen, natspuiten bij droog en winderig weer; gebruik van een wielwasinstallatie bij verlaten van de werf, inzet van werfmachines met laagste emissieniveaus en gebruik van brandstofemulsies, etc.;
- maximale beperking van de geluidshinder door gebruik van geluidsarme machines en technieken en door oordeelkundige opstelling of afscherming van luidruchtige machines;
- maximale beperking van de verkeershinder in het bijzonder voor buurtbewoners en aangelanden;
- grondige voorafgaande coördinatie voor de aansluitende delen openbaar domein (rioleringsaansluiting, aansluiting nutsleidingen) om de werken zo kort mogelijk te houden;
- de uitwerking van een faseringsplan, waarbij de interactie met de onmiddellijke omgeving en de openbaar toegankelijke zones in beeld gebracht worden;
- onderzoek op welke wijze het werfverkeer via de bestaande werfweg afgeleid kan worden naar de Timichegtunnel om de Fabiolalaan maximaal te ontlasten;
- geen nachtwerk;
- beschermingsmaatregelen bomen Fabiolalaan (wortel+kruin).

Het Infopunt bepaalt daarvoor in overleg met de Private Partner wanneer infovergaderingen nodig zijn en organiseert ze. Zij stellen bewonersbrieven op en verspreiden ze. Het Infopunt verzorgt tevens de contacten met de lokale pers voor wat betreft de gevolgen van de werken voor de buurt. Daarnaast houden zij de website www.projectgentsintpieters.be up to date.

Met betrekking tot Minder Hinder voldoet de Private Partner minstens aan de volgende voorwaarden:

- hij stelt één duidelijk aanspreekpunt aan voor het Infopunt Gent Sint-Pieters en de Stad Gent;
- hij is aanwezig op de bijeenkomsten van de werkgroep Minder Hinder als Wonen aan het park op de agenda staat en hij hiervoor uitgenodigd wordt en op alle andere cruciale ontmoetingen waar

de hinderaspecten toegelicht worden (infovergadering, Klankbordgroep, ...). De Private Partner zorgt mee voor input en presentaties op maat van de burger.

De wederzijdse afspraken hierover worden opgenomen in de SWO met de Private Partner.

▪ **Inspraak en participatie**

De ontwikkeling van de stationsomgeving Gent Sint-Pieters is voor de stationsbuurt de komende 10 jaar een ingrijpende gebeurtenis. Om deze redenen vinden de projectpartners het belangrijk om de huidige buurtbewoners maximaal te betrekken bij dit project. De impact van de verschillende deelprojecten overstijgt de buurt. Daarom worden ook andere actoren bij het project betrokken: vertegenwoordigers van gebruikers openbaar vervoer, fietsers, voetgangers, handelaars,

De Private Partner engageert zich opdat buurtbewoners en andere betrokken actoren de nodige informatie ontvangen. Tegelijkertijd moet hen de mogelijkheid geboden worden om - zowel in de studiefase als in de uitvoeringsfase - opmerkingen of suggesties te geven op ontwerpvoorstellen en ontwerpplannen.

De bestaande Klankbordgroep is hierbij het belangrijkste forum. De klankbordgroep werd in 2006 opgericht en bestaat uit vertegenwoordigers van de buurt, scholen, handelaars, belangenverenigingen, met de Klankbordgroep werden de verschillende plannen in het kader van het project Gent Sint-Pieters (en ruime omgeving) besproken. De Private Partner engageert zich om zijn plannen toe te lichten aan de Klankbordgroep wanneer nodig.

Het is belangrijk dat de toekomstige ontwikkelingen maximaal rekening houden met de resultaten van de verschillende inspraakinitiatieven die de afgelopen jaren hebben plaatsgevonden in de wijk (Klankbordgroep, dialoogcafés, ...).

De Private Partner engageert zich om de adviezen van de Klankbordgroep en de resultaten van de inspraak- en participatie-activiteiten te onderzoeken en indien mogelijk mee te nemen in het verdere procesverloop. Hierover wordt steeds teruggekoppeld naar de Klankbordgroep en/of bevolking.

Participatie acties, alsook alle communicatie in het kader van de vergunningprocedure (bewonersbrieven in het kader van het openbaar onderzoek, organiseren infoavond, ...) worden steeds georganiseerd door de dienst Stedelijke Vernieuwing en Gebiedsgerichte Werking van de Stad Gent. De Private Partner zorgt voor de nodige input en werkt actief mee aan de voorbereiding en realisatie van inspraak- en participatieacties.

▪ **Commerciële communicatie**

De Private Partner staat in voor de commerciële communicatie.

DEEL 7: TOEWIJSCRITERIA

7.1. Algemene overwegingen bij de toewijscriteria

7.1.1. Beoordeling van de Voorstellen in functie van de Toewijscriteria

De Voorstellen worden beoordeeld (en gerangschikt) in functie van de totaalscore die ze behalen aan de hand van verschillende Toewijscriteria.

De rangschikking van de Voorstellen voor het Toewijscriterium zal gebeuren op basis van een vergelijking tussen de verschillende Voorstellen.

7.1.2. Weging van de Toewijscriteria

De Toewijscriteria worden ten overstaan van elkaar gewogen:

(1) het financiële voorstel:	40/100 punten
(2) de kwaliteit en diversiteit:	30/100 punten
(3) de duurzaamheid op wijkniveau:	20/100 punten
(4) de samenwerking en communicatie:	10/100 punten

7.2. Toewijscriterium nr. 1: het financiële voorstel

Dit Toewijscriterium correspondeert met het Ambitieniveau nr. 1 (zie hoger, Deel 6).

