



VERSLAG
VERGADERING COMMISSIE 5
van dinsdag 19 september 2017 om 19:30 uur

Aanwezig: Starckx Wannes - voorzitter

Der Kinderen Annemie, Gevers Dimitri, Roes Peter, De Smet Annick, Meeus Paul, Versmissen Tom, Grooten Eddy, Van Damme Marc, Gladiné Pierre - raadsleden
Debondt Luc, Boogers Marc - schepenen
Van Rompuy Jan - commissiesecretaris

Verontschuldigd: Breugelmans Stef - raadslid

Waren eveneens aanwezig

Katrien Van de Poel – raadslid in vervanging van Stef Breugelmans,
Herman Schaerlaekens en Paul Moelans – raadsleden,
Steven Mateusen – Wegen, Groen en Mobiliteit,
Eric Maes – Stadsbedrijven,
Dirk Vanhoute – Manager SO,
Pers,
Publiek.

Goedkeuring verslag vorige vergadering

Het verslag van vorige vergadering wordt goedgekeurd.

Schepen Marc Boogers geeft nog een kort overzicht van punten die hij heeft nagevraagd in verband met vorige commissievergadering:

- Geparkeerde vrachtwagens Steenweg op Zevendonk. De dienst mobiliteit is van mening dat ook hier het systeem kan ingevoerd worden van 'geen vrachtwagens waar er bewoning is' en zal afspreken met AWW.
- Woonerf Eigenaarstraat. De P zal geschilderd worden
- Tijdelijke opstelling van de borden in de Langvenstraat – Dombergstraat. Eerstdaags zullen er tellingen gebeuren en zal ook worden nagegaan of het eenvoudiger kan met de verkeersborden.
- Parkeerverbod tijdens Turnhout Kermis in aanpalende straten. In de P. Denefstraat waren 3 parkeerplaatsen vrij gehouden omwille van werken en om dezelfde reden twee parkeerplaatsen in de Beekstraat. De Druivenstraat was volledig parkeervrij op vraag van de politie omdat men anders aanhoudend over de stoep rijdt. Dit parkeerverbod wordt reeds vier jaar toegepast tijdens de kermis.
Paul Moelans merkt op dat als gevolg van het parkeerverbod er, volgens de bureu, te snel werd gereden in de straat. Hij vindt het zonde van de 20 opgeofferde parkeerplaatsen. Paul Moelans dringt er op aan om volgend jaar toch eens te kijken of dit wel effectief nodig is. Wat het parkeerverbod voor werken betreft, vindt Paul Moelans dat dit normaal is maar hij vindt het jammer dat dit juist tijdens de kermisperiode moet zijn.
- Parkeerverbod Oude Dijk. Deze borden hadden daar inderdaad niet mogen blijven staan, maar niemand had het gezien of beseft.
Paul Moelans vraagt of er dan geen controle is bij wegenwerken.
Schepen Marc Boogers deelt mee dat er controle is van zodra de melding binnen komt van het einde van de werken. Er zal nagegaan worden of dit kan verbeterd worden.

Paul Moelans verwijst nog even naar zijn tussenkomst vorige vergadering waar hij meedeelde dat er niemand aan het onthaal aanwezig was op het Stadskantoor om de deuren te openen tijdens de commissievergadering. Hij wijst er op dat een commissievergadering een openbare

vergadering is en staat er op dat er dan ook iemand aanwezig is om de mensen binnen te laten.

Aanvullende reglementen op de politie van het wegverkeer

Aan de hand van een ppt (zie bijlage) geeft schepen Marc Boogers toelichting bij dit punt.

Code voor infrastructuur- en nutswerken langs gemeentewegen

Aan de hand van een ppt (zie bijlage) geeft Steven Mateusen toelichting bij dit punt.

Heraanleg Zilverberk- Leeuwerikstraat

Aan de hand van een ppt (zie bijlage) geeft Steven Mateusen toelichting bij dit punt.

Tom Versmissen vraagt of bij zulke projecten er overleg is met de buurtbewoners. Hij verwijst naar een ander dossier op commissie 4 vorige jaar met betrekking tot Eysels. Daar was toen ook verleg met de buurt beloofd. Tom Versmissen vraagt naar de stand van zaken van dit dossier.

Het is de projectontwikkelaar die met de buurt moet spreken. Momenteel heeft deze nog geen plannen ingediend. Aan hem wordt wel het advies gegeven om eerst met de buurt te overleggen. Dit dossier zal in commissie 4 opgevolgd worden.

Paul Moelans vraagt of het verslag van de buurtvergadering in het dossier wordt opgenomen.

Neen, maar het kan wel opgevraagd worden.

Herman Schaerlaekens verwijst naar de heraanleg Zilverberk-/Leeuwerikstraat en vraagt hoeveel euro subsidie hiervoor bekomen wordt.

Voor dit specifieke dossier is er geen subsidie voorzien. Het heeft een lage prioriteit om in aanmerking te komen voor subsidie en wanneer het dan eventueel toch nog in aanmerking zou komen, zal het alleszins heel lang duren.

Paul Moelans verwijst naar de heraanleg Fonteinstraat en vindt het maar gevaarlijk wanneer fietsers en voetgangers dezelfde strook moeten gebruiken zonder er enige markering wordt aangebracht. Hij verwijst naar speed pedelecs die het dan nog gevaarlijker gaan maken.

Schepen Marc Boogers zegt dat er voor pedelecs speciale wetgeving bestaat en wil daar een volgende commissie op terugkomen.

Pierre Gladiné stelt vast dat er toch heel wat verkeer is in de Fonteinstraat vooral omwille van omleidingen maar hij vreest dat dit blijvend gaat zijn. Hij vraagt of er reactie van de buurt is gekomen.

Schepen Marc Boogers verduidelijkt dat dit in 't oog zal gehouden worden. Er is inderdaad reactie binnen gekomen vanuit de buurt met de vraag waarom de straat breder wordt. Een brief met toelichting zal aan de bewoners bezorgd worden.

Paul Moelans is van mening dat een buurtvergadering beter is dan een brief.

Bij het begin van de werken zal nog een buurtvergadering gehouden worden.

Paul Moelans vraagt wanneer de werken zullen beginnen.

Ten vroegste maart 2018.

Tom Versmissen vraagt dat bij een heraanleg van een straat altijd een buurtvergadering gehouden wordt.

Vooraleer een dossier op te starten worden steeds eerst afspraken gemaakt met de buurt. Me start dus met een blanco blad. Bij het dossier van de Fonteinstraat werd er uitzonderlijk begonnen met een voorstel naar de buurt toe. Dit om tijd te winnen.

Herman Schaerlaekens vraagt hoe de fasering zal gebeuren en de omleidingen zullen georganiseerd worden.

Dit moet nog bekeken worden.

Heraanleg Fonteinstraat

Aan de hand van een ppt (zie bijlage) geeft Steven Mateusen toelichting bij dit punt.

Selectieleidraad mededingingsprocedure met onderhandeling - project Stadhuis

Paul Meeus deelt mee dat hij van morgen opgebeld werd door RTV die hem zijn mening vroegen over dit dossier. Hij kon zijn mening niet geven aangezien hij het dossier niet kende. Paul Meeus heeft dan contact opgenomen met het secretariaat. Het heeft drie uur geduurd

vooral de documenten hem werden toegestuurd. Op e-besluit kon hij ook niets vinden. Paul Meeus vindt het zeer belastend dat men aanstuurt op digitalisering maar er niets te vinden is en dat het niet werkbaar is wanneer men als raadslid een vergadering wil voorbereiden en dossiers wil opvolgen. Paul Meeus stelt verder vast dat de pers weeral vooraf in kennis werd gesteld.

Voorzitter Wannes Starckx vindt de commentaar van Paul Meeus terecht en zal deze overmaken aan de bevoegde instanties.

Schepenen Astrid Wittebolle en Francis Stijnen, Wim Rasschaert en Ive Van Bouwel komen ter zitting.

Aan de hand van een ppt (zie bijlage) geven Wim Rasschaert en Ive Van Bouwel toelichting bij dit punt.

Paul Meeus vraagt of de achterbouw ook valt onder de regels van bouwkundig erfgoed.

Alleszins niet op dezelfde manier als de voorbouw.

Paul Meeus vindt het dan wel belangrijk dat men weet waar de achtergevel dan begint.

Erfgoed zal er zeker bij betrokken worden.

Tom Versmissen vraagt wat men gaat doen wanneer blijkt dat de prijs die men voorop heeft gesteld niet realistisch zou zijn.

Momenteel is men daar nog niet aan toe en de prijs zal als gunningscriteria in het lastenboek worden opgenomen.

Schepen Francis Stijnen voegt er aan toe dat de prijs die is opgenomen in het meerjarenplan als indicatieve prijs wordt meegegeven.

Paul Moelans vraagt wat er met de lijnwinkel en de politiepost gaat gebeuren.

De lijnwinkel is sinds augustus niet meer in het Stadhuis gevestigd.

Dat een politiepost op de Grote Markt moet blijven is een basisprincipe.

Paul Moelans had gehoord dat de planton op de Grote Markt zou weggaan.

Dit is niet zo.

Paul Moelans vraagt wat betreft de invulling van de achterbouw er winkels worden toegelaten.

Schepen Astrid Wittebolle verduidelijkt dat men open staat naar visie die een totaalverhaal maakt. Ze wil er toch even de nadruk op leggen dat men niet moet denken dat men morgen gaat beginnen. Eerst zal het archief ook nog moeten verhuizen.

Paul Moelans vraagt of de opstart van dit dossier wel opportuun is gezien de verkiezingen volgend jaar.

Schepen Francis Stijnen benadrukt dat de Stad niet stilvalt omwille van verkiezingen en dat men het laatste jaar niet alleen maar lopende zaken zou afhandelen. Dit is een project dat al langer bestaat. Het is ook geen project alleen op de tafel van het college maar een project waar men best samen aan werkt.

Paul Moelans vraagt of het mogelijk is om eens ter plaatse rond te gaan.

Dat kan, maar dan best tijdens de dag omwille van de schaarse verlichting op sommige plaatsen.

Paul Meeus verwijst naar de verkoop met voorwaarden en vraagt wie die voorwaarden gaat bepalen.

De voorwaarden zijn vervat in de projectdefinitie, het kader waarin men iets kan ontwikkelen. Men kan bijvoorbeeld de projectontwikkelaar dwingen een bouwaanvraag in te dienen.

Tom Versmissen veronderstelt dat me het dossier toch al intern heeft bekeken de vorige maanden. Hij begrijpt niet dat er dan enkele maanden geleden het dossier de Beiaard werd geagendeerd. Had men daar dan niet beter mee gewacht?

Schepen Marc Boogers verduidelijkt dat het college gekozen heeft voor beide zaken apart te behandelen en voor de Beiaard was het eerder dringend.

Schepen Francis Stijnen voegt er aan toe dat oorspronkelijk gedacht werd alles in één geheel te steken. Maar elk heeft haar eigen waarde waardoor het beter was het afzonderlijk te houden.

Schepen Astrid Wittebolle voegt er aan toe dat een communicatieplan zal uitgewerkt worden en op commissie 4 zal behandeld worden. Na deze commissie zal ook nog een persnota vertrekken. RTV heeft gedacht anders te moeten doen, maar het college heeft duidelijk gezegd om het eerst op de commissie te brengen. Schepen Astrid Wittebolle voegt er aan toe dat het de verantwoordelijkheid is van RTV te denken het beter te weten, maar dat het alleszins spijtig is.

Paul Meeus vraagt om de twee documenten die hem door het secretariaat werden toegestuurd bij het verslag te voegen.

Schepenen Astrid Wittebolle en Francis Stijnen, Wim Rasschaert en Ive Van Bouwel verlaten de zitting.

Verkoop patrimonium: Covast - openbare verkoop

Schepen Marc Boogers verduidelijkt dat tot hier toe eerst geprobeerd werd om eigendommen zelf te verkopen en als dat niet lukt men Covast inschakelt. Uitzondering: complex te verkopen eigendommen zoals bv. Academie Gemeentestraat

Tom Versmissen begrijpt het niet goed. Hij stelt vast dat de Beiaard in slechte staat is en toch niet via Covast verkocht wordt. Verder stelt hij vast dat Covast ook een vrij hoge commissie aanrekent. Hij vraagt zich ook af waarom de tekenacademie in de Gemeentestraat niet eerst openbaar werd aangeboden.

Schepen Marc Boogers verduidelijkt dat de dienst inschat in hoeverre een pand makkelijk of moeilijk te verkopen is en dit is afhankelijk van heel wat factoren.

Tom Versmissen vraagt wat men gaat doen wanneer men de vraagprijs niet gaat halen.

Momenteel is het nog te vroeg hierover iets te zeggen.

Tom Versmissen vraagt om een volgende commissie een overzicht te brengen van wat er deze legislatuur verkocht is en wat niet.

Vraag van raadslid Paul Meeus:

1. Parkeerproblematiek laden en lossen voor winkels, niet gelegen in de grote winkelstraten. Wat kan, wat kan niet?

2. NMBS geeft te kennen dat het verharderen van het perron in Turnhout niet aan de agenda staat. Wat ondernemen wij als stad t.a.v. de NMBS?

3. Onderhoud pleintjes en stoepen bij woekering van onkruid. Hoe kan dit beter en efficiënter aangepakt worden?

Parkeerproblematiek laden en lossen voor winkels, niet gelegen in de grote winkelstraten. Wat kan, wat kan niet?

Paul Meeus geeft een korte toelichting bij zijn vraag en geeft als voorbeeld een groentenwinkel op de hoek Beirenmolenstraat / Elisabethlei. De Beirenmolenstraat is een éénrichtingsstraat maar wanneer men in die straat staat om te laden / lossen verstoppt heel de straat. Nochtans moeten deze mensen toch de kans krijgen om te laden en te lossen.

Schepen Marc Boogers verduidelijkt dat voor laden en lossen het voertuig mag stilstaan in de rijrichting. Men dient 1,50 meter vrij te houden voor voetgangers en te zorgen dat men het verkeer niet hindert. De duurtijd speelt geen rol, wel de reden waarom men stilstaat. Wat dan weer niet mag is om op het openbaar domein bijvoorbeeld bakken te plaatsen of om zaken te stockeren op een parkeerplaats.

Paul Meeus vraagt of men een bestaande parkeerplaats tijdelijk kan voorzien (van uur tot uur) enkel voor laden en lossen en hij vraagt tevens of de mensen met de diensten contact mogen opnemen.

Dat mogen zij gerust doen.

Herman Schaerlaekens verwijst naar de problemen die kunnen ontstaan bij het leveren van stookolie.

Men mag niet hinderen.

2. NMBS geeft te kennen dat het verharderen van het perron in Turnhout niet aan de agenda staat. Wat ondernemen wij als stad t.a.v. de NMBS?

Schepen Marc Boogers geeft lezing uit de brieven van Infrabel en NMBS (zie bijlagen).

Paul Moelans verwijst naar de motie van de gemeenteraad en vindt het dan ook maar normaal dat de gemeenteraad de antwoorden ontvangt.

De brieven zullen als bijlage bij het verslag gevoegd worden.

Paul Meeus stelt vast dat Infrabel en NMBS een antwoord geven zonder met elkaar te overleggen. Hij stelt ook vast dat er de eerste jaren geen geld is voor de verhoging van de perrons en is van mening dat men dan toch al maar moet betegelen aangezien het nog lang kan duren vooraleer een verhoging van de perrons zich aandient. Paul Meeus vindt dat de gemeenteraad gewoon wordt uitgelachen en de antwoorden nergens op slaan.

Tom Versmissen verwijst naar het voorjaar toen de Stad de bermen heeft gereinigd. Hij vraagt wie de factuur heeft betaald en is van mening dat me de factuur doorstuurt.

Paul Meeus vraagt wat nu het vervolg gaat zijn.

Schepen Marc Boogers zal contact opnemen met Infrabel.

Vanuit het publiek stelt men vast dat dit verhaal, met aanpassing van de betrokken partijen, identiek is met de vraag van de mensen van Schorvoort voor de aanleg van een fietspad op de Oude Dijk en dit met dezelfde frustraties.

3. Onderhoud pleintjes en stoepen bij woekering van onkruid. Hoe kan dit beter en efficiënter aangepakt worden?

Aan de hand van een ppt (zie bijlage) geeft Eric Maes toelichting bij dit punt.

Pierre Gladiné vraagt of zijn suggestie om jeugdbewegingen in te schakelen onderzocht werd zoals beloofd.

Dit is nog niet verder uitgewerkt.

Paul Moelans vraagt of er gedacht werd aan jobstudenten.

Daar wordt aan gedacht samen met seizoenarbeid.

Pierre Gladiné verwijst naar de vrijwilligers die zwerfvuil ophalen en dit met succes en herhaalt nogmaals dat hij het spijtig vindt dat men zijn voorstel ivm jeugdverenigingen niet heeft onderzocht.

Tom Versmissen verwijst naar de veegwagentjes en stelt vast dat hiermee de wortel wel blijft zitten en het probleem vaak ligt bij de aanleg.

Daar wordt inderdaad ook rekening mee gehouden.

