



KENNISCENTRUM  
VLAAMSE STEDEN

interlokale vereniging

# COMPLEXE STADSPROJECTEN

*draaiboek*

## **Naam website KCVS**

SELECTIEDOSSIER

## **Oorspronkelijke naam document**

Nieuw leven in de Oude Dokken, Wonen aan de Schippers-  
kaai: Selectiedossier tot het verlenen van een opstalrecht te  
Gent, project Oude Dokken

## **Project**

Oude Dokken Gent

# Nieuw Leven in de Oude Dokken

## Wonen aan de Schipperskaai Selectiedossier Handelsdok Oost

gent: vernieuwt



AG STADSONTWIKKELINGSBEDRIJF GENT

**Oproep tot het verlenen van een opstalrecht te Gent, project Oude Dokken**

**Zone Handelsdok Oost**

**Fase 1: SELECTIEDOSSIER**

**"Wonen aan de Schipperskaai"**

**Goedgekeurd door de Raad van Bestuur dd. 21 december 2011**

**Uiterste datum kandidaatstelling: maandag 16 april 2012 om 11 uur.**

**Adres kandidaatstelling:**

AG Stadsontwikkelingsbedrijf Gent

T.a.v. Agnieszka Zajac

St. Jacobsnieuwstraat 17

9000 Gent

---

## INHOUDSTAFEL

Voorafgaande opmerking.....	5
Voorwoord.....	6
1 Globale visie op de totaalontwikkeling.....	9
1.1 Algemeen.....	9
1.2 Fasering van een ontwikkeling.....	11
1.3 Verdeling van het projectgebied.....	11
2 Voorwerp.....	15
2.1 Algemeen.....	15
2.2 Kadastrale toestand, eigendomstoestand en huidig gebruik.....	20
2.3 Bodem.....	22
2.3.1 Brownfieldconvenant.....	22
2.3.2 Bodemonderzoek.....	22
2.3.3 Rol van de verschillende betrokken partijen.....	23
2.4 Enkele foto's en sfeerbeelden.....	24
2.5 Publieke initiatieven.....	26
3 Visie, randvoorwaarden en ambities.....	36
3.1 Visie.....	36
3.2 Stadsontwerp Oude Dokken.....	36
3.3 Randvoorwaarden uit het juridisch en beleidsmatig kader.....	41
3.4 Ambitieniveaus.....	41
3.4.1 Algemeen.....	41
3.4.2 Ambitieniveau 1: het financiële voorstel.....	42
3.4.3 Ambitieniveau 2: de kwaliteit en diversiteit.....	43
3.4.4 Ambitieniveau 3: duurzaamheid op wijkniveau, inbegrepen de sanering van de bodem en de milieuaspecten.....	45
3.4.5 Ambitieniveau 4: projectaanpak.....	47
4 Selectie- en toewijzingsprocedure.....	49
4.1 Algemeen.....	49
4.2 Opstalrecht onder voorwaarden.....	50
4.3 Fase 1: Selectiefase.....	50
4.4 Fase 2: Toewijzingsfase.....	50
4.5 Fase 3: Onderhandelingsfase.....	51
5 Algemene informatie voor de geïnteresseerde kandidaat.....	52
5.1 Administratieve gegevens.....	52
5.2 Akkoordverklaring met de procedure – meedelen fouten en leemten.....	52
5.3 Uitsluiting van kandidaten.....	52
5.4 Schorsing en stopzetting van de procedure, overdracht van de procedure.....	52
5.5 Taal.....	53

---

5.6	Vertrouwelijkheid.....	53
5.7	Inlichtingen.....	53
5.8	Beschikbare informatie.....	54
5.9	Vergoeding .....	54
6	Fase 1: Selectiefase.....	55
6.1	De uitsluitingsgronden.....	55
6.2	De financiële en economische draagkracht van de kandidaat.....	56
6.3	De technische bekwaamheid.....	57
6.3.1	Basisdisciplines van het team.....	57
6.3.2	Ervaring en referenties m.b.t. de basisdisciplines .....	57
6.3.3	Opmaak van het referentieoverzicht.....	59
6.4	De visienota.....	60
6.5	Selectiemethodiek.....	60
7	Formele vereisten voor de kandidaatstelling .....	62
7.1	Bij te voegen documenten .....	62
7.2	Vormgeving van de kandidaatstelling .....	62
7.3	Termijn voor indienen van een kandidaatstelling.....	62
7.4	Voorwaarden met betrekking tot de indiener van de kandidaatstelling.....	63
7.4.1	Samenstelling van de kandidaat .....	63
7.4.2	Onderaannemers.....	63
7.4.3	Wijzigingen in de samenstelling .....	64
7.4.4	Eén kandidaatstelling per kandidaat / onafhankelijkheid van de kandidaatstellingen.....	64
7.4.5	Verantwoordelijkheid en hoofdelijkheid .....	64
7.5	Vormvereisten voor de kandidaatstelling .....	65
7.5.1	Deelnemingsformulier.....	65
7.5.2	Onvolledige of onduidelijke kandidaatstelling.....	65
7.5.3	Ondertekening van de kandidaatstelling .....	65
8	Bijlagen.....	66

## **VOORAFGAANDE OPMERKING**

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

---

## VOORWOORD

### **Oude Dokken: van oude industriehaven naar duurzame stadswijk aan het water**

De komende vijftien tot twintig jaar verandert de omgeving van de drie oudste dokken van Gent in een volledig nieuw stadsdeel aan het water. In het gebied tussen de Dampoort en de wijk Muide verrijzen ongeveer 1.500 nieuwe woningen, goed voorzien van groene en open ruimten, recreatiemogelijkheden, werkgelegenheid, lokale kleinhandel en publieke voorzieningen. Nieuwe voetgangers- en fietsersbruggen én het verleggen van de stadsring naar de Afrikalaan en de Koopvaardijlaan zorgen voor een perfecte aansluiting op de historische binnenstad.

Nu al beschikken de Oude Dokken over enkele unieke troeven. Ze liggen op nauwelijks tien minuten wandelen van het stadscentrum, het trein- en busstation van de Dampoort ligt vlakbij en het enorme wateroppervlak laat de buurt rondom het Achterdok, het Handelsdok en het Houtdok volop ademen. Kortom: de ideale plek om te wonen!

### **Krachtlijnen**

Vandaag zijn de krachtlijnen van het nieuwe stadsdeel duidelijk uitgezet. Meer dan de helft van de toekomstige wijk bestaat uit water, groenzones en kaaivlakken. Een weldoordachte inplanting van woningen en openbare ruimte laat de uitzonderlijke openheid van de plek tot haar recht komen. Open en bebouwde zones wisselen elkaar af, telkens recht tegenover elkaar, aan beide kanten van het water. Zo hebben zo veel mogelijk bewoners zicht op water en groen.

De Oude Dokken moeten een duurzame wijk worden, waar leefkwaliteit centraal staat, vandaag en in de toekomst. Nog meer dan vroeger moeten we op een intelligente manier met de beschikbare ruimte omgaan. De komende jaren heeft Gent duizenden nieuwe woningen nodig en tegelijk is de plaats die we daarvoor hebben beperkt. Dat betekent dat we nieuwe vormen van wonen moeten aanbieden, die toch even aantrekkelijk zijn als de klassieke woning. Veel en kwalitatief hoogstaande buitenruimte is daarbij erg belangrijk.

### **De eerste ontwikkeling aan het Handelsdok Oost**

De Oude Dokken vormen samen een immens gebied, met enorme potenties. Daarom hebben we ervoor gekozen ze in verschillende fases te ontwikkelen. De ontwikkeling van de hele zone aan de oostzijde van het Handelsdok, tussen de Koopvaardijlaan en het water, komt daarbij het eerst aan de beurt.

Dit gebied alleen al vormt een nieuwe stadswijk op zich, met plaats voor meer dan 350 woningen, waaronder minstens twintig procent sociale woningen, aangevuld met nog eens zoveel bescheiden woningen, het zijn koopwoningen voor wie net niet in aanmerking komt voor een sociale woning.

Uiteraard bestaat deze wijk uit meer dan woningen. Een wijkpark van meer dan een hectare, twee kleinere zones voor woongroen, mooi gerenoveerde kaaivlakken en een gebouw met een school, een kinderdagverblijf en een sporthal zorgen meteen voor een kwalitatieve invulling van dit deel van de Oude Dokken. De

voormalige betoncentrale, helemaal aan de noordkant van deze zone, krijgt een nieuwe, recreatieve invulling en zal deel uitmaken van het wijkpark aan het Handelsdok. Dit zal er mee voor zorgen dat net deze zone het kloppend hart wordt van de volledige Oude Dokken.

### **Bruggen naar de binnenstad**

In afwachting van de effectieve ontwikkeling van deze zone is het AG SOB, samen met Waterwegen en Zeekanaal NV, vorig jaar gestart met de eerste werken in de Oude Dokken. Om de nieuwe wijk vlot met de historische binnenstad te laten aansluiten, komen er drie fietsers- en voetgangersbruggen over het water. De eerste brug ligt in het verlengde van de Doornzelestraat en landt centraal op de Schipperskaai, de kade die langsheen de volledig eerste ontwikkelingszone loopt.

Deze eerste brug is klaar eind dit jaar. Wie later aan het Handelsdok komt wonen, raakt dus meteen zeer snel te voet of met de fiets aan de overkant van het water. Op langere termijn is er ook een tramlijn gepland langs de as Dok Noord - Dok Zuid, mét haltes vlak bij de bruggen. Dat maakt dat de nieuwe bewoners vanaf dan niet alleen snel bij het Dampoortstation zijn, maar ook zeer makkelijk de tram kunnen nemen.

Tegelijk wordt de volledige kaaimuur langsheen de toekomstige Schipperskaai onder handen genomen. Nadat enkele meters vóór de bestaande kade damplanken zijn geplaatst, wordt de grond tussen de oude en de nieuwe muur opgehoogd. Zo ontstaat een verlaagd wandelpad langs het water. Daarna volgt de bouw van een nieuwe aanmeerconstructie voor woonboten. Deze sluit meteen op de kaai aan.

In de toekomst zullen de woonboten aan zogenaamde 'vingersteigers' komen te liggen. Dat wil zeggen dat de boten dwars op de kaaimuur aanmeren. De aanmeerplaatsen bevinden zich telkens recht tegenover bebouwde delen op het land. In het verlengde van groenzones kunnen dus geen woonboten liggen. Zo heeft iedereen vanuit de groenzones of vanop een bankje op de verlaagde kade een schitterend zicht op het water.

### **Samen werken aan de Oude Dokken**

Voor de ontwikkeling van dit eerste gebied, van aan de loods aan de Koopvaardijlaan tot aan de voormalige betoncentrale, gaat AG SOB nu op zoek naar een geschikte private partner. Die zal niet alleen instaan voor de bouw van de woningen, maar zal samen met het AG SOB streven naar een integrale ontwikkeling die ook plaats biedt aan horeca, buurtwinkels, woongroen, enzovoort.

De selectieprocedure verloopt in drie stappen. Deze kandidaatstelling is de eerste. In deze fase dienen kandidaat-partners een dossier in waarbij ze onder meer de samenstelling van hun multidisciplinair team toelichten, referentieprojecten voorstellen en een beknopte visienota uitwerken. Op basis van deze dossiers beslist een beoordelingscommissie van experts welke drie teams naar de tweede ronde gaan.

Als het Ruimtelijk Uitvoeringsplan Oude Dokken tegen dan definitief is goedgekeurd, krijgen de uitverkorenen vervolgens een bestek toegestuurd op basis waarvan ze hun definitieve offerte indienen. Daarna volgen de onderhandelingen en kan de samenwerkingsovereenkomst worden afgesloten.

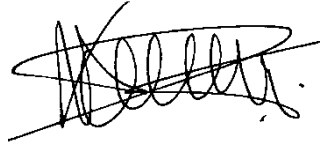


We wensen u alvast veel succes met uw kandidatuur!

Met vriendelijke groeten

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Tom', written between two parallel diagonal lines.

Tom Balthazar  
Voorzitter AG SOB

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Didier Nachtergaele', written in a cursive style.

Didier Nachtergaele  
Afgevaardigd Bestuurder AG SOB

PS. Algemene info over het project Oude Dokken is te vinden in onze brochure - bijlage 1. Een laatste stand van zaken van het project Oude Dokken leest u op de website [www.oudedokken.be](http://www.oudedokken.be) waar je ook een 3D simulatie van een toekomstig wijk kan vinden onder <http://www.oudedokken.be/nieuwleven>. Bekijk zeker ook de meest recente nieuwsbrief. Die vindt u onder het menu 'Bibliotheek', hoofdstuk 'Communicatiemateriaal'.

## 1 GLOBALE VISIE OP DE TOTAALONTWIKKELING

### 1.1 Algemeen

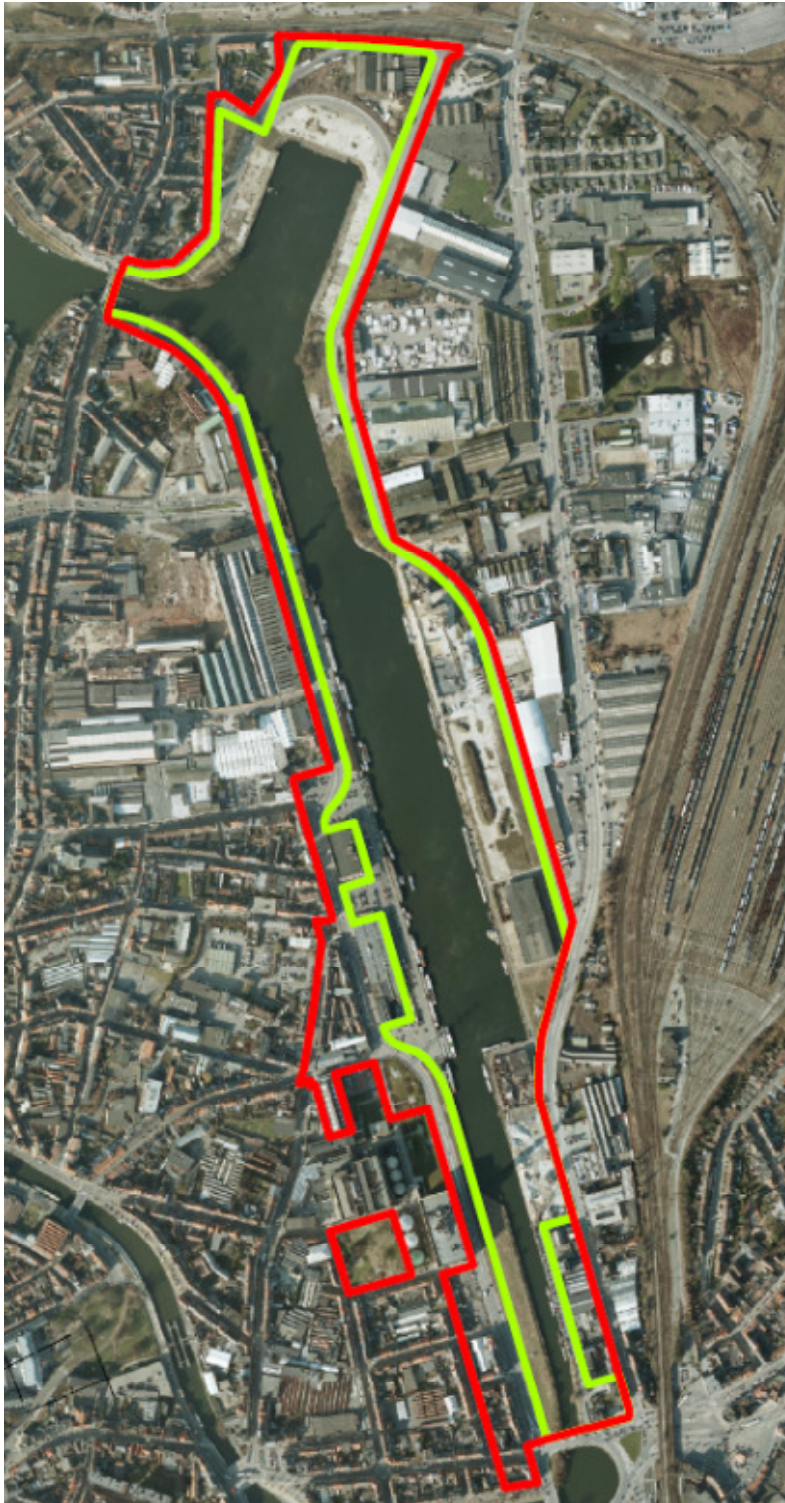
Het AG SOB en de Stad Gent willen met het project Oude Dokken een nieuw, volwaardig, leefbaar en geïntegreerd stadsdeel, dat aangehecht wordt aan de historische woonkern van de Stad Gent creëren. De toekomstige wijk moet gemengd, divers en kwalitatief zijn, een plek waar vele toekomstige Gentenaars met plezier zullen wonen, verblijven en werken.

Het projectgebied Oude Dokken bevat ca. 1500 woningen en heeft een grondoppervlakte van ca 22,5 ha, waardoor het projectgebied zeer groot en uitgestrekt is.

Het project Oude Dokken zal door het AG SOB gefaseerd op de markt worden gebracht met het oog op een kwalitatieve, duurzame en stedelijke ontwikkeling van een nieuw stuk Gent.

Het AG SOB zal in samenwerking met de andere betrokken publieke partners instaan voor de realisatie van verschillende publieke voorzieningen zoals de vernieuwing en renovatie van de kaaimuren, de heraanleg van de kaaien, de aanleg van een promenade omheen het gebied, de realisatie van de voetgangers- en fietsbruggen, en de realisatie van gemeenschapsvoorzieningen die de nieuwe stadswijk zullen ondersteunen. De zoektocht naar een geschikte private partner moet resulteren in een private partner die niet alleen in staat is om woningen te realiseren, maar in een partner die instaat voor een integrale gebiedsontwikkeling met woningen én vele private voorzieningen zoals horeca, buurtwinkels en andere programma's op buurtniveau zoals voorzien in het RUP 135 Oude Dokken.

Figuur 1: Afbakening RUP 135 (rood) en project Oude Dokken (groen) op een luchtfoto



## 1.2 Fasering van een ontwikkeling

De totaalontwikkeling van een nieuwe, grote stadswijk, zoals de Oude Dokken, verloopt noodgedwongen in **verschillende fasen**.

Er zal bij de ontwikkeling immers rekening moeten worden gehouden met het bestaande gebruik van de verschillende gronden in het projectgebied, de gehele of gedeeltelijke (on)beschikbaarheid van deze gronden en, aansluitend, de mogelijkheden tot beëindiging of uitdoving van het gebruik ervan.

Het is markteconomisch realistisch noch wenselijk de gehele ontwikkeling gelijktijdig te realiseren of op te starten. De grote hoeveelheid woningen en de bebouwbare oppervlakte die kunnen of moeten worden gerealiseerd, kunnen niet in één gelijke beweging aan de marktvrage worden toevertrouwd.

