



Provinciale Ontwikkelingsmaatschappij Antwerpen

Algemene offerteaanvraag

Dienstenopdracht

Bestek nr. F I I/003

**OPMAAK VAN EEN PROJECTPLAN VOOR DE ONTWIKKELING VAN
ONBENUTTE BEDRIJVENTERREINEN, INCLUSIEF INRICHTINGS- EN
ONTWIKKELINGSALTERNATIEVEN EN FINANCIËEL MODEL.**

De offertes worden geopend tijdens een openbare zitting op 8 maart 2010
om 14.00 uur in de kantoren van POM Antwerpen

Contactpersoon:

Paul Robbrecht (03 240 68 43) – paul.robbrecht@pomantwerpen.be

INHOUDSOPGAVE

1.	VOORWERP VAN DE OPDRACHT	4
1.1.	Achtergrond	4
1.2.	Doelstelling van de opdracht	5
2.	Opdrachtschrijving onderdeel 1: CONCEPTEN	7
3.	Opdrachtschrijving onderdeel 2: INRICHTING	8
3.1.	Archeologisch (voor)onderzoek	8
3.2.	Opmetingsplan	8
3.3.	Studie / toetsing	8
3.3.1.	Afvalstoffen	8
3.3.2.	Grondmechanisch bodemonderzoek	9
3.3.3.	Grondverzet	9
3.3.4.	Milieukundig bodemonderzoek	10
3.3.5.	Mobiliteit	10
3.3.6.	Natuur en bos	11
3.3.7.	Water	11
3.3.8.	Erfgoed	12
3.4.	Infrastructuur	12
3.4.1.	Liggingsplan	12
3.4.2.	Dwarsprofiel	12
3.4.3.	Lengteprofiel	12
3.4.4.	Rooiplan	12
3.5.	Gedetailleerde kostenraming	13
3.6.	Alternatieven inrichting	13
4.	Opdrachtschrijving onderdeel 3: ONTWIKKELING	15
4.1.	Timing	16
4.2.	Alternatieven afspraken	16
4.3.	Financieel model	16
5.	Bijkomende specificaties aangaande de verschillende deelstudies	18
6.	Projectgebieden	19
7.	Algemene en administratieve bepalingen	20
7.1.	ALGEMENE BEPALINGEN	20
7.2.	Opdrachtgevend bestuur	21
7.3.	Voorwerp en classificatie van de opdracht	21
7.4.	Indiening van de offertes	21

7.5.	Kwalitatieve selectie	22
7.5.1.	Algemene betrouwbaarheid van de dienstverlener	22
7.5.2.	De financiële en economische draagkracht van de dienstverlener	22
7.5.3.	De technische bekwaamheid van de dienstverlener.....	23
7.6.	Gunning en prijsonderzoek	23
7.7.	Gestanddoeningstermijn	25
7.8.	Taalgebruik	25
7.9.	Onderaanneming	25
7.10.	Intellectuele rechten	25
7.11.	Prijsopgave	25
7.12.	Elementen die in de prijzen zijn begrepen	26
7.13.	Betalingsmodaliteiten	26
7.14.	Betalingen	26
7.15.	Uitvoeringstermijnen	26
7.16.	Rapportage	26
8.	Offerteformulier	27
9.	Inventaris	31
9.1.	Kostprijs per projectgebied en eenheidsprijzen	31
9.2.	Meerprijzen	32
10.	Correspondentie en bijkomende informatie	33
11.	Beschikbare documenten bij aanvang van de opdracht	33
12.	Bijlagen.....	33

I. VOORWERP VAN DE OPDRACHT

I.1. Achtergrond

Heel wat gronden met een economische bestemming komen niet spontaan op de markt in Vlaanderen. Voor deze onbenutte gronden blijft het vaak onduidelijk of zij wel degelijk in de toekomst zullen aangewend worden voor economische activiteiten.

In het project Bestemd Onbenut (BO) werd een detailonderzoek uitgevoerd naar de achterliggende redenen van de niet benutting. De terreinen werden geïnventariseerd en de redenen van het niet benutten van de terreinen werd onderzocht. Momenteel is dus een integraal, gedetailleerd en geactualiseerd overzicht beschikbaar van de niet gerealiseerde en realiseerbare gronden binnen de arrondissementen Mechelen, Antwerpen en Turnhout. Deze informatie is beschikbaar in een GIS-omgeving.

Aangezien er in de Provincie Antwerpen een tekort is aan bedrijventerreinen en het draagvlak voor het aanleggen van nieuwe bedrijventerreinen (greenfields) beperkt is, wordt in het beleid momenteel prioriteit gegeven aan inbreiding en herstructurering van reeds bestemde bedrijventerreinen. Een 250-tal van de onbenutte bedrijfskavels (in totaal 372 ha en 640 kadastrale percelen) werd opgenomen in het vervolgproject Onderhandelingsteams (OT). Om deze bestemde maar onbenutte percelen op de markt te brengen, is gestart met onderhandelingen met de individuele eigenaars. Het doel van het project is in de eerste plaats de eigenaars te motiveren om tot ontwikkeling of verkoop over te gaan of om hen te helpen bij het oplossen van de knelpunten die de onderliggende oorzaak zijn van het onbenut zijn.

Voor het arrondissement Mechelen neemt de intercommunale Igemo een deel van de projectuitvoering op zich. Naast het project van POM Antwerpen voert IOK een analoog project uit binnen hun werkingsgebied. Het project wordt gelijktijdig gebiedsdekkend in heel Vlaanderen uitgevoerd, door POM's en intercommunales.

De oorzaken van het onbenut blijven van bestemde terreinen zijn divers en soms is er een combinatie van een aantal oorzaken. De 250 gronden werden opgedeeld in een vijftal grote groepen, die elk met een specifieke strategie aangepakt worden.

Gegevens uit subsidieaanvraag project Onderhandelingsteams (POM)		arrondissement		
Strategie	Gegevens	Antwerpen	Mechelen	Totaal
Globaal ontwikkelingsproject	aantal kadastrale percelen	92	90	182
	Aantal bedrijfskavels	17	46	63
Niet realiseerbaar	aantal kadastrale percelen		65	65
	Aantal bedrijfskavels		18	18
Ontsluiting	aantal kadastrale percelen	19	27	46
	Aantal bedrijfskavels	9	4	13
Recent BT met onbenutte reserves	aantal kadastrale percelen	256	79	335
	Aantal bedrijfskavels	93	52	145
Betere marktwerking	aantal kadastrale percelen	1	11	12
	Aantal bedrijfskavels	1	11	12
Aantal kadastrale percelen		368	272	640
Aantal bedrijfskavels		120	131	251
Totale oppervlakte (ha)		178 ha	194 ha	372 ha

In de loop van het project worden nog bijkomende terreinen toegevoegd, zodat bovenstaande cijfers geregeld worden aangepast. Het project OT wordt gesubsidieerd door het Agentschap Ondernemen.

1.2. Doelstelling van de opdracht

Tijdens de uitvoering van het project OT is gebleken dat voor een aantal terreinen een intensievere begeleiding vereist is om de onbenutte oppervlakte maximaal in te vullen met economische activiteiten.

Het zijn in alle gevallen onbenutte bedrijfskavels die getypeerd worden door volgende combinatie van factoren:

- De kavels zijn gelegen in een grotendeels ontwikkeld bedrijventerrein;
- De kavels zijn op zich niet erg groot maar samengevoegd met enkele aanpalende (delen van) percelen kunnen ze leiden tot een interessante schaalgrootte en een optimale benutting van het hele bedrijventerrein;
- Er is nog heel wat werk nodig om te komen tot een samenwerking tussen meerdere grondeigenaars en aanpalende bedrijven;
- Er is nog afstemming nodig met lokale en vergunningverlenende overheden om duidelijkheid te krijgen over de publieke randvoorwaarden van de ontwikkeling.

Voor deze kavels zou een meer globale aanpak moeten resulteren in een hogere benutting van de economische functie van de terreinen. Dit overstijgt het huidige project OT zowel in de breedte (meer gronden en eigenaars betrekken) als in de diepte (intensievere begeleiding + gedetailleerdere uitwerking van een visie voor de projectontwikkeling).

Betrokken partijen kunnen onder andere zijn:

- privé-eigenaars die op (een deel van) het perceel wonen;
- bedrijven die een deel in reserve hebben;
- naastgelegen bedrijven die interesse hebben om terreinen te verwerven;
- eigenaars van percelen noodzakelijk voor het ontsluiten van onbenutte terreinen;
- lokale en hogere overheden die eigenaar dan wel beheerder zijn van percelen;
- projectontwikkelaars die eigendommen hebben verworven;

Op basis van het bestuderen van de lokale situatie van een aantal cases en na een eerste verkennend gesprek met de betrokken partijen, blijkt dat in deze specifieke gevallen een aanpak die de oorspronkelijke percelen overschrijdt aangewezen is. Dit kan bijvoorbeeld door het project OT te combineren met lokale projecten van gemeente of bedrijven, door het betrekken van naburige bedrijven en/of privé-eigenaars en vervolgens op basis van telkens de specifieke situatie voor deze partijen een winsituatie te bekomen.

De aanpak van de POM moet er in deze gevallen uit bestaan om met de betrokkenen te komen tot win-win situaties op financieel vlak, maar vaak is het verhogen van een rendement van bestaande gronden of het verbeteren van een leefomgevingsituatie ook een valabel instrument om partijen te overtuigen.