Paul Moelans vraagt of in het bestek voorzien is dat wanneer een aannemer niet voldoet men hem een factuur kan voorleggen.

Dit is voorzien maar het is vaak moeilijk om iemand te vinden die het dan wel kan doen.

Paul Moelans vraagt of de werkgroep Nethheid nog samen komt en hoe dikwijls en of de politie daar ook bij aanwezig is.

Deze werkgroep komt maandelijks samen met de politie er bij.

Paul Moelans weet dat de politie zegt geen prioriteit te stellen aan het probleem van sluikstorten.

Er zijn één tot twee camera's die hiervoor constant worden ingezet. Ook de gemeenschapswachten worden hiervoor ingezet.

Paul Moelans verwijst naar het pleintje op Den Brand waar in de zomer de kanten wel werden gemaaid maar in het midden gras en onkruid bleven staan. Het is geen zicht en de kinderen kunnen niet spelen. Hij heeft dit probleem al enkele keren aangehaald maar geen antwoord gekregen. Paul Moelans vindt het een afgrijselijk zicht dat dringend een oplossing vraagt.

Dit pleintje wordt onderhouden als een bloemenwei.

Paul Moelans begrijpt het niet. Kinderen hebben er jaren kunnen spelen en waarom moet he nu plots anders? Hij wil dit graag als speelplein laten inkleuren.

Dit zal besproken worden met de jeugddienst.

Tom Versmissen verwijst nog even naar de taken van de burger en vraagt toch de nodige aandacht voor communicatie naar de burger hierover.

Punten agenda gemeenteraad

Er werden geen extra punten aangebracht.

Uit het college

Er werden geen extra punten aangebracht.

Varia

Paul Moelans vraagt waarom men tijdens de braderij van de Patersstraat de noordkant van de Markt niet open stelt. Nu moest hij een hele omweg maken om in de Warande te geraken.

Paul Moelans vindt dat de lichten thv de werken aan de tunnel Schorvoort afschuwelijk slecht zijn afgesteld.

Er zijn door de dienst mobiliteit een aantal opmerkingen aan AWV doorgegeven.

Tom Versmissen heeft al eerder op een commissie gemeld dat in het stuk Tramstraat tussen Prinsenstraat en Gildenstraat, wat enkel richting is, vaak in de verboden richting wordt gereden.

De plaats van de borden wordt bekeken en dit zal ook bij de politie gemeld worden.

Eddy Grooten vraagt wie verantwoordelijk is voor borden die scheef staan. Tussen Snollaert en Markt zijn er vier van die scheve borden. In de Grimstedestraat staat een scheef bord tegen de eerste boom rechts.

De Stad is verantwoordelijk voor de borden.

Wanneer men dergelijke zaken vaststelt, kan men dit best melden (via het meldingsformulier).

Wijkagenten en Stadswachten houden dergelijke zaken ook mee in 't oog.

Herman Schaerlaekens vraagt wie de kosten betaalt die de Stad heeft gemaakt (bv. Bewonersbrieven) wanneer werken niet doorgaan.

De Stad.

Jan Van Rompuy
commissiesecretaris

**Vergadering
Commissie 5
dinsdag 19 september 2017**



Agenda

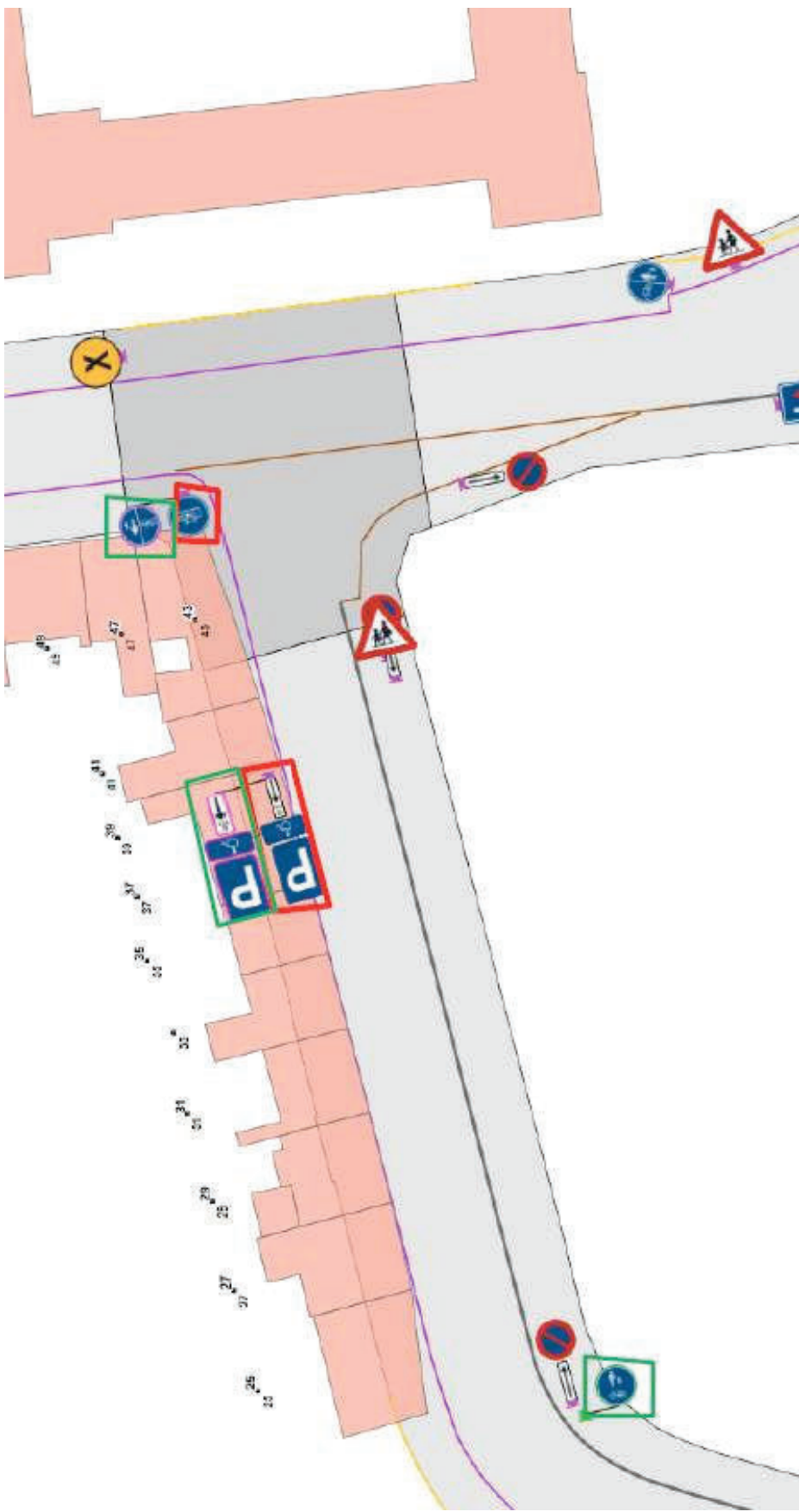
- Goedkeuring verslag vorige vergadering
- Aanvullende reglementen op de politie van het wegverkeer
- Code voor infrastructuur- en nutswerken langs gemeentewegen
- Heraanleg Zilverberk- Leeuwerikstraat
- Heraanleg Fonteinstraat
- Selectieleidraad mededingingsprocedure met onderhandeling - project Stadhuis
- Verkoop patrimonium: Covast - openbare verkoop
- Vraag van raadslid Paul Meeus
- Punten agenda gemeenteraad
- Uit het college
- Varia