Verder zijn een aantal onderdelen van het project onderhevig aan privaat initiatief, waar mogelijks met een eigen ontwikkelingsritme zal moeten rekening worden gehouden waardoor er een samenwerking, of een afstemming of een coördinatie op het getouw moet gezet worden tussen de verschillend private partners onderling. Ook dienen er mogelijks nog gronden gelegen binnen het projectgebied verworven te worden.

Tenslotte noopt ook de ruimtelijke morfologie van het projectgebied, de uitvoering van de geplande werken, en de realisatie van het flankerende programma aan publieke werken (zoals heraanleg van de kades, realisatie van de voetgangers en fietsbruggen), tot een parallelle en afgestemde fasering.

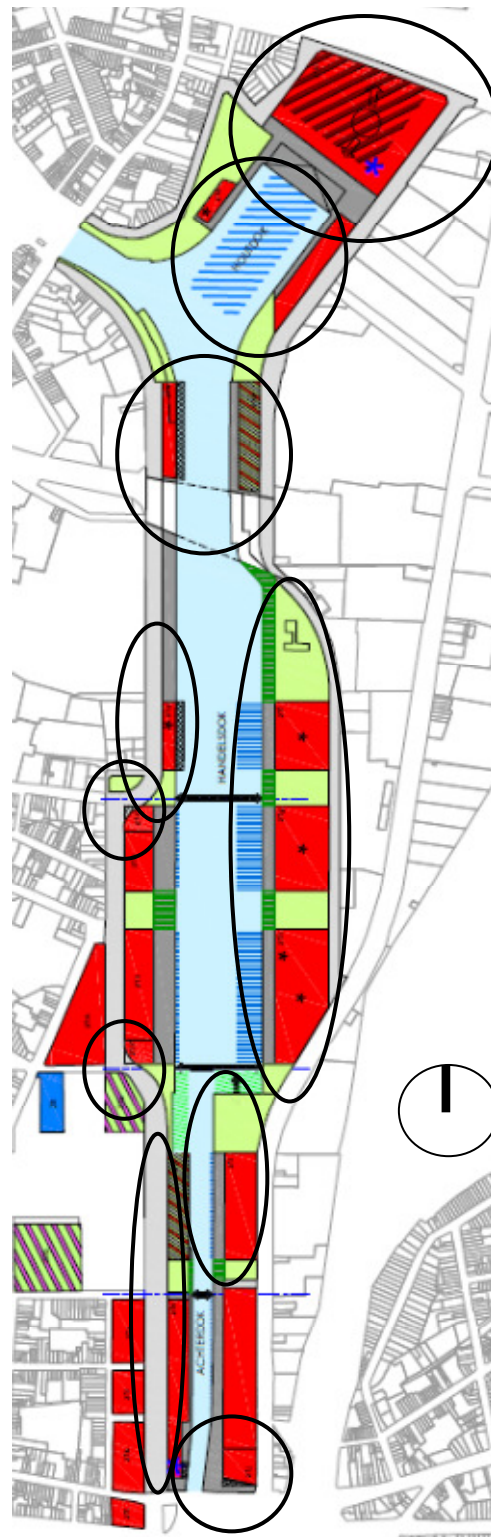
## 1.3 Verdeling van het projectgebied

Het projectgebied kan ruimtelijk in verschillende zones verdeeld worden hieronder aangeduid op figuur 2:

Volgorde vanuit Zuid naar Noord:

- zone Zwaikom
- zone Achterdok Oost
- zone Achterdok West
- zone Handelsdok Oost
- zone Handelsdok West
- zone Handelsdokbrug
- zone Houtdok
- zone Aziëstraat

Figuur 2: Situering van de projectonderdelen op RUP 135



Het betreft hier een louter indicatieve ruimtelijke afbakening van het projectgebied.

De opdeling in zones doet geen uitspraak over de wijze waarop de verschillende gebieden op de markt zullen worden gebracht noch over het moment van ontwikkeling. Per zone zal door het AG SOB, desgevallend in samenspraak met andere publieke partners, telkens worden afgewogen op welke wijze en op welk ogenblik de betrokken zone best op de markt wordt gebracht.

Het AG SOB start de globale ontwikkeling centraal in het project met de uitgifte van de zone Handelsdok Oost omdat:

- Het AG SOB en de Stad Gent de eigenaars zijn van dit gebied;
- Het herinrichten van de voormalige betoncentrale als deze nieuwe ontmoetingsplek voor de nieuwe bewoners zich opdringt;
- Het AG SOB en TMVW in deze zone in opdracht van de Stad Gent een gebouw zullen realiseren (het stadsgebouw) met publieke functies (lagere school, kinderopvang, sporthal), hier komt dus een belangrijke openbare ondersteuning van de nieuwe woonbeurt;
- De afstemming van de publieke onderdelen op de private ontwikkeling zowel in tijd als in kwalitatieve uitvoering exemplarisch zal moeten zijn voor de andere delen van het project Oude Dokken;
- De heraangelegde kaai-promenade langs de Schipperskaai dankzij een eenvormig maar bijzonder ontwerp voor binding zal zorgen tussen de verschillende bouwvelden en exemplarisch zal zijn voor renovatie van andere kaai-promenades;
- De gerenoveerde kaaimuur met nieuwe aanleginfrastructuur voor contact zorgt met water en het wonen op water op een vernieuwende manier introduceert;
- De 2 bruggen enerzijds echte linken zijn met de binnenstad en met het toekomstig openbaar vervoer en anderzijds dankzij hun breedte van 6m, afwisselende hoogtepositie en strategische ligging de toekomstige stedelijke kijkbalkons en beweegbare boulevards van de buurt zullen zijn.
- De afwisseling tussen private en publieke delen een uitdaging op zich vormt.

Figuur 3: Situering van de projectonderdelen Handelsdok Oost op RUP 135



## 2 VOORWERP

### 2.1 Algemeen

Dit is het selectiedossier dat ter beschikking wordt gesteld aan alle potentiële kandidaten die de zone Handelsdok Oost een invulling kunnen geven binnen de beschreven randvoorwaarden en ambities. Dit gebied is gelegen aan de nieuwe Schipperskaai. Het doel van dit selectiedossier is enerzijds informatie verschaffen naar aanleiding van de aankondiging van de zoektocht naar geïnteresseerden voor een private ontwikkeling in het project "Wonen aan de Schipperskaai". Het moet anderzijds geïnteresseerden ook daadwerkelijk aanzetten om een kandidaatstelling voor het project in te dienen.

Het AG Stadsontwikkelingsbedrijf Gent (kortweg AG SOB) treedt hier op als *initiatiefnemende* overheid en wordt verder aangeduid als "AG SOB".

Deze oproep tot kandidaatstelling heeft betrekking op **één onderdeel van het project Oude Dokken, genoemd "Wonen aan de Schipperskaai"**, waarop een private ontwikkeling kan gebeuren (wonen en buurtondersteunende functies). Deze private ontwikkeling wordt bovendien mee ondersteund en aangemoedigd door bijkomende publieke initiatieven (zie verder onder 2.5).

Met het **project "Wonen aan de Schipperskaai"**, wordt de private ontwikkeling beoogd van de zone Handelsdok Oost, ten zuiden begrensd door de Kleindokkaai (ter hoogte van de bestaande – hoogspanningsmast) ten noorden door de voormalige betoncentrale, en gelegen tussen de Koopvaardijlaan en de kaai met de nieuwe naam Schipperskaai.



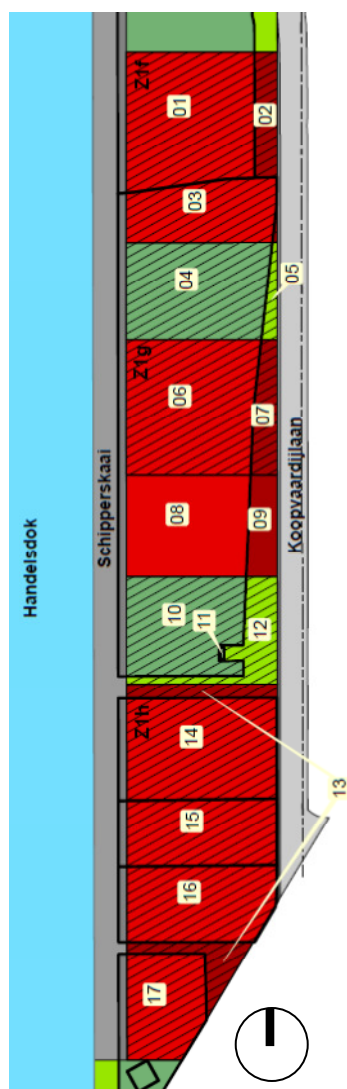
*Figuur 4: Zone Handelsdok Oost op de luchtfoto*



Het in opstal te geven terrein bestaat uit **twee delen**, onderbroken door het centraal te bouwen **stadsgebouw dat zal gebouwd worden** door AG SOB en TMVW, zie bijlage 7.

*Figuur 5: Zone Handelsdok Oost met:*

- *aanduiding in kleur van de 3 RUP-bouwzones Z1h, Z1g en Z1f (rood), evenals de 2 tussenliggende woongroenzones (groen). In de zone Z1g moet het stadsgebouw gerealiseerd worden (perceelonderdelen 8 en 9 van de 17 perceelonderdelen, zie verder)*
- *aanduiding in nummering van de 17 te onderscheiden perceelonderdelen ifv de kadastrale indeling en de RUP-zonering*
- *aanduiding in **arcering van de twee delen**, gelegen ten zuiden en ten noorden van het stadsgebouw, waarbinnen het recht van opstal gegeven zal worden (gearceerde delen).*



De beoogde gebiedsontwikkeling van de twee opstalreinen bevat de volgende RUP-zones:

- het slopen van het bestaande gebouw (huidige loods 13, Koopvaardijlaan 13+) en verwijderen van eventuele aanwezige grondmassieven;
- de realisatie van 3 woonzones (op het RUP 135 genaamd **Z1f**, **Z1 g** (exclusief het centraal gelegen stadsgebouw) en **Z1h**) met bijhorende interne wegenis en privaat groen);
- de aanleg van 2 groenzones tussen de bebouwing (op het RUP 135 genaamd **Z2** en gelegen tussen Z1f en Z1 g alsook tussen Z1g en Z1h).

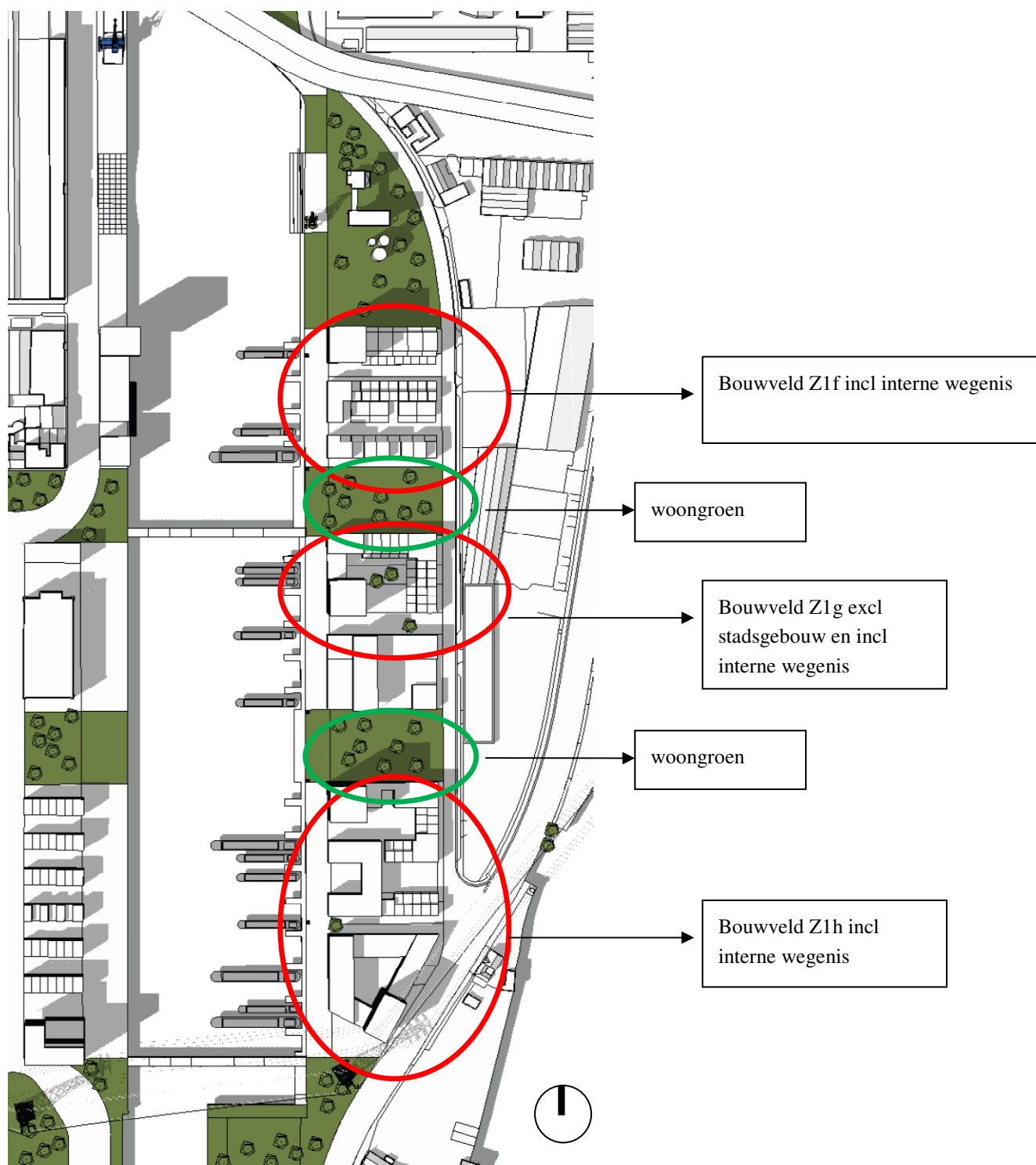
Het RUP 135 voorziet volgende maximale bruto vloeroppervlakten (BVO<sup>1</sup>) met hoofdbestemming wonen en nevenbestemmingen alle mogelijke en gewenste woonondersteunende functies (detailhandel, horeca, private diensten ed):

- voor zone Z1f= 15.000 m<sup>2</sup> BVO
- voor zone Z1 g (exclusief het stadsgebouw) = 8.000 m<sup>2</sup> BVO
- voor zone Z1h = 25.000 m<sup>2</sup> BVO

---

<sup>1</sup> **Bruto vloeroppervlakte (BVO)** is de som van aan de buitenzijde gemeten vloeroppervlakte van alle vloerniveaus van de binnenruimten van het gebouw. Oppervlakten van trappen, liften, sanitaire voorzieningen, opslagruimten en dergelijke moeten ook op elk vloerniveau tot de bruto vloeroppervlakte worden gerekend. De oppervlakte van een zolder wordt als bruto-vloeroppervlakte mee in rekening gebracht op voorwaarde dat deze als een functionele bouwlaag kan worden aangewend. Parkeervoorzieningen, terreinverhardingen en overdekte buitenruimtes ten behoeve van de functie, technische verdiepen, terrassen, evenals laad- en losplatforms komen niet in aanmerking voor deze berekening. Opgegeven bouwprogramma's in m<sup>2</sup> zijn steeds aangegeven in BVO.

---

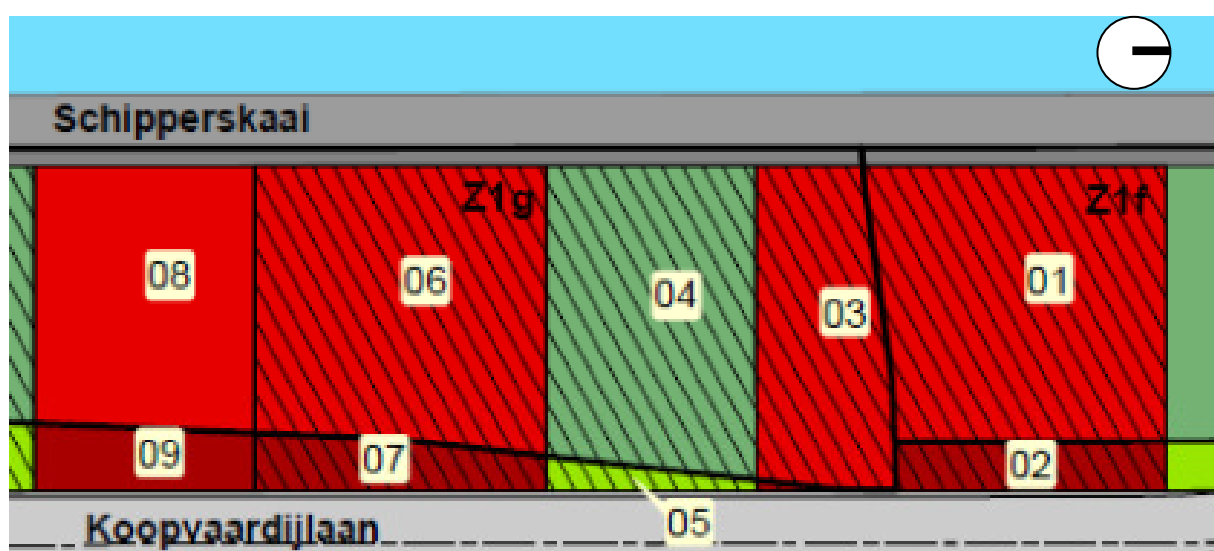


Figuur 6: Aanduiding van de verschillende bouwvelden op basis van een weergave van het ruimtelijk 3D-model, opgemaakt door studiebureau Nero.

## 2.2 Kadastrale toestand, eigendomstoestand en huidig gebruik

Het zone Handelsdok Oost is integraal in eigendom van het AG SOB en de Stad Gent, met nog slechts één preciaire gebruiker die zorgt voor een tijdelijke invulling van dit terrein.