Tijdens de uitvoering van het project is gebleken dat om belanghebbenden te overtuigen concrete argumenten naar inrichting en financiële consequenties een noodzakelijk instrument zijn. Bedoeling is om de ontwikkelingspotenties van een projectgebied in te schatten met daaraan gekoppeld de financiële haalbaarheid van de alternatieven.

*De verwachte output van de opdracht zijn een aantal mogelijke ontwikkelingsscenario's die ondersteund worden door inrichtingsconcepten met bijhorend financieel model, simulatie van de timing en een voorstel van verdeling van kosten en baten. Samengevat betekent dit de uitwerking van een **Projectplan**.*

Bij de opmaak van het financieel model moet o.a.. rekening gehouden worden met:

- de kost voor het bouwrijp maken van het terrein;
- ontsluiting van het terrein;
- aanleggen groenbuffer;
- boscompensatie;
- waterhuishouding;
- prefinancieringskost;
- risico's die de ontwikkeling kunnen vertragen/belemmeren;
- waardebeoordeling van het terrein in de huidige situatie en na het bouwrijp maken;
- het bepalen van een verdeelsleutel van de ontwikkelkosten over de diverse eigenaars/partijen.

POM Antwerpen zal in regel niet de ontwikkelaar zijn van de gronden want haar positie in dit project is in eerste instantie katalysator van een ontwikkeling die door de grondeigenaars wordt gedomineerd. Afhankelijk van de problematiek en de houding van de eigenaars, kan de rol van de POM bij de realisatie uiteraard uitgroeien tot en met zelfs het verwerven en in eigen beheer ontwikkelen van de terreinen. In alle gevallen is er een projectplan nodig waarin de diverse opties met hun specifieke financiële consequenties zijn uitgewerkt.

De opdracht omschreven in voorliggend bestek is onderverdeeld in drie onderdelen:

1. concepten
2. inrichting
3. ontwikkeling.

De onderdelen zijn vervolgens nog onderverdeeld in een aantal deelopdrachten. De onderdelen en deelopdrachten worden verder in het bestek toegelicht. Mogelijk worden niet alle onderdelen en/of deelopdrachten voor alle projectgebieden uitgevoerd.

De projectgebieden liggen verspreid over de Provincie Antwerpen. Voor een aantal projectgebieden is randinformatie toegevoegd in bijlage van dit bestek.

2. Opdrachtomschrijving onderdeel I: CONCEPTEN

Na een eerste kennisname van het projectgebied en ter voorbereiding van de gesprekken van POM met de eigenaars en andere belanghebbenden in het projectgebied, kan het nodig zijn om op conceptniveau te beschikken over een inrichtingsplan en/of kostenraming en/of financieel model. Doel is om deze documenten te gebruiken als basis voor discussie met de betrokkenen en bij de bespreking reeds over een eerste kostenraming te beschikken. Doelstelling van het overleg met de eigenaars en belanghebbenden is te komen tot een principiële overeenkomst over het verderzetten van het project.

Voor het opmaken van een conceptplan inrichting kunnen de kadastrale plannen en gegevens als basis dienen voor het uittekenen van het concept. POM beschikt over deze gegevens in een GIS-omgeving. Voor het opmaken van de conceptuele kostenraming en financieel model, kan gebruikt gemaakt worden van aannames van eenheidsprijzen en indicaties van hoeveelheden.

Voor onderdeel I wordt een overlegvergadering per eigenaar voorzien waar de POM en de dienstverlener de concepten toelichten. De dienstverlener maakt van elke vergadering een verslag met een weergave van de bespreking en afspraken. De kostprijs voor deze handelingen worden verondersteld vervat te zijn in het bedrag van de bieding voor dit onderdeel.

Mogelijk kan bij de eerste evaluatie van de gegevens van het projectgebied en omliggende terreinen reeds blijken dat detailgegevens met betrekking tot een bepaald element dat verder bij de onderdelen 2 en 3 wordt besproken, essentieel zijn om mee te nemen in het opmaken van de concepten. Hiermee wordt bijvoorbeeld de aanwezigheid van natuurelementen bedoeld die significante impact op het inrichtingsplan en/of ontwikkelbare oppervlakte hebben. Een significante impact van een element op de kosten of uitgifte van het projectgebied, kan bepalend zijn voor de financiële haalbaarheid. Doel is om mogelijke knelpunten vooraan in het traject te detecteren en de elementen die van de invloed kunnen zijn op de haalbaarheid van een project continue te bewaken.

Voor het project Kouterdreef Mechelen heeft POM Antwerpen reeds een concept 'Visie op het ontwikkelbaar gebied' en concept kostenraming opgemaakt.

Na het bereiken van een principiële overeenkomst op basis van de concepten kan dan vervolgens worden overgegaan tot het invullen van de gegevens op detailniveau volgens de methodiek beschreven onder de onderdelen INRICHTING en ONTWIKKELING verder in dit bestek.

3. Opdrachtomschrijving onderdeel 2: INRICHTING

Doel van dit onderdeel is het uitwerken van alternatieven voor de inrichting van een projectgebied met als output een duidelijk plan en gedetailleerde kostprijs. De inrichtingsalternatieven worden opgemaakt op basis van een aantal aspecten omschreven in onderstaande deelopdrachten. Mogelijk worden niet alle deelopdrachten uitgevoerd.

3.1. Archeologisch (voor)onderzoek

Tussen het Provinciebestuur en POM bestaat er een samenwerkingsovereenkomst m.b.t. archeologisch onderzoek, die impliceert dat de dienst Erfgoed de archeologische situatie samenvat en adviseert en in de mate van het mogelijke ook het vooronderzoek doet. De uitvoering is niet inbegrepen in deze opdracht, maar de timing dient wel te worden opgenomen in de projecttiming.

3.2. Opmetingsplan

De deelopdracht omvat de opmaak van een gedetailleerd opmetingsplan per projectgebied dat de actuele toestand en beschikbare informatie van de te ontwikkelen gebieden bundelt.

Het opmetingsplan omvat ten minste:

- Grondplan bestaande toestand;
- Aanduiding van gebouwen en van verharde oppervlakten;
- Aanduiding van de bestaande riolen en waterlopen met aansluitingen op het afwateringsstelsel van de bredere omgeving;
- Aanduiding van bestaande nutsvoorzieningen (gas, water, elektriciteit, drinkwater, openbare verlichting, telefoon, ...);
- Aanduiding van het drinkwater- en hydrantenstelsel;
- Aanduiding van de eventuele bufferingen van hemelwater en/of afvalwater en eventueel aanwezige infiltratievoorzieningen.

Mogelijk wordt voor een projectgebied overgegaan tot het opstarten van de onteigeningsprocedure. De inschrijver geeft een meerprijs voor de opmaak van een onteigeningsplan op basis van het opmetingsplan.

3.3. Studie / toetsing

De deelopdracht omvat het uitvoeren van studies en/of toetsingen die de toestand van de verschillende deelaspecten inventariseert, analyseert en conclusies formuleert.

Een aantal deelaspecten worden onderstand niet-exhaustief opgesomd en toegelicht. Indien de inschrijver nog bijkomende relevante aspecten onderkent kunnen deze toegevoegd worden bij de inschrijving.

3.3.1. Afvalstoffen

Mogelijk zijn in het projectgebied woningen met aanliggende constructies zoals bijvoorbeeld stallingen, garages of verwarmingsinstallaties aanwezig. De constructies kunnen mogelijk gevaarlijke stoffen bevatten zoals stookolie, smeeroliën of asbest. Bij het ontwikkelen van het projectgebied zullen deze constructies selectief gesloopt en afgevoerd worden.

De output is een inventaris van de deelstromen van afvalstoffen die zullen vrijkomen bij het bouwrijp maken van het projectgebied. De hoeveelheden dienen als onderdeel voor het opmaken van de gedetailleerde kostenraming.

3.3.2. Grondmechanisch bodemonderzoek

De deelopdracht omvat het grondmechanisch onderzoek van het projectgebied. De resultaten van het grondmechanisch onderzoek kunnen gebruikt worden:

- voor het opmaken van het voorontwerp van de infrastructuur
- in functie van de besluitvorming voor het bouwrijp maken van het terrein. Hiermee wordt bijvoorbeeld mogelijk bedoeld het verbeteren van de bodem met het oog op de toekomstige ontwikkeling. De resultaten van het onderzoek moeten de POM in staat stellen om een beslissing te nemen inzake het bouwrijp maken van het terrein.

Het grondmechanisch bodemonderzoek gebeurt door middel van boringen en analyses of sonderingen.

De output is een rapport dat gebruikt wordt om de gedetailleerde kostprijsberekening voor de aanleg van infrastructuur en het bouwrijp maken van het projectgebied op te maken.

3.3.3. Grondverzet

De opdracht omvat alle taken voor de uitvoering van een milieuhygiënisch onderzoek in het kader van het gebruik van de uitgegraven bodem (grondverzet). De opdracht wordt uitgevoerd volgens de wettelijke bepalingen zoals omschreven in Bodemdecreet, Vlarebo en de codes van goede praktijk inzake grondverzet.

Het uitvoeren van boringen of monsteranalyses is inbegrepen in de opdracht.

