



KENNISCENTRUM
VLAAMSE STEDEN

interlokale vereniging

COMPLEXE STADSPROJECTEN

draaiboek

Naam website KCVS

BESTEKKEN

Oorspronkelijke naam document

Bijzonder bestek voor:

- Stedenbouwkundig onderzoek voor de toegangspoorten Botermarkt, Eggermontstraat en omgeving
- Stedenbouwkundig onderzoek voor de toegangspoort Hoveniersstraat en park de Naeyerdreef
- Stedenbouwkundig onderzoek voor de toegangspoort Keizerpoort en omgeving
- De opmaak van een strategisch beeldkwaliteitplan voor het kleinschalig woonweefsel Ledeberg

Project

Ledeberg Leeft Gent

PROVINCIE OOST-VLAANDEREN

**AANBESTEDENDE
OVERHEID:**

**STAD GENT
DEPARTEMENT RUIMTELIJKE PLANNING,
MOBILITEIT EN OPENBAAR DOMEIN
DIENST STEDENBOUW EN RUIMTELIJKE PLANNING
WOODROW WILSONPLEIN 1
9000 GENT**

TEL: 09 266 78 20

FAX: 09 266 78 99

BIJZONDER BESTEK

OPDRACHT:

**STEDENBOUWKUNDIG ONDERZOEK VOOR DE
TOEGANGSPOORTEN BOTERMARKT, EGGERMONTSTRAAT EN OMGEVING**

**WIJZE VAN GUNNING: ONDERHANDELINGSPROCEDURE ZONDER
BEKENDMAKING**

WIJZE VAN PRIJSBEPALING: GEMENGDE OPDRACHT

UITERLIJKE INDIENINGSDATUM VAN DE OFFERTES: 1 SEPTEMBER 2006 14UUR

BESCHIKBAAR BUDGET: 40.000 EURO, INCL. BTW

Contactpersoon:

Ann De Cannière

Tel: 09 266 78 37

E-mail: ann.decanniere@gent.be

Zijn van toepassing op deze opdracht:

- De Wet van 24 december 1993 betreffende de overheidsopdrachten en sommige opdrachten voor aanneming van werken, leveringen en diensten;
- Het Koninklijk Besluit van 8 januari 1996 betreffende de overheidsopdrachten voor aanneming van werken, leveringen en diensten en de concessies voor openbare werken;
- Het Koninklijk Besluit van 26 september 1996 tot bepaling van de algemene uitvoeringsregels van de overheidsopdrachten en van de concessies voor openbare werken;
- De algemene aannemingsvoorwaarden voor de overheidsopdrachten van aanneming van werken, leveringen en diensten en voor concessies voor openbare werken (bijlage bij het Koninklijk Besluit van 26 september 1996 tot bepaling van de algemene uitvoeringsregels van de overheidsopdrachten en van de concessies voor openbare werken);
- De omzendbrief van 28 februari 2002 van de Federale Overheidsdienst Kanselarij en Algemene Diensten en Ministerie van Verkeer en Infrastructuur met betrekking tot de voorwaarden van uitvoering van de overheidsopdrachten voor aanneming van werken en diensten en voor de concessies voor openbare werken van de diensten van de staat en de instellingen van openbaar nut dewelke ervan afhangen, waarbij het gebruik van voor het vervoer van goederen bestemde voertuigen, behorend tot de categorieën N2 en N3, zoals gedefinieerd door artikel 1 van het Koninklijk Besluit van 15 maart 1968 houdende algemeen reglement op de technische eisen, waaraan auto's, hun aanhangwagens, hun onderdelen en hun veiligheidstoebehoren moeten voldoen, nodig is.

Alle latere aanvullingen op voormelde besluiten, geldig op datum van bekendmaking, alsook de bepalingen van het bestek die aanvullingen en wijzigingen kunnen inhouden van voormelde besluiten en alle andere documenten waarnaar het bestek verwijst.

Onderhavig bestek wijkt af van volgende bepalingen van de algemene aannemingsvoorwaarden op volgende art: art. 21 (de aard en de duurtijd van de opdracht rechtvaardigen een mogelijkheid tot eenzijdige opzeg), art. 5 (geen borgtocht).

- Onderhavig bestek met bijlagen
- Het bij dit bestek horend model van offerte

I. Algemene bepalingen

1. Context van de opdracht

Conform de Beleidsnota Stedenbouw 2002-2007 en de opties van het Ruimtelijk Structuurplan Gent, bereidt de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning van de Stad Gent, in overleg met vele interne en externe partners - na de Brugse Poort en Rabot - momenteel een strategisch stadsvernieuwingsproject voor Ledeberg voor. Het voorliggende programma ent zich op elementen uit de wijkprogramma's, na terugkoppeling met de betrokken diensten.

Het stadsvernieuwingsproject heeft de ambitie om de kwaliteiten van Ledeberg zichtbaar te maken en waar nodig te versterken, door:

- Ledeberg in de kijker te plaatsen en haar identiteit en imago als aantrekkelijke woonbuurt voor een veelzijdig publiek kenbaar te maken;
- het buurtgevoel en openbaar leven te stimuleren door het rijke sociaal-culturele en commerciële voorzieningenaanbod te versterken.

Deze ambitie vertaalt zich in volgende krachtlijnen:

- de groene randen van Ledeberg optimaliseren en ze maximaal toegankelijk en bereikbaar maken vanuit het kleinschalig woonweefsel;
- de toegangspoorten tot de stad herstructureren ten voordele van hoogdynamische functies, met maximale kansen voor het kleinschalig woonweefsel;
- de woonkwaliteiten binnen het kleinschalig weefsel versterken door de beeldkwaliteit, het ruimte- en oriëntatiegevoel en het groenaanbod te verhogen;
- de kwantitatieve en kwalitatieve verbetering van een netwerk voor zacht verkeer, met bijzondere aandacht voor nieuwe oost-west-verbindingen binnen een hoofdzakelijk noord-zuid autogericht stratenpatroon;
- het voorzieningenniveau van Ledeberg kwantitatief en kwalitatief verbeteren en de relaties ertussen maximaliseren.

Deze krachtlijnen worden stedenbouwkundig onderzocht en uitgewerkt in onderstaande 5 afzonderlijke en complementaire opdrachten:

Toegangspoorten tot de stad met kansen voor het kleinschalig woonweefsel

Onderstaande 3 opdrachten moeten inzicht bieden hoe een toegangspoort tot de stad kan ontwikkeld worden ten voordele van hoogdynamische functies en toch maximale kansen kan bieden aan het achterliggende kleinschalig woonweefsel.

1. Toegangspoort Keizerpoort en omgeving
2. Toegangspoort Hoveniersstraat en park De Naeyerdreef
3. Toegangspoorten Botermarkt, Eggermontstraat en omgeving

Verlichten van het kleinschalig woonweefsel

Onderstaande 2 opdrachten moeten resulteren in voorstellen voor strategische ingrepen ter verbetering van de beeldkwaliteit en het ruimtegevoel in het kleinschalig woonweefsel.

4. strategisch beeldkwaliteitplan
5. ontwerpend onderzoek voor middelgrote bouwblokken

Bovendien biedt een planeconomische calculatieopdracht algemene ondersteuning bij de toetsing van de haalbaarheid van de in bovenstaande opdrachten uitgewerkte stedenbouwkundige voorstellen.

Onderhavige opdracht beoogt uitsluitend de uitvoering van opdracht nr. 3: toegangspoorten Botermarkt, Eggermontstraat en omgeving. De andere opdrachten nrs. 1, 2, 4 en 5 maken deel uit van afzonderlijke bestekken.

2. Aanbestedende overheid

De opdrachtgever is het Stadsbestuur van Gent, Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning.

Het Stadsbestuur van Gent staat in voor de betaling.

3. Beschikbare middelen

Het totale beschikbare budget voor deze opdracht is beperkt tot 40.000 euro, inclusief BTW. In bovenvermeld bedrag moeten alle elementen nodig voor de realisatie van deze opdracht worden voorzien.

4. Kwalitatieve selectie (art. 68 tot 72 van het KB van 8 januari 1996)

Teneinde na te gaan of de inschrijver zich niet in één van de *uitsluitingsgevallen* van art. 69 van het KB van 8 januari 1996 bevindt, moeten bij de offerte volgende documenten worden gevoegd:

- RSZ - attest (of gelijkwaardig document voor buitenlandse inschrijvers) waaruit blijkt dat de inschrijver heeft voldaan aan de voorschriften inzake bijdragen aan de sociale zekerheid overeenkomstig de bepalingen van art. 69 bis, §§ 1 en 2 van voormeld KB van 8 januari 1996

Met het oog op een onderzoek naar de *bekwaamheid* van de inschrijver dienen volgende documenten bij de offerte te worden gevoegd, die een toetsing van de vakkundigheid, doeltreffendheid, ervaring en betrouwbaarheid van de inschrijver mogelijk maken:

- de inschrijver moet kunnen aantonen dat hij beschikt over voldoende **gekwalificeerd personeel** binnen het domein van de ruimtelijke planning en in het bijzonder hedendaagse strategische planning, stedenbouwkundig ontwerpend onderzoek en ontwerp van publieke ruimte, door:
 - o een weergave van de samenstelling van het ontwerpteam voor de uitvoering van onderhavige opdracht, met een duidelijke vermelding van de identiteit en kwalificaties van de verschillende teamleden en van de verantwoordelijke, en een overzicht van de taakverdeling en een lijst met opgave van de personen die eventueel als vervangers kunnen fungeren en die minstens over gelijkwaardige capaciteiten beschikken
 - o een overzicht van de studie- en beroepskwalificaties van de verschillende teamleden en van de verantwoordelijke voor de uitvoering van onderhavige opdracht
- de inschrijver moet kunnen aantonen dat hij beschikt over de noodzakelijke **kennis en ervaring**, dat hij vertrouwd is met ruimtelijke planning en in het bijzonder hedendaagse strategische planning, stedenbouwkundig ontwerpend onderzoek en ontwerp van publieke ruimte, door een lijst van minimum drie van de voornaamste referenties, uitgevoerd door de inschrijver zelf en de verschillende teamleden afzonderlijk tijdens de laatste vijf jaar. Deze referenties vermelden het bedrag, de datum en de publiek- of privaatrechterlijke opdrachtgevers waarvoor de studies werden uitgevoerd. Minstens één opdracht moet in opdracht van een lokale overheid gebeurd zijn. Deze referenties moeten aangetoond worden door certificaten van goede uitvoering waarin op gemotiveerde wijze door de bevoegde opdrachtgever uiteengezet wordt dat de opdracht naar behoren werd uitgevoerd. Bij de offerte worden de stukken bijgevoegd die de relevante ervaring illustreren.

Uit de referenties moet blijken:

- o dat de inschrijver ervaring heeft met stedenbouwkundig onderzoek voor ruimtelijke opgaven van een gelijkaardige schaal en complexiteit

- over welke verschillende presentatietechnieken de inschrijver beschikt om de geformuleerde opdracht op een adequate wijze te presenteren, zowel 2D als 3D.

Enkel de voor deze opdracht relevante ervaringen worden in de beoordeling weerhouden. De referenties moeten uitvoerig en op kwalitatieve wijze gepresenteerd worden, teneinde de offertes op een correcte wijze te kunnen beoordelen. Een puntsgewijze opsomming van uitgevoerde opdrachten volstaat bijgevolg niet.

Indien beroep wordt gedaan op onderaannemers dienen hun namen en beroepskwalificaties te worden opgegeven evenals hun referenties op de zelfde wijze als voor de inschrijver.

Een samenwerkingsverband tussen verschillende bureaus is toegelaten en wordt aangeraden om de gevraagde samenstelling van het ontwerpteam en expertise te kunnen voorleggen. Enkel de inschrijvingen van natuurlijke personen, rechtspersonen of tijdelijke verenigingen zullen in aanmerking genomen worden, die de hierboven vermelde samenstelling van het ontwerpteam en kennis en ervaring kunnen aantonen.

5. Gunningswijze

De opdracht wordt gegund bij onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking.

6. Gunningscriteria (art. 115 van het KB van 8 januari 1996)

De gunningscriteria waarmee rekening wordt gehouden bij de toewijzing van de opdracht zijn, in volgorde van afnemend belang:

- **1^{ste} criterium: de aanpak en werkmethode van het ontwerpteam**
 - Dit criterium zal beoordelen in welke mate een volwaardig dienstenpakket kan geleverd worden. Belangrijke elementen hierin zijn:
 - een beperkte inhoudelijke visie van de inschrijver op de in dit bestek beschreven beleidsintenties van de Stad Gent (o.a. de belangrijkste omgevingselementen, het onderzoeksgebied en de relatie ertussen)
 - de efficiënte interne organisatie van het ontwerpteam (o.a. manier van aanpak, wijze waarop de verschillende teamleden zullen ingezet worden per onderdeel van de opdracht, methodiek voor de uitwerking van de onderdelen, haalbaarheid in timing)
 - kwaliteitszorg
- **2^{de} criterium: de kwaliteit van de dienstverlening**
 - Dit criterium zal beoordelen in welke mate een kwalitatieve dienstverlening kan geleverd worden, a.d.h.v. volgende elementen:
 - referenties: evaluatie van de kwaliteit, aard en omvang van gelijkaardige opdrachten opgegeven in de referenties
 - beroepskwalificaties: evaluatie van de opgegeven beroepskwalificatie en -ervaring
- **3^{de} criterium: procesgerichte communicatieve competenties**
 - Dit betreft competenties inzake empathische, probleemoplossende en constructieve houding, integer gedrag, diplomatisch handelen, aanpassingsvermogen, procesgerichte aanpak, flexibiliteit,... in functie van de uitvoering van de voorliggende opdrachtomschrijving.
 - De beoordeling gebeurt op basis van de in puntje 7 bedoelde presentatie.
- **4^{de} criterium: financieel voorstel**

- De beoordeling gebeurt op de mate waarin een prijsgunstig voorstel wordt gedaan.

De inschrijver zal gevraagd worden om zijn offerte mondeling te komen toelichten (zie puntje 7).

7. Presentatie

Alleen de inschrijvers die voldoen aan de kwalitatieve selectie, zullen worden uitgenodigd voor een presentatie.

Tijdens de presentatie moeten volgende punten aan bod komen:

- een algemene presentatie van de inschrijver: aantal medewerkers/klanten/inhoudelijke invulling
- de samenstelling van het ontwerpteam dat zal instaan voor de uitvoering en opvolging van de opdracht
- de visienota
- de relevantie en kwaliteit van de referenties
- de procesgerichte communicatieve vaardigheden
- de prijsbepaling

De presentatie zal door de inschrijvers, in aanwezigheid van leden van het voorgestelde ontwerpteam, worden toegelicht voor een jury, onder meer bestaande uit één of meerdere afgevaardigden van het kabinet van de Gentse schepen bevoegd voor stedenbouw en mobiliteit, de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning en diverse andere stadsdiensten.

De presentatie van de offertes aan de jury zal plaatsvinden in september 2006. De plaats en het uur zullen later aan de inschrijvers worden meegedeeld. Er wordt een toelichting voorzien van 30 minuten en 15 minuten voor het beantwoorden van vragen (totaal: 45 min.).

8. Prijsbepaling

De opdracht is een gemengde opdracht.

Voor de studieopdracht wordt een globale prijs opgegeven.

Aangaande occasionele opdrachten voor eventuele bijkomende vergaderingen of presentaties zal de vergoeding geschieden door forfaitair bepaalde eenheidsprijzen toe te passen op de werkelijk verrichte prestaties. In die forfaitaire eenheidsprijs zijn inbegrepen: de voorbereiding, verplaatsingskosten, aanwezigheid, verslaggeving en verwerking van de resultaten voor een bijkomend vergaderuur.

Er wordt bovendien een forfaitaire eenheidsprijs opgegeven voor de aanmaak van bijkomende bundels en CD-ROMs.

De inschrijvers moeten voor het gunnen van de opdracht alle inlichtingen verstrekken om de aanbestedende overheid in staat te stellen de aangeboden prijzen te onderzoeken door het bijvoegen van een raming van het aantal te presteren mandagen per stap en per onderdeel van een stap (bijv. analyse, ontwerp, overleg...), het niveau en de mandagprijs van de ingezette medewerkers.

9. Gestanddoeningstermijn voor de inschrijvers

In afwijking op art. 116 van het Koninklijk Besluit van 8 januari 1996 blijven de inschrijvers gebonden door hun offerte, eventueel aangepast door de aanbestedende overheid, gedurende een termijn van negentig (90) kalenderdagen,

10. Uitvoeringstermijn

De uitvoeringstermijn van de opdracht start vanaf het aanvangsbevel door het opdrachtgevend bestuur (najaar 2006). De uitvoeringstermijn wordt geraamd op een periode van 6 maanden. Eventuele wijzigingen zullen bepaald worden in overleg met de begeleidingsgroep.

11. Opmaken van de offertes

- Indien de inschrijver zijn offerte maakt op andere documenten dan op het voorziene formulier moet op ieder van deze documenten volgende verklaring worden opgenomen:
"Ik ondergetekende,, verklaar te hebben nagezien dat de hierna vermelde gegevens in volstreekte overeenstemming zijn met de vermeldingen op de door het bestuur verstrekte offerte(n), of inventaris(sen) en neem daartoe de volledige verantwoordelijkheid op mij."
- De documenten (inventaris en offerte) worden door de inschrijver of zijn gemachtigde ondertekend.
Zoals bepaald in art. 89 alinea 2 van voormeld KB van 8 januari 1996, moeten alle doorhalingen, overschrijvingen, aanvullingen of wijzigingen, zowel in de offerte als in de bijlagen die de essentiële voorwaarden van de opdracht zoals prijzen, termijnen, technische specificaties kunnen beïnvloeden, eveneens door de inschrijver of zijn gemachtigde ondertekend worden.
- Een offerte mag worden ingediend door een tijdelijke vereniging die niet-geselecteerde personen omvat, voor zover minstens één geselecteerde inschrijver deel uitmaakt van deze vereniging.
- De prijzen worden in de offerte in euro opgegeven. Volgende bedragen worden vermeld: het bedrag exclusief BTW, de BTW, en het totale bedrag. Het totale bedrag van de offerte wordt voluit geschreven.
- De inschrijver is verplicht in zijn offerte de aanslagvoet van de BTW te vermelden. Er kan geen voorbehoud worden aanvaard in verband met eventuele wijzigingen van taksen, rechten of omrekeningskoersen van buitenlandse munten.
- De inschrijver is verplicht in zijn offerte de sluitingsperiode(s) van zijn onderneming te vermelden.

Bij te voegen bescheiden (art. 90)

- De inschrijver moet bij zijn offerte volgende stukken voegen:
 - o RSZ - attest zoals bepaald in art. 69 bis, §§ 1 en 2 van voormeld KB van 8 januari 1996
 - o wanneer de offerte door volmachtenhouders wordt ingediend: documenten die het mandaat bewijzen
 - o een weergave van de samenstelling van het ontwerpteam, met een duidelijke vermelding van de identiteit en kwalificaties van de verschillende teamleden en van de verantwoordelijke, en een overzicht van de taakverdeling en een lijst met opgave van de personen die eventueel als vervangers kunnen fungeren en die minstens over gelijkwaardige capaciteiten beschikken.

- een overzicht van de studie- en beroepskwalificaties van de inschrijver en, in het bijzonder, van de verantwoordelijke(n) voor de uitvoering van de diensten.
- een lijst en presentatie van minimum drie van de voornaamste referenties inzake ruimtelijke planning en in het bijzonder inzake hedendaagse strategische planning, stedenbouwkundig ontwerpend onderzoek en ontwerp van publieke ruimte, uitgevoerd door de inschrijver zelf en de verschillende teamleden afzonderlijk tijdens de laatste vijf jaar, met vermelding van het bedrag, de datum en de publiek- of privaatrechtelijke instanties waarvoor zij bestemd waren. Minstens één opdracht moet in opdracht van een lokale overheid gebeurd zijn. Deze diensten moeten aangetoond worden door certificaten die door de bevoegde overheid/opdrachtgever zijn opgesteld of goedgekeurd. Bij de offerte worden de stukken bijgevoegd die de relevante ervaring illustreren.
- indien beroep wordt gedaan op onderaannemers: hun namen, beroepskwalificaties en referenties, op dezelfde wijze als voor de inschrijver.
- indien een samenwerkingsverband wordt aangegaan: de namen, beroepskwalificaties en referenties van de gelieerde bureaus, op dezelfde wijze als voor de inschrijver.
- een visienota die de visie van de inschrijver op de in dit bestek beschreven beleidsintenties van de Stad Gent bevat, zowel inhoudelijk (o.a. de belangrijkste omgevingselementen, het onderzoeksgebied en de relatie ertussen) als inzake uitvoering (o.a. manier van aanpak, wijze waarop de verschillende teamleden zullen ingezet worden per onderdeel van de opdracht, methodiek voor de uitwerking van de onderdelen, haalbaarheid in timing).
- een prijsbepaling die bevat:
 - een globale prijs;
 - een forfaitaire eenheidsprijs voor eventuele bijkomende vergaderingen of presentaties. In die forfaitaire eenheidsprijs zijn inbegrepen: de voorbereiding, verplaatsingskosten, aanwezigheid, verslaggeving en verwerking van de resultaten voor een bijkomend vergaderuur;
 - een forfaitaire eenheidsprijs voor de aanmaak van bijkomende bundels en CD-ROMs;

12. Indienen van de offertes

De offerte moet uiterlijk tegen 1 september 2006 om 14 uur ingediend zijn bij de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning van de Stad Gent, het inschrijvingsformulier en de visienota in 10 exemplaren, de overige stukken in 1 exemplaar. De offerte kan ter plaatse worden afgegeven of met de post verzonden worden.

Het adres voor toezending van de offerte is:

Stad Gent – Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning
Woodrow Wilsonplein 1
9000 Gent

13. Eigendom van het geleverde werk

De opdrachtgever verwerft de gebruiks- en exploitatierechten van alle door de opdrachtgever opgestelde documenten en verzamelde gegevens in het kader van deze opdracht, en de opdrachtgever verbindt er zich toe om alle ingediende documenten, plannen of tekeningen uitsluitend te gebruiken voor het doel waarvoor deze documenten bestemd zijn, zonder dat derden hier gebruik van kunnen maken zonder toelating van de opdrachtgever.

De opdrachtgever mag over alle opgestelde documenten en verzamelde gegevens publicaties uitbrengen of tentoonstellingen organiseren mits de identiteit te vermelden van de auteur.

14. Geschillen

Bij geschillen zijn de rechtbanken te Gent bevoegd.

15. Taal

De voertaal is het Nederlands.

II. Technische bepalingen

1. *Situering van de opdracht*

- Het onderzoeksgebied omvat de omgeving rond en tussen 2 toegangspoorten tot Ledeberg:
 - o enerzijds de Botermarkt (langs de Hundelgemsesteenweg)
 - o anderzijds de aansluiting Hundelgemsesteenweg / Eggermontstraat
- Het onderzoeksgebied wordt grosso modo begrensd door:
 - o in het noorden: Schelde / Bisschopstraat
 - o in het oosten: Binnenweg / oostelijke wand Hundelgemsesteenweg tot aan de spoorlijn
 - o in het zuiden: spoorlijn Gent-Brussel
 - o in het westen: viaduct van de B401
- Het onderzoeksgebied bestaat in grote lijnen uit volgende deelruimtes:
 - o de omgeving van de toegangspoort Botermarkt
 - o de omgeving van de toegangspoort Hundelgemsesteenweg / Eggermontstraat
 - o de lineaire structuur tussen beide bovenstaande toegangspoorten, incl. de ruimte onder het viaduct van de B401
- De belangrijkste omgevingselementen van het onderzoeksgebied worden mee bestudeerd.

2. *Inhoud van de opdracht*

Deze opdracht onderzoekt hoe de omgevingen van de Botermarkt en van de aansluiting Hundelgemsesteenweg / Eggermontstraat als volwaardige toegangspoorten tot de stad hoogdynamisch kunnen ontwikkeld worden en tegelijkertijd maximale kansen bieden aan het achterliggende kleinschalig woonweefsel van Ledeberg.

De opdracht start met de opmaak van minstens drie verschillende concepten. Deze concepten worden na selectie door de opdrachtgever, verder uitgewerkt tot een ontwikkelingsscenario('s). Nadien word(t)(en) het/de ontwikkelingsscenario('s) vertaald in een actieplan voor de effectieve realisatie van een herstructurering. Daarbij zullen onderhandelingen met de verschillende betrokken eigenaars binnen het onderzoeksgebied een belangrijk onderdeel vormen.

De opdracht houdt de uitwerking in van onderstaande onderzoekselementen, rekening houdend met enkele essentiële aspecten. Ook wordt rekening gehouden met documenten van de Stad Gent zoals het Ruimtelijk Structuurplan Gent, het mobiliteitsplan, het integraal plan openbaar domein, het bouwreglement, de verkeersleefbaarheidsplannen,...

Onderzoekselementen (bijkomende toelichting zie verder)

- schaalovergang
- herstructurering
- versterken van relaties voor zacht verkeer
- stedelijke wanden versterken
- betekenis van toonaangevende en waardevolle bebouwing
- zuinig en intensief ruimtegebruik
- stimuleren van functieverweving
- betekenis, functionering en inrichting van de buitenruimte

De onderzoekselementen versterken elkaar maximaal.