*Figuur 7: Zone Handelsdok Oost met aanduiding van eerste deel van recht van opstal (gearceerd gedeelte)ten noorden van het stadsgebouw.*

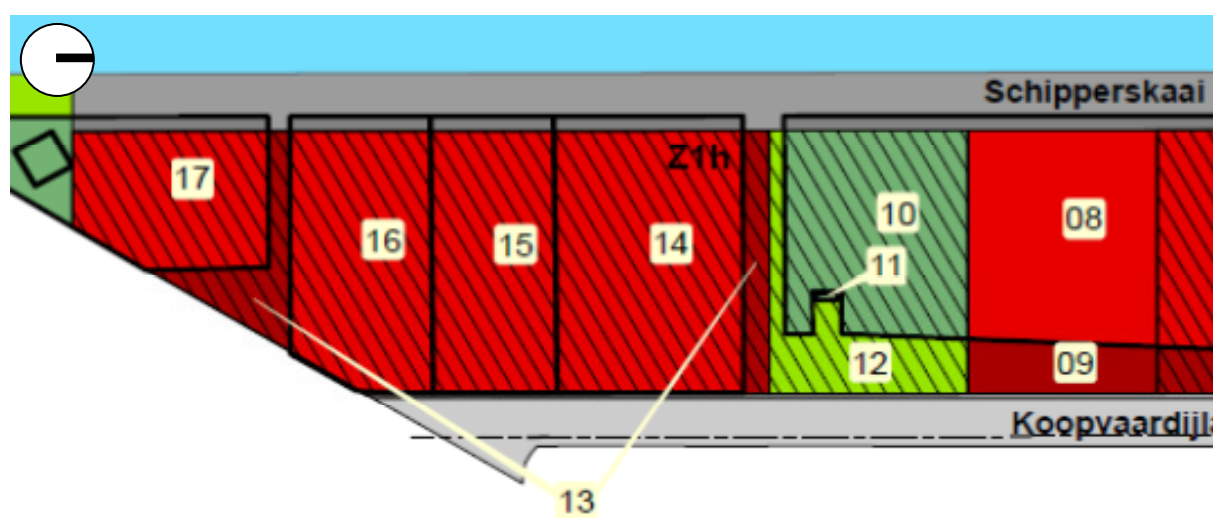


Bovenstaande figuur verduidelijkt verschillende zoneringen als volgt:

- Letters Z1g, Z1f duiden de bouwvelden aan zoals opgenomen in het RUP 135 Oude Dokken;
- Cijfers van 01 tem 09 duiden de te onderscheiden perceelsonderdelen ivf de huidige kadastrale indeling en de RUP-zonering aan;
- Cijfers 08 en 09 duiden de zone aan waarbinnen het stadsgebouw gerealiseerd zal worden;
- Kleuren rood en groen duiden bestemming aan zoals opgenomen in het RUP 135 Oude Dokken, namelijk respectievelijk zone voor stedelijk wonen en zone voor publiek groen;
- Donkere en lichte tinten in kleuren geven verschil aan in kadastrale zones (met een nummer vs onbekend);
- Kleur donker grijs duidt bestemming aan zoals opgenomen in het RUP 135 Oude Dokken, namelijk zone voor kaaien;
- Kleur licht grijs duidt bestemming aan zoals opgenomen in het RUP 135 Oude Dokken, namelijk zone voor wegenis;
- aanduiding in arcering van een deel gelegen ten noorden van het stadsgebouw, waarbinnen het recht van opstal gegeven zal worden (gearceerde delen).

Recht van opstal deel 1		totaal: 12951 m <sup>2</sup> terrein
1 deel van 725/02b	Z1F	3448,4 m <sup>2</sup>
2 onbekend: Gent Afd.7 Sectie G	Z1F	598,7 m <sup>2</sup>
3 deel van 760/04e	Z1F	1775,5 m <sup>2</sup>
4 deel van 760/04e	groen	2771,4 m <sup>2</sup>
5 onbekend: Gent Afd.7 Sectie G	groen	206,7 m <sup>2</sup>
6 deel van 760/04e	Z1G	3526,6 m <sup>2</sup>
7 onbekend: Gent Afd.7 Sectie G	Z1G	623,4 m <sup>2</sup>

Figuur 8: Zone Handelsdok Oost met aanduiding van tweede deel van recht van opstal ten zuiden van het stadsgebouw.



Bovenstaande figuur verduidelijkt verschillende zoneringsen als volgt:

- Letters Z1g, Z1h duiden de bouwvelden aan zoals opgenomen in het RUP 135 Oude Dokken;
- Cijfers van 08 tem 17 duiden de te onderscheiden perceelonderdelen ivv de huidige kadastrale indeling en de RUP-zonering aan;
- Cijfers 08 en 09 duiden de zone aan waarbinnen het stadsgebouw gerealiseerd zal worden;
- Kleuren rood en groen duiden bestemming aan zoals opgenomen in het RUP 135 Oude Dokken, namelijk respectievelijk zone voor stedelijk wonen en zone voor publiek groen;
- Donkere en lichte tinten in kleuren geven verschil aan in kadastrale zones (met een nummer vs onbekend);
- Kleur donker grijs duidt bestemming aan zoals opgenomen in het RUP 135 Oude Dokken, namelijk zone voor kaaien;
- Kleur licht grijs duidt bestemming aan zoals opgenomen in het RUP 135 Oude Dokken, namelijk zone voor wegenis;
- aanduiding in arcering van een deel gelegen ten zuiden van het stadsgebouw, waarbinnen het recht van opstal gegeven zal worden (gearceerde delen).

Recht van opstal deel 2	totaal:	13260 m <sup>2</sup> terrein
10 deel van 760/04e	groen	2282,2 m <sup>2</sup>
11 760/02n	groen	9,3 m <sup>2</sup>
12 onbekend: Gent Afd.7 Sectie G	groen	987,0 m <sup>2</sup>
13 onbekend: Gent Afd.7 Sectie G	Z1H	1033,6 m <sup>2</sup>
14 deel van 796/02p	Z1H	3084,6 m <sup>2</sup>
15 deel van 796/02n	Z1H	2035,5 m <sup>2</sup>
16 deel van 796/02m	Z1H	2229,1 m <sup>2</sup>
17 deel van 818/02a	Z1H	1598,3 m <sup>2</sup>

## 2.3 Bodem

### 2.3.1 Brownfieldconvenant

Het project Oude Dokken is gezien het industrieel verleden een typische **brownfieldsite**.

In het kader van het Decreet betreffende de Brownfieldconvenanten van 30 maart 2007 werd op 29 mei 2009 het Brownfieldconvenant 24 Oude Dokken afgesloten (zie ook [www.vlao.be](http://www.vlao.be)). Dit decreet voorziet in een zogenaamd "facilitair" kader voor brownfieldprojecten, zijnde projecten die verwaarloosde of onderbenutte gronden door middel van structurele maatregelen terug bruikbaar maken. In het brownfieldconvenant werd het AG SOB aangesteld als "actor" samen met de Stad Gent en NV Waterwegen en Zeekanaal. De volgende publieke partners werden in het convenant opgenomen als "regisseur": de Stad Gent, de Provincie Oost-Vlaanderen, NV Waterwegen en Zeekanaal, Agentschap voor Wegen en Verkeer (AWV) en de OVAM. De projectaanvraag Oude Dokken is in het kader van de Brownfieldconvenant door de Vlaamse Regering op 18 juli 2008 ontvankelijk en gegrond verklaard. Het project Oude Dokken is opgenomen in **het goedgekeurde Brownfieldconvenant nr. 24 van 29 mei 2009**.

### 2.3.2 Bodemonderzoek

Uit een 30-tal bodemstudies die werden uitgevoerd, blijkt dat delen van het terrein zijn aangetast door o.a. volgende bodem – en grondwaterverontreiniging:

- Verspreid over het terrein werden concentraties boven de bodemsaneringnorm aan minerale olie, PAK's en in mindere mate BTEX en fenolindex in grond en grondwater vastgesteld gerelateerd aan creosoteeractiviteiten.
- In het vaste deel van de aarde wordt op verschillende plaatsen op het onderzochte terrein de bodemsaneringnorm voor zware metalen (vnl. Zn, Cu, Cd en Pb) overschreden. De verhoogde concentraties zijn te wijten aan een bijmenging van assen, puin, kooldeeltjes en sinters en hebben te maken met de aanleg van de voormalige spoorwegen op het onderzochte terrein.

- 
- In het grondwater werd een verhoogde geleidbaarheid vastgesteld gerelateerd aan de voormalige opslag van dooizouten.
  - In het vaste deel van de aarde wordt op verschillende plaatsen op het onderzochte terrein de bodemsaneringnorm voor EOX overschreden.

### 2.3.3 Rol van de verschillende betrokken partijen

Op heden werd de bodemvervuiling steeds getoetst aan een industriële nabestemming. Op het moment dat het RUP 135 Oude Dokken zal goedgekeurd worden, wijzigt het bodembestemmingstype van industrie naar park en wonen.

Er zal een **herevaluatie** van de (rest)vervuiling moeten gebeuren. Het AG SOB zal in eerste instantie aangesproken worden voor deze herevaluatie en desgevallend de aanpak van de restvervuiling.

In opdracht van het AG SOB wordt momenteel een bodemonderzoek voor het zone Handelsdok Oost opgemaakt. Het rapport van dat bodemonderzoek zal worden toegevoegd als bijlage bij het Toewijzingsdossier "Wonen aan de Schipperskaai" (fase 2).

Ook de OVAM heeft reeds en zal nog, op delen van de zone Handelsdok Oost, ambtshalve initiatieven nemen. O.a. zal er ambtshalve bijkomend onderzoek worden uitgevoerd voor de aangetroffen creosootverontreiniging.

Naast de aanpak van de restvervuiling ten gevolge van bestemmingswijziging of functiewijziging en de (ambtshalve) bodemsanering kan/zal er (mogelijks) ook verontreinigde bodem uitgegraven bij de projectontwikkeling.

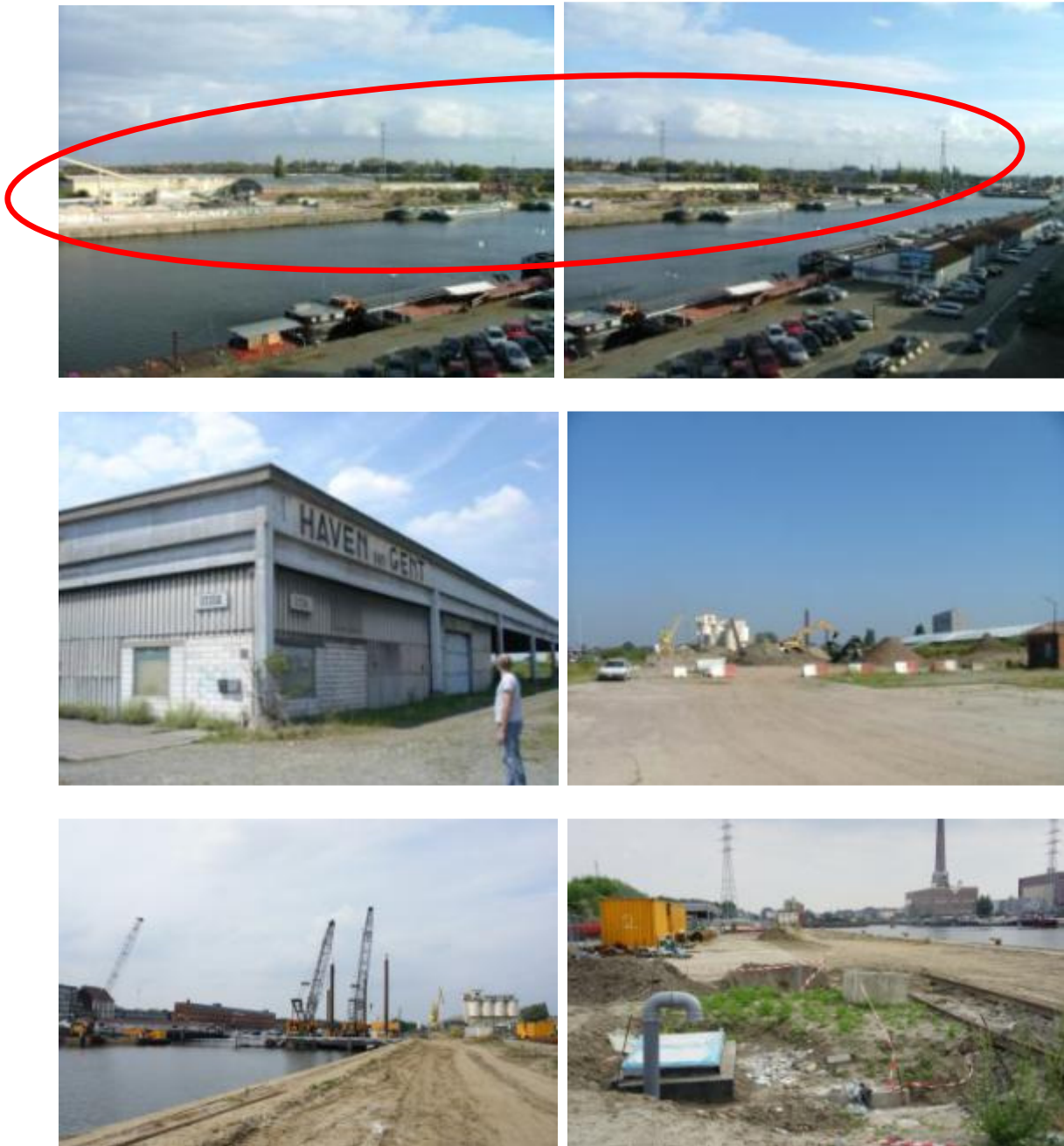
Door onderlinge interferentie van bodemverontreinigingen is **een gezamenlijke aanpak** aangewezen **in de fase van zowel onderzoek als sanering**. Het is van het grootste belang dat er **efficiënt en functioneel gesaneerd** zal worden. Door een gecoördineerde aanpak kan een dergelijke brownfield op een kostenefficiënte manier aangepakt worden. De meest efficiënte werkwijze zal er dan ook in bestaan de **bodemsanering te integreren in de herontwikkeling van het terrein**. Het saneringsdoel wordt optimaal afgestemd op het later gebruik van het terrein.

Er wordt van de private partner verwacht dat hij, waar nodig, de aanpak van de bodemvervuiling op zich neemt van de gronden in het projectgebied waarop hij van het AG SOB een ontwikkelingsrecht verkrijgt. Het zal o.a. aan **de private partner** zijn om **af te stemmen met de OVAM en (eventuele) andere initiatiefnemers van bodemsanering**.

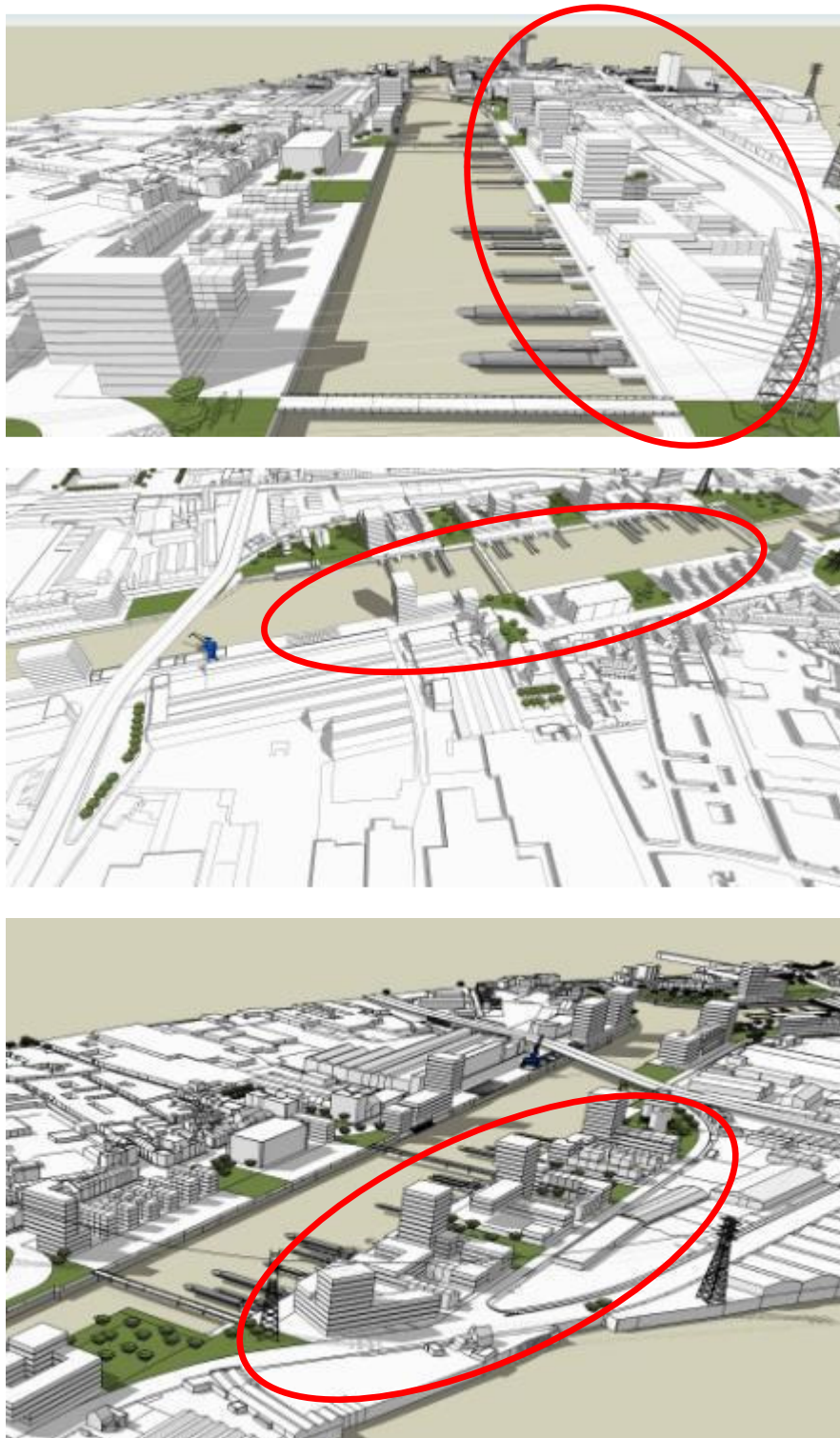


## 2.4 Enkele foto's en sfeerbeelden

*Figuur 9: Foto's van de zone Handelsdok Oost, bestaande toestand 2010-2011.*



*Figuur 10: Voorbeeld van mogelijke invulling- 3D-model, opgemaakt door NERO*

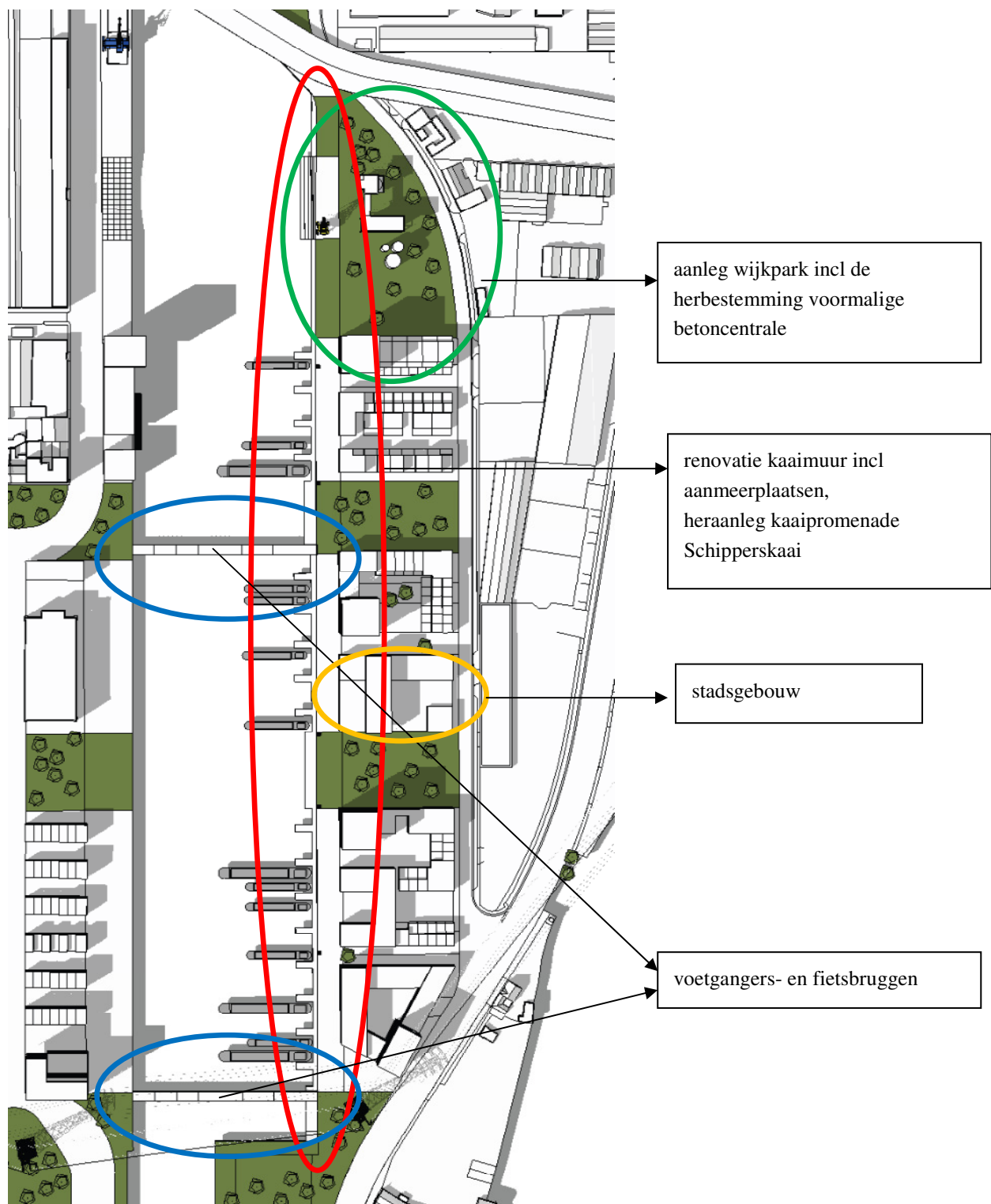


## 2.5 Publieke initiatieven

Binnen het volledige projectgebied Handelsdok Oost zijn er verscheidene andere realisaties voorzien, die geen deel uitmaken van het voorwerp van dit selectiedossier, maar wel een aanzienlijke meerwaarde geven aan deze zone:

1. de aanleg van 1 wijkpark ter hoogte van de voormalige betoncentrale;
2. de herbestemming van de voormalige betoncentrale;
3. de aanleg van de kaai-promenade genoemd "Schipperskaai";
4. de realisatie binnen de zone Z1g van het stadsgebouw;
5. de renovatie van de kaaimuur en aanleg van dwarse steigers voor de woonboten (in uitvoering);
6. de realisatie van de 2 voetgangers- en fietsbruggen (in uitvoering);
7. het AG SOB zal samen met de netbeheerder Elia NV onderzoeken of de bestaande hoogspanningsmast, gelegen net naast de begrenzing van zone Handelsdok Oost, kan worden verplaatst of ondergronds kan gebracht worden.

Hierna worden deze initiatieven één voor één kort besproken.



Figuur 11: Ligging van de geplande realisaties op basis van 3D-model, opgemaakt door NERO

## 1. De aanleg van een wijkpark rondom de voormalige betoncentrale

Door haar centrale ligging en optimale zichtbaarheid voor passanten kenmerkt dit park zich als belangrijke generator voor de verdere ontwikkeling van het gebied. OMA tekende een eerste ontwerpvoorstel uit voor dit park.

De robuuste materialisering, geïnspireerd op de onmiddellijke omgeving, maakt dit park uitermate geschikt als evenementenpark. Het park zal over het water heen één geheel vormen met het tegenoverliggende kaaipromenade aan Dok Noord. De aanwezige gebouwen van de voormalige betoncentrale en de gele kraan langs Handelsdokkade Oost fungeren hierbij als programma-actoren; ze kunnen doelgericht ingezet worden in functie van bepaalde evenementen.

*Figuur 12: Sfeerbeeld wijkpark Handelsdok, ontwerp OMA*



Het park wordt door OMA voorgesteld als een duinenlandschap met daarin een 'performance'-plateau gekoppeld aan het water en de bestaande betoncentrale.

Langs de westkant wordt het betonplateau omringd door een duinenlandschap dat haar afschermt van de Koopvaardijlaan. Het duinenlandschap wordt dankzij begroeiing doelgericht gefixeerd, zodoende bepaalde zichtassen en circulatiestromen te vrijwaren. Andere duinen krijgen een meer dynamische vormgeving, afhankelijk van natuurlijke processen, tijdsgebonden evenementen,...

*Figuur 13: Sfeerbeeld duinenlandschap, ontwerp OMA*



De betoncentrale komt op een plateau (circa 50 x 50 m) in gegranuleerd zichtbeton te staan dat fungeert als monumentale sokkel enerzijds, maar anderzijds als robuuste drager van diverse activiteiten: bv. een schaatspiste in de winter, een antiekmarkt in het tussenseizoen, een beach party in de zomer,... of activiteiten die hun nut en meerwaarde bewezen hebben tijdens het tijdelijk gebruik. Dankzij een getrapt vlak maakt de sokkel contact met het voorliggende water. Het plateau verbindt beide kanten van het park met elkaar.

## **2. De herbestemming (en de publieke invulling) van de betoncentrale**

Op dit moment wordt deze site in tijdelijk gebruik gegeven aan de vzw DOK met als doel om met het locatieproject DOK (start maart 2011, voorlopig eindpunt: 2012) nieuw leven te blazen in de Oude Dokken, in het bijzonder de site vanaf de voormalige Loods 13 tot aan de voormalige betoncentrale. Deze unieke locatie heeft de potentie om in de nabije toekomst dé nieuwe culturele hotspot van Gent te worden. Op die manier wil de VZW een breed draagvlak creëren voor een duurzaam groeiverhaal, waarin externe partners (o.a. buurtbewoners, jonge initiatieven, jong talent, bedrijven, enz.) komen en gaan.

Figuur 14: Grondplan van de activiteiten van DOKvzw



De plannen omtrent de Oude Dokken hebben daarenboven een uitgesproken sociaal en buurtgericht karakter. Wijkbewoners en diverse sociale organisaties zullen regelmatig betrokken en gevraagd worden te participeren bij de organisatie van de diverse publieksmomenten. Alle info over programma is te vinden via een website: [www.dokvzw.be](http://www.dokvzw.be).

Figuur 15: Voorbeelden van de activiteiten van DOKvzw



**3. De aanleg van de kaaipromenade Schipperskaai** door de Stad Gent, het AG SOB en andere publieke partners:

- de opvolging van de opmaak van een rioleringsplan in samenwerking met TMVW;
- de coördinatie van de aanleg van de nutsvoorzieningen in samenwerking met de nutsmaatschappijen;
- de coördinatie, opvolging en heraanleg van de kaaipromenade door de Stad Gent in samenwerking met AG SOB.

Het voorontwerp van de kaaipromenade werd in het Globaal Inrichtingsplan Openbaar Domein door OMA uitgewerkt. Deze studie vormt een ontwerpvisie voor het gehele openbaar domein en stelt concrete inrichtingsprincipes voor die een leidraad vormen voor de toekomstige opmaak van uitvoeringsdossiers.

*Figuur 16: Sferbeeld openbaar domein Handelsdok Oost, NERO*



**4. De realisatie van het stadsgebouw**, als deel van de zone Z1g.

In het centraal gedeelte van Handelsdok Oost wordt het publiek gebouw voorzien met als programma:

- een gemeentelijke basisschool, naschoolse kinderopvang, een kinderdagverblijf en een wijksporthal,
- een private invulling met appartementen.

Voor deze werken zal het AG SOB, samen met TMVW (voor wat de wijksporthal en de ermee verbonden publieke parkeerruimte betreft) als bouwheer in opdracht van de Stad Gent optreden. Het ontwerp is van de hand van OMA.



*Figuur 17: Voorontwerp stadsgebouw, OMA*

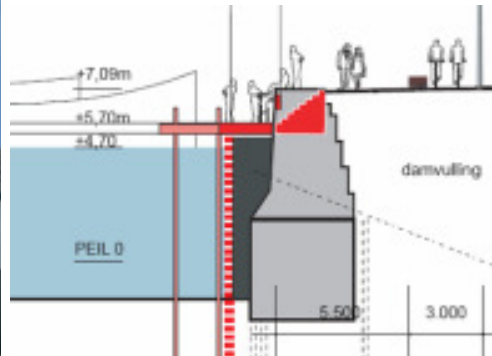


## 5. De renovatie van de kaaimuur

AG SOB sloot met NV Waterwegen & Zeekanaal een overeenkomst af met betrekking tot de renovatie van de kaaimuren, dat inhoudt dat deze renovatie zal starten ter hoogte van het Handelsdok Oost. De oplevering van deze werken is voorzien in 2012. Met deze renovatie van de kaaimuur wordt meteen een oplossing geboden voor de huidige belemmerende verspreide ligging van woonboten en andere vaartuigen. De nieuwe kaaimuur voorziet in 34 dwarse aanmeerplaatsen voor woonboten. De nieuwe aanlegplaatsen zullen beheerd en geëxploiteerd worden door NV Waterwegen en Zeekanaal.

De renovatie van de kaaimuren is innovatief: de onstabiele kaaimuren worden gerenoveerd door de damwand, die geplaatst is op een afstand voor de oude kademuur op een lagere hoogte. Daardoor ontstaat er een verlaagd wandelpad langs de dokken die de beleving van het water verhoogd.

Figuur 18: Renovatie van de kaaimuur Handelsdok Oost, tekeningen OMA, AG SOB



## 6. De realisatie van de eerste twee voetgangers- en fietsbruggen

Het AG SOB en de NV Waterwegen & Zeekanaal realiseren samen drie voetgangers- en fietsbruggen voor het project Oude Dokken.

De voorlopige oplevering van de eerste brug in het verlengde van de Doornzelestraat is voorzien voor 2011/2012. Hierdoor wordt de zone Handelsdok Oost over het water ontsloten voor voetgangers en fietsers. Het ontwerp van de 3 bruggen is zeer bijzonder en vernieuwend: om de passage van de boten naar de binnenstad mogelijk maken zullen deze bruggen zich zeer langzaam in beweging zetten om het gewenste vaarvenster te creëren terwijl de oversteekbaarheid voor passanten tijdens deze beweging behouden blijft. De Bataviabrug zoals de eerste brug wordt genoemd, zal op deze manier de fysieke doorsteek vormen van het historisch stadscentrum naar het middendeel van het Handelsdok Oost. De zone Handelsdok Oost zal later nog een bijkomende toegang krijgen via een tweede aan te leggen voetgangers- en fietsersbrug, de zogenaamde Matadibrug. Deze bruggen werd, na de Open Oproep van de Vlaamse Bouwmeester, uitgewerkt door het bureau Feichtinger uit Parijs.

*Figuur 19: Ontwerp van de voetgangers- en fietsbrug in het verlengde van de Kraankinderenstraat, ontwerp Feichtinger*



*Figuur 20: Ontwerp van de voetgangers- en fietsbrug in het verlengde van de Doornzelestraat, ontwerp Feichtinger*



*Figuur 21: Realisatie van de voetgangers- en fietsbrug in het verlengde van de Doornzelestraat*



### 3 VISIE, RANDVOORWAARDEN EN AMBITIES

#### 3.1 Visie

Met de totaalontwikkeling van het projectgebied Oude Dokken worden door de Stad Gent, die de realisatie van dit project heeft toevertrouwd aan het AG SOB, een aantal **bijzondere doelstellingen en ambities** nagestreefd.

Met de ontwikkeling van de Oude Dokken wordt een volwaardig nieuw stadsdeel toegevoegd aan de historische kern van de Stad Gent. Dit project kunnen we pas als geslaagd bestempelen als een levendige, gevarieerde wijk tot stand gekomen is; een wijk die een eigen identiteit heeft maar toch onmiskenbaar een Gentse wijk is.

Het **Ruimtelijk Structuurplan Gent** (voor een integrale tekst zie RSG- MB 9/04/2003 of RUP 135) voorziet in het richtinggevend gedeelte verschillende elementen die relevant zijn voor het project Oude Dokken, zoals bv. minimale dichtheid van minstens 30 woningen per hectare voor terreinen vanaf 1 ha, minimum 20% sociale woningen, menging van woningtypes, ruimte voor woonboten, ruimte voor kantoren en andere economische functies, vastlegging van enkele belangrijke verkeersinfrastructuren zoals de Handelsdokbrug, enz.

Het onmiddellijk doorvertalen van de algemene visie van het Ruimtelijk Structuurplan Gent naar een ruimtelijk uitvoeringsplan bleek omwille van de omvang en de complexiteit van het gebied niet mogelijk. Zoals voor andere grote en complexe projecten (cf. Sint-Pietersstation, The Loop,...) was hiervoor een stadsontwerp als tussenstap nodig.

In april 2004 lanceerde het AG SOB daarom een prijsvraag voor een stadsontwerp. De jury koos unaniem voor het ontwerp van **Office for Metropolitan Architecture** (OMA) uit Nederland. Het ontwerp van OMA is een heldere stedenbouwkundige ontwikkelingsstrategie voor het gebied gelegen tussen de binnenstad en het rangeerstation Gent-Dampoort.

Het **RSGent** vormt samen met het **stadsontwerp Oude Dokken** van OMA en **RUP 135** de basis voor de vastlegging van ambities en visie voor de ontwikkeling van een nieuw en volwaardig stadsdeel.

#### 3.2 Stadsontwerp Oude Dokken

Uitgangspunten van het wedstrijdconcept OMA, ook genaamd het "brochettemodel", zijn:

- het verbinden van beide oevers en de neutralisatie van de waterbarrière zonder verlies aan eenheid;
- het behoud van het kwalitatieve perspectief en zichtlijnen op de oude dokken;
- dwarse oriëntatie of loodrechte bebouwing op de dokken;
- het voorzien van open stroken die aan beide oevers voor een grote coherentie tussen binnenstad en het gebied buiten de ring zorgen;
- voorzien van diverse schaalgroottes en bouwhoogtes, benadrukt door een landmark aan de twee uiteinden van het plangebied.

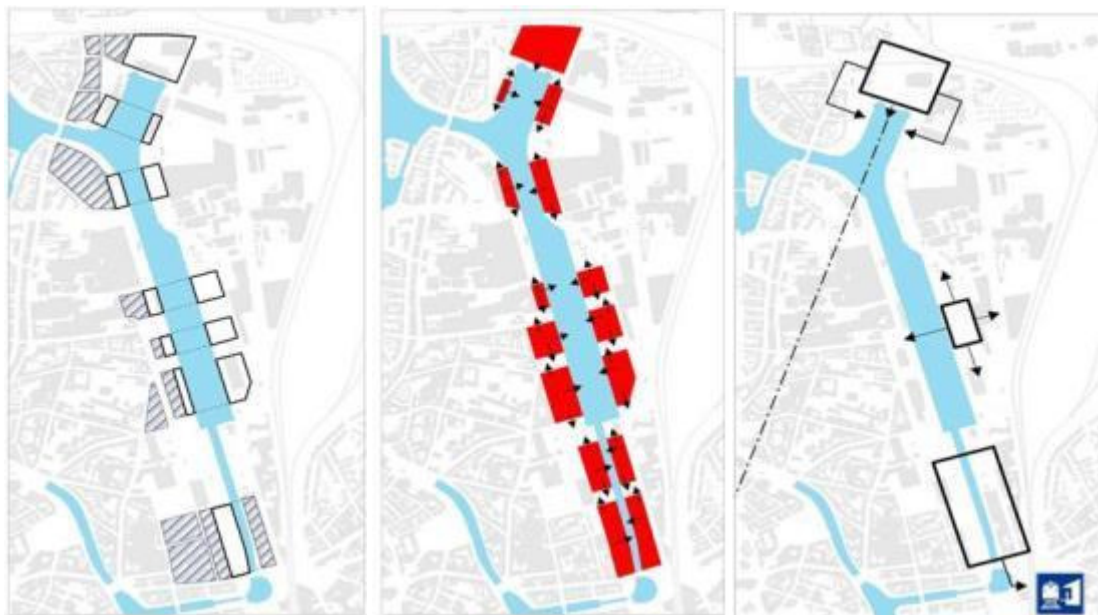
Figuur 22: Visualisatie van het zgn. 'Brochette-model' OMA



De stedenbouwkundige visie van het stadsontwerp OMA kan ahv. de volgende concepten beschreven worden:

- Aansluiten op bestaand stadsweefsel  
*De open en bebouwde zones op beide oevers worden zo georganiseerd dat ze zowel aansluiten bij het bestaande binnenstadsweefsel als bij de bestaande structuren in het gebied van de Oude Dokken zelf. Daardoor kunnen zichtassen over de dokken heen worden getrokken en wordt de binnenstad letterlijk naar het oosten toe uitgebreid. Tegelijk wordt het gebied van de Oude Dokken onderdeel van de binnenstad.*
- Wonen gericht op water en publiek groen  
*Het patroon waarbij open en bebouwde zones elkaar afwisselen, steekt het water over. Daardoor ontstaat er een ruimtelijke samenhang tussen beide oevers. Het water vormt niet langer een grens, maar komt centraal te liggen.  
 Door het groen loodrecht op de dokken te oriënteren, kunnen niet alleen bewoners aan de rand van de dokken van de open ruimte genieten, maar ook degenen die er verder van af wonen. Dit verhoogt de woonkwaliteit.*
- Voorzieningen op koppen en centraal in gebied  
*Andere functies dan wonen, worden vooral aan de koppen ecentraal in het gebied gepland. Door de aanwezigheid van het Dampoortstation is de zuidkant interessant voor kantoren en detailhandel. De noordkant biedt vooral recreatieve mogelijkheden. Centraal worden publieke voorzieningen, zoals een school, een sporthal gepland.*

Figuur 23: Stedenbouwkundige visie vertaald in concepten.