De opdracht voor de dienstverlener omvat:

- Opmaak van het technisch verslag met in een voorstudie weergave van de reden/type van het grondverzet, een administratief, historisch en geologisch onderzoek en de vastlegging van de bemonsteringsprocedure (incl. bemonsteringsplan). Na uitvoering van de boringen en monsteranalyses zal de bodemsaneringsdeskundige in een definitief rapport volgende elementen weergeven:
 - de identificatie van de bemonsteringslocatie;
 - de beschrijving van de bemonsteringsprocedure;
 - de analyseresultaten, de evaluatie ervan en bespreking van de toepassingsmogelijkheden;
 - een zoneringsplan;
 - een raming van de hoeveelheden van de verschillende fracties, ingedeeld op basis van de verdere gebruiksmogelijkheid;Het definitief rapport wordt conform verklaard door een erkende bodembeheersorganisatie.
- Studie van de ontvangende grond, binnen de projectzone.
- Opmaak van een opmetingstabel met grondverzethoeveelheden;
- Beschrijving van de uitvoeringsvoorwaarden.

Optimalisatie door het combineren van het milieukundig bodemonderzoek en het onderzoek ihkv grondverzet dient waar mogelijk te worden doorgevoerd.

De output is een rapport dat gebruikt wordt om de kosten ten gevolge van het grondverzet te begroten en te gebruiken in de gedetailleerde kostprijsberekening.

3.3.4. Milieukundig bodemonderzoek

Voor elk projectgebied dient een milieukundig bodemonderzoek de nulstatus van het terrein vast te leggen. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen percelen die onderzoeksplichtig zijn bij een overdracht zoals bedoeld in het Vlarebo en percelen die niet onderzoeksplichtig zijn.

Voor de percelen die vallen onder de onderzoeksplicht volgens de lijst van risico-inrichtingen in bijlage I van het Vlarebo, dienen de wettelijke vereisten zoals voorzien in het Bodemdecreet te worden volbracht. Het veldwerk, de analyses en de rapportage dienen te worden uitgevoerd conform de Standaardprocedure Oriënterend Bodemonderzoek.

Op percelen die niet-onderzoeksplichtig zijn, wordt een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het verkennend bodemonderzoek heeft als doel om aan de hand van een beperkte staalname van grond en grondwater, een inschatting te maken van de milieukundige toestand van de bodem. Het onderzoek wordt niet beschouwd als een decretaal OBO.

De onderzoeksstrategie verkennend bodemonderzoek omvat 1 boring tot 2 m-mv per 0,5 ha en waarvan per 1 ha een boring wordt afgewerkt als peilbuis met snijdende filterstelling. Van elke boring dient 1 monster te worden geanalyseerd op het uitgebreide standaardanalysepakket vaste deel van de aarde; het grondwater dient te worden geanalyseerd op het uitgebreide standaardanalysepakket grondwater.

Het veldwerk, de analyses en de evaluatie van de resultaten dienen te worden uitgevoerd conform de Standaardprocedure Oriënterend Bodemonderzoek.

Het rapport bevat minstens: Resultaten van terrein- en laboratorium onderzoek; Evaluatie van de resultaten t.o.v. de bodemsaneringsnormen; Samenvattend besluit

De bijlagen bevatten minstens boorprofielen, analyserapporten en kaartmateriaal.

Bij het vaststellen van bodemverontreiniging, worden de onderzoeks- en saneringskosten begroot.

De output is in beide gevallen een rapport die de milieukundige bodemtoestand vastlegt op het moment van de start van het project, de zogenaamde nulstatus. Het rapport begroot eveneens eventuele kosten die volgen uit de gedane vaststellingen. De hoeveelheden dienen als onderdeel voor het opmaken van de gedetailleerde kostenraming.

3.3.5. Mobiliteit

Om de mogelijke mobiliteitseffecten van de nieuwe ontwikkeling in te schatten, wordt een mobiliteitseffectenstudie uitgevoerd. Het doel hiervan is na te gaan of de ontwikkeling in overeenstemming is met de draagkracht van de omgeving en of er maatregelen nodig zijn om de (verkeers)leefbaarheid en de bereikbaarheid te garanderen.

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen een mobiliteitstoets en een mobiliteitseffectenrapport (MOBER). De mobiliteitstoets is een beknopte nota die ook nuttig kan zijn bij projecten met een eerdere beperkte mobiliteitsimpact. Het is vooral een kwalitatief instrument. Het MOBER is geschikt voor plannen en projecten met een belangrijke mobiliteitsimpact. Waarschijnlijk zijn de ontwikkelingen in het kader van dit project eerder kleinschalig naar impact op de mobiliteit en volstaat een mobiliteitstoets.

De deelopdracht omvat een inschatting van de mobiliteitseffecten van de ontwikkeling en geeft aan of er maatregelen vereist zijn om de (verkeers)leefbaarheid en de bereikbaarheid te garanderen. Hierbij wordt rekening gehouden met zowel gemotoriseerd - als fiets - als voetverkeer en het aanbod van openbaar vervoer, of een combinatie van de mogelijkheden.

De output is een rapport dat de mogelijke mobiliteitseffecten ten gevolge van de geplande ontwikkeling inschat.

3.3.6. Natuur en bos

De deelopdracht omvat het nagaan van de noodzaak tot het uitvoeren van een passende beoordeling, natuurtoets of project-MER bij de geplande ontwikkeling. Eveneens inbegrepen in deze deelopdracht is het desgevallend bepalen van de boscompensatie, indien van toepassing.

De output is een studie die de noodzaak onderzoekt tot het opmaken van een passende beoordeling, natuurtoets, project-MER of boscompensatie en de te verwachten kosten met betrekking tot voormelde elementen begroot. Verder dient de dienstverlener een inschatting te maken van de impact op de ontwikkelbare oppervlakte, het inrichtingsplan en de kosten van de ontwikkeling.

3.3.7. Water

De ontwikkeling van een bedrijventerrein zal een invloed hebben op de waterhuishouding van het gebied. De effecten van o.a. het voorzien van verhardingen, de inplanting van bedrijven, mogelijke reliëfwijzigingen,... dienen zowel kwalitatief als kwantitatief geïnventariseerd, ingeschat, gemilderd en gecompenseerd te worden. De waterhuishouding omvat zowel oppervlaktewater, als grondwater, als afvalwater.

De opdracht omvat de uitvoering van een zogenaamde watertoets die de invloed van de ontwikkeling van het projectgebied op de waterhuishouding in het gebied en bredere omgeving analyseert. Van de dienstverlener wordt verwacht dat hij de afbakening van het te bestuderen gebied aangeeft. De afpaling van dit gebied zorgt ervoor dat hierin de gebieden begrepen zijn die het meest de effecten van de veranderende waterhuishouding van het projectgebied zullen ondergaan en/of eventueel zelf invloed uitoefenen op de te ontwikkelen gebieden. Van de dienstverlener wordt een beschrijving van de huidige toestand verwacht met mogelijke aandachtspunten. De effecten veroorzaakt als gevolg van een verandering in de toestand van het oppervlaktewater, het grondwater of de waterafhankelijke natuur worden onderzocht. De watertoets wordt uitgevoerd volgens de wettelijke vereisten zoals voorzien in het Decreet Integraal Waterbeleid en het uitvoeringsbesluit over de watertoets.

Voor negatieve effecten dienen compenserende maatregelen voorgesteld te worden volgens de principes van het integraal waterbeheer, met name hergebruik, infiltratie, buffering en vertraagde afvoer. Deze principes dienen zowel bekeken en toegepast te worden in voorschriften op perceelsniveau als op niveau van het gehele terrein, en dit zowel in maatregelen die genomen kunnen worden in de inrichtingsfase, als in de ontwikkelingsfase, bvb door de aanleg van collectieve voorzieningen.

In dit onderdeel wordt een voorgestelde ligging en dimensionering van grachten verwacht, samen met een concept van riolering steeds uitgaande van een gescheiden stelsel, eventuele installatie van infiltratie en/of bufferbekkens (wel of niet combineerbaar met gebruik als bluswater).

Indien de ontwikkeling werken aan een waterloop tot gevolg hebben, dienen vergunningen te worden aangevraagd. Bij niet-geklasseerde waterlopen en waterlopen van 2de en 3de categorie is steeds een vergunning vereist van de deputatie (provincie). Bij onbevaarbare waterlopen van 1ste categorie is de Vlaamse Gemeenschap - VMM – afdeling Operationeel Waterbeheer bevoegd. De opdracht omvat het onderzoek naar de vergunningplicht (machtiging) van een ontwikkeling.

De output is een rapport dat de mogelijke invloed van de ontwikkeling op de waterhuishouding en op waterlopen analyseert. Het rapport begroot eveneens eventuele kosten die volgen uit de gedane vaststellingen. De hoeveelheden dienen als onderdeel voor het opmaken van de gedetailleerde kostenraming.

3.3.8. Erfgoed

De opdracht omvat het onderzoek naar de aanwezigheid van elementen die vallen onder beschermings- en klasseringsbesluiten. De inschrijver gaat na of binnen en/of aangrenzend aan het plangebied beschermde monumenten, landschappen, stads- of dorpsgezichten aanwezig zijn. Indien relevant worden de implicaties op de ontwikkeling onderzocht.

De output is een studie die de kosten op het vlak van de regelgeving Onroerend Erfgoed begroot en de impact op het inrichtingsplan bepaald.