Aanvullende verkeersreglementen

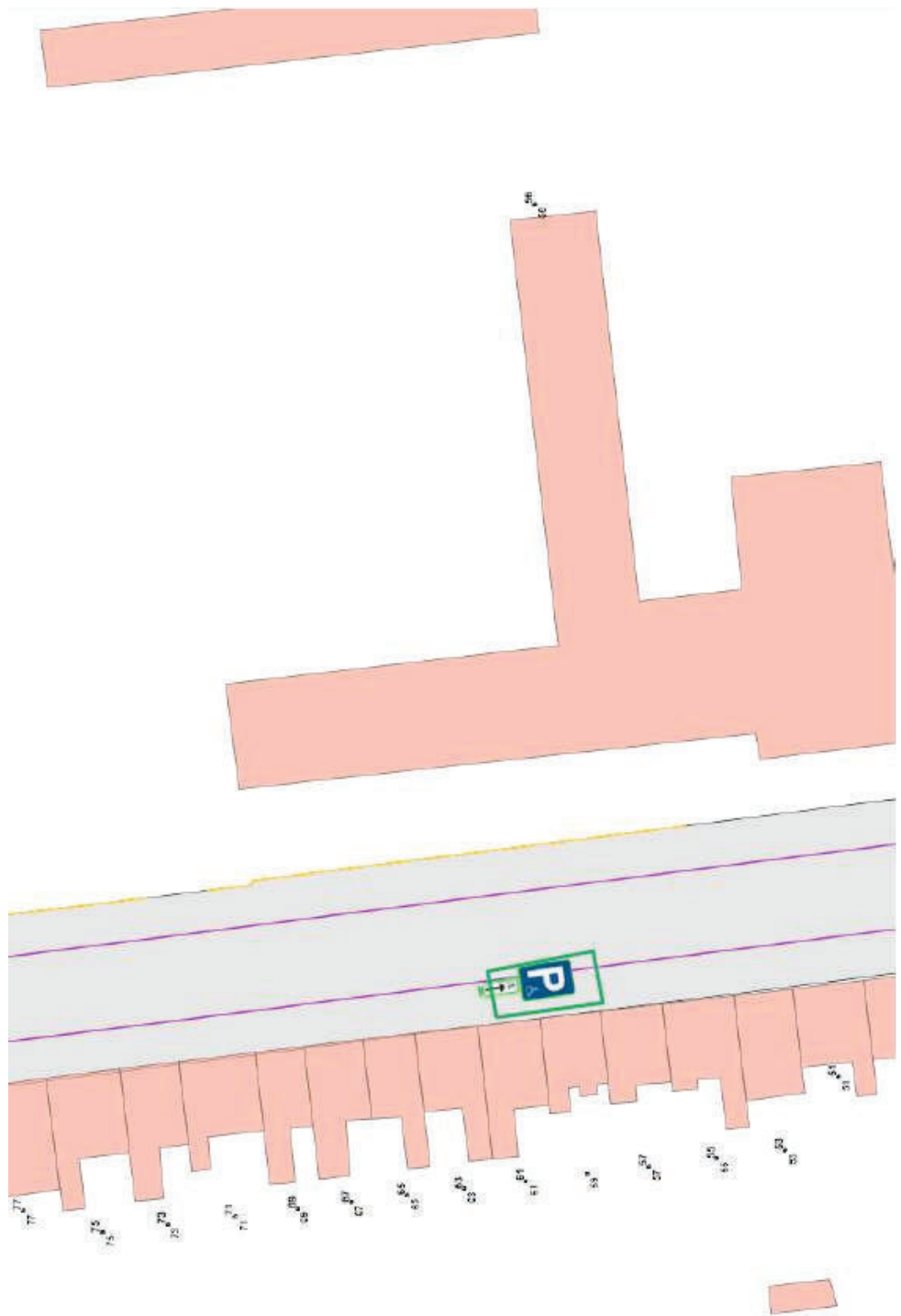
Kroonstraat



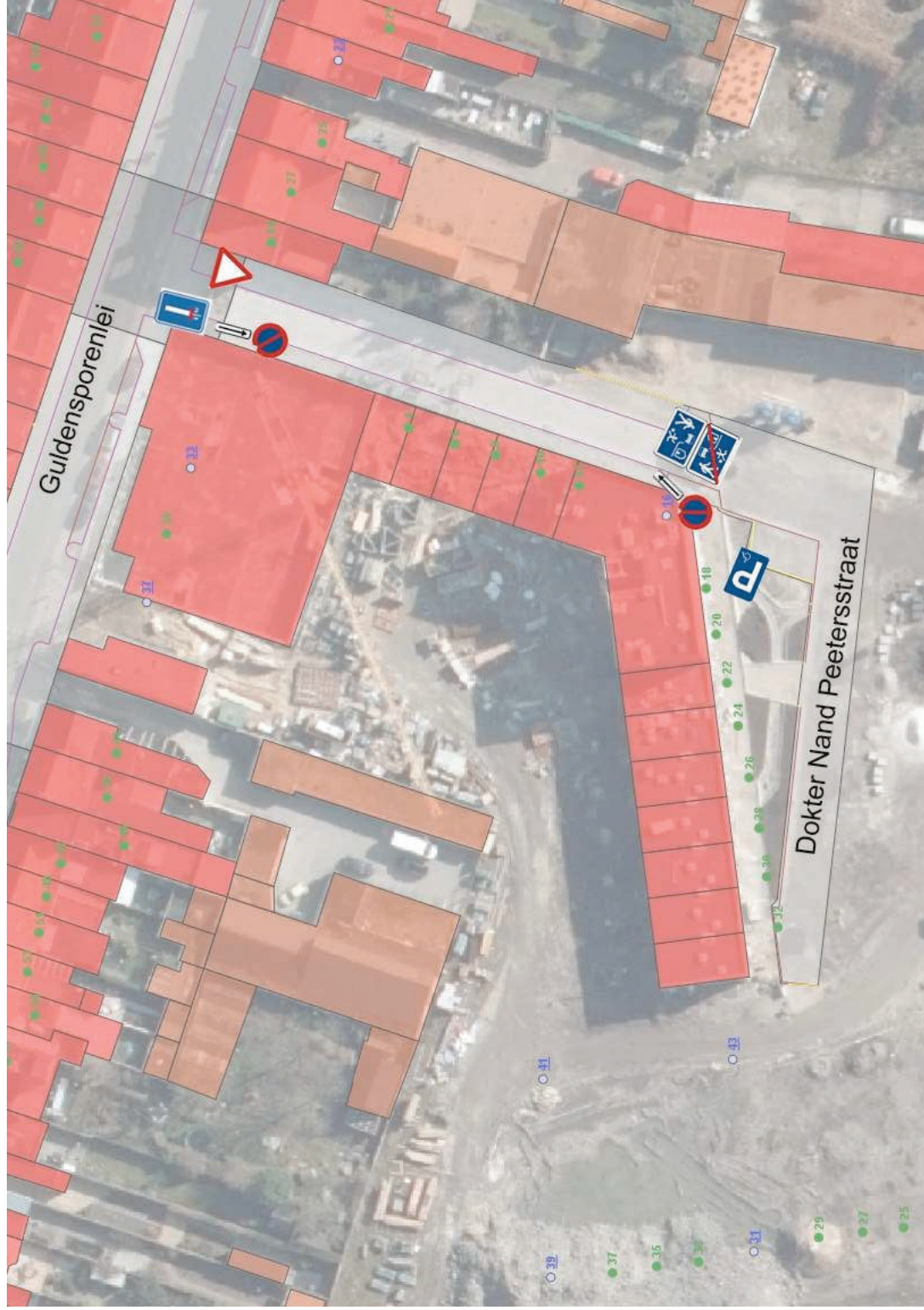
Boomgaardstraat



Boomgaardstraat



Dr. Nand Peetersstraat



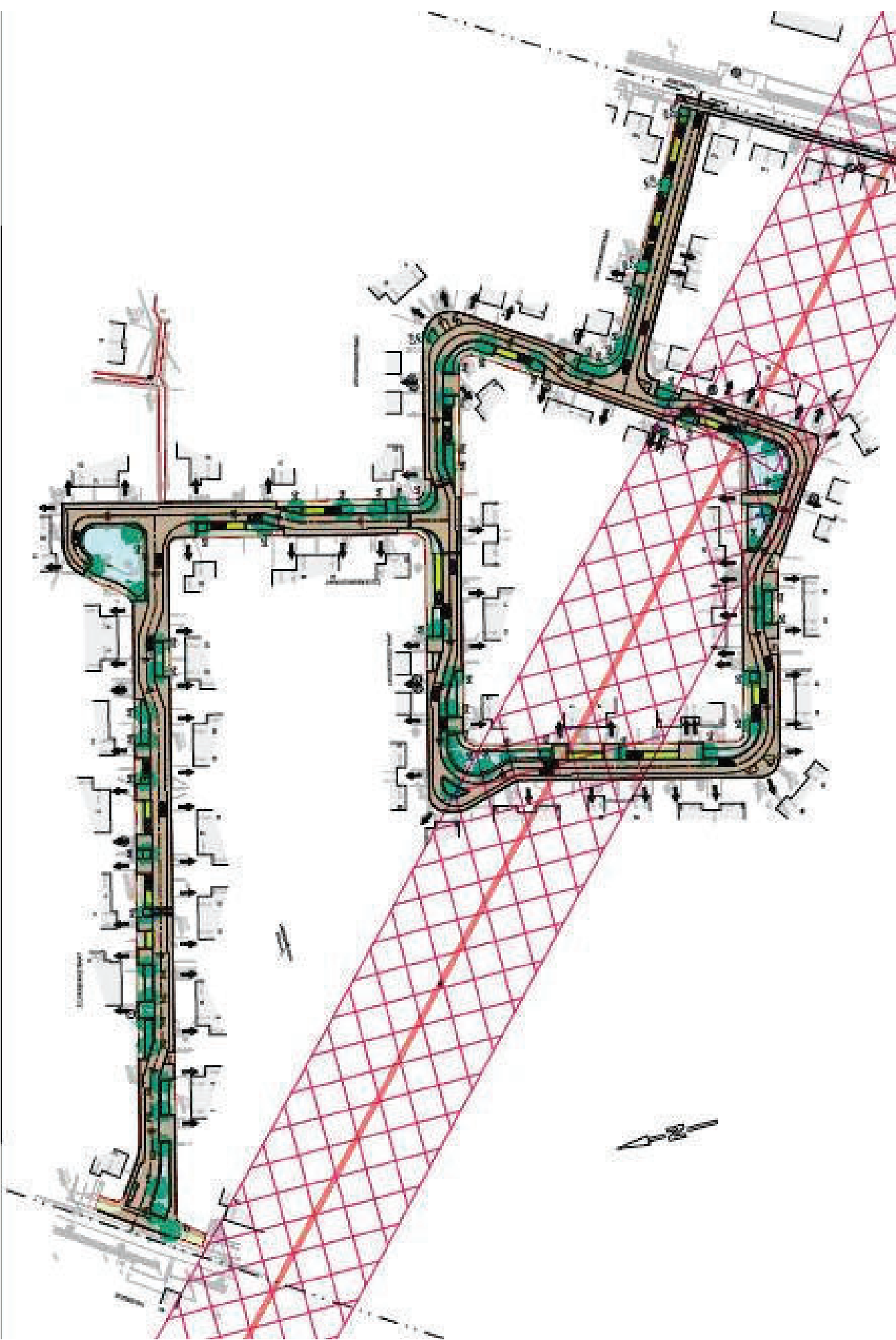
Steenweg op Tielen



Code voor infrastructuur- en nutswerken langs gemeentewegen

Zilverberk- en Leeuwerikstraat

STAD Turnhout

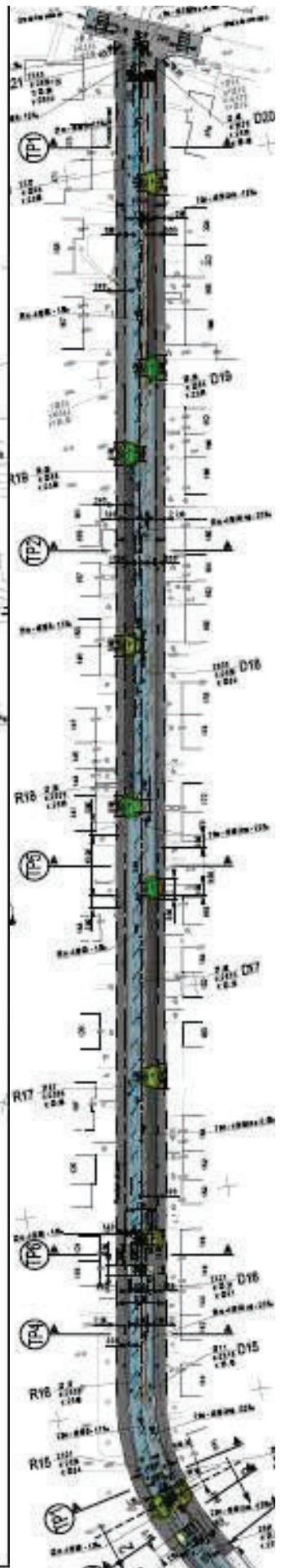
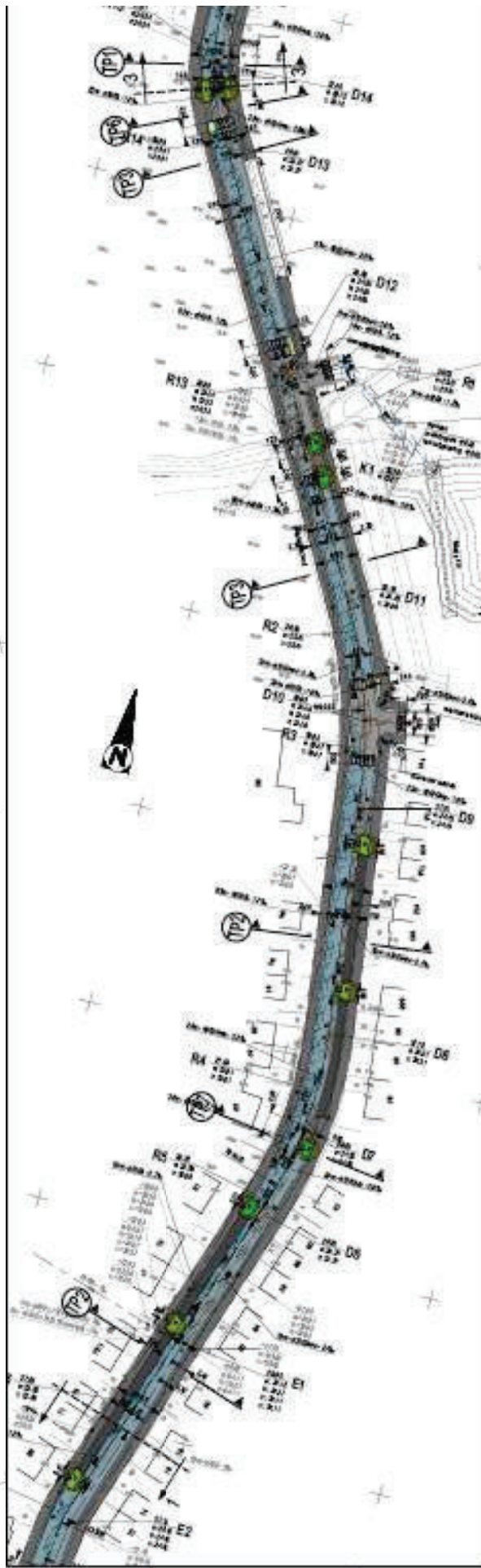
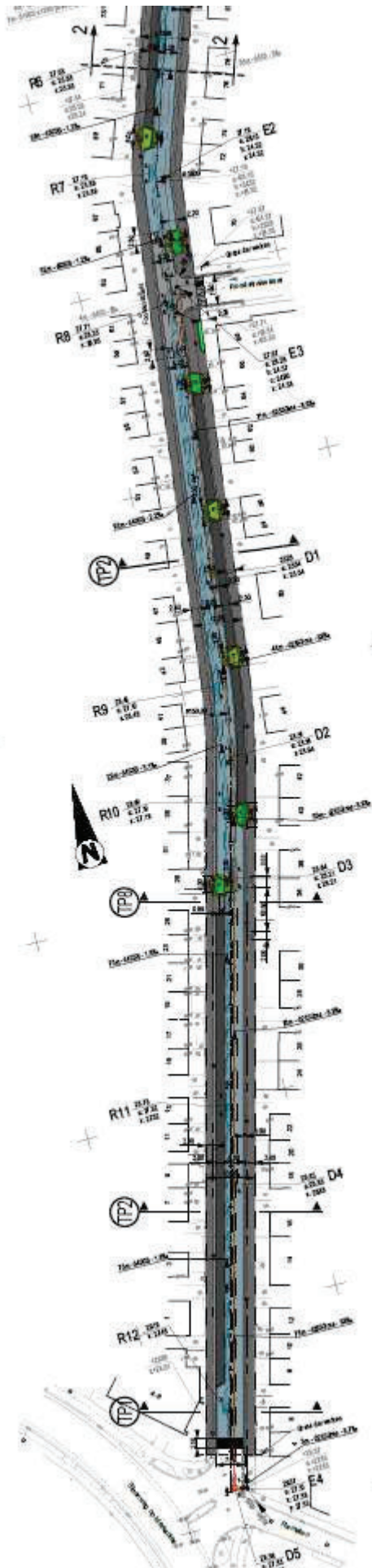


Besluit:

De uitgave voor deze opdracht wordt geraamd op
1 454 082,90 EUR excl. btw

Er wordt voorgesteld de opdracht te gunnen bij wijze van de ***openbare procedure***.

Fonteinstraat



Besluit:

De uitgave voor deze opdracht wordt geraamd op
1 822 759,92 EUR excl. Btw

De bovengenoemde opdracht wordt gegund bij wijze van de ***open aanbesteding***.

Selectieleidraad mededingingsprocedure met onderhandeling - project Stadhuis

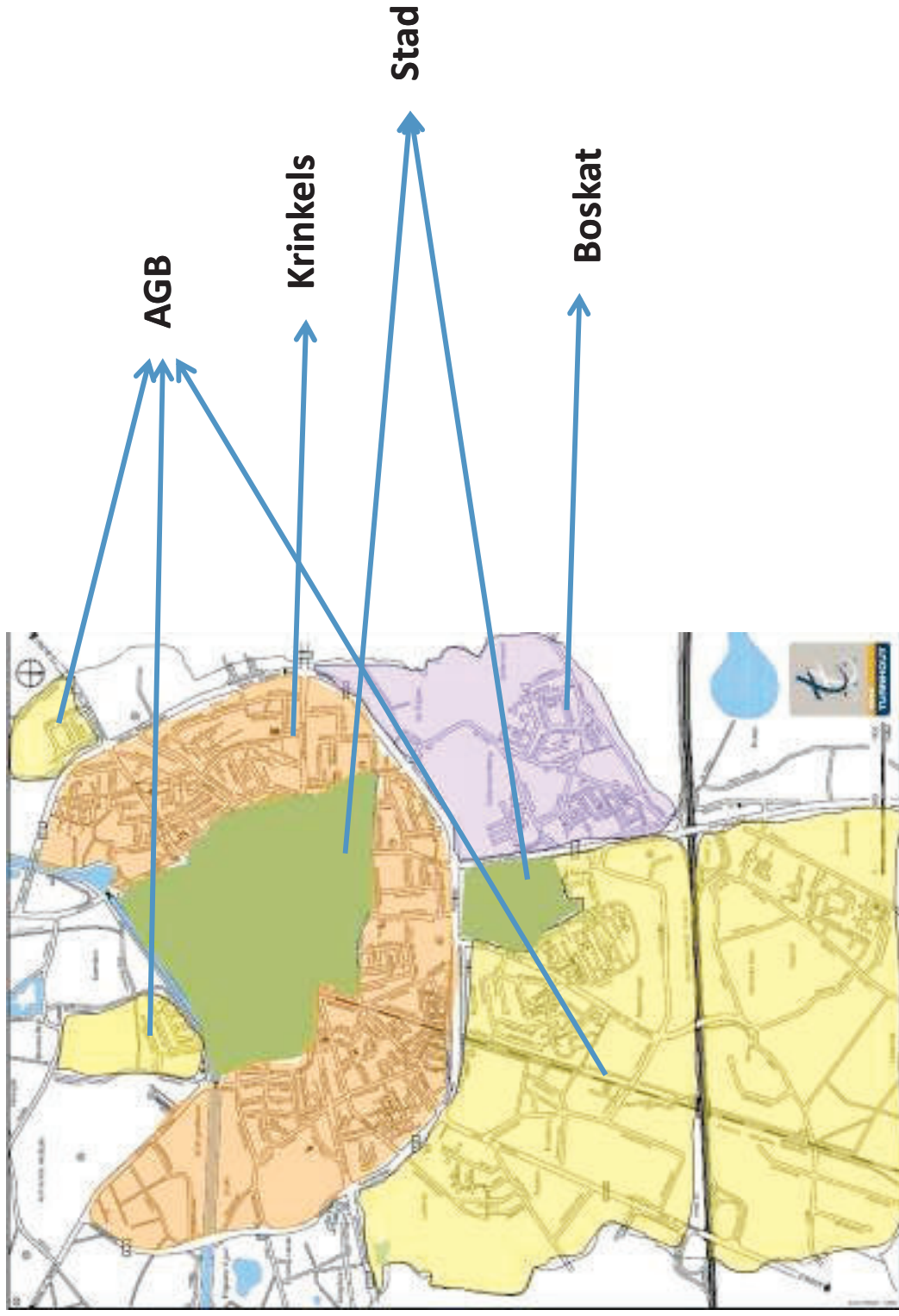
Verkoop patrimonium: Covast - openbare verkoop

- ...

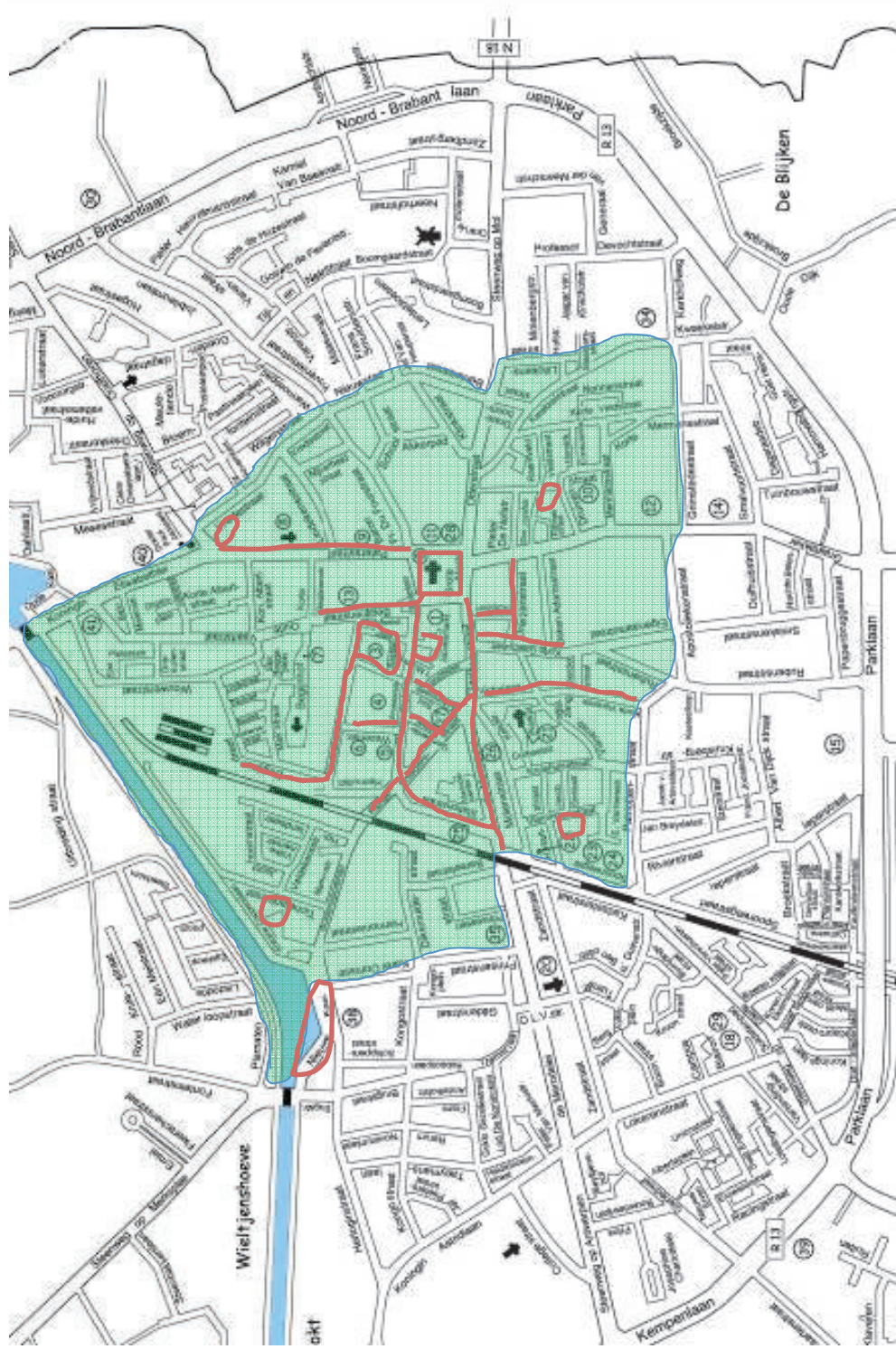
Vragen van raadslid Paul Meeus

1. Parkeerproblematiek laden en lossen voor winkels, niet gelegen in de grote winkelstraten. Wat kan, wat kan niet?
2. NMBS geeft te kennen dat het verharden van het perron in Turnhout niet aan de agenda staat. Wat ondernemen wij als stad t.a.v. de NMBS?
3. Onderhoud pleintjes en stoepen bij woekering van onkruid. Hoe kan dit beter en efficiënter aangepakt worden?

Regulier groenonderhoud in Turnhout



Werkinggebied regulier groenonderhoud



Vaststellingen mbt onkruid

- Vernieuwde werking groen/reiniging werkt
- In 2017 : onkruidbranden op verharding : ok (maar werkingsgebied onkruid moet nog uitgebreid worden)
- Onkruid tegen gevels en voetpaden is eigenlijk verantwoordelijkheid burgers. Soms doet Stad dit extra.
- Vaste controle door controleur bij Stadsbedrijven op aannemers
- Algemene achterstand vastgesteld bij aannemers tov de planning
- Aannemer reeds in gebreke gesteld.