Essentiële aspecten

- behoud van de Hundelgemsesteenweg als belangrijke in- en uitvalsweg tussen Merelbeke en Gent.
- de vlotte doorstroming van de bestaande tram- en buslijnen over de Botermarkt.
- minstens behoud van een aantal woningen tussen de Hundelgemsesteenweg en de Binnenweg en minstens versterken met een aantal nieuwe sociale woningen
- parkeeroplossingen zoeken voor:
 1. alle bestemmingen binnen het onderzoeksgebied
 2. bijkomend buurtparkeren voor het kleinschalig woonweefsel
 3. kortparkeerplaatsen voor de lokale handel en horeca
- de groene Scheldemeander maximaal bereikbaar en voelbaar maken.
- de realiteitszin, de realiseerbaarheid, de faseerbaarheid, de functionaliteit, de markteconomische en de financiële haalbaarheid van de voorstellen.
- respect voor het 19e eeuwse weefsel.
- de werking van de bestaande functies in het onderzoeksgebied moet continu gegarandeerd zijn, eventueel door (tijdelijke) herlokalisatie.
- voor iedereen binnen het onderzoeksgebied (ook de gebruikers) betekenen de voorstellen minstens een functionele en financiële break-even.

Bijkomende toelichting bij de diverse onderzoekselementen.

- Onderzoek naar schaalovergang tussen de grootschalige omgeving van het viaduct B401 en het kleinschalig woonweefsel, inbegrepen onderzoek naar randvoorwaarden voor het te realiseren P+R-gebouw tussen de B401-viaduct, de Hundelgemsesteenweg en de Eggermontstraat.
- Onderzoek naar herstructurering van de historisch gegroeide wanorde, met bijzondere aandacht voor het zuidelijk deel van het bouwblok tussen Hundelgemsesteenweg en Binnenweg.
- Onderzoek naar relaties voor zacht verkeer. Bijzondere aandacht voor verbeteren van de oost-west-relatie(s) tussen beide zijden van het B401-viaduct. Aandacht voor het zuidelijk deel van het bouwblok tussen Hundelgemsesteenweg en Binnenweg. Aandacht voor de plek(ken) waar verbindingen voor zacht verkeer samenkomen.
- Onderzoek naar realisatie van kwalitatieve stedelijke wanden:
 - o wervende wand langs de Hundelgemsesteenweg
 - o dichten van 'gaten' (bijv. scherpe zuidelijke hoek Hundelgemsesteenweg / Vervaeenstraat)
 - o herdefiniëren van de rooilijn/bouwlijnen (bijv. Hundelgemsesteenweg t.h.v. het viaduct?)
- Onderzoek naar het optrekken en/of renoveren van enkele toonaangevende en/of waardevolle gebouwen die hun stempel drukken op de identiteit van het onderzoeksgebied en die - waar nodig - accenten leggen
- Onderzoek naar de maximale toepassing van de principes van zuinig en intensief ruimtegebruik teneinde een stedelijke dichtheid te realiseren:
 - o nadruk op nuttig ruimtegebruik: verkoopsoppervlakte, geen grootschalige opslag, geen grootschalige productie
 - o on(der)benutte ruimtes herbestemmen, afstoten,...
 - o stapelen, schakelen, clusteren,...
 - o complementair gebruik in tijd en in ruimte (bijv. parkeerruimte overdag voor handel en 's avonds voor bewoners ; in de ruimte bijv. parking wordt speelplein)
- Onderzoek naar het stimuleren van functieverweving:
 - o een cluster van lokale sociale voorzieningen rond de Botermarkt, in aansluiting op het seniorenclubhuis, het wijkgezondheidscentrum en de middelbare school
 - o een cluster van (boven)lokale voorzieningen geïntegreerd in het te realiseren P+R-gebouw tussen de B401-viaduct, de Hundelgemsesteenweg en de Eggermontstraat?
 - o kan/moet het wonen versterkt worden? welke typologie? ; minstens behoud van een aantal woningen en minstens versterken met een aantal sociale woningen
 - o onderzoek naar bijkomende functieverweving, bijv. enkele stedelijke attractoren zoals kantoortjes, horeca, speciaalzaken, cultuur,.... Maar ook lokale noden: gekende bijkomende behoeften zijn bijv. een sportschuur, bij voorkeur gekoppeld aan openlucht sportmogelijkheden, of bijkomende ruimte voor evenementen/feestzalen,...
 - o onderzoek naar de onderlinge compatibiliteit: op welke schaal? welke ontsluitings- en toeleveringsoplossingen? welke parkeeroplossingen? ...
- Onderzoek naar de betekenis, de functionering en de inrichting van de buitenruimte (openbaar domein en privaat):
 - o veelzijdige inrichting met sterke identiteit van het stadslandschap:

- de Botermarkt als belangrijke verkeersknoop waar diverse modi doorgaan en kruisen: optimaliseren verblijfskwaliteiten, verkeersveiligheid
- ruimte onder het viaduct B401 samen met de Hundelgemsesteenweg (met aandacht voor de geplande werken)
- het parkje achter het OCMW-seniorenclubhuis
- traject(en) voor zacht verkeer
- hoge kwalitatieve gebruikswaarde:
 - overall even attractief, ook de binnenkanten van de bouwblokken
 - in sterke relatie met de gebouwen (zowel functie als volume)
 - subjectieve veiligheid

3. Processtructuur voor de opdracht

Stappenplan

Om tot het gewenste resultaat te komen, wordt de opdracht opgesplitst in volgende dwingende fases (verder 'stappen' genoemd).

- Stap 1: opmaak van minstens 3 verschillende concepten
 - o opstartvergadering
(in aanwezigheid van de stuurgroep en de begeleidingsgroep)
 - o opmaak van minstens 3 concepten d.m.v. strategisch stedenbouwkundig onderzoek
 - o inlevering van het tussentijds onderzoeksrapport
 - o presentatie van de concepten aan de begeleidingsgroep
indien nodig: bijsturing van de concepten
 - o inlevering van het finaal onderzoeksrapport
- Stap 2: selectie van minstens 1 concept dat in stap 3 verder wordt uitgewerkt tot een ontwikkelingsscenario
 - o presentatie van de concepten aan de begeleidingsgroep
 - o selectie door de begeleidingsgroep via een selectieverslag met aanbevelingen
 - o indien nodig: bijsturing van het/de geselecteerde concept(en) (bijvoorbeeld door een variante te ontwikkelen op een geselecteerd concept)
 - o planeconomische calculatie van het/de (bijgestuurde) geselecteerde concept(en) door een externe deskundige (= actieve calculatiefunctie): rapport met aanbevelingen
 - o vergadering (in aanwezigheid van de stuurgroep en de begeleidingsgroep): aandachtspunten
- Stap 3: uitwerking van het/de geselecteerde concept(en) tot minstens 1 ontwikkelingsscenario('s) met bijhorend actieplan
 - o uitwerking van het/de geselecteerde(e) concept(en) en bijhorende aanbevelingen tot minstens 1 ontwikkelingsscenario('s) met bijhorend actieplan
 - o inlevering van het tussentijds ontwikkelingsrapport met bijhorend actieplan
 - o presentatie van het/de ontwikkelingsscenario('s) met bijhorend actieplan aan de begeleidingsgroep
(in aanwezigheid van de externe deskundige belast met de planeconomische calculatie = passieve bewakingsfunctie)
 - o indien nodig: bijsturing van het/de ontwikkelingsscenario('s)
 - o inlevering van het finaal ontwikkelingsrapport met bijhorend actieplan
- Stap 4: eindevaluatie
 - o goedkeuring ontwikkelingsrapport met bijhorend actieplan door de begeleidingsgroep via een goedkeuringsverslag
 - o afsluitende vergadering (in aanwezigheid van de stuurgroep en de begeleidingsgroep)

Stuurgroep en begeleidingsgroep

Om de samenhang tussen de verschillende opdrachten in het kader van het stadsvernieuwingsproject Ledeberg te garanderen en een breed draagvlak voor dit stadsvernieuwingsproject op te bouwen, worden binnen bovenstaande processtructuur de opdrachten opgevolgd/begeleid door een stuurgroep en begeleidingsgroep.

Stuurgroep

De stuurgroep bestaat uit vertegenwoordigers van verschillende bevoegde schepenkabinetten en de opdrachthouders van de verschillende opdrachten in het kader van het stadsvernieuwingsproject Ledeberg. Binnen de stuurgroep gebeurt een eerste politieke en brede maatschappelijke aftoetsing van de resultaten. De stuurgroep formuleert aandachtspunten voor de opdrachthouder.

Begeleidingsgroep

In de begeleidingsgroep kunnen onder andere onderstaande stadsdiensten vertegenwoordigd zijn. De begeleidingsgroep is verantwoordelijk voor de inhoudelijke opvolging van de opdracht. De begeleidingsgroep formuleert aanbevelingen waarmee de opdrachthouder bij de verdere uitwerking rekening dient te houden.

Mogelijke diensten in de begeleidingsgroep:

- Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning
- Dienst Mobiliteit
- Groendienst
- Dienst Economie
- Milieudienst
- Dienst Stedenbeleid, cel Gebiedsgerichte Werking
- Dienst Sociale Zaken en Huisvesting, Woonwinkel
- stedelijk Parkeerbedrijf
- AG SOB

Planeconomische calculatie

Op basis van het selectieverslag van de begeleidingsgroep zal een externe deskundige een planeconomische calculatie doorvoeren van het/de geselecteerde concept(en). Hiermee zal de markteconomische en financiële haalbaarheid van het/de weerhouden concepten worden vastgesteld. In zijn rapport zal die externe deskundige ook aanbevelingen formuleren waarmee de opdrachthouder bij de verdere uitwerking rekening dient te houden. Dit kan ook leiden tot een verdere selectie in de concepten.

4. In te leveren documenten voor de opdracht

De opdrachthouder dient volgende documenten in:

- tijdens stap 1:
 - o een tussentijds onderzoeksrapport met voor elk van de minstens 3 verschillende concepten minstens onderstaande elementen
 - o een finaal onderzoeksrapport met voor elk van de minstens 3 verschillende concepten minstens onderstaande elementen
- tijdens stap 3:
 - o een tussentijds ontwikkelingsrapport met voor elk van het/de geselecteerde ontwikkelingsscenario('s) en bijhorend actieplan minstens onderstaande elementen,
 - o een finaal ontwikkelingsrapport met voor het/de uiteindelijke ontwikkelingsscenario('s) en bijhorend actieplan minstens onderstaande elementen,

Inhoudelijke elementen van de rapporten

Wat?	Hoe?
<p>1. Grafische en tekstuele presentatie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - een korte motivatienota met de principes achter de concepten respectievelijk de ontwikkelings-scenario's - een volumestudie (bestaande en nieuwe toestand) - een mobiliteitsnota en plan met de ontsluitingsprincipes per functie, de aanduiding van de routes voor zacht verkeer, de parkeerprincipes en locatie van de verschillende parkeertypes - een functieplan (bestaande en nieuwe toestand) - een bebouwingsplan met aanduiding bestaande te behouden bebouwing, sloop, nieuwe bebouwing - weergave van de betekenis, functionering en ontwerpvoorstel van de buitenruimte - aanduiding geherdefinieerde rooilijnen - de eigendomstructuur (bestaande en nieuwe toestand) - een faseringsplan dat inzicht biedt in de gefaseerde uitvoering van de maatregelen (meerjarenplanning), met per fase aanduiding van de essentieel uit te voeren delen (krachtlijnen) die noodzakelijk zijn om de ambities waar te maken en de niet-essentiële delen (de ondersteunende maatregelen) die de ambities versterken. 	<p>Diverse schalen zijn nodig:</p> <ul style="list-style-type: none"> - voor de relatie met en inpassing in de omgeving (conceptschetsen/schema's) - voor het onderzoeksgebied zelf - voor gedetailleerde uitwerkingen van delen van het onderzoeksgebied <p>Steeds worden grondplannen, langse en dwarse snedes, aanzichten en 3D ingezet.</p> <p>Een grondplan, snede en aanzicht heeft steeds een afmeetbare schaal.</p> <p>Bij grondplannen noorden steeds naar boven gericht.</p> <p>Per concept en per ontwikkelingsscenario wordt een schematisch digitaal overzichts-3D-model gemaakt bestaande uit minimum 4 beelden uit de verschillende richtingen.</p> <p>In stap 1 worden ook summierere analoge werkmaquettjes gemaakt.</p>
<p>2. Kwantitatieve analyse:</p> <ul style="list-style-type: none"> - bebouwde oppervlakte/terreinbezetting (bestaande en nieuwe toestand) - vloeroppervlaktes van de gebouwen (netto en bruto), in totaal en per programma-onderdeel, met voor de woningen ook splitsing in woningtypes (bestaande en nieuwe toestand) - oppervlakte buitenruimte, in totaal en gesplitst zowel naar functie, naar aard (wegenis, verharding, groen...) als naar statuut (openbaar domein, privaat). (bestaande en nieuwe toestand) - parkeren: gehanteerde parkeernorm per functie, aantal parkeerplaatsen, in totaal en uitgesplitst per programma-onderdeel, type parking, kort / lang parkeren, bestemmingsparking, bijkomende buurtparking, (bestaande en nieuwe toestand) - een raming van de uitvoeringskost, opgesplitst globaal, per maatregel, per fase, per essentiële en niet-essentiële maatregel. 	<p>Rekenbladen</p>

Vorm: voor elk rapport

1. ingebonden A4-bundel
2. losbladige A4-bundel
3. CD-ROM met de inhoud van de A4-bundel in .pdf-formaat (in scherm- en in print-resolutie) en een presentatie van het rapport in .ppt-formaat
4. CD-ROM met de afzonderlijke teksten en figuren uit de rapporten, inleesbaar en bewerkbaar in Word, Excel, Acrobat en Autocad 2004 (voor de plannen)

Aantal exemplaren: voor elk rapport

1. ingebonden A4-bundel: 10 exemplaren
2. losbladige A4-bundel: 2 exemplaren
3. CD-ROM met de inhoud van de A4-bundel: 10 exemplaren
4. CD-ROM met de afzonderlijke teksten en figuren uit de rapporten: 2 exemplaren

5. Ter beschikking gestelde informatie voor de opdracht

Voor de duur van de opdracht worden de volgende digitale documenten ter beschikking gesteld:

- kadasterplan (percelen, gebouwen en eigendomsstructuur, geen nominatieve vermelding van de eigenaars)
- luchtfoto
- topografische kaart

De inschrijvers verbinden er zich toe de auteursrechten te respecteren en de informatie enkel te gebruiken voor het uitvoeren van deze opdracht.

III. Uitvoeringsregels toepasselijk op deze opdracht

1. Algemene bepalingen

De uitvoeringsregels die deze opdracht bepalen zijn

- de volledige Algemene Aannemingsvoorwaarden (AAV), opgenomen als bijlage bij het KB van 26 september 1996, in de mate dat er bij bestek niet wordt van afgeweken,
- er wordt afgeweken van art. 5 van de Algemene Aannemingsvoorwaarden (AAV). Gezien de specifieke aard van de opdracht wordt geen borgstelling gevraagd.
- het bestek en alle andere documenten waarnaar het bestek verwijst.

2. Betalingsmodaliteiten

Voor de volledige studieopdracht wordt een globale prijs opgegeven.
Dit bedrag wordt per stap uitbetaald in volgende schijven:

- 60% bij het einde van stap 2
- 40% bij het einde van stap 4 (eindrapport)

De betaling is pas opeisbaar vanaf de beëindiging van de keuringsformaliteiten per stap (goedkeuring door de begeleidingsgroep). Er zal aan de opdrachthouder schriftelijk gemeld worden dat hij een ereloonstaat kan indienen.

De facturen in 3 exemplaren dienen verplicht per post verzonden te worden, gericht aan het 'College van Burgemeester en Schepenen, Stadhuis te 9000 Gent', of afgegeven ten Stadhuize, gericht aan hetzelfde adres zoals hiervoor vermeld.

3. *Wijzigingen van en aanvullingen aan de Algemene Aannemingsvoorwaarden voor de overheidsopdrachten van aanneming van werken, leveringen en diensten en voor concessies voor openbare werken die op deze opdracht toepasselijk zijn*

Artikel 1 - Leiding van en toezicht op de uitvoering

De algemene coördinatie en supervisie van deze opdracht berust bij Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning, dhr. Vincent Vandersmissen en mevr. Ann De Cannière. Deze dienst rapporteert hierover aan het college van burgemeester en schepenen (met name aan de schepenen van stedenbouw en mobiliteit).

Artikel 15 – Betaling

De betalingen van onderhavige opdracht van diensten geschieden binnen de vijftig (50) kalenderdagen te rekenen vanaf de datum waarop de keuringsformaliteiten werden beëindigd, zo het bestuur terzelfder tijd in het bezit is van de regelmatig opgestelde factuur met vermelding van de belasting over de toegevoegde waarde, alsmede van de andere eventueel vereiste bescheiden.

Indien het bestuur niet in het bezit is van de factuur bij het beëindigen van de keuringsformaliteiten of indien er geen keuringsformaliteiten vereist zijn, gaat de betalingstermijn in op de datum van de ontvangst van de factuur.

Artikel 21 – Verbreking

Volgende wijzen van verbreking zijn mogelijk:

- door eenzijdige opzegging door de opdrachtgever: het opdrachtgevend bestuur kan na iedere stap de opdracht eenzijdig en per aangetekend schrijven opzeggen, zonder bijkomende schadevergoeding voor de opdrachthouder. Het verschuldigde ereloon wordt berekend op basis van de werkelijk geleverde prestaties.
- ingevolge gemeen overleg: wordt aan de overeenkomst in gemeen overleg een einde gemaakt, dan wordt het verschuldigde ereloon berekend op grond van de werkelijk geleverde prestaties. De opdrachtgever is geen schadevergoeding verschuldigd.
- in geval van overschrijding van het inschrijvingsbedrag: indien de opdrachthouder het inschrijvingsbedrag niet respecteert, behoudt de opdrachtgever zich het recht voor de opdracht te beëindigen met een schadevergoeding ten laste van de opdrachthouder ten belope van de borg.

Artikel 75 - Middelen van optreden

De boeteformule van art. 75, § 1, 2° is van toepassing op de gedeeltelijke dwingende uitvoeringstermijnen.

Opgemaakt te Gent, 1 juni 2006

de behandelende ambtenaren,

Ann De Cannière
Ingenieur - Ruimtelijk Planner

Vincent Vandersmissen
Architect – Ruimtelijk Planner

Gezien en voorgesteld door de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning

de directeur-manager

het departementshoofd

Philippe Van Wesenbeeck

Reginald Claeys

Aangenomen door de gemeenteraad, in de zitting van *datum*

de stadssecretaris

voor de burgemeester
(bij delegatiebesluit van 10 juni 2004)

Karin Temmerman
schepen

INSCHRIJVINGSFORMULIER

(Dit inschrijvingsformulier bestaat uit 3 bladzijden)

**OPDRACHTGEVER: STAD GENT
DEPARTEMENT RUIMTELIJKE PLANNING, MOBILITEIT
EN OPENBAAR DOMEIN
DIENST STEDENBOUW EN RUIMTELIJKE PLANNING
WOODROW WILSONPLEIN 1
9000 GENT
TEL: 09 266 78 73**

**OPDRACHT:
STEDENBOUWKUNDIG ONDERZOEK VOOR DE
TOEGANGSPOORTEN BOTERMARKT, EGGERMONTSTRAAT EN OMGEVING**

De ondergetekende:

(naam, voornamen):

.....

Hoedanigheid of beroep:

Nationaliteit:

Woonplaats:

(land, gemeente, straat, nr.)

.....

Telefoonnummer:

Fax:

E-mail:

ofwel ⁽¹⁾

De vennootschap:

(handelsnaam of benaming, rechtsvorm):

.....

Nationaliteit:

Zetel:

(land, gemeente, straat, nr.)

.....

Telefoonnummer:

Fax:

E-mail:

¹ Doorhalen wat niet van toepassing is.

Vertegenwoordigd door de ondergetekende(n):

(naam, voornamen):

Hoedanigheid of beroep:

Nationaliteit:

Woonplaats:

(land, gemeente, straat, nr.)

Telefoonnummer:

Fax:

E-mail:

verbind(en) zich op zijn/hun roerende en onroerende goederen tot de uitvoering overeenkomstig de bepalingen en voorwaarden van voornoemd bestek, van de in dit bestek beschreven opdracht, tegen het bedrag van:

	in cijfers (excl. BTW)	in letters (excl. BTW)
Stap 1: tussentijds onderzoeksrapport		
Stap 1: finaal onderzoeksrapport		
Stap 3: tussentijds ontwikkelingsrapport		
Stap 3: finaal ontwikkelingsrapport		
Totaal		

	in cijfers (excl. BTW)	in letters (excl. BTW)
Forfaitaire eenheidsprijs voor bijkomende vergaderingen of presentaties		
Forfaitaire eenheidsprijs voor de aanmaak van bijkomende bundels en CD-ROMs		

Toe te passen BTW aanslagvoet:

- in cijfers:%
- in letters:percent

Totaal incl. BTW:

- in cijfers:
- in letters:

- Doorhalingen, overschrijvingen, aanvullingen of wijzigingen, zowel in het inschrijvingsformulier als in de bijlagen, die de essentiële voorwaarden van de opdracht zoals prijzen, termijnen, technische specificaties kunnen beïnvloeden, moeten steeds door de inschrijver of zijn gevolmachtigde voluit genaamtekend zijn.

- A. Inschrijving bij de RSZ: nr(s)
 BTW (alleen in België): nr(s)
- B. Mijn personeel heeft de volgende nationaliteit(en):
- C. De betalingen zullen geldig worden uitgevoerd door overschrijving op rekening
nr.
 ten name van⁽²⁾
- D. (voor Belgische inschrijvers)
 Bij dit inschrijvingsformulier voeg ik of voegen wij een attest van de Rijksdienst
 voor Sociale Zekerheid waarin de stand van mijn of onze rekening bij deze instel-
 ling wordt opgegeven, overeenkomstig artikel 69 bis § 1 van het KB van 8 janua-
 ri 1996.⁽³⁾

ofwel

(voor buitenlandse inschrijvers)

Bij dit inschrijvingsformulier voeg ik of voegen wij de in artikel 69 bis § 2 van het
KB van 8 januari 1996 bedoelde attesten voor buitenlandse inschrijvers.

Bovendien mag de administratie alle nodige inlichtingen van financiële en morele
aard omtrent de ondergetekende(n) (of omtrent de hier inschrijvende vennoot-
schap) inwinnen bij andere instellingen.

- E. Sluitingsperiode(s) van de onderneming:
- F. Bij dit inschrijvingsformulier zijn eveneens gevoegd:
 - de bescheiden gedateerd en ondertekend, die luidens het bestek van onderhavi-
 ge opdracht moeten worden voorgelegd
 - de door het bestek vereiste modellen en monsters.

Gedaan te, de

De inschrijver(s)
(handtekening, naam, functie)

² Juiste benaming van de rekening bij de instelling waar de betalingen moeten worden verricht.

³ Bedraagt de schuld aan bijdrage meer dan 2.500 euro dan wordt de inschrijver verzocht bij zijn in-
schrijvingsformulier alle inlichtingen te voegen betreffende de eventuele schuldvorderingen, zoals be-
doeld in artikel 90 § 3 van het KB van 8 januari 1996.

PROVINCIE OOST-VLAANDEREN

**AANBESTEDENDE
OVERHEID:**

**STAD GENT
DEPARTEMENT RUIMTELIJKE PLANNING,
MOBILITEIT EN OPENBAAR DOMEIN
DIENST STEDENBOUW EN RUIMTELIJKE PLANNING
WOODROW WILSONPLEIN 1
9000 GENT**

**TEL: 09 266 78 20
FAX: 09 266 78 99**

BIJZONDER BESTEK

OPDRACHT:

**STEDENBOUWKUNDIG ONDERZOEK VOOR DE
TOEGANGSPOORT HOVENIERSSTRAAT EN PARK DE NAEYERDREEF**

**WIJZE VAN GUNNING: ONDERHANDELINGSPROCEDURE ZONDER
BEKENDMAKING**

WIJZE VAN PRIJSBEPALING: GEMENGDE OPDRACHT

UITERLIJKE INDIENINGSDATUM VAN DE OFFERTES: 1 SEPTEMBER 2006 14UUR

BESCHIKBAAR BUDGET: 40.000 EURO, INCL. BTW

Contactpersoon:

Ann De Cannière

Tel: 09 266 78 37

E-mail: ann.decanniere@gent.be

Zijn van toepassing op deze opdracht:

- De Wet van 24 december 1993 betreffende de overheidsopdrachten en sommige opdrachten voor aanneming van werken, leveringen en diensten;
- Het Koninklijk Besluit van 8 januari 1996 betreffende de overheidsopdrachten voor aanneming van werken, leveringen en diensten en de concessies voor openbare werken;
- Het Koninklijk Besluit van 26 september 1996 tot bepaling van de algemene uitvoeringsregels van de overheidsopdrachten en van de concessies voor openbare werken;
- De algemene aannemingsvoorwaarden voor de overheidsopdrachten van aanneming van werken, leveringen en diensten en voor concessies voor openbare werken (bijlage bij het Koninklijk Besluit van 26 september 1996 tot bepaling van de algemene uitvoeringsregels van de overheidsopdrachten en van de concessies voor openbare werken);
- De omzendbrief van 28 februari 2002 van de Federale Overheidsdienst Kanselarij en Algemene Diensten en Ministerie van Verkeer en Infrastructuur met betrekking tot de voorwaarden van uitvoering van de overheidsopdrachten voor aanneming van werken en diensten en voor de concessies voor openbare werken van de diensten van de staat en de instellingen van openbaar nut dewelke ervan afhangen, waarbij het gebruik van voor het vervoer van goederen bestemde voertuigen, behorend tot de categorieën N2 en N3, zoals gedefinieerd door artikel 1 van het Koninklijk Besluit van 15 maart 1968 houdende algemeen reglement op de technische eisen, waaraan auto's, hun aanhangwagens, hun onderdelen en hun veiligheidstoebehoren moeten voldoen, nodig is.

