



KENNISCENTRUM
VLAAMSE STEDEN

interlokale vereniging

COMPLEXE STADSPROJECTEN

draaiboek

Naam website KCVS

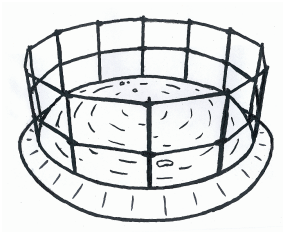
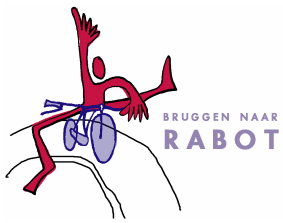
MARKTCONSULTATIE

Oorspronkelijke naam document

Herontwikkeling site Gasmeterlaan, projectdossier voor de marktconsultatie

Project

Tondelier Gent



Projectleiding

Milieudienst

Thierry Maene

Tel. (09) 268 23 37

Dienst stedenbouw

Koen Lepla

Tel. (09) 266 78 73

Ann De Cannière

Tel. (09) 266 78 37

Dienst huisvesting

Philippe De Waele

Tel. (09) 266 76 61

Isabelle Carron

Tel. (09) 266 76 55

Correspondentieadres

p.a. stadhuis

Botermarkt 1

B-9000 Gent

thierry.maene@gent.be

projectdossier voor de marktconsultatie

INHOUDSOPGAVE

voorwoord	
over deze marktconsultatie	5
1.1 Wat is de doelstelling van de marktconsultatie?	6
1.1.1 Algemene doelstelling van een marktconsultatie	6
1.1.2 Concrete doelstelling van de marktconsultatie	6
1.2 inlichtingen en vragen over de marktconsultatie	6
1.2.1 contactgegevens	6
1.2.2 informatie die ter beschikking gesteld wordt	6
1.3 Hoe kan u deelnemen aan de marktconsultatie?	8
1.3.1 Antwoorden op de vragenlijst	8
1.3.2 Mondelinge toelichting	8
1.4 Wat gebeurt er met uw antwoorden	9
1.4.1 Rapportering	9
1.4.2 Besluitvorming	9
1.5 Juridische aspecten	9
1.5.1 Transparantie en gelijke behandeling	9
1.5.2 De marktconsultatie en de reglementering overheidsopdrachten	9
1.5.3 Aansprakelijkheid van de Stad Gent	10
1.5.4 Auteursrechten	10
situering en historiek van het project	11
2.1 Situering	12
2.2 Historiek	12
2.3 Eigendomstructuur	12
2.4 Bodem- en grondwaterverontreiniging	13
2.5 relatie met het stadsvernieuwingsproject “Bruggen naar Rabot”	13
aanpak van het project	15
3.1 Doelstellingen	16
3.2 Procedure en overeenkomst	16
3.3 Omvang van de opdracht	17
3.3.1 Bodemsanering	17
3.3.2 Herinrichting – ontwerp	18
3.3.3 Realisatie van de bouwwerken	18
3.3.4 Vastgoedontwikkeling	18
3.3.5 Financiering	18
3.3.6 Projectvoering	19
3.3.7 Vergunningen	20
3.4 vooropgestelde planning	20
Randvoorwaarden	21
4.1 Beginsituatie	22
4.2 Het ontwerp van RUP en het programma	22
4.2.1 voorstellen voor aanvullende programma eisen of –wensen	22
KMO	23
Handel	23
Horeca	23
Scholen	24
4.2.2 ontwerp-RUP	25
4.3 kwaliteitsbewaking	25
4.3.1 inrichtingsplan en een beeldkwaliteitambitie	26
4.3.2 kwaliteitsbewaking	28
4.4 Bodemsanering	28
4.4.1 Saneringsrisico	28
4.4.2 Siteverklaring	28
4.4.3 BATNEEC-studies	29

4.4.4	Betrokkenheid van de OVAM	30
4.4.5	Overeenkomst met Alcatel NV	31
4.4.6	Sanering bij de Nieuwe Molens	32
4.4.7	Voorafgaand onderzoek bij aanbidding	33
4.5	Ontwerp en aanleg van openbaar groen	33
4.6	Renovatie van de gashouders	33
4.7	Gebouwen van de Nieuwe Molens	33
4.7.1	het meest oostelijke betonnen gedeelte	33
4.7.2	Overige gebouwen van de Nieuwe Molens	34
4.8	Mobiliteit	34
4.9	Communicatie	34
4.10	Sociale huisvesting	34
	vragenlijst	36
5.1	Met betrekking tot de voorgestelde procedure en wijze van samenwerking	37
5.2	Met betrekking tot de financiering	38
5.3	Met betrekking tot het RUP en het programma	38
5.4	Met betrekking tot de kwaliteit	38
5.5	Met betrekking tot de realisatie van de sociale huisvesting	38
5.6	Met betrekking tot de bodemsanering	39
5.7	Met betrekking tot uw referenties	39
5.8	andere	39
5.9	Contactgegevens	40

Voorwoord

Geachte mevrouw
Geachte heer

Hierbij ontvangt u een consultatiedocument met betrekking tot de herontwikkeling van de site van de Gasmeterlaan te 9000 Gent. De Stad Gent wil het kader scheppen én meewerken om een kwaliteitsvol project op deze site mogelijk te maken.

De Stad Gent overweegt om hierbij een beroep te doen op een samenwerking met de private sector. De Stad wil dan ook peilen naar de interesse van private partners voor een eventuele publiek - private samenwerking (PPS).

Het document dat voorligt, is het resultaat van onze wens om een dergelijke consultatie op een zo transparant en efficiënt mogelijke wijze te organiseren.

Uw mening over het principe, de kansen, de inhoud en de modaliteiten van een mogelijke samenwerking, is voor ons van groot belang.

Wij nodigen u van harte uit ons, vanuit uw deskundigheid en ervaring, deelgenoot te maken van uw suggesties en ideeën. Uw reactie zal een belangrijke rol spelen bij de verdere besluitvorming over het project.

Met vriendelijke groeten.

Stad Gent

OVER DEZE MARKTCONSULTATIE

1.1 Wat is de doelstelling van de marktconsultatie?

1.1.1 Algemene doelstelling van een marktconsultatie

Een marktconsultatie heeft tot doel een zo volledig mogelijk beeld te krijgen van een specifiek onderwerp door belanghebbenden uit te nodigen hun ideeën en suggesties erover mee te delen. Er is geen standaardformule of wettelijk kader voor het organiseren van marktconsultaties. Elke marktconsultatie heeft bovendien eigen, concrete objectieven.

Een marktconsultatie met betrekking tot een potentiële publiek-private samenwerking (PPS) heeft tot doel de initiatiefnemer, hier de Stad Gent, een duidelijker beeld te geven van de interesse van andere spelers voor het project, de mogelijke synergie en de randvoorwaarden voor samenwerking.

Door een marktconsultatie te organiseren in een vroege fase van de besluitvorming, kan de initiatiefnemer het project optimaliseren. Op basis van de resultaten van een marktconsultatie kan de initiatiefnemer beter geïnformeerde beslissingen nemen omtrent de implementatie van het project.

1.1.2 Concrete doelstelling van de marktconsultatie

De Stad Gent wenst te vernemen of private entiteiten principieel geïnteresseerd zijn om als investeerder betrokken te worden bij de herontwikkeling van de site van de Gasmeterlaan te Gent.

De marktconsultatie peilt bij private entiteiten naar ideeën en suggesties omtrent een potentiële samenwerking.

De Stad Gent denkt hierbij aan een overwegende investering in de bouwfase, voorafgegaan door de sanering van betreffende gronden, door de private partner, gevolgd door een overname van bepaalde infrastructuur door de Stad Gent, alsmede door de vermarkting van de bouwwerken; dit alles in de vorm van een PPS, waarbij een private partij zich ertoe verbindt duurzaam, op lange termijn en met verdeling van winst, risico's en kosten, samen te werken.

Het resultaat van de marktconsultatie zal een belangrijke factor in de besluitvorming zijn over de verwezenlijking van de herontwikkeling van de site van de Gasmeterlaan.

1.2 inlichtingen en vragen over de marktconsultatie

1.2.1 contactgegevens

Stad Gent
Departement Milieu, Groen en Gezondheid
Milieudienst
Botermarkt 1
9000 Gent

Thierry Maene
Tel. 09 268 23 37
Fax 09 268.23.68
E-mail : thierry.maene@gent.be

1.2.2 informatie die ter beschikking gesteld wordt

Tijdens de voorbereiding van het project heeft de stad verschillende studies laten uitvoeren en documenten opgesteld. **Deze gelden als bijlage bij voorliggend document** en zijn op de volgende wijze beschikbaar:

- voor de bestanden waarvoor dit omwille van hun grootte mogelijk is: via de website: www.gent.be > Bestuur > Plannen en Projecten > Stadsvernieuwingsprojecten > Bruggen naar Rabot > Herontwikkeling site Gasmeterlaan

Naam document	Auteur	Datum
Brownfieldontwikkeling Gasmeterlaan-eindverslag*	ERM NV	April 2005
Ontwerp-RUP	Dienst Stedenbouw	Maart 2007

- aan te kopen bij de Milieudienst van de stad Gent, berekend conform het retributiereglement:

Naam document	Auteur	Datum	Aantal pagina's		Aantal plannen 2,5 EUR/m ²		Kostprijs EUR
			Zwart Wit 0,25 EUR/blz	Kleur 0,75 EUR/blz	A0	A3	
Stedenbouwkundige studie	Arcadis Gedas NV	Maart 2004	68				17,00
Marktonderzoek	Bopro NV	26/01/2004	58				14,50
Businessplan	Bopro NV	16/08/2004	72				18,00
Mobiliteitseffectrapport	Tritel NV	April 2004	93				23,25
Brownfieldontwikkeling Gasmeterlaan-eindverslag*	ERM NV	April 2005		92			69,00
Conceptstudie 'Bruggen naar Rabot +'	Johan Van Reeth	7/07/2005		122			91,50
Oriënterend bodemonderzoek Ceres (De Nieuwe Molens)	Ecolas nv	Juni 2005	202		5		52,06
Beschrijvend Bodemonderzoek Ceres (De Nieuwe Molens)	Ecolas nv	Aug 2006	173		6		45,00
Beschrijvend bodemonderzoek mbt de gasfabriek	Arcadis Gedas NV	10/07/2003	948		6	33	262,48
Beschrijvend bodemonderzoek mbt Alcatel NV	Arcadis Gedas NV	30/10/2003	740		7	37	214,25
aanvullingen op het beschrijvend bodemonderzoek mbt Alcatel NV	Arcadis Gedas NV	Feb 2004	33		1		10,75
		Okt 2004	33		3		15,75
		Dec 2004	184		13		78,5
Ontwerp-RUP	Dienst Stedenbouw	Maart 2007	43	33			35,5
CD-ROM waarop alle documenten							6
verzendingskosten							5

De gewenste documenten of CD-ROM worden toegestuurd na schriftelijk (mail, post of fax) verzoek en het afleveren van een betalingsbewijs (kopie van betalingsopdracht met bevestiging van de bank volstaat). Betaling op reknr. 091-0113593-35 van de Stad Gent met vermelding: "herontwikkeling site Gasmeterlaan".

Verzoek te richten aan bovenvermelde contactpersoon, met vermelding van de gewenste documenten en/of CD-ROM en overeenkomstige kosten.

- ter inzage op de milieudienst:

Braemkasteelstraat 41

9050 Gentbrugge

elke werkdag tussen 8:00 en 13:00 uur, op woensdag bijkomend van 14:00 tot 18:00 uur

1.3 Hoe kan u deelnemen aan de marktconsultatie?

Deelname aan deze marktconsultatie omvat 2 onderdelen:

- Een schriftelijk antwoord op een vragenlijst
- Gevolgd door een gelegenheid om uw antwoorden en zienswijze over het project mondeling toe te lichten

1.3.1 Antwoorden op de vragenlijst

Het betreft antwoorden op de vragen die u achteraan dit document vindt.

De Stad Gent houdt enkel rekening met de schriftelijke antwoorden die zij ontvangt voor 25 mei 2007 om 18 uur.

De antwoorden op de vragen dienen zo volledig, doch beknopt mogelijk te zijn. Een antwoord op alle vragen is wenselijk, doch niet vereist.