- Publiek groen dwars op kades en parallel aan de dokken als recreatieve structuur.  
*Aan de rand van de dokken liggen verharde kaavlakken. Na heraanleg vormen zij, in combinatie met het groen langs het water, voor een ononderbroken recreatieve as. Bovendien zijn ze het verbindende element tussen de verschillende parken.*
- Nieuwe fysieke koppelingen over water.  
*De link met de historische binnenstad is essentieel voor de Oude Dokken. Daarom moeten voor voetgangers en fietsers zo kort mogelijke verbindingen worden gecreëerd. Drie fiets- en voetgangersbruggen, die aansluiten op bestaande assen, zullen daarvoor zorgen. Om het nieuwe stadsdeel vlot bij de kernstad te laten aansluiten, is de verlegging van de stadsring R40 van Dok Zuid naar de Afrikalaan en Koopvaardijlaan van het grootste belang.*
- Dokken vormen omgeving voor wonen en waterrecreatie.  
*Door hun uitgestrektheid en hun ligging vlakbij de binnenstad zijn de Oude Dokken uitermate geschikt voor woonboten (aan het Handelsdok) en als jachthaven (aan het Houtdok). Door de grote breedte van het dok kunnen woonboten perfect dwars op de kade van het Handelsdok aanleggen.*

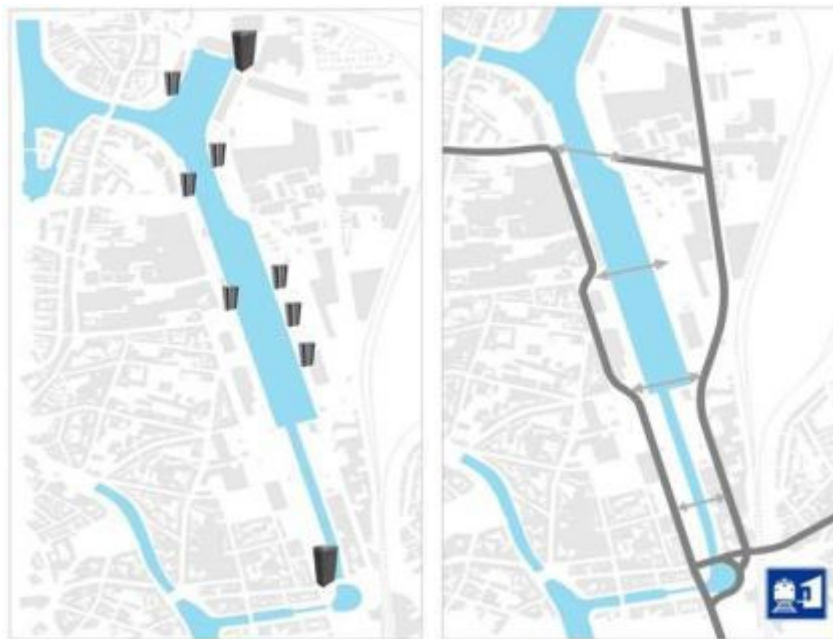
Figuur 24: Stedenbouwkundige visie vertald in concepten.



- Beeldbepalende landmarks en hoogte-accenten langs dokken  
*Landmarks aan de Dampoort en het Houtdok zullen dienen als poorten tot het gebied Oude Dokken. Hoogte-accenten doorheen de rest van het gebied zullen dan weer de samenhang tussen beide oevers versterken. Deze accenten worden vooral langs het Handelsdok voorzien.*
- Aantakking van het gebied op hoofdinfrastructuur en openbaar vervoer  
*Door de aanwezigheid van fysieke barrières zoals de Dampoort en het rangeerstation is het gebied vandaag een soort eiland. In de toekomst zal de ontsluiting gebeuren via de Dampoort, via de overgang Afrikalaan-Vliegtuiglaan en via de nog te bouwen Handelsdokbrug. Door de nabijheid van het Dampoortstation is het gebied zeer goed met het openbaar vervoer bereikbaar. Een toekomstige tramlijn langs Dok Noord zal dit nog verbeteren.*



*Figuur 25: Stedenbouwkundige visie vertaald in concepten.*



---

### 3.3 Randvoorwaarden uit het juridisch en beleidsmatig kader

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 het AG SOB om, zonder meer van toepassing zijn op iedere ontwikkeling in het projectgebied. Alle toepasselijke wetgeving moet gevolgd worden.

Het juridisch kader bestaat onder andere uit (niet-limitatieve lijst):

- het Vlaamse **decreta kader** waarin de ontwikkeling zal plaatsvinden met onder meer de Codex RO, het Bodemdecreet, het Grond –en Pandendecreet en de reglementering inzake toegankelijkheid van gebouwen.
- de **stedenbouwkundige voorschriften** die opgenomen zijn in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan **RUP 135 Oude Dokken**, definitief vastgelegd op de Gemeenteraad van 21 februari 2011, en nog goed te keuren door de hogere overheid, waarvan slechts kan worden afgeweken in de zin van de Codex RO; Dit RUP nr. 135 kan gedownload worden van de website [www.oudedokken.be](http://www.oudedokken.be).
- het goedgekeurde **plan-MER Oude Dokken** (milieueffectenrapport) dat deel uitmaakt van het RUP 135 Oude Dokken en dat op 28 januari 2009 door de Dienst MER werd goedgekeurd.
- de gemeentelijke reglementen en verordeningen van de Stad Gent die betrekking hebben op woonontwikkelingen, meer bepaald het **algemeen bouwreglement**.

### 3.4 Ambitieniveaus

#### 3.4.1 Algemeen

Het AG SOB wenst aan de private partner(s) minimale ambitieniveaus mee te geven voor de invulling van de diverse projectonderdelen. Het zijn **kwantitatieve of kwalitatieve benaderingen van diverse aspecten verbonden aan de ontwikkeling van een stadsdeel**.

De te onderscheiden ambitieniveaus hebben verschillende functies:

- ze zijn de concrete uitwerking van diverse beleidsdoelstellingen van de Stad Gent die gepaard moeten gaan met de verdere uitbouw van het stedelijk gebied;
- ze beschrijven de wensen van het AG SOB naar de diverse invullingen die kunnen of zullen worden gegeven aan het project. In dit opzicht zijn het voor het private partners onontbeerlijke aanwijzingen en aandachtspunten bij de uitwerking van een voorstel;
- ze vormen de toetssteen voor private voorstellen en offertes en zullen worden gehanteerd bij de beoordeling ervan. Naarmate de voorstellen de ambitieniveaus van het AG SOB en de Stad Gent, dichter benaderen, zal het voorstel hoger scoren. De ambitieniveaus zullen worden omgezet in toewijzingscriteria voor de tweede fase;

- ze worden als ambitieniveau geformuleerd om de private partners nog voldoende ruimte te geven om naar eigen inschatting en invulling een privaat ontwikkelingsrisico aan te gaan en een optimum te zoeken dat een evenwichtig projectvoorstel als resultaat heeft.

De ambities die het AG SOB vooropstelt aan de toekomstige private partners, zijn verder uitgewerkt en samengebundeld in **4 ambitieniveaus (AN)**.

De ambitieniveaus hebben betrekking op:

- (1) het financiële voorstel,**
- (2) de kwaliteit en diversiteit,**
- (3) de duurzaamheid,**
- (4) de projectaanpak en betrokkenheid**

Deze ambitieniveaus worden hieronder kort toegelicht, bij wijze van introductie op de toewijzingsfase.

### **3.4.2 Ambitieniveau 1: het financiële voorstel**

Het AG SOB heeft in de aanloop van dit project 'historische kosten' gemaakt, door de verwerving van de nodige gronden en door de vele studies om de randvoorwaarden voor dit project te definiëren en de haalbaarheid te onderzoeken.

Het ontwikkelingsvolume dat men binnen de randvoorwaarden van het RUP 135 kan realiseren creëert financiële ruimte om een aanzienlijk stuk van het openbaar domein en een deel van de bodemsanering ten laste van de toekomstige private partners te voorzien.

Het AG SOB streeft naar een maximale realisatie van de beleidsdoelstellingen met een minimale impact op de budgetten. Binnen deze context wordt van de private partner verwacht dat hij bijdraagt tot een financieel geoptimaliseerd project.

Bij de waardering van gronden of de grondaandelen wordt rekening gehouden met:

- de residuele grondwaarde op basis van het ontwikkelingspotentieel
- de ruimtelijke bestemming van de gronden overeenkomstig het RUP
- de waardering van de gronden door de ontvanger van de registratie, het aankoopcomité of een erkend landmeter
- de eventuele planbatenheffingen in het kader van de VCRO
- de saneringslast in het deelprojectgebied

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.

Het AG SOB dient nooit bij te dragen in eventuele gerealiseerde minwaarden.

---

### 3.4.3 Ambitieniveau 2: de kwaliteit en diversiteit

Dit ambitieniveau kan onderverdeeld worden in verschillende sub – ambitieniveaus:

- Subambitieniveau 2.1. de stedenbouwkundige kwaliteit van het project en het inrichtingsplan;**
- Subambitieniveau 2.2 kwaliteit van de bebouwing;**
- Subambitieniveau 2.3 diversiteit van het bouwprogramma.**

#### **Subambitieniveau 2.1: de stedenbouwkundige kwaliteit van het geheel**

##### **het stadsontwerp van OMA als baken...**

Het AG SOB wenst dat het stadsontwerp van OMA dat kort wordt toegelicht onder paragraaf 3.2, en getuigt van een integrale visie op de ontwikkeling van de Oude Dokken, maximaal wordt gerespecteerd.

Het inrichtingsplan van de kandidaten, met betrekking tot alle projectdeelgebieden, zal het stadsontwerp van OMA verder moeten detailleren, rekening houdende met de punten die verder worden aangehaald.

##### **een visie op de totaalontwikkeling van een nieuw stadsdeel**

Ieder projectonderdeel in de Oude Dokken maakt noodzakelijkerwijs deel uit van de Oude Dokken. Niettegenstaande de beoogde fasering toelaat dat in de tijd gespreid diverse projectonderdelen als het ware zelfstandig en individueel op de markt zullen worden gebracht, maken zij allen onderdeel uit van één grote nieuwe stadsdeelontwikkeling.

Het inrichtingsplan van de kandidaten, voor de zone Handelsdok Oost zal het stadsontwerp van OMA verder moeten detailleren, rekening houdende met de punten die verder worden aangehaald.

De wijze waarop invulling geven wordt aan de visie van het stadsontwerp, binnen de voorschriften van het RUP 135, is daarbij van groot belang. De hoofdelementen moeten in elk projectdeel terug te vinden zijn: de dwarse geleiding van de bebouwing op het water, de diversiteit tussen de bouwstroken in hoogte en type en e.a., de afwisseling van open en gesloten delen, enz.

##### **een kwalitatief hoogstaande en gevarieerde invulling van het stadsdeel, met een optimale belevingswaarde**

De ruimtelijke kwaliteit staat in een nauwe relatie met de toekomstige ruimtelijke structuur en de beeld- en toekomstwaarde van het projectgebied. Deze beide aspecten van ruimtelijke kwaliteit moeten worden benaderd op de verschillende ruimtelijke schaalniveaus met name voor het projectgebied binnen het geheel van de Stad, voor het projectgebied zelf én voor de structurerende onderdelen van het totale projectgebied.

Ieder stedenbouwkundig concept of stedenbouwkundig inrichtingsplan moet een intrinsieke kwaliteit en duurzaamheid in zich dragen zodat het de gefaseerde ontwikkeling van het project, als nieuw stadsdeel aan het water, ook op lange termijn kan garanderen en kan inspelen op nieuwe maatschappelijke ontwikkelingen.

De hoge gebruiks- en belevingswaarde van de toekomstige ruimtelijke structuur is primordiaal.

**een constructieve oplossing voor de mobiliteit en het parkeren**

In de dichtbebouwde wijken van de kernstad kan de woonomgeving beduidend opgewaardeerd worden door de schaarse open(bare) ruimte minder en veel gericht te laten benutten door ruimte-innemend en milieubelastend autoverkeer (rijdend en geparkeerd). Het samenvoegen en ondergronds brengen van parkeren in buurtparkings levert daartoe een bijdrage. Maar de toepassing van alternatieven in het kader van een duurzaam mobiliteitsbeleid zal nog een belangrijker effect hebben voor een rustigere, veiligere, gezondere, aantrekkelijkere en toch bereikbare woonbuurt.

**een kwalitatieve uitwerking van het woongroen volgens de principes van harmonisch park- en groenbeheer<sup>2</sup>**

Binnen het projectgebied moeten de private partners verplicht (cf. de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP) voorzien in woongroen en privégroen. Dit woon- en privégroen moet kwalitatief en gebruiksvriendelijk alsook onderhoudsvriendelijk worden ingericht.

**Subambitieniveau 2.2: de architecturale kwaliteit van de bebouwing**

Er wordt gestreefd naar een volwaardige gebiedsontwikkeling, waarin op natuurlijke wijze plaats is voor diversiteit in de (stroken-) architectuur. In dit opzicht zal de kandidaat een diversiteit aan ontwerpers en architecten(teams) voorstellen om dit te bereiken.

Het samenspel tussen bebouwing, bewoning en openbaar domein verdient bijzondere aandacht. Hoe worden gelijkvloerse bouwlagen ingepast en opgelost? Hoe wordt de aansluiting op het openbaar domein gerealiseerd? Hoe worden de daken optimaal benut? Welk samenspel is er tussen de bouwlagen en de hoogteaccenten van de verschillende gebouwen?

Aan de geselecteerde kandidaten zal dan ook gevraagd worden schetsontwerpen en simulaties voor te leggen.

**Subambitieniveau 2.3: diversiteit van het bouwprogramma**

Eigen aan een goed functionerend nieuw stadsdeel is de functionele verscheidenheid en verwevenheid: wonen, woongroen, kleinhandel, kantoren, ontspanning, etc. Deze verscheidenheid is noodzakelijk om het stadsdeel als onderdeel van de Stad te laten werken en leven.

In functie van de beoogde diversiteit aan doelgroepen wordt een even divers bouwprogramma vooropgesteld:

---

<sup>2</sup> Link naar brochure HPG van Agentschap voor Natuur en Bos omtrent de principes van harmonisch park- en groenbeheer:

[http://www.natuurenbos.be/nl-BE/Thema/Groen/Harmonisch\\_Park\\_en\\_Groenbeheer/~/\\_media/Files/Themas/Groen/beheer/Brochure%20HPG.ashx](http://www.natuurenbos.be/nl-BE/Thema/Groen/Harmonisch_Park_en_Groenbeheer/~/_media/Files/Themas/Groen/beheer/Brochure%20HPG.ashx)

- een mix aan woningen in een vernieuwende en stedelijke typologie gericht naar verschillende doel- en inkomensgroepen waarbij minimum 40% uit sociale en bescheiden woningen (koopwoningen voor wie net niet in aanmerking komt voor sociale woningen) zal bestaan;
- de integratie van horeca, commerciële en kantoorfuncties andere en buurtondersteunende functies, bij voorkeur op het gelijkvloers met onmiddellijke aansluiting op het openbaar domein.

### **3.4.4 Ambitieniveau 3: duurzaamheid op wijkniveau, inbegrepen de sanering van de bodem en de milieuaspecten**

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, bespeelbaarheid, toegankelijkheid, bedrijven,... Het is de bedoeling van het AG SOB om duurzaamheid in zijn brede betekenis te implementeren bij het project Oude Dokken.

Dit ambitieniveau kan onderverdeeld worden in verschillende sub – ambitieniveaus:

- **Subambitieniveau 3.1. Implementatie van planMERmaatregelen**
- **Subambitieniveau 3.2 Implementatie van duurzaamheid aan de hand van de duurzaamheidsmeter**
- **Subambitieniveau 3.3 Keuze en haalbaarheid sitegebonden maatregelen**
- **Subambitieniveau 3.4. Bodem**

#### **Subambitieniveau 3.1. Implementatie van planMERmaatregelen**

Het goedgekeurde plan MER dat deel uitmaakt van het RUP 135 Oude Dokken heeft maatregelen voorgesteld op verschillende niveaus van doorwerking, nl. rechtstreeks doorwerkend in het RUP, op het niveau van stedenbouwkundige vergunningsaanvragen en tijdens het beheer van het terrein.

- De maatregelen die werden voorgesteld op RUP-niveau werden ofwel in de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP geïncorporeerd ofwel in de toelichtingsnota gemotiveerd waarom het niet relevant of haalbaar is ze in de stedenbouwkundige voorschriften op te nemen.
- De maatregelen opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP hebben een verplichtende kracht bij het afleveren van stedenbouwkundige vergunningen.
- Uit de maatregelen die niet in het RUP verankerd zijn, selecteerden de Milieudienst, het AG SOB, de dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning en de Groendienst van de Stad die maatregelen die wel belangrijk zijn. Deze zullen hun vertaalslag kennen in het toewijzingsdossier van de 2<sup>e</sup> fase.

#### **Subambitieniveau 3.2. Implementatie van duurzaamheid aan de hand van de duurzaamheidsmeter**

Het is de ambitie een duurzaam project te realiseren die op korte termijn een investering in kennis, aanpak en geld zal vergen, maar waarmee de Stad als voortrekker een hefboomeffect wil creëren.

---

Om de duurzaamheid van het project te beoordelen zal het AG SOB gebruik maken van de **duurzaamheidsmeter** die de Stad Gent heeft laten opmaken. Dit is een meetinstrument waarmee de Stad op een objectieve wijze projecten kan evalueren op vlak van duurzaamheid. De meetbaarheid van duurzaamheid in stadsontwikkelingsprojecten biedt meer duidelijkheid en houvast zowel voor bouwheer als voor de uitvoerder. Het verhoogt de mogelijkheid van opvolging en dus ook de kwaliteit van uitvoering.

De vereiste **minimumscore** of minimale drempel die de kandidaten moeten aantonen, bedraagt voor het project Oude Dokken **70% in fase 2**, na oplevering, dus een 'Good practice' wat een haalbaar economisch en ecologisch optimum is. Lagere scores worden niet in overweging genomen.

Het AG SOB streeft waar mogelijk naar het halen van Best of Exemplary practice voor sommige deelthema's uit de duurzaamheidsmeter.

De toepassing van de duurzaamheidsmeter zorgt ervoor dat de initiële ambities tijdens onderhandelings- en ontwikkelingsprocessen niet verloren gaan, maar laat tegelijk voldoende ontwerprijheid voor de ontwikkelaar. Het vervangt absoluut niet de normen voor kwaliteit maar biedt parallel ermee een objectieve methode om duurzaamheid te stimuleren, te begeleiden en te bewaken.

### **Subambitieniveau 3.3. Keuze en haalbaarheid sitegebonden maatregelen**

Duurzaamheid dient niet enkel te worden toegepast op het niveau van de gebouwen, maar tevens op het niveau van een gans gebied of site. Er worden geen sitegebonden energiesystemen verplicht. De private partner is vrij om voor een passief of actief concept te gaan afhankelijk van de financiële evenwichten zolang minimaal 60% reductie van primair niet-hernieuwbaar energieverbruik wordt gerealiseerd.

Volgende aspecten zouden zeker moeten onderzocht worden:

- De mate waarin de CO<sub>2</sub>-uitstoot van de nieuwe projectontwikkeling maximaal gereduceerd kan worden via diverse mogelijke systemen (bv. aansluiting op stadsverwarming, diverse individuele of collectieve verwarmings- en koelingsystemen zoals warmtepompen)
- Gemeenschappelijke verwarming en koelingsystemen
- Gemeenschappelijke afvalverzameling
- ...

### **Subambitieniveau 3.4. Bodem**

Er wordt van de private partner verwacht dat hij, waar nodig, de aanpak van de bodemvervuiling op zich neemt van de gronden in het projectgebied waarop hij van het AG SOB een ontwikkelingsrecht verkrijgt.

De meest efficiënte werkwijze zal er in bestaan de bodemsanering te integreren in de herontwikkeling van het terrein en deze af te stemmen op o.a. : de overige werken en hun fasering, de reeds aanwezige bewoning en activiteiten, ... Dit alles in het kader van het nemen van minder hinder-maatregelen.