7.2.1. Gevraagde invulling van het Ambitieniveau 1.

Aan de Geselecteerde Kandidaat wordt gevraagd, mede in het licht van de vergelijkbaarheid van de Voorstellen, een globaal financieel voorstel te doen voor een globale vergoeding voor het ontwikkelingsrecht ten voordele van sogent.

De 'vergoeding voor het ontwikkelingsrecht' moet sogent:

- (1) enerzijds in staat stellen de historische en nog geplande kosten te recupereren die sogent heeft gemaakt voor het bouwrijp maken van het concrete projectgebied, inbegrepen de studie en pre-ontwikkelingskosten (doch exclusief de grondaankoop die wordt verrekend in de verkoop van de grondaandelen) en,
- (2) anderzijds, sogent mogelijk maken een conforme vergoeding te laten ontvangen voor haar grondaandeel (zie verder).

In de onderhandelingsfase wordt samen met de Geselecteerde Kandidaat de mogelijkheid bekeken of en wanneer er desgevallend een forfaitaire vergoeding voor bepaalde kosten kan worden gefactureerd. Deze vergoeding kan dan worden aanzien als de opstalvergoeding.

Voor het saldo, of wat het grondaandeel betreft, zal er bij het verlijden van elke notariële akte met een derde koper, telkens een vergoeding voor het grondaandeel worden betaald aan sogent. Deze vergoeding voor het grondaandeel wordt betaald in functie van de uitgifte van de opstallen. Dit

grondaandeel wordt door de koper rechtstreeks betaald aan sogent. De prijs van dit grondaandeel wordt gewaarborgd door de Private Partner:

- hij dient er bij de prijszetting en prijs-detaillering van de opstallen rekening mee te houden dat de waarde van het grondaandeel dient betaald te worden aan sogent en past desgevallend bij;
- de grondaandelen met betrekking tot opstallen die binnen een termijn van 5 jaar na het definitief verkrijgen van de verkavelingsvergunning niet zijn verkocht of verhuurd, worden verplicht tegen de afgesproken grondwaarde ingekocht door de Private Partner.

De net present value, uitgedrukt in één bedrag in €, van de som van alle gewaarborgde vergoedingen voor het grondaandeel én de eventuele forfaitaire vergoeding van de historische kosten is gelijk aan de totale op te geven vergoeding voor het ontwikkelingsrecht.

Er wordt voor het project 'Wonen aan het park' door sogent als streefdoel een totale vergoeding voor het ontwikkelingsrecht vooropgesteld van 6.500.000,00 EURO. Dit streefdoel geeft recht op een basisscore van 25/40 voor het financieel criterium.

Het Voorstel (=vergoeding voor het opstalrecht en de grondwaarde) mag géén rekening houden met het al of niet verkrijgen van subsidies door de Geselecteerde Kandidaat (vb. voor de aanleg van groendaken, ed.).

Het is m.a.w. een vergoeding die integraal aan sogent toekomt. Het staat de Private Partner finaal vrij zo veel mogelijk subsidies te verkrijgen voor zijn Project.

De grondaandelen waarop openbaar domein wordt aangelegd, worden 'om niet' overgedragen aan de Stad.

7.2.2. Beoordeling van dit Toewijscriterium

De beoordeling van dit Toewijscriterium gebeurt volgens een wiskundige formule.

De bedragen die sogent zal beoordelen in de formule, betreffen steeds geactualiseerde cash flows of net present value op datum van het indienen van het Voorstel en conform de daarbij doorgegeven projectplanning van de Geselecteerde Kandidaat.

De Geselecteerde Kandidaat kan géén voorwaarden stellen die dit bedrag negatief zouden kunnen beïnvloeden. Met andere woorden, er mogen geen bijkomende risico's naar sogent worden doorgeschoven. Indien een Geselecteerde Kandidaat evenwel van mening is dat het beter of onontbeerlijk zou zijn dat een risico door sogent wordt gedragen, moet hij hiervan melding (niet: voorbehoud) maken, en zal dit in de onderhandelingsfase (3^e fase) besproken worden.

Basisscore.

Sogent stelt een streefdoel voorop voor de vergoeding die zij wenst te ontvangen voor het ontwikkelingsrecht (zie hoger), op basis van reeds gemaakte kosten en van een eigen haalbaarheidsstudie.

De basisscore van de Geselecteerde Kandidaten wordt beoordeeld volgens volgend principe:

- Voorstellen met een vergoeding voor ontwikkelingsrecht die gelijk zijn met dit streefdoel, ontvangen een basisscore van 25/40 voor het financieel criterium;
- Voorstellen met een vergoeding voor ontwikkelingsrecht die lager zijn, zullen volgens een afgebeelde exponentiële functie een basisscore krijgen tussen 25/40 en 0.

- Voorstellen met een vergoeding voor ontwikkelingsrecht die hoger zijn, zullen volgens de hieronder afgebeelde logaritmische functie een basisscore krijgen tussen 25/40 en 40/40.

Supplement basisscore.

Principe

Afhankelijk van het ontwerp en conceptuele keuzes kan de Geselecteerde Kandidaat in zijn Voorstel de realisatie van delen van het toekomstige openbaar domein opnemen, mits ze rechtstreeks of onrechtstreeks functioneel en/of technisch onlosmakelijk verbonden zijn met de bovengrondse en/of ondergrondse constructies en waarvoor gezamenlijke uitvoering absoluut noodzakelijk is.