Indien onderdelen van uw antwoord vertrouwelijk zijn, dient u dit aan te geven.

Om de transparantie en gelijke behandeling van alle geïnteresseerden maximaal te garanderen verzoeken wij u uw reacties uitsluitend schriftelijk over te maken, gericht aan bovenstaande contactpersoon. Voor een vlotte verwerking ervan verzoeken wij u om de antwoorden ook in digitale vorm te bezorgen.

Indien u ten behoeve van uw antwoorden nog bijkomende vragen, informatie of toelichting wenst kunt u dit tot en met 4 mei 2007 via brief, fax of e-mail, aan bovenstaand adres /contactpersoon melden.

De Stad Gent verbindt zich ertoe binnen een redelijke termijn en uiterlijk op 16 mei 2007 te antwoorden op alle nuttige en ernstige vragen. Om een zo groot mogelijke transparantie te garanderen en alle geïnteresseerden optimaal te informeren, zal de Stad Gent uw vragen en de antwoorden publiceren op de website van de Stad Gent, zijnde www.gent.be > Bestuur > Plannen en Projecten > Stadsvernieuwingsprojecten > Bruggen naar Rabot > Herontwikkeling site Gasmeterlaan

De identiteit van de vraagstellers zal niet bekend gemaakt worden. Indien u meent dat uw vraag vertrouwelijke informatie bevat, dan kan u een anonieme én een persoonlijke versie van uw vraag indienen. De Stad Gent publiceert enkel de anonieme versie.

1.3.2 Mondelinge toelichting

De mogelijkheid wordt u geboden uw schriftelijke antwoorden en uw zienswijze over het project nader toe te lichten.

U wordt dan ook verzocht om uiterlijk tegen 11 mei 2007 contact op te nemen met bovenvermelde contactpersoon teneinde een afspraak te beleggen, bij voorkeur te plannen in de week van 4 juni 2007.

1.4 Wat gebeurt er met uw antwoorden

Uw antwoorden op de vragenlijst en het resultaat van het mondeling onderhoud zullen als volgt behandeld worden:

1.4.1 Rapportering

De Stad Gent zal de antwoorden in een syntheserapport verwerken en het rapport publiceren op www.gent.be > Bestuur > Plannen en Projecten > Stadsvernieuwingsprojecten > Bruggen naar Rabot > Herontwikkeling site Gasmeterlaan

Het rapport zal worden opgesteld met eerbiediging van de anonimiteit van de bronnen. De Stad Gent meent dat zij de antwoorden zullen kunnen synthetiseren met respect voor de anonimiteit van de bronnen. Echter, indien uw antwoorden gegevens bevatten waarnaar in het syntheserapport onder geen enkel beding mag verwezen worden, dient u de strikt vertrouwelijke passages uitdrukkelijk aan te geven.

1.4.2 Besluitvorming

De Stad Gent zal de reacties op de marktconsultatie analyseren en kan er rekening mee houden bij de verdere besluitvorming van het project.

In het bijzonder zal mede op basis van de uitkomst van de marktconsultatie beslist worden of het project zich principieel leent voor een PPS, en zo ja, onder welke vorm, modaliteiten en voorwaarden.

Indien een PPS haalbaar lijkt, zal de Stad Gent een PPS-structuur uitwerken, en daarbij aangeven welke functies ingevuld dienen te worden door de private partner, welke functionele eisen en randvoorwaarden gelden en welke bijdrage de Stad Gent verwacht van de partner. Ook indien de Stad Gent voor een PPS-formule kiest, zal zij de partner kiezen via een selectieprocedure die de beginselen van behoorlijk bestuur en de reglementering overheidsopdrachten respecteert.

1.5 Juridische aspecten

1.5.1 Transparantie en gelijke behandeling

De Stad Gent waakt erover dat de marktconsultatie met respect voor de beginselen van behoorlijk bestuur verloopt. Dit betekent onder meer dat de Stad Gent geïnteresseerden een gelijke uitgangspositie en gelijke toegang tot informatie bieden.

Dit consultatiedocument en bijlagen is openbaar en op te vragen via voornoemde kanalen.

De Stad Gent behoudt zich het recht voor op de website bijkomende mededelingen over de marktconsultatie te publiceren.

De marktconsultatie wordt bekendgemaakt in het Bulletin der Aanbestedingen (bijlage bij het Belgisch Staatsblad) en desgevallend ook verspreid via een aantal bijkomende publicatiekanalen.

1.5.2 De marktconsultatie en de reglementering overheidsopdrachten

De marktconsultatie peilt naar uw ideeën en suggesties omtrent een potentiële samenwerking.

Deze marktconsultatie heeft niet tot doel een concrete partner te selecteren voor een project. De marktconsultatie gaat dergelijke selectie vooraf en vormt een onderscheiden fase. Het is dus niet de bedoeling dat u uw "kandidatuur" of "offerte" indient voor het project.

Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling dat u omstandige analyses overmaakt die normaliter enkel in het kader van de uitvoering van een formele voorstudie of andere opdracht voor diensten vallen. U ontvangt geen financiële vergoeding voor uw deelname.

Voor zover nodig benadrukt de Stad Gent dat uw deelname aan de marktconsultatie op geen enkele wijze een negatieve of positieve invloed zal hebben op uw mogelijkheid tot deelname aan de selectie- en gunningsprocedures die de Stad Gent gebeurlijk in een latere fase zal organiseren. Onder geen beding zal uw reactie een uitsluitingsgrond vormen in het kader van dergelijke procedures.

1.5.3 Aansprakelijkheid van de Stad Gent

Dit document is enkel bestemd voor marktconsultatiedoeleinden. Het wordt ter beschikking gesteld op de uitdrukkelijke voorwaarde dat u het enkel zal gebruiken om suggesties en ideeën aan te reiken over een potentiële samenwerking met de Stad Gent in het kader van de herontwikkeling van de site van de Gasmeterlaan te Gent.

Deze marktconsultatie stelt een mogelijke PPS in het vooruitzicht, maar houdt geen toezegging of verplichting in hoofde van de Stad Gent in. In het bijzonder, maar zonder afbreuk te doen aan de algemeenheid van wat voorafgaat, wordt geen bevestiging of waarborg gegeven met betrekking tot de verwezenlijking van toekomstige plannen of opbrengsten.

De in het document opgenomen informatie wordt geacht nauwkeurig te zijn bij het ter perse gaan. Alle informatie is echter onderhavig aan bijwerkingen, wijzigingen of verbeteringen.

De Stad Gent aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de in dit document opgenomen informatie.

1.5.4 Auteursrechten

Voor de ideeën, suggesties en voorstellen die in antwoord op deze marktconsultatie worden ingediend kan u zich niet beroepen op een auteursrechtelijke bescherming. Het staat de Stad Gent volledig vrij deze elementen op te nemen in de later toe te kennen opdracht, zonder dat hiervoor enige vorm van vergoeding verschuldigd is.

SITUERING EN HISTORIEK VAN HET PROJECT

2.1 Situering

Het project situeert zich ten noorden van de Stad Gent, grenzend aan de Verbindingsvaart.

De projectzone heeft een totale oppervlakte van 69.988 m² en omvat de volgende kadastrale percelen (sectie G, stad Gent, 7^o afdeling):

- perceel 52/S2 - het terrein van de voormalige Nieuwe Molens (8.471 m²)
- Perceel 37L2: waarop de gashouders (5.402 m²)
- perceel 52/T2 – toegang tot het containerpark (291 m²)
- Perceel 37K2: in gebruik door IVAGO als containerpark (4.447 m²)
- Perceel 37H2: momenteel in gebruik door de stad Gent en enkele verenigingen (20.649 m²)
- Perceel 37F2: gascabine (9 m²)
- perceel 37/B2 - het voormalig industrieterrein van Alcatel Bell nv: 30.145 m²

Van volgende percelen is momenteel nog niet duidelijk of ze binnen de projectzone zullen vallen:

- Percelen 37/02A; 37/54B en 37/52A woningen: resp. 149 m²; 287 m² en 138 m²

Het Alcatel-terrein is op het gewestplan ingekleurd als industriezone, de overige zijn bestemd als woongebied. Het is de bedoeling dat de volledige projectzone middels een RUP in de toekomst als zone met hoofdzakelijk woonfunctie zal ingevuld worden, en er dus geen industrie meer mogelijk zal zijn.

2.2 Historiek

- Op een deel van het terrein was in de periode 1883-1945 een stadsgasfabriek gevestigd. Na de Tweede Wereldoorlog werd de gasfabriek ontmanteld, er resten enkel nog twee bovengrondse opslagtanks. Deze gashouders zijn beschermd als monument bij MB van 1995.
- Het oorspronkelijke maaiveld van de gasfabriek werd door Ebes in de periode 1950-1952 opgehoogd met 2 à 3 meter bouwpuin, slakken, glas, grof zand en kool. Vanaf 1956 heeft Alcatel Bell nv er industriële productieprocessen uitgevoerd en werden er kantoren gebouwd (huidige kantoren, dansclub, ...).
- Op een gedeelte van de voormalige gasfabriek heeft het huidige Alcatel Bell nv er tussen 1956 en 1998 diverse productieprocessen gehad, met als gevolg een bijkomende grondwaterverontreiniging van solventen.
- Op het aanpalend terrein werd er tussen 1898 en 2005 een maalderij uitgebaat, bekend als “De Nieuwe Molens”. Op deze terreinen bevindt zich een grondwaterverontreiniging afkomstig van een benzinetank en een bodemverontreiniging afkomstig van een stookolietank.

2.3 Eigendomstructuur

De Stad Gent heeft momenteel de volgende percelen in eigendom:

- perceel 52/S2 - het terrein van de voormalige Nieuwe Molens
- Perceel 37L2: waarop de gashouders
- perceel 52/T2 – toegang tot het containerpark
- Perceel 37H2: momenteel in gebruik door de stad Gent en enkele verenigingen
- Perceel 37F2: gascabine
- perceel 37/B2 - het voormalig industrieterrein van Alcatel Bell nv
- Perceel 37/52A woning in eigendom van de stad Gent: op de hoek van de Gasmeterlaan en de Elsstraat

Perceel 37K2: momenteel in eigendom en gebruik door IVAGO en zal terug overgedragen worden.

Percelen 37/02A en 37/54B: twee woningen in private eigendom.

De Stad Gent overweegt om de projectgrond aan de private partner over te dragen middels een overeenkomst houdende het vestigen van een recht van opstal. De verkoop van een ontwikkeld goed kan dan bijvoorbeeld in één beweging gebeuren:

- Verkoop van de grond door de stad Gent
- Verkoop van de opstal door de private ontwikkelaar

2.4 Bodem- en grondwaterverontreiniging

Uit de bodemstudies blijkt dat het terrein vrijwel volledig aangetast is door een bodem- en grondwaterverontreiniging veroorzaakt door:

- De exploitatie van de gasfabriek, bodemverontreiniging met polyaromatische koolwaterstoffen (PAK's), cyaniden, minerale olie en zware metalen (vnl. zink en arseen). Op het terrein zijn tevens enkele teerzones te onderscheiden: Het grondwater is verontreinigd met PAK's, benzeen, cyaniden, ammonium, minerale olie, zware metalen (nikkel, arseen, en koper) en gechloreerde solventen.
- De exploitatie van Alcatel Bell: grondwaterverontreiniging door solventen
- De exploitatie van de maalderij: grondwaterverontreiniging met benzeen en minerale olie; bodemverontreiniging met minerale olie
- Diverse ophogingen, met (sloop)afval en sintels

Decretaal verplichte bodemstudies:

Verontreiniging ontstaan door de exploitatie van Alcatel Bell nv: Het beschrijvend bodemonderzoek zit in een vergevorderd stadium maar is nog niet conform verklaard door OVAM. Dit wordt in het voorjaar van 2007 verwacht. Er is een noodzaak tot sanering.

Verontreiniging ontstaan door de exploitatie van de stadsgasfabriek: Het beschrijvend bodemonderzoek is conform verklaard door OVAM. Er is een noodzaak tot sanering.

Verontreiniging ontstaan door de exploitatie van de Nieuwe Molens: Het beschrijvend bodemonderzoek werd in augustus 2006 ingediend bij OVAM en is inmiddels conform verklaard. Er is een noodzaak tot sanering voor de benzineverontreiniging in het grondwater. De verontreiniging met minerale olie onder de gebouwtjes achteraan moet niet gesaneerd worden mits nabestemming als park.