3.4. Infrastructuur

De deelopdracht omvat het uitwerken van de externe en interne ontsluiting en openbare nutinfrastructuur die zal aangelegd worden bij de ontwikkeling van het projectgebied en dit voor de verschillende alternatieven van inrichting. Dit houdt onder andere in : de plaatsing van wegen, afwatering/riolering, retentievoorzieningen, voorziening voor buffer, nutinfrastructuur, materiaalkeuze, en daarbij rekening houdend met de conclusies van de uitgevoerde studies en beschikbare gegevens.

Bij het ontwerpen van de infrastructuur wordt gestreefd naar een maximale inzet van herbruikbare bouwmaterialen, zoals bijvoorbeeld de verwerking van puingranulaten. Het ontwerp houdt rekening met eventueel geplande werken aan de omliggende infrastructuur en de bepalingen opgenomen in stedenbouwkundige voorschriften. Er wordt gestreefd naar één enkel ontsluitingspunt van de ontwikkeling. Het projectgebied waarvoor een plan wordt opgemaakt, dient aan te sluiten op een bestaande openbare weg.

Om te komen tot het een plan dat geschikt is voor de aanleg van infrastructuur, dienen een aantal documenten te worden opgesteld.

3.4.1. Liggingsplan

Het tracé van de aan te leggen infrastructuur wordt in detail ingetekend en de grondinname op percelen wordt aangegeven.

3.4.2. Dwarsprofiel

Het dwarsprofiel geeft de opbouw van de infrastructuur weer inclusief onderfunderingen en houdt rekening met het niveau van het omringende maaiveld.

3.4.3. Lengteprofiel

Het lengteprofiel van de infrastructuur wordt ingetekend inclusief DWA en RWA riolering.

3.4.4. Rooiplan

Op het rooiplan wordt de rooilijn ingetekend.

3.5. Gedetailleerde kostenraming

Op basis van de gegevens verzameld in voorvermelde deelopdrachten dient een gedetailleerde kostenraming te worden opgemaakt.

De kostenraming dient minimaal rekening te houden met:

- de kosten die ingeschat worden op basis van de conclusies uit de studies en toetsingen;
- kosten ten gevolge van grondverzet;
- kosten voor het verwijderen van afvalstoffen;
- hoeveelheden en materialen bepaald in het ontwerp van infrastructuur;
- kosten voor het verwerven van gronden in het kader van de aanleg van infrastructuur.

Voor de berekening van de verwervingskosten / grondinbreng dient de dienstverlener beroep te doen op een beëdigd schatter. De kostprijs voor deze handelingen worden verondersteld vervat te zijn in het bedrag van de bieding voor deelstudie.

De kostenraming wordt opgemaakt in een tabelvorm die moet toelaten om gedurende het verloop van het project hoeveelheden en/of eenheidsprijzen op een eenvoudige manier aan te passen.

De output dient een postgewijze raming met hoeveelheden, eenheidsprijzen en een totaalbedrag per post te omvatten.

3.6. Alternatieven inrichting

De dienstverlener tekent een aantal inrichtingsconcepten uit voor de ontwikkeling van het projectgebied. De alternatieven dienen een differentiatie aan potentiële invullingen te geven die voor elk projectgebied kunnen verschillen.

Na overleg met de opdrachtgever werkt de dienstverlener een gedetailleerd inrichtingsplan uit voor een ruimtelijk functionerend en aantrekkelijk bedrijventerrein. Bij de uitwerking van de alternatieven hoort steeds een ruimtelijke weergave van de ontwikkeling.

Bij de opmaak van het inrichtingsplan moet uitgegaan worden van de algemene principes van duurzaamheid.

De inrichtingsconcepten dienen minimaal rekening te houden met:

- input uit de toetsingen en studies;
- het efficiënt ruimtegebruik;
- ruimtelijke samenhang van het hele gebied;
- kwalitatieve inrichting van het openbaar domein met zorg voor de wijze van ontsluiting en inrichting van de terreinen en gebouwen, voor het parkeren en voor voldoende groene vingers;
- de geldende stedenbouwkundige voorschriften;
- desgevallend een maximalisering van het rendement van de ontwikkeling;
- de bepalingen opgelegd door de opdrachtgever in een voorafgaandelijk overleg;
- maximaliseren van gemeenschappelijke voorzieningen zoals parking, groen- en waterbuffer;
- interne weginfrastructuur met gescheiden rioleringsstelsel;
- het benutten van potenties van hernieuwbare energie;
- onderzoek naar een verbinding met het bestaande bedrijventerrein;
- extra inspanningen voor waterinfiltratie en –buffering van hemelwater;

- aandacht voor bijkomende buffering indien noodzakelijk;
- randvoorwaarden die project participanten stellen bij de vermarkting en voor zover deze verzoenbaar zijn met de hierboven opgesomde concepten.

De inrichtingsstudie moet onder meer volgende zaken bevatten :

- Reliëfbepaling: indien nodig, doet de opdrachtnemer een voorstel van reliëfaanpassing, rekening houdend met afwatering en bestaande bebouwing.
- Rasterindeling: In het kader van de toekomstige uitgifte van de bedrijventerreinen wordt een voorstel van rasterindeling uitgewerkt. Deze rasterindeling is een denkoefening rond eenvoudige en modulerbare uitgifte, met aandacht voor efficiënt ruimtegebruik. De rasterindeling houdt tevens rekening met de aard en de verscheidenheid van de bedrijfsactiviteiten die in aanmerking komen voor vestiging in deze zone.
- Zone voor buffer: De opdrachtnemer onderzoekt of er bijkomende buffering noodzakelijk is ten aanzien van aanpalende bestemmingen of gebouwen/constructies.
- Voorstel bouwprogramma: de dienstverlener maakt een voorstel van bouwprogramma en geeft een indicatie van het uitzicht van het terrein met gedifferentieerde bebouwing in functie van de opgesomde concepten. De output is een 3D-impressie van de alternatieven. De dienstverlener doet suggesties voor contractvoorschriften en principes van uitgifte.

Indien bij het uitwerken van de alternatieven knelpunten worden onderkend, geeft de inschrijver dit uitdrukkelijk weer als opmerking bij het alternatief en stelt de inschrijver mogelijke oplossingen voor.

Voor het voorstellen van de alternatieven wordt een overlegvergadering per eigenaar voorzien waar de POM en de dienstverlener de alternatieven toelichten. De dienstverlener maakt van elke vergadering een verslag met een weergave van de bespreking en afspraken. De kostprijs voor deze handelingen worden verondersteld vervat te zijn in het bedrag van de bieding voor dit onderdeel.

De vorm en inhoud van het inrichtingsplan moeten van die aard zijn dat het inrichtingsplan kan gebruikt worden als inrichtingsplan zoals bedoeld in het subsidiebesluit van de Vlaamse Regering dd. 16 mei 2007 (B.S. 5 juli 2007).

Het genoemde subsidiebesluit veronderstelt voor het inrichtingsplan onder meer de uitwerking van een CO₂-neutraliteitsplan. Met betrekking tot de CO₂-neutraliteit hanteert POM Antwerpen nu reeds standaard verkoopsclausules. Van de opdrachtnemer wordt hieromtrent geen acties verwacht.

4. Opdrachtomschrijving onderdeel 3: ONTWIKKELING

De uitgewerkte inrichtingsalternatieven dienen als basis voor het opmaken van het projectplan met de verschillende opties ter realisatie van de alternatieven en consequenties voor iedere belanghebbende. Uitgangspunten voor de alternatieven dienen duidelijk te worden aangegeven. De uitwerking van de alternatieven dienen op een manier opgemaakt te worden dat het mogelijk moet maken om deze op een eenvoudige manier aan te passen indien de uitgangspunten veranderen of indien er in het verloop van het project nieuwe gegevens bekend worden.

Om tot een ontwikkeling van een projectgebied te komen dienen de partijen die betrokken zullen zijn bij de ontwikkeling te worden opgesteld. De belanghebbenden zijn in eerste instantie de eigenaars, maar ook burens, lokale en hogere overheden, nutsmaatschappijen, notaris en het Aankoopcomité.

Onder de eigenaars zijn nog een aantal mogelijkheden te onderscheiden:

- eigenaars die zelf niet zullen meewerken in de ontwikkeling, maar enkel gronden ter beschikking stellen;
- eigenaars die actief participeren/financieren in de ontwikkeling;
- eigenaars/ontwikkelaars die de ontwikkeling volledig zullen uitvoeren/financieren;
- eigenaars van gronden die nodig zijn om het projectgebied te ontsluiten;
- eigenaars van gronden die essentieel zijn om het projectgebied optimaal te ontwikkelen/ontsluiten, maar die niet bereid zijn om mee te werken en die mogelijk moeten onteigend worden;
- overheden die eigenaar zijn van gronden die dienen meegenomen worden in de ontwikkeling.