Sogent stelt dat de Geselecteerde Kandidaat in dat geval voldoende middelen voorziet voor een kwalitatieve inrichting van het toekomstige openbaar domein. Hij houdt hierbij rekening met de specifieke bepalingen van het Gewestelijk RUP en met het vooropgestelde ambitieniveau in dit Toewijdsdossier.

De realisatie van de private buitenruimtes, de Bevergracht en alle noodzakelijke infrastructuur voor de ontsluiting van de gebouwen geeft geen aanleiding tot supplement, maar zitten vervat in de globale prijsberekening.

Berekeningswijze

De netto oppervlakte toekomstig openbaar domein zoals hierboven beschreven, wordt vermenigvuldigd met 75 €/m² en gedeeld door de 'puntwaarde'. Het supplement op de basisscore kan maximaal +2 bedragen.

Correctiefactoren.

Sogent zal naast de basisscore en het supplement nog correctiefactoren op de basisscore in rekening brengen. Deze correctiefactoren worden volgens het gelijkheidsbeginsel voor alle Voorstellen op dezelfde manier toegepast.

Elk voor- of nadeel van 275.000 € (= 'puntwaarde') zal gelijk staan aan een correctie met 1,0 basispunt in plus of in min. De correctiefactoren per evaluatie element worden afgerond op 1 decimaal na de komma. De berekening ervan gebeurt op 2 cijfers na de komma.

▪ Financiële planning

Principe

Op het gedeelte van de globale vergoeding dat betrekking heeft op de grondprijs die door de derde kopers zal worden betaald, zullen de volgende correctiefactoren worden toegepast:

De mogelijke financiële impact van de prognose van planning en verkoop op het financieel resultaat voor sogent, wordt geëvalueerd.

Berekeningswijze

Sogent zal op basis van een jaarlijkse rentevoet van 4% uitrekenen wat de impact is van de voorstellen op het resultaat van sogent. Het financieel voor- of nadeel wordt berekend op basis van het verschil met het gemiddelde, conform de termijnen die de kandidaat heeft voorgesteld, en aan de hierboven vermelde vaste rentevoet.

- **Financiële haalbaarheid**

Principe

Op basis van de bezorgde informatie, zal sogent beoordelen of de Geselecteerde Kandidaat een uitgebalanceerd Voorstel doet, waarbij dit voorstel voldoende vertrouwen kan geven op een goede afloop.

Berekeningswijze

Voor elk gevraagd budget zal een vergelijking gebeuren met enerzijds de haalbaarheidsstudie van sogent, anderzijds het gemiddelde van de Geselecteerde Kandidaten. Afwijkingen van meer dan 20% met de gemiddelden, zullen onze aandacht trekken. Afwijkingen van meer dan 40% zullen we wantrouwen. Er zal een correctiescore van maximaal -3 en +1 worden gehanteerd.

- **Prijsverschil tussen Casco+ en afgewerkt**

Principe

Het afwerkingspakket zit inbegrepen in de op te geven prijs voor de woonunits. Nochtans kan een koper beslissen om dit pakket niet te nemen, en te kiezen voor de zogenoemde casco+ variant. Specifiek voor de bescheiden woonunits, kan een evaluatie van het prijsverschil voor dit standaard afwerkingspakket zich opdringen.

Berekeningswijze

De afwijking in €/m²BVO ten opzichte van het gemiddelde, wordt voor elk appartementen vermenigvuldigd met 100 en gedeeld door de 'puntwaarde'.

- **Investerings in afvalstromen**

Principe

De meerkost voor installaties die bv. voorzien in verwerking en/of warmterecuperatie uit grijs of zwart afvalwater, verrekend per woonunit, ten opzichte van de gemiddelde meerkost die de Geselecteerde Kandidaten hebben opgegeven, wordt geëvalueerd. Dus hoe scherper de meerprijs en hoe meer gebouwen hiervoor in aanmerking komen, hoe meer dit wordt beloond.

Berekeningswijze

Deze correctiefactor wordt bepaald door het aantal woningen dat hiervoor in aanmerking komt bij de Geselecteerde Kandidaat, vermenigvuldigd met de gemiddelde investeringsprijs van alle Geselecteerde Kandidaten voor warmterecuperatie uit grijs en zwart afvalwater, gedeeld door de 'puntwaarde'.

- **Andere (door de Geselecteerde Kandidaat aangedragen voorstellen)**

Principe

Het wordt aangemoedigd dat de Geselecteerde Kandidaat nog andere duurzame maatregelen aanbieden. Dit wordt in het betreffende criterium beloond. De afweging van de meerkost ten opzichte van het aangeboden duurzaamheidsaspect kan hier tevens in rekening gebracht worden, indien die maatregel ook een duidelijke impact heeft op het voorstel van vergoeding.

Sogent zal, indien zij het relevant oordeelt voor de vergelijkbaarheid van de Voorstellen, dus ook kunnen beslissen om andere aspecten dan hierboven opgesomd, te laten meespelen in de correctiefactor. In dat geval wordt steeds dezelfde logica gehanteerd dan hierboven reeds werd toegepast.

Eindscore financieel criterium

De eindscore zal de som zijn van de evaluatie van het voorstel van vergoeding voor het ontwikkelingsrecht, zijnde de basisscore + supplement basisscore + correctiefactoren. Deze laatste is de som van alle correctiefactoren voor alle hiervoor aangehaalde elementen.

Basisscore, supplement basisscore en som van alle correctiefactoren worden afgerond op één decimaal na de komma, de eindscore wordt afgerond op het geheel getal.