In het Toewijzingsdossier "Wonen aan de Schipperskaai" (fase 2) zal aangegeven worden welk saneringsdoel (risico-reductie, edm) en saneringsniveau de Stad Gent en het AG SOB zelf voor ogen hebben.

De private partner zal een plan van aanpak van de bodemvervuiling moeten opstellen welke in de toewijzingsfase zal beoordeeld worden.

De private partner zal daartoe de voorschriften van het Bodemdecreet alsmede deze van OVAM nauwgezet naleven. De private partner zal de sanering uitvoeren conform de best beschikbare technieken. Hieromtrent worden afspraken opgenomen in de samenwerkingsovereenkomst.

### **3.4.5 Ambitieniveau 4: projectaanpak**

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 partners, maar ook met de concrete wijze waarop het project wordt gerealiseerd.

#### **Wijze van samenwerking met AG SOB en procesbereidheid**

Het is de bedoeling dat door een vruchtbare samenwerking de verschillende betrokken partijen zich blijvend terugvinden in het ontwikkelingsproject.

De voorgestelde ontwikkelingsaanpak moet garant staan voor het realiseren van de ambities van alle partijen en voor de meerwaarden van het project voor de omgeving van het projectgebied, de Stad, het AG SOB en haar (potentiële) gebruikers.

De private partners zullen in een Samenwerkingsovereenkomst stappen met het AG SOB, waarin de samenwerkingsmodaliteiten zullen worden opgenomen - 3<sup>e</sup> fase.

#### **Wijze van kwaliteitsbewaking en opvolging**

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

#### **Wijze van technische uitvoering en afstemming van de werken met de werken van het AG SOB en andere partners (wegenis, parken, bodemsanering, grondverzet), inbegrepen de fasering van deze werken**

De private partner moet bij de technische uitvoering van de werken rekening houden met en dus hun inspanningen afstemmen op:

- de werken aan het openbaar domein die door de publieke partners zullen worden uitgevoerd zoals het woongroen, de kaaimuren en de kaai-promenade;
- desgevallend de ambtshalve saneringswerken door de OVAM;
- in het bijzonder, de ontsluitingswerken aan de ring en de Handelsdokbrug.



Hiervoor is een juiste overleg- en opvolgstructuur zowel op procesmatig als technisch vlak nodig. Verder moet rekening gehouden worden met de afstemming van de werken op de reeds aanwezige bewoning, de nieuwe bewoners en/of bedrijfsactiviteiten, die enerzijds minimale hinder mogen ondervinden van de werken en anderzijds maximaal aan bod moeten komen bij de inbedding en inplanting van het nieuwe stadsdeel.

### **Wijze van gemeenschappelijke communicatie**

De communicatie over de projectontwikkeling moet passen in de overkoepelende communicatie over de Oude Dokken. Het belevingsconcept 'Nieuw Leven in de Oude Dokken' is daarbij de rode draad. Dit is de basis van elk verhaal dat we over de Oude Dokken vertellen. Beelden, gebouwen, evenementen, signalisatie,... alles wat je ziet, helpt om die beleving verder gestalte te geven.

Het AG SOB vraagt de private partner op dit vlak aan een aantal eisen te voldoen en enkele stijlelementen over te nemen. Iedere partner hoort zich in te spannen om zijn communicatie op het terrein (kennisgeving van ontwerpen, signalisatie,...) te vertalen naar het bijbehorende inhoudelijke en visuele verhaal. Op deze manier wordt een duidelijke link gelegd met het grote project, wat zowel voor de ontwikkelaar als de Stad en AG SOB een voordeel is. Deze afspraken worden in de samenwerkingsovereenkomst tussen AG SOB en de ontwikkelaar opgenomen.

### **Samenspraak**

Er wordt verder aan de kandidaat private partner gevraagd een voorstel aan te leveren over hoe samenspraak (vb. dialogocafés, overleg met klankbordgroep Oude Dokken) kan worden ingepast binnen zijn eigen proces van ontwerp, uitvoering en uitgifte. Een belangrijke focus hierbij is om zo snel mogelijk ook nieuwe of toekomstige bewoners bij het ontwerp, uitvoerings- en uitgifteproces te betrekken.

---

## 4 SELECTIE- EN TOEWIJZINGSPROCEDURE

### 4.1 Algemeen

De procedure beschreven in dit document wordt niet beschouwd als een overheidsopdracht in de zin van de reglementering op de overheidsopdrachten. De finaliteit van deze procedure is de realisatie, op eigen privaat risico en onder privaat bouwheerschap, van een privaat project, ingebed in publieke ruimtelijke voorwaarden (cf. RUP 135) eigen aan een stadsontwikkeling van deze schaal en afgezet tegen de ambities van het AG SOB als grondeigenaar. Deze ambities hebben betrekking op de realisatie van een kwalitatief en evenwichtig nieuw stadsdeel.

Niettegenstaande het geen overheidsopdracht betreft in de zin van de reglementering overheidsopdrachten, zal het AG SOB de toewijzing van het opstalrecht onderwerpen aan een **afdoende marktbevraging en een gelijke mededinging**.

Het AG SOB zal op de **zone Handelsdok Oost**- een zakelijk recht, meer bepaald een opstalrecht, verlenen aan een private partner die er een privaat project zal op ontwikkelen.

Om te vermijden dat er onnodige inspanningen worden gedaan of dat er onnodig buitensporige kosten worden gemaakt door geïnteresseerde kandidaten, bestaat de procedure uit **drie fasen**:

1. **1<sup>e</sup> fase:** Het AG SOB zal in een **eerste fase, de selectiefase**, valabele kandidaten selecteren. Aan de geïnteresseerden wordt in deze fase gevraagd aan te tonen dat zij over de noodzakelijke ervaring, financiële draagkracht, kennis, visie, enz. beschikken om het privaat project tot een goed einde te brengen op basis van onderhavig document, zijnde het **selectiedossier**. Deze elementen moeten het AG SOB toelaten om een rangschikking op te maken en om de drie (3) beste gerangschikte kandidaten te selecteren.
2. **2<sup>e</sup> fase:** In de **tweede fase, de toewijzingsfase**, zullen de drie (3) geselecteerde kandidaten uit fase 1 uitgenodigd worden om op basis van een **toewijzingsdossier** een effectief ontwikkelingsvoorstel in te dienen en aan de onderhandelingen deel te nemen met betrekking tot ingediende stukken voor de tweede fase. Het opstalrecht zal worden verleend aan de private partner met het ontwikkelingsvoorstel dat, desgevallend na onderhandeling, het hoogste scoort op verschillende toewijzingscriteria.
3. **3<sup>e</sup> fase:** in de derde fase, **onderhandelingsfase** zal het AG SOB onderhandelen op basis van een **onderhandelingsdossier** om tot een **samenwerkingsovereenkomst (SWO)** en **opstalovereenkomst** met de gekozen kandidaat uit fase 2 te komen.

**Onderhavig document, zijnde het selectiedossier, heeft enkel en alleen betrekking op de eerste fase.**

---

## 4.2 Opstalrecht onder voorwaarden

Het AG SOB zal aan de private partner een opstalrecht gekoppeld aan een realisatieverplichting geven voor een deel van de zone Handelsdok Oost, meer bepaald de Schipperskaai.

De uiteindelijke bedoeling van het doorlopen van deze procedure in verschillende fasen is het afsluiten van een samenwerkingsovereenkomst en **een opstalovereenkomst** met de in de tweede fase gekozen private partner.

Door het afsluiten van de opstalovereenkomst, heeft de private partner de verplichting om zijn project dat hij heeft ingediend i.k.v. de toewijzingsfase, te realiseren op dit gebied. De private partner zal dan instaan voor de verkoop van de opstallen. Het AG SOB zal telkens dienen tussen te komen in bedoelde verkoopovereenkomsten voor de verkoop van het grondaandeel.

Het AG SOB behoudt zich het recht voor de wijze van het vestigen van het opstalrecht nader te verfijnen in het toewijzingsdossier, waarbij o.m. de mogelijkheid kan worden voorzien om te werken met een special purpose vehicle (SPV).

## 4.3 Fase 1: Selectiefase

De private markt wordt in deze fase uitgenodigd om een kandidaatstelling in te dienen voor het project, op basis van onderhavig selectiedossier.

Er is een mogelijkheid tot het bijwonen van een infomoment op **woensdag 15 februari 2012** zoals verder toegelicht.

De eerste fase omvat de selectie van de kandidaten waarbij het AG SOB kijkt naar:

- de **volledigheid en regelmatigheid** van de ingediende kandidatuurstellingen;
- de **geschiktheid** van de geïnteresseerde kandidaten, m.n. de controle van de uitsluitingsgronden (verklaring op eer), de financiële en economische draagkracht en de technische bekwaamheid;
- de beoordeling van de **visienota**.

Bovenstaande beoordeling zal uitmonden in een rangschikking van kandidaten.

Vervolgens worden op basis van deze rangschikking de **drie (3)** best gerangschikte kandidaten voor de toewijzingsfase uitgekozen.

De niet-geselecteerde kandidaten en de kandidaten die wel voldoen aan alle gestelde criteria, maar die in de rangschikking niet bij de eerste drie (3) behoren, worden hier tijdig en op afdoende wijze van in kennis gesteld.

**Deze fase wordt verder in dit selectiedossier meer uitgebreid toegelicht.**

## 4.4 Fase 2: Toewijzingsfase

In de tweede fase zullen de geselecteerde kandidaten worden uitgenodigd om een ontwikkelingsvoorstel in te dienen op basis van een toewijzingsdossier, dat enkel aan hen zal worden bezorgd.

De geselecteerde kandidaten zullen worden uitgenodigd op een informatievergadering waarop het toewijzingsdossier, het beoogde project "Wonen aan de Schipperskaai" en het totaalproject Oude Dokken verder zal worden toegelicht.

In deze fase zullen de geselecteerde kandidaten moeten kunnen aantonen dat hun ontwikkelingsvoorstel tegemoetkomt aan de randvoorwaarden en de ambities van het AG SOB en de Stad Gent, én dat ze over de vereiste financiering zullen kunnen beschikken voor de uitvoering van hun project, bvb. door het voorleggen van passende verbintenissen van financiers. De modaliteiten voor de onderhandeling en de beoordeling van de ontwikkelingsvoorstellen zullen worden uitgewerkt in het toewijzingsdossier.

**Voorwaarde tot aanvang van de toewijzingsfase is dat het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan nr. 135 Oude Dokken uitvoerbaar is.**

## 4.5 Fase 3: Onderhandelingsfase

Deze fase zal uitmonden in het afsluiten van een opstalovereenkomst en een samenwerkingsovereenkomst (SWO) met de in de toewijzingsfase gekozen private partner.

---

## 5 ALGEMENE INFORMATIE VOOR DE GEÏNTERESSEERDE KANDIDAAT

### 5.1 Administratieve gegevens

Het AG SOB treedt op als **initiatiefnemer**. Zij zal finaal het projectgebied, voorwerp van dit selectiedossier, bezwaren met een opstalrecht ten voordele van de private partner.

Het AG SOB is bereikbaar op het volgende adres:

**AG Stadsontwikkelingsbedrijf Gent**

T.a.v. **Agnieszka Zajac** (contactpersoon/projectleider Oude Dokken )

[Agnieszka.Zajac@sob.gent.be](mailto:Agnieszka.Zajac@sob.gent.be)

Adres: **Sint – Jacobsnieuwstraat 17**  
**9000 Gent**

Tel.: **+32 9 269 69 00**

Fax.: **+32 9 269 69 99**

E-mail: [info@sob.gent.be](mailto:info@sob.gent.be)

www: [www.agsob.be](http://www.agsob.be)

[www.oudedokken.be](http://www.oudedokken.be)

### 5.2 Akkoordverklaring met de procedure – meedelen fouten en leemten

Door het indienen van een kandidaatstelling aanvaarden de kandidaten de inhoud van dit selectiedossier. Indien een geïnteresseerde kandidaat over deze werkwijze een bezwaar heeft, dient hij dit per aangetekende brief bekend te maken aan het AG SOB, uiterlijk tegen **woensdag 14 maart 2012** mét omschrijving van de redenen.

Indien een kandidaat fouten en/of leemten in het selectiedossier opmerkt en zelfs indien deze fouten en/of leemten de betrokkene zouden toelaten of niet zouden beletten een kandidaatstelling in te dienen, dient de kandidaat zulke fouten en/of leemten onmiddellijk en uit eigen beweging te melden aan het AG SOB, teneinde deze in de mogelijkheid te stellen de nodige correctieve acties te ondernemen.

### 5.3 Uitsluiting van kandidaten

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

Daarnaast kunnen kandidaten tevens worden uitgesloten indien blijkt dat zij de leden van de beoordelingscommissie (trachten te) beïnvloeden.

### 5.4 Schorsing en stopzetting van de procedure, overdracht van de procedure

Het AG SOB behoudt zich het recht voor om de procedure te allen tijde te beëindigen of te schorsen, zonder dat dit aanleiding kan geven tot schadevergoedingen, bijvoorbeeld – doch zonder dit recht tot deze gevallen te beperken – indien het AG SOB of de Stad Gent tot andere inzichten is gekomen, het RUP nr. 135 wordt geschorst en/of vernietigd, etc.

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

## 5.5 Taal

De taal waarin deze procedure wordt gevoerd, is het Nederlands. Tenzij het AG SOB het anders aangeeft, moeten alle stukken die de kandidaten bij het AG SOB 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. Het AG SOB behoudt zich het recht voor om hiervan een, desgevallend beëdigde, vertaling te eisen. De kandidaten zijn verantwoordelijk voor eventuele fouten in de vertaling.

## 5.6 Vertrouwelijkheid

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

## 5.7 Inlichtingen

De geïnteresseerden en de kandidaten kunnen vragen om inlichtingen omtrent dit selectiedossier enkel richten aan de **contactpersoon** en dit uitsluitend per mail (zie punt 5.1) met vermelding "Wonen aan de Schipperskaai".

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 beantwoord na 14 maart 2012.

Het AG SOB zal de vragen en de antwoorden die een algemene draagwijdte hebben, bekend maken aan alle kandidaten die zich geregistreerd hebben. Zij zal deze vragen en antwoorden tevens op de website [www.agsob.be](http://www.agsob.be) plaatsen.

Het AG SOB zal op **woensdag 15 februari 2012 om 14 uur** in **DOKkantine** te Koopvaardijlaan 13+, 9000 Gent een algemene toelichting geven over het project Oude Dokken en in het bijzonder deze zone "Wonen aan de Schipperskaai", inclusief een rondleiding op het terrein van het project Oude Dokken. Het gaat hier echter louter om een toelichting. Bijkomende vragen naar aanleiding van deze toelichting kunnen enkel en alleen na afloop per mail gesteld worden aan de contactpersoon, volgens de hierboven geschetste procedure. De presentatie die hier wordt gegeven wordt ook ter beschikking gesteld op de website [www.agsob.be](http://www.agsob.be).

## 5.8 Beschikbare informatie

Tijdens de voorbereiding van het project, werden reeds verschillende studies uitgevoerd en documenten opgesteld.

In 2005 – 2010 zijn er verschillende deelopdrachten en technische studies uitgevoerd om het winnend stadsontwerp verder te onderzoeken en te verfijnen. Van deze studiefase is een samenvatting gevoegd bij dit selectiedossier (zie bijlage 6 "Samenvatting studiefase Oude Dokken").

Deze samenvatting bundelt alle beschikbare gegevens of referenties naar gegevens met betrekking tot de projectontwikkeling. Het is een evolutieve databank die, volgens de uitwerking van de diverse onderdelen van het project Oude Dokken, telkens wordt aangevuld met bijkomende gegevens. Alle andere, projectgerelateerde informatie is te vinden op [www.oudedokken.be](http://www.oudedokken.be).

Het AG SOB is enkel verantwoordelijk voor de inhoud van de documenten waarvan ze zelf de auteur is.

## 5.9 Vergoeding

De kosten voor de opmaak van de kandidaatstelling (i.k.v. dit selectiedossier) komen integraal ten laste van de kandidaten. Er wordt in deze selectiefase geen vergoeding voorzien voor de kandidaten.

Het AG SOB zal in de toewijzingsfase voorzien in een vergoeding van **25.000 € excl. BTW** (vijf en twintig duizend euro) als tegemoetkoming in de opmaak van een ontwikkelingsvoorstel. Deze vergoeding zal echter enkel worden toegekend aan de deelnemers aan de toewijzingsfase die een volledig en regelmatig ontwikkelingsvoorstel hebben ingediend en het project niet toegewezen kregen.

---

## 6 FASE 1: SELECTIEFASE

### 6.1 De uitsluitingsgronden

Aan de kandidaten wordt gevraagd een eigen verklaring voor te leggen, volgens het modelformulier dat werd toegevoegd als bijlage bij dit selectiedossier (bijlage 3), waarin zij verklaren dat zij zich niet in een uitsluitingssituatie bevinden.

Indien de kandidaten zich wél in een uitsluitingssituatie bevinden, dienen zij bij hun kandidatuurstelling daaromtrent volledige informatie te verschaffen, bij gebreke waaraan het AG SOB bijkomende informatie **kan** opvragen.

Indien in de loop van de procedure zou blijken dat een kandidaat<sup>3</sup> zich komt te bevinden in een situatie die aanleiding kan geven tot uitsluiting, zal steeds nog tot uitsluiting kunnen worden besloten.

A) In elk stadium van de procedure wordt uitgesloten van de toegang ertoe:

De kandidaat die bij een vonnis dat in kracht van gewijsde is gegaan, veroordeeld is voor:

1. deelname aan een criminele organisatie als bedoeld in artikel 324bis van het Strafwetboek;
2. omkoping als bedoeld in artikel 246 van het Strafwetboek;
3. fraude als bedoeld in artikel 1 van de overeenkomst aangaande de bescherming van de financiële belangen van de Gemeenschap, goedgekeurd door de wet van 17 februari 2002; of
4. witwassen van geld als bedoeld in artikel 3 van de wet van 11 januari 1993 tot voorkoming van het gebruik van het financieel stelsel voor het witwassen van geld en de financiering van terrorisme.

Met het oog op de toepassing van deze paragraaf kan het AG SOB, indien zij twijfels heeft over de persoonlijke situatie van een bepaalde entiteit, de bevoegde binnenlandse of buitenlandse autoriteiten verzoeken om de inlichtingen die ze ter zake nodig achten.

Het AG SOB kan om dwingende redenen van algemeen belang afwijken van de in deze paragraaf bedoelde verplichting.

B) Het AG SOB kan kandidaten ten aanzien van wie zich de volgende omstandigheden voor doen uitsluiten:

1. die in staat van faillissement of van vereffening verkeert, die zijn werkzaamheden heeft gestaakt of die een gerechtelijk akkoord heeft bekomen, of die in een overeenstemmende toestand verkeert als gevolg van een gelijkaardige procedure die bestaat in de nationale wetgevingen en reglementeringen;
2. die aangifte heeft gedaan van zijn faillissement, voor wie een procedure van vereffening of van gerechtelijk akkoord aanhangig is of die het voorwerp is van een gelijkaardige procedure bestaande in de nationale wetgevingen en reglementeringen;
3. die, bij een vonnis dat in kracht van gewijsde is gegaan, veroordeeld is geweest voor een misdrijf dat zijn professionele integriteit aantast; die bij zijn beroepsuitoefening een ernstige fout heeft begaan, vastgesteld op elke grond die het AG SOB aannemelijk kan maken;

---

<sup>3</sup> Dit geldt zowel voor natuurlijke personen als voor rechtspersonen en de bestuurder(s), zaakvoerder(s) of andere personeelsleden met enige vertegenwoordigings-, beslissings- of controlebevoegdheid binnen de rechtspersoon.