Bij de overheden als belanghebbende kan nog onderscheid gemaakt worden tussen:

- de gemeente is in elk geval betrokken partij in de ontwikkeling, hetzij als eigenaar van gronden, als vergunningverlener, bij het overdragen van wegenis, bij de aanleg van infrastructuur en nutsvoorzieningen;
- provinciale overheden kunnen betrokken zijn als vergunningverlener, bij de aanleg van infrastructuur (fietspaden/wegen), als bevoegde overheid voor een projectgebied, werken aan waterlopen, als beheerder van buurtwegen, bij de uitvoering van het archeologisch (voor)onderzoek;
- gewestelijke overheden als vergunningverlener, bij de aanleg van infrastructuur (fietspaden/wegen), als bevoegde overheid in een projectgebied, bij de uitvoering van het archeologisch (voor)onderzoek;
- federale overheden bij het inzetten van de onteigeningsprocedure (Aankoopcomité);
- OVAM kan betrokken partij zijn in het geval dat een onderzoeksplicht rust op het projectgebied of in het geval dat bij de ontwikkeling bodemverontreiniging wordt vastgesteld.

Nutsmaatschappijen zijn in elk geval betrokken partij als beheerder van boven- en ondergrondse leidingtracés die het projectgebied kruisen en die bij de uitvoering van werken in het projectgebied worden geconsulteerd. Anderzijds zijn nutsmaatschappijen betrokken bij het aanleggen van nutsvoorzieningen voor de ontwikkeling van het projectgebied.

Het projectplan wordt opgemaakt op basis van een aantal aspecten omschreven in onderstaande deelopdrachten. Mogelijk worden niet alle deelopdrachten uitgevoerd.

De verwachte output van het projectplan is een document dat een overzicht geeft voor een aantal alternatieve inrichtingsconcepten en alternatieven m.b.t. afspraken en daarbij rekening houdt met de belanghebbenden en de mogelijkheden m.b.t. financiering.

4.1. Timing

Op basis van de uitgewerkte inrichtingsalternatieven wordt een gedetailleerde simulatie van de timing opgesteld die moet toelaten om het verloop van het ontwikkelingsproject in te schatten.

Onderdelen die moeten opgenomen worden zijn o.a.:

- subsidieaanvragen met tussenliggende acties die nodig zijn om te voldoen aan de vereisten van het subsidiebesluit bedrijventerreinen;
- vergunningstrajecten;
- onderhandelingen met eigenaars;
- aangaan van samenwerkingsovereenkomsten;
- overleg met overheden;
- Raad van Bestuur van POM Antwerpen.

De simulatie van de timing dient eveneens rekening te houden met alle belanghebbenden en hun rol in het proces.

De verwachte output is een timingtabel waarbij de acties worden uitgezet t.o.v. de tijd.

4.2. Alternatieven afspraken

Na een selectie uit de voorgestelde inrichtingsalternatieven worden de belanghebbenden opgelijst en voorstellen uitgewerkt m.b.t. de verdeling van de taken en financiering van de ontwikkeling. Bij het onderzoek van de alternatieven dient het grondenbanksysteem te worden afgewogen als mogelijke piste.

Afhankelijk van de mate van betrokkenheid en type eigenaar situeert de rol van de POM zich tussen het 'regisseren' van de ontwikkeling waarbij POM geen (pre)financiering doet en het andere uiterste waarbij POM de volledige ontwikkeling op zich zou nemen en financieren. De rol die POM speelt wordt bepaald door de Raad van Bestuur en zal afhankelijk zijn van de positie en de rol van de eigenaars, de specifiek eigenschappen van het project(gebied) en de consequenties op het vlak van financiering. Bij de uitwerking van de alternatieve afspraken dienen deze factoren als beslissingscriteria en worden ze voldoende onderbouwd voorgelegd aan de Raad van Bestuur.

Om tot een uitwerking van de alternatieven te komen dienen de verwachtingen en eisen van alle partijen gekend te zijn. Deze moeten dan getoetst worden aan haalbaarheid naar financiering en vergunbaarheid en vervolgens resulteren in een voorstel van alternatieve die alle gegevens combineert.

De output is een document waarin de alternatieven met betrekking tot taakverdeling en financiering worden vastgelegd en dat als basis zal dienen voor het opstellen van een samenwerkingsovereenkomst.

4.3. Financieel model

De hoofddoelstelling bestaat erin een financieel-economisch exploitatiemodel op te maken met simulatie van kosten en opbrengsten van de gebiedsontwikkeling. De ontwikkelingsvarianten moeten doorgerekend worden in het model en per alternatief wordt het break-even punt berekend en wordt een verdeelsleutel van de kosten bepaald. Alle gegevens verzameld in de verschillende deelopdrachten worden gebundeld in een financieel model van het project. Het financieel model geeft voor alle belanghebbenden de verschillende opties en de consequenties op het vlak van afspraken naar uitvoering en financiering van de ontwikkelingsalternatieven.

Het financieel model houdt rekening met de prefinancieringskost te wijten aan het tijdsverloop tussen het moment van uitgave en inkomsten. Er wordt ook gezocht naar het optimaliseren van de timing zodat de prefinancieringskost minimaal is, bijvoorbeeld door het optimaal afstemmen van uitgaven t.o.v. inkomsten uit subsidies.

Het model dient rekening te houden met het onderscheid tussen subsidiabele en niet-subsidiabele kosten zoals bepaald in de subsidiebesluit bedrijventerreinen. Het onderscheid tussen BTW-plichtige en niet BTW-plichtige kosten ten gevolge van het onderscheid tussen partijen zijn een ander belangrijk onderdeel van het financiële model.

Alle gehanteerde cijfers dienen getoetst te worden aan hun realiteitswaarde. De realiteitswaarde van deze cijfers moet met andere woorden stroken met de in België courante eenheidsprijzen voor gelijkaardige gebiedsontwikkelingen.

De POM streeft naar transparantie van het financieel model naar de privé partners in het bijzonder en alle betrokken partijen in het algemeen. In overleg met de partners uit de PPS-structuur wordt dit grondexploitatiemodel verder verfijnd en afgestemd in alle onderzoeksfasen. Een terugkoppeling en bijsturing van dit grondexploitatiemodel moet bijgevolg worden voorzien.

Het financieel model houdt rekening met

- alle externe kosten ten gevolge van studies, toetsingen en onderzoeken;
- kosten voor het bouwrijp maken en aanleggen van infrastructuur;
- werkingskosten;
- verwerven van gronden;
- indekken van financiële risico's;
- prefinancieringskost;
- kosten ten gevolge van boscompensatie;
- onteigeningsvergoeding.
- de financieringskost met inbegrip van de financiële risico's ingeval van mogelijke vertragingen in uitvoering;
- de mogelijke subsidies;
- de mogelijke inkomsten (verkoop van bouwrijpe kavels).

Bovenstaande lijst is niet limitatief. Bijkomende financiële randvoorwaarden kunnen vanuit de projectorganisatie door de opdrachtgever aan de dienstverlener opgeworpen worden. Een grondige dossierkennis en een actieve betrokkenheid zijn bijgevolg cruciaal.

Het eindresultaat is een voorstel van financieel-economisch exploitatiemodel / businessplan dat rekening houdt met eventuele risico's, spreiding en investeringen, waarbij onder meer wordt aangegeven in welke fase welke investeringen en acties dienen genomen te worden en op welke percelen/zones deze handelingen betrekking hebben.

5. Bijkomende specificaties aangaande de verschillende deelstudies

Procesverloop

Onderhavige opdracht bestaat uit verschillende deelstudies die onderling met elkaar verbonden zijn. De opdrachtnemer dient op alle deelstudies in te schrijven. Het staat de opdrachtnemer vrij hiervoor de nodige verbintenissen aan te gaan met andere bureaus en/of experts.

Tijdens de opmaak van de verschillende deelstudies vindt er een constante kruisbestuiving plaats. De inschrijver voorziet in zijn offerte een helder en realistisch tijdschema waaruit de interactie tussen de deelstudies blijkt en de logica van het chronologisch verloop van de acties. De inschrijver voorziet hierbinnen voldoende terugkoppelingsmomenten met de opdrachtgever.

De opdrachtnemer wordt geacht deel te nemen aan de vergaderingen die de opdrachtgever belegt en die verband houden met zijn opdracht.

Meerprijs

Indien de opdrachtgever beslist om een informatievergadering te beleggen voor de belanghebbenden, aangaande één van bovenstaande studies, wordt de opdrachtnemer geacht hierop aanwezig te zijn voor het geven van bijkomende toelichting, en voor zover de opdrachtgever dit noodzakelijk acht.

De opdrachtnemer voorziet in zijn offerte een meerprijs voor een dergelijke toelichting (uurprijs).

Vorm en inhoud

De vorm en inhoud van de aangeleverde gegevens dienen van die vorm en aard te zijn dat ze gebruikt kunnen worden als document aan te leveren aan de vergunningverlenende en/of betrokken overheden.

Hiermee wordt o.a. bedoeld

- sloopinventaris (afvalstoffen);
- technisch verslag (grondverzet);
- oriënterend bodemonderzoek voor onderzoeksplichtige percelen (bodem);
- mobiliteitstoets (mobiliteit);
- watertoets (water);
- het inrichtingsplan zoals bedoeld in het subsidiebesluit van de Vlaamse Regering dd. 16 mei 2007 (B.S. 5 juli 2007);
- plannen.

Indien zulks nodig geacht wordt door de opdrachtgever, zal de opdrachtnemer alle gevraagde aanpassingen aan het rapport aanbrengen of laten aanbrengen.

6. Projectgebieden

Momenteel zijn in het lopende project Onderhandelingsteams voor een aantal terreinen de gesprekken in die mate gevorderd dat er kan overgegaan worden tot het opmaken van een projectplan zoals beschreven in dit bestek.