Noch de minimum noch de maximum eindscore worden overschreden, ook al zou de correctiefactor feitelijk groter zijn. Bovendien zal het supplement basisscore nooit meer zijn dan +2, en zal de som van alle overige correctiefactoren van het financieel criterium van elke kandidaat nooit meer of minder zijn dan resp. +6 of -6.

In geval van een eindscore van nul (0/40) voor het financieel criterium, zal het Voorstel niet langer worden weerhouden.

Alle aspecten die de correctiefactoren hebben bepaald, zullen automatisch afdwingbaar zijn tijdens de uitvoering van het Project. Eventuele aanpassingen die een positievere score zouden gegeven hebben, kunnen uiteraard wel nog worden overwogen. De Geselecteerde Kandidaat zal echter wel gehouden zijn om elke wijziging spontaan voorafgaandelijk voor te leggen aan sogent ter goedkeuring.

De Geselecteerde Kandidaat moet voor de algemene beoordeling van dit Toewijscriterium de volgende documenten aanleveren:

Excel tabel genoemd 'Financieel voorstel van het project: Bijlage bij Toewijsdossier & offerte' bestaande uit twee in te vullen tabbladen, genoemd:

- Tabblad 1: 'Offerte – Bijlage Toewijsdossier' en
- Tabblad 2: 'Detail – Bijlage Toewijsdossier'.

In de tabel op beide tabbladen dienen alle cellen ingevuld te worden. De overige tabbladen zijn rekenbladen en louter ter informatieve titel gegeven waaruit alle berekeningen kunnen afgeleid worden.

7.2.3. Weging van het Toewijscriterium

Het criterium weegt voor 40 punten op 100.

7.3. Toewijscriterium nr. 2: de kwaliteit en diversiteit

Dit Toewijscriterium correspondeert met het Ambitieniveau nr. 2 (zie hoger, Deel 6). De sub-ambitieniveaus worden niet vertaald in sub-Toewijscriteria. Het Toewijscriterium wordt derhalve in zijn geheel benaderd.

7.3.1. Gevraagde invulling van het Ambitieniveau 2

Inzake sub-ambitie 2.1: de stedenbouwkundige kwaliteit van het geheel

De Geselecteerde Kandidaat moet in zijn Voorstel een **Inrichtingsplan** opmaken voor de volledige zone C van het Gewestelijke RUP, incl. de voetgangers- en fietsbrug naar het recreatiedomein Blaarmeersen. Het Inrichtingsplan, wordt gepresenteerd op schaal 1/500 en omvat:

- de inplanting en onderlinge samenhang van de verschillende gebouwen;
- de interne wegenis en ontsluiting van de gebouwen;
- de ondergrondse parkeerorganisatie met aanduiding van het aantal parkeerplaatsen;
- de aanduiding van de verschillende woningen per doelgroep: bescheiden (sogent-stelsel) en marktconform;
- de aanduiding van de buurt-ondersteunende en/of economische activiteiten (al dan niet publiek toegankelijk) zoals bedoeld in art. 1.4. Functievermenging van het Gewestelijk RUP;
- aanduiding van de hoogte van de bebouwing (aantal bouwlagen en maataanduiding totale hoogte) d.m.v. langse en dwarse terreindoorsnedes voor de volledige Projectzone;
- de ontsluiting van het openbaar domein voor voetgangers, fietsers en dienstvoertuigen,
- de omgevingsaanleg of niet bebouwde ruimte met aanduiding van de verharde gedeelten conform de beperkingen opgelegd door art. 1.6. Inrichting: inplanting van de gebouwen – buitenruimte van het Gewestelijk RUP;
- de ontsluiting van het spoorwegdomein via de Bevergracht;
- het tracé van het Rinkhoutpad en de verbinding met de Griendijk ter hoogte van het recreatiedomein Blaarmeersen, conform art. 6 Pad doorheen het plangebied van het Gewestelijk RUP.
- de inplanting van de akoestische wand langsheen het spoorwegdomein, conform de bepalingen van art. 7 Geluidsscherp van het Gewestelijk RUP.

Uit het inrichtingsplan moet blijken dat het Voorstel verenigbaar is met alle randvoorwaarden uit het Gewestelijk RUP die betrekking hebben op zowel de inrichting van het openbaar domein, de continuïteit van de publieke infrastructuur, de inplanting en hoogte van de bebouwing.

Daarnaast wordt de kwaliteit en de beeldwaarde van het stedenbouwkundig geheel aangetoond met **3D-simulaties**. De Geselecteerde kandidaat dient minstens het Voorstel te integreren in het 3D-stadsmodel. De Stad reikt een basismodel aan van de bebouwde omgeving voor de opmaak van 3D-simulaties. De Geselecteerde Kandidaat maakt een 3D-vectormodel op van het Voorstel conform de technische specificaties van de Stad Gent www.gent.be/gent3D. De Geselecteerde Kandidaat zal tijdens deze fase van de opdracht via de contactpersoon van sogent technische ondersteuning kunnen vragen voor de integratie van het Voorstel in het 3D-stadsmodel.

De Geselecteerde Kandidaat kan in deze fase van de opdracht facultatief enkel een **werkmaquette** op schaal 1/250 indienen in isolatieschuim (of ander licht materiaal) op een lichte drager. De Private Partner dient in zijn Voorstel rekening te houden met het maken van een schaalmodel, geschikt en voldoende robuust voor publieke tentoonstelling (Infopunt Gent Sint-Pieters, lokketenzaal sogent, ...) na toewijzing van de opdracht.