Alle latere aanvullingen op voormelde besluiten, geldig op datum van bekendmaking, alsook de bepalingen van het bestek die aanvullingen en wijzigingen kunnen inhouden van voormelde besluiten en alle andere documenten waarnaar het bestek verwijst.

Onderhavig bestek wijkt af van volgende bepalingen van de algemene aannemingsvoorwaarden op volgende art: art. 21 (de aard en de duurtijd van de opdracht rechtvaardigen een mogelijkheid tot eenzijdige opzeg), art. 5 (geen borgtocht).

- Onderhavig bestek met bijlagen
- Het bij dit bestek horend model van offerte

I. Algemene bepalingen

1. Context van de opdracht

Conform de Beleidsnota Stedenbouw 2002-2007 en de opties van het Ruimtelijk Structuurplan Gent, bereidt de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning van de Stad Gent, in overleg met vele interne en externe partners - na de Brugse Poort en Rabot - momenteel een strategisch stadsvernieuwingsproject voor Ledeberg voor. Het voorliggende programma ent zich op elementen uit de wijkprogramma's, na terugkoppeling met de betrokken diensten.

Het stadsvernieuwingsproject heeft de ambitie om de kwaliteiten van Ledeberg zichtbaar te maken en waar nodig te versterken, door:

- Ledeberg in de kijker te plaatsen en haar identiteit en imago als aantrekkelijke woonbuurt voor een veelzijdig publiek kenbaar te maken;
- het buurtgevoel en openbaar leven te stimuleren door het rijke sociaal-culturele en commerciële voorzieningenaanbod te versterken.

Deze ambitie vertaalt zich in volgende krachtlijnen:

- de groene randen van Ledeberg optimaliseren en ze maximaal toegankelijk en bereikbaar maken vanuit het kleinschalig woonweefsel;
- de toegangspoorten tot de stad herstructureren ten voordele van hoogdynamische functies, met maximale kansen voor het kleinschalig woonweefsel;
- de woonkwaliteiten binnen het kleinschalig weefsel versterken door de beeldkwaliteit, het ruimte- en oriëntatiegevoel en het groenaanbod te verhogen;
- de kwantitatieve en kwalitatieve verbetering van een netwerk voor zacht verkeer, met bijzondere aandacht voor nieuwe oost-west-verbindingen binnen een hoofdzakelijk noord-zuid autogericht stratenpatroon;
- het voorzieningenniveau van Ledeberg kwantitatief en kwalitatief verbeteren en de relaties ertussen maximaliseren.

Deze krachtlijnen worden stedenbouwkundig onderzocht en uitgewerkt in onderstaande 5 afzonderlijke en complementaire opdrachten:

Toegangspoorten tot de stad met kansen voor het kleinschalig woonweefsel

Onderstaande 3 opdrachten moeten inzicht bieden hoe een toegangspoort tot de stad kan ontwikkeld worden ten voordele van hoogdynamische functies en toch maximale kansen kan bieden aan het achterliggende kleinschalig woonweefsel.

1. Toegangspoort Keizerpoort en omgeving
2. Toegangspoort Hoveniersstraat en park De Naeyerdreef
3. Toegangspoorten Botermarkt, Eggermontstraat en omgeving

Verlichten van het kleinschalig woonweefsel

Onderstaande 2 opdrachten moeten resulteren in voorstellen voor strategische ingrepen ter verbetering van de beeldkwaliteit en het ruimtegevoel in het kleinschalig woonweefsel.

4. strategisch beeldkwaliteitplan
5. ontwerpend onderzoek voor middelgrote bouwblokken

Bovendien biedt een planeconomische calculatieopdracht algemene ondersteuning bij de toetsing van de haalbaarheid van de in bovenstaande opdrachten uitgewerkte stedenbouwkundige voorstellen.

Onderhavige opdracht beoogt uitsluitend de uitvoering van opdracht nr. 2: toegangspoort Hoveniersstraat en park De Naeyerdreef. De andere opdrachten nrs. 1 en 3 t.e.m. 5 maken deel uit van afzonderlijke bestekken.

2. Aanbestedende overheid

De opdrachtgever is het Stadsbestuur van Gent, Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning.

Het Stadsbestuur van Gent staat in voor de betaling.

3. Beschikbare middelen

Het totale beschikbare budget voor deze opdracht is beperkt tot 40.000 euro, inclusief BTW. In bovenvermeld bedrag moeten alle elementen nodig voor de realisatie van deze opdracht worden voorzien.

4. Kwalitatieve selectie (art. 68 tot 72 van het KB van 8 januari 1996)

Teneinde na te gaan of de inschrijver zich niet in één van de *uitsluitingsgevallen* van art. 69 van het KB van 8 januari 1996 bevindt, moeten bij de offerte volgende documenten worden gevoegd:

- RSZ - attest (of gelijkwaardig document voor buitenlandse inschrijvers) waaruit blijkt dat de inschrijver heeft voldaan aan de voorschriften inzake bijdragen aan de sociale zekerheid overeenkomstig de bepalingen van art. 69 bis, §§ 1 en 2 van voormeld KB van 8 januari 1996

Met het oog op een onderzoek naar de *bekwaamheid* van de inschrijver dienen volgende documenten bij de offerte te worden gevoegd, die een toetsing van de vakkundigheid, doeltreffendheid, ervaring en betrouwbaarheid van de inschrijver mogelijk maken:

- de inschrijver moet kunnen aantonen dat hij beschikt over voldoende **gekwalificeerd personeel** binnen het domein van de ruimtelijke planning en in het bijzonder hedendaagse strategische planning, stedenbouwkundig ontwerpend onderzoek en ontwerp van publieke ruimte, door:
 - o een weergave van de samenstelling van het ontwerpteam voor de uitvoering van onderhavige opdracht, met een duidelijke vermelding van de identiteit en kwalificaties van de verschillende teamleden en van de verantwoordelijke, en een overzicht van de taakverdeling en een lijst met opgave van de personen die eventueel als vervangers kunnen fungeren en die minstens over gelijkwaardige capaciteiten beschikken
 - o een overzicht van de studie- en beroepskwalificaties van de verschillende teamleden en van de verantwoordelijke voor de uitvoering van onderhavige opdracht
- de inschrijver moet kunnen aantonen dat hij beschikt over de noodzakelijke **kennis en ervaring**, dat hij vertrouwd is met ruimtelijke planning en in het bijzonder hedendaagse strategische planning, stedenbouwkundig ontwerpend onderzoek en ontwerp van publieke ruimte, door een lijst van minimum drie van de voornaamste referenties, uitgevoerd door de inschrijver zelf en de verschillende teamleden afzonderlijk tijdens de laatste vijf jaar. Deze referenties vermelden het bedrag, de datum en de publiek- of privaatrechterlijke opdrachtgevers waarvoor de studies werden uitgevoerd. Minstens één opdracht moet in opdracht van een lokale overheid gebeurd zijn. Deze referenties moeten aangetoond worden door certificaten van goede uitvoering waarin op gemotiveerde wijze door de bevoegde opdrachtgever uiteengezet wordt dat de opdracht naar behoren werd uitgevoerd. Bij de offerte worden de stukken bijgevoegd die de relevante ervaring illustreren.

Uit de referenties moet blijken:

- o dat de inschrijver ervaring heeft met stedenbouwkundig onderzoek voor ruimtelijke opgaven van een gelijkaardige schaal en complexiteit

- over welke verschillende presentatietechnieken de inschrijver beschikt om de geformuleerde opdracht op een adequate wijze te presenteren, zowel 2D als 3D.

Enkel de voor deze opdracht relevante ervaringen worden in de beoordeling weerhouden. De referenties moeten uitvoerig en op kwalitatieve wijze gepresenteerd worden, teneinde de offertes op een correcte wijze te kunnen beoordelen. Een puntsgewijze opsomming van uitgevoerde opdrachten volstaat bijgevolg niet.

Indien beroep wordt gedaan op onderaannemers dienen hun namen en beroepskwalificaties te worden opgegeven evenals hun referenties op de zelfde wijze als voor de inschrijver.

Een samenwerkingsverband tussen verschillende bureaus is toegelaten en wordt aangeraden om de gevraagde samenstelling van het ontwerpteam en expertise te kunnen voorleggen. Enkel de inschrijvingen van natuurlijke personen, rechtspersonen of tijdelijke verenigingen zullen in aanmerking genomen worden, die de hierboven vermelde samenstelling van het ontwerpteam en kennis en ervaring kunnen aantonen.

5. Gunningswijze

De opdracht wordt gegund bij onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking.

6. Gunningscriteria (art. 115 van het KB van 8 januari 1996)

De gunningscriteria waarmee rekening wordt gehouden bij de toewijzing van de opdracht zijn, in volgorde van afnemend belang:

- **1^{ste} criterium: de aanpak en werkmethode van het ontwerpteam**
 - Dit criterium zal beoordelen in welke mate een volwaardig dienstenpakket kan geleverd worden. Belangrijke elementen hierin zijn:
 - een beperkte inhoudelijke visie van de inschrijver op de in dit bestek beschreven beleidsintenties van de Stad Gent (o.a. de belangrijkste omgevingselementen, het onderzoeksgebied en de relatie ertussen)
 - de efficiënte interne organisatie van het ontwerpteam (o.a. manier van aanpak, wijze waarop de verschillende teamleden zullen ingezet worden per onderdeel van de opdracht, methodiek voor de uitwerking van de onderdelen, haalbaarheid in timing)
 - kwaliteitszorg
- **2^{de} criterium: de kwaliteit van de dienstverlening**
 - Dit criterium zal beoordelen in welke mate een kwalitatieve dienstverlening kan geleverd worden, a.d.h.v. volgende elementen:
 - referenties: evaluatie van de kwaliteit, aard en omvang van gelijkaardige opdrachten opgegeven in de referenties
 - beroepskwalificaties: evaluatie van de opgegeven beroepskwalificatie en -ervaring
- **3^{de} criterium: procesgerichte communicatieve competenties**
 - Dit betreft competenties inzake empathische, probleemoplossende en constructieve houding, integer gedrag, diplomatisch handelen, aanpassingsvermogen, procesgerichte aanpak, flexibiliteit,... in functie van de uitvoering van de voorliggende opdrachtomschrijving.
 - De beoordeling gebeurt op basis van de in puntje 7 bedoelde presentatie.
- **4^{de} criterium: financieel voorstel**

- De beoordeling gebeurt op de mate waarin een prijsgunstig voorstel wordt gedaan.

De inschrijver zal gevraagd worden om zijn offerte mondeling te komen toelichten (zie puntje 7).

7. Presentatie

Alleen de inschrijvers die voldoen aan de kwalitatieve selectie, zullen worden uitgenodigd voor een presentatie.

Tijdens de presentatie moeten volgende punten aan bod komen:

- een algemene presentatie van de inschrijver: aantal medewerkers/klanten/inhoudelijke invulling
- de samenstelling van het ontwerpteam dat zal instaan voor de uitvoering en opvolging van de opdracht
- de visienota
- de relevantie en kwaliteit van de referenties
- de procesgerichte communicatieve vaardigheden
- de prijsbepaling

De presentatie zal door de inschrijvers, in aanwezigheid van leden van het voorgestelde ontwerpteam, worden toegelicht voor een jury, onder meer bestaande uit één of meerdere afgevaardigden van het kabinet van de Gentse schepen bevoegd voor stedenbouw en mobiliteit, de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning en diverse andere stadsdiensten.

De presentatie van de offertes aan de jury zal plaatsvinden in de loop van september 2006. De plaats en het uur zullen later aan de inschrijvers worden meegedeeld. Er wordt een toelichting voorzien van 30 minuten en 15 minuten voor het beantwoorden van vragen (totaal: 45 min.).

8. Prijsbepaling

De opdracht is een gemengde opdracht.

Voor de studieopdracht wordt een globale prijs opgegeven.

Aangaande occasionele opdrachten voor eventuele bijkomende vergaderingen of presentaties zal de vergoeding geschieden door forfaitair bepaalde eenheidsprijzen toe te passen op de werkelijk verrichte prestaties. In die forfaitaire eenheidsprijs zijn inbegrepen: de voorbereiding, verplaatsingskosten, aanwezigheid, verslaggeving en verwerking van de resultaten voor een bijkomend vergaderuur.

Er wordt bovendien een forfaitaire eenheidsprijs opgegeven voor de aanmaak van bijkomende bundels en CD-ROMs.

De inschrijvers moeten voor het gunnen van de opdracht alle inlichtingen verstrekken om de aanbestedende overheid in staat te stellen de aangeboden prijzen te onderzoeken door het bijvoegen van een raming van het aantal te presteren mandagen per stap en per onderdeel van een stap (bijv. analyse, ontwerp, overleg...), het niveau en de mandagprijs van de ingezette medewerkers.

9. Gestanddoeningstermijn voor de inschrijvers

In afwijking op art. 116 van het Koninklijk Besluit van 8 januari 1996 blijven de inschrijvers gebonden door hun offerte, eventueel aangepast door de aanbestedende overheid, gedurende een termijn van negentig (90) kalenderdagen,

10. Uitvoeringstermijn

De uitvoeringstermijn van de opdracht start vanaf het aanvangsbevel door het opdrachtgevend bestuur (najaar 2006). De uitvoeringstermijn wordt geraamd op een periode van 6 maanden. Eventuele wijzigingen zullen bepaald worden in overleg met de begeleidingsgroep.

11. Opmaken van de offertes

- Indien de inschrijver zijn offerte maakt op andere documenten dan op het voorziene formulier moet op ieder van deze documenten volgende verklaring worden opgenomen:
"Ik ondergetekende,, verklaar te hebben nagezien dat de hierna vermelde gegevens in volstreekte overeenstemming zijn met de vermeldingen op de door het bestuur verstrekte offerte(n), of inventaris(sen) en neem daartoe de volledige verantwoordelijkheid op mij."
- De documenten (inventaris en offerte) worden door de inschrijver of zijn gemachtigde ondertekend.
Zoals bepaald in art. 89 alinea 2 van voormeld KB van 8 januari 1996, moeten alle doorhalingen, overschrijvingen, aanvullingen of wijzigingen, zowel in de offerte als in de bijlagen die de essentiële voorwaarden van de opdracht zoals prijzen, termijnen, technische specificaties kunnen beïnvloeden, eveneens door de inschrijver of zijn gemachtigde ondertekend worden.
- Een offerte mag worden ingediend door een tijdelijke vereniging die niet-geselecteerde personen omvat, voor zover minstens één geselecteerde inschrijver deel uitmaakt van deze vereniging.
- De prijzen worden in de offerte in euro opgegeven. Volgende bedragen worden vermeld: het bedrag exclusief BTW, de BTW, en het totale bedrag. Het totale bedrag van de offerte wordt voluit geschreven.
- De inschrijver is verplicht in zijn offerte de aanslagvoet van de BTW te vermelden. Er kan geen voorbehoud worden aanvaard in verband met eventuele wijzigingen van taksen, rechten of omrekeningskoersen van buitenlandse munten.
- De inschrijver is verplicht in zijn offerte de sluitingsperiode(s) van zijn onderneming te vermelden.

Bij te voegen bescheiden (art. 90)

- De inschrijver moet bij zijn offerte volgende stukken voegen:
 - o RSZ - attest zoals bepaald in art. 69 bis, §§ 1 en 2 van voormeld KB van 8 januari 1996
 - o wanneer de offerte door volmachtenhouders wordt ingediend: documenten die het mandaat bewijzen
 - o een weergave van de samenstelling van het ontwerpteam, met een duidelijke vermelding van de identiteit en kwalificaties van de verschillende teamleden en van de verantwoordelijke, en een overzicht van de taakverdeling en een lijst met opgave van de personen die eventueel als vervangers kunnen fungeren en die minstens over gelijkwaardige capaciteiten beschikken.

- een overzicht van de studie- en beroepskwalificaties van de inschrijver en, in het bijzonder, van de verantwoordelijke(n) voor de uitvoering van de diensten.
- een lijst en presentatie van minimum drie van de voornaamste referenties inzake ruimtelijke planning en in het bijzonder inzake hedendaagse strategische planning, stedenbouwkundig ontwerpend onderzoek en ontwerp van publieke ruimte, uitgevoerd door de inschrijver zelf en de verschillende teamleden afzonderlijk tijdens de laatste vijf jaar, met vermelding van het bedrag, de datum en de publiek- of privaatrechtelijke instanties waarvoor zij bestemd waren. Minstens één opdracht moet in opdracht van een lokale overheid gebeurd zijn. Deze diensten moeten aangetoond worden door certificaten die door de bevoegde overheid/opdrachtgever zijn opgesteld of goedgekeurd. Bij de offerte worden de stukken bijgevoegd die de relevante ervaring illustreren.
- indien beroep wordt gedaan op onderaannemers: hun namen, beroepskwalificaties en referenties, op dezelfde wijze als voor de inschrijver.
- indien een samenwerkingsverband wordt aangegaan: de namen, beroepskwalificaties en referenties van de gelieerde bureaus, op dezelfde wijze als voor de inschrijver.
- een visienota die de visie van de inschrijver op de in dit bestek beschreven beleidsintenties van de Stad Gent bevat, zowel inhoudelijk (o.a. de belangrijkste omgevingselementen, het onderzoeksgebied en de relatie ertussen) als inzake uitvoering (o.a. manier van aanpak, wijze waarop de verschillende teamleden zullen ingezet worden per onderdeel van de opdracht, methodiek voor de uitwerking van de onderdelen, haalbaarheid in timing).
- een prijsbepaling die bevat:
 - een globale prijs;
 - een forfaitaire eenheidsprijs voor eventuele bijkomende vergaderingen of presentaties. In die forfaitaire eenheidsprijs zijn inbegrepen: de voorbereiding, verplaatsingskosten, aanwezigheid, verslaggeving en verwerking van de resultaten voor een bijkomend vergaderuur;
 - een forfaitaire eenheidsprijs voor de aanmaak van bijkomende bundels en CD-ROMs;

12. Indienen van de offertes

De offerte moet uiterlijk tegen 1 september 2006 om 14 uur ingediend zijn bij de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning van de Stad Gent, het inschrijvingsformulier en de visienota in 10 exemplaren, de overige stukken in 1 exemplaar. De offerte kan ter plaatse worden afgegeven of met de post verzonden worden.

Het adres voor toezending van de offerte is:

Stad Gent – Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning
Woodrow Wilsonplein 1
9000 Gent

13. Eigendom van het geleverde werk

De opdrachtgever verwerft de gebruiks- en exploitatierechten van alle door de opdrachtgever opgestelde documenten en verzamelde gegevens in het kader van deze opdracht, en de opdrachtgever verbindt er zich toe om alle ingediende documenten, plannen of tekeningen uitsluitend te gebruiken voor het doel waarvoor deze documenten bestemd zijn, zonder dat derden hier gebruik van kunnen maken zonder toelating van de opdrachtgever.

De opdrachtgever mag over alle opgestelde documenten en verzamelde gegevens publicaties uitbrengen of tentoonstellingen organiseren mits de identiteit te vermelden van de auteur.

14. Geschillen

Bij geschillen zijn de rechtbanken te Gent bevoegd.

15. Taal

De voertaal is het Nederlands.

II. Technische bepalingen

1. *Situering van de opdracht*

- Het onderzoeksgebied loopt van het kruispunt Hovenierstraat / Brusselsesteenweg zuidwaarts breed uit tot aan de op- en afrit van de viaduct van de E17.
- Het onderzoeksgebied wordt grosso modo begrensd door:
 - o in het noorden: Hoveniersstraat
 - o in het oosten: Brusselsesteenweg
 - o in het zuiden: viaduct van de E17 met op- en afrit
 - o in het westen: Walstraat – E. Van Hoorebekestraat
- Het onderzoeksgebied bestaat in grote lijnen uit de volgende 3 deelruimtes:
 - o in het noorden (boven de Rietgracht): een heterogeen en chaotisch gebied met verspreide (vnl. economisch gerichte) bebouwing:
 - grootschalige kleinhandel, tankstations, enkele vrijstaande woningen, een tractiestation van De Lijn langs de Brusselsesteenweg,...
 - grote parkeerterreinen
 - beperkte aaneengesloten rijbebouwing in de Hoveniersstraat en de Van Hoorebekestraat
 - o centraal: een hoofdzakelijk onbebouwde groene zone met de De Naeyerdreef als ruimtelijke drager voor het park De Vijvers. Ook is er het OCMW-rusthuis De Vijvers
 - o in het zuiden: de op- en afritinfrastructuur van de E17 met eraan gelinkt een gebouwencomplex van AWV en de politie voor het beheer van de autosnelwegen
- De belangrijkste omgevingselementen van het onderzoeksgebied worden mee bestudeerd.

2. *Inhoud van de opdracht*

Deze opdracht onderzoekt:

- hoe het park De Vijvers en De Naeyerdreef als groene rand kan geoptimaliseerd worden en maximaal toegankelijk gemaakt kan worden vanuit het kleinschalig woonweefsel.
- hoe het noordelijke deel (boven de Rietgracht) als volwaardige – voornamelijk economische - toegangspoort tot de stad hoogdynamisch kan ontwikkeld worden en tegelijkertijd maximale kansen biedt aan het naastliggende kleinschalig woonweefsel van Ledeberg.

De opdracht start met de opmaak van minstens drie verschillende concepten. Deze concepten worden na selectie door de opdrachtgever, verder uitgewerkt tot een ontwikkelingsscenario('s). Nadien word(t)(en) het/de ontwikkelingsscenario('s) vertaald in een actieplan voor de effectieve realisatie van een herstructurering. Daarbij zullen onderhandelingen met de verschillende betrokken eigenaars binnen het onderzoeksgebied een belangrijk onderdeel vormen.

De opdracht houdt de uitwerking in van onderstaande onderzoekselementen, rekening houdend met enkele essentiële aspecten. Ook wordt rekening gehouden met documenten van de Stad Gent zoals het Ruimtelijk Structuurplan Gent, het mobiliteitsplan, het integraal plan openbaar domein, het bouwreglement, de verkeersleefbaarheidsplannen,...

Onderzoekselementen (bijkomende toelichting zie verder)

- herstructurering
- versterken van relaties voor zacht verkeer
- stedelijke wanden versterken
- betekenis van toonaangevende en waardevolle bebouwing
- zuinig en intensief ruimtegebruik
- stimuleren van functieverweving
- versterken van het groenaanbod
- betekenis, functionering en inrichting van de buitenruimte

De onderzoekselementen versterken elkaar maximaal.

Essentiële aspecten

- bijkomende toegangen voor zacht verkeer tot het park De Vijvers (bijv. verlengde van de Veldwijkstraat; bijv. t.h.v. de Steenvoordelaan).
- geen bijkomende bebouwing in het park De Vijvers.
- geen doorgaand gemotoriseerd verkeer.
- minstens behoud van de bestaande grootschalige kleinhandel.
- ontsluiting van en toelevering voor de grootschalige kleinhandel (of functies met zelfde impact) uitsluitend en rechtstreeks via de Brusselsesteenweg.
- parkeeroplossingen zoeken voor:
 1. alle bestemmingen binnen het onderzoeksgebied
 2. compensatie voor de heraanleg Brusselsesteenweg
 3. bijkomend buurtparkeren voor het kleinschalig woonweefsel
 4. kortparkeerplaatsen voor de lokale handel en horeca
- de realiteitszin, de realiseerbaarheid, de faseerbaarheid, de functionaliteit, de markteconomische en de financiële haalbaarheid van de voorstellen.
- respect voor het 19e eeuwse weefsel.
- de werking van de bestaande functies in het onderzoeksgebied moet continu gegarandeerd zijn, eventueel door (tijdelijke) herlokalisatie.
- voor iedereen binnen het onderzoeksgebied (ook de gebruikers) betekenen de voorstellen minstens een functionele en financiële break-even.

Bijkomende toelichting bij de diverse onderzoekselementen.