Het gaat specifiek over de projectgebieden:

- Kontich, Satenrozen (KS)
- Sterbos, Wuustwezel (WW)
- Kouterdreef, Mechelen (KM)
- Berkenhoek, St-Katelijne Waver (BSK)
- Rijkmaker, Kalmthout (RK)

Voor de 3 eerst vernoemde projecten dient na opdrachtverlening en waarschijnlijk gelijklopend een projectplan te worden opgemaakt. De opstart van de andere terreinen is voorzien op korte termijn.

In onderstaande matrix wordt een indicatie gegeven van de te verwachten deelopdrachten per projectgebied.

	KS	WW	KM	BSK	RK
Opmetingsplan	++	++	++	++	++
Archeologisch (voor)onderzoek	++	++	++	++	++
Sloopinventaris	++	-	-	+	-
Grondmechanisch bodemonderzoek	+	+	+	+	+
Milieukundig bodemonderzoek	++	++	++	++	++
Mobiliteit	-	+	+	+	+
Natuur en bos	-	+	-	-	+
Water	++	++	++	++	++
Erfgoed	-	-	-	+	-
Infrastructuur	++	++	++	++	++
Verwerving voor aanleg infra	++	-	+	-	-
Gedetailleerde kostenraming	++	++	++	++	++
Verwerving/verloop projectgronden	++	+	+	-	++
Onteigening	+	+	+	-	+
Alternatieven afspraken	+	++	++	++	++
Financieel model	++	++	++	++	++

- NVT
- + relevant
- ++ zeer relevant

In bijlage aan dit bestek is per projectgebied een overzicht van de beschikbare informatie en stand van zaken toegevoegd.

7. Algemene en administratieve bepalingen

7.1. ALGEMENE BEPALINGEN

Volgende bepalingen zijn van toepassing op alle deelopdrachten:

1. De opdracht wordt uitgevoerd met inachtneming van de voorschriften en richtlijnen van subsidiërende overheden en andere betrokken besturen of instanties. De dienstverlener zal de vergaderingen met deze besturen organiseren, bijwonen, verslagen opmaken en er een passend gevolg aan geven.
2. Er wordt van de dienstverlener een grote betrokkenheid en actieve projectcoördinatie bij de uitvoering van het studiewerk gevraagd. Basisgegevens en randvoorwaarden worden op een actieve en anticiperende manier verzameld. De dienstverlener neemt voldoende initiatief en gaat actief achter de informatie aan. Wanneer gegevens achterblijven wordt door de dienstverlener in de lokalen van het betreffend bestuur een vergadering belegd om de 'achterblijvende' gegevens te verkrijgen.
3. De dienstverlener staat in voor de organisatie van de nodige opvolgingsvergaderingen. Hij stemt de agenda's van de deelnemers af en nodigt de deelnemers uit. De opdrachtgever bepaalt de locatie van de vergaderingen.
4. De dienstverlener moet zijn ontwerp afstemmen op de lopende studies die een invloed kunnen hebben op onderhavige studieopdracht. De dienstverlener neemt hiervoor contact op met de mogelijk betrokken besturen en andere partijen.
5. Indien de inhoudelijke prestaties van de dienstverlener kwalitatief onvoldoende zijn zodat de opdrachtgever de geleverde prestaties niet kan beoordelen, dan is de dienstverlener verplicht de betreffende deelopdracht te vervolledigen, zonder enig recht van vergoeding.
6. De opdracht omvat het op regelmatige basis bespreken van de stand van zaken en de uitgevoerde taken binnen een deelopdracht met de opdrachtgever en de betreffende gemeente of stad en zonodig derden in één of meerdere vergaderingen en het opmaken van het verslag van deze besprekingen.
7. De dienstverlener dient er rekening mee te houden dat de verschillende deelopdrachten in parallel kunnen worden uitgewerkt.
8. De dienstverlener zorgt ervoor dat zowel aan de wettelijke vereisten als aan de kwaliteitseisen volgens de goede praktijken wordt voldaan.
9. Alle plannen, documenten en tussenproducten worden ook digitaal aangeleverd als shapefile, als DWG of DXF en eveneens in voor drukwerk gemakkelijk te gebruiken formaten (bv. jpeg /tif).
10. Opdrachtgever en opdrachthouder wisselen alle relevante informatie uit die kunnen bijdragen tot een vlot verloop van de opgelegde taken met wederzijds respect voor eigen verantwoordelijkheden.
11. Mogelijke beïnvloeding van de uitvoeringstermijn door voorlopige ongekende situaties zullen het voorwerp uitmaken van overleg.
12. In het bestek worden een aantal onderzoeksdaden voorgesteld. Mogelijk is de opsomming niet-exhaustief. Het is de taak van de dienstverlener alle onderzoeksdaden te verrichten en technische onderbouwingen te doen die nodig zijn om de opdracht uit te voeren en een realistische raming te maken van de kostprijs van de alternatieven en de nodige grondinnames.
13. Uitgangspunten die gebruikt worden in de diverse deelopdrachten dienen telkens vermeld te worden en het moet ook mogelijk gemaakt worden om de resultaten bij te sturen na verfijning van het project of in het geval dat uitgangspunten zouden wijzigen.

7.2. Opdrachtgevend bestuur

Deze opdracht wordt uitgeschreven door de Provinciale Ontwikkelingsmaatschappij Antwerpen (POM Antwerpen).

7.3. Voorwerp en classificatie van de opdracht

Onderhavige prijsvraag dient voor het aanstellen van één bureau of een consortium van meerdere bureaus voor het uitwerken van de onderzoeken zoals hierboven vermeld.

De invulling van de deelopdracht is projectgebied-specifiek en kan dus bijgevolg verschillen voor de verschillende projectgebieden.

De opdracht is een opdracht voor aanneming van diensten in de zin van artikel 5 van de Wet van 24 december 1993.

7.4. Indiening van de offertes

De gunning van de dienstenopdracht geschiedt bij wijze van algemene offerteaanvraag.

De offerte en de hierna vermelde bescheiden moeten uiterlijk op 8/03/2010 te 14.00u ingediend worden op onderstaand adres:

Provinciale Ontwikkelingsmaatschappij Antwerpen (POM)
Lange Lozanastraat 223
2018 Antwerpen
België

De offerte wordt aansluitend publiek geopend op 8/03/2010 te 14.00u, in de kantoren van de POM Antwerpen, op het bovenvermelde adres.

De inschrijving moet:

- hetzij op de post aangetekend worden afgegeven ten laatste 2 dagen vóór de uiterlijke leveringsdatum van de offertes
- hetzij toekomen bij de receptie van POM Antwerpen waarbij moet worden ondertekend voor ontvangst.

De offerte wordt gestoken in een gesloten dubbele omslag waarbij op de buitenzijde wordt vermeld:

offerte BESTEK F I I /003

De offerte zal als volgt worden ingediend:

- één origineel exemplaar
- één losbladige kopie
- één digitaal bestand in pdf formaat
- de offerte dient te worden opgemaakt in de Nederlandse taal
- alle bijlagen en nota's die bij de offerte worden gevoegd moeten worden gedagtekend en ondertekend

Een gedetailleerde offerte met toelichting per onderdeel / deelstudie moet worden opgemaakt, die minimaal volgende onderdelen omvat:

- plan van aanpak, beoogde resultaten
- helder en realistisch tijdschema, inclusief aanduiding van terugkoppelingsmomenten
- gedetailleerde prijsopgave via de inventaris in deel 9 van dit bestek (uitgedrukt in euro)
- opgave van de personen die ingezet zullen worden, met aanduiding welke deeltaken aan hen worden toevertrouwd. Opgave van de voor de uitvoering van de opdracht relevante ervaring en referenties (zie ook deel 7.5.)

De aandacht van de inschrijver wordt erop gevestigd dat hij zijn offerte en inventaris moet invullen op het bij het bestek behorende offerteformulier (deel 8) en inventaris (deel 9).

7.5. Kwalitatieve selectie

De aanvragen tot deelneming zullen worden onderzocht aan de hand van de volgende selectiecriteria (in het geval van een tijdelijke vereniging moeten deze gegevens voor de verschillende partners ingediend worden).

7.5.1. Algemene betrouwbaarheid van de dienstverlener

De inschrijver toont aan dat hij zich niet in één van de gevallen van uitsluiting bevindt, door het voorleggen van:

- 1 een attest van de Rechtbank van Koophandel of evenwaardig waaruit blijkt dat betrokkene niet in staat van faillissement of vereffening verkeert noch een gerechtelijk akkoord heeft aangegaan;
- 2 een bewijs van inschrijving in het beroepsregister en/of handelsregister overeenkomstig de wettelijke bepalingen van het land waar hij gevestigd is;
- 3 een origineel attest van de Rijksdienst voor Sociale Zekerheid m.b.t. het voorlaatste kalenderkwartaal voor datum offerte (voorzien van een droogstempel) waaruit blijkt dat de betrokkene heeft voldaan aan de voorschriften inzake bijdrage voor sociale zekerheid en bestaanszekerheid (voor inschrijvers van vreemde nationaliteit een evenwaardig document);
- 4 een attest uitgereikt door de Administratie der Belastingen (attest inkomstenbelasting en attest BTW) waaruit blijkt dat de inschrijver in orde is met de betaling van zijn belastingen (voor inschrijvers van vreemde nationaliteit een evenwaardig document);
- 5 een verklaring op erewoord dat de inschrijver zich niet bevindt in een der gevallen van uitsluiting.