De Geselecteerde Kandidaat dient op basis een geometrisch 3D-model, een **bezonningsstudie** op te maken, die de schaduweffecten in beeld brengt. De schaduwstudie onderzoekt de schaduweffecten of de afscherming van directe bezonning door de inplanting van nieuwe gebouwen. Dit gebeurt op basis van een actuele stedelijke context en conform de richtlijnen van de Stad Gent.

Bijkomend geeft de Geselecteerde Kandidaat in een beknopte **Nota Technische en ontwerpmatige randvoorwaarden** de randvoorwaarden voor de latere deelopdrachten in functie van de aanleg van het Wijkpark, de akoestische wand, het Rinkhoutpad, de fiets- en wandelbrug, De technische en ontwerpmatige randvoorwaarden voor de latere deelopdrachten kunnen o.a. betrekking hebben op:

- de hoogtepeilen van en/of toegangen tot het Wijkpark;
- de hoogtepeilen van het Rinkhoutpad en de fiets- en wandelbrug en de wijze waarop deze infrastructuur aangesloten moeten te worden met het Voorstel van Wonen aan het park;
- de ondergrondse innames voor nutsleidingen;
- de dikte van het substraat of de vooropgestelde '*doorwortelbare ruimte*' (conform art. 1.7. Parkeerplaatsen van het Gewestelijk RUP);

- de waterhuishouding;
- de toegangen tot de private gebouwen;
- werfororganisatie;
- ...

De Geselecteerde Kandidaat vermeldt expliciet in de Nota Technische en ontwerpmatige randvoorwaarden de delen van het openbaar domein, die sogent conform de wetgeving overheidsopdrachten zal toewijzen, maar technisch en/of functioneel onlosmakelijk verbonden zijn met de realisatie van Wonen aan het park of waarvoor een geïntegreerde ontwikkeling en realisatie absoluut noodzakelijk is.

Inzake sub-ambitie 2.2: de kwaliteit en diversiteit van de bebouwing

Voor de beoordeling van de kwaliteit van de bebouwing moet de Geselecteerde Kandidaat volgende documenten aanleveren:

- alle plannen (schaal 1/250) per doelgroep;
- alle gevels inclusief dakgevel (schaal 1/250);

Uit de plannen blijkt duidelijk:

- de diversiteit van de verschillende woningen naar grootte en doelgroepen (d.m.v. kleuraanduiding op plan);
- de algemene functionaliteit van de gebouwcomplexen;
- de gemeenschappelijke delen (trappenhuizen, fietsenberging, ...);
- de relatie van de bebouwing met het maaiveld;
- de aandacht voor de schikking, oriëntatie en planopbouw van de woonunits in functie van zonlichttoetreding en geluidswering;
- de integrale toegankelijkheid door aanduiding van een 'vrije draairuimte' met een diameter van 150 cm ter hoogte van alle circulatieruimtes, keukens, badkamer en 2-persoons slaapkamer.

De beeldwaarde van de architectuur (vormgeving, materiaalgebruik, kleurschakering, ...) wordt eveneens aangeduid met 3D-simulaties.

De Geselecteerde Kandidaat vult in de aangeleverde Excel-tabel voor zijn financieel voorstel de **aantallen en bruto-vloeroppervlaktes**⁶ in van alle woon- en niet-woon functies (buurt-ondersteunende voorzieningen, kleinschalige kantoren, ...) met inbegrip van de eventuele bijhorende buitenruimtes. Voor de woningen wordt onderscheid gemaakt per woningtype (bescheiden, marktconform) alsook volgens woninggrootte (1, 2, 3, ... slaapkamers).

De Geselecteerde Kandidaat maakt voor de beoordeling van dit onderdeel een **Nota Woonkwaliteit** (max. 20 A4 bladzijden) aanleveren met:

- een uiteenzetting over het woonaanbod;
- de wijze waarop de het Voorstel inzet op gezinsvriendelijke meergezinswoningen, alsook ruimte biedt aan innovatieve woonvormen (groepswoon, intergenerationeel wonen, ...);
- de wijze waarop de bescheiden last, zoals bepaald in het decreet Grond- en Pandenbeleid en de bijkomende voorwaarden van sogent, ingevuld wordt.

De Geselecteerde kandidaat maakt een **A3-bundel** op, waarin alle vereiste documenten voor de beoordeling van het Toewijscriterium 'Kwaliteit en diversiteit' verzameld worden. Plannen kunnen

⁶ Berekeningswijze BVO, BVO verkoopbaar en NVO conform richtlijn sogent.

worden verkleind of vergroot met vermelding van schaal en/of leesbare maatvoeringen. Het A3-bundel bevat aldus – duidelijk onderscheiden:

- alle gegevens m.b.t. het inrichtingsplan;
- plannen, typeplannen, gevels, doorsneden;
- de Bezonningsstudie;
- 3D-simulaties;
- de nota 'Woonkwaliteit';
- de Samenvattende Tabel (met aantallen en BVO);
- de nota 'Technische en ontwerpmatige randvoorwaarden'.