- Onderzoek naar herstructurering van de historisch gegroeide wanorde, met bijzondere aandacht voor het noordelijk deel (boven de Rietgracht).
- Onderzoek naar relaties en de doorwaadbaarheid voor zacht verkeer met bijzondere aandacht voor veilige en vlotte verbindingen tussen de Walstraat-Van Hoorebekerstraat en de Brusselsesteenweg. Eveneens aanbevelingen formuleren in functie van de herinrichting van de Brusselsesteenweg. Aandacht voor de plek(ken) waar verbindingen voor zacht verkeer samenkomen.
- Onderzoek naar realisatie van kwalitatieve stedelijke wanden:
 - o een wervende stedelijke kop hoek Brusselsesteenweg/Hoveniersstraat; een wand voor Walstraat/Van Hoorebekerstraat ter ondersteuning van het kleinschalig woonweefsel; een wand voor de steenweg; een 'groene' wand zijde park
 - o dichten van 'gaten'
 - o herdefiniëren van rooilijnen/bouwlijnen
- Onderzoek naar het optrekken en/of renoveren van enkele toonaangevende en/of waardevolle gebouwen die hun stempel drukken op de identiteit van het onderzoeksgebied en die - waar nodig - accenten leggen
- Onderzoek naar de maximale toepassing van de principes van zuinig en intensief ruimtegebruik teneinde een stedelijke dichtheid te realiseren:
 - o nadruk op nuttig ruimtegebruik: verkoopsoppervlakte, geen grootschalige opslag, geen grootschalige productie
 - o on(der)benutte ruimtes beter organiseren, (her)bestemmen, afstoten,...
 - o stapelen, schakelen, clusteren,...
 - o complementair gebruik in tijd en in ruimte (bijv. parkeerruimte overdag voor handel en 's avonds voor bewoners ; in de ruimte bijv. parking wordt speelplein)
- Onderzoek naar het stimuleren van functieverweving:
 - o m.b.t. de grootschalige kleinhandel (blijft de basisfunctie ten noorden van de Rietgracht):
 - aard/type/profiel en schaal van de aanwezige en gewenste grootschalige kleinhandel alsook mogelijke toename ervan
 - rekening houden met o.a. de organisatie van ontsluiting, toelevering, parkeren, de bereikbaarheid en de zichtbaarheid
 - o m.b.t. het wonen:
 - minstens behoud van een aantal woningen
 - kan/moet het wonen versterkt worden? welke typologie?
 - o onderzoek naar bijkomende functieverweving, bijv. enkele stedelijke attractoren zoals kantoortjes, horeca, speciaalzaken, cultuur,... . Maar ook lokale noden: gekende bijkomende behoeften zijn bijv. een sportschuur, bij voorkeur gekoppeld aan openlucht sportmogelijkheden, of bijkomende ruimte voor evenementen/feestzalen,...
 - o onderzoek naar de onderlinge compatibiliteit, op welke schaal? welke ontsluitings- en toeleveringsoplossingen? welke parkeeroplossingen? ...
- Onderzoek inzake groen:
 - o onderzoek naar het maximaal 'clusteren', het realiseren van groene netwerken met het groen aan de rand van het onderzoeksgebied (bijv. langs A. Van Ooteghemstraat en het A. Papeleupark, met inbegrip van maximale ingroening onder de viaduct van de E17)
 - o de oriëntatie, de beeldkwaliteit en het ruimtegevoel vanuit het kleinschalig woonweefsel verhogen, bijv. door een lineaire groenstructuur langs de Walstraat-Van Hoorebekerstraat te voorzien
 - o voorzien van zoveel mogelijk (groene) doorverbindingen voor zacht verkeer vanuit het kleinschalig woonweefsel tot in de groene rand

- de Rietgracht uitwerken als bijkomende ruimtelijke drager?
- de belevings- en (gebruiks?)waarde van onderbenut groen binnen en in de omgeving van de op- en afritinfrastructuur van de E17 verhogen?
- Onderzoek naar de betekenis, de functionering en de inrichting van de buitenruimte (openbaar domein en privaat):
 - veelzijdige inrichting met sterke identiteit van het stadslandschap:
 - de Brusselsesteenweg met vlotte en aangename doorstroming van de diverse verkeersmodi
 - de as Walstraat-Van Hoorebekestraat als scharnier tussen twee heel diverse weefsels (wonen en economie)
 - de te clusteren groene ruimtes
 - traject(en) voor zacht verkeer
 - hoge kwalitatieve gebruikswaarde:
 - overall even attractief, ook de binnenkanten van de bouwblokken
 - in sterke relatie met de gebouwen (zowel functie als volume)
 - subjectieve veiligheid

3. Processtructuur voor de opdracht

Stappenplan

Om tot het gewenste resultaat te komen, wordt de opdracht opgesplitst in volgende dwingende fases (verder 'stappen' genoemd).

- Stap 1: opmaak van minstens 3 verschillende concepten
 - o opstartvergadering
(in aanwezigheid van de stuurgroep en de begeleidingsgroep)
 - o opmaak van minstens 3 concepten d.m.v. strategisch stedenbouwkundig onderzoek
 - o inlevering van het tussentijds onderzoeksrapport
 - o presentatie van de concepten aan de begeleidingsgroep
 - o indien nodig: bijsturing van de concepten
 - o inlevering van het finaal onderzoeksrapport
- Stap 2: selectie van minstens 1 concept dat in stap 3 verder wordt uitgewerkt tot een ontwikkelingsscenario
 - o presentatie van de concepten aan de begeleidingsgroep
 - o selectie door de begeleidingsgroep via een selectieverslag met aanbevelingen
 - o indien nodig: bijsturing van het/de geselecteerde concept(en) (bijvoorbeeld door een variante te ontwikkelen op een geselecteerd concept)
 - o planeconomische calculatie van het/de (bijgestuurde) geselecteerde concept(en) door een externe deskundige (= actieve calculatiefunctie): rapport met aanbevelingen
 - o vergadering (in aanwezigheid van de stuurgroep en de begeleidingsgroep): aandachtspunten
- Stap 3: uitwerking van het/de geselecteerde concept(en) tot minstens 1 ontwikkelingsscenario('s) met bijhorend actieplan
 - o uitwerking van het/de geselecteerde(e) concept(en) en bijhorende aanbevelingen tot minstens 1 ontwikkelingsscenario('s) met bijhorend actieplan
 - o inlevering van het tussentijds ontwikkelingsrapport met bijhorend actieplan
 - o presentatie van het/de ontwikkelingsscenario('s) met bijhorend actieplan aan de begeleidingsgroep
(in aanwezigheid van de externe deskundige belast met de planeconomische calculatie = passieve bewakingsfunctie)
 - o indien nodig: bijsturing van het/de ontwikkelingsscenario('s)
 - o inlevering van het finaal ontwikkelingsrapport met bijhorend actieplan
- Stap 4: eindevaluatie
 - o goedkeuring ontwikkelingsrapport met bijhorend actieplan door de begeleidingsgroep via een goedkeuringsverslag
 - o afsluitende vergadering (in aanwezigheid van de stuurgroep en de begeleidingsgroep)

Stuurgroep en begeleidingsgroep

Om de samenhang tussen de verschillende opdrachten in het kader van het stadsvernieuwingsproject Ledeberg te garanderen en een breed draagvlak voor dit stadsvernieuwingsproject op te bouwen, worden binnen bovenstaande processtructuur de opdrachten opgevolgd/begeleid door een stuurgroep en begeleidingsgroep.

Stuurgroep

De stuurgroep bestaat uit vertegenwoordigers van verschillende bevoegde schepenkabinetten en de opdrachthouders van de verschillende opdrachten in het kader van het stadsvernieuwingsproject Ledeberg. Binnen de stuurgroep gebeurt een eerste politieke en brede maatschappelijke aftoetsing van de resultaten. De stuurgroep formuleert aandachtspunten voor de opdrachthouder.

Begeleidingsgroep

In de begeleidingsgroep kunnen onder andere onderstaande stadsdiensten vertegenwoordigd zijn. De begeleidingsgroep is verantwoordelijk voor de inhoudelijke opvolging van de opdracht. De begeleidingsgroep formuleert aanbevelingen waarmee de opdrachthouder bij de verdere uitwerking rekening dient te houden.

Mogelijke diensten in de begeleidingsgroep:

- Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning
- Dienst Mobiliteit
- Groendienst
- Dienst Economie
- Milieudienst
- Dienst Stedenbeleid, cel Gebiedsgerichte Werking
- Dienst Sociale Zaken en Huisvesting, Woonwinkel
- stedelijk Parkeerbedrijf
- AG SOB

Planeconomische calculatie

Op basis van het selectieverslag van de begeleidingsgroep zal een externe deskundige een planeconomische calculatie doorvoeren van het/de geselecteerde concept(en). Hiermee zal de markteconomische en financiële haalbaarheid van het/de weerhouden concepten worden vastgesteld. In zijn rapport zal die externe deskundige ook aanbevelingen formuleren waarmee de opdrachthouder bij de verdere uitwerking rekening dient te houden. Dit kan ook leiden tot een verdere selectie in de concepten.

4. In te leveren documenten voor de opdracht

De opdrachthouder dient volgende documenten in:

- tijdens stap 1:
 - o een tussentijds onderzoeksrapport met voor elk van de minstens 3 verschillende concepten minstens onderstaande elementen
 - o een finaal onderzoeksrapport met voor elk van de minstens 3 verschillende concepten minstens onderstaande elementen
- tijdens stap 3:
 - o een tussentijds ontwikkelingsrapport met voor elk van het/de geselecteerde ontwikkelingsscenario('s) en bijhorend actieplan minstens onderstaande elementen,
 - o een finaal ontwikkelingsrapport met voor het/de uiteindelijke ontwikkelingsscenario('s) en bijhorend actieplan minstens onderstaande elementen,

Inhoudelijke elementen van de rapporten

Wat?	Hoe?
<p>1. Grafische en tekstuele presentatie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - een korte motivatienota met de principes achter de concepten respectievelijk de ontwikkelings-scenario's - een volumestudie (bestaande en nieuwe toestand) - een mobiliteitsnota en plan met de ontsluitingsprincipes per functie, de aanduiding van de routes voor zacht verkeer, de parkeerprincipes en locatie van de verschillende parkeertypes - een functieplan (bestaande en nieuwe toestand) - een bebouwingsplan met aanduiding bestaande te behouden bebouwing, sloop, nieuwe bebouwing - weergave van de betekenis, functionering en ontwerpvoorstel van de buitenruimte - aanduiding geherdefinieerde rooilijnen - de eigendomstructuur (bestaande en nieuwe toestand) - een faseringsplan dat inzicht biedt in de gefaseerde uitvoering van de maatregelen (meerjarenplanning), met per fase aanduiding van de essentieel uit te voeren delen (krachtlijnen) die noodzakelijk zijn om de ambities waar te maken en de niet-essentiële delen (de ondersteunende maatregelen) die de ambities versterken. 	<p>Diverse schalen zijn nodig:</p> <ul style="list-style-type: none"> - voor de relatie met en inpassing in de omgeving (conceptschetsen/schema's) - voor het onderzoeksgebied zelf - voor gedetailleerde uitwerkingen van delen van het onderzoeksgebied <p>Steeds worden grondplannen, langse en dwarse snedes, aanzichten en 3D ingezet.</p> <p>Een grondplan, snede en aanzicht heeft steeds een afmeetbare schaal.</p> <p>Bij grondplannen noorden steeds naar boven gericht.</p> <p>Per concept en per ontwikkelingsscenario wordt een schematisch digitaal overzichts-3D-model gemaakt bestaande uit minimum 4 beelden uit de verschillende richtingen.</p> <p>In stap 1 worden ook summiere analoge werkmaquettjes gemaakt.</p>
<p>2. Kwantitatieve analyse:</p> <ul style="list-style-type: none"> - bebouwde oppervlakte/terreinbezetting (bestaande en nieuwe toestand) - vloeroppervlaktes van de gebouwen (netto en bruto), in totaal en per programma-onderdeel, met voor de woningen ook splitsing in woningtypes (bestaande en nieuwe toestand) - oppervlakte buitenruimte, in totaal en gesplitst zowel naar functie, naar aard (wegennis, verharding, groen...) als naar statuut (openbaar domein, privaat). (bestaande en nieuwe toestand) - parkeren: gehanteerde parkeernorm per functie, aantal parkeerplaatsen, in totaal en uitgesplitst per programma-onderdeel, type parking, kort / lang parkeren, bestemmingsparking, bijkomende buurtparking, ... (bestaande en nieuwe toestand) - een raming van de uitvoeringskost, opgesplitst globaal, per maatregel, per fase, per essentiële en niet-essentiële maatregel. 	<p>Rekenbladen</p>

Vorm: voor elk rapport

1. ingebonden A4-bundel
2. losbladige A4-bundel
3. CD-ROM met de inhoud van de A4-bundel in .pdf-formaat (in scherm- en in print-resolutie) en een presentatie van het rapport in .ppt-formaat
4. CD-ROM met de afzonderlijke teksten en figuren uit de rapporten, inleesbaar en bewerkbaar in Word, Excel, Acrobat en Autocad 2004 (voor de plannen)

Aantal exemplaren: voor elk rapport

1. ingebonden A4-bundel: 10 exemplaren
2. losbladige A4-bundel: 2 exemplaren
3. CD-ROM met de inhoud van de A4-bundel: 10 exemplaren
4. CD-ROM met de afzonderlijke teksten en figuren uit de rapporten: 2 exemplaren

5. Ter beschikking gestelde informatie voor de opdracht

Voor de duur van de opdracht worden de volgende digitale documenten ter beschikking gesteld:

- kadasterplan (percelen, gebouwen en eigendomsstructuur, geen nominatieve vermelding van de eigenaars)
- luchtfoto
- topografische kaart

De inschrijvers verbinden er zich toe de auteursrechten te respecteren en de informatie enkel te gebruiken voor het uitvoeren van deze opdracht.

III. Uitvoeringsregels toepasselijk op deze opdracht

1. Algemene bepalingen

De uitvoeringsregels die deze opdracht bepalen zijn

- de volledige Algemene Aannemingsvoorwaarden (AAV), opgenomen als bijlage bij het KB van 26 september 1996, in de mate dat er bij bestek niet wordt van afgeweken
- er wordt afgeweken van art. 5 van de Algemene Aannemingsvoorwaarden (AAV). Gezien de specifieke aard van de opdracht wordt geen borgstelling gevraagd.
- het bestek en alle andere documenten waarnaar het bestek verwijst.

2. Betalingsmodaliteiten

Voor de volledige studieopdracht wordt een globale prijs opgegeven.
Dit bedrag wordt per stap uitbetaald in volgende schijven:

- 60% bij het einde van stap 2
- 40% bij het einde van stap 4 (eindrapport)

De betaling is pas opeisbaar vanaf de beëindiging van de keuringsformaliteiten per stap (goedkeuring door de begeleidingsgroep). Er zal aan de opdrachthouder schriftelijk gemeld worden dat hij een ereloonstaat kan indienen.

De facturen in 3 exemplaren dienen verplicht per post verzonden te worden, gericht aan het 'College van Burgemeester en Schepenen, Stadhuis te 9000 Gent', of afgegeven ten Stadhuize, gericht aan hetzelfde adres zoals hiervoor vermeld.

3. *Wijzigingen van en aanvullingen aan de Algemene Aannemingsvoorwaarden voor de overheidsopdrachten van aanneming van werken, leveringen en diensten en voor concessies voor openbare werken die op deze opdracht toepasselijk zijn*

Artikel 1 - Leiding van en toezicht op de uitvoering

De algemene coördinatie en supervisie van deze opdracht berust bij Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning, dhr. Vincent Vandersmissen en mevr. Ann De Cannière. Deze dienst rapporteert hierover aan het college van burgemeester en schepenen (met name aan de schepenen van stedenbouw en mobiliteit).

Artikel 15 – Betaling

De betalingen van onderhavige opdracht van diensten geschieden binnen de vijftig (50) kalenderdagen te rekenen vanaf de datum waarop de keuringsformaliteiten werden beëindigd, zo het bestuur terzelfder tijd in het bezit is van de regelmatig opgestelde factuur met vermelding van de belasting over de toegevoegde waarde, alsmede van de andere eventueel vereiste bescheiden.

Indien het bestuur niet in het bezit is van de factuur bij het beëindigen van de keuringsformaliteiten of indien er geen keuringsformaliteiten vereist zijn, gaat de betalingstermijn in op de datum van de ontvangst van de factuur.

Artikel 21 – Verbreking

Volgende wijzen van verbreking zijn mogelijk:

- door eenzijdige opzegging door de opdrachtgever: het opdrachtgevend bestuur kan na iedere stap de opdracht eenzijdig en per aangetekend schrijven opzeggen, zonder bijkomende schadevergoeding voor de opdrachthouder. Het verschuldigde ereloon wordt berekend op basis van de werkelijk geleverde prestaties.
- ingevolge gemeen overleg: wordt aan de overeenkomst in gemeen overleg een einde gemaakt, dan wordt het verschuldigde ereloon berekend op grond van de werkelijk geleverde prestaties. De opdrachtgever is geen schadevergoeding verschuldigd.
- in geval van overschrijding van het inschrijvingsbedrag: indien de opdrachthouder het inschrijvingsbedrag niet respecteert, behoudt de opdrachtgever zich het recht voor de opdracht te beëindigen met een schadevergoeding ten laste van de opdrachthouder ten belope van de borg.

Artikel 75 - Middelen van optreden

- De boeteformule van art. 75, § 1, 2° is van toepassing op de gedeeltelijke dwingende uitvoeringstermijnen.

Opgemaakt te Gent, 1 juni 2006

de behandelende ambtenaren,

Ann De Cannière
Ingenieur - Ruimtelijk Planner

Vincent Vandersmissen
Architect – Ruimtelijk Planner

Gezien en voorgesteld door de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning

de directeur-manager

het departementshoofd

Philippe Van Wesenbeeck

Reginald Claeys

Aangenomen door de gemeenteraad, in de zitting van *datum*

de stadssecretaris

voor de burgemeester
(bij delegatiebesluit van 10 juni 2004)

Karin Temmerman
schepen

INSCHRIJVINGSFORMULIER

(Dit inschrijvingsformulier bestaat uit 3 bladzijden)

**OPDRACHTGEVER: STAD GENT
DEPARTEMENT RUIMTELIJKE PLANNING, MOBILITEIT
EN OPENBAAR DOMEIN
DIENST STEDENBOUW EN RUIMTELIJKE PLANNING
WOODROW WILSONPLEIN 1
9000 GENT
TEL: 09 266 78 73**

OPDRACHT:

**STEDENBOUWKUNDIG ONDERZOEK VOOR DE
TOEGANGSPOORT HOVENIERSSTRAAT EN PARK DE NAEYERDREEF**

De ondergetekende:

(naam, voornamen):

.....

Hoedanigheid of beroep:

Nationaliteit:

Woonplaats:

(land, gemeente, straat, nr.)

.....

Telefoonnummer:

Fax:

E-mail:

ofwel ⁽¹⁾

De vennootschap:

(handelsnaam of benaming, rechtsvorm):

.....

Nationaliteit:

Zetel:

(land, gemeente, straat, nr.)

.....

Telefoonnummer:

Fax:

E-mail:

¹ Doorhalen wat niet van toepassing is.

Vertegenwoordigd door de ondergetekende(n):

(naam, voornamen):

Hoedanigheid of beroep:

Nationaliteit:

Woonplaats:

(land, gemeente, straat, nr.)

Telefoonnummer:

Fax:

E-mail:

verbind(en) zich op zijn/hun roerende en onroerende goederen tot de uitvoering overeenkomstig de bepalingen en voorwaarden van voornoemd bestek, van de in dit bestek beschreven opdracht, tegen het bedrag van:

	in cijfers (excl. BTW)	in letters (excl. BTW)
Stap 1: tussentijds onderzoeksrapport		
Stap 1: finaal onderzoeksrapport		
Stap 3: tussentijds ontwikkelingsrapport		
Stap 3: finaal ontwikkelingsrapport		
Totaal		

	in cijfers (excl. BTW)	in letters (excl. BTW)
Forfaitaire eenheidsprijs voor bijkomende vergaderingen of presentaties		
Forfaitaire eenheidsprijs voor de aanmaak van bijkomende bundels en CD-ROMs		

Toe te passen BTW aanslagvoet:

- in cijfers:%
- in letters:percent

Totaal incl. BTW:

- in cijfers:
- in letters:

- Doorhalingen, overschrijvingen, aanvullingen of wijzigingen, zowel in het inschrijvingsformulier als in de bijlagen, die de essentiële voorwaarden van de opdracht zoals prijzen, termijnen, technische specificaties kunnen beïnvloeden, moeten steeds door de inschrijver of zijn gevolmachtigde voluit genaamtekend zijn.

A. Inschrijving bij de RSZ: nr(s)
 BTW (alleen in België): nr(s)

B. Mijn personeel heeft de volgende nationaliteit(en):

C. De betalingen zullen geldig worden uitgevoerd door overschrijving op rekening
nr.
ten name van⁽²⁾

D. (voor Belgische inschrijvers)

Bij dit inschrijvingsformulier voeg ik of voegen wij een attest van de Rijksdienst voor Sociale Zekerheid waarin de stand van mijn of onze rekening bij deze instelling wordt opgegeven, overeenkomstig artikel 69 bis § 1 van het KB van 8 januari 1996.⁽³⁾

ofwel

(voor buitenlandse inschrijvers)

Bij dit inschrijvingsformulier voeg ik of voegen wij de in artikel 69 bis § 2 van het KB van 8 januari 1996 bedoelde attesten voor buitenlandse inschrijvers.

Bovendien mag de administratie alle nodige inlichtingen van financiële en morele aard omtrent de ondergetekende(n) (of omtrent de hier inschrijvende vennootschap) inwinnen bij andere instellingen.

E. Sluitingsperiode(s) van de onderneming:

F. Bij dit inschrijvingsformulier zijn eveneens gevoegd:

- de bescheiden gedateerd en ondertekend, die luidens het bestek van onderhavige opdracht moeten worden voorgelegd
- de door het bestek vereiste modellen en monsters.

Gedaan te, de

De inschrijver(s)
(handtekening, naam, functie)

² Juiste benaming van de rekening bij de instelling waar de betalingen moeten worden verricht.

³ Bedraagt de schuld aan bijdrage meer dan 2.500 euro dan wordt de inschrijver verzocht bij zijn inschrijvingsformulier alle inlichtingen te voegen betreffende de eventuele schuldvorderingen, zoals bedoeld in artikel 90 § 3 van het KB van 8 januari 1996.

PROVINCIE OOST-VLAANDEREN

**AANBESTEDENDE
OVERHEID:**

**STAD GENT
DEPARTEMENT RUIMTELIJKE PLANNING,
MOBILITEIT EN OPENBAAR DOMEIN
DIENST STEDENBOUW EN RUIMTELIJKE PLANNING
WOODROW WILSONPLEIN 1
9000 GENT**

TEL: 09 266 78 20

FAX: 09 266 78 99

BIJZONDER BESTEK

OPDRACHT:

**STEDENBOUWKUNDIG ONDERZOEK VOOR DE
TOEGANGSPOORT KEIZERPOORT EN OMGEVING**

**WIJZE VAN GUNNING: ONDERHANDELINGSPROCEDURE ZONDER
BEKENDMAKING**

WIJZE VAN PRIJSBEPALING: GEMENGDE OPDRACHT

UITERLIJKE INDIENINGSDATUM VAN DE OFFERTES: 1 SEPTEMBER 2006 14UUR

BESCHIKBAAR BUDGET: 40.000 EURO, INCL. BTW

Contactpersoon:

Ann De Cannière

Tel: 09 266 78 37

E-mail: ann.decanniere@gent.be

Zijn van toepassing op deze opdracht:

- De Wet van 24 december 1993 betreffende de overheidsopdrachten en sommige opdrachten voor aanneming van werken, leveringen en diensten;
- Het Koninklijk Besluit van 8 januari 1996 betreffende de overheidsopdrachten voor aanneming van werken, leveringen en diensten en de concessies voor openbare werken;
- Het Koninklijk Besluit van 26 september 1996 tot bepaling van de algemene uitvoeringsregels van de overheidsopdrachten en van de concessies voor openbare werken;
- De algemene aannemingsvoorwaarden voor de overheidsopdrachten van aanneming van werken, leveringen en diensten en voor concessies voor openbare werken (bijlage bij het Koninklijk Besluit van 26 september 1996 tot bepaling van de algemene uitvoeringsregels van de overheidsopdrachten en van de concessies voor openbare werken);
- De omzendbrief van 28 februari 2002 van de Federale Overheidsdienst Kanselarij en Algemene Diensten en Ministerie van Verkeer en Infrastructuur met betrekking tot de voorwaarden van uitvoering van de overheidsopdrachten voor aanneming van werken en diensten en voor de concessies voor openbare werken van de diensten van de staat en de instellingen van openbaar nut dewelke ervan afhangen, waarbij het gebruik van voor het vervoer van goederen bestemde voertuigen, behorend tot de categorieën N2 en N3, zoals gedefinieerd door artikel 1 van het Koninklijk Besluit van 15 maart 1968 houdende algemeen reglement op de technische eisen, waaraan auto's, hun aanhangwagens, hun onderdelen en hun veiligheidstoebehoren moeten voldoen, nodig is.

Alle latere aanvullingen op voormelde besluiten, geldig op datum van bekendmaking, alsook de bepalingen van het bestek die aanvullingen en wijzigingen kunnen inhouden van voormelde besluiten en alle andere documenten waarnaar het bestek verwijst.

Onderhavig bestek wijkt af van volgende bepalingen van de algemene aannemingsvoorwaarden op volgende art: art. 21 (de aard en de duurtijd van de opdracht rechtvaardigen een mogelijkheid tot eenzijdige opzeg), art. 5 (geen borgtocht).