Besluit

- A-zone = OK , B-zone kan beter
- Aannemers : Niet OK

PLAN VAN AANPAK

- Najaar 2017 : bestek aankoop 2^e kleine borstelwagen ter bestrijding van onkruid op verharding → uitbreiding werkingsgebied
- 19/9 : op MT : Evaluatie + voorstel plan van aanpak
- 21/9 : op CBS : Evaluatie + plan van aanpak

Punten agenda gemeenteraad

- ...

Uit het college

- ...

Varia

- ...



Actualisatie Code infrastructuur – en nutswerken langs gemeentewegen: De nieuwe code is gearriveerd

College van burgemeester en schepenen dd/mm/jjjj
Gemeenteraad dd/mm/jjjj

Agenda

- Waarom een code van nuts & infrastructuurwerken?
- Waarom een update?
- Hoe kwam nieuwe code tot stand?
- Voor welke bezorgdheden biedt de nieuwe code oplossingen?
- Inhoud nieuwe code - kort overzicht op hoofdlijnen
- Structuur van de nieuwe code
- Inwerkingtreding

Waarom een Code in 2001 ?



- Toename nutswerken, teveel hinder, gebrek coördinatie & kwaliteit herstel openbaar domein
- 308 regels & afspraken?
- Noodzaak aan een uniform afsprakenkader inzake regels voor de goede uitvoering van nuts & infrastructuurwerken op het openbaar domein
- Samenwerking VVSG, steden & gemeenten en nutsbedrijven
- Code van 2001 is van toepassing in 80% van de steden & gemeenten



Waarom een update?

- Code sinds 2001: nieuwe maatschappelijke noden:
 - Meer aandacht minder hinder
 - Meer aandacht staat openbaar domein voor de burger
 - Meer oog totaal concept
- Toegenomen aandacht afstemming werken, kwaliteit herstel & communicatie (onder meer ook puntwerken)
- Administratieve vereenvoudiging en efficiëntie
 - Afstemming met en door gebruik te maken van nieuwe e-instrumenten zoals GIPOD – KLIP - ...

Hoe kwam de nieuwe code tot stand?



- Krachtlijnen nieuwe code opgesteld met brede werkgroep steden & gemeenten
 - goedgekeurd door VRN en VVSG RvB augustus 2014
- Detailtekst nieuwe code opgesteld in 2015 - 2016
 - met schrijfgroep (gemeenten, nutsbedrijven, VRN, VVSG, tedewest, igemo)
 - teruggekoppeld met bredere groep van steden & gemeenten
 - finale tekst principieel goedgekeurd door RvB VVSG & centrale VRN raad
 - Specifiek formeel akkoord te bekomen van de leden VRN en leden VVSG
- Heel wat stappen vooruit gezet: oproep aan alle partners en gemeenten om code te onderschrijven
- Nu 80% of 246 gemeenten die de Code VVSG 2001 hebben onderschreven
Formele goedkeuring & implementatie VRN afhankelijk van intekening aantal VVSG leden.
Uniformiteit cruciaal omwille van garantie kennis & toepassing regels

De nieuwe code biedt oplossingen



- De nieuwe code biedt oplossingen op vragen en bezorgdheden gemeld door gemeenten en netwerkbeheerders

- *Vraag naar meer communicatie rond hinder werken*
- *Vraag naar duurzaam beheer openbaar domein & nutsinfrastructuur*
- *Vraag naar meer synergie & coördinatie bij (nuts)werken bv ook voor overkoppelingen in serie & bij verkavelingen*
- *Vraag naar efficiënter indienen & afhandelen van dossiers*
- *Vraag inzake verzekering realisatie nieuwe klantaansluitingen*
- *Vraag naar meer respect voor de code : handhaving*
- *Vraag naar meer info uitwisseling meerjaarplanning, jaarplanning voor coördinatie*
- *Vraag naar betere info inzake uitvoering werken: start & einde, wanneer welk werk*
- *Vraag naar info rond puntwerken*
- *Vraag naar signalisatie met minder hinder als uitgangspunt & aandacht zwakke weggebruiker*
- *Vraag naar beter herstel*
- *Vraag naar oplossing definitief buiten dienst gestelde leidingen*
- *Vraag naar betere klachtenbehandeling*

Inhoud nieuwe Code

Kort overzicht hoofdlijnen

- Duurzamer beheer openbaar domein dankzij nieuwe afspraken sperperiode, nu ook sperperiode van 5 jaar bij investering in bovenbouw openbaar domein
- Meer aandacht kwaliteit herstel, in het bijzonder puntwerken.
 - certificatie pas & specifieke opleiding puntwerken voor uitvoerders nutsbedrijven.
 - Voor grote werken (catg 1 en 2) uitnodiging voorlopige oplevering werken en herstel door aannemer gemeente mogelijk in sperperiode 5 jaar of bij specifieke materialen met specifiek herstel
 - Handhaving bij slecht herstel (ambtshalve herstel en kosten doorrekenen – in de sper onmiddellijk)
- Coördinatie & synergie van werken, niet alleen sleufwerk ook overkoppelingen
- Coördinatie van wegenis & nutswerken door middel van planningsoverleg : uitwisseling meerjaarplanning, jaarplanning en vast stramien overleg concrete projecten vanaf voorontwerp

Inhoud nieuwe Code

Kort overzicht hoofdlijnen



- Meer aandacht minder hinder
 - Meer aandacht voor zwakke weggebruiker & toegang omwonenden
- Meer communicatie over werken, nieuw is melding alle puntwerken & infobord puntwerken & bussen van kaarten met info puntwerken
- Infrastructuur (ondergronds & bovengronds) intact en kwalitatief houden.
Indien infrastructuur buiten dienst, wegname in open sleuf
wegenwerken door & op kosten nutsbedrijf

Inhoud nieuwe Code

Kort overzicht hoofdlijnen



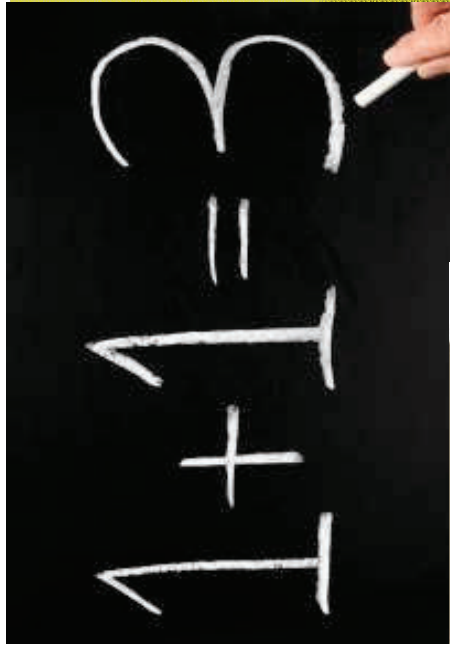
- Indienen en behandelen dossiers efficiënter (oa gebundelde vraag, algemene toelating en melding, termijnen signalisatievergunning, jaarvergunning signalisatie, ...)
- Digitalisering & administratieve vereenvoudiging via GIPOD en KLIP
- Performante opvolging melding en klachten in verband met werken
- Uniforme regels waardoor betere kennis & toepassing
- Remedïering & handhaving in geval van niet respecteren van de regels en afspraken

- Afdeling 1 – algemene bepalingen
- Afdeling 2 – planning, coördinatie en studie van de werken
- Afdeling 3 - Vraag voor werken, algemene toelating voor werken en melding van werken
- Afdeling 4 – Begin en uitvoering van de werken
- Afdeling 5 – Einde van de werken
- Afdeling 6 – Klachtenbehandeling
- Afdeling 7 – Overgangsbepalingen
- Afdeling 8 - Definities
- Bijlage met relevante wetgeving - Leidraden

Inwerkingtreding 1.1.2018



- De VWSG en de VRN pleiten ervoor dat zoveel mogelijk gemeenten deze code ondertekenen
- Belangrijk voor goede implementatie en voor goedkeuring VRN leden (nutsbedrijven)
- Oproep om de nieuwe code ter goedkeuring voor te leggen aan uw bestuur (ten laatste tegen april/mei 2017)
- Maak goedkeuring bekend aan de VWSG. De VWSG zal hierover geregeld bevragen.
- Code zal een succes worden als zeer veel steden & gemeenten intekenen



**REGELS &
AFSPRAKEN**
.....
.....
.....
.....
.....

1 code



DANK U WEL !

Overzicht leden schrijfgroep

- Aalst – Dirk Doclo, Bart Vanderheijden
- Antwerpen – Marc Vanpelt, Niels Vandemoortele, Carine Van Royen
- Brugge (tedewest) – Tony Meert
- De Watergroep (VRN) - Gert Danckaers
- Eandis – Hans Van Hecke
- Galmaarden – Katrien De Cooman
- Gent – Sven Wannyn
- Halle – Anneke D’Haeseleer
- Hooglede (tedewest) – Chris Anne
- Infrac – Rony Geerts
- Integan (VRN) - Danny Nauwelaerts
- Leuven – Leen Beuckelaers
- Lichtervelde (tedewest) – Joost Vanderhaeghe
- Machelen – Mark Van Dam
- Mechelen (igemo) – Isabelle Terrie, Gust Van Thillo
- Proximus (VRN) - Hilde Beeckmans
- Telenet – Miranda Rombouts
- VVSG – Christophe Claeys, Erwin Debruyne, Hilde Van Driessche,
- Steven Verbanck, Ward Van Hal
- Wommelgem – Jessica Augustus



Zijn er vragen?



Dank voor uw aandacht

VVSG contacten:

christophe.claeys@vvsg.be,

T: 02 211 56 11

steven.verbanck@vvsg.be,

T: 02 211 56 12





Herontwikkeling Stadhuis Turnhout

Toelichting bij de procedure

Wim Rasschaert, Rasschaert advocaten
Ive Van Bouwel, Stad Turnhout
19 september 2017 – gemeenteraadcommissie Turnhout



Een ambitieus project voor de stad...




Het gaat voor de stad Turnhout om een ambitieuws project in het kader van haar centrumontwikkeling.




Aan projectontwikkelaars wordt gevraagd een kwaliteitsvol en doordacht ontwikkelingsvoorstel te doen wat betreft de **aan te kopen achterbouw**.


Hierin wordt de ontwikkelaar vrijgelaten al dan niet over te gaan tot een sloop en een passende nieuwbouw op te trekken.




De **ontwikkeling van de achterbouw** (en omgeving) van het Stadhuis ('Privaat Project') geschiedt op eigen privaat risico en onder privaat bouwheerschap, van een privaat project, ingebed in publieke ruimtelijke (rand)voorwaarden (cf. stedenbouwkundige voorschriften) eigen aan een gebiedsontwikkeling van deze schaal en afgezet tegen de ambities van de Stad.



De **invulling van het Privaat Project** zal, binnen deze publieke randvoorwaarden en ambities integraal afhankelijk zijn van de creativiteit van de Inschrijvers, gebaseerd op hun ervaring en kennis.



De uitvoering van de werken aan het **toekomstig openbaar domein/ publiek toegankelijke functies** rond het **Privaat Project**, dient te worden gezien als een stedenbouwkundige last van het Privaat Project.

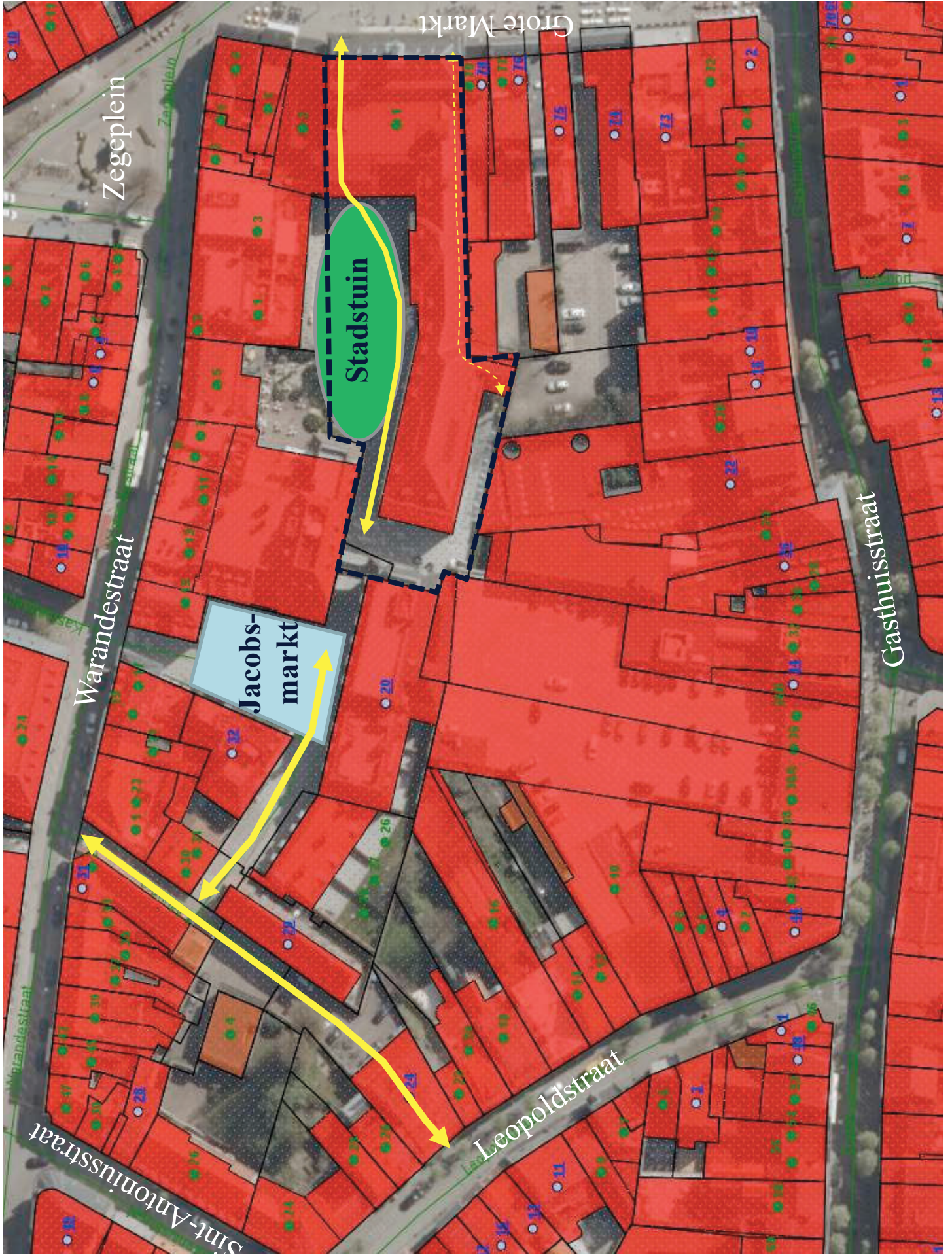


Aan de Opdracht zijn **bijzondere omgevingsfactoren** verbonden (zie de projectdefinitie), alsmede een **ontwerp**opdracht voor de renovatie van de voorbouw.