7.3.2. Beoordeling van dit Toewijscriterium:

De integrale beoordeling van het Toewijscriterium Kwaliteit en diversiteit gebeurt in relatie tot het vooropgestelde ambitieniveau en krijgt volgende puntenverdeling:

het Voorstel komt slechts op enkele punten tegemoet aan het Ambitieniveau	0 – 7 punten
het Voorstel komt op meerdere punten tegemoet aan het Ambitieniveau	8 – 14 punten
het Voorstel komt op alle punten tegemoet aan het Ambitieniveau, zonder het Ambitieniveau te overstijgen	15 punten
het Voorstel overstijgt op enkele punten in positieve zin het Ambitieniveau	16 – 23 punten
het Voorstel overstijgt op meerdere punten in positieve zin het Ambitieniveau	24 – 30 punten

Binnen deze bovengenoemde vorken zal de beoordelingscommissie door middel van gemotiveerde afwegingen tussen en binnen de verschillende Voorstellen een globale score toekennen voor dit Toewijscriterium.

7.3.3. Weging van het Toewijscriterium:

Het criterium weegt voor 30 punten op 100.

7.4. Toewijscriterium nr. 3: duurzaamheid op wijkniveau

Dit Toewijscriterium correspondeert met het Ambitieniveau nr. 3 (zie hoger, Deel 6). De sub-ambitieniveaus worden niet vertaald in sub-Toewijscriteria. Het Toewijscriterium wordt derhalve in zijn geheel benaderd.

7.4.1. Gevraagde invulling van het Ambitieniveau 3.

Inzake sub-ambitie 3.1. : gebruik duurzaamheidsmeter

De **ingevulde Duurzaamheidsmeter**, waarin de Geselecteerde Kandidaat aangeeft welke duurzaamheidselementen hij overeenkomstig zijn Projectvoorstel zal garanderen. Deze meter moet ingevuld bij het Voorstel gevoegd worden, volgens de richtlijnen opgenomen als Bijlage.

Aan de Geselecteerde Kandidaat wordt gevraagd om een ingevulde duurzaamheidsmeter aan te leveren, waaruit blijkt welke punten hij zal realiseren, welke niet, en wat de totaalscore is. Hiervoor stelt sogent een Excel-versie van de duurzaamheidsmeter ter beschikking.

De pdf-versie bevat meer toelichting bij de criteria en is te downloaden op <http://www.gent.be/eCache/THE/1/58/275.html>. Hij is tevens opgenomen op de Data Room.

Per criterium is hierin aangegeven of dit door de Geselecteerde Kandidaat opgenomen kan worden. Enkele criteria zijn al gerealiseerd door sogent en/of de Stad, of de score ligt vast door de locatie van de site. Andere criteria zijn niet van toepassing of niet haalbaar in dit Project; hiervoor is de score op nul gezet. De desbetreffende velden in het Excel-bestand zijn geblokkeerd, zodat deze scores niet aangepast kunnen worden.

In totaal leveren de reeds gerealiseerde punten 11,3% op. De als niet haalbaar aangeduide punten komen overeen met 11,8%, dus de hoogst haalbare score (exclusief innovatie) is 88,2%. Dit betekent dat de Geselecteerde Kandidaat een vork heeft van 76,9% waarbinnen hij een pakket van duurzame maatregelen kan voorstellen, rekening houdend met de visie van sogent voor het project. Daarnaast bevat de duurzaamheidsmeter nog een bonushoofdstuk 'innovatie', waarin men tot 10% extra kan scoren door vernieuwende keuzes.

Bij het invullen van de duurzaamheidsmeter is het toegelaten om nu reeds engagementen voorop te stellen voor latere stadia in het Project, bv. een mobiliteitsstudie voor het werfverkeer (criterium 3.6 a) is tijdens het ontwerp van de site nog niet aan de orde, maar de Geselecteerde Kandidaat kan zich nu wel al engageren om dit te doen als de realisatie nadert.

De duurzaamheidsmeter mag m.a.w. geen op zichzelf staand element zijn in het dossier, maar moet verweven zitten in het volledige Voorstel. Naast de ingevulde duurzaamheidsmeter verwacht sogent dat in de aan te leveren documenten de bijbehorende scores in de duurzaamheidsmeter onderbouwd worden in een **Nota Duurzaamheid**, van max. 20 A4 bladzijden, totaal voor alle thema's (zie verder) inclusief beelden.

De nota Duurzaamheid expliciteert de aanpak en te nemen maatregelen omtrent duurzaamheid en laag-energie bouwen, de technieken en energievoorzieningen, water, minder-hinder maatregelen, keuze materialen, optimalisatie grondverzet, ...

Inzake sub-ambitie 3.2. : duurzaam energiegebruik

Er wordt aan de Geselecteerde Kandidaat gevraagd om in de nota Duurzaamheid het energieconcept te beschrijven aan de hand van de volgende parameters:

- een E- en K-peil, een richtwaarde dient hier opgegeven te worden, onderbouwd door een omschrijving van keuzes en ingrepen die toelaten om deze richtwaarde te realiseren: oriëntatie van de gebouwen, schaduwvorming, compactheid, isolatiediktes, ...
- aandeel van warmte uit hernieuwbare energiebronnen in de totale warmteproductie en niet-hernieuwbaar primair energieverbruik ten opzichte van het referentiegebouw. Ook hier dient een richtwaarde opgegeven te worden, onderbouwd door een omschrijving van de systemen voor ruimteverwarming, koeling (indien van toepassing), productie van sanitair warm water en elektriciteitslevering. Het referentiegebouw wordt gedefinieerd als een gebouw dat net aan de geldende regelgeving voldoet; hiervoor dient uitgegaan te worden van een netto energiebehoefte voor verwarming en koeling van 70 kWh/m²*y en een verwarming met individuele aardgasketels;
- vermindering van de CO₂-uitstoot ten opzichte van het referentiegebouw, op te splitsen in de bijdrage van conceptuele en gebouwschilmaatregelen enerzijds en het gebruik van hernieuwbare energie anderzijds.