2.5 relatie met het stadsvernieuwingsproject “Bruggen naar Rabot”

De projectzone is gelegen binnen het ruimer projectgebied “Bruggen naar Rabot” waarover in juli 2005 een conceptstudie opgesteld werd. In deze studie wordt een ruimtelijk kwaliteitsvolle invulling gegeven aan het terrein, met een sterk accent op grondgebonden woningen. Vanwege de oppervlakte en centrale ligging vormt de site een zwaartepunt in het projectgebied “Bruggen naar Rabot”.

De stedenbouwkundige invulling verschilt van deze die in de voorafgaande studie door Arcadis Geda opgesteld werd. Ze is immers ingegeven door een sterkere nadruk op grondgebonden woningen.

Indicatief volgt hieronder een overzicht van realisaties in de omgeving die een impact kunnen hebben op het te realiseren project.

- bouw en opening van het gerechtsgebouw
- aanleg van het Rabotpark (aansluitend op afwerking gerechtsgebouw)
- bouw van de tram- en fietsbrug over het verbindingskanaal (start najaar 2006)
- Stadsvernieuwingsproject Oude Dokken (onder leiding van AG SOB)
- ACEC-site
- Filature du Rabot: herontwikkeling door privé-ontwikkelaar
- Winkelcentrum Trambrugsite: herontwikkeling door privé-ontwikkelaar
- Haalbaarheidsstudie KMO-zone tussen de Wiedauwkaai en de spoorweg: onder coördinatie van de dienst Economie
- Realisatie van een tramstelplaats, aan de overzijde van het verbindingskanaal
- Verkeerskundige studie voor de as Contributiebrug – Begijnhoflaan – Opgeëistenlaan – Blaisantvest
Het Mobiliteitsplan van de Stad Gent en het Ruimtelijk Structuurplan leggen de context voor mobiliteit vast. Hierin wordt bepaald dat de R40 in het noorden via de Gasmeterlaan en Nieuwevaart verloopt. Momenteel wordt echter ook nog de as die voorligt voor de studie gebruikt voor ringverkeer.

In het kader van de conceptstudie 'Bruggen naar Rabot+' werd een ruimtelijk concept uitgewerkt voor de as Blaisantvest – Opgeëistenlaan.

Deze studie omvat de uitbreiding van dit ruimtelijk en verkeerskundig concept voor het deel tussen de Nieuwewandeling en het Griendeplein, de verkeerskundige analyse van zowel het bestaande concept uit 'Bruggen naar Rabot+' als de uitbreiding hiervan, en het uittekenen van een gedetailleerd voorontwerp voor de volledige as.

Deze studie is een eerste stap in het concentreren van het ringverkeer naar de Gasmeterlaan en de Nieuwevaart en het realiseren van het concept 'Bruggen naar het Rabot+'

Het is de bedoeling om te onderzoeken of deze as op een relatief kwalitatieve manier heringericht kan worden met beperkte middelen, i.c. voetpaduitstulpingen, planten van bomen, schilderwerken, etc.

De studie zou tegen eind 2007 voltooid moeten zijn

AANPAK VAN HET PROJECT

3.1 Doelstellingen

Strategische doelstelling:

Het herwaarderen van deze versnipperde en grotendeels verloederde site. Door deze herontwikkeling, waarin gestreefd wordt naar in hoofdzaak een woonfunctie, wordt deze site een deel van de nieuwe stadswijk Rabot.

Operationele doelstelling:

Het saneren en herontwikkelen van de site, strevend naar een optimaal evenwicht tussen de saneringskosten enerzijds en de invulling van maatschappelijke behoeften (ruimtelijk, sociaal, economisch) anderzijds.

3.2 Procedure en overeenkomst

Dit dossier zal waarschijnlijk gegund worden via een onderhandelingsprocedure met bekendmaking, overeenkomstig artikel 17, § 3 van de Wet van 24 december 1993 betreffende de overheidsopdrachten en sommige opdrachten voor aanneming van werken, leveringen en diensten.

Dit houdt in dat uit een selectieronde enkele kandidaten weerhouden worden die vervolgens uitgenodigd worden voor het opmaken van een offerte. Na onderhandeling wordt vervolgens een overeenkomst gesloten met de partij die best beantwoordt aan de gunningscriteria.

De gunningscriteria kunnen betrekking hebben op het volgende (niet limitatief):

- De prijsvoorwaarden, in detail uitgewerkt met betrekking tot:
 - Bouwkosten
 - saneringskosten
 - bijkomende bouwkosten (architect, veiligheidscoördinatie, diverse studiekosten, verzekeringen, ...)
 - financieringskosten
 - winst- en risicomarge
 - kosten van de commercialisatie
 - BTW
 - Een detaillering van de verwachte opbrengsten uit verkoop, per onderdeel van de ontwikkeling, bepalen van de residuele grondwaardes en toelichten van de gevolgde methodiek
 - Een voorstel met betrekking tot de “benefit sharing” voor wat betreft de ontwikkelingen
 - een berekening van de bijdrage vanuit het bestuur
- Ontwikkelingsvisie, in detail uitgewerkt met betrekking tot:
 - Saneringsaanpak
 - Inrichtingsplan
 - programma
 - Architecturaal
 - Andere kwalitatieve criteria (duurzaamheid, speelweefsel, ...)
- Ontwikkelingsaanpak, in detail uitgewerkt met betrekking tot:
 - Rolverdeling privaat-publiek
 - Projectstructuur
 - planning

Het bestek zal dan uitvoerig voor deze criteria toelichten op welke wijze deze zullen beoordeeld worden en bijgevolg ook aangeven welke informatie de aanbieders moeten aanreiken.

Daarnaast overweegt de Stad Gent om in het bestek een aanzet tot overeenkomst bij te voegen dewelke de voor de Stad Gent belangrijke principes van samenwerking omschrijft.

De Stad Gent streeft de volgende principes na:

- Tijdens de offertefase en de onderhandelingen zal de Stad Gent van de kandidaten verwachten dat ze een veelomvattend dossier voorleggen. Dit dossier zal enerzijds moeten toelaten om de beste keuze te maken en om over de verschillende deelaspecten van het project duidelijke afspraken te maken (inhoudelijk en financieel). Anderzijds moet het werk dat voor het afsluiten van een overeenkomst van de kandidaten verwacht wordt binnen de grenzen van het redelijke vallen.
- De Stad Gent overweegt een Publiek Private Samenwerkingsvorm (PPS) om de kennis en ervaring vanuit de private sector maximaal te kunnen benutten bij de realisatie van de beleidsopties. De wijze van samenwerking en organisatievorm moet hiertoe de beste garanties bieden.
- De opdracht is geen standaard werk waarbij men kan terugrijpen naar een gekende, risicoarme oplossing. Ze is immers gekenmerkt door verschillende onzekerheden, onbekenden en risico's. Dit is een situatie die bij een traditionele verhouding opdrachtgever-opdrachthouder voedingsbodemp is voor discussie, spanning, meerkosten of vaak kwalitatief minderwaardig werk. Daarom streeft de Stad Gent naar samenwerkingsvorm die de belangen van alle partijen zoveel mogelijk gelijk legt. Bij een probleem moeten de partijen immers constructief naar een gezamenlijke oplossing zoeken die ten goede van iedereen komt. De overeenkomst zou daarom kunnen voorzien in een mechanisme waarbij de financiële besparing van deze oplossing ten goede van alle partijen komt.
- De risico's worden op een duidelijke manier verdeeld/gedeeld in functie van diegene die best geplaatst is om ze te dragen. De risicoverdeling moet tot een win-win leiden.
- De opdracht omvat verschillende deelaspecten die mogelijk een differentiatie in de overeenkomst vergen, in functie van het soort werk of de eindbestemming ervan.
- De Stad Gent heeft tijdens de voorbereiding van het project grote inspanningen geleverd om zoveel mogelijk onbekende factoren aangaande de verontreiniging en sanering ervan weg te werken, zonder hierbij de 'vrijheid' bij het opstellen van het bodemsaneringsproject te beknotten. Het is immers een bewuste keuze om de verantwoordelijkheid voor het opstellen van het bodemsaneringsproject bij de private partner te leggen omdat deze door zijn kennis en ervaring én omdat hij de tegelijkertijd de inrichting van het terrein kan bepalen best geplaatst is om dit te optimaliseren. Het bekomen van een principieel akkoord van de OVAM is hierbij een belangrijke stap geweest, en is slechts mogelijk geworden door een wederzijds vertrouwen dat gedurende jaren opgebouwd werd. De Stad Gent wil in het vervolg van de sanering betrokken blijven bij de contacten met de OVAM en hierbij maximaal bijdragen aan het welslagen van het project.
- Vanuit zijn rol als partner in de PPS, maar zeker ook vanuit de verantwoordelijkheid van een lokale overheid, dient de Stad Gent actief betrokken worden bij de volledige opmaak en uitvoering van het bodemsaneringsproject, en kan ze zich hierbij extern laten bijstaan.

3.3 Omvang van de opdracht

De opdracht omvat verschillende deelaspecten. Het is de betrachting van de Stad Gent om een pakket van deelaspecten in de opdracht te vervatten dewelke noodzakelijk zijn om een efficiënte, coherente en financieel optimale aanpak te realiseren. Deelaspecten die niet of onvoldoende aan deze doelstelling voldoen zullen niet opgenomen worden, vanuit de redenering dat de opdracht niet overbodig complex mag worden en nog de nodige interesse vanuit de markt moet kunnen genieten.

Onderstaand volgt een indicatief overzicht van de deelaspecten die in de opdracht zouden begrepen zijn, met bijhorende motivatie.

3.3.1 Bodemsanering

Het betreft de sanering van de verontreiniging die afkomstig is van de stadsgasfabriek, én van Alcatel NV, zoals beschreven in de respectievelijke BBO's.

- Aanstellen van een bodemsaneringsdeskundige
- Opstellen van een bodemsaneringsproject + bekomen van een conformverklaring/vergunningen
- Uitvoeren van de saneringswerken

- Nazorg

De volledige projectzone zal gesaneerd moeten worden in functie van de eindbestemming. Voor bepaalde nabestemmingen zou de verdere realisatie mogelijk niet in de opdracht inbegrepen zijn. Voor deze zones zou de grens van de opdracht kunnen bestaan in het saneren en bouwrijp afleveren van de betreffende zone. Dit kan van toepassing zijn voor volgende nabestemmingen:

- Parkzone
- zone voor sociale woningen en bijhorende wegenis

Motivatie:

Vanuit het concept van functioneel saneren waarbij de mate en wijze van saneren afhangt van de eindfunctie van het terrein is het logisch dat de saneringswerken en bouwwerken op elkaar afgestemd zijn. Het voordeel om beide in eenzelfde opdracht te combineren moet evenwel afgewogen worden ten opzichte van de verhoogde complexiteit van een dergelijke opdracht en de risico's die ermee gepaard kunnen gaan.

3.3.2 Herinrichting – ontwerp

- Opstellen van een inrichtingsplan: ruimtelijke vertaling van concrete ontwikkelingsvisie voor het volledige projectgebied
- Beeldkwaliteitplan: mbt ruimtelijke kwaliteit van de architectuur en de publieke ruimte
- per deelzone: verkavelingsplan en stedenbouwkundig plan
- bekomen van de nodige vergunningen

3.3.3 Realisatie van de bouwwerken

Startend vanaf de huidige bestaande situatie: inclusief afbraak van de bestaande gebouwen en verhardingen, in zoverre nodig voor de realisatie van de bouw- en saneringswerken. Het kan gebouwen en infrastructuur van diverse aard betreffen:

- voor privé verkoop door private partner
- van werken die in openbare eigendom zullen komen
- openbare wegenis en nutsleidingen
- mogelijk bepaalde gebouwen (sportzaal, ruimten voor stadsdiensten,...)

3.3.4 Vastgoedontwikkeling

Het kan zowel verkoop, verhuur als beheer betreffen.: verkoop/verhuur aan private partijen of aan openbare instanties

Motivatie:

- kennis van de immobiëlesector is groter bij de private partner
- genereren van inkomsten voor de private partner
- schaalvoordeel
- verwevenheid van de diverse werken

3.3.5 Financiering

De Stad Gent streeft naar een maximale private investering in het project en ze grijpt alle mogelijkheden aan om subsidies te kunnen bekomen.