- Onderhavig bestek met bijlagen
- Het bij dit bestek horend model van offerte

I. Algemene bepalingen

1. Context van de opdracht

Conform de Beleidsnota Stedenbouw 2002-2007 en de opties van het Ruimtelijk Structuurplan Gent, bereidt de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning van de Stad Gent, in overleg met vele interne en externe partners - na de Brugse Poort en Rabot - momenteel een strategisch stadsvernieuwingsproject voor Ledeberg voor. Het voorliggende programma ent zich op elementen uit de wijkprogramma's, na terugkoppeling met de betrokken diensten.

Het stadsvernieuwingsproject heeft de ambitie om de kwaliteiten van Ledeberg zichtbaar te maken en waar nodig te versterken, door:

- Ledeberg in de kijker te plaatsen en haar identiteit en imago als aantrekkelijke woonbuurt voor een veelzijdig publiek kenbaar te maken;
- het buurtgevoel en openbaar leven te stimuleren door het rijke sociaal-culturele en commerciële voorzieningenaanbod te versterken.

Deze ambitie vertaalt zich in volgende krachtlijnen:

- de groene randen van Ledeberg optimaliseren en ze maximaal toegankelijk en bereikbaar maken vanuit het kleinschalig woonweefsel;
- de toegangspoorten tot de stad herstructureren ten voordele van hoogdynamische functies, met maximale kansen voor het kleinschalig woonweefsel;
- de woonkwaliteiten binnen het kleinschalig weefsel versterken door de beeldkwaliteit, het ruimte- en oriëntatiegevoel en het groenaanbod te verhogen;
- de kwantitatieve en kwalitatieve verbetering van een netwerk voor zacht verkeer, met bijzondere aandacht voor nieuwe oost-west-verbindingen binnen een hoofdzakelijk noord-zuid autogericht stratenpatroon;
- het voorzieningenniveau van Ledeberg kwantitatief en kwalitatief verbeteren en de relaties ertussen maximaliseren.

Deze krachtlijnen worden stedenbouwkundig onderzocht en uitgewerkt in onderstaande 5 afzonderlijke en complementaire opdrachten:

Toegangspoorten tot de stad met kansen voor het kleinschalig woonweefsel

Onderstaande 3 opdrachten moeten inzicht bieden hoe een toegangspoort tot de stad kan ontwikkeld worden ten voordele van hoogdynamische functies en toch maximale kansen kan bieden aan het achterliggende kleinschalig woonweefsel.

1. Toegangspoort Keizerpoort en omgeving
2. Toegangspoort Hoveniersstraat en park De Naeyerdreef
3. Toegangspoorten Botermarkt, Eggermontstraat en omgeving

Verlichten van het kleinschalig woonweefsel

Onderstaande 2 opdrachten moeten resulteren in voorstellen voor strategische ingrepen ter verbetering van de beeldkwaliteit en het ruimtegevoel in het kleinschalig woonweefsel.

4. strategisch beeldkwaliteitplan
5. ontwerpend onderzoek voor middelgrote bouwblokken

Bovendien biedt een planeconomische calculatieopdracht algemene ondersteuning bij de toetsing van de haalbaarheid van de in bovenstaande opdrachten uitgewerkte stedenbouwkundige voorstellen.

Onderhavige opdracht beoogt uitsluitend de uitvoering van opdracht nr. 1: toegangspoort Keizerpoort en omgeving. De andere opdrachten nrs. 2 t.e.m. 5 maken deel uit van afzonderlijke bestekken.

2. Aanbestedende overheid

De opdrachtgever is het Stadsbestuur van Gent, Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning.

Het Stadsbestuur van Gent staat in voor de betaling.

3. Beschikbare middelen

Het totale beschikbare budget voor deze opdracht is beperkt tot 40.000 euro, inclusief BTW. In bovenvermeld bedrag moeten alle elementen nodig voor de realisatie van deze opdracht worden voorzien.

4. Kwalitatieve selectie (art. 68 tot 72 van het KB van 8 januari 1996)

Teneinde na te gaan of de inschrijver zich niet in één van de *uitsluitingsgevallen* van art. 69 van het KB van 8 januari 1996 bevindt, moeten bij de offerte volgende documenten worden gevoegd:

- RSZ - attest (of gelijkwaardig document voor buitenlandse inschrijvers) waaruit blijkt dat de inschrijver heeft voldaan aan de voorschriften inzake bijdragen aan de sociale zekerheid overeenkomstig de bepalingen van art. 69 bis, §§ 1 en 2 van voormeld KB van 8 januari 1996

Met het oog op een onderzoek naar de *bekwaamheid* van de inschrijver dienen volgende documenten bij de offerte te worden gevoegd, die een toetsing van de vakkundigheid, doeltreffendheid, ervaring en betrouwbaarheid van de inschrijver mogelijk maken:

- de inschrijver moet kunnen aantonen dat hij beschikt over voldoende **gekwalificeerd personeel** binnen het domein van de ruimtelijke planning en in het bijzonder hedendaagse strategische planning, stedenbouwkundig ontwerpend onderzoek en ontwerp van publieke ruimte, door:
 - o een weergave van de samenstelling van het ontwerpteam voor de uitvoering van onderhavige opdracht, met een duidelijke vermelding van de identiteit en kwalificaties van de verschillende teamleden en van de verantwoordelijke, en een overzicht van de taakverdeling en een lijst met opgave van de personen die eventueel als vervangers kunnen fungeren en die minstens over gelijkwaardige capaciteiten beschikken
 - o een overzicht van de studie- en beroepskwalificaties van de verschillende teamleden en van de verantwoordelijke voor de uitvoering van onderhavige opdracht
- de inschrijver moet kunnen aantonen dat hij beschikt over de noodzakelijke **kennis en ervaring**, dat hij vertrouwd is met ruimtelijke planning en in het bijzonder hedendaagse strategische planning, stedenbouwkundig ontwerpend onderzoek en ontwerp van publieke ruimte, door een lijst van minimum drie van de voornaamste referenties, uitgevoerd door de inschrijver zelf en de verschillende teamleden afzonderlijk tijdens de laatste vijf jaar. Deze referenties vermelden het bedrag, de datum en de publiek- of privaatrechterlijke opdrachtgevers waarvoor de studies werden uitgevoerd. Minstens één opdracht moet in opdracht van een lokale overheid gebeurd zijn. Deze referenties moeten aangetoond worden door certificaten van goede uitvoering waarin op gemotiveerde wijze door de bevoegde opdrachtgever uiteengezet wordt dat de opdracht naar behoren werd uitgevoerd. Bij de offerte worden de stukken bijgevoegd die de relevante ervaring illustreren.

Uit de referenties moet blijken:

- o dat de inschrijver ervaring heeft met stedenbouwkundig onderzoek voor ruimtelijke opgaven van een gelijkaardige schaal en complexiteit

- over welke verschillende presentatietechnieken de inschrijver beschikt om de geformuleerde opdracht op een adequate wijze te presenteren, zowel 2D als 3D.

Enkel de voor deze opdracht relevante ervaringen worden in de beoordeling weerhouden. De referenties moeten uitvoerig en op kwalitatieve wijze gepresenteerd worden, teneinde de offertes op een correcte wijze te kunnen beoordelen. Een puntsgewijze opsomming van uitgevoerde opdrachten volstaat bijgevolg niet.

Indien beroep wordt gedaan op onderaannemers dienen hun namen en beroepskwalificaties te worden opgegeven evenals hun referenties op de zelfde wijze als voor de inschrijver.

Een samenwerkingsverband tussen verschillende bureaus is toegelaten en wordt aangeraden om de gevraagde samenstelling van het ontwerpteam en expertise te kunnen voorleggen. Enkel de inschrijvingen van natuurlijke personen, rechtspersonen of tijdelijke verenigingen zullen in aanmerking genomen worden, die de hierboven vermelde samenstelling van het ontwerpteam en kennis en ervaring kunnen aantonen.

5. Gunningswijze

De opdracht wordt gegund bij onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking.

6. Gunningscriteria (art. 115 van het KB van 8 januari 1996)

De gunningscriteria waarmee rekening wordt gehouden bij de toewijzing van de opdracht zijn, in volgorde van afnemend belang:

- **1^{ste} criterium: de aanpak en werkmethode van het ontwerpteam**
 - Dit criterium zal beoordelen in welke mate een volwaardig dienstenpakket kan geleverd worden. Belangrijke elementen hierin zijn:
 - een beperkte inhoudelijke visie van de inschrijver op de in dit bestek beschreven beleidsintenties van de Stad Gent (o.a. de belangrijkste omgevingselementen, het onderzoeksgebied en de relatie ertussen)
 - de efficiënte interne organisatie van het ontwerpteam (o.a. manier van aanpak, wijze waarop de verschillende teamleden zullen ingezet worden per onderdeel van de opdracht, methodiek voor de uitwerking van de onderdelen, haalbaarheid in timing)
 - kwaliteitszorg
- **2^{de} criterium: de kwaliteit van de dienstverlening**
 - Dit criterium zal beoordelen in welke mate een kwalitatieve dienstverlening kan geleverd worden, a.d.h.v. volgende elementen:
 - referenties: evaluatie van de kwaliteit, aard en omvang van gelijkaardige opdrachten opgegeven in de referenties
 - beroepskwalificaties: evaluatie van de opgegeven beroepskwalificatie en -ervaring
- **3^{de} criterium: procesgerichte communicatieve competenties**
 - Dit betreft competenties inzake empathische, probleemoplossende en constructieve houding, integer gedrag, diplomatisch handelen, aanpassingsvermogen, procesgerichte aanpak, flexibiliteit,... in functie van de uitvoering van de voorliggende opdrachtomschrijving.
 - De beoordeling gebeurt op basis van de in puntje 7 bedoelde presentatie.
- **4^{de} criterium: financieel voorstel**

- De beoordeling gebeurt op de mate waarin een prijsgunstig voorstel wordt gedaan.

De inschrijver zal gevraagd worden om zijn offerte mondeling te komen toelichten (zie puntje 7).

7. Presentatie

Alleen de inschrijvers die voldoen aan de kwalitatieve selectie, zullen worden uitgenodigd voor een presentatie.

Tijdens de presentatie moeten volgende punten aan bod komen:

- een algemene presentatie van de inschrijver: aantal medewerkers/klanten/inhoudelijke invulling
- de samenstelling van het ontwerpteam dat zal instaan voor de uitvoering en opvolging van de opdracht
- de visienota
- de relevantie en kwaliteit van de referenties
- de procesgerichte communicatieve vaardigheden
- de prijsbepaling

De presentatie zal door de inschrijvers, in aanwezigheid van leden van het voorgestelde ontwerpteam, worden toegelicht voor een jury, onder meer bestaande uit één of meerdere afgevaardigden van het kabinet van de Gentse schepen bevoegd voor stedenbouw en mobiliteit, de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning en diverse andere stadsdiensten.

De presentatie van de offertes aan de jury zal plaatsvinden in september 2006. De plaats en het uur zullen later aan de inschrijvers worden meegedeeld. Er wordt een toelichting voorzien van 30 minuten en 15 minuten voor het beantwoorden van vragen (totaal: 45 min.).

8. Prijsbepaling

De opdracht is een gemengde opdracht.

Voor de studieopdracht wordt een globale prijs opgegeven.

Aangaande occasionele opdrachten voor eventuele bijkomende vergaderingen of presentaties zal de vergoeding geschieden door forfaitair bepaalde eenheidsprijzen toe te passen op de werkelijk verrichte prestaties. In die forfaitaire eenheidsprijs zijn inbegrepen: de voorbereiding, verplaatsingskosten, aanwezigheid, verslaggeving en verwerking van de resultaten voor een bijkomend vergaderuur.

Er wordt bovendien een forfaitaire eenheidsprijs opgegeven voor de aanmaak van bijkomende bundels en CD-ROMs.

De inschrijvers moeten voor het gunnen van de opdracht alle inlichtingen verstrekken om de aanbestedende overheid in staat te stellen de aangeboden prijzen te onderzoeken door het bijvoegen van een raming van het aantal te presteren mandagen per stap en per onderdeel van een stap (bijv. analyse, ontwerp, overleg...), het niveau en de mandagprijs van de ingezette medewerkers.

9. Gestanddoeningstermijn voor de inschrijvers

In afwijking op art. 116 van het Koninklijk Besluit van 8 januari 1996 blijven de inschrijvers gebonden door hun offerte, eventueel aangepast door de aanbestedende overheid, gedurende een termijn van negentig (90) kalenderdagen,

10. Uitvoeringstermijn

De uitvoeringstermijn van de opdracht start vanaf het aanvangsbevel door het opdrachtgevend bestuur (najaar 2006). De uitvoeringstermijn wordt geraamd op een periode van 6 maanden. Eventuele wijzigingen zullen bepaald worden in overleg met de begeleidingsgroep.

11. Opmaken van de offertes

- Indien de inschrijver zijn offerte maakt op andere documenten dan op het voorziene formulier moet op ieder van deze documenten volgende verklaring worden opgenomen:
"Ik ondergetekende,, verklaar te hebben nagezien dat de hierna vermelde gegevens in volstreekte overeenstemming zijn met de vermeldingen op de door het bestuur verstrekte offerte(n), of inventaris(sen) en neem daartoe de volledige verantwoordelijkheid op mij."
- De documenten (inventaris en offerte) worden door de inschrijver of zijn gemachtigde ondertekend.
Zoals bepaald in art. 89 alinea 2 van voormeld KB van 8 januari 1996, moeten alle doorhalingen, overschrijvingen, aanvullingen of wijzigingen, zowel in de offerte als in de bijlagen die de essentiële voorwaarden van de opdracht zoals prijzen, termijnen, technische specificaties kunnen beïnvloeden, eveneens door de inschrijver of zijn gemachtigde ondertekend worden.
- Een offerte mag worden ingediend door een tijdelijke vereniging die niet-geselecteerde personen omvat, voor zover minstens één geselecteerde inschrijver deel uitmaakt van deze vereniging.
- De prijzen worden in de offerte in euro opgegeven. Volgende bedragen worden vermeld: het bedrag exclusief BTW, de BTW, en het totale bedrag. Het totale bedrag van de offerte wordt voluit geschreven.
- De inschrijver is verplicht in zijn offerte de aanslagvoet van de BTW te vermelden. Er kan geen voorbehoud worden aanvaard in verband met eventuele wijzigingen van taksen, rechten of omrekeningskoersen van buitenlandse munten.
- De inschrijver is verplicht in zijn offerte de sluitingsperiode(s) van zijn onderneming te vermelden.

Bij te voegen bescheiden (art. 90)

- De inschrijver moet bij zijn offerte volgende stukken voegen:
 - o RSZ - attest zoals bepaald in art. 69 bis, §§ 1 en 2 van voormeld KB van 8 januari 1996
 - o wanneer de offerte door volmachthouders wordt ingediend: documenten die het mandaat bewijzen
 - o een weergave van de samenstelling van het ontwerpteam, met een duidelijke vermelding van de identiteit en kwalificaties van de verschillende teamleden en van de verantwoordelijke, en een overzicht van de taakverdeling en een lijst met opgave van de personen die eventueel als vervangers kunnen fungeren en die minstens over gelijkwaardige capaciteiten beschikken.

- een overzicht van de studie- en beroepskwalificaties van de inschrijver en, in het bijzonder, van de verantwoordelijke(n) voor de uitvoering van de diensten.
- een lijst en presentatie van minimum drie van de voornaamste referenties inzake ruimtelijke planning en in het bijzonder inzake hedendaagse strategische planning, stedenbouwkundig ontwerpend onderzoek en ontwerp van publieke ruimte, uitgevoerd door de inschrijver zelf en de verschillende teamleden afzonderlijk tijdens de laatste vijf jaar, met vermelding van het bedrag, de datum en de publiek- of privaatrechtelijke instanties waarvoor zij bestemd waren. Minstens één opdracht moet in opdracht van een lokale overheid gebeurd zijn. Deze diensten moeten aangetoond worden door certificaten die door de bevoegde overheid/opdrachtgever zijn opgesteld of goedgekeurd. Bij de offerte worden de stukken bijgevoegd die de relevante ervaring illustreren.
- indien beroep wordt gedaan op onderaannemers: hun namen, beroepskwalificaties en referenties, op dezelfde wijze als voor de inschrijver.
- indien een samenwerkingsverband wordt aangegaan: de namen, beroepskwalificaties en referenties van de gelieerde bureaus, op dezelfde wijze als voor de inschrijver.
- een visienota die de visie van de inschrijver op de in dit bestek beschreven beleidsintenties van de Stad Gent bevat, zowel inhoudelijk (o.a. de belangrijkste omgevingselementen, het onderzoeksgebied en de relatie ertussen) als inzake uitvoering (o.a. manier van aanpak, wijze waarop de verschillende teamleden zullen ingezet worden per onderdeel van de opdracht, methodiek voor de uitwerking van de onderdelen, haalbaarheid in timing).
- een prijsbepaling die bevat:
 - een globale prijs;
 - een forfaitaire eenheidsprijs voor eventuele bijkomende vergaderingen of presentaties. In die forfaitaire eenheidsprijs zijn inbegrepen: de voorbereiding, verplaatsingskosten, aanwezigheid, verslaggeving en verwerking van de resultaten voor een bijkomend vergaderuur;
 - een forfaitaire eenheidsprijs voor de aanmaak van bijkomende bundels en CD-ROMs;

12. Indienen van de offertes

De offerte moet uiterlijk tegen 1 september 2006 om 14 uur ingediend zijn bij de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning van de Stad Gent, het inschrijvingsformulier en de visienota in 10 exemplaren, de overige stukken in 1 exemplaar. De offerte kan ter plaatse worden afgegeven of met de post verzonden worden.

Het adres voor toezending van de offerte is:

Stad Gent – Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning
Woodrow Wilsonplein 1
9000 Gent

13. Eigendom van het geleverde werk

De opdrachtgever verwerft de gebruiks- en exploitatierechten van alle door de opdrachtgever opgestelde documenten en verzamelde gegevens in het kader van deze opdracht, en de opdrachtgever verbindt er zich toe om alle ingediende documenten, plannen of tekeningen uitsluitend te gebruiken voor het doel waarvoor deze documenten bestemd zijn, zonder dat derden hier gebruik van kunnen maken zonder toelating van de opdrachtgever.

De opdrachtgever mag over alle opgestelde documenten en verzamelde gegevens publicaties uitbrengen of tentoonstellingen organiseren mits de identiteit te vermelden van de auteur.

14. Geschillen

Bij geschillen zijn de rechtbanken te Gent bevoegd.

15. Taal

De voertaal is het Nederlands.

II. Technische bepalingen

1. *Situering van de opdracht*

- Het onderzoeksgebied loopt vanaf de directe omgeving van de kruising Brusselsesteenweg/Brusselsepoortstraat/R40-Keizerviaduct door tot de eerste bouwblokken van het kleinschalig woonweefsel langs beide zijden van de Brusselsesteenweg, met bijzondere aandacht voor het bouwblok tussen Franse Vaart en Van Bockxstaelestraat.
- Het onderzoeksgebied wordt grosso modo begrensd door:
 - o in het noordoosten: van het Aquafin-pompstation, onder het viaduct, kop Keizerpark, door tot L. Van Houttestraat
 - o in het zuidoosten: Van Bockxstaelestraat
 - o in het zuidwesten: Onderwijsstraat en verlengde tot aan Pynaertkaai / Schelde / zuidwestelijke gevelwand van Keizerpoort tot voorbij het viaduct
 - o in het noordwesten: Krevelstraat - Aquafin-pompstation
- Het onderzoeksgebied bestaat in grote lijnen uit de volgende deelruimtes:
 - o de Brusselsesteenweg en haar wanden aan beide zijden
 - o de ruimte onder het Keizerviaduct
 - o het ondergronds Aquafin-pompstation
 - o de strook Pynaertkaai/Schelde/Franse Vaart - Keizerspark
 - o het bouwblok tussen Franse Vaart en Van Bockxstaelestraat bestaande uit:
 - 2 grootschalige kleinhandelzaken langs de Brusselsesteenweg: Aldi en Brico
 - kleinschalige voorzieningen langs de Brusselsesteenweg
 - de werk- en opslagplaatsen van OTC/OCMW Gent
 - het stedelijk kinderdagverblijf De Kereltjes en de stedelijke kleuter- en lagere school De Kleurdoos (methodeschool volgens Jenaplan) in de Onderwijsstraat
 - een appartementsgebouw langs de Brusselsesteenweg
 - grondgebonden woningen langs de Brusselsesteenweg, de Franse Vaart en Van Bockxstaelestraat.
- De belangrijkste omgevingselementen van het onderzoeksgebied worden mee bestudeerd.

2. *Inhoud van de opdracht*

Deze opdracht onderzoekt hoe de omgeving van de Keizerpoort als volwaardige toegangspoort tot de stad hoogdynamisch kan ontwikkeld worden en tegelijkertijd maximale kansen biedt aan het achterliggende kleinschalig woonweefsel van Ledeberg.

Bijzondere aandacht voor het bouwblok tussen Franse Vaart en Van Bockxstaelestraat, waar gemikt wordt op stand-still van de grootschalige kleinhandel, op versterking van kleinschalige voorzieningen (ook bovenlokale attractoren), op versterking van het wonen en op bijkomende voorzieningen die specifiek het kleinschalig woonweefsel versterken.

De opdracht start met de opmaak van minstens drie verschillende concepten. Deze concepten worden na selectie door de opdrachtgever, verder uitgewerkt tot een ontwikkelingsscenario('s). Nadien word(t)(en) het/de ontwikkelingsscenario('s) vertaald in een actieplan voor de effectieve realisatie van een herstructurering. Daarbij zullen onderhandelingen met de verschillende betrokken eigenaars binnen het onderzoeksgebied een belangrijk onderdeel vormen.

De opdracht houdt de uitwerking in van onderstaande onderzoekselementen, rekening houdend met enkele essentiële aspecten. Ook wordt rekening gehouden met documenten van de Stad Gent zoals het Ruimtelijk Structuurplan Gent, het mobiliteitsplan, het inte-

graal plan openbaar domein, het bouwreglement, de verkeersleefbaarheidsplannen,...

Onderzoekselementen (bijkomende toelichting zie verder)

- herstructurering
- versterken van relaties voor zacht verkeer
- stedelijke wanden versterken
- betekenis van toonaangevende en waardevolle bebouwing
- zuinig en intensief ruimtegebruik
- stimuleren van functieverweving
- betekenis, functionering en inrichting van de buitenruimte

De onderzoekselementen versterken elkaar maximaal.

Essentiële aspecten

- de vlotte doorstroming van de tram op de as Brusselsesteenweg / Brusselsepoortstraat is een absoluut prioritaire randvoorwaarde. Uitwisseling met de verkeers-technische studie die De Lijn hiervoor laat uitvoeren, is nodig.
- ontsluiting van en toelevering voor grootschalige kleinhandel (of functies met zelfde impact) uitsluitend en rechtstreeks via de Brusselsesteenweg.
- een oost-west-verbinding voor langzaam verkeer tussen Franse Vaart en Van Bockxstaelestraat, van groot belang als een logische en vlotte verbinding tussen het kleinschalig woonweefsel en de groene rand, met logische en vlotte aansluiting op het stedelijke netwerk voor langzaam verkeer en op de te realiseren voetgangers- en fietsersbrug over de Schelde. De doorsteek is meteen een kans tot een bijkomende toegang voor de stedelijke lagere school. Formele as (statuut: openbaar domein).
- geen doorgaand gemotoriseerd verkeer door het bouwblok tussen Franse Vaart en Van Bockxstaelestraat.
- parkeeroplossingen zoeken voor:
 1. alle bestemmingen binnen het onderzoeksgebied
 2. compensatie voor de heraanleg van de Brusselsesteenweg
 3. bijkomend buurtparkeren voor het kleinschalig woonweefsel
 4. kortparkeerplaatsen voor de lokale kleinhandel en horeca
- maximaal behoud van de bestaande grondgebonden woningen Van Bockxstaelestraat, Onderwijsstraat en Franse Vaart
- de realiteitszin, de realiseerbaarheid, de faseerbaarheid, de functionaliteit, de markteconomische en de financiële haalbaarheid van de voorstellen
- respect voor het 19e eeuwse weefsel
- de werking van de bestaande functies in het onderzoeksgebied moet continu gegarandeerd zijn, eventueel door (tijdelijke) herlokalisatie.
- voor iedereen binnen het onderzoeksgebied (ook de gebruikers) betekenen de voorstellen minstens een functionele en financiële break-even.

Bijkomende toelichting bij de diverse onderzoekselementen.