Hierbij moet het voorgestelde concept omstandig beargumenteerd worden. Waarom wordt precies voor dit concept gekozen? Hoe is men tot een optimaal evenwicht gekomen tussen enerzijds conceptuele en gebouwschilmaatregelen en anderzijds technieken? Wat zijn de argumenten om voor een individueel dan wel collectief energievoorzieningssysteem te kiezen? Wat zijn eventuele randvoorwaarden of aandachtspunten? Waarover is bijkomend onderzoek nodig?

Belangrijk bij het bovenstaande is dat de ruimtelijke consequenties van de voorgestelde keuzes duidelijk in beeld gebracht worden. Het gaat bv. om de oriëntatie, het voorzien van ruimte voor een energieproductiecentrale, het tracé van een warmtenet, ...

Tenslotte wordt gevraagd om aan te tonen hoe het gekozen energieconcept toelaat om een optimaal evenwicht te vinden tussen bouwkosten en exploitatiekosten, in het bijzonder voor de bescheiden woningen.

Inzake sub-ambitie 3.3 duurzaam beheer van hemelwater

Er wordt aan de Geselecteerde Kandidaat gevraagd om in de nota Duurzaamheid het hemelwaterconcept van de site te beschrijven aan de hand van een inschatting van aanbod en verbruik van hemelwater en een voorstel van dimensionering van hemelwaterputten en buffervoorzieningen. Ook eventuele recuperatie en zuivering van afvalwater voor bepaalde toepassingen worden hierin meegenomen.

Hierbij moet het voorgestelde concept omstandig beargumenteerd worden. Wat zijn de overwegingen bij de keuze voor hergebruik dan wel groendaken? Wat is de interactie met een eventueel (toekomstig) gebruik van de daken voor energieproductie d.m.v. zonnecollectoren of fotovoltaïsche cellen? Hoe kunnen hemelwatervoorzieningen in publiek groen geïntegreerd worden zonder de bespeelbaarheid van het groen te hypothekeren? Wat zijn eventuele randvoorwaarden of aandachtspunten? Waarover is bijkomend onderzoek nodig?

Belangrijk bij het bovenstaande is dat de ruimtelijke consequenties van de voorgestelde keuzes duidelijk in beeld gebracht worden. Het gaat bv. om de invloed van reliëf of infrastructuur op het verloop van de hemelwaterleidingen.

Inzake sub-ambitie 3.4 duurzaam materiaalgebruik

Er wordt aan de Geselecteerde Kandidaat gevraagd om in de nota Duurzaamheid aan te tonen dat bij de eerste ideeën over het materiaalgebruik nagedacht is over de duurzaamheid ervan.

Inzake sub-ambitie 3.5 bodemaanpak

Er wordt aan de Geselecteerde Kandidaat gevraagd om in de nota Duurzaamheid aan te tonen dat het Voorstel streeft naar optimalisatie inzake grondbalans door architecturaal concept en maximale recuperatie van vervuilde gronden als bouw materiaal.

De Geselecteerde Kandidaat maakt een inschatting van het grondverzet en de bodemsanering naar volume en kostprijs (incl. acceptatiecriteria van GRC⁷) en verduidelijkt dit in zijn Nota Duurzaamheid zowel tekstueel, op kaart als in tabelvorm.

⁷ Grondreinigingscentrum

7.4.2. Beoordeling van dit Toewijscriterium:

De beoordeling van het Toewijscriterium Duurzaamheid op wijkniveau gebeurt in relatie tot het vooropgestelde ambitieniveau en krijgt volgende puntenverdeling:

het Voorstel komt slechts op enkele punten tegemoet aan het Ambitieniveau	0 – 4 punten
het Voorstel komt op meerdere punten tegemoet aan het Ambitieniveau	5 – 9 punten
het Voorstel komt op alle punten tegemoet aan het Ambitieniveau, zonder het Ambitieniveau te overstijgen	10 punten
het Voorstel overstijgt op enkele punten in positieve zin het Ambitieniveau	11 – 15 punten
het Voorstel overstijgt op meerdere punten in positieve zin het Ambitieniveau	16 – 20 punten

7.4.3. Weging van het Toewijscriterium:

Het criterium weegt voor 20 punten op 100.

7.5. Toewijscriterium nr. 4: de samenwerking en communicatie

Dit Toewijscriterium correspondeert met het Ambitieniveau nr. 4 (zie hoger, Deel 6, punt 3.5). De sub-ambitieniveaus worden niet vertaald in sub-Toewijscriteria. Het Toewijscriterium wordt derhalve in zijn geheel benaderd.

7.5.1. Gevraagde invulling van het Ambitieniveau 4

Aan de Geselecteerde kandidaat wordt gevraagd om een **Nota Samenwerking en Communicatie** op te maken (max. 10 A4 bladzijden, incl. beelden) met 2 duidelijk onderscheiden hoofdstukken:

Projectaanpak en samenwerking

Een toelichting inzake de wijze van aanpak van volledige ontwikkeling:

- De wijze van samenwerking (projectstructuur, beslissingsmodel, ...) tijdens ontwerp- en uitvoeringsfase aan de hand van een duidelijk **organigram** met expliciete vermelding van de projectleider (i.c. de contactpersoon voor sogent), de projectmanager en de stedenbouwkundige supervisor. De Geselecteerde Kandidaat verwijst hiervoor naar zijn selectiedossier zoals ingediend tijdens fase 1 van de selectieprocedure.
- **Fasering**: overzicht van de processtappen, inclusief alle fases, start- en einddatum per fase.
- De organisatie van het uitgifteproces en de commercialisatie;
- Opmaak en een toelichting omtrent een **risicomatrix** voor het project.

