

Uittreksel gemeenteraad

Zitting van 29 juni 2023

Aanwezig:	Luc De Meyere, Waarnemend voorzitter van de gemeenteraad Franki Van de Moere, Burgemeester Claudine Bonamie, Carlos Bonamie, Hugo Coene, Tom Lacres, Schepenen Patrick De Greve, Bart Van de Keere, Franky Cornelis, Kristof Goethals, Johan Francque, Sylvie Bruyninckx, Dirk Hoste, Robert Maenhout, Ingrid De Sutter, Gemeenteraadsleden Melina Van Audenaerde, Algemeen directeur
Verontschuldigd:	Jan Roets, Voorzitter van de gemeenteraad Sylvie Van De Velde, Gemeenteraadslid
Afwezig:	/

9. Goedkeuring selectieleidraad PPS Smissestraat. - GRD/2023/090

Aanleiding

Aan de gemeenteraad wordt de selectieleidraad voor het PPS-project Smissestraat ter goedkeuring voorgelegd.

Juridische overwegingen

- De wet van 17 juni 2016 inzake overheidsopdrachten;
- De wet van 17 juni 2013 betreffende de motivering, de informatie en de rechtsmiddelen inzake overheidsopdrachten, bepaalde opdrachten voor werken, leveringen en diensten en concessies;
- Het Koninklijk besluit van 18 april 2017 plaatsing overheidsopdrachten in de klassieke sectoren;
- Het Koninklijk besluit van 14 januari 2013 tot bepaling van de algemene uitvoeringsregels van de overheidsopdrachten;
- Decreet lokaal bestuur van 22 december 2017;
- De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;
- Gemeenteraadsbesluit van 17 februari 2022 tot goedkeuring offerte opstart PPS-procedure Smissestraat.

Feiten, context en argumentatie

Algemeen

De gemeente wenst het voormalig speelplein langs de Smissestraat (kadastraal 8.234,18 m² - opmetingsplan 8.044,29 m²) te ontwikkelen. Na een bespreking op de kwaliteitskamer werd besloten om het terrein via een publiek-private samenwerking (PPS) in te vullen. Deze opdracht werd toegewezen aan Veneco.

Het betreft een PPS-procedure door middel van een mededingingsprocedure met onderhandeling. Aan de hand van een wedstrijd kunnen meerdere projectvoorstellen vergeleken en gerangschikt worden. Met de best gerangschikte kandidaat gaat de gemeente de publiek-private samenwerking aan.

De voorbereidende fase is afgerond. Het verwachte bouwprogramma en de randvoorwaarden voor de ontwikkeling werden uitgewerkt. Het opmetingsplan werd opgemaakt en een asbestinventaris voor de sloop van de bestaande bebouwing. Dit alles maakt deel uit van het oproepdossier.

Aan de gemeenteraad wordt nu gevraagd om de selectieleidraad voor de procedure goed te keuren. Dit document vormt de bijlage bij het agendapunt.

Overheidsopdracht voor werken

Het uitgangspunt voor de te voeren procedure is een overheidsopdrachten voor werken, mededingingsprocedure met onderhandelingen.

- de opdracht betreft het ontwerp en de constructie van een ambitieuze projectontwikkeling maar tevens de ruimtelijke invulling ervan in de omgeving en de omgevingsaanleg binnen de contouren van de projectzone; een gezamenlijke denkoefening tussen de respectievelijke inschrijvers en opdrachtgever moet kunnen leiden tot een bebouwing die zich volledig inpast in diens omgeving én waarin de ambities van de opdrachtgever ten volle en op kwalitatieve wijze worden bereikt;
- tegelijkertijd dient er rekening te worden gehouden met logistieke relaties, oriëntatie, functionaliteit en efficiëntie; de technische aspecten kunnen dan ook niet voldoende worden beschreven in een gesloten opdrachtdocument op grond waarvan een forfaitaire prijs kan worden bepaald;
- de opdracht houdt een veelheid in van verschillende prestaties waarvan op dit moment nog niet alle keuzes vastliggen en die na een afweging nog moeten worden gemaakt in functie van de budgettaire haalbaarheid. Het is dan ook onmogelijk een globale prijs op voorhand vast te stellen, niettegenstaande een plafondprijs wordt gehanteerd;
- voor onderhavige opdracht zijn dan ook een openbare of niet-openbare procedure niet geschikt.

Verloop procedure

1) Selectiefase

Teams samengesteld uit een ontwikkelaar en architect kunnen zich kandidaat stellen. De kandidaten worden gerangschikt door het CBS op advies van de selectiecommissie. Er zullen maximum drie (3) kandidaten worden geselecteerd, voor zover er zoveel geschikte kandidaten zijn. Indien er meer dan 3 kandidaten geschikte kandidaten zich aandienen, kan de opdrachtgever (1) doorselecteren op basis

van wat verder in deze selectieleidraad wordt uiteengezet, dan wel (2) alle geschikte kandidaten selecteren (zonder doorselectie). Het aantal gegadigden zal elk geval de daadwerkelijke mededinging (moeten) waarborgen. In deze selectiefase is er geen vergoeding voor de kandidaten voorzien.