4. die niet voldaan heeft aan zijn verplichtingen inzake betaling van de bijdragen voor de sociale zekerheid;
5. die niet in orde is met de betaling van zijn belastingen overeenkomstig de Belgische wetgeving of die van het land waar hij gevestigd is;
6. die zich in ernstige mate heeft schuldig gemaakt aan het afleggen van valse verklaringen bij het verstrekken van inlichtingen, opvorderbaar bij toepassing van dit hoofdstuk.

Indien het AG SOB aanwijzingen heeft dat een kandidaat of één van de leden van het team of één van diens onderaannemers zich bevindt in één of meer van de omstandigheden hierboven genoemd, kan zij alle maatregelen treffen die zij nuttig acht om meer informatie te verwerven en een beslissing te kunnen treffen. Ondanks de eigen verklaring, zal de geselecteerde kandidaat het opstalrecht van het project finaal slechts toegewezen kunnen krijgen indien hij, **op vraag van het AG SOB**, de volgende stukken kan voorleggen waaruit blijkt dat hij zich niet bevindt in een uitsluitingssituatie, uiterlijk voor de toewijzing van het opstalrecht doch pas in de toewijzingsfase:

- een uittreksel uit het strafregister of een evenwaardig document uitgereikt door een gerechtelijke of overheidsinstantie van het land van oorsprong of herkomst;
- een attest van niet – faillissement;
- een RSZ – attest;
- een attest waaruit blijkt dat alle verplichtingen ten aanzien van de fiscus voldaan zijn.

## 6.2 De financiële en economische draagkracht van de kandidaat

De kandidaat dient (1) zelf een voldoende financiële en economische draagkracht, betrouwbaarheid en solvabiliteit aan te tonen, alsmede (2) de financierbaarheid van het beoogde project aan te tonen voor de uitvoering van het project, meer bepaald om de gevraagde engagementen aan te gaan zonder een financieel risico voor het project en waarbij het financieel risico voor het AG SOB zoveel mogelijk beperkt wordt het AG SOB.

De **eigen financiële en economische draagkracht van de kandidaat wordt beoordeeld in het kader van de selectiefase**; de financiering van het project zal worden beoordeeld in het kader van de toewijzingsfase.

In het kader van de selectievoorwaarden "financiële en economische draagkracht", dienen de solvabiliteit en de kredietwaardigheid van de kandidaat aangetoond te worden op basis van de volgende officiële financiële informatie van de drie laatste boekjaren waarbij, indien relevant, de meest recente een hoger belang hebben dan de oudere:

- een overzichtstabel waarin de gegevens inzake omzet met betrekking tot soortgelijke projecten op een overzichtelijke wijze worden weergegeven voor de kandidaat;
- een kopie van de enkelvoudige én geconsolideerde jaarrekeningen van de kandidaat, goedgekeurd door de bedrijfsrevisor of door een daaraan gelijk gesteld accountant, samen met de meest recente geconsolideerde interim cijfers beschikbaar na de laatste goedgekeurde jaarrekening. De informatie per boekjaar bevat minstens de balans, de resultatenrekening, een overzicht van de kasstromen, een toelichting tot de jaarrekening en het jaarverslag;
- alle andere gepaste stukken waaruit kan blijken dat de kandidaat voldoende financiële draagkracht heeft om een contract vergelijkbaar met het beoogde project te realiseren zonder dat zich een financieel risico stelt voor het AG SOB; en

- een overzicht van de hangende en beslechte geschillen gedurende de laatste drie jaar, samen met hun (mogelijke) financiële impact voor zover het geschil een bedrag betreft hoger dan 500.000 €.
- De vereiste financiële en economische draagkracht moet volledig aanwezig zijn bij elk van de teamleden tenzij een derde zich hoofdelijk aansprakelijk stelt ten aanzien van het AG SOB voor de uitvoering van dit project.

Indien een derde partij zich hoofdelijk aansprakelijk stelt voor één van de teamleden ten aanzien van het AG SOB, dan dient deze de hierboven gevraagde stukken in te dienen.

De kandidaat vermeldt voor de voorbije 3 boekjaren de current ratio en de algemene graad van financiële onafhankelijkheid voor de (geconsolideerde) jaarrekening.

De current ratio = de beperkte vlottende activa / het vreemd vermogen op korte termijn.  
Deze ratio moet ten minste 1 bedragen.

De algemene graad van financiële onafhankelijkheid = het eigen vermogen / het totaal vermogen.  
Deze ratio moet indicatief aantonen dat de kandidaat het project kan financieren. Er wordt ook aangetoond hoe men het project zal financieren.

## 6.3 De technische bekwaamheid

### 6.3.1 Basisdisciplines van het team

De kandidaat dient een kandidaatstelling in, al dan niet met een team en/of met onderaannemers, waarin een aantal basisdisciplines **verplicht** aanwezig zijn, met name:

- **Gebiedsontwikkeling:** integrale ontwikkeling van vastgoed en omgeving;
- **Stedenbouw:** ontwerpmatige coördinatie en afstemming tijdens ontwerp- en uitvoeringsfase;
- **Architectuur:** ontwerp van woongebouwen en alle bijkomende functies en onderdelen;
- **Landschapsarchitectuur:** ontwerp van openbaar domein en publiek groen;
- **Duurzaam bouwen:** integrale duurzaamheid op wijk- en gebouwniveau;

Het AG SOB behoudt zich het recht voor om kandidaten waarin niet al deze basisdisciplines afdoende – lees: met aangetoonde en relevante ervaring - aanwezig of vertegenwoordigd zijn, te weren van het vervolg van de procedure.

In de kandidaatstelling moet dan ook voor elk van deze basisdisciplines afdoende informatie verschaft worden over:

- het lid van de kandidaat die zal instaan voor de basisdiscipline en zijn relatie tot de andere leden van de kandidaat (onderaannemer of team) en
- de studie en beroepskwalificaties per lid van de kandidaat.

### 6.3.2 Ervaring en referenties m.b.t. de basisdisciplines

Verder zal de **bekwaamheid** van de kandidaat **in deze basisdisciplines** worden aangetoond door middel van de voor te leggen verklaringen en referenties van de kandidaat.

---

Het AG SOB zal slechts met deze referenties rekening houden die door hun aard, kwaliteit, omvang en/of complexiteit voldoende raakvlakken hebben met het voorliggend project en die door hun graad van realisatie wezenlijk hebben kunnen bijdragen tot de ervaring van de kandidaat.

Alle referenties moeten betrekking hebben op ervaring in de laatste vijf jaar voorafgaand aan de bekendmaking van deze selectiefase. Zij kunnen betrekking hebben op binnenlandse of buitenlandse projecten.

De ervaring wordt aangetoond door de kandidaat hetzij door diens eigen ervaring hetzij in teamverband hetzij via onderaanneming (zie punt 7.3).

#### (a) Referenties gebiedsontwikkeling

De kandidaat moet afdoende ervaring aantonen met de **gebiedsontwikkeling van woonprojecten in een dense, stedelijke omgeving** met betrekking tot **minstens drie (3) en maximum vijf (5) woonprojecten in een stedelijke omgeving, die reeds voorlopig zijn opgeleverd of waarvan de gesloten ruwbouwfase is voltooid.**

Bij de referenties moet minstens één realisatie zitten van een gebiedsontwikkeling met een bouwkost (excl. BTW) van 10.000.000 € en minstens één referentie van de vermarkting van een gebiedsontwikkeling van minstens 10.000 m<sup>2</sup> BVO.

**Daarnaast moet er minstens ook één referentie ingediend worden met betrekking tot de bouw van meerdere passiefwoningen.**

#### (b) Referenties stedenbouw

De kandidaat moet afdoende ervaring aantonen met het uitwerken van een overkoepelend stedenbouwkundig ontwerp binnen een stedelijke context met betrekking tot **minstens drie (3) en maximum vijf (5) woonprojecten in een stedelijke omgeving, die reeds voorlopig zijn opgeleverd of waarvan de gesloten ruwbouwfase is voltooid.**

Bij de referenties moet minstens één stedenbouwkundig ontwerp zitten van minstens 10.000 m<sup>2</sup> BVO.

#### (c) Referenties architectuur

De kandidaat moet binnen zijn team **minstens drie architecten** opgenomen hebben om de beoogde architecturale diversiteit van het stadsontwerp OMA te kunnen garanderen voor de zone Handelsdok Oost.

Deze drie (3) architecten mogen niet tot hetzelfde architectuurvennootschap en/of associatie behoren.

Alle architecten moeten lid zijn van de Orde van Architecten of moeten aantonen dat ze in het land waar ze gevestigd zijn het beroep van architecten mogen uitoefenen.

De drie (of meer) architecten van het team moeten **elk** afdoende ervaring aantonen met het leveren van architecturale diensten binnen een stedelijke context met betrekking tot **minstens drie (3) en maximum vijf (5) woonprojecten in een stedelijke omgeving, die reeds voorlopig zijn opgeleverd of waarvan de gesloten ruwbouwfase is voltooid.**

Eén van de architecten voorgesteld in het team, moet via minstens één referentie aantonen dat hij reeds een woonproject van stedelijke groepswooningbouw van minstens 10.000 m<sup>2</sup> BVO heeft ontworpen en uitgevoerd.

Eén van overige twee architecten voorgesteld in het team, moet via minstens één referentie aantonen dat hij reeds een woonproject van stedelijke groepswooningbouw van minstens 5.000 m<sup>2</sup> BVO heeft ontworpen en uitgevoerd.

De overblijvende architect(en) voorgesteld in het team, moeten via minstens één referentie aantonen dat hij (zij) reeds een woonproject van stedelijke groepswooningbouw van minstens 1.000 m<sup>2</sup> BVO heeft (hebben) ontworpen en uitgevoerd.

Minstens één van de architecten moet één of meerdere van de volgende referenties kunnen voorleggen:

- Het ontwerp van een stedelijk woonproject dat rekening houdt met integrale duurzaamheid op wijkniveau: gebouwen met zeer goede energieprestatie, hernieuwbare energie, hemelwaterbeheer, duurzaam materialengebruik, doordacht ontwerp van groen, aandacht voor zachte weggebruikers, bereikbaarheid van voorzieningen, leefkwaliteit,... (zie duurzaamheidsmeter Stad Gent);
- Het ontwerp van een passief woongebouw;
- Het ontwerp van een woongebouw met gebruik van hernieuwbare energie voor verwarming wordt aangetoond.

#### (d) Referenties landschapsarchitectuur

De kandidaat moet afdoende ervaring aantonen op het gebied van het ontwerp en de uitvoering van landschapsarchitecturale diensten binnen een stedelijke context met betrekking tot minstens één woonproject in een stedelijke omgeving, waarvan **landschapsrealisatie reeds voorlopig is opgeleverd of waarvan de bouwfase is voltooid**.

Het landschapsarchitecturaal ontwerp moet betrekking hebben op **het ontwerp van openbaar domein en publiek groen**, een pluspunt zijn de realisaties volgens de principes van het harmonisch park- en groenbeheer.

#### (e) Referenties integrale duurzaamheid

De kandidaat moet afdoende ervaring hebben met studies over integrale duurzaamheid op wijk- en gebouwniveau: gebouwen met zeer goede energieprestatie, hernieuwbare energie, hemelwaterbeheer, duurzaam materialengebruik, doordacht ontwerp van groen, aandacht voor zachte weggebruikers, bereikbaarheid van voorzieningen, leefkwaliteit,... (zie duurzaamheidsmeter Stad Gent). Deze ervaring moet aangetoond worden aan de hand van **minstens één studie over integrale duurzaamheid in een stedelijk woonproject**, waarbij minstens drie van de hierboven vermelde thema's onderzocht worden.

### 6.3.3 Opmaak van het referentieoverzicht

Voor **elke referentie die wordt verstrekt**, wordt verplicht gebruik gemaakt van het bij dit selectiedossier bijgevoegde modelformulier (zie bijlage 4), waarbij volgende informatie over de referentie wordt vermeld:

- een omschrijving van het opgegeven project, inbegrepen afbeeldingen, met de (geraamde) investeringswaarde;
- een precieze omschrijving van het aandeel van de kandidaat in het project met de waarde van de opdracht van de kandidaat;
- de relevantie van de referentie door te verwijzen naar de basisdisciplines;
- de contactpersoon van het project.

Per referentieproject moet één formulier worden ingediend. De kandidaat zal zich beperken tot de informatie die relevant is voor deze opdracht, en het dossier dus niet belasten met overbodige informatie.

Bij ieder referentieproject moet een attest, gedateerd en ondertekend door de opdrachtgever, waaruit blijkt dat het project regelmatig en naar tevredenheid is verlopen, worden toegevoegd.

Indien een kandidaat zich ter zake beroept op de draagkracht van één of meer onderaannemers, moet een verklaring van onderaanneming overeenkomstig bijlage 4 voor elk van hen worden toegevoegd.

Het AG SOB is bevoegd de opgegeven referenties te controleren. Het kan dit onder meer doen door plaatsbezoeken, door van de kandidaat te eisen dat door de opdrachtgevers van de opgegeven referentieprojecten af te geven verklaringen rechtstreeks aan het AG SOB worden toegezonden.

## 6.4 De visienota

De kandidaat moet **op straffe van onvolledigheid** van zijn kandidaatstelling, een visienota toevoegen.

Deze visienota beslaat minimum 5 en maximum 20 pagina's A4 (inclusief beeldmateriaal) en bevat de visie van de kandidaat op de realisatie van het project Handelsdok Oost bekeken vanuit het perspectief van het totaalproject Oude Dokken en vanuit de ambitieniveaus van het AG SOB.

Specifiek wordt de visie van de kandidaat gevraagd over:

1. de wijze waarop een hoge stedenbouwkundige en architecturale kwaliteit en diversiteit kan bekomen worden;
2. de wijze waarop integrale duurzaamheid een haalbare en toekomstgerichte ambitie is voor het project;
3. de wijze waarop de samenwerking tussen verschillende teamleden en de samenwerking met het AG SOB en andere betrokken overheden zal opgevat worden en waarop er aan gemeenschappelijke communicatie met het AG SOB en samenspraak (o.a. via de Klankbordgroep Oude Dokken) zal gewerkt worden;
4. de krachten, potenties alsook de problemen en uitdagingen binnen het project Oude Dokken volgens zijn eigen inzichten;

Ter duiding van de visie mag de visienota illustraties bevatten en referentiebeelden tonen om de eigen visie op het toekomstige gebied beter te duiden. Dit kunnen voorbeelden zijn van andere of andermans ontwikkeling, ook buitenlandse voorbeelden kunnen opgenomen worden.

Het **belang van deze visienota** is tweeledig:

- de visienota wordt mee gehanteerd om een rangschikking te maken tussen de kandidaten;
- bij de uitnodiging tot het indienen van een ontwikkelingsvoorstel in fase 2 (de zgn. toewijzingsfase) zullen de geselecteerde kandidaten gevraagd worden om deze visienota verder uit te werken.

## 6.5 Selectiemethodiek

1. De kandidaatstellingen zullen in eerste instantie worden beoordeeld naar de **volledigheid** ervan (vb. deelnemingsformulier, visienota zoals bepaald onder punt 6.4, etc.). Ook wordt geverifieerd of zij voldoen aan de **formeel gestelde eisen**, zoals onder meer het tijdig ingediend zijn, alsook de ondertekening door de bevoegde perso(o)n(en).

2. De kandidaatstellingen worden vervolgens getoetst aan de aanwezigheid van de verplichte **basisdisciplines**.

3. De kandidaatstellingen worden vervolgens getoetst aan de **uitsluitingsgronden**, meer bepaald worden de eigen verklaring(en) nagezien.

4. De kandidaten worden vervolgens beoordeeld op hun **economische en financiële draagkracht** aan de hand van de over te leggen gegevens.

**Enkel de kandidaten die voldoen aan deze 4 bovenstaande eisen komen in aanmerking voor de rangschikking.**

**De weerhouden kandidaten worden vervolgens gerangschikt volgens hun technische deskundigheid en hun visie op het project :**

**5. Technische deskundigheid (30%)** : Met betrekking tot iedere basisdiscipline worden de weerhouden kandidaten beoordeeld op hun **technische deskundigheid** door de ervaring met de basisdisciplines (a.h.v. de referenties) na te gaan. Het AG SOB zal enkel met die referenties rekening houden die door hun aard, kwaliteit, omvang en/of complexiteit voldoende raakvlakken hebben met het beoogde project en die door hun graad van realisatie wezenlijk hebben kunnen bijdragen tot de ervaring van de kandidaat.

**6. Visie (70%)** : Tenslotte wordt de **visienota** van de weerhouden kandidaten (zie punt 6.4) beoordeeld om te komen tot een selectie van kandidaten.

**Op basis van de bovenstaande beoordeling wordt een rangschikking opgemaakt door het AG SOB. Drie (3) kandidaten zullen geselecteerd worden om door te gaan naar fase 2.**

Voor de beoordeling van de kandidaatstellingen, zal het AG SOB een beroep doen op een **beoordelingscommissie**, deze is samengesteld als volgt:

1. Prof. André Loeckx, Hoogleraar K.U.Leuven, Departement Architectuur, Stedenbouw en Ruimtelijke Ordening (als voorzitter)
2. Marc Bauwens, directeur AGS Leuven
3. Agnieszka Zajac, projectleider Oude Dokken
4. Peter Lacoere, directeur projecten AG SOB
5. Frank Van Goethem, administratief en financieel directeur AG SOB
6. Didier Nachtergaele, afgevaardigd bestuurder AG SOB
7. Philippe Van Wesenbeeck, directeur dienst stedenbouw en ruimtelijke planning, Stad Gent
8. Reginald Claeys, Departementshoofd RUMODO, Stad Gent
9. Indra Van Sande, ingenieur Milieudienst, Stad Gent
10. Jo Lefebure, Dienst Monumentenzorg en Architectuur, Stad Gent

De beoordelingscommissie kan pas rechtsgeldig beslissingen nemen als minstens de helft van de leden van de beoordelingscommissie aanwezig is, er worden geen vervangers aangeduid.

Daarnaast kunnen kandidaten worden uitgesloten indien blijkt dat zij de leden van de beoordelingscommissie (trachten te) beïnvloeden.

Het AG SOB zal de gekozen kandidaten uitnodigen om een ontwikkelingsvoorstel in te dienen, op basis van het toewijzingsdossier (fase 2).