- Onderzoek naar herstructurering van de historisch gegroeide wanorde, met bijzondere aandacht voor het bouwblok tussen Franse Vaart en Van Bockxstaelestraat.
- Onderzoek naar relaties voor zacht verkeer met bijzondere aandacht in het bouwblok tussen Franse Vaart en Van Bockxstaelestraat, voornamelijk i.f.v bereikbaar maken van de groene rand. Aandacht voor de plek(ken) waar verbindingen voor zacht verkeer samenkomen.
- Onderzoek naar realisatie van kwalitatieve stedelijke wanden:
 - o wervende wand langs de as Brusselsesteenweg-Brusselsepoortstraat
 - o een kwalitatief waterfront langs de Franse Vaart (i.p.v. huidige achterkant): maximaal gericht op openheid, rust, groen, water, weinig autogeneriek,...
 - o dichten van 'gaten' (bijv. hoek Brusselsesteenweg/Visserij; hoek Brusselsesteenweg/Franse Vaart)
 - o herdefiniëren van de rooilijn/bouwlijnen (bijv. terugtrekken langs de Brusselsesteenweg?)
- Onderzoek naar het optrekken en/of renoveren van enkele toonaangevende en/of waardevolle gebouwen die hun stempel drukken op de identiteit van het onderzoeksgebied en die - waar nodig - accenten leggen
- Onderzoek naar de maximale toepassing van de principes van zuinig en intensief ruimtegebruik teneinde een stedelijke dichtheid te realiseren:
 - o nadruk op nuttig ruimtegebruik: verkoopsoppervlakte, geen grootschalige opslag, geen grootschalige productie
 - o on(der)benutte ruimtes herbestemmen, afstoten,...
 - o stapelen, schakelen, clusteren,...
 - o complementair gebruik in tijd en in ruimte (bijv. parkeerruimte overdag voor handel en 's avonds voor bewoners ; in de ruimte bijv. parking wordt speelplein)
- Onderzoek naar het stimuleren van functieverweving:
 - o op welke wijze grootschalige kleinhandel ruimtelijk en functioneel inpassen in de dense stedelijke context? (min of meer stand-still gewenst van de bestaande grootschalige kleinhandel zoals Aldi en Brico)
 - o versterken van het wonen in het bouwblok tussen Franse Vaart en Van Bockxstaelestraat: welk aantal? welke typologie?
 - o onderzoek naar bijkomende functieverweving, bijv. enkele stedelijke attractoren zoals kantoortjes, horeca, speciaalzaken, cultuur,.... Maar ook lokale noden: gekende bijkomende behoeften zijn bijv. een sportschuur, bij voorkeur gekoppeld aan openlucht sportmogelijkheden, of bijkomende ruimte voor evenementen/feestzalen,...
 - o onderzoek naar de onderlinge compatibiliteit, op welke schaal? welke ontsluitings- en toeleveringsoplossingen? welke parkeeroplossingen? ...
- Onderzoek naar de betekenis, de functionering en de inrichting van de buitenruimte (openbaar domein en privaat):
 - o veelzijdige inrichting met sterke identiteit van het stadslandschap:
 - de as Brusselsesteenweg / Brusselsepoortstraat met vlotte en aangename doorstroming van de diverse verkeersmodi
 - de ruimte onder het Keizerviaduct
 - de Scheldemeander
 - traject(en) voor zacht verkeer
 - o hoge kwalitatieve gebruikswaarde:
 - overall even attractief, ook de binnenkanten van de bouwblokken
 - in sterke relatie met de gebouwen (zowel functie als volume)
 - subjectieve veiligheid

3. Processtructuur voor de opdracht

Stappenplan

Om tot het gewenste resultaat te komen, wordt de opdracht opgesplitst in volgende dwingende fases (verder 'stappen' genoemd).

- Stap 1: opmaak van minstens 3 verschillende concepten
 - o opstartvergadering
(in aanwezigheid van de stuurgroep en de begeleidingsgroep)
 - o opmaak van minstens 3 concepten d.m.v. strategisch stedenbouwkundig onderzoek
 - o inlevering van het tussentijds onderzoeksrapport
 - o presentatie van de concepten aan de begeleidingsgroep
 - o indien nodig: bijsturing van de concepten
 - o inlevering van het finaal onderzoeksrapport
- Stap 2: selectie van minstens 1 concept dat in stap 3 verder wordt uitgewerkt tot een ontwikkelingsscenario
 - o presentatie van de concepten aan de begeleidingsgroep
 - o selectie door de begeleidingsgroep via een selectieverslag met aanbevelingen
 - o indien nodig: bijsturing van het/de geselecteerde concept(en) (bijvoorbeeld door een variante te ontwikkelen op een geselecteerd concept)
 - o planeconomische calculatie van het/de (bijgestuurde) geselecteerde concept(en) door een externe deskundige (= actieve calculatiefunctie): rapport met aanbevelingen
 - o vergadering (in aanwezigheid van de stuurgroep en de begeleidingsgroep): aandachtspunten
- Stap 3: uitwerking van het/de geselecteerde concept(en) tot minstens 1 ontwikkelingsscenario('s) met bijhorend actieplan
 - o uitwerking van het/de geselecteerde(e) concept(en) en bijhorende aanbevelingen tot minstens 1 ontwikkelingsscenario('s) met bijhorend actieplan
 - o inlevering van het tussentijds ontwikkelingsrapport met bijhorend actieplan
 - o presentatie van het/de ontwikkelingsscenario('s) met bijhorend actieplan aan de begeleidingsgroep
(in aanwezigheid van de externe deskundige belast met de planeconomische calculatie = passieve bewakingsfunctie)
 - o indien nodig: bijsturing van het/de ontwikkelingsscenario('s)
 - o inlevering van het finaal ontwikkelingsrapport met bijhorend actieplan
- Stap 4: eindevaluatie
 - o goedkeuring ontwikkelingsrapport met bijhorend actieplan door de begeleidingsgroep via een goedkeuringsverslag
 - o afsluitende vergadering (in aanwezigheid van de stuurgroep en de begeleidingsgroep)

Stuurgroep en begeleidingsgroep

Om de samenhang tussen de verschillende opdrachten in het kader van het stadsvernieuwingsproject Ledeberg te garanderen en een breed draagvlak voor dit stadsvernieuwingsproject op te bouwen, worden binnen bovenstaande processtructuur de opdrachten opgevolgd/begeleid door een stuurgroep en begeleidingsgroep.

Stuurgroep

De stuurgroep bestaat uit vertegenwoordigers van verschillende bevoegde schepenkabinetten en de opdrachthouders van de verschillende opdrachten in het kader van het stadsvernieuwingsproject Ledeberg. Binnen de stuurgroep gebeurt een eerste politieke en brede maatschappelijke aftoetsing van de resultaten. De stuurgroep formuleert aandachtspunten voor de opdrachthouder.

Begeleidingsgroep

In de begeleidingsgroep kunnen onder andere onderstaande stadsdiensten vertegenwoordigd zijn. De begeleidingsgroep is verantwoordelijk voor de inhoudelijke opvolging van de opdracht. De begeleidingsgroep formuleert aanbevelingen waarmee de opdrachthouder bij de verdere uitwerking rekening dient te houden.

Mogelijke diensten in de begeleidingsgroep:

- Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning
- Dienst Mobiliteit
- Groendienst
- Dienst Economie
- Milieudienst
- Dienst Stedenbeleid, cel Gebiedsgerichte Werking
- Dienst Sociale Zaken en Huisvesting, Woonwinkel
- stedelijk Parkeerbedrijf
- AG SOB

Planeconomische calculatie

Op basis van het selectieverslag van de begeleidingsgroep zal een externe deskundige een planeconomische calculatie doorvoeren van het/de geselecteerde concept(en). Hiermee zal de markteconomische en financiële haalbaarheid van het/de weerhouden concepten worden vastgesteld. In zijn rapport zal die externe deskundige ook aanbevelingen formuleren waarmee de opdrachthouder bij de verdere uitwerking rekening dient te houden. Dit kan ook leiden tot een verdere selectie in de concepten.

4. In te leveren documenten voor de opdracht

De opdrachthouder dient volgende documenten in:

- tijdens stap 1:
 - o een tussentijds onderzoeksrapport met voor elk van de minstens 3 verschillende concepten minstens onderstaande elementen
 - o een finaal onderzoeksrapport met voor elk van de minstens 3 verschillende concepten minstens onderstaande elementen
- tijdens stap 3:
 - o een tussentijds ontwikkelingsrapport met voor elk van het/de geselecteerde ontwikkelingsscenario('s) en bijhorend actieplan minstens onderstaande elementen,
 - o een finaal ontwikkelingsrapport met voor het/de uiteindelijke ontwikkelingsscenario('s) en bijhorend actieplan minstens onderstaande elementen,

Inhoudelijke elementen van de rapporten

Wat?	Hoe?
<p>1. Grafische en tekstuele presentatie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - een korte motivatienota met de principes achter de concepten respectievelijk de ontwikkelings-scenario's - een volumestudie (bestaande en nieuwe toestand) - een mobiliteitsnota en plan met de ontsluitingsprincipes per functie, de aanduiding van de routes voor zacht verkeer, de parkeerprincipes en locatie van de verschillende parkeertypes - een functieplan (bestaande en nieuwe toestand) - een bebouwingsplan met aanduiding bestaande te behouden bebouwing, sloop, nieuwe bebouwing - weergave van de betekenis, functionering en ontwerpvoorstel van de buitenruimte - aanduiding geherdefinieerde rooilijnen - de eigendomstructuur (bestaande en nieuwe toestand) - een faseringsplan dat inzicht biedt in de gefaseerde uitvoering van de maatregelen (meerjarenplanning), met per fase aanduiding van de essentieel uit te voeren delen (krachtlijnen) die noodzakelijk zijn om de ambities waar te maken en de niet-essentiële delen (de ondersteunende maatregelen) die de ambities versterken. 	<p>Diverse schalen zijn nodig:</p> <ul style="list-style-type: none"> - voor de relatie met en inpassing in de omgeving (conceptschetsen/schema's) - voor het onderzoeksgebied zelf - voor gedetailleerde uitwerkingen van delen van het onderzoeksgebied <p>Steeds worden grondplannen, langse en dwarse snedes, aanzichten en 3D ingezet.</p> <p>Een grondplan, snede en aanzicht heeft steeds een afmeetbare schaal.</p> <p>Bij grondplannen noorden steeds naar boven gericht.</p> <p>Per concept en per ontwikkelingsscenario wordt een schematisch digitaal overzichts-3D-model gemaakt bestaande uit minimum 4 beelden uit de verschillende richtingen.</p> <p>In stap 1 worden ook summierere analoge werkmaquettjes gemaakt.</p>
<p>2. Kwantitatieve analyse:</p> <ul style="list-style-type: none"> - bebouwde oppervlakte/terreinbezetting (bestaande en nieuwe toestand) - vloeroppervlaktes van de gebouwen (netto en bruto), in totaal en per programma-onderdeel, met voor de woningen ook splitsing in woningtypes (bestaande en nieuwe toestand) - oppervlakte buitenruimte, in totaal en gesplitst zowel naar functie, naar aard (wegenis, verharding, groen...) als naar statuut (openbaar domein, privaat). (bestaande en nieuwe toestand) - parkeren: gehanteerde parkeernorm per functie, aantal parkeerplaatsen, in totaal en uitgesplitst per programma-onderdeel, type parking, kort / lang parkeren, bestemmingsparking, compensatie voor de steenweg, bijkomende buurtparking,... (bestaande en nieuwe toestand) - een raming van de uitvoeringskost, opgesplitst globaal, per maatregel, per fase, per essentiële en niet-essentiële maatregel. 	<p>Rekenbladen</p>

Vorm: voor elk rapport

1. ingebonden A4-bundel
2. losbladige A4-bundel
3. CD-ROM met de inhoud van de A4-bundel in .pdf-formaat (in scherm- en in print-resolutie) en een presentatie van het rapport in .ppt-formaat
4. CD-ROM met de afzonderlijke teksten en figuren uit de rapporten, inleesbaar en bewerkbaar in Word, Excel, Acrobat en Autocad 2004 (voor de plannen)

Aantal exemplaren: voor elk rapport

1. ingebonden A4-bundel: 10 exemplaren
2. losbladige A4-bundel: 2 exemplaren
3. CD-ROM met de inhoud van de A4-bundel: 10 exemplaren
4. CD-ROM met de afzonderlijke teksten en figuren uit de rapporten: 2 exemplaren

5. Ter beschikking gestelde informatie voor de opdracht

Voor de duur van de opdracht worden de volgende digitale documenten ter beschikking gesteld:

- kadasterplan (percelen, gebouwen en eigendomsstructuur, geen nominatieve vermelding van de eigenaars)
- luchtfoto
- topografische kaart

De inschrijvers verbinden er zich toe de auteursrechten te respecteren en de informatie enkel te gebruiken voor het uitvoeren van deze opdracht.

III. Uitvoeringsregels toepasselijk op deze opdracht

1. Algemene bepalingen

De uitvoeringsregels die deze opdracht bepalen zijn

- de volledige Algemene Aannemingsvoorwaarden (AAV), opgenomen als bijlage bij het KB van 26 september 1996, in de mate dat er bij bestek niet wordt van afgeweken.
- er wordt afgeweken van art. 5 van de Algemene Aannemingsvoorwaarden (AAV). Gezien de specifieke aard van de opdracht wordt geen borgstelling gevraagd.
- het bestek en alle andere documenten waarnaar het bestek verwijst.

2. Betalingsmodaliteiten

Voor de volledige studieopdracht wordt een globale prijs opgegeven.
Dit bedrag wordt per stap uitbetaald in volgende schijven:

- 60% bij het einde van stap 2
- 40% bij het einde van stap 4 (eindrapport)

De betaling is pas opeisbaar vanaf de beëindiging van de keuringsformaliteiten per stap (goedkeuring door de begeleidingsgroep). Er zal aan de opdrachthouder schriftelijk gemeld worden dat hij een ereloonstaat kan indienen.

De facturen in 3 exemplaren dienen verplicht per post verzonden te worden, gericht aan het 'College van Burgemeester en Schepenen, Stadhuis te 9000 Gent', of afgegeven ten Stadhuize, gericht aan hetzelfde adres zoals hiervoor vermeld.

3. *Wijzigingen van en aanvullingen aan de Algemene Aannemingsvoorwaarden voor de overheidsopdrachten van aanneming van werken, leveringen en diensten en voor concessies voor openbare werken die op deze opdracht toepasselijk zijn*

Artikel 1 - Leiding van en toezicht op de uitvoering

De algemene coördinatie en supervisie van deze opdracht berust bij Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning, dhr. Vincent Vandersmissen en mevr. Ann De Cannière. Deze dienst rapporteert hierover aan het college van burgemeester en schepenen (met name aan de schepenen van stedenbouw en mobiliteit).

Artikel 15 – Betaling

De betalingen van onderhavige opdracht van diensten geschieden binnen de vijftig (50) kalenderdagen te rekenen vanaf de datum waarop de keuringsformaliteiten werden beëindigd, zo het bestuur terzelfder tijd in het bezit is van de regelmatig opgestelde factuur met vermelding van de belasting over de toegevoegde waarde, alsmede van de andere eventueel vereiste bescheiden.

Indien het bestuur niet in het bezit is van de factuur bij het beëindigen van de keuringsformaliteiten of indien er geen keuringsformaliteiten vereist zijn, gaat de betalingstermijn in op de datum van de ontvangst van de factuur.

Artikel 21 – Verbreking

Volgende wijzen van verbreking zijn mogelijk:

- door eenzijdige opzegging door de opdrachtgever: het opdrachtgevend bestuur kan na iedere stap de opdracht eenzijdig en per aangetekend schrijven opzeggen, zonder bijkomende schadevergoeding voor de opdrachthouder. Het verschuldigde ereloon wordt berekend op basis van de werkelijk geleverde prestaties.
- ingevolge gemeen overleg: wordt aan de overeenkomst in gemeen overleg een einde gemaakt, dan wordt het verschuldigde ereloon berekend op grond van de werkelijk geleverde prestaties. De opdrachtgever is geen schadevergoeding verschuldigd.
- in geval van overschrijding van het inschrijvingsbedrag: indien de opdrachthouder het inschrijvingsbedrag niet respecteert, behoudt de opdrachtgever zich het recht voor de opdracht te beëindigen met een schadevergoeding ten laste van de opdrachthouder ten belope van de borg.

Artikel 75 - Middelen van optreden

De boeteformule van art. 75, § 1, 2° is van toepassing op de gedeeltelijke dwingende uitvoeringstermijnen.

Opgemaakt te Gent, 1 juni 2006

de behandelende ambtenaren,

Ann De Cannière
Ingenieur - Ruimtelijk Planner

Vincent Vandersmissen
Architect – Ruimtelijk Planner

Gezien en voorgesteld door de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning

de directeur-manager

het departementshoofd

Philippe Van Wesenbeeck

Reginald Claeys

Aangenomen door de gemeenteraad, in de zitting van *datum*

de stadssecretaris

voor de burgemeester
(bij delegatiebesluit van 10 juni 2004)

Karin Temmerman
schepen

INSCHRIJVINGSFORMULIER

(Dit inschrijvingsformulier bestaat uit 3 bladzijden)

**OPDRACHTGEVER: STAD GENT
DEPARTEMENT RUIMTELIJKE PLANNING, MOBILITEIT
EN OPENBAAR DOMEIN
DIENST STEDENBOUW EN RUIMTELIJKE PLANNING
WOODROW WILSONPLEIN 1
9000 GENT
TEL: 09 266 78 73**

**OPDRACHT:
STEDENBOUWKUNDIG ONDERZOEK VOOR DE
TOEGANGSPOORT KEIZERPOORT EN OMGEVING**

De ondergetekende:

(naam, voornamen):

.....

Hoedanigheid of beroep:

Nationaliteit:

Woonplaats:

(land, gemeente, straat, nr.)

.....

Telefoonnummer:

Fax:

E-mail:

ofwel ⁽¹⁾

De vennootschap:

(handelsnaam of benaming, rechtsvorm):

.....

Nationaliteit:

Zetel:

(land, gemeente, straat, nr.)

.....

Telefoonnummer:

Fax:

E-mail:

¹ Doorhalen wat niet van toepassing is.

Vertegenwoordigd door de ondergetekende(n):

(naam, voornamen):

Hoedanigheid of beroep:

Nationaliteit:

Woonplaats:

(land, gemeente, straat, nr.)

Telefoonnummer:

Fax:

E-mail:

verbind(en) zich op zijn/hun roerende en onroerende goederen tot de uitvoering overeenkomstig de bepalingen en voorwaarden van voornoemd bestek, van de in dit bestek beschreven opdracht, tegen het bedrag van:

	in cijfers (excl. BTW)	in letters (excl. BTW)
Stap 1: tussentijds onderzoeksrapport		
Stap 1: finaal onderzoeksrapport		
Stap 3: tussentijds ontwikkelingsrapport		
Stap 3: finaal ontwikkelingsrapport		
Totaal		

	in cijfers (excl. BTW)	in letters (excl. BTW)
Forfaitaire eenheidsprijs voor bijkomende vergaderingen of presentaties		
Forfaitaire eenheidsprijs voor de aanmaak van bijkomende bundels en CD-ROMs		

Toe te passen BTW aanslagvoet:

- in cijfers:%
- in letters:percent

Totaal incl. BTW:

- in cijfers:
- in letters:

- Doorhalingen, overschrijvingen, aanvullingen of wijzigingen, zowel in het inschrijvingsformulier als in de bijlagen, die de essentiële voorwaarden van de opdracht zoals prijzen, termijnen, technische specificaties kunnen beïnvloeden, moeten steeds door de inschrijver of zijn gevolmachtigde voluit genaamtekend zijn.

A. Inschrijving bij de RSZ: nr(s)
 BTW (alleen in België): nr(s)

B. Mijn personeel heeft de volgende nationaliteit(en):

C. De betalingen zullen geldig worden uitgevoerd door overschrijving op rekening
 nr.
 ten name van⁽²⁾

D. (voor Belgische inschrijvers)

Bij dit inschrijvingsformulier voeg ik of voegen wij een attest van de Rijksdienst voor Sociale Zekerheid waarin de stand van mijn of onze rekening bij deze instelling wordt opgegeven, overeenkomstig artikel 69 bis § 1 van het KB van 8 januari 1996.⁽³⁾

ofwel

(voor buitenlandse inschrijvers)

Bij dit inschrijvingsformulier voeg ik of voegen wij de in artikel 69 bis § 2 van het KB van 8 januari 1996 bedoelde attesten voor buitenlandse inschrijvers.

Bovendien mag de administratie alle nodige inlichtingen van financiële en morele aard omtrent de ondergetekende(n) (of omtrent de hier inschrijvende vennootschap) inwinnen bij andere instellingen.

E. Sluitingsperiode(s) van de onderneming:

F. Bij dit inschrijvingsformulier zijn eveneens gevoegd:

- de bescheiden gedateerd en ondertekend, die luidens het bestek van onderhavige opdracht moeten worden voorgelegd
- de door het bestek vereiste modellen en monsters.

Gedaan te, de

De inschrijver(s)
(handtekening, naam, functie)

² Juiste benaming van de rekening bij de instelling waar de betalingen moeten worden verricht.

³ Bedraagt de schuld aan bijdrage meer dan 2.500 euro dan wordt de inschrijver verzocht bij zijn inschrijvingsformulier alle inlichtingen te voegen betreffende de eventuele schuldvorderingen, zoals bedoeld in artikel 90 § 3 van het KB van 8 januari 1996.

85PROVINCIE OOST-VLAANDEREN

**AANBESTEDENDE
OVERHEID:**

**STAD GENT
DEPARTEMENT RUIMTELIJKE PLANNING,
MOBILITEIT EN OPENBAAR DOMEIN
DIENST STEDENBOUW EN RUIMTELIJKE PLANNING
WOODROW WILSONPLEIN 1
9000 GENT**

**TEL: 09 266 78 20
FAX: 09 266 78 99**

BIJZONDER BESTEK

OPDRACHT:

**OPMAAK VAN EEN STRATEGISCH BEELDKWALITEITPLAN VOOR HET
KLEINSCHALIG WOONWEEFSEL IN LEDEBERG**

**WIJZE VAN GUNNING: ONDERHANDELINGSPROCEDURE ZONDER
BEKENDMAKING**

WIJZE VAN PRIJSBEPALING: GEMENGDE OPDRACHT

UIJTERLIJKE INDIENINGSDATUM VAN DE OFFERTES: 1 SEPTEMBER 2006 14UUR

Contactpersoon:

Ann De Cannière

Tel: 09 266 78 37

E-mail: ann.decanniere@gent.be

Zijn van toepassing op deze opdracht:

- De Wet van 24 december 1993 betreffende de overheidsopdrachten en sommige opdrachten voor aanneming van werken, leveringen en diensten;
- Het Koninklijk Besluit van 8 januari 1996 betreffende de overheidsopdrachten voor aanneming van werken, leveringen en diensten en de concessies voor openbare werken;
- Het Koninklijk Besluit van 26 september 1996 tot bepaling van de algemene uitvoeringsregels van de overheidsopdrachten en van de concessies voor openbare werken;
- De algemene aannemingsvoorwaarden voor de overheidsopdrachten van aanneming van werken, leveringen en diensten en voor concessies voor openbare werken (bijlage bij het Koninklijk Besluit van 26 september 1996 tot bepaling van de algemene uitvoeringsregels van de overheidsopdrachten en van de concessies voor openbare werken);
- De omzendbrief van 28 februari 2002 van de Federale Overheidsdienst Kanselarij en Algemene Diensten en Ministerie van Verkeer en Infrastructuur met betrekking tot de voorwaarden van uitvoering van de overheidsopdrachten voor aanneming van werken en diensten en voor de concessies voor openbare werken van de diensten van de staat en de instellingen van openbaar nut dewelke ervan afhangen, waarbij het gebruik van voor het vervoer van goederen bestemde voertuigen, behorend tot de categorieën N2 en N3, zoals gedefinieerd door artikel 1 van het Koninklijk Besluit van 15 maart 1968 houdende algemeen reglement op de technische eisen, waaraan auto's, hun aanhangwagens, hun onderdelen en hun veiligheidstoebehoren moeten voldoen, nodig is.

Alle latere aanvullingen op voormelde besluiten, geldig op datum van bekendmaking, alsook de bepalingen van het bestek die aanvullingen en wijzigingen kunnen inhouden van voormelde besluiten en alle andere documenten waarnaar het bestek verwijst.

Onderhavig bestek wijkt af van volgende bepalingen van de algemene aannemingsvoorwaarden op volgende art: art. 21 (de aard en de duurtijd van de opdracht rechtvaardigen een mogelijkheid tot eenzijdige opzeg), art. 5 (geen borgtocht).

- Onderhavig bestek met bijlagen
- Het bij dit bestek horend model van offerte

I. Algemene bepalingen

1. Context van de opdracht

Conform de Beleidsnota Stedenbouw 2002-2007 en de opties van het Ruimtelijk Structuurplan Gent, bereidt de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning van de Stad Gent, in overleg met vele interne en externe partners - na de Brugse Poort en Rabot - momenteel een strategisch stadsvernieuwingproject voor Ledeberg voor. Het voorliggende programma ent zich op elementen uit de wijkprogramma's, na terugkoppeling met de betrokken diensten.

Het stadsvernieuwingproject heeft de ambitie om de kwaliteiten van Ledeberg zichtbaar te maken en waar nodig te versterken, door:

- Ledeberg in de kijker te plaatsen en haar identiteit en imago als aantrekkelijke woonbuurt voor een veelzijdig publiek kenbaar te maken;
- het buurtgevoel en openbaar leven te stimuleren door het rijke sociaal-culturele en commerciële voorzieningenaanbod te versterken.