2) Gunningsfase

Vervolgens is er de offertefase op basis van een nog op te maken bestek, waarin een wedstrijd wordt gehouden met de drie geselecteerde kandidaten. De economisch meest voordelige offerte wordt vastgesteld op basis van de beste prijs-kwaliteitsverhouding. Het gewicht van de gunningscriteria is nog vast te stellen. Indicatief gaat het over (1) de stedenbouwkundige kwaliteit van het projectvoorstel en de groene ruimte, (2) de woonkwaliteit van het projectvoorstel (dorpse architectuur), (3) duurzaamheid en (4) het financieel voorstel. In deze fase voorziet de gemeente in een wedstrijdvergoeding van 10.000 euro voor inschrijvers met een volledige en regelmatige offerte, die minstens een goede beoordeling van het gunningscriterium "Kwaliteit van het projectvoorstel" behalen. In de onderhandelingsfase kunnen de offertes nog verduidelijkt worden (best and final offer). Aan de best gerangschikte kandidaat wordt het project gegund door het CBS. De gemeente verkoopt de gronden na het afleveren van de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen (een verkavelingsvergunning zal deze vergunning nog voorafgaan). De grond waarop het project gerealiseerd wordt, wordt op de markt gebracht aan een minimumprijs van 650.000 euro. De projectsite wordt in zijn geheel verkocht. Het openbaar domein wordt in een latere fase kosteloos terug overgenomen.

De opdracht van de gegunde ontwikkelaar omvat:

- Voorbereidende werken: afbraak gebouwen (met beschrijving) en verhardingen en ondergrondse en bovengrondse leidingen;
- Het bekomen van de nodige vergunningen (omgevingsvergunning en/of verkavelingsvergunning);
- Het ontwerpen en het bouwen van het privaat project, incl. parking;
- De projectcoördinatie van het ontwerpen, bouwen en pre-financieren van het project;
- Het pre-financieren tijdens de bouwfase van het project;
- Het organiseren van de verkoop van de (op grond van de opdracht) gerealiseerde wooneenheden en het voeren van een gepaste communicatie.

Programma

De gemeente gaat op zoek naar een team dat dorpse figuren en tactieken voor het wonen in meervoud vertaalt binnen deze site. Het ontwerp dient een toonbeeld te zijn voor wat nu precies goede dorpse architectuur is en dient als proefstuk om dorpse ontwerpconcepten uit te testen op maat van Sint-Laureins. De **harde randvoorwaarden** dienen verplicht door de kandidaten opgenomen te worden in het ontwerp. De **zachte randvoorwaarden** zullen positief beoordeeld worden tijdens de quotering van de offertes. Naarmate de kandidaat in het ontwerp en programma meer of minder inzet op deze punten zal daar extra gewicht aan gegeven worden bij de waardering van het voorstel.

Type	Harde Randvoorwaarden	Zachte Randvoorwaarden
Woonprogramma	- Max. 28 entiteiten / ha	
Bouwhoogte	- Grondgebonden woningen op schaal van het dorp; - In het geval van meergezinswoningen: max. 2 bouwlagen en een teruggetrokken derde laag	
Woning Typologie	- Min. 50% marktconforme grondgebonden woningen	- Dorpse architectuur met voldoende tuin, ...
Sociale Last	- 6 sociale grondgebonden woningen (dit kunnen geen meergezinswoningen zijn)	
Duurzaamheid	- BEN-principes	- Bij voorkeur hernieuwbare energie uit de bodem te voorzien (geothermie)
Parkeren	- Parkeernorm 1,5	- Parkeerplaatsen mogen bovengronds voorzien worden
Planconfiguratie	- Een onbebouwd voortuinstrook van 10m langs de Smissestraat - De kandidaat dient verplicht een overdekte fietsenstalling voor basisschool De Schakel te voorzien van +/- 100 plaatsen	- Behoud van de bestaande bomen op het terrein - Autoverkeer gescheiden van fiets- & voetganger - Verbinding zwakke weggebruiker richting De Schakel

Indicatieve timing

FASE 1: SELECTIE

- Zomer 2023: indienen aanvragen tot deelneming
- Najaar 2023: selectiebeslissing

FASE 2: GUNNING

- Najaar 2023: goedkeuring bestek en versturen uitnodigingen indienen offerte + toelichting en plaatsbezoek
- Voorjaar 2024: indienen van de offertes + onderhandelingen
- Voorjaar 2024: gunning opdracht

Teamsamenstelling, uitsluitingsgronden, referenties en bij te voegen documenten

Cfr. selectieleidraad in bijlage.

Financiële aspecten

De ontwikkeling van het terrein Smissestraat is opgenomen in de actie "A-14.02.01: realisatie van verkaveling Smissestraat".
Er werd voldoende investeringskrediet voorzien onder "Plannen en studies" onder jaarbudgetrekening A-14.02.01/0050-00/214000/GEMEENTE/CBS/IP-GEEN.



Sint-Laureins

buitengewoon natuurlijk

Met 10 stemmen voor (Franki Van de Moere, Claudine Bonamie, Carlos Bonamie, Hugo Coene, Tom Lacres, Luc De Meyere, Kristof Goethals, Johan Francque, Sylvie Bruyninckx, Dirk Hoste), 5 onthoudingen (Patrick De Greve, Bart Van de Keere, Franky Cornelis, Robert Maenhout, Ingrid De Sutter)

Besluit

Enig artikel- De gemeenteraad keurt de selectieleidraad voor het PPS-project "Smissestraat" goed, zoals opgenomen in de bijlage bij dit agendapunt.

Bijlagen:

20230616_DO_SelectieleidraadSmissestraat_def.pdf

Namens de gemeenteraad

Algemeen directeur,
Melina Van Audenaerde

Waarnemend voorzitter van de
gemeenteraad,
Luc De Meyere

Voor eensluidend afschrift,
Sint-Laureins, 30 juni 2023

Algemeen directeur,
Melina Van Audenaerde

Waarnemend voorzitter van de
gemeenteraad,
Luc De Meyere