Communicatie en inspraak

Een toelichting inzake de wijze van de inspraak en communicatie, én de mogelijkheden tot participatie en coproductie over het Project:

- Hoe organiseert u zich om tot een efficiënte en flexibele communicatie te komen?
- Welke zijn de sleutelmomenten voor inspraak?
- Welke communicatie-acties vindt u opportuun?
- Welke financiële en technische middelen stelt u ter beschikking voor algemene projectcommunicatie en participatie?

7.5.2. Beoordeling van dit Toewijscriterium

het Voorstel komt slechts op enkele punten tegemoet aan het Ambitieniveau	0 – 4 punten
het Voorstel komt op alle punten tegemoet aan het Ambitieniveau, zonder het Ambitieniveau te overstijgen	5 punten
het Voorstel overstijgt op meerdere punten in positieve zin het Ambitieniveau	6 – 10 punten

7.5.3. Weging van het Toewijscriterium:

Het criterium weegt voor 10 punten op 100.

BIJLAGEN

BIJLAGEN A: indienen van een Voorstel

(toegevoegd aan de Data Room)

1. Inschrijvingsformulier
2. Model verklaring inzake het zich ten behoeve van het project beroepen op ervaring van onderaannemers
3. Formaat voor Financieel voorstel voor het project
4. Afgevinkte Checklist
5. Formaat voor Duurzaamheidsmeter met richtlijnen, Stad Gent
6. Meetcode m.b.t. de definitie van bruto en netto vloeroppervlakte, sogent.
7. Richtlijnen voor de opmaak van een bezonningsstudie, Stad Gent
8. Richtlijnen 3D-uitwisseling, Stad Gent

BIJLAGEN B: informatie voor de Geselecteerde Kandidaten

(toegevoegd aan de Data Room)

9. Opmetingsplan, sogent
10. Gewestelijk RUP 'Stationsomgeving Gent Sint-Pieters, Fabiolalaan', zie link
11. Synthesedocument 2010, BUUR, 2010
12. MER, Masterplan Station Gent Sint-Pieters en omgeving, WES, september 2005.
13. Haalbaarheidsstudie 'Fiets- en wandelbrug over de Leie (K. Fabiolalaan – Blaarmeersen)', Grontmij – Zwarts&Jansma, 2011, sogent
14. Bodemstudie Fabiolalaan, Esher, 2013, sogent
15. Conclusies studie akoestische wand Fabiolalaan, Daidalos-Peutz, 2010, sogent
16. Algemeen bouwreglement van de Stad Gent, Stad Gent, zie link
17. 'Inspiratiebundel energie-neutrale wijken', Milieudienst Stad Gent, 2012, Stad Gent
18. Overzicht van de bewonerssuggesties, Stad Gent
19. Richtlijnen voor ontwerpers van de Stad Gent/OCMW/sogent voor LevensLoopbestendig Design.

BIJLAGEN C: documenten in opmaak

(worden later toegevoegd aan Data Room in de loop van de procedure)

20. Mober Stationsomgeving zone B en C, Technum 2014, sogent
21. Specifieke bouwvoorwaarden van de ondergrondse containers, IVAGO

CHECKLIST

De Checklist geldt als verplichte structuur die gehanteerd moet worden in het Projectvoorstel voor zowel de papieren als de digitale drager.

☐	Inhoudstafel	1
	Hoofdstuk 1:	
☐	Begeleidend Schrijven van de Geselecteerde Kandidaat, rechtsgeldig ondertekend	2
☐	Aanduiding van de penhouder/contactpersoon voor de Geselecteerde Kandidaat	3
☐	Inschrijvingsformulier, rechtsgeldig ondertekend	4
☐	Stukken over handtekening Geselecteerde Kandidaat/verwijzing naar Kandidaatstelling	5
☐	Organigram van de Geselecteerde Kandidaat	6
☐	Verklaringen van onderaanneming voor alle onderaannemers, rechtsgeldig ondertekend	7
☐	Stukken over handtekening onderaannemer/verwijzing naar Kandidaatstelling	8
☐	Checklist aangevinkt door Geselecteerde Kandidaat	9
	Hoofdstuk 2: Stukken voor de beoordeling van Toewijscriterium 1	
☐	Financieel voorstel van het project (tabblad 1, tabblad 2)	10
	Hoofdstuk 3: Stukken voor de beoordeling van Toewijscriterium 2	
☐	Inrichtingsplan projectgebied 1/500	11
☐	Plannen woningen, gevelaanzichten, doorsnedes 1/250	12
☐	A3 –bundel met:	
	☐ plannen, aanzichten, doorsnedes, ...	13
	☐ 3D-simulaties	14
	☐ Bezonningsstudie	15
	☐ Nota Technische Randvoorwaarden verdere deelopdrachten	16
	☐ Nota Woonkwaliteit	17
	Hoofdstuk 4: Stukken voor de beoordeling van Toewijscriterium 3	
☐	Duurzaamheidsmeter Stad Gent	18
☐	Nota Duurzaamheid	19

Hoofdstuk 5: Stukken voor de beoordeling van Toewijscriterium 4		
☐	Nota Samenwerking en communicatie, incl. organigram, fasering en risicomatrix	20
Hoofdstuk 6: Stukken voor het Dialoogcafé		
☐	PowerPoint presentatie	21