Deze ambitie vertaalt zich in volgende krachtlijnen:

- de groene randen van Ledeberg optimaliseren en ze maximaal toegankelijk en bereikbaar maken vanuit het kleinschalig woonweefsel;
- de toegangspoorten tot de stad herstructureren ten voordele van hoogdynamische functies, met maximale kansen voor het kleinschalig woonweefsel;
- de woonkwaliteiten binnen het kleinschalig weefsel versterken door de beeldkwaliteit, het ruimte- en oriëntatiegevoel en het groenaanbod te verhogen;
- de kwantitatieve en kwalitatieve verbetering van een netwerk voor zacht verkeer, met bijzondere aandacht voor nieuwe oost-west-verbindingen binnen een hoofdzakelijk noord-zuid autogericht stratenpatroon;
- het voorzieningenniveau van Ledeberg kwantitatief en kwalitatief verbeteren en de relaties ertussen maximaliseren.

Deze krachtlijnen worden stedenbouwkundig onderzocht en uitgewerkt in onderstaande 5 afzonderlijke en complementaire opdrachten:

Toegangspoorten tot de stad met kansen voor het kleinschalig woonweefsel

Onderstaande 3 opdrachten moeten inzicht bieden hoe een toegangspoort tot de stad kan ontwikkeld worden ten voordele van hoogdynamische functies en toch maximale kansen kan bieden aan het achterliggende kleinschalig woonweefsel.

1. Toegangspoort Keizerpoort en omgeving
2. Toegangspoort Hoveniersstraat en park De Naeyerdreef
3. Toegangspoorten Botermarkt, Eggermontstraat en omgeving

Verlichten van het kleinschalig woonweefsel

Onderstaande 2 opdrachten moeten resulteren in voorstellen voor strategische ingrepen ter verbetering van de beeldkwaliteit en het ruimtegevoel in het kleinschalig woonweefsel.

4. strategisch beeldkwaliteitplan
5. ontwerpend onderzoek voor middelgrote bouwblokken

Bovendien biedt een planeconomische calculatieopdracht algemene ondersteuning bij de toetsing van de haalbaarheid van de in bovenstaande opdrachten uitgewerkte stedenbouwkundige voorstellen.

Onderhavige opdracht beoogt uitsluitend de uitvoering van opdracht nr. 4: strategisch beeldkwaliteitplan. De andere opdrachten nrs. 1 t.e.m. 3 en nr. 5 maken deel uit van afzonderlijke bestekken.

2. Aanbestedende overheid

De opdrachtgever is het Stadsbestuur van Gent, Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning.

Het Stadsbestuur van Gent staat in voor de betaling.

3. Kwalitatieve selectie (art. 68 tot 72 van het KB van 8 januari 1996)

Teneinde na te gaan of de inschrijver zich niet in één van de *uitsluitingsgevallen* van art. 69 van het KB van 8 januari 1996 bevindt, moeten bij de offerte volgende documenten worden gevoegd:

- RSZ - attest (of gelijkwaardig document voor buitenlandse inschrijvers) waaruit blijkt dat de inschrijver heeft voldaan aan de voorschriften inzake bijdragen aan de sociale zekerheid overeenkomstig de bepalingen van art. 69 bis, §§ 1 en 2 van voormeld KB van 8 januari 1996

Met het oog op een onderzoek naar de *bekwaamheid* van de inschrijver dienen volgende documenten bij de offerte te worden gevoegd, die een toetsing van de vakkundigheid, doeltreffendheid, ervaring en betrouwbaarheid van de inschrijver mogelijk maken:

- de inschrijver moet kunnen aantonen dat hij beschikt over voldoende **gekwalificeerd personeel** binnen het domein van hedendaagse strategische planning, stedenbouwkundig ontwerpend onderzoek en ontwerp van publieke ruimte, met aandacht voor sociologische en artistieke accenten, door:
 - o een weergave van de samenstelling van het ontwerpteam voor de uitvoering van onderhavige opdracht, met een duidelijke vermelding van de identiteit en kwalificaties van de verschillende teamleden en van de verantwoordelijke, en een overzicht van de taakverdeling en een lijst met opgave van de personen die eventueel als vervangers kunnen fungeren en die minstens over gelijkwaardige capaciteiten beschikken
 - o een overzicht van de studie- en beroepskwalificaties van de verschillende teamleden en van de verantwoordelijke voor de uitvoering van onderhavige opdracht
- de inschrijver moet kunnen aantonen dat hij beschikt over de noodzakelijke **kennis en ervaring**, dat hij vertrouwd is met hedendaagse strategische planning, stedenbouwkundig ontwerpend onderzoek en ontwerp van publieke ruimte, met aandacht voor sociologische en artistieke accenten, door een lijst van minimum drie van de voornaamste referenties, uitgevoerd door de inschrijver zelf en de verschillende teamleden afzonderlijk tijdens de laatste vijf jaar. Deze referenties vermelden het bedrag, de datum en de publiek- of privaatrechterlijke opdrachtgevers waarvoor de studies werden uitgevoerd. Minstens één opdracht moet in opdracht van een lokale overheid gebeurd zijn. Deze referenties moeten aangetoond worden door certificaten van goede uitvoering waarin op gemotiveerde wijze door de bevoegde opdrachtgever uiteengezet wordt dat de opdracht naar behoren werd uitgevoerd. Bij de offerte worden de stukken bijgevoegd die de relevante ervaring illustreren.

Uit de referenties moet blijken:

- o dat de inschrijver ervaring heeft met stedenbouwkundig onderzoek voor ruimtelijke opgaven van een gelijkaardige schaal en complexiteit
- o over welke verschillende presentatietechnieken de inschrijver beschikt om de geformuleerde opdracht op een adequate wijze te presenteren, zowel 2D als 3D.

Enkel de voor deze opdracht relevante ervaringen worden in de beoordeling weerhouden. De referenties moeten uitvoerig en op kwalitatieve wijze gepresenteerd worden, teneinde

de offertes op een correcte wijze te kunnen beoordelen. Een puntsgewijze opsomming van uitgevoerde opdrachten volstaat bijgevolg niet.

Indien beroep wordt gedaan op onderaannemers dienen hun namen en beroepskwalificaties te worden opgegeven evenals hun referenties op de zelfde wijze als voor de inschrijver.

Een samenwerkingsverband tussen verschillende bureaus is toegelaten en wordt aangeraden om de gevraagde samenstelling van het ontwerpteam en expertise te kunnen voorleggen. Enkel de inschrijvingen van natuurlijke personen, rechtspersonen of tijdelijke verenigingen zullen in aanmerking genomen worden, die de hierboven vermelde samenstelling van het ontwerpteam en kennis en ervaring kunnen aantonen.

4. Gunningswijze

De opdracht wordt gegund bij onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking.

5. Gunningscriteria (art. 115 van het KB van 8 januari 1996)

De gunningscriteria waarmee rekening wordt gehouden bij de toewijzing van de opdracht zijn, in volgorde van afnemend belang:

- **1^{ste} criterium: de aanpak en werkmethode van het ontwerpteam**
 - o Dit criterium zal beoordelen in welke mate een volwaardig dienstenpakket kan geleverd worden. Belangrijke elementen hierin zijn:
 - een beperkte inhoudelijke visie van de inschrijver op de in dit bestek beschreven beleidsintenties van de Stad Gent (o.a. de belangrijkste omgevingselementen, het onderzoeksgebied en de relatie ertussen)
 - de efficiënte interne organisatie van het ontwerpteam (o.a. manier van aanpak, wijze waarop de verschillende teamleden zullen ingezet worden per onderdeel van de opdracht, methodiek voor de uitwerking van de onderdelen, haalbaarheid in timing)
 - kwaliteitszorg
- **2^{de} criterium: de kwaliteit van de dienstverlening**
 - o Dit criterium zal beoordelen in welke mate een kwalitatieve dienstverlening kan geleverd worden, a.d.h.v. volgende elementen:
 - referenties: evaluatie van de kwaliteit, aard en omvang van gelijkaardige opdrachten opgegeven in de referenties
 - beroepskwalificaties: evaluatie van de opgegeven beroepskwalificatie en -ervaring
- **3^{de} criterium: procesgerichte communicatieve competenties**
 - o Dit betreft competenties inzake empathische, probleemoplossende en constructieve houding, integer gedrag, diplomatisch handelen, aanpassingsvermogen, procesgerichte aanpak, flexibiliteit,... in functie van de uitvoering van de voorliggende opdrachtomschrijving.
 - o De beoordeling gebeurt op basis van de in puntje 7 bedoelde presentatie.
- **4^{de} criterium: financieel voorstel**
 - o De beoordeling gebeurt op de mate waarin een prijsgunstig voorstel wordt gedaan.

De inschrijver zal gevraagd worden om zijn offerte mondeling te komen toelichten (zie puntje 7).

6. Presentatie

Alleen de inschrijvers die voldoen aan de kwalitatieve selectie, zullen worden uitgenodigd voor een presentatie.

Tijdens de presentatie moeten volgende punten aan bod komen:

- een algemene presentatie van de inschrijver: aantal medewerkers/klanten/inhoudelijke invulling
- de samenstelling van het ontwerpteam dat zal instaan voor de uitvoering en opvolging van de opdracht
- de visienota
- de relevantie en kwaliteit van de referenties
- de procesgerichte communicatieve vaardigheden
- de prijsbepaling

De presentatie zal door de inschrijvers, in aanwezigheid van leden van het voorgestelde ontwerpteam, worden toegelicht voor een jury, onder meer bestaande uit één of meerdere afgevaardigden van het kabinet van de Gentse schepen bevoegd voor stedenbouw en mobiliteit, de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning en diverse andere stadsdiensten.

De presentatie van de offertes aan de jury zal plaatsvinden in de loop van september 2006. De plaats en het uur zullen later aan de inschrijvers worden meegedeeld. Er wordt een toelichting voorzien van 30 minuten en 15 minuten voor het beantwoorden van vragen (totaal: 45 min.).

7. Prijsbepaling

De opdracht is een gemengde opdracht.

Voor de studieopdracht wordt een globale prijs opgegeven.

Aangaande occasionele opdrachten voor eventuele bijkomende vergaderingen of presentaties zal de vergoeding geschieden door forfaitair bepaalde eenheidsprijzen toe te passen op de werkelijk verrichte prestaties. In die forfaitaire eenheidsprijs zijn inbegrepen: de voorbereiding, verplaatsingskosten, aanwezigheid, verslaggeving en verwerking van de resultaten voor een bijkomend vergaderuur.

Er wordt bovendien een forfaitaire eenheidsprijs opgegeven voor de aanmaak van bijkomende bundels en CD-ROMs.

De inschrijvers moeten voor het gunnen van de opdracht alle inlichtingen verstrekken om de aanbestedende overheid in staat te stellen de aangeboden prijzen te onderzoeken door het bijvoegen van een raming van het aantal te presteren mandagen per stap en per onderdeel van een stap (bijv. analyse, ontwerp, overleg...), het niveau en de mandagprijs van de ingezette medewerkers.

8. Gestanddoeningstermijn voor de inschrijvers

In afwijking op art. 116 van het Koninklijk Besluit van 8 januari 1996 blijven de inschrijvers gebonden door hun offerte, eventueel aangepast door de aanbestedende overheid, gedurende een termijn van negentig (90) kalenderdagen,

9. Uitvoeringstermijn

De uitvoeringstermijn van de opdracht start vanaf het aanvangsbevel door het opdrachtgevend bestuur (najaar 2006). De uitvoeringstermijn wordt geraamd op een periode van 6 maanden. Eventuele wijzigingen zullen bepaald worden in overleg met de begeleidingsgroep.

10. Opmaken van de offertes

- Indien de inschrijver zijn offerte maakt op andere documenten dan op het voorziene formulier moet op ieder van deze documenten volgende verklaring worden opgenomen:
"Ik ondergetekende,, verklaar te hebben nagezien dat de hierna vermelde gegevens in volstrekte overeenstemming zijn met de vermeldingen op de door het bestuur verstrekte offerte(n), of inventaris(sen) en neem daartoe de volledige verantwoordelijkheid op mij."
- De documenten (inventaris en offerte) worden door de inschrijver of zijn gemachtigde ondertekend.
Zoals bepaald in art. 89 alinea 2 van voormeld KB van 8 januari 1996, moeten alle doorhalingen, overschrijvingen, aanvullingen of wijzigingen, zowel in de offerte als in de bijlagen die de essentiële voorwaarden van de opdracht zoals prijzen, termijnen, technische specificaties kunnen beïnvloeden, eveneens door de inschrijver of zijn gemachtigde ondertekend worden.
- Een offerte mag worden ingediend door een tijdelijke vereniging die niet-geselecteerde personen omvat, voor zover minstens één geselecteerde inschrijver deel uitmaakt van deze vereniging.
- De prijzen worden in de offerte in euro opgegeven. Volgende bedragen worden vermeld: het bedrag exclusief BTW, de BTW, en het totale bedrag. Het totale bedrag van de offerte wordt voluit geschreven.
- De inschrijver is verplicht in zijn offerte de aanslagvoet van de BTW te vermelden. Er kan geen voorbehoud worden aanvaard in verband met eventuele wijzigingen van taksen, rechten of omrekeningskoersen van buitenlandse munten.
- De inschrijver is verplicht in zijn offerte de sluitingsperiode(s) van zijn onderneming te vermelden.

Bij te voegen bescheiden (art. 90)

- De inschrijver moet bij zijn offerte volgende stukken voegen:
 - o RSZ - attest zoals bepaald in art. 69 bis, §§ 1 en 2 van voormeld KB van 8 januari 1996
 - o wanneer de offerte door volmachtenhouders wordt ingediend: documenten die het mandaat bewijzen
 - o een weergave van de samenstelling van het ontwerpteam, met een duidelijke vermelding van de identiteit en kwalificaties van de verschillende teamleden en van de verantwoordelijke, en een overzicht van de taakverdeling en een lijst met opgave van de personen die eventueel als vervangers kunnen fungeren en die minstens over gelijkwaardige capaciteiten beschikken.
 - o een overzicht van de studie- en beroepskwalificaties van de inschrijver en, in het bijzonder, van de verantwoordelijke(n) voor de uitvoering van de diensten.
 - o een lijst en presentatie van minimum drie van de voornaamste referenties inzake hedendaagse strategische planning, stedenbouwkundig ontwerpend onderzoek en ontwerp van publieke ruimte, met aandacht voor sociologische en artistieke accenten, uitgevoerd door de inschrijver zelf en de verschillende teamleden afzonderlijk tijdens de laatste vijf jaar, met ver-

melding van het bedrag, de datum en de publiek- of privaatrechtelijke instanties waarvoor zij bestemd waren. Minstens één opdracht moet in opdracht van een lokale overheid gebeurd zijn. Deze diensten moeten aangetoond worden door certificaten die door de bevoegde overheid/opdrachtgever zijn opgesteld of goedgekeurd. Bij de offerte worden de stukken bijgevoegd die de relevante ervaring illustreren.

- indien beroep wordt gedaan op onderaannemers: hun namen, beroepskwalificaties en referenties, op dezelfde wijze als voor de inschrijver.
- indien een samenwerkingsverband wordt aangegaan: de namen, beroepskwalificaties en referenties van de gelieerde bureaus, op dezelfde wijze als voor de inschrijver.
- een visienota die de visie van de inschrijver op de in dit bestek beschreven beleidsintenties van de Stad Gent bevat, zowel inhoudelijk (o.a. de belangrijkste omgevingselementen, het onderzoeksgebied en de relatie ertussen) als inzake uitvoering (o.a. manier van aanpak, wijze waarop de verschillende teamleden zullen ingezet worden per onderdeel van de opdracht, methodiek voor de uitwerking van de onderdelen, haalbaarheid in timing).
- een prijsbepaling die bevat:
 - een globale prijs;
 - een forfaitaire eenheidsprijs voor eventuele bijkomende vergaderingen of presentaties. In die forfaitaire eenheidsprijs zijn inbegrepen: de voorbereiding, verplaatsingskosten, aanwezigheid, verslaggeving en verwerking van de resultaten voor een bijkomend vergaderuur;
 - een forfaitaire eenheidsprijs voor de aanmaak van bijkomende bundels en CD-ROMs;

11. Indienen van de offertes

De offerte moet uiterlijk tegen 1 september 2006 om 14 uur ingediend zijn bij de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning van de Stad Gent, het inschrijvingsformulier en de visienota in 10 exemplaren, de overige stukken in 1 exemplaar. De offerte kan ter plaatse worden afgegeven of met de post verzonden worden.

Het adres voor toezending van de offerte is:

Stad Gent – Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning
Woodrow Wilsonplein 1
9000 Gent

12. Eigendom van het geleverde werk

De opdrachtgever verwerft de gebruiks- en exploitatierechten van alle door de opdrachtgever opgestelde documenten en verzamelde gegevens in het kader van deze opdracht, en de opdrachtgever verbindt er zich toe om alle ingediende documenten, plannen of tekeningen uitsluitend te gebruiken voor het doel waarvoor deze documenten bestemd zijn, zonder dat derden hier gebruik van kunnen maken zonder toelating van de opdrachtgever.

De opdrachtgever mag over alle opgestelde documenten en verzamelde gegevens publicaties uitbrengen of tentoonstellingen organiseren mits de identiteit te vermelden van de auteur.

13. Geschillen

Bij geschillen zijn de rechtbanken te Gent bevoegd.

14. Taal

De voertaal is het Nederlands.

II. Technische bepalingen

1. *Situering van de opdracht*

- Het onderzoeksgebied strekt zich uit over het volledige kleinschalig woonweefsel van Ledeberg.
- Het onderzoeksgebied wordt begrensd door:
 - o in het noorden: de Schelde
 - o in het oosten: de Oude Brusselseweg, de Frederik Burvenichstraat, de Van Hoorebekestraat-Walstraat
 - o in het zuiden: het viaduct van de E17 en het A. Papeleupark
 - o in het zuidwesten: de Hundelgemsesteenweg
 - o in het westen: de viaduct van de B401 en de Franse Vaart
- Het onderzoeksgebied wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door volgende elementen:
 - o inzake bebouwing:
 - een hoge woon- en bouwdensiteit
 - een lage comfortkwaliteit van vele woningen, met een onderscheid tussen: het gebied ten noorden van de as Eggermontstraat-Hoveniersstraat (meer comfortabele woningen met hier en daar grotere herenhuizen, die weliswaar vaak opgesplitst zijn in vele kleine woonunits) ; het gebied ten zuiden van de as Eggermontstraat-Hoveniersstraat (over het algemeen woningen met weinig comfort en privé buitenruimte, vaak hoekwoningen in slechte staat)
 - weinig diversiteit in de woningtypes: hoofdzakelijk smalle rijtjeswoningen met een kleine private buitenruimte
 - vooral kleine compacte bouwblokken van eengezinswoningen
 - enkele middelgrote bouwblokken waarvan de binnengebieden toegeslibd zijn en vrijwel geheel ingenomen door garageboxen
 - o inzake buitenruimte en groen:
 - enkele lange doorgaande, voornamelijk autogerichte, straten vormen samen een visgraatvormige hoofdstructuur die geaxeerd is op de Brusselsesteenweg en de Keizerpoort
 - een uitgebreid netwerk/labyrint van smalle straten tussen de bouwblokken
 - monotonie van de openbare ruimte: gebrek aan beeldkwaliteit, ruimtegevoel, herkenning, oriëntatie en hiërarchie
 - gebrek aan open buitenruimte en groen, zowel publiek als privé
 - o inzake mobiliteit: een hoge parkeerdruk
 - o een zeer versnipperde eigendomstructuur: vrijwel alle bouwblokken zijn ingenomen door zeer veel kleine particuliere eigenaars
- De belangrijkste omgevingselementen van het onderzoeksgebied worden mee bestudeerd.

2. *Inhoud van de opdracht*

Onderhavige opdracht omvat 2 luiken:

- Luik 1** Opmaak van een strategisch beeldkwaliteitplan voor het kleinschalig woonweefsel in Ledeberg.
- Luik 2** Opmaak van een overzichtsplan van de resultaten van de verschillende opdrachten in het kader van het stadsvernieuwingproject Ledeberg.

Luik 1 van de opdracht: opmaak van een strategisch beeldkwaliteitplan

Dit luik van de opdracht resulteert in een actieplan met strategische ingrepen om, vanuit het karakter en de identiteit van Ledeberg, de beeldkwaliteit en het ruimtegevoel binnen het kleinschalig woonweefsel te verhogen.

Het strategisch beeldkwaliteitplan biedt een inspirerende toekomstvisie, een globale aanpak en een slagvaardige effectieve werkwijze om volgende ambities voor het kleinschalig woonweefsel van Ledeberg te realiseren:

- Versterken van de identiteit, de herkenbaarheid en de uitstraling. Het beeld zal gebruikt worden om de 'geest' van de plek en de rijkdom van het sociale weefsel te versterken.
- verhogen van de beeldkwaliteit.
- verhogen van het ruimtegevoel.
- verbeteren van de leesbaarheid, de oriëntatie en de samenhang.
- versterken van bereikbaarheid.

In het kader van het stadsvernieuwingsproject Ledeberg zal binnen het kleinschalig woonweefsel geen grootschalige sloop gebeuren omdat:

- er grootschalig groen aanwezig is aan de randen van Ledeberg; daarom wordt maximaal ingezet op het bereikbaar maken van die randen.
- de structuur van gesloten bouwblokken en straten de identiteit en het karakter van Ledeberg bepaalt.

Deze structuur vormt een interessant aanknopingspunt. Te grootschalige ingrepen zouden kunnen leiden tot een ruimtelijke vervaging met te grote en ongewenste impact op het levende sociaal weefsel. De Stad Gent kiest voor een veelheid aan acupunctureale initiatieven, verspreid over het volledige kleinschalige weefsel. Die zijn niet zo complex en duur (minimale ingrepen) en komen de volledige woonomgeving ten goede (maximaal rendement). Deze lokale overheidsinitiatieven moeten een hefboom vormen voor de verdere stadsvernieuwing door particuliere eigenaars.

De opdracht houdt de uitwerking in van onderstaande onderzoekselementen, rekening houdend met enkele essentiële aspecten en aandachtspunten. Ook wordt rekening gehouden met documenten van de Stad Gent zoals het Ruimtelijk Structuurplan Gent, het mobiliteitsplan, het integraal plan openbaar domein, het bouwreglement, de verkeersleefbaarheidsplannen,...

Onderzoekselementen (bijkomende toelichting zie verder)

- versterken van een netwerk voor langzaam verkeer
- betekenis, functionering en inrichting van de buitenruimte
- betekenis van toonaangevende en waardevolle gebouwen en wanden
- verstreken van het groenaanbod
- versterken van het speelweefsel
- versterken van de voorzieningen en de functieverweving
- zuinig en intensief ruimtegebruik
- het parkeren
- principes voor een lichtplan
- principes voor kunstintegratie

De onderzoekselementen versterken elkaar maximaal.

Essentiële aspecten

- behoud van het bestaande aantal parkeerplaatsen. Parkeerplaatsen die verdwijnen, moeten in de buurt gecompenseerd worden, rekening houdend met de gewenste loopafstanden.
- ingroenen van de as in het verlengde van De Naeyerdreef tot aan de Botermarkt omdat deze is geselecteerd als belangrijke groenas binnen de bovenlokale groenstructuur.
- respect voor het 19e eeuwse weefsel.
- het beeldkwaliteitplan moet de vooropgestelde ambities ook kunnen waarmaken zonder beroep te doen op privé eigendommen.
- de realiteitszin, de realiseerbaarheid, de faseerbaarheid, de functionaliteit, de markteconomische en de financiële haalbaarheid van de voorstellen.

Aandachtspunten

- voorop staat een all-in benadering, met respect voor de aanwezige tijdsbeelden/ontwikkelingsperiodes, het rijke sociaal weefsel, de ruimtelijke dimensie van het openbaar gebied, de morfologie, materiaalgebruik, vormgeving, uitstraling,...
- metaforen kunnen dienen als richtinggevend idee en methodiek bij het ontwerpen.
- het grijze en grauwe beeld van Ledeberg omvormen tot een lichte en luchtige omgeving, zowel overdag als 's nachts en rekening houdend met de Belgische klimatologische omstandigheden.
- sociale veiligheid. Enkele elementen die het sociaal toezicht bevorderen: gebruiksfuncties in gebouwen naar het openbaar domein richten, goede zichtbaarheid en verlichting, voldoende transparantie, robuuste materialen.
- verkeersveiligheid.
- verkeersleefbaarheid.

Bijkomende toelichting bij de diverse onderzoekselementen.