Een financieringsplan met een optimalisatie van alle aanverwante facetten (fiscaliteit, verzekering, risicodeling, borgstelling, ...) zou deel uitmaken van de aanbidding.

Financiële bijdrage van de stad Gent

De beschikbare investeringsanalyse geeft aan dat het saldo op het ganse project deficitair is. Het bestuur houdt er dan ook rekening mee dat ze een bijdrage zal doen aan het project ter financiering van dit deficit.

De hoogte van deze bijdrage wordt bepaald door :

- De kosten en opbrengsten van alle onderdelen van het project (zowel voor de sanering als voor de ontwikkelingen na de sanering). Hiertoe moet de kosten- en opbrengstenstructuur van het project zeer transparant zijn en zal gedurende het project volgens het principe van open boeken worden gewerkt. Er zouden ook afspraken worden vastgelegd met betrekking tot de benefit sharing voor wat betreft het gedeelte ontwikkelingen. De benefits voor het bestuur kunnen een korting geven op de bijdrage;
- De timing van de betaling van de bijdrage.

De hoogte van deze bijdrage (uitgedrukt in netto actuele waarde) kan één van de gunningscriteria zijn.

Wat betreft de betalingsmodaliteiten voor de bijdrage van het bestuur (vooral de timing van de betaling van deze bijdrage), is nog niets bepaald. Hiervoor zal ook rekening moeten worden gehouden met de budgettaire mogelijkheden. De uiteindelijke betalingsmodaliteiten zullen in het bestek worden bepaald.

Het bestuur ziet momenteel b.v. de volgende mogelijkheden :

- Een scenario waarbij het bestuur reeds in een eerste fase (na afwerking van (een onderdeel van) de bodemsanering) tussenkomt in het project voor een belangrijk bedrag en waarbij resterende bijdrage gelijkmatig gespreid wordt over de volgende jaren (eventueel inflatiegebonden).
- Scenario's waarbij de bijdrage van het bestuur volledig gespreid wordt over een langere periode (waarbij rekening wordt gehouden met de momenten waarop de inkomsten uit de grondwaarden worden gerealiseerd, zodat een optimaal budgettair pad kan worden uitgestippeld).

Verdeling van de financiering

De Stad Gent meent dat een onderscheid moet worden gemaakt tussen de financiering m.b.t. de sanering en het aanleggen van openbare infrastructuur (en oprichten van publiek vastgoed) en de financiering m.b.t. de overige ontwikkelingen. De reden hiervoor is dat de sanering een pure kost is, opgelegd door de opdrachtgever (de stad). In het geval de sanering niet in een PPS-constructie zou zijn opgenomen, dan zou de stad deze sanering ook zelf hebben moeten financieren.

Financiering van de sanering (en de aanleg van infrastructuur en het oprichten van publiek vastgoed?) :

- Renterisico bij de stad, door de aan te rekenen financieringskost te refereren t.a.v. een bepaalde referentierentevoet
- Marge t.a.v. de referentierentevoet drukken door op de financiering een gehele of gedeeltelijke stadswaarnborg te verlenen en hiervoor een (aparte) goedkopere financiering zoekt

Financiering van de overige ontwikkelingen :

- Renterisico ofwel geheel bij de ontwikkelaar, ofwel gedeeld (hangt o.i. af van de benadering omtrent vermarkting en bepaling van de residuele grondwaarde).
- Bij voorkeur geen borgstelling door de stad. Het risico is hier groot. Normaal gezien behoren dergelijke ontwikkelingen tot de kerntaken van een projectontwikkelaar en moet deze de risico's op zich nemen.

3.3.6 Projectvoering

De opdracht omvat een belangrijk deel van de projectvoering. De verdeling hierbij met de opdrachtgever moet nog verder uitgewerkt worden en kan deel uitmaken van het projectvoorstel.

De wijze van projectvoering zal in belangrijke mate bepalen in hoeverre werkelijk van een PPS sprake kan zijn.

3.3.7 Vergunningen

Alle nodige vergunningen zullen in het kader van de opdracht aangevraagd worden. De inschrijver zal bij zijn inschrijving zowel qua planning als qua werklast hiermee rekening houden.

Er zal door de Stad Gent nagegaan worden in welke mate een toepassing van een Brownfieldconvenant hierin faciliterend kan werken.

3.4 vooropgestelde planning

De Stad Gent stelt volgende planning voorop:

1° helft 2007

- vastleggen van de wijze van ontwikkeling (financiële en juridische constructie, randvoorwaarden)
- voorbereiding van bestek voor de selectie van de ontwikkelaars
- marktconsultatie (voorleggen voorlopig projectdossier)

2° helft 2007

- selectieprocedure voor de ontwikkelaars
- opstellen gunningsbestek voor de ontwikkelaars

2008

- Selectie van enkele projectontwikkelaars
- onderhandelingsprocedure met geselecteerde projectontwikkelaars

2009-2010

- opmaken van een overeenkomst
- start project
- opstellen bodemsaneringsproject
- opstellen bouwplannen
- bekomen van de nodige vergunningen

2011-2013...

- realisatie project

RANDVOORWAARDEN

De Stad Gent tracht tijdens de voorbereiding van dit project de noodzakelijke randvoorwaarden te scheppen die moeten toelaten om de doelstellingen duidelijk te maken en de realisatie ervan te garanderen. Tegelijk moeten de nodige vrijheden bestaan om binnen deze randvoorwaarden een financieel en kwalitatief interessant project te realiseren.

Deze randvoorwaarden kan men thematisch als volgt bundelen:

4.1 Beginsituatie

De Stad Gent voorziet geen infrastructuur- of afbraakwerken meer op de projectzone, behoudens de renovatie tot een aantal sociale lofts (zie verder) en mogelijke werken aan de gashouders.

De gebruikers van de gebouwen en terrein in de projectzone (diensten, verenigingen en containerpark) zullen tijdig moeten geherlokaliseerd worden. Deze herlokalisatie behoort niet tot de opdracht.

De opdrachthouder zal aldus zijn plannen en werken moeten starten op het terrein met opstallen.

De Stad Gent voorziet nog om volgende gegevens te verzamelen ten behoeve van de inschrijvingen:

- Opmetingsdossier en/of bouwplannen van de aanwezige gebouwen en verhardingen
- Asbestinventaris, indien relevant

De inschrijver moet zich bewust zijn van een potentieel hoge kost die veroorzaakt wordt door het grondverzet dat nodig is bij de realisatie, ook zonder dat op die grond een saneringsnoodzaak rust. Men kan er best van uitgaan dat er zich geen grond bevindt die voldoet aan de eisen voor vrij hergebruik buiten het terrein. Gelet op de historiek van het terrein valt te verwachten dat er zich ook nog funderingen en ophogingen (met mogelijk afbraakafval) bevinden. Om een indicatieve inschatting te kunnen maken van de situatie voorziet de Stad Gent in de verdere voorbereiding nog de volgende acties:

- Topografische opmeting van het volledige terrein.
- Op basis van de bestaande boorstaten en analysesresultaten een kwalitatieve beschrijving maken van de toplaag van het terrein, met interpretatie in het licht van grondverzet.

4.2 Het ontwerp van RUP en het programma

In de periode oktober – december 2006 werden verschillende stadsdiensten geconsulteerd om een inbreng te hebben voor wat betreft het programma. Dit met de bedoeling om het project kenbaar te maken en om in een zo vroeg mogelijk stadium een overzicht te krijgen van de wensen en eisen vanuit de verschillende diensten en beleidsdomeinen. Op die manier trachten we ook te vermijden dat bepaalde vragen en suggesties pas in een later stadium geformuleerd worden, op een moment dat het moeilijker is om er nog rekening mee te houden.

De respons op deze rondvraag binnen de stadsdiensten werd samengevat en verder als volgt verwerkt:

- als voorstellen voor aanvullende programma eisen of -wensen die niet in het RUP moeten of kunnen vastgelegd worden:
 - omdat ze niet van ruimtelijke aard zijn
 - omdat ze te gedetailleerd zijn voor een RUP
- in het ontwerp-RUP, evoluerend naar een definitief RUP en waarin de krachtlijnen en de al dan niet verordenende voorschriften de vertaling zijn van de respons vanuit de stadsdiensten en de beleidsopties.

Het is de bedoeling van de marktconsultatie om eveneens omtrent deze randvoorwaarden een constructieve respons te bekomen. In zoverre verenigbaar met de beleidsopties en de procedure voor het RUP kan het ontwerp-RUP of het programma hier eventueel op aangepast worden.

4.2.1 voorstellen voor aanvullende programma eisen of –wensen

Onderstaand vindt u een samenvatting van de voorstellen, eisen of wensen van verschillende diensten. Dit overzicht wordt in dit dossier opgenomen met het oog op een meer complete beeldvorming van het project. In huidige fase moet men dit enkel beschouwen als voorstellen die nog kunnen evolueren, ze moeten bijgevolg nog in de voorwaardelijke zin geïnterpreteerd worden. Zo ook of een bepaald voorstel verder als eis dan wel als wens beschouwd zal worden. Ze hebben momenteel geen enkel bindend karakter. In hun finale versie kunnen ze als eis of wens in het bestek opgenomen worden.

Bij eventuele tegenstrijdigheid met het ontwerp-RUP primeert dit laatste.

Woonfunctie
<u>Aantal woningen:</u> De conceptstudie Bruggen naar Rabot+ heeft een streefdoel van 797 wooneenheden. Vanuit Welzijnsoverleg komt een uitdrukkelijke vraag om de woondensiteit gevoelig te verlagen. Daarnaast kunnen andere beleidsprioriteiten een reden zijn om het aantal woningen te verminderen Huidig ontwerp-RUP laat een dergelijke densiteit overigens niet toe.
<u>Aandeel sociale woningen:</u> 20% van alle wooneenheden binnen het projectgebied moet een sociale woning zijn
<u>Verdeling tussen sociale huurwoningen en sociale koopwoningen.</u> Minstens een aanzienlijk aandeel koopwoningen, waarbij een voorkeur naar grondgebonden koopwoningen
<u>Spreiding sociale woningen:</u> Spreiding over het projectgebied, doch met voorkeur om zones af te bakenen waarbinnen de SHM-en autonoom verder voor de realisatie van de infrastructuur kunnen zorgen (gebouwen en bijhorende openbare infrastructuur) niet gewenst: <ul style="list-style-type: none"> • bij appartementsbouw: verweving op gebouwniveau sociaal/privé • bij grondgebonden woningbouw: afwisseling sociaal/privé

Met wonen verwante voorzieningen: economie
<u>KMO</u> Geen beperking, in zoverre het als een aan wonen verwante voorziening kan beschouwd worden
<u>Handel</u> <ul style="list-style-type: none"> • Er is mogelijkheid voor kleinhandel • De wenselijkheid voor grootschalige kleinhandel: Vanuit de dienst Economie wordt de vraag naar bijvoorbeeld 6.000 m² of meer op deze site gesteld. De verenigbaarheid hiervan met andere randvoorwaarden wordt binnen de Stad Gent nog nader onderzocht.
<u>Horeca</u> <ul style="list-style-type: none"> • Op beperkte schaal is horeca wenselijk (buurtverzorgend – kleinere ontmoetingsplaatsen) • Voorstel voor kwaliteitsvolle, vernieuwende concepten waarbij de retail een vervaging kent van de functies: een schoenwinkel annex koffiehuis of kledingszaak met brasserie bijvoorbeeld.
<u>Grote feestzalen</u> zijn niet toegelaten
<u>Kantoren:</u> richtinggevend in RUP: max 5.000 m ² bruto vloeropp.; max 1.500 m ² per functionele eenheid

Met wonen verwante voorzieningen: wijkgroen
<u>Oppervlakte openbaar wijkgroen:</u> Het RSG streeft naar een oppervlakte van 10 m ² buurt- of wijkgroen per inwoner, dit o.a. onder de vorm van een aaneengesloten groene ruimte met een oppervlakte van minstens 1 ha op een maximale wandelafstand van 400m. Zeker in dichtbebouwde stedelijke gebieden met weinig privé groen, zoals de wijken Rabot en Blaisantvest, is deze norm dwingend (zie ook deelstudie 'Groen, natuur, bos en landschap' van het Milieubeleidsplan).
<u>kwalitatieve groenstructuur:</u> coherente samenhang met het naastliggende Rabotpark
<u>Wens:</u> er wordt een boomstructuur gekoppeld aan de verbindingen voor zacht verkeer.