Projectdefinitie





Grote Markt

Zegeplein

Stadstuin

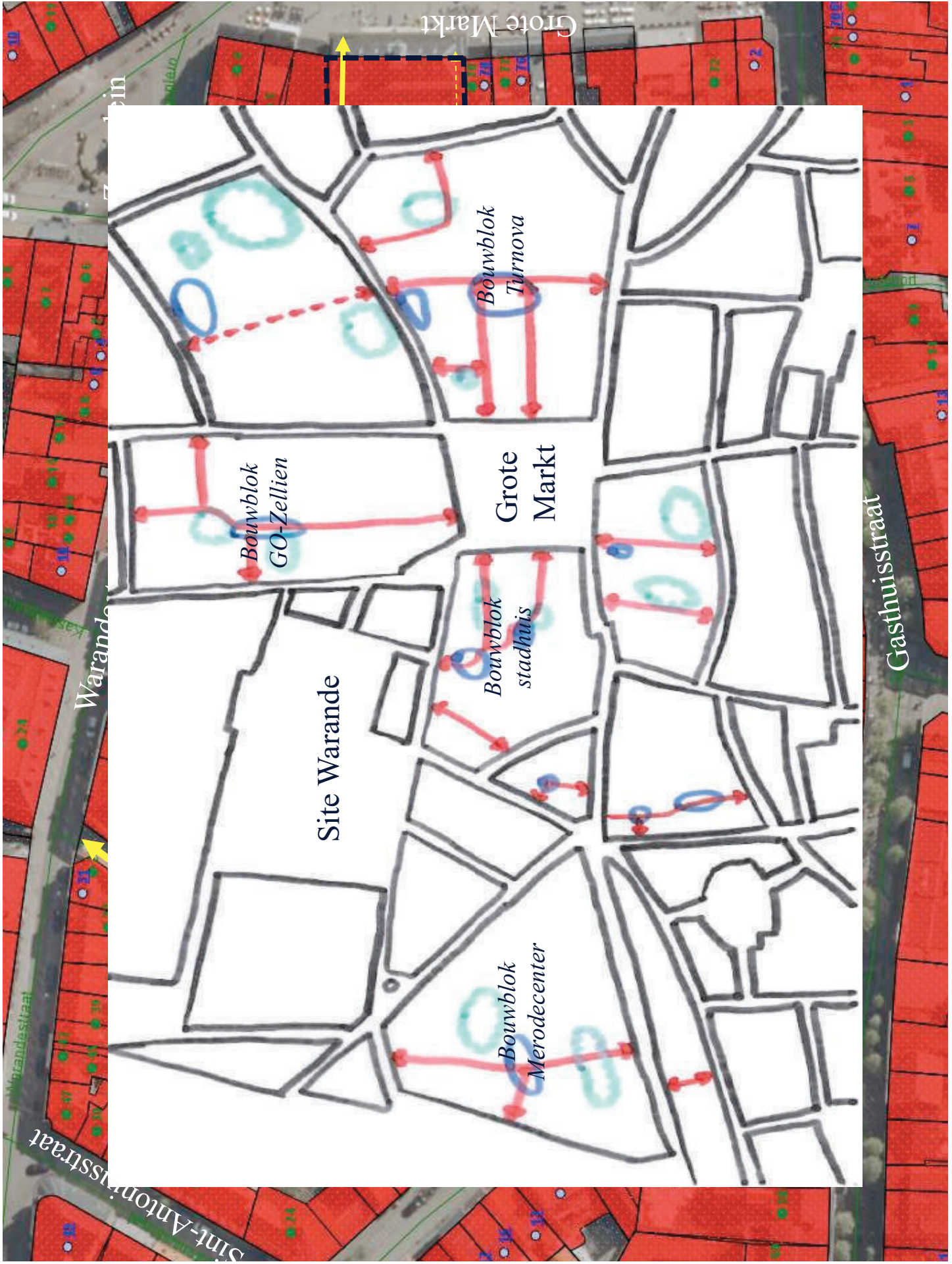
Warandestraat

Jacobsmarkt

Gasthuisstraat

Leopoldstraat

Sint-Antoniusstraat



Grote Markt

Warandestraat

Gasthuisstraat

Sint-Antoniusstraat

Bouwblok
GO-Zellien

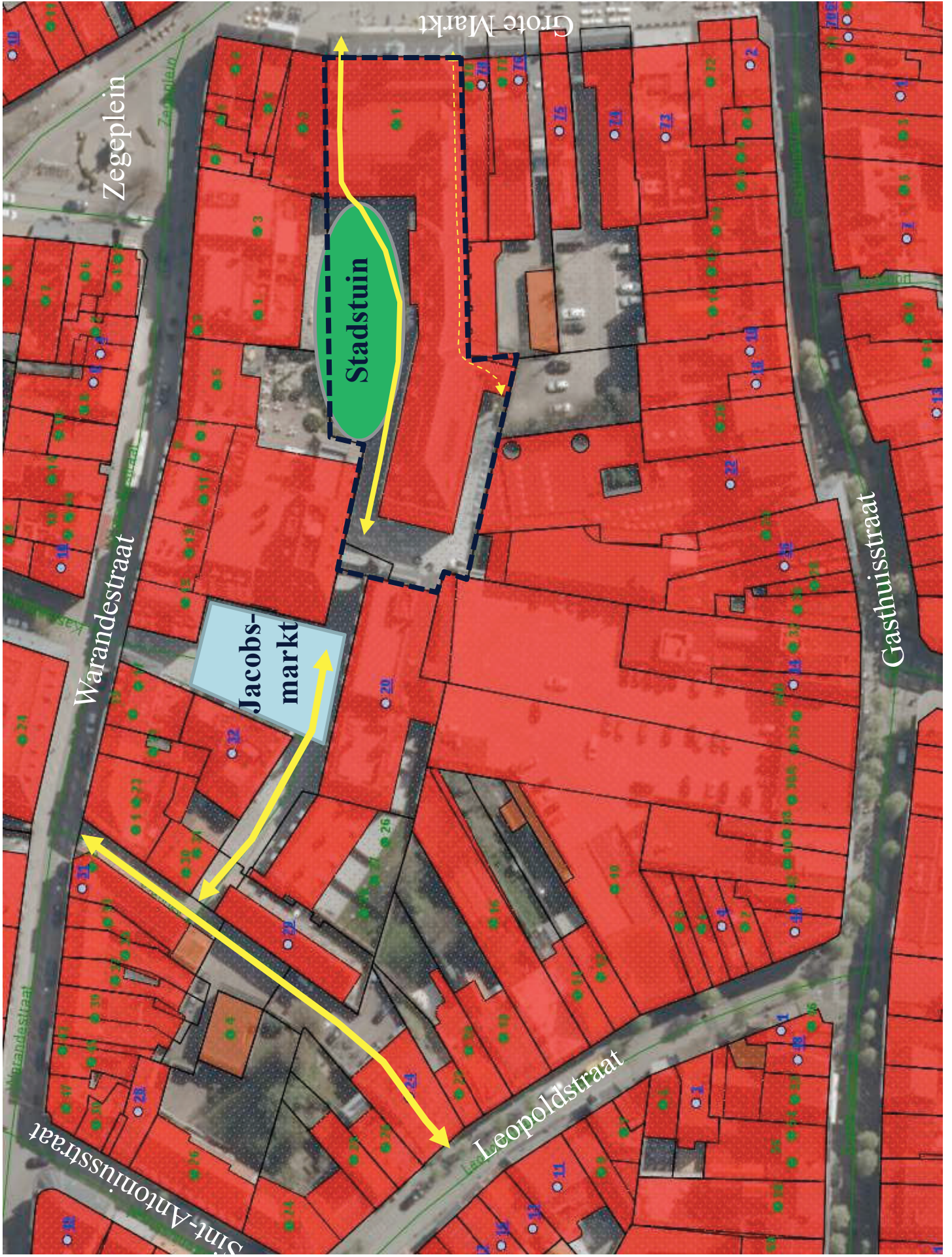
Bouwblok
stadhuis

Bouwblok
Turnova

Grote
Markt

Bouwblok
Merodecenter

Site Warande



Grote Markt

Zegeplein

Stadstuin

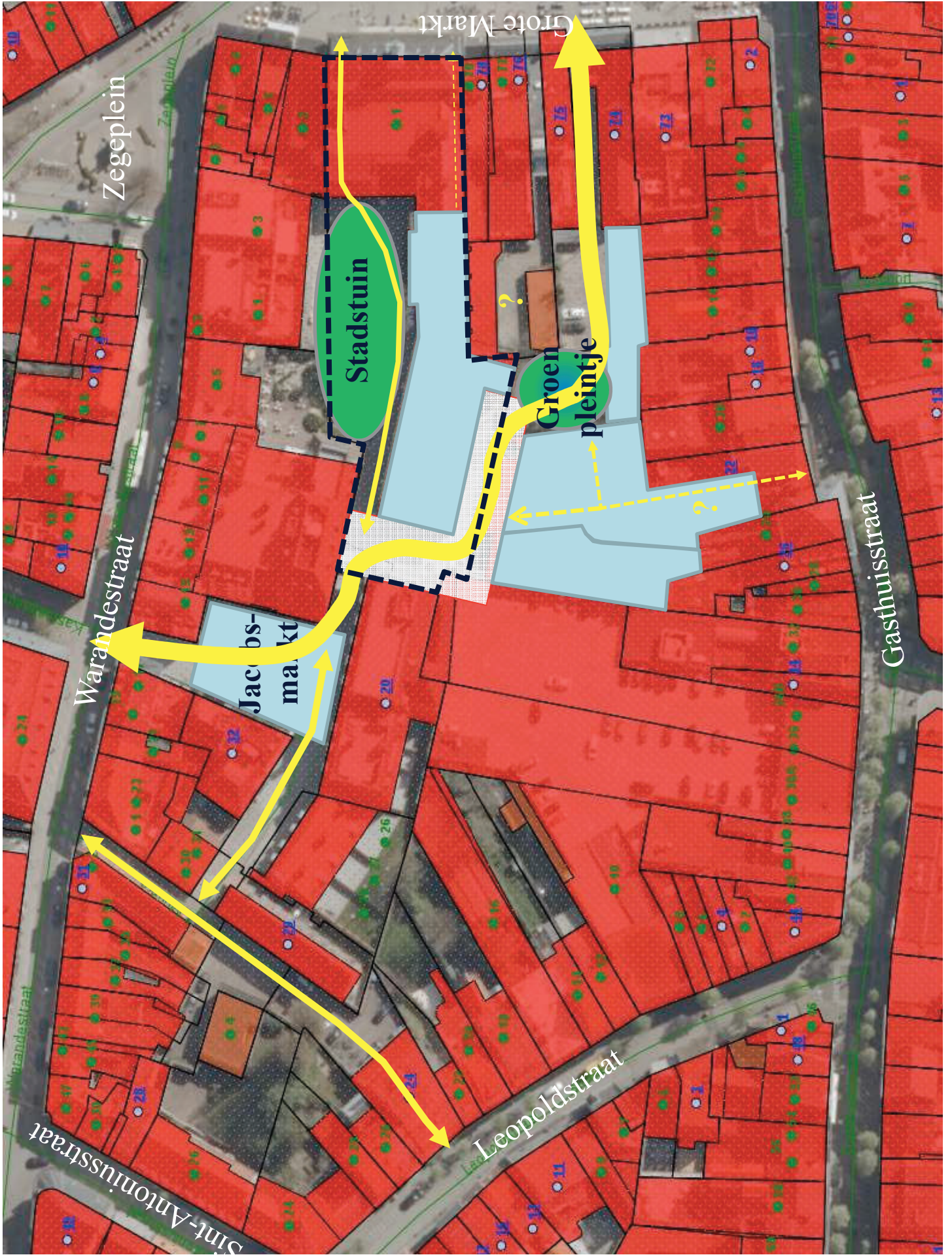
Jacobsmarkt

Warandestraat

Gasthuisstraat

Leopoldstraat

Sint-Antoniusstraat





Achterbouw

- Achterbouw zal verkocht worden aan ontwikkelaar
- Meerdere mogelijkheden:
 - Renovatie
 - Sloop & nieuwbouw
- Volume en hoogte gebouw bij voorkeur respecteren, footprint moet in geval van nieuwbouw niet per se behouden blijven
- Zuidzijde van achterkant moeten publiek toegankelijke functies bevatten die gekoppeld zijn aan de belevingsroute doorheen het bouwblok
- Op andere verdiepingen kunnen functies zoals wonen, kantoren, maar ook publiek toegankelijke functies
- Autoluwe/-vrije omgeving
- T.g.v. ingeslotenheid van in het begin aandacht voor minderhinderplan richting de werffase



Vorbouw

- Blijft in eigendom, maar moet gerenoveerd en aangepast worden;
- Er wordt een prijs gevraagd om een renovatiestudie op te maken;
- Moeten minstens nog kunnen doorgaan:
 - De gemeenteraad van de stad waar de grote krijtlijnen van het Turnhoutse beleid bepaald worden;
 - Trouwen voor de burgerlijke wet (recht tegenover de kerkelijke trouw op de Grote Markt).
- Behoud cultuurhistorisch en erfgoedwaarde



Vorbouw

Voor de renovatie moeten onderstaande zaken minstens worden meegenomen:

- Grondige dakrenovatie (inclusief isolatie en nieuwe ramen zolder) met behoud van het torentje;
- Vernieuwing van de technieken;
 - Verwarming
 - Verluchting
 - Verlichting (inclusief berekening voor omschakeling naar LED (kosten – terugverdiertijden)
 - Elektriciteit (conform AREI)
 - Sanitair
 - Lift geschikt om goederen en personen tussen de verdiepingen te transporteren;
- Aanpassing van de stalen ramen, zodat het thermisch comfort verzekerd is volgens de EPB-wetgeving;
- Behoud van het loodglas aan achterzijde van voorbouw bij het opwaarderen van de ramen
- Vochtbehandeling muren & balkon.



Voorbouw

Omwille van de scheiding tussen de voorbouw en de achterbouw dienen onderstaande ruimtes in de voorbouw opgenomen te worden:

- Een goed uitgeruste keuken in het kader van recepties (tenzij professionele keuken mits ander voorstel);
- Een bergruimte voor het meubilair bij wisselend gebruik van de raadszaal (bij voorkeur niet in de raadzaal zelf om een verlies aan capaciteit van de zaal te vermijden);
- De CV-ketel moet vervangen worden en zal in de voorbouw een nieuwe plaats moeten krijgen;
- Een ICT-ruimte als onderdeel van het stedelijk glasvezelnetwerk (bij voorkeur in de kelderverdieping);
- (indien mogelijk) een kleine administratieve ruimte voor het secretariaat van de gemeenteraad (kleine bureau met printer).



Vorbouw

Verdere aandachtspunten:

- Bij voorkeur maximaal behoud van de poortenstructuur;
- Plaats scheiding in functie van invulling voor- en achterbouw;
- Zolder zal bekeken moeten worden afhankelijk van invulling (minstens dakrenovatie);
- Vandalismebestendig publiek toilet dat gemakkelijk bereikbaar is van op de Grote Markt;
- Opstelling gemeenteraadszitting mee bekijken.



Procedure



Beschrijving van de opdracht (“Opdracht”)

- overheidsopdracht (verkoop via bijzondere voorwaarden “onder last” met ontwerp met oog op de renovatie van de voorbouw van het Stadhuis en desgevallend het laten uitvoeren van de renovatiewerken)
- de algemene uitvoeringsregels (AUR) zullen evenwel enkel van toepassing zijn op het gedeelte m.b.t. het ontwerp met oog op de renovatie en desgevallend het laten uitvoeren van de renovatiewerken aan de voorbouw van het Stadhuis.

Vast gedeelte: verkoop onder voorwaarden

Vast gedeelte: studieopdracht voor renovatie

Voorwaardelijk deel: renovatie-opdracht



Beschrijving van de opdracht (“Opdracht”)

De verkoop onder voorwaarden (ontwikkeling) van de achterbouw (en omgeving) van het Stadhuis in functie van de realisatie van een kwalitatief en duurzaam project binnen de bestaande en gewenste stedelijke context met publiek toegankelijke functies en doorsteek (‘Privaat Project’) – vast gedeelte



Beschrijving van de opdracht (“Opdracht”)

De studieopdracht voor de renovatie van de
voorbouw van het Stadhuis (ontwerpstudie +
kostenraming i.f.v. wettelijke normering en
casco-inrichting) – vast gedeelte



Beschrijving van de opdracht (“Opdracht”)

De aannemingsopdracht voor de uitvoering van de renovatiestudie – voorwaardelijke gedeelte

- Dit laatste onderdeel wordt voorwaardelijk geplaatst daar op heden de Stad nog geen inschatting kan maken van de werkelijke bouwkost van de uit te voeren renovatiewerken en zich in deze stand van zaken tevens nog niet kan verbinden aan een bepaald renovatiemodel. Enkel op basis van de resultaten van de studieopdracht voor de renovatie van de voorbouw zal zij in staat zijn met kennis van zake hierin een weloverwogen beslissing te nemen en er de nodige financiële middelen voor kunnen voorzien.



Financiële aspecten

- In de meerjarenplanning van de stad is voor de verkoop een inkomst voorzien van 1.000.000 €;
- de ontwikkeling, inclusief aanleg van het publiek toegankelijk gedeelte, de publieke ruimte binnen het bouwblok en doorsteek in het Privaat Project valt ten laste van het Privaat Project;
- de kosten van het ontwerp voor de renovatiewerken aan de voorbouw van het Stadhuis zijn ten laste van de Stad;
- de kosten van de uitvoering van de renovatiewerken aan de voorbouw van het Stadhuis zijn ten laste van de Stad;



Procedure

mededingingsprocedure met onderhandeling

2 fasen:

Selectie

Offerte en onderhandeling - gunning



Verplichte teamsamenstelling

Binnen de Kandidaat moeten minstens de volgende – afzonderlijke – Basisexpertisen of Verplicht Betrokken Partijen aanwezig zijn:

- **Basisexpertise 1: architecturaal ontwerp renovatie en ontwikkeling Privaat Project (Architect) m.i.v. van technische studies (stabiliteit, technieken, akoestiek)**
- **Basisexpertise 2: landschapsontwerp ontwikkeling Privaat Project (Landschapsarchitect/Ontwerper publieke ruimte)**
- **Basisexpertise 3: aanneming van werken renovatie en ontwikkeling Privaat Project (Aannemer)**
- **Basisexpertise 4: projectmanagement– en ontwikkeling Privaat Project (Ontwikkelaar)**



Vereisten voor de Kandidaat

- Uitsluitingsgronden
- Financieel-economische draagkracht
 - Passende bankverklaring
 - Verzekeringen
 - Ratio's
- Kwalitatieve selectie: capaciteit, referenties en visienota



Verloop van de procedure

- Selectiefase → doorselectie: 3 – 5 teams
- Bestek goed te keuren door gemeenteraad (gunningscriteria) (**indicatief, verder uit te werken in het Bestek**):

Gunningscriterium 1. PRIJS GRONDAANKOOP EN GEBOUW

Gunningscriterium 2. PRIJS STUDIES

Gunningscriterium 3. VISIE EN PROJECTVOORSTEL ONTWIKKELING
ACHTERBOUW



Verloop van de procedure

Gunningscriterium 4. VOORSTEL ARCHITECTUUR RENOVATIE
VOORBOUW

Gunningscriterium 5. VOORSTEL GEHELE ONTWIKKELING SITE

Gunningscriterium 6. PLAN VAN AANPAK

- Flankerende maatregelen
- Minder hinder maatregelen
- Plan van aanpak voor de realisatie achter- en voorbouw
- Planning
- Budgetcontrole
- Werforganisatie i.f.v. complexe stedelijke context



Verloop van de procedure

- Offerte → presentatie
- Onderhandelingen
- Beoordelingscommissie
- Rangschikking en voorkeursbieder
- Gunning



.....