---

## 7 FORMELE VEREISTEN VOOR DE KANDIDAATSTELLING

### 7.1 Bij te voegen documenten

Checklist van de bij te voegen documenten:

1. Ingevuld en ondertekend formulier: Kandidaatstelling "Wonen aan de Schipperskaai"
2. Verklaring inzake het zich ten behoeve van het project beroepen op ervaring van onderaannemers – indien van toepassing
3. Eigen verklaring
4. Ingevuld modelformulier per referentieproject
5. Het bewijs van ondertekeningbevoegdheid
6. Teamsamenstelling incl alle nodige gevraagde gegevens (CV's, inschrijving bij de Orde van Architecten,...)
7. Financiële en economische gegevens zoals opgesomd in hoofdstuk 6.2
8. Visienota
9. En alle andere gevraagde info en antwoorden op alle vragen die in selectiedossier worden gesteld:
  - de bijlagen die eventueel bij de antwoorden horen
  - alle andere documenten die nodig zijn voor de beoordeling van de offerte

Wijze van indiening is bepaald als volgt:

Alle bij te voegen documenten zijn opgenomen in deze volgorde, met nummering en met tussenbladeren (= extra blad met titel en nummer in digitale versie).

### 7.2 Vormgeving van de kandidaatstelling

De kandidaat vult het in bijlage 2 voorgeschreven formulier volledig in en ondertekent het.

De volledige kandidaatstelling (dus inclusief alle bijlagen) moet ingeleverd worden op papier in **tweevoud** (1 origineel en 1 kopie) met aanduiding van het origineel (degelijk geordend in ringmappen met tussenbladeren en doorlopend genummerd) alsook een volledige digitale kopij met de documenten in pdf-vorm op CD-ROM in **tienvoud** (10 CD-ROM's).

Bij tegenstrijdigheden tussen de papieren en de digitale versies van documenten, nota's en tekeningen primeert de papieren versie op de digitale.

### 7.3 Termijn voor indienen van een kandidaatstelling

Geïnteresseerde kandidaten moeten hun kandidaatstelling **uiterlijk op maandag 16 april 2012 om 11 uur** indienen bij het AG SOB.

De kandidaatstellingen kunnen worden afgegeven tegen ontvangstbewijs (in een gesloten omslag) of worden opgestuurd per gewoon of aangetekend schrijven. Op de omslag staat naast de adresgegevens en datum van indiening vermeld: "**Kandidaatstelling – Wonen aan de Schipperskaai**".

De kandidaatstellingen worden gericht aan:

**AG Stadsontwikkelingsbedrijf Gent**  
T.a.v. **Agnieszka Zajac**  
**Sint – Jacobsnieuwstraat 17**  
**9000 Gent**

Kandidaatstellingen die niet uiterlijk op het hierboven vermelde tijdstip zijn ontvangen, zijn onregelmatig en worden geweerd, tenzij ze bij de post zijn ingediend als aangetekende schrijven ten minste vier (4) kalenderdagen vóór de uiterste indieningsdatum.

Kandidaatstellingen bezorgd via Taxipost of via een privé-koeriersdienst hebben geen vaste postdatum en worden behandeld als een niet-aangetekende zending.

## 7.4 Voorwaarden met betrekking tot de indiener van de kandidaatstelling

### 7.4.1 Samenstelling van de kandidaat

De kandidaatstellingen worden ingediend door de kandidaat, ttz.

- 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), al dan niet aangevuld met onderaannemers, in welke beide gevallen er doorheen deze tekst ook steeds sprake is van "de kandidaat".

Kandidaatstellingen zijn slechts regelmatig en aanvaardbaar wanneer **bij indiening er van** alle basisdisciplines, zoals weergegeven in punt 6.3 van dit selectiedossier, bij de kandidaat aanwezig zijn.

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

De kandidaat geeft in zijn kandidaatstelling aan wie optreedt als penhouder (in het geval van een team) en wie de contactpersoon (in het geval van één rechtspersoon) is. Het AG SOB zal uitsluitend aan de penhouder of de contactpersoon van de kandidaat de kennisgevingen in het kader van deze procedure verrichten.

Enkel voor de basisdisciplines Stedenbouw, Architectuur, Landschapsarchitectuur en Duurzaamheid is het toegestaan om in te schrijven als onderaannemer, in welk geval een verklaring van onderaanneming wordt toegevoegd (bijlage 5).

### 7.4.2 Onderaannemers

De kandidaat, al dan niet onder de vorm van een team, kan zich dus 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 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 kandidaat de nodige middelen ter beschikking te stellen (zie modelformulier in bijlage 3). Zonder een verklaring van onderaanneming, afdoende ondertekend, kan de aangeboden onderaanneming door het AG SOB evenwel als onbestaande beschouwd worden.



### **7.4.3 Wijzigingen in de samenstelling**

In geval van bijzondere omstandigheden, kunnen wijzigingen 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 worden toegestaan met dien verstande dat blijvend moet voldaan zijn aan de in dit selectiedossier uiteengezette uitsluitings-, toelaatbaarheids- en selectiecriteria.

De kandidaat zal daartoe de noodzakelijke stukken voorleggen. Een dergelijke wijziging kan slechts plaatsvinden na de voorafgaande schriftelijke goedkeuring vanwege het AG SOB. Deze goedkeuring zal enkel gegeven worden wanneer aldus geen afbreuk wordt gedaan aan de principes van gelijke behandeling van alle 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.

### **7.4.4 Eén kandidaatstelling per kandidaat / 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 éénmaal als lid deel uitmaken van een team of de onderaannemers van een kandidaat, wanneer zij betrekking hebben op de basisdisciplines zoals opgegeven in punt 6.3.1 van dit selectiedossier.

### **7.4.5 Verantwoordelijkheid en hoofdelijkheid**

Het AG SOB wenst maximale garanties met betrekking tot de aansprakelijkheid van de private partner. Daarom kan aan de kandidaat gevraagd worden binnen de drie (3) maanden na de toewijzing van het opstalrecht verplicht een (tijdelijke) handelsvennootschap op in de zin van het Wetboek van Vennootschappen.

Voor zover het voor een teamlid van de 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 (zie ook 7.4). In dit laatste geval dient de 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 moeten zich, evenwel binnen de deontologische en juridische grenzen eigen aan hun respectievelijk beroep, in een schriftelijke en door alle deelgenoten van het team ondertekende verklaring, gezamenlijk en hoofdelijk aansprakelijk stellen voor de uitvoering van de opdracht jegens het AG SOB. Indien dit niet kan, binnen de deontologische en juridische grenzen eigen aan hun respectievelijk beroep, voor de integrale realisatie van het project, dient dit te gebeuren binnen de respectieve basisdiscipline. Deze verklaringen moeten worden aangeleverd in de selectiefase.

---

## 7.5 Vormvereisten voor de kandidaatstelling

### 7.5.1 Deelnemingsformulier

Voor het indienen van hun kandidaatstelling dienen de geïnteresseerde kandidaten **verplicht** gebruik te maken van het **deelnemingsformulier** opgenomen als Bijlage 3 bij dit selectiedossier.

Dit deelnemingsformulier moet **volledig** worden ingevuld en **rechtsgeldig** worden **ondertekend** zoals hieronder bepaald. Voorts voegen de kandidaten bij hun kandidaatstelling alle documenten zoals aangegeven in dit selectiedossier, welke documenten eenduidig van elkaar moeten worden onderscheiden door middel van tabbladen of anderszins. De kandidaten voegen bij hun kandidaatstelling ook een duidelijke inhoudstafel.

De kandidaatstelling moet worden opgebouwd in overeenstemming met indeling en volgorde, zoals vermeld in hoofdstuk 6. De op te geven informatie, referenties en andere moeten op een bondige en duidelijke manier worden gestructureerd.

Bovenstaande gegevens moeten met betrekking tot alle leden van de kandidaat voor de basisdisciplines zoals vermeld in punt 6.3.1 van dit selectiedossier, duidelijk en afzonderlijk, worden vermeld.

Voorts dienen, in een afzonderlijk document, de onderlinge bestuurlijke, zeggenschap- en financiële verhoudingen binnen de kandidaat te worden beschreven, waaronder de relatie binnen het team en de relatie met onderaannemers.

### 7.5.2 Onvolledige of onduidelijke kandidaatstelling

In geval van onvolledigheid of onduidelijkheid van een kandidaatstelling, kan de kandidaatstelling hetzij als onregelmatig worden beschouwd, hetzij worden beoordeeld op grond van de wel overgemaakte documenten, hetzij kan de kandidaat worden uitgenodigd om bijkomende documenten over te maken.

Het AG SOB behoudt zich dan ook het recht voor om van een kandidaat nadere aanvulling of verduidelijking te vragen ten aanzien van de ingediende kandidaatstelling of bijgevoegde stukken.

Aan de voorwaarden betreft de nodige basisdisciplines moet voldaan zijn op het moment van het indienen van de kandidaatstelling.

### 7.5.3 Ondertekening van de kandidaatstelling

De kandidaatstelling moet rechtsgeldig zijn ondertekend, in voorkomend geval door alle leden van het team van de kandidaat.

Alle bescheiden en documenten die bij de kandidaatstelling worden gevoegd, moeten worden gedagtekend en ondertekend door een persoon die de kandidaat rechtsgeldig kan verbinden met de vermelding "*Opgemaakt door ondergetekende om te worden gevoegd bij zijn kandidaatstelling van heden*".

De ondertekening van alle documenten, inbegrepen het deelnemingsformulier, dient steeds te zijn vergezeld van de **bewijzen van de ondertekeningbevoegdheid** van de ondertekenaar, o.a. de meest recente versie van de statuten, uittreksels uit het Belgisch Staatsblad, en alle andere documenten die de ondertekeningbevoegdheid bewijzen.

## 8 BIJLAGEN

Bijlage 1. Brochure 'Nieuw leven in de Oude Dokken'

Bijlage 2. Modelformulier

Bijlage 3. Model verklaring inzake het zich ten behoeve van het project beroepen op ervaring van onderaannemers

Bijlage 4. Model eigen verklaring

Bijlage 5. Model formulier te gebruiken per referentieproject

Bijlage 6. Samenvatting studiefase Oude Dokken

Bijlage 7. Plan van opstal "Wonen aan de Schipperskaai"

Bijlage 8. RUP 135 Oude Dokken- weblink: <http://www.oudedokken.be/bibliotheek#documenten>

**Bijlage 1. Brochure ‘Nieuw leven in de Oude Dokken’ - weblink:**

**<http://www.oudedokken.be/nieuwsbrief>**

## **Bijlage 2. Modelformulier**

**Kandidaatstelling "Wonen aan de Schipperskaai"****OFWEL**

De vennootschap (handelsnaam of benaming en rechtsvorm):

Nationaliteit:

Maatschappelijke zetel:

Telefoonnummer:

Vertegenwoordigd door de ondergetekende(n):

Hoedanigheid:

Telefoon – fax:

**OFWEL**

De ondergetekenden die zich tijdelijk hebben verenigd voor dit project

1. De vennootschap (handelsnaam of benaming en rechtsvorm):

Nationaliteit:

Maatschappelijke zetel:

Telefoonnummer:

Vertegenwoordigd door de ondergetekende(n):

Hoedanigheid:

Telefoon – fax:

2. De vennootschap (handelsnaam of benaming en rechtsvorm):

Nationaliteit:

Maatschappelijke zetel:

Telefoonnummer:

Vertegenwoordigd door de ondergetekende(n):

Hoedanigheid:

Telefoon – fax:

3. ....

Stel(t)len zich kandidaat voor het project beschreven in het selectiedossier "Project Oude Dokken – Wonen aan de Schipperskaai".

**VERKLARING VAN DE KANDIDAAT**

Ik verklaar:

- 1) geen afspraken te hebben gemaakt noch mij te hebben verbonden door afspraken die de gelijke mededinging tussen kandidaten in het gedrang brengt;
- 2) kennis te hebben genomen van het selectiedossier voor deze procedure en onvoorwaardelijk met de daarin neergelegde procedure in te stemmen;
- 3) te begrijpen dat niet naleving van de in het selectiedossier uiteengezette procedure of van de op grond daarvan door het AG SOB te geven nadere aanwijzingen kan leiden tot uitsluiting van deelneming;

- 4) ten opzichte van het AG SOB hoofdelijk aansprakelijk te zijn voor de nakoming van alle uit het selectiedossier en daarop gebaseerde nadere aanwijzingen van het AG SOB voortvloeiende verplichtingen; en
- 5) naar eer en geweten dat alle informatie die in het kader van deze procedure aan het AG SOB werd verstrekt en zal worden verstrekt juist is.

Gedaan te....., de.....

KANDIDAAT

OFWEL

TEAM, bestaande uit

Partner 1. handtekening  
vennootschap  
vertegenwoordigd door ...  
Functie:

Partner 2. handtekening  
vennootschap  
vertegenwoordigd door ...  
Functie:

Partner .... handtekening  
vennootschap  
vertegenwoordigd door ...  
Functie:

(De aanvraag tot deelneming moet op straffe van volstrekte nietigheid ondertekend worden door de kandida(a)t(en) of zijn/hun gemachtigde(n).)

#### Bijlagen bij / onderdelen van de Kandidaatstelling

**Tabblad A:** Identificatiegegevens van alle in de kandidaatstelling vernoemde teamleden voor de basisdisciplines

1. Uittreksels (Kruispuntbank der Ondernemingen of gelijkwaardig)
2. Bewijzen van ondertekeningsbevoegdheid van ondertekenaars

**Tabblad B:** Documenten betreffende de uitsluitingsgronden m.b.t. alle in de kandidaatstelling vernoemde teamleden voor de basisdisciplines

2. Eigen verklaring inzake het zich niet voordoen van uitsluitingsgronden (voor alle leden van de kandidaat voor de basisdisciplines) + bewijzen van ondertekeningsbevoegdheid van ondertekenaars.

**Tabblad C:** minimumeisen betreffende financieel –en economische draagkracht

Verklaringen en documenten inzake de financiële en economische draagkracht.

**Tabblad D: Minimumeisen betreffende technische bekwaamheid en referentieprojecten**

Per referentieproject een verklaring als bedoeld in Bijlage 5 met overlegging van de daarin genoemde gegevens (zie ook de vereisten van het selectiedossier).

**Tabblad E: Visienota**

**Tabblad F**

Andere documenten die de kandidaat relevant acht om het AG SOB toe te laten de kandidaatstelling van de kandidaat afdoende te beoordelen.

**Tabblad G**

Een verklaring uitgaande van de kandidaat waarin wordt aangegeven wie optreedt als penhouder respectievelijk als contactpersoon voor de kandidaat.



### **Bijlage 3. Model verklaring inzake het zich ten behoeve van het project beroepen op ervaring van onderaannemers**

**Gegevens onderaannemer**

Naam

Rechtsvorm<sup>4</sup>

Adresgegevens

E-mail

Fax

Telefoon

Naam kandidaat

De ondergetekende:

[naam], [in zijn/haar hoedanigheid van rechtsgeldig vertegenwoordiger van [naam derde]]

Verklaart kennis te hebben genomen van het selectiedossier voor deze selectieprocedure en in te stemmen met de daarin vastgestelde procedure.

Verbindt zich ertoe om, gedurende de ganse duur van de opdracht [ naam opdracht ], de voor de uitvoering van deze opdracht noodzakelijke middelen, inzake [invoegen voor welk aspect de kandidaat zich beroept op de derde], ter beschikking te stellen aan [naam kandidaat invoegen] in zoverre voornoemde opdracht aan [naam kandidaat invoegen] zou worden toegewezen.

Aldus getekend te [plaats], [datum]

---

<sup>4</sup> Indien een rechtspersoon.

## **Bijlage 4. Model eigen verklaring**

---

Dit formulier moet door alle leden van de kandidaat voor de basisdisciplines, al dan niet middels onderaanneming, worden ingevuld.

Ondergetekende verklaart:

- niet bij een vonnis dat in kracht van gewijsde is gegaan, veroordeeld te zijn voor:
  - 1° deelname aan een criminele organisatie als bedoeld in artikel 324bis van het Strafwetboek;
  - 2° omkoping als bedoeld in artikel 246 van het Strafwetboek;
  - 3° fraude als bedoeld in artikel 1 van de overeenkomst aangaande de bescherming van de financiële belangen van de Gemeenschap, goedgekeurd door de wet van 17 februari 2002;
  - 4° witwassen van geld als bedoeld in artikel 3 van de wet van 11 januari 1993 tot voorkoming van het gebruik van het financieel stelsel voor het witwassen van geld en de financiering van terrorisme;
- niet in staat van faillissement of van vereffening te verkeren, zijn werkzaamheden te hebben gestaakt of een gerechtelijk akkoord te hebben bekomen, of in een overeenstemmende toestand te verkeren als gevolg van een gelijkaardige procedure die bestaat in de nationale wetgevingen en reglementeringen;
- geen aangifte te hebben gedaan van zijn faillissement, niet het voorwerp van een procedure van vereffening of van gerechtelijk akkoord of een gelijkaardige procedure bestaande in de nationale wetgevingen en reglementeringen uit te maken;
- niet, bij een vonnis dat in kracht van gewijsde is gegaan, veroordeeld is geweest voor een misdrijf dat zijn professionele integriteit aantast;
- niet bij zijn beroepsuitoefening een ernstige fout te hebben begaan, vastgesteld op elke grond die het AG SOB aannemelijk kan maken;
- aan zijn verplichtingen inzake betaling van de bijdragen voor de sociale zekerheid te hebben voldaan;
- aan zijn verplichtingen tot betaling van belastingen te hebben voldaan overeenkomstig de Belgische wetgeving of die van het land waar hij gevestigd is; en
- zich niet in ernstige mate schuldig te hebben gemaakt aan het afleggen van valse verklaringen bij het verstrekken van inlichtingen.

Ondergetekende legt ter ondersteuning van die verklaring de volgende attesten voor [aan te vullen door de kandidaat / onderaannemer]:

Ondergetekende verklaart dat de verklaringen volledig en juist zijn.

Aldus getekend te [plaats], [datum]

Naam

Functie

Handtekening

## **Bijlage 5. Modelformulier te gebruiken per referentieproject**

**REFERENTIEPROJECT VOOR**

**Gebiedsontwikkeling/Stedenbouw/Architectuur/Wegenbouw/Landschapsarchitectuur/Duurzaam bouwen \*\***

Volgnummer:

Naam referentieproject:

Opdrachtsom (EUR excl BTW):

Bouwkostsom (EUR excl BTW)\*\*:

BVO m<sup>2</sup>\*\*:

m<sup>2</sup>\*\*:

Plaats van uitvoering:

Opdrachtgever:

Uitvoerder (lid van de kandidaat):

Aan welke selectievoorwaarde wordt door dit project voldaan?

Beschrijving project  
(maximaal 500 woorden):

Uitvoeringsperiode:

*\* Indien de kandidaat meer referentieprojecten wenst op te geven wordt dit formulier gekopieerd*

*\*\* schrappen wat niet past*

## **Bijlage 6. Samenvatting studiefase Oude Dokken**

### **Zie bundel in bijlage**

## **Bijlage 7. Plan van opstal “Wonen aan de Schipperskaai”**



**Bijlage 8. RUP 135 Oude Dokken- weblink:**

**<http://www.oudedokken.be/bibliotheek#documenten>**