Met wonen verwante voorzieningen: parkeerplaatsen

De bestaande buurtparking (dwars parkeren thv voormalige Alcatelsite) langsheen de Elsstraat valt buiten de projectzone en kan dus behouden blijven

Parkeernormen:

Een beperkt aantal parkeerplaatsen op het openbaar domein is bestemd voor bezoekers, leveringen...

Afhankelijk van het woningtype (gezinswoning, loft, grotere luxewoning, bejaardenwoning, serviceflat, studentenwoning) varieert het nodige aantal bestemmingsparkeerplaatsen tussen 0,3 en 1,5 parkeerplaatsen per woonentiteit.

Voor grondgebonden woningen wordt meestal een norm van 1 parkeerplaats per woning gehanteerd.

Voor buurtgebonden handelszaken (bakker, slager, krantenwinkel...) volstaat een beperkt aantal parkeerplaatsen (2 tot 5) op het openbaar domein, mits parkeerregime (blauwe zone of betalend).

Voor kantoren met baliefunctie wordt een parkeernorm van ongeveer 2 tot 2,25 parkeerplaatsen per 100 m² bruto vloeroppervlakte toegepast, afhankelijk van de baliefunctie en het type kantoor.

Fietsenstallingen kunnen voorzien worden aan de achteringangen bij de tuinen, gebundeld, als afsluitbare ruimtes voor 5 tot 10 fietsen op het openbaar domein...

Bestaande parkeerplaatsen die verdwijnen, moeten bovenop de parkeernoden van het project doorgerekend worden.

Openbare parking: men acht een (ondergrondse) openbare parking niet nodig

Wens: bijkomende buurtparkings:

bij voorkeur waar de volgende straten aansluiten op de Elsstraat: Wilgestraat, Rietstraat, Vlotstraat, JozefII-straat, Filips Van Cleeflaan.

Elke woning beschikt over een fietsenstalling. Bij meergezinsgebouwen wordt de fietsenstalling voorzien overeenkomstig het bouwreglement.

Met wonen verwante voorzieningen: verbindingroutes

Wens: het openbaar domein, met uitzondering van de drukkere en centrale assen, wordt bij voorkeur ingericht als woonerf met voldoende multifunctionele (speel)ruimte.

extra aandacht voor speelweefsel:

netwerk van formele en informele (speel)plekken en de (verkeersveilige) routes van en naar deze plekken.

De tuinzones van de grondgebonden woningen worden bij voorkeur aangesloten bij de verbindingen voor zacht verkeer.

Met wonen verwante voorzieningen: diensten

Minstens een bijkomende crèche met 42 plaatsen is nodig

De Stad zou zich daarom engageren tot het realiseren van een bijkomende crèche van 42 kindplaatsen. De crèche dient te beantwoorden aan de door Kind&Gezin gestelde infrastructuur- en inrichtingsvereisten.

Scholen

Er is geen nood aan schoolinfrastructuur

Een multifunctioneel sportveldje

Kan in openbaar groen aangelegd worden, ook in de parkzone (volgens RUP)

Binnensportruimte

De nood voor een binnensportruimte blijkt, het is immers een volkrijke, jonge wijk, waar er zo goed als geen aanbod is (sporthal Kaho - maar uiterst beperkt)

- de twee buurtscholen met beperkte sportvoorzieningen
- de nieuwe ontwikkelingen met veel bijkomende woonentiteiten
- de aanwezigheid van Kaho met circa 3000 studenten
- het nieuwe gerechtsgebouw met 1600 werknemers

omtrent het type en de omvang van de sportzaal, alsook de wijze van realisatie en exploitatie wordt binnen de Stad Gent nog overleg gepleegd

Met wonen verwante voorzieningen: diensten

Een lokale uitvalspost voor de groendienst van waaruit het onderhoud van het Rabotpark en omgeving kan gebeuren.

buitenopslagruimte voor kleine voorraden (compost, teelaarde, boomschors,...), selectief opslaan van afval (metaal, steengruis, organische afval, ...), bereikbaar met een vrachtwagen.

totale binnenoppervlakte: 215 m²

Met wonen verwante voorzieningen: cultuur

Cultuurcentrum

Er is geen behoefte aan een (polyvalente) zaal voor cultuur.

Bibliotheek

Een nieuwe bibliotheek is niet nodig

4.2.2 ontwerp-RUP

Er is een RUP in opmaak hetwelk 4 deelzones omvat, waarbij de projectzone onderdeel is van één deelzone.

Met het opmaken van dit RUP streeft de Stad Gent het volgende na:

- Rechtszekerheid bieden omtrent de bestemming als woonzone voor het perceel van de voormalige Alcatel-fabriek, hetwelk in het gewestplan als industriezone ingekleurd is
- De beleidsopties verankeren
- Toch nog voldoende vrijheden overhouden om binnen de beleidsopties en rekening houdend met de bodemverontreiniging en de economische realiteit een optimale herontwikkeling mogelijk te maken

De planning voor dit RUP ziet er als volgt uit (behoudens wijzigingen):

- aktename in college van 29 maart 2007
- hoorzitting: mei-juni
- gecoro en plenaire vergadering: mei-juni
- voorlopige aanvaarding door GR: eind september
- openbaar onderzoek: oktober-november
- definitieve aanvaarding GR januari 2008

De projectzone “Herontwikkeling site Gasmeterlaan” is volgens het RUP opgedeeld in 2 deelzones:

- ongeveer 6,22 ha stedelijk woongebied, waarbinnen eveneens de realisatie van wijkgroen
- ongeveer 0,78 ha zone voor park

Voor de inhoudelijke bepalingen: zie bijlage voor het ontwerp-RUP

4.3 kwaliteitsbewaking

Onderstaande tekst geeft de huidige visie weer met betrekking tot kwaliteitsbewaking. Deze visie kan in de verdere voorbereiding nog evolueren.

De Stad Gent streeft bij dit project kwaliteit na: stedenbouwkundig, architecturaal en met betrekking tot duurzaamheid en leefbaarheid. Dit vergt de nodige samenhang en een duidelijke visie vanaf het begin. Om die reden zal hier van het begin van de planvorming aandacht aan besteed worden.

De kwaliteitsbewaking bij de herontwikkeling zou gegarandeerd kunnen worden door:

- enerzijds de opmaak van volgende plandocumenten: een inrichtingsplan en een beeldkwaliteitambitie,
- anderzijds de opvolging van de evolutie van de verschillende plandocumenten via een kwaliteitsteam.

4.3.1 inrichtingsplan en een beeldkwaliteitambitie

Statuut

Een inrichtingsplan en een beeldkwaliteitambitie vormen voor de bevoegde stedenbouwkundige overheid het toetsingskader met betrekking tot de stedenbouwkundige samenhang, de detaillering van het programma, het architectonisch ontwerp en de inrichtingsplannen voor de openbare ruimte. De stedenbouwkundige toets gebeurt bij het onderzoek en de beoordeling van de verkavelingsaanvraag en de verschillende bouwaanvragen.

Elk consortium projectontwikkelaar/aannemer/ontwerper maakt voor de volledige projectzone een inrichtingsplan en een beeldkwaliteitambitie op. De beoordeling van de verschillende ingediende inrichtingsplannen en een beeldkwaliteitambities gebeurt door het kwaliteitsteam. Na de selectie worden het inrichtingsplan en de beeldkwaliteitambitie via regelmatig overleg met het kwaliteitsteam bijgestuurd en aangepast aan de opmerkingen van het kwaliteitsteam. Het uiteindelijke inrichtingsplan en de beeldkwaliteitambitie worden ten informatieve titel toegevoegd aan elke verkavelingsaanvraag of aan een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag die niet voorafgegaan is door een bekomen verkavelingvergunning, in het projectgebied.

Om garanties te bieden m.b.t. de continuïteit in de vergunningverlening zou het inrichtingsplan en de beeldkwaliteitambitie goedgekeurd worden door het College. Het inrichtingsplan en de beeldkwaliteitambitie zijn echter evolutieve documenten: bij gewijzigde inzichten kan een geactualiseerde versie van het inrichtingsplan en de beeldkwaliteitambitie, na een advies van het kwaliteitsteam, ter goedkeuring aan het College worden voorgelegd. Wanneer een geactualiseerde versie van het inrichtingsplan en van de beeldkwaliteitambitie wordt goedgekeurd door het College, vervangt deze versie het bestaande inrichtingsplan en de bestaande beeldkwaliteitambitie.

Doelstelling

Het inrichtingsplan en de beeldkwaliteitambitie bestaan in hoofdzaak uit de stedenbouwkundige ontwerpprincipes en het gewenste programma voor woningen, kantoren, winkels, voorzieningen... Ook is aangegeven welke de basisprincipes zijn voor de inrichting van de straten, groene ruimtes, pleinen en parkeervoorzieningen.

Het inrichtingsplan en de kwaliteitsambitie zijn leidend voor de ontwikkeling van specifieke bouwvelden en/of bouwkavels, de vorm en de structuur van de (semi-) openbare ruimte en de (beeld-)kwaliteit van de gebouwen en de openbare ruimte.

Inhoudelijke aspecten

Inrichtingsplan

Het inrichtingsplan levert de ruimtelijk-functionele condities (de 'contouren' en 'enveloppen') waarbinnen concrete ontwikkelingen gerealiseerd moeten worden. De contouren worden echter pas definitief en éénduidig vastgelegd door middel van een verkavelingsplan en in de gedetailleerde architectuuroopdrachten (bouwaanvragen).

Het inrichtingsplan geeft de visie weer inzake de stedenbouwkundige samenhang van het projectgebied, het programma en de fasering, conform de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP en conform het selectiebestek. Het inrichtingsplan houdt rekening met de kosten die gepaard gaan met de bodemsaneringsnoodzaak en met de impact op het grondverzet die samenhangen met de herontwikkeling.

Beeldkwaliteitambitie

De beeldkwaliteitambitie beschrijft de visie inzake de gewenste kwaliteit van architectuur en publieke ruimte voor het integrale projectgebied.

Architecturale beeldkwaliteit

Uitspraken m.b.t.:

- bouwblokken versus individuele gebouwen
- percellering

- differentiatie versus eenheid
- verticale geleding: voet-lijf-kop, incl. uitwerking van winkelpuien, kroonlijsten, dakkappen, technische ruimten
- materiaal, kleur en detail, incl. uitwerking van toegangen tot gebouwen, raaminvullingen,
- tuinen, buitenruimten: o.a. uitwerking van terrassen en balkons
- erfafscheidingen, tuinmuren (bergingen/achterpaden)
- ...

Beeldkwaliteit van de (semi-) openbare ruimte

Uitspraken m.b.t.:

- concept stedenbouwkundige opzet
- beeld openbare ruimte
- materiaalgebruik openbare ruimte: verharding versus groen
- bespreking per type (semi-) openbare ruimte:
- aandachtspunten openbare ruimte:
 - o meubilair en verlichting
 - o waterhuishouding
 - o vuilophaal en afvalinzameling
- ...

Duurzaamheidsambitie

In het nieuwe bestuursakkoord engageert Stad Gent zich om naar een klimaatneutrale stad te streven. De realisatie hiervan kan oa. door duurzame stadsontwikkeling waarbij duurzaam bouwen, rationeel water- en energiegebruik, duurzame omgevingsaanleg, materiaalgebruik en mobiliteit voldoende aandacht krijgen. Dit project biedt de gelegenheid om hier concreet invulling aan te geven.

Laagenergiebouw is enkel relevant wanneer het ontwerpconcept van een gebouw energiezuinig is (compact bouwen, oriëntatie, isolatie buitenschil, gecontroleerde ventilatie...). Laagenergiebouw is bijgevolg de absolute voorwaarde om tal van bijkomende energiebesparende technieken zinvol te laten werken.

Gezien de stijgende energiekost, gezien het toenemende bewustzijn van het effect van het energieverbruik op de leefomgeving, gezien het voordeel van laagenergiebouw voor sociale huurders en gezien de voorbeeldfunctie van de Stad, is het wenselijk een ambitieniveau voor de energieprestatie van bouwprojecten aan te nemen dat hoger is dan het wettelijk minimum (zijnde E100 en K45).