Binnen de Kandidaat moeten minstens de volgende – afzonderlijke – Basisexpertisen of Verplicht Betrokken Partijen aanwezig zijn:

- **Basisexpertise 1: architecturaal ontwerp renovatie en ontwikkeling Privaat Project (Architect) m.i.v. van technische studies (stabiliteit, technieken, akoestiek)**
- **Basisexpertise 2: landschapsontwerp ontwikkeling Privaat Project (Landschapsarchitect/Ontwerper publieke ruimte)**
- **Basisexpertise 3: aanneming van werken renovatie en ontwikkeling Privaat Project (Aannemer)**
- **Basisexpertise 4: projectmanagement– en ontwikkeling Privaat Project (Ontwikkelaar)**



Ambities timing

De Stad heeft indicatief de volgende timing aangenomen:

- oktober: publicatie opdracht
- November-december: beoordeling aanvragen tot deelneming
- December 2017: nemen selectiebeslissing en uitnodigen tot offerte
- Juni 2018: ontvangen offertes
- Juni-juli-augustus-september: onderhandelingen, aanduiding voorkeurbieder
- Najaar 2018 – begin 2019: verkoop onder voorwaarden + uitvoering overheidsopdracht diensten ontwerp renovatiewerken



Vragenronde



Contact

Rasschaert Advocaten

Wim Rasschaert

Désiré De Wolfstraat 18

9300 Aalst

T 053 / 39 44 51

F 053 / 39 89 09

w rasschaert@rasschaertadvocaten.be

www.rasschaertadvocaten.be



Selectieleidraad

Referte

Oproep tot deelneming in het kader van een mededingingsprocedure met onderhandeling

Project

Herontwikkeling Stadhuis Turnhout

Uiterste datum Aanvraag tot Deelneming: 17 november 2017 om 11h.

Adres indienen van de Aanvraag tot Deelneming:

Stadskantoor
Campus Blairon 200
2300 Turnhout

Selectieleidraad

Goedgekeurd door de gemeenteraad van de Stad Turnhout dd. 02.10.2017
Verzonden voor publicatie naar het Bulletin der Aanbestedingen dd. 04.10.2017.

De Stad Turnhout behoudt zich het recht voor om, waar nodig of wenselijk, deze Selectieleidraad te wijzigen, aan te vullen of nader te preciseren (bvb. naar aanleiding van de opmaak van het Bestek). Eventuele wijzigingen en/of aanvullingen en/of preciseringen van gegevens uit de Selectieleidraad worden steeds afdoende bekendgemaakt. De Stad Turnhout zal bij wijzigingen en/of aanvullingen en/of preciseringen van gegevens uit de Selectieleidraad steeds handelen in overeenstemming met het beginsel van behoorlijk bestuur en het beginsel van de gelijke mededinging.

Selectieleidraad

Definities

De termen die in de Selectieleidraad met hoofdletters worden geschreven worden hier gedefinieerd. Definities kunnen zowel in enkelvoud als in meervoud worden gebruikt.

Aankondigingsbericht	publicatie in het Bulletin der Aanbestedingen
Aanvraag tot Deelneming	de aanvraag tot deelneming ("kandidatuur") die de Kandidaat indient in antwoord op het Aankondigingsbericht en de Selectieleidraad.
Basisexpertise	de expertise vermeld in artikel 7 van de Selectieleidraad
Beoordelingscommissie	de commissie waarvan sprake in artikel 11 van de Selectieleidraad
Bestek	het beschrijvend document op basis waarvan aan de Geselecteerde Kandidaten zal worden gevraagd een offerte in te dienen
Bijlagen	de bijlagen bij de Selectieleidraad
Genomineerde Onderaannemer	rechtspersonen of natuurlijke personen over wiens economische en financiële draagkracht, respectievelijk de technische bekwaamheid de Kandidaat voor de uitvoering van de Opdracht zal kunnen beschikken en die ook <u>daadwerkelijk op de Opdracht zullen worden ingezet en die geen lid zijn van de Kandidaat</u> . Indien de onderaanneming betrekking heeft op een Basisexpertise, wordt het Genomineerde Onderaannemer genoemd
Gunningscriteria	de criteria op basis waarvan de regelmatige, economisch meest voordelige Offerte zal gekozen worden. Deze Gunningcriteria zijn reeds indicatief opgenomen in de Selectieleidraad en zullen verder kunnen worden verfijnd en aangevuld in het Bestek
Inschrijver	de Geselecteerde Kandidaat die een Offerte indient
Kandidaat	rechtspersoon of Consortium die een Aanvraag tot Deelneming heeft ingediend. Eens geselecteerd, wordt dit een Geselecteerde Kandidaat genoemd
Leidend Ambtenaar	de persoon vermeld in hoofdstuk 5 van de Selectieleidraad
Offerte	het ontwikkelingsvoorstel voor de Opdracht dat wordt ingediend door de Inschrijver
Opdracht	(1) <u>vast gedeelte</u> : de verkoop onder voorwaarden van de

Selectieleidraad

achterbouw (en omgeving) (en omgeving) van het Stadhuis in functie van de realisatie van een kwalitatief en duurzaam project binnen de bestaande en gewenst stedelijke context met publiek toegankelijke functies en doorsteek (ontwikkeling), gecombineerd met een studieopdracht voor de renovatie van de voorbouw van het Stadhuis (ontwerpstudie + kostenraming i.f.v. wettelijke normering en casco-inrichting)

(2) voorwaardelijk deel: de uitvoering van de renovatiewerken van de voorbouw van het Stadhuis

Opdrachtnemer	de Inschrijver aan wie het Project wordt toegewezen, ook wel Private Partner genoemd, i.c. de Ontwikkelaar die de <u>enige rechtstreekse contractspartij</u> van de Opdrachtgevende Overheid zal zijn.
Privaat Project	De verkoop onder voorwaarden van de achterbouw (en omgeving) van het Stadhuis in functie van de realisatie van een kwalitatief en duurzaam project binnen de bestaande en gewenst stedelijke context met publiek toegankelijke functies en doorsteek (ontwikkeling)
Private Partner	de Inschrijver aan wie het Project wordt toegewezen, ook wel Opdrachtnemer genoemd
Projectgebied	het gebied waarin het Project is gelegen zoals nader omschreven in artikel 3
Selectieleidraad	dit document met inbegrip van de Bijlagen.
Stad / Opdrachtgevende Overheid / Opdrachtgever	Stad Turnhout, met zetel Campus Blairon 200 - 2300 Turnhout
Team van de Kandidaat	De groep van rechtspersonen en/of natuurlijke personen die zowel omvatten : - de Genomineerde Onderaannemer(s), alsook - de rechtspersoon en/of het Consortium dat zich formeel kandidaat stelt en ingeval van selectie als inschrijver zal optreden.
Verplicht Betrokken Partijen	de Ontwikkelaar, de Architect, de Stedenbouwkundige en de Landschapsarchitect/ontwerper publiek domein alsook de Aannemer waarvan sprake in artikel 7 van de Selectieleidraad
Voorkeursbieder	de Inschrijver(s) met wie, na de beoordeling van de Offertes, verder wordt onderhandeld om te komen tot de finale toewijzing van de Opdracht
Voorwaardelijk gedeelte	Wanneer de aanbestedende overheid de noodzaak daartoe aantoonst, kan ze een opdracht plaatsen die een of meer vaste gedeelten en een of meer voorwaardelijke gedeelten omvat. Alhoewel de sluiting van de opdracht betrekking heeft op de volledige opdracht, is de aanbestedende overheid enkel gebonden door de vaste gedeelten. De uitvoering van elk voorwaardelijk gedeelte is afhankelijk van

Selectieleidraad

een beslissing van de aanbestedende overheid die aan de opdrachtnemer wordt meegedeeld overeenkomstig de in de initiële opdrachtdocumenten bepaalde nadere regels.
De uitvoering van het voorwaardelijk gedeelte mag de algemene aard van de opdracht niet wijzigen.

Selectieleidraad

1. Inleiding

Deze opdracht wordt uitgeschreven door de Stad Turnhout, met zetel te Campus Blairon 200 te 2300 Turnhout, verder ook aangeduid als de "Opdrachtgever" of de "Stad".

Deze Selectieleidraad heeft betrekking op de realisatie van de Opdracht, bestaande uit

- **De verkoop onder voorwaarden (ontwikkeling) van de achterbouw (en omgeving) van het Stadhuis in functie van de realisatie van een kwalitatief en duurzaam project binnen de bestaande en gewenst stedelijke context met publiek toegankelijke functies en doorsteek ('Privaat Project') – vast gedeelte**

- **De studieopdracht voor de renovatie van de voorbouw van het Stadhuis (ontwerpstudie + kostenraming i.f.v. wettelijke normering en casco-inrichting) – vast gedeelte**

- **De aannemingsopdracht voor de uitvoering van de renovatiestudie – voorwaardelijke gedeelte**

Dit laatste onderdeel wordt voorwaardelijk geplaatst daar op heden de Stad nog geen inschatting kan maken van de werkelijke bouwkost van de uit te voeren renovatiewerken en zich in deze stand van zaken tevens nog niet kan verbinden aan een bepaald renovatiemodel. Enkel op basis van de resultaten van de studieopdracht voor de renovatie van de voorbouw zal zij in staat zijn met kennis van zake hierin een weloverwogen beslissing te nemen en er de nodige financiële middelen voor kunnen voorzien.

Het gaat voor de stad Turnhout om een ambitieuw project in het kader van haar centrumontwikkeling.

Voor wat de projectdefinitie betreft, wordt verwezen naar de bijlage.

Middels andere – al dan niet lopende - stadprojecten (Turnova, Zellien, Merodecenter, Warandesite, heraanleg Grote Markt ...) krijgt het binnengebied van de Stad een *upgrade* en wordt de Turnhoutse binnenstad attractiever gemaakt.

Aan projectontwikkelaars wordt nu gevraagd een kwaliteitsvol en doordacht ontwikkelingsvoorstel te doen wat betreft de aan te kopen achterbouw. Hierin wordt de ontwikkelaar vrijgelaten al dan niet over te gaan tot een sloop en een passende nieuwbouw op te trekken.

De ontwikkeling van de achterbouw (en omgeving) van het Stadhuis ('Privaat Project') geschiedt op eigen privaat risico en onder privaat bouwheerschap, van een privaat project, ingebed in publieke ruimtelijke (rand)voorwaarden (cf. stedenbouwkundige voorschriften) eigen aan een gebiedsontwikkeling van deze schaal en afgezet tegen de ambities van de Stad.

De invulling van het Privaat Project zal, binnen deze publieke randvoorwaarden en ambities integraal afhankelijk zijn van de creativiteit van de Inschrijvers, gebaseerd op hun ervaring en kennis.

De uitvoering van de werken aan het toekomstig openbaar domein/ publiek toegankelijke functies rond het Privaat Project, dient te worden gezien als een stedenbouwkundige last van het Privaat Project.

De kostprijs voor de uitvoering van de werken zoals zullen worden voorgeschreven in het op te maken ontwerp voor renovatie van de voorbouw van het Stadhuis, op zich een overheidsopdracht in de zin van de wetgeving overheidsopdrachten, en in de mate dit onderdeel van de Opdracht zal worden gegund (gelet op het voorwaardelijk karakter ervan) kunnen desgevallend gefinancierd worden met de opbrengsten van de verkoop van de achterbouw (en omgeving) van het Stadhuis.

Selectieleidraad

Aan de Opdracht zijn bijzondere omgevingsfactoren verbonden (zie verder en zie Bijlage voor de projectdefinitie).

Selectieleidraad

2. Algemene situering van de Opdracht

Er wordt door de Opdrachtgever voor gekozen om, reeds in de fase van de selectie, zo veel mogelijk informatie over de afbakening van het Projectgebied, de ruimtelijke potentie ervan, de stedelijke ambities met het Projectgebied, de Randvoorwaarden, de contractuele voorwaarden voor de realisatie van de Opdracht en dergelijke meer, alsmede de procedure mee te geven, en dit vanuit verschillende doelstellingen:

- op deze manier wordt vermeden dat er onnodige kosten worden gedaan aan de zijde van de kandidaten, gezien zij nu met meer kennis van zaken kunnen oordelen of zij al dan niet een aanvraag tot deelneming indienen;
- er wordt op deze wijze een grotere kwaliteit beoogd in de samenstelling van de teams, gezien de verschillende aandachtspunten, ambities en complexiteit van het Project nu reeds maximaal wordt verduidelijkt;
- er wordt in deze fase al de mogelijkheid geboden om vragen te stellen over de Opdracht wat de opmaak van de offertes en de afwikkeling van de onderhandelingsfase kan bespoedigen en faciliteren.

Het Bestek zal dan ook bestaan uit een actualisatie, waar nodig, van de gegevens in de Selectieleidraad, de nadere uitwerking en / of wijziging van de Gunningcriteria en de bijkomende toelichting en detaillering van de contractuele voorwaarden bij de realisatie van de Opdracht. In die zin kunnen de bepalingen van de Selectieleidraad dan ook verder worden aangevuld, gewijzigd en verfijnd in het Bestek.

Verder zal er in de volgende fase bijkomende informatie verschaft worden aan de Geselecteerde Kandidaten.

3.1. Situering van het Projectgebied

3.1.1. Wat de oppervlakte betreft

De Opdracht is gesitueerd in het centrum van de stad Turnhout. Het Stadhuis is gelegen binnen het meest centrale bouwblok van de stad dat ingesloten ligt tussen de Grote Markt-Gasthuisstraat-Leopoldstraat-Sint-Antoniusstraat-Warandestraat.

Er wordt verwezen naar de projectdefinitie (Bijlage).

Het Projectgebied kan worden uitgebreid met aanpalende eigendommen. De stad voert heden nog gesprekken met de eigenaars. De Kandidaten / Inschrijvers zullen hiervan op de hoogte worden gehouden.

3.1.2. Wat de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden betreft bij de verkoop onder voorwaarden deelgebied achterbouw

Er wordt verwezen naar de projectdefinitie (Bijlage).

Selectieleidraad

3.1.3. Wat de ambities betreffen inzake ontwerp en uitvoering van de renovatiewerken voor deelgebied voorbouw

Er wordt verwezen naar de projectdefinitie (Bijlage).

3.2 Financiering van het Project

Wat de financiering van het Project betreft, kan het volgende worden opgemerkt:

- de Private Partner dient de achterbouw (en omgeving) van het stadhuis aan te kopen doch onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning voor het ganse Project (vast gedeelte). In de meerjarenplanning van de stad is voor deze verkoop een inkomst voorzien van 1.000.000 €;
- de ontwikkeling, inclusief aanleg van het publiek toegankelijk gedeelte, de publieke ruimte binnen het bouwblok en doorsteek in het Privaat Project valt ten laste van het Privaat Project;
- de kosten van het ontwerp voor de renovatiewerken aan de voorbouw van het Stadhuis zijn ten laste van de Stad;
- de kosten van de uitvoering van de renovatiewerken aan de voorbouw van het Stadhuis zijn ten laste van de Stad;

De Inschrijver zal bij zijn Offerte aannemelijk moeten maken dat het door hem voorgestelde project afdoende zal gefinancierd worden.

3. Omgevingsfactoren

4.1. Algemene duiding bij de “omgevingsfactoren”

In dit hoofdstuk worden omgevingsfactoren van het project nader geduid. Het betreft hetzij publieke randvoorwaarden van het Project, hetzij feitelijke aangelegenheden of evoluties waarmee bij de ontwikkeling en het ontwerp van het Project door alle betrokkenen moet rekening gehouden worden.

Er wordt verwezen naar de projectdefinitie (Bijlage).

4.2. Eigendomssituatie aanpalende/ belendende percelen

Het Projectgebied kan worden uitgebreid met aanpalende eigendommen. De stad voert heden nog gesprekken met de eigenaars. De Kandidaten / Inschrijvers zullen hiervan op de hoogte worden gehouden.

4.4. Ambities van de Stad naar de timing voor het Project

De Stad heeft indicatief de volgende timing aangenomen:

- oktober: publicatie opdracht
- November-december: beoordeling aanvragen tot deelneming
- December 2017: nemen selectiebeslissing en uitnodigen tot offerte
- Juni 2018: ontvangen offertes
- Juni-juli-augustus-september: onderhandelingen, aanduiding voorkeurbieder
- Najaar 2018 – begin 2019: verkoop onder voorwaarden + uitvoering overheidsopdracht diensten ontwerp renovatiewerken


Selectieleidraad

4. Opdrachtgever en leidend ambtenaar

Deze Opdracht wordt uitgeschreven door:

Stad Turnhout
Campus Blairon 200
2300 Turnhout

ook "Opdrachtgevende Overheid", "Opdrachtgever" of "Stad" genoemd.