- Onderzoek naar de ontwikkeling van een aaneengesloten fijnmazig **netwerk voor langzaam verkeer** met als doel de bereikbaarheid en de verbindingen te versterken tussen woning/directe woonomgeving, groene rand, centrumplein, speelplek, voorziening, ander stadsdeel,...
 - o bijzondere aandacht voor bijkomende oost-west-relaties (bijv. Van Den Heckestraat / Bertolfstraat ; bijv. Langestraat / Kleine Kerkstraat / Ledebergstraat / Binnenweg?)
 - o onderzoek naar formele en informele routes
 - o leesbare oversteekplaatsen op welgekozen logische plekken
 - o zoveel mogelijk loskoppelen van het autonetwerk, of conflictvrij oplossen (elke verkeersstroom een eigen vloer)
 - o bijzondere kansen voor plek(ken) waar verbindingen samenkomen
- Onderzoek naar de betekenis, de functionering en de inrichting van de **buitenruimte** (openbaar domein en privaat):
 - o veelzijdige inrichting met sterke identiteit, gericht op gebruik (wonen, winkelen, evenement, spel,...), vorm/type (straat, plein,...) en materialisatie.
 - o uitdagende sequentiële belevingsperspectieven met boeiende afwisseling en gevarieerde beelden aan sferen en karakteristieken; zowel op straatniveau (vnl. beeldwaarde, bijv. J. Vervaenestraat) als op buurtniveau (vnl. oriëntatiegevoel)
 - o breken van lange doorgaande straten
 - o hiërarchie en centraliteit in het stelsel van openbare ruimten
 - o hoge kwalitatieve gebruikswaarde:
 - overall even attractief, ook de binnenkanten van de bouwblokken
 - in sterke relatie met de gebouwen (zowel functie als volume)
 - subjectieve veiligheid
 - o diverse doelgroepen, inbegrepen het intergenerationeel gebruik (soms wel, soms niet gewenst)
 - o aandacht voor een rustige en duurzame inrichting
 - o bijkomende kansen mogelijk met 'resterend' straatmeubilair zoals bewegwijzering, standplaatsen, etalageverlichting, milieucontainers, afvalbakken,...
- Onderzoek naar het optrekken en/of renoveren van enkele toonaangevende en/of waardevolle **gebouwen en wanden** die hun stempel drukken op de identiteit van het onderzoeksgebied en die - waar nodig - accenten leggen:
 - o identiteit-, beeld- en oriëntatiebepalende hoeken en wanden, of het ontbreken ervan (bijv. hoek Doorgangstraat/Hagepreekstraat; hoek Hoefijzerstraat/Kleine Kerkstraat; hoek Langestraat/Driesstraat; diverse buitenbochten,...)
 - o in relatie met de buitenruimte
 - o formuleren van een set aan stedenbouwkundige randvoorwaarden voor ingrepen in de bebouwde ruimte, die actief als toetskader kunnen worden gehanteerd/gestimuleerd bij de voorbespreking en behandeling van stedenbouwkundige aanvragen
 - o herdefiniëren van de rooilijnen/bouwlijnen
 - o de beeldkwaliteit strategisch verbeteren en tegelijkertijd visuele kankerplekken/slechte huisvestingssituaties aanpakken, betekent een sterke toegevoegde waarde. Rekening houdend met clusters van huurders wordt gesuggereerd om volgende gehelen van vervallen woningen te renoveren of te vervangen: bouwblok tussen Huurhouderijstraat en Rederijkersstraat, woningen op de hoek L. De Smetstraat/L. Van Houttestraat.
- Onderzoek naar de verhoging van het **groenaanbod**

Gezien de hoge bevolkingsdichtheid en de stedenbouwkundige structuur van smalle bouwblokken tussen rechtlijnige straten, is het onmogelijk voor iedereen privé groen te voorzien. Enkel het openbaar groen kan ademruimte geven.

- onderzoek naar het maximaal bereikbaar en 'zichtbaar' maken van de bovenlokale groenstructuur: verbindingen/routes vanuit het kleinschalig woonweefsel naar de grote parken (De Vijvers, Papeleu, de Scheldemeander,...)
 - versterken van het groenaanbod in het kleinschalig weefsel: inbrengen van kleinschalige groene elementen (punt, lijn, vlak, volume), bijv. een solitaire boom, bomen in parkeerstroken, vergroenen van gevels, daken, betonnen spoorwegwand,...
 - onderzoek naar het maximaal 'clusteren', het realiseren van groene netwerken
- Onderzoek naar principes voor en uitwerking van het **speelweefsel**:
- 'bruggen' tussen verschillende woonbuurten zodat kinderen zich veilig door de hele wijk kunnen begeven (bijv. plateaus, drempels, straten knippen) waardoor de actieradius van kinderen toeneemt.
 - voldoende, evenwichtig verspreide, formele en informele speelplekken voor alle leeftijdsgroepen, rekening houdend met hun actieradius, bijv. brede speelstoepen.
 - routes voorzien van speelaanleidingen, inrichtingselementen, aantrekkelijk straatmeubilair,...
 - veilige omgevingen van scholen en andere voorzieningen die kinderen en jongeren gebruiken (o.a. de bib)
- Onderzoek naar **functies en functieverweving** (gebouwen en buitenruimte):
- bijv. lokale behoeften zoals ruimte voor evenementen/feestzalen, maar bijv. ook enkele stedelijke attractoren zoals kantoortjes, horeca, speciaalzaken, cultuur,...
 - onderzoek naar de onderlinge compatibiliteit
- Onderzoek naar de maximale toepassing van de principes van **zuinig en intensief ruimtegebruik** (zowel bebouwing als buitenruimte):
- on(der)benutte of verkeerd gebruikte ruimte herbestemmen, afstoten,...
 - schakelen, clusteren, stapelen,... (bijv. openbaar plein op het dak van een openbaar gebouw ; ondergrondse sportzaal en parkeergarage,...?)
 - complementair gebruik in tijd en in ruimte (bijv. parkeerruimte overdag voor handel en 's avonds voor bewoners, in de ruimte bijv. parking wordt speelplein)
- Onderzoek naar het **parkeren**:
- bewonersparkeren heeft absolute prioriteit. Onderzoek naar structurele oplossingen hiervoor, inclusief locatieonderzoek voor bijkomende kleinschalige buurtparkings, evenwichtig gespreid, rekening houdend met de gewenste loopafstanden
 - kortparkeerplaatsen voor de lokale handel en horeca
 - structurele oplossing voor ongewenst langparkeren binnen het kleinschalig woonweefsel
- Onderzoek naar principes voor een **lichtplan**.
- Onderzoek naar principes voor **kunstintegratie**.

Luik 2 van de opdracht: opmaak van een overzichtsplan

Bundelen van de resultaten van de verschillende opdrachten in het kader van het stadsvernieuwingsproject Ledeberg.

- het/de uiteindelijke ontwikkelingsscenario('s) van het stedenbouwkundig onderzoek naar de toegangspoorten, en bijhorend actieplan
- het strategisch beeldkwaliteitplan, en bijhorend actieplan

Het overzichtsplan maakt een onderscheid tussen de essentiële en de ondersteunende maatregelen uit de respectievelijke actieplannen en biedt inzicht in de gefaseerde uitvoering van die maatregelen (meerjarenplanning).

Het overzichtsplan heeft een hoge communicatieve waarde.

3. Processtructuur voor de opdracht

Stappenplan

Om tot het gewenste resultaat te komen, wordt de opdracht opgesplitst in volgende dwingende fases (verder 'stappen' genoemd).

Luik 1 van de opdracht: opmaak van een strategisch beeldkwaliteitplan

- Stap 1: opmaak van het **concept-beeldkwaliteitplan**
 - o opstartvergadering (in aanwezigheid van de stuurgroep en de begeleidingsgroep)
 - o opmaak van een concept-beeldkwaliteitplan d.m.v. strategisch stedenbouwkundig onderzoek
 - o inlevering van het tussentijds onderzoeksrapport
 - o presentatie van het concept-beeldkwaliteitplan aan en overleg met de begeleidingsgroep
 - o bijsturing van het concept-beeldkwaliteitplan, met eerste aanzet tot strategische maatregelen
 - o inlevering van het finaal onderzoeksrapport
- Stap 2: uitwerking van het concept-beeldkwaliteitplan tot **strategisch beeldkwaliteitplan**
 - o presentatie van het concept-beeldkwaliteitplan, met eerste aanzet tot strategische maatregelen, aan en overleg met de begeleidingsgroep
 - o uitwerking van het concept-beeldkwaliteitplan tot strategisch beeldkwaliteitplan, met eerste aanzet tot actieplan
 - o inlevering van het (tussentijds) rapport over het strategisch beeldkwaliteitplan, met eerste aanzet tot actieplan
 - o presentatie van het (tussentijds) strategisch beeldkwaliteitplan aan en overleg met de begeleidingsgroep
 - o indien nodig: bijsturing van het strategisch beeldkwaliteitplan, met eerste aanzet tot actieplan, en inlevering van het finaal rapport over het strategisch beeldkwaliteitplan, met eerste aanzet tot actieplan
 - o vergadering (in aanwezigheid van de stuurgroep en de begeleidingsgroep): aandachtspunten
- Stap 3: uitwerking van het strategisch beeldkwaliteitplan tot bijhorend **actieplan**
 - o presentatie van het strategisch beeldkwaliteitplan, met eerste aanzet tot actieplan, aan en overleg met de begeleidingsgroep
 - o uitwerking van het strategisch beeldkwaliteitplan tot bijhorend actieplan
 - o inlevering van het (tussentijds) rapport over het strategisch beeldkwaliteitplan met bijhorend actieplan
 - o presentatie van het (tussentijds) actieplan aan en overleg met de begeleidingsgroep
 - o indien nodig: bijsturing van het actieplan en inlevering van het finaal rapport over het strategisch beeldkwaliteitplan met bijhorend actieplan
- Stap 4: **eindevaluatie**
 - o goedkeuring strategisch beeldkwaliteitplan met bijhorend actieplan door de begeleidingsgroep via een goedkeuringsverslag
 - o afsluitende vergadering (in aanwezigheid van de stuurgroep en de begeleidingsgroep)

Luik 2 van de opdracht: opmaak van een overzichtspan

- Stap 5: opmaak van het **overzichtspan** met bijhorend actieplan
 - o opmaak van het overzichtspan met bijhorend actieplan
 - o inlevering van het (tussentijds) overzichtsrapport met bijhorend actieplan
 - o presentatie van het (tussentijds) overzichtsrapport met bijhorend actieplan aan de stuurgroep en de begeleidingsgroep
 - o indien nodig: bijsturing van het overzichtspan met bijhorend actieplan en inlevering van het finaal overzichtsrapport met bijhorend actieplan
 - o goedkeuring overzichtspan met bijhorend actieplan door de begeleidingsgroep via een goedkeuringsverslag

Samenhang

Om de samenhang en wisselwerking tussen de verschillende opdrachten in het kader van het stadsvernieuwingsproject Ledeberg te garanderen, wordt van de opdrachthouder van onderhavige opdracht verwacht dat hij aanwezig is bij de begeleidingsmomenten van de andere opdrachten.

Om een breed draagvlak voor dit stadsvernieuwingsproject op te bouwen, worden binnen bovenstaande processtructuur de opdrachten opgevolgd/begeleid door een stuurgroep en begeleidingsgroep.

Stuurgroep

De stuurgroep bestaat uit vertegenwoordigers van verschillende bevoegde schepenkabinetten en de opdrachthouders van de verschillende opdrachten in het kader van het stadsvernieuwingsproject Ledeberg. Binnen de stuurgroep gebeurt een eerste politieke en brede maatschappelijke aftoetsing van de resultaten. De stuurgroep formuleert aandachtspunten voor de opdrachthouder.

Begeleidingsgroep

In de begeleidingsgroep kunnen onder andere onderstaande stadsdiensten vertegenwoordigd zijn. De begeleidingsgroep is verantwoordelijk voor de inhoudelijke opvolging van de opdracht. De begeleidingsgroep formuleert aanbevelingen waarmee de opdrachthouder bij de verdere uitwerking rekening dient te houden.

Mogelijke diensten in de begeleidingsgroep:

- Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning
- Dienst Mobiliteit
- Groendienst
- Dienst Economie
- Milieudienst
- Dienst Stedenbeleid, cel Gebiedsgerichte Werking
- Dienst Sociale Zaken en Huisvesting, Woonwinkel
- stedelijk Parkeerbedrijf
- AG SOB

4. In te leveren documenten voor de opdracht

De opdrachthouder dient volgende documenten in:

- tijdens stap 1:
 - o een tussentijds onderzoeksrapport over het **concept-beeldkwaliteitplan**
 - o een finaal onderzoeksrapport over het concept-beeldkwaliteitplan
- tijdens stap 2:
 - o een tussentijds rapport over het **strategisch beeldkwaliteitplan**, met eerste aanzet tot actieplan
 - o indien nodig: een finaal rapport over het strategisch beeldkwaliteitplan, met eerste aanzet tot actieplan
- tijdens stap 3:
 - o een tussentijds rapport over het strategisch beeldkwaliteitplan met bijhorend **actieplan**
 - o indien nodig: een finaal rapport over het strategisch beeldkwaliteitplan met bijhorend actieplan
- tijdens stap 5:
 - o een tussentijds **overzichtsrapport** met bijhorend actieplan
 - o indien nodig: een finaal overzichtsrapport met bijhorend actieplan.

Inhoudelijke elementen van de rapporten

Wat?	Hoe?
<p>1. Grafische en tekstuele presentatie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - een korte motivatienota met de principes achter het concept van het beeldkwaliteitplan - een samenvattend plan met krachtlijnen (concept en masterplan) - een mobiliteitsnota en plan met de ontsluitingsprincipes, de aanduiding van de routes voor zacht verkeer, de parkeerprincipes en locatie van de verschillende parkeertypes - weergave van de betekenis, functionering, inrichtingsprincipes en ontwerpvoorstel van de buitenruimte (+ vormgeving en materialisatie) - aanduiding heraan te leggen buitenruimte - aanduiding geherdefinieerde rooilijnen/bouwlijnen - weergave van de betekenis, functionering en inrichting van de bebouwing - aanduiding te vervangen bebouwing / renovatie / nieuwbouw - groenstructuur - principes en uitwerking speelweefsel - de bijkomende voorzieningen en (eventuele) herlocalisatie van bestaande voorzieningen - weergave principes lichtplan - weergave principes kunstintegratie - een faseringsplan dat inzicht biedt in de gefaseerde uitvoering van de maatregelen (meerjarenplanning), met per fase aanduiding van de essentieel uit te voeren delen (krachtlijnen) die noodzakelijk zijn om de ambities waar te maken en de niet-essentiële delen (de ondersteunende maatregelen) die de ambities versterken. Steeds met vermelding van de mogelijke initiatiefnemer(s). 	<p>Diverse schalen zijn nodig:</p> <ul style="list-style-type: none"> - voor de relatie met en inpassing in de omgeving (concepten/schema's) - voor het onderzoeksgebied zelf - voor gedetailleerde uitwerkingen van delen van het onderzoeksgebied <p>Steeds worden grondplannen, langse en dwarse snedes, aanzichten en 3D ingezet, alsook referentiebeelden.</p> <p>Voor de buitenruimte wordt ook steeds type-grondplannen en type-profielen ingezet.</p> <p>Een grondplan, snede en aanzicht heeft steeds een afmeetbare schaal.</p> <p>Bij grondplannen noorden steeds naar boven gericht.</p>
<p>2. Kwantitatieve analyse:</p> <ul style="list-style-type: none"> - te wijzigen buitenruimte, in totaal en gesplitst zowel naar functie, naar aard (wegenis, verharding, groen...) als naar statuut (openbaar domein, privaat). - te wijzigen bebouwing, in totaal en per programmaonderdeel - parkeren: gehanteerde parkeernorm per functie, aantal parkeerplaatsen, in totaal en uitgesplitst per programmaonderdeel, type parking, kort / lang parkeren, bestemmingsparking, bijkomende buurtparking,... (bestaande en nieuwe toestand) - een raming van de uitvoeringskost, opgesplitst globaal, per maatregel, per fase, per essentiële en niet-essentiële maatregel. 	<p>Rekenbladen</p>

Vorm: voor elk rapport

1. ingebonden A4-bundel
2. losbladige A4-bundel
3. CD-ROM met de inhoud van de A4-bundel in .pdf-formaat (in scherm- en in print-resolutie) en een presentatie van het rapport in .ppt-formaat
4. CD-ROM met de afzonderlijke teksten en figuren uit de rapporten, inleesbaar en bewerkbaar in Word, Excel, Acrobat en Autocad 2004 (voor de plannen)

Aantal exemplaren: voor elk rapport

1. ingebonden A4-bundel: 10 exemplaren
2. losbladige A4-bundel: 2 exemplaren
3. CD-ROM met de inhoud van de A4-bundel: 10 exemplaren
4. CD-ROM met de afzonderlijke teksten en figuren uit de rapporten: 2 exemplaren

5. Ter beschikking gestelde informatie voor de opdracht

Voor de duur van de opdracht worden de volgende digitale documenten ter beschikking gesteld:

- kadasterplan (percelen, gebouwen en eigendomsstructuur, geen nominatieve vermelding van de eigenaars)
- luchtfoto
- topografische kaart

De inschrijvers verbinden er zich toe de auteursrechten te respecteren en de informatie enkel te gebruiken voor het uitvoeren van deze opdracht.

III. Uitvoeringsregels toepasselijk op deze opdracht

1. Algemene bepalingen

De uitvoeringsregels die deze opdracht bepalen zijn

- de volledige Algemene Aannemingsvoorwaarden (AAV), opgenomen als bijlage bij het KB van 26 september 1996, in de mate dat er bij bestek niet wordt van afgeweken,
- er wordt afgeweken van art. 5 van de Algemene Aannemingsvoorwaarden (AAV). Gezien de specifieke aard van de opdracht wordt geen borgstelling gevraagd.
- het bestek en alle andere documenten waarnaar het bestek verwijst.

2. Betalingsmodaliteiten

Voor de volledige studieopdracht wordt een globale prijs opgegeven. Dit bedrag wordt per stap uitbetaald in volgende schijven:

- 50% bij het einde van stap 2
- 40% bij het einde van stap 4 (eindrapport beeldkwaliteitplan)
- 10% bij het einde van stap 5 (overzichtsplan)

De betaling is pas opeisbaar vanaf de beëindiging van de keuringsformaliteiten per stap (goedkeuring door de begeleidingsgroep). Er zal aan de opdrachthouder schriftelijk gemeld worden dat hij een ereloonstaat kan indienen.

De facturen in 3 exemplaren dienen verplicht per post verzonden te worden, gericht aan het 'College van Burgemeester en Schepenen, Stadhuis te 9000 Gent', of afgegeven ten Stadhuize, gericht aan hetzelfde adres zoals hiervoor vermeld.

3. *Wijzigingen van en aanvullingen aan de Algemene Aannemingsvoorwaarden voor de overheidsopdrachten van aanneming van werken, leveringen en diensten en voor concessies voor openbare werken die op deze opdracht toepasselijk zijn*

Artikel 1 - Leiding van en toezicht op de uitvoering

De algemene coördinatie en supervisie van deze opdracht berust bij Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning, dhr. Vincent Vandersmissen en mevr. Ann De Cannière. Deze dienst rapporteert hierover aan het college van burgemeester en schepenen (met name aan de schepenen van stedenbouw en mobiliteit).

Artikel 15 – Betaling

De betalingen van onderhavige opdracht van diensten geschieden binnen de vijftig (50) kalenderdagen te rekenen vanaf de datum waarop de keuringsformaliteiten werden beëindigd, zo het bestuur terzelfder tijd in het bezit is van de regelmatig opgestelde factuur met vermelding van de belasting over de toegevoegde waarde, alsmede van de andere eventueel vereiste bescheiden.

Indien het bestuur niet in het bezit is van de factuur bij het beëindigen van de keuringsformaliteiten of indien er geen keuringsformaliteiten vereist zijn, gaat de betalingstermijn in op de datum van de ontvangst van de factuur.

Artikel 21 – Verbreking

Volgende wijzen van verbreking zijn mogelijk:

- door eenzijdige opzegging door de opdrachtgever: het opdrachtgevend bestuur kan na iedere stap de opdracht eenzijdig en per aangetekend schrijven opzeggen, zonder bijkomende schadevergoeding voor de opdrachthouder. Het verschuldigde ereloon wordt berekend op basis van de werkelijk geleverde prestaties.
- ingevolge gemeen overleg: wordt aan de overeenkomst in gemeen overleg een einde gemaakt, dan wordt het verschuldigde ereloon berekend op grond van de werkelijk geleverde prestaties. De opdrachtgever is geen schadevergoeding verschuldigd.
- in geval van overschrijding van het inschrijvingsbedrag: indien de opdrachthouder het inschrijvingsbedrag niet respecteert, behoudt de opdrachtgever zich het recht voor de opdracht te beëindigen met een schadevergoeding ten laste van de opdrachthouder ten belope van de borg.

Artikel 75 - Middelen van optreden

- De boeteformule van art. 75, § 1, 2° is van toepassing op de gedeeltelijke dwingende uitvoeringstermijnen.

Opgemaakt te Gent, 1 juni 2006

de behandelende ambtenaren,

Ann De Cannière
Ingenieur - Ruimtelijk Planner

Vincent Vandersmissen
Architect – Ruimtelijk Planner

Gezien en voorgesteld door de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning

de directeur-manager

het departementshoofd

Philippe Van Wesenbeeck

Reginald Claeys

Aangenomen door de gemeenteraad, in de zitting van *datum*

de stadssecretaris

voor de burgemeester
(bij delegatiebesluit van 10 juni 2004)

Karin Temmerman
schepen

INSCHRIJVINGSFORMULIER

(Dit inschrijvingsformulier bestaat uit 3 bladzijden)

**OPDRACHTGEVER: STAD GENT
DEPARTEMENT RUIMTELIJKE PLANNING, MOBILITEIT
EN OPENBAAR DOMEIN
DIENST STEDENBOUW EN RUIMTELIJKE PLANNING
WOODROW WILSONPLEIN 1
9000 GENT
TEL: 09 266 78 73**

OPDRACHT:

**OPMAAK VAN EEN STRATEGISCH BEELDKWALITEITPLAN VOOR HET
KLEINSCHALIG WOONWEEFSEL IN LEDEBERG**

De ondergetekende:

(naam, voornamen):

.....

Hoedanigheid of beroep:

Nationaliteit:

Woonplaats:

(land, gemeente, straat, nr.)

.....

Telefoonnummer:

Fax:

E-mail:

ofwel ⁽¹⁾

De vennootschap:

(handelsnaam of benaming, rechtsvorm):

.....

Nationaliteit:

Zetel:

(land, gemeente, straat, nr.)

.....

Telefoonnummer:

Fax:

E-mail:

¹ Doorhalen wat niet van toepassing is.

Vertegenwoordigd door de ondergetekende(n):

(naam, voornamen):

Hoedanigheid of beroep:

Nationaliteit:

Woonplaats:

(land, gemeente, straat, nr.)

Telefoonnummer:

Fax:

E-mail:

verbind(en) zich op zijn/hun roerende en onroerende goederen tot de uitvoering overeenkomstig de bepalingen en voorwaarden van voornoemd bestek, van de in dit bestek beschreven opdracht, tegen het bedrag van:

	in cijfers (excl. BTW)	in letters (excl. BTW)
Stap 1: tussentijds onderzoeksrapport		
Stap 1: finaal onderzoeksrapport		
Stap 3: tussentijds ontwikkelingsrapport		
Stap 3: finaal ontwikkelingsrapport		
Totaal		

	in cijfers (excl. BTW)	in letters (excl. BTW)
Forfaitaire eenheidsprijs voor bijkomende vergaderingen of presentaties		
Forfaitaire eenheidsprijs voor de aanmaak van bijkomende bundels en CD-ROMs		

Toe te passen BTW aanslagvoet:

- in cijfers:%
- in letters:percent

Totaal incl. BTW:

- in cijfers:
- in letters:

- Doorhalingen, overschrijvingen, aanvullingen of wijzigingen, zowel in het inschrijvingsformulier als in de bijlagen, die de essentiële voorwaarden van de opdracht zoals prijzen, termijnen, technische specificaties kunnen beïnvloeden, moeten steeds door de inschrijver of zijn gevolmachtigde voluit genaamtekend zijn.

- A. Inschrijving bij de RSZ: nr(s)
 BTW (alleen in België): nr(s)
- B. Mijn personeel heeft de volgende nationaliteit(en):
- C. De betalingen zullen geldig worden uitgevoerd door overschrijving op rekening
nr.
 ten name van⁽²⁾
- D. (voor Belgische inschrijvers)
 Bij dit inschrijvingsformulier voeg ik of voegen wij een attest van de Rijksdienst
 voor Sociale Zekerheid waarin de stand van mijn of onze rekening bij deze instel-
 ling wordt opgegeven, overeenkomstig artikel 69 bis § 1 van het KB van 8 janua-
 ri 1996.⁽³⁾

ofwel

(voor buitenlandse inschrijvers)

Bij dit inschrijvingsformulier voeg ik of voegen wij de in artikel 69 bis § 2 van het
KB van 8 januari 1996 bedoelde attesten voor buitenlandse inschrijvers.

Bovendien mag de administratie alle nodige inlichtingen van financiële en morele
aard omtrent de ondergetekende(n) (of omtrent de hier inschrijvende vennoot-
schap) inwinnen bij andere instellingen.

- E. Sluitingsperiode(s) van de onderneming:
- F. Bij dit inschrijvingsformulier zijn eveneens gevoegd:
 - de bescheiden gedateerd en ondertekend, die luidens het bestek van onderhavi-
 ge opdracht moeten worden voorgelegd
 - de door het bestek vereiste modellen en monsters.

Gedaan te, de

De inschrijver(s)
(handtekening, naam, functie)

² Juiste benaming van de rekening bij de instelling waar de betalingen moeten worden verricht.

³ Bedraagt de schuld aan bijdrage meer dan 2.500 euro dan wordt de inschrijver verzocht bij zijn in-
schrijvingsformulier alle inlichtingen te voegen betreffende de eventuele schuldvorderingen, zoals be-
doeld in artikel 90 § 3 van het KB van 8 januari 1996.