De Stad Gent streeft voor de nieuwbouwprojecten naar een duurzame energieprestatie van E75/K30 voor utiliteitsbouw en E50/K30 voor woningbouw om tegemoet te komen aan de stijgende kosten voor het energieverbruik en als voorbeeld van duurzaam bouwen. Op termijn wordt ook laagenergiebouw voor renovatie nagestreefd.

Laagenergiebouw impliceert onder andere het gebruik maken van passieve zonnewinsten (oriëntatie), compact bouwen, gecontroleerd ventileren en bewust omspringen met de hoeveelheid oppervlakte van de ramen. Laagenergiebouw wordt dus sterk bepaald door het ontwerp en niet louter door de technieken. Rationeel water- en energiegebruik slaat zowel op gebouwen (laagenergiebouw, hergebruik regenwater, ...) als op de omgevingsaanleg (verlichting en signalisatie, doordacht verharding, infiltratie regenwater, ...).

Aandacht voor speelweefsel

Een speelweefsel is een netwerk van formele en informele (speel)plekken en de (verkeersveilige) routes van en naar deze plekken.

Dit "speelweefsel" vergt een doorgedreven integrale, geïntegreerde en inclusieve aanpak van het speelruimtebeleid. Een speelruimtebeleid is integraal wanneer het uitgaat van een brede aanpak van het thema speelruimte.

aandacht voor seniorenbehoeften

De herontwikkeling zal hier aandacht aan besteden, bijvoorbeeld door

- Concept van levenslang wonen, woningen aangepast aan behoeften hoogbejaarden
- Wonen versus leven: fysieke afstand met middenstand, cultuur, vrijetijdsbeleving, openbaar vervoer...
- Groene omgeving: voldoende zitbanken, bijvoorbeeld petanqueterreinen
- Veiligheid van de omgeving

4.3.2 kwaliteitsbewaking

Doelstelling

De offertes kunnen op bovenvermelde kwaliteitscriteria geëvalueerd worden.

Doel hierbij is

- het waarborgen van een kwalitatieve ruimtelijke ontwikkeling en uitvoering, zowel wat betreft stedenbouwkundige, architecturale als duurzame kwaliteitsaspecten;
- het waarborgen van de coherentie tussen de architectuur en de inrichting van het openbaar domein enerzijds en tussen de verscheidene parallelle ontwerpprocessen anderzijds.

Taakomschrijving

- de synthese en evaluatie van het inrichtingsplan en de beeldkwaliteitambitie
- de ondersteuning bij de selectie van ontwerpers, combinaties van ontwerpers/projectontwikkelaars/aannemers...
- de opvolging van de evolutie van de verschillende plandocumenten
- de ondersteuning bij de opmaak van een degelijke projectdefinitie voor concrete publieke bouw- en openbaar domeinprojecten

de bewaking van de kwaliteitsaspecten bij de uitvoeringsstudies voor concrete bouw- en openbaar domeinprojecten

4.4 Bodemsanering

4.4.1 Saneringsrisico

Bij dit project gaat er specifiek aandacht naar het saneringsrisico. Hierbij zou kunnen gelden dat hetgeen redelijkerwijs door de private partner beheersbaar is naar deze wordt doorgeschoven:

- Opstellen van het bodemsaneringsproject:
 - Rekening houdend met zijn eigen know-how
 - Binnen de engagementen die ondertussen bij de OVAM bekomen zijn op basis van uitgebreide BATNEEC-studies
 - In overleg met de verschillende partners werkend naar een conform verklaring door de OVAM
- Resultaatsverbintenis op de voorgestelde technieken mbt het tijdig halen van de saneringsdoelstellingen, zowel voor in-situ technieken als ex-situ technieken
- Resultaatsverbintenis met betrekking tot de hoeveelheden te saneren bodem en grondwater: niemand kan op voorhand een precieze raming geven van de hoeveelheden, dit is nu eenmaal eigen aan de materie. De risico's met betrekking tot een eventuele overschrijding zijn dan ook moeilijk in te schatten. Anderzijds staan deze hoeveelheden in relatie met de vooropgestelde saneringsaanpak. Eenmaal de private partner zich in een overeenkomst geëngageerd heeft mag de Stad Gent niet onderhevig zijn aan koerswijzigingen waarbij een andere aanpak qua sanering resulteert in gevoelige meerkosten.
- Tot en met de nazorg en eindverklaring

4.4.2 Siteverklaring

De Stad heeft de intentie om voor de projectzone een siteverklaring aan te vragen die moet toelaten om bijvoorbeeld de noodzaak om oriënterende bodemonderzoeken bij overdracht in de toekomst te laten vervallen, in zoverre er ondertussen geen nieuwe Vlarebo-plichtige activiteiten plaatsgevonden hebben

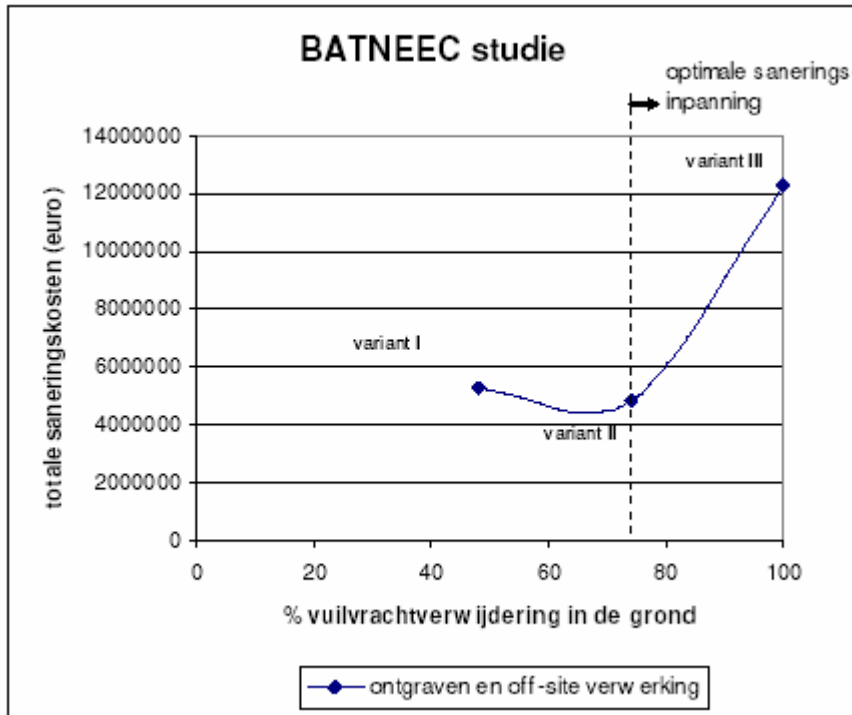
4.4.3 BATNEEC-studies

Uit de haalbaarheidstudie van deze brownfield is gebleken dat de kosten voor de bodemsanering merkbaar hoger zijn dan de opbrengsten van het project. Deze studie toonde eveneens aan dat onzekerheden over omvang en saneringsaanpak (begrijpelijkerwijs) aanleiding geven tot conservatieve inschattingen door saneerders en projectontwikkelaars en bijgevolg (mogelijk onnodig) hoge uitvoeringsprijzen. Daarom is het essentieel om tot een beter inzicht te komen van de saneringskost en bijhorende risico's van alle deelverontreinigingen aanwezig op het terrein van de gasfabriek.

Er dient een oplossing voor ogen gehouden te worden die technisch en financieel haalbaar is zodat de saneringskosten geen directe hinderpaal hoeven te vormen voor het brownfieldproject. Om te kunnen beantwoorden aan de doelstellingen zijn door Haskoning bvba 3 aparte deelstudies uitgevoerd:

- “BATNEEC-studie teerverontreiniging” (ref. 816003);
- “BATNEEC-studie VOCl-verontreiniging” (ref. 816451);
- “BATNEEC-studie cyanideverontreiniging” (ref. 816450).

De verschillende BATNEEC-studies zijn grotendeels gelijkaardig opgebouwd. Eerst en vooral is getracht om aan de hand van de historiek (voormalige productieprocessen) de verschillende verontreinigingen zo goed mogelijk te identificeren en, indien nodig, nog verder in kaart te brengen. Vervolgens is de humane risico-evaluatie verder verfijnd, rekening houdend met de mogelijke toekomstige bestemmingstypes op het terrein, nl. wonen (met of zonder tuin), kantoren, dagrecreatie of park. Het verspreidingsgedrag van de verschillende verontreinigingen is eveneens verder bestudeerd. Op basis van al deze onderzoeksgegevens is aan de hand van een BATNEEC-afweging gestreefd naar een “functiegerichte” saneringsvariant waarbij minimaal het risico voor de volksgezondheid en voor verspreiding ten gevolge van de verontreiniging worden verwijderd voor een bepaald bestemmingstype. De uitgewerkte varianten in de BATNEEC-studie zijn gekozen in functie van het terugsaneerniveau rekening houdend met de mogelijke bestemmingstypes die op het terrein kunnen voorkomen in de toekomst. De BATNEEC-studies zijn gebaseerd op een Milieurendement Analyse. De drie criteria waarop dit beslismodel van de Milieurendement Analyse is gesteund, zijn ‘vuilvrachtverwijdering’, ‘resterende risico's voor de volksgezondheid en voor verspreiding’ en ‘totale saneringskosten’. Deze afwegingsmethodiek is gebaseerd op ‘maximale kosteneffectiviteit’ en leidt tot een éénduidige weging tussen de verschillende saneringsvarianten. Het maximale milieurendement, rekening houdend met het BATNEEC-principe, kan geïnterpreteerd worden in een schematische grafiek waarin de relatie wordt weergegeven van de saneringskosten ten opzichte van de vuilvrachtverwijdering. Het BATNEEC-principe (of de optimale verhouding tussen vuilvrachtverwijdering, saneringskosten en risico-reductie) kan in de grafiek worden teruggevonden ter hoogte van het buigpunt of inflectiepunt van de grafiek. Vanaf het inflectiepunt beginnen de saneringskosten extreem toe te nemen in verhouding tot de relatieve vuilvrachtverwijdering. Onderstaande voorbeeldgrafiek illustreert dit principe.



De resultaten van de 3 deelstudies zijn gebruikt als uitgangsbasis voor een globale studie (ref. 816920), waarin de saneringsconcepten van de verschillende verontreinigingen samen zijn bekeken. Bij het uiteindelijke saneringsconcept dat wordt voorgesteld in de globale studie, wordt minimaal een hoeveelheid vuilvracht verwijderd zoals voorzien bij de voorkeurssaneringsvarianten voor de verschillende verontreinigingen. Omwille van bepaalde redenen kan ervoor geopteerd worden om méér te gaan saneren dan de optimale saneringsvarianten uit de afzonderlijke BATNEEC-studies. Een mogelijke reden kan zijn dat een andere toekomstige bestemming meer zal opbrengen dan de gekozen bestemming van de voorkeurssaneringsvariant en dat het dus economisch gezien interessanter wordt om méér te gaan saneren dan de voorkeurssaneringsvariant. Zo kan bijvoorbeeld een woonscenario interessanter worden op bepaalde plaatsen dan een kantoorscenario alhoewel de sanering meer zal kosten.

Deze studies beschrijven bepaalde (sanerings-) principes die doorgaans pas binnen een bodemsaneringsproject onderzocht worden. Deze principes werden reeds uitvoerig met de OVAM besproken en hebben in essentie met het volgende te maken:

- saneringsdoelstellingen in functie van een bepaalde nabestemming (al naargelang de verontreiniging omschreven in principes of risicogrenswaarden)
- te hanteren principes bij grondverzet
- te hanteren methodologie om deze principes verder in een BSP uit te werken.

4.4.4 Betrokkenheid van de OVAM

De Stad Gent onderhoudt nauwe contacten met de OVAM om de aanpak van dit project maximale slaagkansen te geven. De complexiteit van de bodemverontreiniging vergt een stapsgewijze opbouw van het bodemsaneringsproject waarbij een regelmatige terugkoppeling met de OVAM ervoor kan zorgen dat een tijdige bijsturing kan gebeuren.