 De Opdrachtgevende Overheid wordt voor de onderhandelings –en gunningsprocedure vertegenwoordigd door de Leidend Ambtenaar:

Ive Van Bouwel

Zijn taken zullen in deze fase van de procedure onder meer bestaan uit:

- het voeren van de contacten met geïnteresseerden en de Kandidaten
- het deelnemen voor de Stad aan de onderhandelingsprocedure;
- het deelnemen, met stemrecht, aan de Beoordelingscommissie.

De Leidend Ambtenaar kan zich steeds laten bijstaan door derden, of zich laten vertegenwoordigen.

De Leidend Ambtenaar is tevens gemachtigd om beslissingen te nemen die de Opdrachtgever binden, onverminderd andersluidende wettelijke bepalingen.

De Opdrachtgever behoudt zich het recht voor om de hierboven als Leidend Ambtenaar aangewezen persoon te vervangen hetzij diens opdracht aan te passen in de loop van de procedure en / of de uitvoering van de opdracht.

De Leidend Ambtenaar heeft steeds de mogelijkheid zijn / haar bevoegdheden voor concrete onderdelen van de opdracht verder door te delegeren.

Alle briefwisseling of mededelingen met betrekking tot de opdracht worden uitsluitend gevoerd met de Leidend Ambtenaar (bij voorkeur per e-mail).

De opdracht van de Leidend Ambtenaar kan nader worden bepaald in de loop van de procedure, bvb. voor wat de opvolging van het Project betreft na de gunning of de volgende fase van de procedure.

5. Toepasselijke regelgeving en procedure

6.1. Verkoop onder voorwaarden en overheidsopdracht voor de aanneming van diensten (en desgevallend werken)

De Opdracht beschreven in dit document wordt door de Stad beschouwd als een overheidsopdracht in de zin van de reglementering op de overheidsopdrachten, het gedeelte met betrekking tot het Privaat Project inclusief.

Niettegenstaande de toewijzing van de verkoop van de achterbouw (en omgeving) van het Stadhuis onder voorwaarden (met oog op – private – ontwikkeling) strikt genomen geen overheidsopdracht uitmaakt in de zin van de reglementering overheidsopdrachten, dient de Stad in principe een verkoop van haar eigendommen te onderwerpen aan een afdoende marktbevraging en gelijke mededinging. De Stad wenst evenwel via bijzondere voorwaarden te verkopen “onder last”.

Gezien het ontwerp met oog op de renovatie van de voorbouw van het Stadhuis en desgevallend het laten uitvoeren van de renovatiewerken zelf te beschouwen zijn als overheidsopdrachten, wordt de strengste procedure toegepast voor de **gehele Opdracht**, met name de procedure overeenkomstig de wetgeving overheidsopdrachten, althans voor wat de plaatsing en de gunning betreft.

De algemene uitvoeringsregels (AUR) zullen evenwel enkel van toepassing zijn op het gedeelte m.b.t. het ontwerp met oog op de renovatie en desgevallend het laten uitvoeren van de renovatiewerken aan de voorbouw van het Stadhuis.

De Opdracht is dan ook, wat de plaatsing en de gunning betreft, onderworpen aan onder meer de volgende wettelijke bepalingen, in hun meest recente versie:

- Richtlijn 2014/24/EU van het Europees Parlement en de Raad van 26 februari 2014 betreffende het plaatsen van overheidsopdrachten en tot intrekking van Richtlijn 2004/18/EG
- Wet van 17 juni 2016 inzake overheidsopdrachten, ook naar verwezen als “WOO”;
- Wet van 17 juni 2013 betreffende de motivering, de informatie en de rechtsmiddelen inzake overheidsopdrachten (zoals gewijzigd op 16 februari 2017), ook naar verwezen als “Wet Motivering”;
- Koninklijk besluit van 18 april 2017 plaatsing overheidsopdrachten, ook naar verwezen als “PKB”;

De Opdracht is, enkel voor wat het ontwerpen en desgevallend het laten uitvoeren van de renovatiewerken aan de voorbouw van het Stadhuis betreft, wat uitvoering betreft, onderworpen aan het koninklijk besluit van KB van 14 januari 2013 tot bepaling van de AUR van de overheidsopdrachten (zoals laatst gewijzigd door het KB van 22 juni 2017, B.S. 27 juni 2017) ook naar verwezen als “UKB”. De afwijkingen op deze regels worden opgenomen in het Bestek.

6.2. Keuze van de mededingingsprocedure met onderhandeling

De Opdracht zal worden gegund bij mededingingsprocedure met onderhandeling, aan de inschrijver die een regelmatige offerte heeft ingediend die vanuit het oogpunt van de Opdrachtgever het meest voordelig is, rekening houdende met de gunningcriteria vermeld in het opdrachtdocument.

Het gaat hier om een gemengde opdracht van diensten en werken (doch in globo gekwalificeerd als een opdracht voor werken) waardoor beroep wordt gedaan op artikel 38 , §1, 1°, c van de Wet van 17

Selectieleidraad

juni 2016 ("de opdracht kan niet worden gegund zonder voorafgaande onderhandelingen wegens specifieke omstandigheden die verband houden met de aard, de complexiteit of de juridische en financiële voorwaarden of wegens de daaraan verbonden risico's").

De keuze voor de mededingingsprocedure met onderhandeling wordt gemotiveerd als volgt (exemplarisch):

- de Opdracht betreft niet alleen het ontwerp en de eventuele uitvoering van de renovatie van de voorbouw van het Stadhuis, maar ook de ontwikkeling van het aanpalend gebied van de achterbouw, met private functies en toekomstige publieke ruimte;
- de koppeling van het Privaat Project met een toekomstige publieke ruimte vereist dat met de Inschrijvers van gedachten wordt gewisseld over de wijze van uitvoering, de fasering, de kwalitatieve en architecturale integratie en uitwerking van de ambities van de Stad, etc...;
- door de juridisch, technisch, inhoudelijk en financieel complexe aard van de Opdracht, waarbij een overheidsopdracht wordt vermengd met een Privaat Project, kan niet op voorhand worden vastgelegd wat als "prijs" te beschouwen valt en wat dan bovendien de globale prijs is;
- er wordt tevens gevraagd de inrichting en de ruimtelijke invulling van het deelgebouw achterbouw (en omgeving) te doen, gebaseerd op een gezamenlijke denkoefening tussen Inschrijvers en Opdrachtgevende Overheid en in samenhang met de te renoveren voorbouw;
- tegelijkertijd dient er rekening te worden gehouden met logistieke relaties, oriëntatie, functionaliteit en efficiëntie, alsmede met bijzondere omgevingsfactoren;
- deze opdracht betreft een complexe opdracht die bestaat uit verschillende deelopdrachten die allemaal op elkaar zullen moeten worden afgestemd om tot één geïntegreerd geheel te komen;
- deze opdracht houdt dan ook een veelheid in van verschillende opdrachten waarvan nog niet alle keuzes vast liggen en die na een afweging nog moeten worden gemaakt in functie van de budgettaire haalbaarheid (in zonderheid wat betreft de uitvoerbaarheid van de renovatiewerken op basis van het ontwerp). Het is dan ook onmogelijk een globale prijs op voorhand vast te stellen;
- voor deze Opdracht zijn dan ook een aanbesteding of offerteaanvraag niet geschikt.

Op basis van deze selectieleidraad kunnen geïnteresseerden een aanvraag tot deelneming indienen.

De Opdrachtgever behoudt zich het recht voor om in de loop van de procedure af te wijken van deze selectieleidraad, doch met respect voor de gelijke mededinging, met motivering en zonder het voorwerp van de Opdracht te wijzigen. Alle houders van deze selectieleidraad zullen uitdrukkelijk van gebeurlijke afwijkingen, aanpassingen of aanvullingen op de hoogte worden gebracht.

Selectieleidraad

Er bestaat in hoofde van de Opdrachtgever geen enkele verplichting tot gunning of sluiting van de Opdracht (ex. art. 85 Wet OO¹).

De Opdrachtgever kan ten allen tijde de overheidsopdracht stopzetten zonder enige vergoeding te zijn verschuldigd.

Zo kan de Opdrachtgevende Overheid de selectie- en gunningsprocedure beëindigen, indien bijvoorbeeld tijdens deze procedure blijkt dat voorstellen niet beantwoorden aan hetgeen de Opdrachtgevende Overheid gerealiseerd wenst te zien of de voorstellen niet realiseerbaar blijken.

Deze selectieleidraad is met de grootste zorg samengesteld. De Opdrachtgever hecht veel belang aan de gelijke behandeling van de kandidaten en heeft deze selectieleidraad dan ook in het licht van deze bekommernis opgesteld.

6. Aanvraag tot deelneming

7.1. Begrippen

“Kandidaat” is de natuurlijke of rechtspersoon of het Samenwerkingsverband van deelgenoten die middels een Aanvraag tot Deelneming ingaat op de Aankondiging van de Opdracht en de voorwaarden van deze Selectieleidraad.

Eenmaal de Kandidaat geselecteerd is en hij ook aan volgende fase van de procedure deelneemt, wordt hij als een “Inschrijver” beschouwd.

De “Opdrachtnemer” is de Inschrijver die op basis van zijn Eindofferte voor de uitvoering van de Opdracht gekozen wordt en met wie een overeenkomst wordt afgesloten.

7.2. Teamsamenstelling en Verplichte Basisexpertise(n)

Binnen de Kandidaat moeten minstens de volgende – afzonderlijke - Basisexpertisen of Verplicht Betrokken Partijen aanwezig zijn:

- **Basisexpertise 1: architecturaal ontwerp renovatie en ontwikkeling Privaat Project (Architect) m.i.v. van technische studies (stabiliteit, technieken, akoestiek)**
- **Basisexpertise 2: landschapsontwerp/inrichting publiek domein ontwikkeling Privaat Project (Landschapsarchitect/ontwerper publiek domein)**
- **Basisexpertise 3: aanneming van werken renovatie en ontwikkeling Privaat Project (Aannemer)**
- **Basisexpertise 4: projectmanagement- en ontwikkeling Privaat Project (Ontwikkelaar)**

De Kandidaten moeten aangeven wie binnen hun team instaat voor welke expertise, en moeten ook aangeven op welke referenties en ervaring deze expertise is gestoeld.

¹ “Het volgen van een procedure houdt geen verplichting in tot het gunnen of het sluiten van de opdracht. De aanbestedende overheid kan zowel afzien van het gunnen of het sluiten van de opdracht als de procedure herbeginnen, desnoods op een andere wijze.”

Selectieleidraad

Indien een Kandidaat deze Basisexpertisen niet op afdoende wijze heeft aangetoond in de Aanvraag tot Deelneming, kan de Kandidaat niet worden geselecteerd.

Er wordt géén enkele juridische vorm/structuur opgelegd voor het samenwerkingsverband weliswaar met dien verstande dat de contractuele structuur en de andere eisen in hoofde van de Basisexpertisen zoals hierna beschreven, verplicht moeten worden nageleefd.

Elke Basisexpertise of Verplicht Betrokken Partij mag zich slechts één (1) maal aanmelden hetzij als Kandidaat of als deelgenoot van een samenwerkingsverband van een Kandidaat dan wel als Genomineerde Onderaannemer van een andere Kandidaat



De Ontwikkelaar betreft verplicht een rechtspersoon / vennootschap én is de persoon die optreedt als coördinator van de Opdracht en die, voor de realisatie van de Opdracht, afzonderlijke overeenkomsten zal afsluiten met de Architect, de Aannemer en de Landschapsarchitect/ontwerper publiek domein, en eventuele andere partijen. Deze overeenkomsten moeten voldoen aan de normale bepalingen die gelden tussen Bouwheer en Architect / Landschapsarchitect/ontwerper publiek domein enerzijds én Bouwheer en Aannemer anderzijds.

De Ontwikkelaar is derhalve een afzonderlijke rechtspersoon. De Ontwikkelaar kan m.a.w. geen Architect, Landschapsarchitect/ontwerper publiek domein of Aannemer zijn.



De Ontwikkelaar zal de enige rechtstreekse contractspartij van de Opdrachtgevende Overheid zijn.

Hij staat in voor de volledige coördinatie en aansturing van de volledige Opdracht, zowel het gedeelte ontwikkeling achterbouw (en omgeving) als renovatie voorbouw: ontwerp, bouw, aanleg, inrichting, etc....

De Ontwikkelaar treedt dan ook op als aanspreekpunt voor de Opdrachtgever.

De Ontwikkelaar staat ook in voor de aanvraag van de vergunningen.

De Ontwikkelaar betreft derhalve, na het sluiten van de overeenkomst, de "Opdrachtnemer" en zal als zodanig ook in het Bestek worden aangeduid.

De Ontwikkelaar zal de Architect, de Landschapsarchitect/Ontwerper publiek domein, de Aannemer en eventuele derden aanspreken indien deze tekort komen aan hun verplichtingen voor wat het deel van de Opdracht met betrekking tot de voorbouw betreft. Er kan gevraagd worden dat de Architect, de Landschapsarchitect/Ontwerper publiek domein en de Aannemer zich borg stellen voor dit gedeelte van de Opdracht ten aanzien van de Opdrachtgever voor hun respectieve contractuele verplichtingen met de Ontwikkelaar. Dit wordt verder in het Bestek verduidelijkt.

De Ontwikkelaar is voor het geheel van de Opdracht aansprakelijk ten aanzien van de Opdrachtgever overeenkomstig de wetgeving op de overheidsopdrachten zoals aangevuld door het algemene verbintenissen- en aannemingsrecht.

De Ontwikkelaar is ervoor verantwoordelijk dat de Opdrachtgever het volledig as built-dossier verkrijgt voor de renovatiewerken, wanneer dit deel van de Opdracht wordt gegund.

Selectieleidraad

De Ontwikkelaar is (mede gelet op de rechtspraak van de Raad van State, arrest nr. 225.191) respectievelijk samen met de Aannemer ten aanzien van de Opdrachtgever én samen met de Architect ten aanzien van de Opdrachtgever hoofdelijk gehouden tot de tienjarige aansprakelijkheid (1792 B.W. en 2270 B.W.) ten aanzien van de Opdrachtgever die een aanvang neemt op het moment van de voorlopige oplevering voor wat de renovatiewerken aan de voorbouw betreft ten overstaan van de Stad.

De Ontwikkelaar verzekert zijn tienjarige aansprakelijkheid als bouwpromotor en draagt er mee zorg voor dat ook de tienjarige aansprakelijkheid van de Aannemer en de Architect wordt verzekerd door een verzekeringsmaatschappij die is toegelaten om in België dergelijke verzekeringscontracten aan te bieden. Deze verzekeringsmaatschappij voorziet in de controle van de constructies door een onafhankelijk controleorganisme. De Ontwikkelaar bezorgt de nodige attesten aan de Opdrachtgever, op diens eerste verzoek.



De Ontwikkelaar sluit met een **Architect** de nodige overeenkomsten voor de opmaak van een volledig afgewerkt bouwkundig ontwerp en corresponderende plannen voor de ontwikkeling van de achterbouw (en omgeving) alsook de renovatiewerken, evenals de bescheiden en berekeningen die het ontwerp ondersteunen. De Architect maakt deel uit van de Verplicht Betrokken Partijen.

De Architect moet beide ontwerpen opmaken in alle onafhankelijkheid én in overeenstemming met alle wettelijke bepalingen met betrekking tot het beroep van architect zoals bepaald in de wet van 20 februari 1939 op de titel en de bescherming van het beroep van architect en volgens de regels van de kunst.

Vanzelfsprekend dient het ontwerp eveneens te kunnen worden ingepast binnen de stedenbouwkundige voorschriften.

De Architect staat in voor de opmaak van de aanvragen van de nodige omgevingsvergunning(en) zodat de Ontwikkelaar de vergunningen kan aanvragen. De ontwikkeling van de achterbouw (en omgeving) wordt mee geïntegreerd in de aanvraag tot omgevingsvergunning voor het gehele Project.

De opdracht van de Ontwikkelaar aan de Architect omvat eveneens het opmaken van het uitvoeringsdossier, de controle op de werken, de bijstand bij de opleveringen en het nazicht der rekeningen alsmede de opmaak van de werfverslagen.

De Architect (desgevallend Architecten) is (zijn) aansprakelijk overeenkomstig het bepaalde in de wetgeving op de overheidsopdrachten ten aanzien van de Ontwikkelaar én de Opdrachtgever. De 10-jarige aansprakelijkheid van Architect en Aannemer (1792 B.W. en 2270 B.W.) ten aanzien van de Opdrachtgever neemt een aanvang op datum van de voorlopige oplevering van de renovatiewerken.

De Architect en / of de Ontwikkelaar sluiten de noodzakelijke overeenkomsten inzake technieken, stabiliteit, EPB en veiligheidscoördinatie.