7.5.2. De financiële en economische draagkracht van de dienstverlener

De inschrijver toont zijn financiële en economische draagkracht aan door één of meer van de volgende referenties:

- 1 door passende bankverklaringen of het bewijs van een verzekering tegen beroepsrisico's;
- 2 door voorlegging van de balansen, uittreksels uit de balansen of jaarrekeningen, indien de wetgeving van het land waar de dienstverlener is gevestigd de bekendmaking van balansen voorschrijft;
- 3 door een verklaring betreffende de totale omzet en de omzet betreffende de diensten waarover de opdracht gaat, over de laatste drie boekjaren.

Als de inschrijver om gegronde redenen niet in staat is de gevraagde referenties over te leggen, kan hij zijn economische en financiële draagkracht aantonen met andere documenten.

7.5.3. De technische bekwaamheid van de dienstverlener

Er moet aangetoond worden dat de personen die deel uitmaken van het ingezette team voldoende ervaring kunnen voorleggen om te voldoen aan alle hieronder vooropgestelde selectiecriteria. Dit betekent niet dat alle competenties/ervaring moet aangetoond worden voor elke individuele medewerker. Het betekent wel dat de opdracht slechts kan uitgevoerd worden zolang alle vermelde competenties aanwezig zijn in het team.

- 1 ervaring met het uitwerken van de studies en toetsingen vermeld in de opdrachtschrijving;
- 2 ruime ervaring in het gevoerde ruimtelijk beleid, en in het bijzonder ervaring met de planning, inrichting en ontwikkeling van bedrijventerreinen. Inclusief het uitwerken van ruimtelijke concepten en ruimtelijke principes volgens scenario's en de illustratie ervan in structuurschetsen;
- 3 ervaring met financiële analyses met betrekking tot de ontwikkeling van bedrijventerreinen (kosten baten analyse);
- 4 voor de coördinatie en sturing van de opdracht dienen ten minste een coördinator ingezet te worden;
- 5 voor elk van deze personen moet worden aangegeven of zij beschikbaar en inzetbaar zijn voor deze opdracht in de periode van de uitvoering van de opdracht. Er wordt eveneens aangegeven of de coördinator en eventuele inhoudelijke medewerkers of deskundigen vervangbaar zijn door andere personen met tenminste dezelfde capaciteiten (gelet op de noodzakelijke continuïteit van de opdracht). Vervanging kan pas na voorafgaandelijke goedkeuring van de opdrachtgever.
- 6 ervaring met GIS.

7.6. Gunning en prijsonderzoek

De opdrachtgever kiest vrij de offerte die hij het best acht, hierbij baserend op onderstaande gunningscriteria.

Het onderzoek der offertes wordt getoetst aan de volgende gunningscriteria:

- a. Kostprijs
- b. Kwaliteit van het plan van aanpak. In welke mate zal de beoogde doelstelling van de opdracht bereikt worden, de te volgen methodologie, de projectorganisatie en de efficiëntie van de ingezette middelen. Het plan van aanpak zal tevens de conceptuele, creatieve en inventieve visies en kennis bevatten, die de inschrijver vooropstelt om dit project uit te voeren. Tevens zal het plan van aanpak de garanties bevatten voor een vlotte samenwerking met het opdrachtgever, inzonderheid op vlak van bereikbaarheid en wijze van overleg.
- c. Multidisciplinaire kennis:
 - Vertrouwdheid met de wetgeving op en opmaak van de hierboven vermelde studies;
 - Vertrouwdheid met verwante opdrachten;
 - Vertrouwdheid met de opmaak van financieel-technische businessplannen;
 - Vertrouwdheid met de ontwikkeling van bedrijventerreinen;
 - Referenties inzake analoge of aanverwante opdrachten.
- d. Tijdschema, inclusief aanduiding terugkoppelingsmomenten

Elke inschrijver kan een extra toelichting bekomen over het project, waarvoor evenwel geen financiële vergoeding tegenover staat.

De opdrachtgever kan bijkomende inlichtingen vragen aan één of meerdere inschrijvers, alvorens de offertes goed te keuren en kan aan de inschrijvers vragen alle inlichtingen te verstrekken om de aangeboden prijzen te controleren. De inschrijver duidt bij zijn offerte een persoon aan met naam, adres en telefoonnummer, die gemachtigd is de inschrijver te vertegenwoordigen en die binnen twee dagen gevolg kan geven aan een oproep voor het verstrekken van eventueel vereiste verduidelijkingen.

Indien de opdrachtgever oordeelt dat geen van de ingediende offertes voldoet aan de vereisten van deze offerteaanvraag, behoudt de opdrachtgever zich het recht om zich terug te trekken uit deze aanbestedingsprocedure.

Indien de Raad van Bestuur van POM Antwerpen het gunningsverslag niet goedkeurt, behoudt de opdrachtgever zich het recht om zich terug te trekken uit deze aanbestedingsprocedure.

De opdracht zal worden toegewezen aan de dienstverlener die de voordeligste regelmatige offerte indient, rekening houdend met volgende gunningscriteria:

- | | |
|-------------------------------|-----------|
| 1. De prijs: | 50 punten |
| 2. Plan van aanpak: | 20 punten |
| 3. Multidisciplinaire kennis: | 20 punten |
| 4. Tijdsschema: | 10 punten |

De beoordeling van de prijs wordt als volgt berekend:

- Aan de laagste offerte wordt het maximum van 50 punten toegekend.
- De punten voor de hoogste offerte worden berekend met formule

$$P_h = 50 \times \frac{P_i}{p_h}$$

- De punten van de andere offertes worden binnen deze grenzen lineair berekend met de volgende formule:

$$P(a)_x = 50 + \frac{(P_h - 50) \times (p_x - p_i)}{p_h - p_i}$$

P_h = puntentotaal voor hoogste inschrijver

$P(a)_x$ = puntentotaal voor inschrijver X

p_i = inschrijvingsprijs van de laagste regelmatige inschrijver

p_h = inschrijvingsprijs van de hoogste inschrijver

p_x = inschrijvingsprijs van de inschrijver X

7.7. Gestanddoeningstermijn

De inschrijvers blijven gebonden door hun offerte gedurende een termijn van honderdtwintig kalenderdagen, ingaande de dag na de zitting voor de opening van de offertes.

7.8. Taalgebruik

De inschrijver gebruikt uitsluitend het Nederlands in zijn mondelinge en schriftelijke relatie met het opdrachtgevend bestuur. Van documenten die enkel in een andere taal beschikbaar zijn, kan het bestuur een, desgevallend beëdigde, vertaling eisen.

7.9. Onderaanneming

Het is verboden de reeds gegunde opdracht of een deel ervan in feite of in rechte over te dragen of in onderaanneming te geven tenzij hiervoor een schriftelijke en voorafgaandelijke toestemming werd bekomen van de opdrachtgever. Evenwel, mits voorafgaande schriftelijke toestemming van de aanbestedende overheid, kunnen zekere materiële handelingen (zoals het nemen van monsters en het uitvoeren van laboratoriumproeven, het uitvoeren van computerberekeningen e.d.) bij derden worden besteld. De dienstverlener is evenwel verantwoordelijk voor deze verrichtingen evenals de betaling ervan. De kostprijs voor deze handelingen door derden worden dus verondersteld vervat te zijn in het bedrag van zijn bieding.

De opdrachtgever zal in geen geval de uitgaven die voortvloeien uit een niet toegestane overdracht of onderaanneming, aanvaarden of terugbetalen.

7.10. Intellectuele rechten

De resultaten en producten van deze opdracht worden eigendom van POM Antwerpen. POM Antwerpen verworft een onbeperkt en onvoorwaardelijk eigendomsrecht voor de producten die resulteren uit deze opdracht.

De dienstverlener verbindt zich ertoe alle maatregelen te treffen vereist om het confidentieel karakter van deze gegevens en onderzoeksresultaten aangaande de uitvoering van deze overeenkomst te doen eerbiedigen door zijn personeel die met de uitvoering van de opdracht belast wordt en door elke andere persoon die er toegang toe heeft. Deze verbintenis geldt tijdens de uitvoering van de opdracht en erna.

Buiten de opdracht van deze opdracht, kan de dienstverlener niet beschikken over en gebruik maken van de verkregen resultaten van deze opdracht, en door de opdrachtgever ter beschikking gestelde documenten, tenzij na voorafgaande en schriftelijke goedkeuring door POM Antwerpen.

7.11. Prijsopgave

De prijsopgave dient voor de 5 projecten die voorgesteld zijn onder deel 6 een totaalprijs te geven met opsplitsing per deelopdracht. Gunning van de opdracht betekent niet automatisch dat alle deelopdrachten worden uitgevoerd.

De prijsopgave gebeurt aan de hand van de inventaris (deel 9) en houdt rekening met de punten zoals o.a. maar niet uitsluitend vermeld onder 6.4.

In de inventaris is eveneens voorzien om een prijs op te geven per deelopdracht voor de uitvoering van opdrachten op andere gelijkaardige terreinen uit het project Onderhandelingsteams. Voor bijkomende projectgebieden wordt op vraag van de opdrachtgever en op basis van de eenheidsprijzen van de inventaris een nieuwe raming opgemaakt.