Volgende stappen kan men hierbij onderscheiden:

Vorbereidingsfase, vóór het indienen van de offertes:

De bestaande BATNEEC-studie is hier een belangrijke stap in. De Stad Gent heeft van de OVAM de toezegging gekregen om over de principes uit deze BATNEEC-studies een engagement vanwege de OVAM te bekomen die de nodige zekerheid voor verdere aanpak geeft. Op het moment van deze marktconsultatie worden de laatste verduidelijkingen aan de OVAM gegeven die hen zulks moet toelaten. Pas dan kan deze studie afgerond worden en door de OVAM goedgekeurd. Het is de bedoeling om dit volledige rapport aan het bestek toe te voegen.

Bij de evaluatie van de offertes, voor het tot stand komen van een overeenkomst:

De stad en de OVAM hebben de intentie om onderling afspraken te maken zodat ook tijdens de fase waarin de geselecteerden een offerte indienen de OVAM betrokken wordt bij de evaluatie van de voorgestelde saneringsprincipes. Dit moet zowel de Stad Gent als de inschrijver bijkomende zekerheid bieden dat hun overeenkomst tot een conform verklaard BSP kan leiden.

Tijdens de opdracht zelf:

Ook tijdens de opdracht zal overleg met de OVAM toelaten dat het BSP stapsgewijs opgebouwd kan worden.

De Stad Gent zal de mogelijkheid onderzoeken om deze werkwijze in een Brownfield-convenant met onder andere de OVAM en mogelijk ook de adviesverlenende instanties (en wellicht in een later stadium de private partner) vast te leggen. Dit kan terug extra zekerheid aan de partijen bieden.

4.4.5 Overeenkomst met Alcatel NV

De overdracht van de terreinen van Alcatel NV naar de stad omvat de volgende principes en engagementen dewelke Stad Gent maximaal naar de private partner wenst over te hevelen:

Bij de overdracht van de terreinen van Alcatel Bell NV heeft de stad Gent

- *een financiële zekerheid gesteld zoals vereist in de beslissing overeenkomstig artikel 48 van het Bodemsaneringsdecreet; het bedrag is de raming voor de sanering van de solventverontreiniging*
- *jegens Ovam de eenzijdige verbintenis tot bodemsanering aangegaan, zoals vereist in de beslissing overeenkomstig artikel 48 van het Bodemsaneringsdecreet;*

Verder heeft de Stad Gent zich ertoe verbonden om (zelf of in haar opdracht):

- *het bodemsaneringsproject op te stellen en in te dienen bij OVAM;*
- *de bodemsaneringswerken uit te voeren na conformverklaring door OVAM van het bodemsaneringsproject;*
- *de - eventueel door OVAM verplichte - nazorg te voorzien*

De Stad Gent zal optreden als opdrachtgever voor de gehele herontwikkeling, inclusief de opdracht voor het opstellen van het bodemsaneringsproject voor het geheel van de brownfield. Dit omvat het uitschrijven, het gunnen en het leiden van opdrachten. Hierbij zal de Stad Gent de NV Alcatel Bell betrekken voor de gedeelten die handelen over saneringsaspecten van het gedeelte Alcatel Bell NV. De NV Alcatel Bell zal de gelegenheid krijgen om opmerkingen en suggesties te formuleren aangaande de te nemen beslissingen. De Stad Gent zal hiermee rekening houden, tenzij deze voor het verloop van de gehele sanering en de kostprijs ervan nadelig zouden zijn.

De kosten voor de effectieve sanering in enge zin begrepen - dit wil zeggen met uitsluiting van de kosten van onderzoek, de kosten voor het opstellen van het bodemsaneringsproject, het bestek, de kosten van de milieukundige begeleiding, de kosten van nazorg en eventuele veiligheidsverplichtingen alsook van alle andere kosten die niet rechtstreeks de eigenlijke sanering van het terrein tot gevolg hebben, maar met inbegrip van de kosten van een eventuele pilootproef- van 'het gedeelte Alcatel Bell' komen ten laste van Alcatel Bell NV.

Op basis van de BATNEEC-studie is er gegaan van een in situ sanering met biodegradatie door het injecteren van melasse in de kernen van de VOCL-verontreinigingen in het diepere grondwater.

Indien de Stad Gent opteert voor een andere techniek van sanering op basis van overwegingen die verband houden met haar eigen plannen inzake de projectontwikkeling en die met andere woorden niet zijn ingegeven door louter saneringstechnische overwegingen, zou de Stad Gent de meerkost voor het gebruik van deze techniek kunnen dragen. De kosten van grondverzet waarvan niet is aangetoond dat dit strikt noodzakelijk is met het oog op de sanering van het terrein, komen ten laste van de Koper.

De saneringswerken voor het gedeelte Alcatel Bell en het gedeelte gasfabriek Gent zullen in één project beschreven en uitgevoerd worden. Een deel van de werken zal volledig ter sanering van het gedeelte Alcatel Bell zijn, een ander deel volledig ter sanering van het gedeelte gasfabriek Stad Gent. De kosten hiervan kunnen integraal aan de respectievelijke partijen toegekend worden. Bepaalde saneringswerken zullen evenwel verontreinigingen die afkomstig zijn van beide partijen gezamenlijk aanpakken. De kosten hiervoor zullen onder beide partijen verdeeld worden volgens een verdeelsleutel. De huidige informatie laat niet toe om deze verdeelsleutel reeds vast te leggen. Dit zal pas mogelijk zijn op basis van de ramingen uit het bodemsaneringsproject. Bij de opstelling van het bodemsaneringsproject zal bijzondere aandacht moeten besteed worden aan een overzichtelijke opdeling van de kostenraming in functie van de betalende partijen: éénduidig toe te kennen kosten enerzijds, te verdelen kosten anderzijds.

De uitwerking van de verdeelsleutel zal in een aparte overeenkomst vastgelegd worden, na conformverklaring van het bodemsaneringsproject. Indien beide partijen hierbij niet tot een consensus komen, zal hiertoe gezamenlijk een expert aangesteld worden. Beide partijen zullen het advies van deze expert aanvaarden.

De Stad Gent zal de opdrachthouder verplichten om de kosten van de saneringswerken op het 'gedeelte Alcatel Bell', berekend volgens hoger vermelde verdeelsleutel, rechtstreeks te factureren aan Alcatel Bell NV. Alcatel Bell NV zal per opdracht een verklaring ondertekenen die aan de opdrachthouder de garantie biedt dat deze betalingen zullen gebeuren volgens de voorwaarden zoals opgenomen in het bestek, conform de wetgeving overheidsopdrachten. Het voorgaande neemt niet weg dat de Stad Gent als opdrachtgever zal fungeren voor het geheel van de saneringswerken en de opdrachthouder uitsluitend de Stad Gent als opdrachtgever zal aanduiden in zijn relatie met de bevoegde overheden.

Alcatel NV voorziet wellicht nog op vraag van de OVAM de uitvoering van een pilootproef voor de in situ sanering met biodegradatie door het injecteren van melasse in de kernen van de VOCL-verontreinigingen. De resultaten van deze pilootproef worden dan in 2007 verwacht en zouden integraal ter beschikking gesteld worden aan de kandidaat ontwikkelaars.

4.4.6 Sanering bij de Nieuwe Molens

Op het terrein van de Nieuwe Molens bevindt zich een grondwaterverontreiniging met benzine waarop een saneringsnoodzaak geldt. De stad Gent heeft alle verdere saneringsverplichtingen voor deze verontreiniging op zich genomen

De Stad Gent evalueert momenteel de mogelijkheid om de sanering voortijdig apart, dan wel mee in de totaalopdracht voor de herontwikkeling te laten uitvoeren.

Een voortijdige aanpak zou een 2-tal jaar tijdswinst kunnen opleveren.

Anderzijds verdeelt dit de verantwoordelijkheden tussen meerdere partijen en is er een potentieel technische complicatie in de mate waarin bijvoorbeeld een grondwaterverlaging voor deze sanering een (negatieve) impact kan hebben op de naburige verontreiniging van de gasfabriek. Deze elementen zouden ervoor kunnen pleiten om alles door éénzelfde partij te laten uitvoeren.

4.4.7 Voorafgaand onderzoek bij aanbidding

Vermits de Stad Gent maximaal de resultaatsgaranties bij de private partner wens te leggen, denkt ze eraan om in de periode van het opstellen van de offerte de mogelijkheid te bieden om stalen te nemen van de te saneren bodem, grondwater en afvalstoffen. Het valt nog uit te maken op welke wijze dit zal gebeuren en of de Stad Gent hier een actieve rol in zal spelen.

4.5 Ontwerp en aanleg van openbaar groen

Het ontwerp van het openbaar groen zou door de Groendienst gebeuren, evenals de aanlegwerkzaamheden van de groenzones. De private partner zou zich voor deze groenzones in zijn inrichtingsplan bijgevolg beperken tot het aanduiden van deze zones en er uiteraard voor zorgen dat een coherent ontwerp dat voldoet aan de randvoorwaarden mogelijk is.

De opdracht voor de private partner beperkt zich voor deze zones dan tot het bouwrijp saneren met het oog op deze functie. Op voorwaarde dat een voldoende kwalitatief park erop aangelegd kan worden (dikte van de grondlaag en afwatering) kunnen voorstellen voor ondergrondse parkings overwogen worden.

Motivatie om dit niet in de opdracht te brengen:

- Behoud van de coherentie met de aanpalende parken
- Eigen expertise bij het ontwerp en de aanleg van parken valoriseren

4.6 Renovatie van de gashouders

Als waardevol industrieel patrimonium getuigen deze van het rijke industriële verleden van dit deelgebied. Hun sterke beeldbepalende waarde verleent identiteit aan dit deelgebied en aan de nieuwe stedelijke woonwijk. Daarom worden ze behouden en geïntegreerd binnen de nieuwe ontwikkelingen.

Het open karakter rond de gashouders is een vereiste voor het kunnen bekomen van subsidies voor de renovatie en/of conservatie van de gashouders.

De herbestemming en nodige restauratie/consolidatie van de gashouders zou door de Stad Gent gebeuren:

- Opstellen plannen
- Aanvraag subsidies
- Realisatie
- Deze gashouders zullen in het park opgenomen worden

Motivatie om dit niet in de opdracht te brengen:

- Als overheid kan de stad meer subsidies bekomen
- Dit vakgebied vergt een specifieke techniek die niet nodig is voor de realisatie van de rest van het project en zou de opdracht bijgevolg onnodig complexer maken

4.7 Gebouwen van de Nieuwe Molens

4.7.1 het meest oostelijke betonnen gedeelte

De realisatie van een 20-tal sociale lofts in dit gedeelte wordt vervroegd uitgevoerd in opdracht van de Stad Gent.

Motivatie om dit niet in de opdracht te brengen:

- Nood aan sociale woningen ter compensatie van de onteigeningen in de buurt
- Strikte timing omwille van subsidie-redenen

4.7.2 Overige gebouwen van de Nieuwe Molens

Aan de Gasmeterlaan blijft het voorste gedeelte van het hoofdgebouw van de Nieuwe Molens behouden (het oudste en architecturaal waardevol gemetselde gedeelte). Dit moet dus een nieuwe bestemming binnen de ontwikkeling krijgen. Omwille van zijn beeldbepalende karakter mag de nieuwe omliggende bebouwing dit gebouw niet in verdrinking brengen.

De toekomst van de overige gebouwen en fabrieksconstructies is nog niet bepaald en kan door ontwikkelaar ingevuld worden. Zij hoeven niet behouden te worden.

4.8 Mobiliteit

Het effect op de mobiliteit is een belangrijk gegeven bij de herontwikkeling en hierbij moet men rekening houden met de toekomstige wijzingen in de verkeersafwikkeling in de buurt.

De mobiliteitsstudie uit 2004 beschrijft wat de omgeving momenteel en in de toekomst aan kan, doch de programma's die daarbij horen wijken in belangrijke mate af van hetgeen momenteel voorligt. Bij nieuwe voorstellen qua inrichting en programma zal men moeten nagaan wat de mobiliteitseffecten ervan zijn.

De Stad Gent van zijn kant zal de lange termijn perspectieven voor de verkeersafwikkeling in de omgeving moeten definiëren.

4.9 Communicatie

Voor dit project is een communicatieplan opgesteld dat ingebed is in een overkoepelend communicatieplan voor het project Bruggen naar Rabot. De communicatiekanalen uit dit project zullen maximaal benut worden en ter beschikking gesteld van de private partner.

Binnen het communicatieplan zullen de rol en de taken van de private partner verder gedefinieerd worden, ten behoeve van het bestek.

4.10 Sociale huisvesting

Uit overleg met de Gentse sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM) is het volgende gebleken:

- De SHM zijn geïnteresseerd indien de gronden, als niet uitgeruste gronden zullen verkocht worden tegen een redelijke prijs (= schattingsprijs). Omdat de grondprijs dan het laagst is, en de aanleg van de bijhorende wegenis zal gesubsidieerd worden.
- best sociale projecten in clusters te voorzien (min. 6 à 7 woningen per cluster). De gewenste 'sociale mix' dus niet doordrijven tot binnen eenzelfde (appartementen)gebouw of tot alternerend sociale en niet-sociale grondgebonden woningen. Dit oww werkbaarheid bij realisatie en beheer, alsook moeilijkheden om de mensen effectief zo intens te 'mixen', hetgeen de waarde van de niet-sociale woningen doet dalen.
- het is wenselijk om de hoofdweg door de projectontwikkelaar te laten aanleggen en voor de SHM's enkele braakliggende terreinen te voorzien, waarbinnen zichzelf de nodige, secundaire wegenis (gesubsidieerd) kunnen aanleggen en de terreinen 'verkavelen' (bvb type pijpekop). Wegenis die zowel aan sociale als niet sociale woningen paalt wordt verhoudingsgewijs minder gesubsidieerd dan wanneer uitsluitend sociaal. Het is de gewoonte om de wegenis door de subsidiërende overheid aan te

laten leggen. Dit geeft verder als voordeel dat iedere partner op zijn eigen tempo kan werken, zonder de andere te hinderen.

Omwille van het mogelijk beperkende karakter van bovenstaande voorwaarden en de bezorgdheid vanuit de Stad dat dit de realisatie van het project complexer maakt, werden inmiddels voor de realisatie en het beheer van de sociale woningen de volgende pistes geëvalueerd:

1. SHM realiseren er zelf hun projecten

Verkopen van niet-uitgeruste (gesaneerde) grond aan de SHM's + SHM's ontwikkelen hun deelproject, los van het 'moederproject'.

2. conform proefproject PPS (initiatief van minister Keulen):

Stad laat de private projectontwikkelaar in PPS (daarom niet deze van het globale project) op haar gronden bouwen, de stad zal naderhand de gebouwen sociaal verhuren.

3) projectontwikkelaar vd stad realiseert het sociaal luik:

Projectontwikkelaar realiseert ism de stad het project, de stad engageert zich om de sociale woningen naderhand over te nemen, en probeert het achteraf aan de SHM door te verkopen.

4) CBO (constructieve benadering overheidsopdrachten):

De VMSW lanceert een oproep tot kandidaten (bouwpromotoren) om projectvoorstellen in te dienen. Met inbreng van gronden en panden door de privé-partner. Gronden worden naderhand aan SHM verkocht en de werkzaamheden worden maandelijks aan de privé-partner betaald.

Dit vereist dat ook de aanbidding van de gronden in de offerte van de aannemer moet zitten, en dat hij er dus eigenaar moet van zijn.

VRAGENLIJST

Uw antwoorden op onderstaande vragenlijst zullen een belangrijke rol kunnen spelen bij de besluitvorming over de verdere aanpak van het project en, indien voor een PPS geopteerd wordt, bij het definiëren van de optimale structuur en randvoorwaarden van de PPS.

Door uw ervaring en kennis te vertalen in concrete antwoorden op de vragenlijst, helpt u de Stad Gent om de haalbaarheid en de aantrekkingskracht van een mogelijke PPS-overeenkomst te verzekeren. De Stad Gent verwacht uiteraard geen absolute antwoorden op de vragen, maar een antwoord op basis van uw deskundigheid.

De Stad Gent hecht dan ook bijzonder veel waarde aan uw visie en stelt uw deelname aan deze marktconsultatie erg op prijs.

5.1 Met betrekking tot de voorgestelde procedure en wijze van samenwerking

1. Meent u dat een PPS met de Stad Gent principieel interessant is voor een private partner en waarom?
2. Wat denkt u over de constructie waarbij de bodemsanering meegenomen wordt met het stadsontwikkelingsproject? Of is eerder wenselijk om dit project op te delen in twee apart te gunnen overeenkomsten, maar hierbij toch de visie van functioneel saneren toe te passen (bijvoorbeeld door in een eerste opdracht de bodemsanering en opmaak van het ontwikkelingsplan op te nemen, en de uitvoering van het ontwikkelingsplan in een afzonderlijke overeenkomst op te nemen). Welke zijn de voor- en nadelen van een dergelijke piste volgens u?
3. Meent u dat het interessant is voor de private partner om structureel te participeren als investeerder en/of mede-uitbater? Onder welke vorm? Meent u dat het voor de private partner interessant kan zijn eigendomsrechten of andere zakelijke of gebruiksrechten op (delen van) van de site Gasmeterlaan te verwerven. Zo ja, onder welke voorwaarden?
4. Wat is uw mening over de voorgestelde werkwijze van de Stad Gent om tot een overeenkomst te komen? Op welke wijze kan ze een optimale samenwerking in de weg staan? Op welke wijze kunnen de slaagkansen verhogen?
5. Wat zijn uw suggesties om tot een overeenkomst te komen die toelaat dat beide partijen maximaal kunnen delen in de baten van het project, waarbij beide partijen bijgevolg maximaal gelijklopende belangen hebben bij de zoektocht naar oplossingen van problemen die vooraf niet in te schatten waren?
6. Is de omvang van de opdracht naar uw mening goed ingeschat? Door welke luiken eraan toe te voegen of weg te laten meent u dat het project aantrekkelijker wordt voor de markt (gashouders, parkontwerp en –aanleg, bodemsanering,)?
7. Voor wat betreft realisaties voor ‘openbare’ gebouwen (crèche, sportzaal, ...): bestaat er interesse om deze vanuit de private sector te exploiteren?
8. Waar liggen volgens u de kritische risicofactoren en op welke wijze meent u dat men hier best mee omgaat.
9. Welke informatie die redelijkerwijs in dit stadium nog bijkomend kan verzameld worden kan de kwaliteit van een toekomstige aanbieding verhogen of de onzekerheden in belangrijke mate verlagen?
10. Hoeveel tijd meent u dat er nodig zal zijn voor de opmaak van een offerte en acht u de vooropgestelde planning haalbaar?

5.2 Met betrekking tot de financiering

1. Wat is uw mening over de voorgestelde wijze van financiering en bijhorende risicoverdeling en borgstelling? Zijn dit volgens u werkbare principes?
2. Welke minimale informatie acht u in het bestek nodig om een sluitende financieringsplan in de offerte te kunnen aanbieden?

5.3 Met betrekking tot het RUP en het programma

1. Zijn er volgens u beperkingen opgelegd die een belangrijke negatieve financiële impact kunnen hebben op het project terwijl het versoepelen ervan geen significante afbreuk hoeft te betekenen aan de vooropgestelde stedenbouwkundige doelstellingen?
2. Zijn er beperkingen die een creatief en kwaliteitsvol stedenbouwkundig en architecturaal ontwerp in de weg kunnen staan, rekening houdend met de programmavereisten? Welke suggesties ter verbetering stelt u dan voor?
3. Gesteld dat er geen beperkingen qua programma zouden gelden (aandeel wonen, kantoor, recreatie, handel, park, ...) en u hebt de vrijheid om een markteconomisch interessant programma voor te stellen, in hoeverre en op welke punten zou dit afwijken van hetgeen momenteel voorligt met het ontwerp-RUP en andere programma-voorstellen? Dit rekening houdend met de ligging, de ontwikkelingen in de buurt en in het Gentse en met het streven naar een kwaliteitsvolle opwaardering van dit stadsdeel?
4. Bestaat er vanuit de markt interesse in een privaat uitgebaat sportcentrum? Zo ja, welk sportaanbod zou dit kunnen omvatten en welke ruimtebehoefte vergt dit?
5. In het geval de stad Gent een initiatief voor een stedelijke buurtsportzaal zou steunen, is het vanuit uw standpunt dan wenselijk om dit mee in de totale opdracht op te nemen, volgens een door de stad op te stellen eisenbundel? De stad houdt alvast rekening met de vereiste dat een dergelijke zaal qua dimensie en inplanting op een stedenbouwkundige behoorlijke manier ingeplant zou moeten worden. Betekent een dergelijke sportzaal naar uw mening een (financiële) meer- of minwaarde voor het project?

5.4 Met betrekking tot de kwaliteit

1. Wat is uw mening over de voorgestelde aanpak?
2. Hebt u suggesties om deze aan te passen?
3. Wat is uw mening over de vooropgestelde doelstellingen met betrekking tot laag-energiebouw

5.5 Met betrekking tot de realisatie van de sociale huisvesting

1. Hoe zou u de realisatie van 20% sociale woningen aanpakken, strevend naar een optimale mix?
2. Hoe staat u tegenover de beschreven mogelijke manieren van realisatie? Welke voor- en nadelen ziet u en dewelke moeten volgens u doorwegen bij de keuze voor verdere aanpak?
3. Heeft u suggesties voor nog andere manieren van realisatie?

5.6 Met betrekking tot de bodemsanering

1. De Stad Gent gaat ervan uit dat het principe van functioneel saneren een grote financiële meerwaarde kan betekenen. Anderzijds betekent dit ook dat er steeds een bepaalde hoeveelheid verontreiniging zal blijven zitten, evenwel zonder dat deze een risico vormt. Dit kan in de ogen van toekomstige gebruikers en bewoners evenwel (subjectief) als een probleem ervaren worden en bijgevolg een min-waarde betekenen. Hoe schat u de verhouding van de voordelen tov de nadelen van dit principe van saneren in? Wat is uw inschatting van de procentuele minwaarde (in vergelijking met een volledig proper terrein) ten gevolge van dit stigma-effect, bij de verkoop of verhuur van vastgoed?
2. Met betrekking tot de staalname die met het oog op een aanbieding (en de bijhorende garanties met betrekking tot bijvoorbeeld de verwerkbaarheid) zou georganiseerd worden:
 - Waarvan zouden naar uw mening stalen ter beschikking moeten zijn?
 - Welke analyses moeten hierop uitgevoerd worden, in zoverre deze informatie reeds niet uit voorgaande onderzoeken beschikbaar is?
 - Welke termijn is redelijkerwijs nodig om vanaf het moment van staalname tot een voldoende onderbouwde aanbieding aangaande de saneringsmogelijkheden te komen: de tijd die u nodig hebt om zelf proeven uit te voeren, te laten uitvoeren en de resultaten ervan te interpreteren?
 - Heeft u bijkomende suggesties hieromtrent?
3. Wat is uw houding ten opzichte van partnerschap in een Brownfieldconvenant, zoals bedoeld in het decreet dienaangaande? Welke toegevoegde waarde kan dit voor de private partner inhouden?
4. Hoe staat u tegenover een eventuele vervroegde aanpak van de benzineverontreiniging op het terrein van de Nieuwe Molens, als een aparte opdracht door de Stad Gent uitgeschreven? Beschouwt u de opname van deze sanering in de totaalopdracht als een pluspunt? Om welke reden?
5. Heeft u bijkomende opmerkingen of suggesties?

5.7 Met betrekking tot uw referenties

De Stad Gent tracht met deze marktconsultatie om de slaagkansen van het project te maximaliseren door de marktconformiteit van de aanpak te toetsen. Om die reden vragen wij u om uw relevantie referenties aan uw antwoorden toe te voegen. Dit moet toelaten om ons zicht op bestaande ervaringen te vergroten:

- Schaalgrootte
- Omzet
- Combinatie van diverse disciplines
- Contractvormen
- ...

Deze vraag staat volledig los van een gebeurlijke selectiefase in het verdere verloop van dit project.

5.8 andere

1. Welke andere suggesties hebt u?
2. Zijn er randvoorwaarden waarvan u denkt dat ze bijkomend moeten ingevuld worden?
3. Wat is uw visie op de fasering en de timing van de realisatie van de verschillende onderdelen van het project (sanering, ontwikkeling, commercialisatie)?

5.9 Contactgegevens

Gelieve de volgende gegevens bij uw antwoorden op de vragenlijst te voegen:

- Uw naam en de naam van de entiteit namens dewelke de antwoorden werden opgesteld;
- Uw adres, bij voorkeur ook uw mailadres en faxnummer;
- De naam van een contactpersoon.