Het offerteformulier en het voorstel voor prijsbepaling moet in euro worden opgemaakt. Voor elke deelpost wordt het bedrag van de eenheidsprijs na de komma beperkt tot max. 2 decimalen.

7.12. Elementen die in de prijzen zijn begrepen

De globale prijs die de inschrijver opgeeft, bevat alle kostprijselementen inclusief BTW. In de inventaris worden de prijzen inclusief en exclusief BTW vermeld.

Enkel voor volgende onderdelen wordt een meerprijs/prijs optie voorzien

- onteigeningsplan
- bijkomende toelichting op informatievergaderingen

De opdrachten waarvoor een meerprijs gevraagd wordt, kunnen pas aangevraagd worden na uitdrukkelijk en schriftelijk verzoek van de opdrachtgever. De opdrachtnemer heeft bovendien geen recht op schadevergoeding indien deze opdrachten uiteindelijk niet uitgevoerd moeten worden.

7.13. Betalingsmodaliteiten

De betalingen gebeuren per projectgebied en verdeeld als volgt:

- 15 % van het bedrag wordt uitbetaald bij de aanvang van de opdracht voor een projectgebied;
- een tussentijdse uitbetaling kan bekomen worden na het afronden van de fase INRICHTING mits voorlegging van een tussentijdse kostenstaat. Deze tussentijdse uitbetalingen worden gelimiteerd tot maximaal 65% van het totale goedgekeurde budget (de hierboven vermelde 15% reeds inbegrepen);
- het overblijvende gedeelte (35%) wordt betaald na het afronden van de fase ONTWIKKELING.

7.14. Betalingen

De facturen kunnen pas betaald worden na verstrekte en aanvaarde diensten. Zij worden in tweevoud ingediend en gericht aan de heer Luc Broos, algemeen directeur van POM Antwerpen, Lange Lozanastraat 223 te 2018 Antwerpen. Op de facturen vermeldt de dienstverlener de formule “deugdelijk en onvergolden verklaard voor de som van” waarna het bedrag voluit in letters geschreven wordt.

7.15. Uitvoeringstermijnen

De uitvoeringstermijn vangt aan op de eerste werkdag na de betekening van de gunningsbeslissing aan de dienstverlener en bedraagt indicatief 12 kalendermaanden. Aan de opdrachtnemer wordt gevraagd een zo realistisch mogelijk tijdschema op te stellen.

7.16. Rapportage

In de offerte dient een gedetailleerd voorstel te worden uitgewerkt met betrekking tot voortgangsrapportage, tussentijds overleg en de eindrapportage voor de verschillende deelstudies.

- Alle (tussentijdse) rapporten worden digitaal opgemaakt en aangeleverd in MS-Word en .pdf. Resultaten van statistische analyses worden in formaat Excel aangeleverd, en alle kaartmateriaal wordt als pdf of jpeg EN shapefile (compatibel met ArcGIS) aangeleverd.
- Alle (tussentijdse) rapporten worden in 3 exemplaren aangeleverd waarvan 1 ingebonden exemplaar, 1 losbladig exemplaar en 1 exemplaar op CD-rom.

8. Offerteformulier

Besteknr. FI I/003 – Opmaken projectplan

OPMAAK VAN EEN PROJECTPLAN VOOR DE ONTWIKKELING VAN ONBENUTTE BEDRIJVENTERREINEN, INCLUSIEF INRICHTINGS- EN ONTWIKKELINGSALTERNATIEVEN EN FINANCIËEL MODEL.

A. ALGEMENE VERBINTENIS

OFWEL ¹

De ondergetekende (naam en voornaam):

Hoedanigheid of beroep:

Nationaliteit :

Adres (straat, nummer, gemeente, land):

OFWEL

De vennootschap (handelsnaam of benaming, rechtsvorm, nationaliteit, zetel):

vertegenwoordigd door de ondergetekende(n)

¹ Doorhalen wat niet van toepassing is.

OFWEL

De ondergetekende(n) en/of de vennootschap(pen) die optreden als vereniging zonder rechtspersoonlijkheid (voor elk van hen dezelfde gegevens als hierboven):

vereniging die tegenover de overheid wordt vertegenwoordigd door één van hen, met name:

verbindt zich op zijn, resp. verbinden zich hoofdelijk op hun, roerende en onroerende goederen tot de uitvoering, overeenkomstig de bepalingen en voorwaarden van bovenvermeld bestek, van de in dat bestek beschreven opdracht, tegen de som van (prijzen in optie niet inbegrepen):

(in cijfers, inclusief BTW, in euro): zie inventaris

(in letters, inclusief BTW, in euro): zie inventaris

B. ALGEMENE INLICHTINGEN

- Inschrijving bij de RSZ (nr. of nrs.):

- BTW (alleen in België) (nr. of nrs.):

C. ONDERAANNEMERS

OFWEL ²

Er zullen geen onderaannemers worden aangewend.

OFWEL

De onderaannemers die zullen worden aangewend, hebben als nationaliteit:

D. PERSONEEL

Het personeel dat zal worden aangewend, heeft als nationaliteit:

E. BETALINGEN

De betalingen zullen geldig gebeuren door overschrijving op
rekeningnr.
van de financiële instelling
geopend op naam van

F. RSZ - ATTEST

OFWEL ³

(voor de Belgische inschrijver)

Bij deze offerte wordt desgevallend een attest (ev. attesten) gevoegd van de Rijksdienst voor Sociale Zekerheid waarin de stand van de rekening(en) bij deze instelling wordt opgegeven, overeenkomstig art. 90, § 3 van het KB van 8 januari 1996 ⁴.

OFWEL

(voor de buitenlandse inschrijver)

Bij deze offerte wordt desgevallend een attest (ev. attesten) gevoegd, overeenkomstig art. 90, § 3 van het KB van 8 januari 1996.

² Doorhalen wat niet van toepassing is.

³ Doorhalen wat niet van toepassing is.

⁴ Als de bijdrageschuld meer dan 2.500 euro bedraagt, dan dient de inschrijver bij zijn offerte alle inlichtingen te voegen betreffende de eventuele schuldvorderingen bedoeld in art. 43bis,§ 1 (i.g.v. leveringen) of 69bis,§ 1 (i.g.v. diensten) van het KB van 8 januari 1996.

G. BIJLAGEN

Bij deze offerte zijn eveneens gevoegd ⁵:

- de gedateerde en ondertekende documenten, die het bestek verplicht over te leggen;
- de modellen, monsters en andere inlichtingen, die het bestek verplicht over te leggen.

Gedaan te op

De inschrijver(s),

⁵ Doorhalen wat niet van toepassing is.

9. Inventaris

9.1. Kostprijs per projectgebied en eenheidsprijzen

	KS			WW			KM			BSK			RK			eenheidsprijzen		
	kostprijs excl BTW	BTW %	kostprijs incl BTW	kostprijs excl BTW	BTW %	kostprijs incl BTW	kostprijs excl BTW	BTW %	kostprijs incl BTW	kostprijs excl BTW	BTW %	kostprijs incl BTW	kostprijs excl BTW	BTW %	kostprijs incl BTW	kostprijs excl BTW	BTW %	kostprijs incl BTW
CONCEPTEN																		
INRICHTING																		
Opmetingsplan																		
Sloopinventaris																		
Grondmechanisch bodemonderzoek																		
Grondverzet																		
Milieukundig verkennend bodemonderzoek																		
Oriënterend Bodemonderzoek																		
Mobiliteit																		
Natuur en bos																		
Water																		
Erfgoed																		
Infrastructuur																		
Gedetailleerde kostenraming																		
Alternatieven inrichting																		
ONTWIKKELING																		
Alternatieven afspraken																		
Financieel model																		
TOTAAL	- €		- €	- €		- €	- €		- €	- €		- €	- €		- €	- €		- €



Niet van toepassing

10. Correspondentie en bijkomende informatie

Contactpersoon voor dit project bij POM Antwerpen is Paul Robbrecht, expert bedrijventerreinen, tel: 03/240.68.43, fax: 03/240.68.68, e-mail: paul.robbrecht@pomantwerpen.be

11. Beschikbare documenten bij aanvang van de opdracht

Onderstaande lijst geeft een inventaris weer van documenten of lopende studies die, bij de start van de opdracht, beschikbaar zijn voor de opdrachtnemer:

- Gemeentelijk Ruimtelijke Structuurplan van de betreffende gemeente
- POM Bedrijventerreinenstrategie voor de provincie Antwerpen
- KS: liggingplannen ondergrondse kabels en leidingen via KLIP
- MK: liggingplannen ondergrondse kabels en leidingen via KLIP

12. Bijlagen

1. Situering en afbakening projectgebieden
 - a. Kontich, Satenrozen (KS)
 - b. Sterbos, Wuustwezel (WW)
 - c. Kouterdreef, Mechelen (KM)
 - d. Berkenhoek, St-Katelijne Waver (BSK)
 - e. Rijkmaker, Kalmthout (RK)
2. Samenvattende informatie projectgebieden
 - a. Kontich, Satenrozen (KS)
 - b. Sterbos, Wuustwezel (WW)
 - c. Kouterdreef, Mechelen (KM)
 - d. Berkenhoek, St-Katelijne Waver (BSK)
 - e. Rijkmaker, Kalmthout (RK)