De Ontwikkelaar sluit met een **Landschapsarchitect/Ontwerper publiek domein** de nodige overeenkomsten voor het ontwerpen van de private ruimte met publiek toegankelijke functies en doorsteek en het opvolgen van de uitvoeringswerken.

De bepalingen inzake de Architect zijn van overeenkomstige toepassing op de Landschapsarchitect/Ontwerper publiek domein.

Selectieleidraad

De Landschapsarchitect/Ontwerper publiek domein moet deel uit maken van de Verplicht Betrokken Partijen.



De Ontwikkelaar sluit met de **Aannemer** een overeenkomst af voor de bouw van de Opdracht (incl. Renovatiewerken, zie voorwaardelijk deel opdracht), de omgevingsaanleg, op basis van de plannen opgemaakt door de Architect / Landschapsarchitect/Ontwerper publiek domein. De Aannemer heeft een volledige opdracht voor de ganse uitvoering, doch kan de uitvoering ervan toevertrouwen aan onderaannemers.

De Aannemer moet deel uit maken van de Verplicht Betrokken Partijen.

De Aannemer moet de werken uitvoeren overeenkomstig de regels van de kunst. Hij mag hiervoor een beroep doen op gekwalificeerde onderaannemers doch dit doet geen afbreuk aan zijn integrale aansprakelijkheid voor de uitvoering ten aanzien van de Ontwikkelaar. De Ontwikkelaar ziet erop toe dat de Aannemer enkel een beroep doet op bekwame onderaannemers.

De Aannemer sluit de nodige verzekeringen af zoals bepaald in het Opdrachtdocument waarin ook de Opdrachtgever mee verzekerd is.

De Aannemer is aansprakelijk overeenkomstig het bepaalde in de wetgeving op de overheidsopdrachten ten aanzien van de Ontwikkelaar. De 10-jarige aansprakelijkheid (1792 B.W. en 2270 B.W.) neemt ten aanzien van de Opdrachtgever echter pas een aanvang op datum van de voorlopige oplevering van de renovatiewerken.

7.3. Toevoegen, versterken of vervangen van Basisexpertise(n)

Na het indienen van een Aanvraag tot Deelneming is het de Kandidaten of de Inschrijvers niet toegelaten om een nieuwe Basisexpertise in hun team toe te voegen, in de loop van de procedure, ook niet via onderaanneming.

Het is wel toegestaan om bestaande, reeds aanwezige Basisexpertises te versterken middels het toevoegen van bijkomende onderaannemers.

Na de datum van het indienen van de Aanvraag tot Deelneming mogen de leden van een samenwerkingsverband niet meer worden vervangen, behoudens andersluidende bepalingen in het Bestek of indien deze wijziging zich opdringt ingevolge ernstige vennootschapsrechtelijke omstandigheden, omvattend bijvoorbeeld een fusie, een overname, een splitsing of het faillissement van één of meerdere deelgenoten van het Samenwerkingsverband. De Kandidaat zal de Opdrachtgevende Overheid hiervan onmiddellijk in kennis stellen. Na ontvangst van de betreffende informatie zal de Opdrachtgevende Overheid nagaan of de Kandidaat nog voldoet aan de selectievereisten en –criteria, zoals opgenomen in deze Selectieleidraad. Indien dit niet het geval is, zal de Opdrachtgevende Overheid de desbetreffende Kandidaat schriftelijk in kennis stellen van de door haar genomen beslissing.

7.4. Juridische configuratie van de Kandidaat en Contactpersoon van de Kandidaat en onderaanneming

Een Kandidaat kan slechts één Aanvraag tot Deelneming indienen, en dient in deze Aanvraag alle Verplichte Basisexpertisen aan te duiden.

Selectieleidraad

Een Kandidaat is vrij om zich binnen de regels van de wettelijke bepalingen en de Selectieleidraad aan te bieden als:

- (1) natuurlijke persoon of rechtspersoon, al dan niet met onderaanneming: de Kandidaat mag delen van de Opdracht (lees: Basisexpertisen) door onderaannemers laten uitvoeren indien die onderaannemers over specifieke ervaring en gekwalificeerd personeel beschikken, die voor het uitvoeren van de Opdracht vereist is. De onderaannemer is niet hoofdelijk en ondeelbaar aansprakelijk met de Kandidaat voor de uitvoering van de Opdracht.

In de mate dat de Kandidaat op deze onderaannemer een beroep doet om te kunnen voldoen aan een gevraagde Basisexpertise, moet deze onderaannemer als een **Genomineerde Onderaannemer** beschouwd worden.

Er wordt voor de Genomineerde Onderaannemer verplicht een verklaring van onderaanneming gevraagd (cfr. model in Bijlage 6 bij deze Selectieleidraad): de Kandidaat dient in de Aanvraag tot Deelneming immers zekerheid te verschaffen dat hij bij de uitvoering van de Opdracht daadwerkelijk kan en zal beschikken over de financieel-economische draagkracht en/of de kennis en ervaring van deze Genomineerde Onderaannemer. Indien er geen ondertekende verklaring is bijgevoegd, kan de Stad beslissen dat er geen rechtsgeldige onderaanneming aanwezig is tenzij dit zou blijken uit de rest van de Aanvraag tot Deelneming.

Genomineerde Onderaannemers mogen zich slechts beroepen op de eigen bekwaamheden en niet op hun beurt werken met onderaannemers (behalve voor de Basisexpertise "aanneming van werken").

Een onderaannemer kan slechts ten opzichte van één Kandidaat als Genomineerde Onderaannemer optreden, m.a.w. voor een Basisexpertise.

Er wordt in de Aanvraag tot Deelneming aangeduid voor welk gedeelte van de Opdracht en Basisexpertise de Genomineerde Onderaannemer zal instaan.

- (2) een samenwerkingsverband: in dit laatste geval moet het samenwerkingsverband de vorm aannemen van een tijdelijke handelsvereniging in de zin van artikel 47 van het Wetboek Vennootschappen. De deelgenoten moeten zich alsdan voor de nakoming van de op de Opdrachtnemer rustende verbintenissen hoofdelijk en solidair jegens de Opdrachtgevende Overheid verbinden en hun verbintenis trouw blijven doorheen de gehele selectie- en gunningsprocedure.

Indien de Opdracht aan dat samenwerkingsverband wordt gegund, zal de definitieve rechtsvorm die het samenwerkingsverband zal aannemen en de minimumvoorwaarden waaraan het samenwerkingsverband moet beantwoorden (bijvoorbeeld oprichting van een projectvennootschap (SPV) met minimale deelnemingsvereisten) het voorwerp van onderhandeling kunnen uitmaken.

In de Aanvraag tot Deelneming moet uitdrukkelijk bepaald worden wie als contactpersoon (naam, voornaam, adres, telefoon, fax, email) optreedt voor de Kandidaat tijdens de selectie- en onderhandelingsprocedure. De Opdrachtgevende Overheid zal alle correspondentie uitsluitend richten aan deze contactpersoon (per e-mail).

7.5. Enkelvoudige deelname aan de selectieprocedure

Elke natuurlijke persoon of rechtspersoon mag zich slechts één maal aanmelden hetzij als Kandidaat of als deelgenoot van een samenwerkingsverband dan wel als Genomineerde Onderaannemer (dus voor een Basisexpertise) van een Kandidaat.

Selectieleidraad

Ondernemingen die deel uitmaken van een groepsverband mogen zich alleen bij een andere Kandidaat aanmelden indien zij voldoende kunnen verantwoorden dat er geen risico op vervalsing van de mededinging bestaat. Voor de beoordeling van het al dan niet aanwezige groepsverband, zullen de bepalingen van de artikelen 5 tot 14 van het wetboek van vennootschappen bepalend zijn. De Opdrachtgevende Overheid behoudt zich het recht voor de onderlinge onafhankelijkheid van de Kandidaten na te gaan en zo nodig, Kandidaten die onvoldoende onafhankelijk zijn te weren of garanties met betrekking tot onafhankelijkheid te eisen.

De Opdrachtgevende Overheid behoudt zich het recht voor om bij niet-naleving van voormelde bepalingen alle Aanvragen tot Deelneming waarvan één en dezelfde natuurlijke persoon of rechtspersoon deel uitmaakt als onregelmatig te verwerpen.


7.6. Taal

De Aanvraag tot Deelneming moet verplicht worden opgesteld in het Nederlands. Documenten van algemene aard met een technische inslag (zoals folders, ...) die aan de Aanvraag tot Deelneming worden toegevoegd, kunnen worden aangeleverd in het Engels, het Frans of het Duits, doch enkel in het geval er geen Nederlandse vertaling van bestaat.

De Opdrachtgevende Overheid behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor Aanvragen tot Deelneming die niet aan die voorwaarde voldoen te weren.

De procedure zal verder in het Nederlands verlopen.

7.7. Ondertekening



De Aanvraag tot Deelneming moet rechtsgeldig zijn ondertekend. Gelet op de rechtspraak van de Raad van State, zal hier zeer streng worden op toegezien. De Aanvraag tot Deelneming, zijnde het formulier, moet worden gedagtekend en ondertekend door de persoon of de personen die de Kandidaat rechtsgeldig kunnen verbinden. De ondertekening dient te zijn vergezeld van de functie of de hoedanigheid van de ondertekenende persoon.

Het is aan de Kandidaat om de rechtsgeldigheid van de handtekening(en) aan te tonen.

De volgende situaties kunnen zich voordoen:

- de Kandidaat of een teamlid is een vennootschap: de handtekening van de persoon of personen die de vennootschap in rechte kunnen verbinden;
- de Kandidaat of een teamlid is een tijdelijke handelsvennootschap of een ander samenwerkingsverband zonder rechtspersoonlijkheid: de handtekening van de persoon of personen die alle leden in de tijdelijke handelsvennootschap of het ander samenwerkingsverband zonder rechtspersoonlijkheid in rechte kunnen verbinden. Tussen de verschillende leden kan een ondertekeningsmandaat (voor te leggen) worden gegeven, bij gebreke waaraan namens alle leden dient te worden getekend;
- er wordt ingeschreven met onderaannemers: er wordt voor iedere onderaannemer een verklaring van onderaanneming toegevoegd die wordt ondertekend door de persoon of personen die de onderaannemer in rechte kunnen verbinden.

De ondertekening van de vereiste documenten is steeds vergezeld van de bewijzen van de ondertekeningsbevoegdheid van de ondertekenaar, o.a. de meest recente versie van de statuten (relevant uittreksel ervan), uittreksels uit het Belgisch Staatsblad, en alle andere documenten die de ondertekeningsbevoegdheid bewijzen.

Selectieleidraad

De Aanvraag tot Deelneming die door een volmachtouder wordt ingediend, vermeldt duidelijk de volmachtgever(s) voor wie wordt gehandeld. De volmachtouder voegt bij de Aanvraag tot Deelneming de akte waaruit duidelijk zijn ondertekeningsbevoegdheid blijkt. Hij kan zich desgevallend hierbij beperken tot de verwijzing naar het nummer van de bijlage van het Belgisch Staatsblad waarin zijn bevoegdheden zijn bekendgemaakt.

Dit artikel is van overeenkomstige toepassing op alle noodzakelijke verklaringen (vb. van onderaanneming).



7.8. Indiening

De Aanvraag tot Deelneming moet ingediend worden :

- volgens het model, opgenomen in Bijlage 3, naargelang de Kandidaat één of meerdere deelgenoten omvat;
- in **één origineel en 2 kopies én 1 PDF- versie op USB**. Bij tegenstrijdigheden tussen analoge en digitale versies van documenten, nota's en tekeningen primeert de analoge versie op de digitale;
- gericht aan:

Stad Turnhout
College van Burgemeester en Schepenen
Campus Blairon 200
2300 Turnhout

- **uiterlijk op 17 november 2017 om 11 u**
- op één van de hierna volgende wijzen :
 - o ofwel onder definitief gesloten omslag afgegeven tegen ontvangstbewijs op het Stads kantoor te Campus Blairon, omslag met vermelding op de omslag, in voorkomend geval beide omslagen, benevens het adres, de vermelding "*KANDIDAATSTELLING – Stadhuis Turnhout*"
 - o ofwel ingezonden over de post, als gewoon of aangetekend stuk, in een tweede definitief gesloten omslag met vermelding op de omslag, in voorkomend geval beide omslagen, benevens het adres, de vermelding "*KANDIDAATSTELLING – Stadhuis Turnhout – datum indienen aanvraag tot deelneming: 17 november 2017 om 11u*".

De Opdrachtgevende Overheid is niet verantwoordelijk voor moeilijkheden met Aanvragen tot Deelneming die door de Kandidaat, op eigen risico, op een andere wijze aan de Opdrachtgevende Overheid worden overgemaakt. Laattijdige aanvragen worden niet weerhouden. Het is de verantwoordelijkheid van de inschrijver dat de aanvraag tot deelneming tijdig aankomt bij de aangeduide persoon.

Er is, gelet op de gevoerde procedure, geen (publieke) openingszitting van de ontvangen Aanvragen tot Deelneming.

7.9. Gevolgen van de indiening

Door een Aanvraag tot Deelneming in te dienen, erkent de Kandidaat:

Selectieleidraad

- dat hij onvoorwaardelijk de inhoud van deze Selectieleidraad aanvaardt;
- dat hij alle nuttige en nodige informatie heeft ontvangen over de Opdracht zodat hij voldoende geïnformeerd een Aanvraag tot Deelneming kan indienen;
- dat hij zich rekenschap heeft gegeven van alle bijzonderheden van de uitvoering van de Opdracht;
- dat hij geen afspraken heeft gemaakt of zich niet door afspraken op grond van vooraanbesteding heeft verbonden en dat hij geen deel heeft gehad in enig akkoord, vergadering of samenspanning met schending van artikel 5 van de Wet OO.

7.10. Vergoeding voor de Aanvraag tot Deelneming / Offerte

Er worden geen kosten in verband met de opmaak van de Aanvraag tot Deelneming door de Opdrachtgevende Overheid vergoed.

De Stad zal in de toewijzingsfase voorzien in een vergoeding van 5000€ + BTW als tegemoetkoming in de opmaak van een ontwikkelingsvoorstel of Offerte.

Deze vergoeding zal echter enkel worden toegekend aan de Inschrijvers aan de toewijzingsfase die een volledig en regelmatig ontwikkelingsvoorstel of Offerte hebben ingediend en de Opdracht niet toegewezen kregen.

7.11. Vertrouwelijkheid

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

7.12. Inlichtingen en vragen

De Kandidaten kunnen vragen om inlichtingen omtrent deze Selectieleidraad richten aan de Leidend Ambtenaar.

Vragen om toelichting met betrekking tot de Selectiefase kunnen uitsluitend per e-mail worden gevraagd aan de Leidend Ambtenaar. De vragen om toelichting worden bij voorkeur zo spoedig mogelijk ingediend, en dienen in alle geval ten laatste vijftien (15) kalenderdagen voor de uiterste datum voor het indienen van de Aanvragen tot Deelneming gesteld te worden.

Uitsluitend vragen of opmerkingen die een algemene draagwijdte kennen en die tot verdere verduidelijking van de bepalingen van de Selectieleidraad aanleiding kunnen geven, zullen door de Opdrachtgevende Overheid worden beantwoord. Vragen of opmerkingen die verder gaan dan een loutere verduidelijking of het bekomen van bijkomende informatie en die een zeker overleg of onderhandeling zouden impliceren aangaande bepaalde onderdelen van de Selectieleidraad, alsook verzoeken ingediend na de uiterste indieningstermijn, zullen niet door de Opdrachtgevende Overheid worden beantwoord. De vragen en/of opmerkingen dienen gegroepeerd te worden ingediend en worden enkel (schriftelijk) beantwoord indien tijdig ingediend en indien relevant voor het dossier.

In voorkomend geval wordt het antwoord anoniem gemaakt in de vorm van een 'nota van inlichtingen' die wordt verzonden aan alle bekende Kandidaten. Zo nodig worden ze bijkomend gepubliceerd. Dit antwoord dient te worden beschouwd als een integraal onderdeel van de Selectieleidraad.

7.13. Tegenstrijdigheden en onduidelijkheden in de Selectieleidraad

Selectieleidraad

Deze Selectieleidraad is met de grootste zorg samengesteld. De Opdrachtgever hecht veel belang aan de gelijke behandeling van de Kandidaten en heeft deze Selectieleidraad dan ook in het licht van deze bekommernis opgesteld.



Indien in deze Selectieleidraad tegenstrijdigheden, onduidelijkheden, enz. opgemerkt worden, dan worden de Kandidaten verzocht om dit onverwijld schriftelijk te laten weten aan de Leidend Ambtenaar, in ieder geval uiterlijk de 15^e kalenderdag voorafgaand aan de dag van de opening van de Aanvragen tot Deelneming. De Opdrachtgever zal zo snel mogelijk een antwoord formuleren.

7.14. Varianten

Gelet op de gevoerde onderhandelingsprocedure, zijn er geen varianten.

Optimalisaties en variante oplossingen of alternatieve voorstellen zullen worden beoordeeld en behandeld binnen de onderhandelingsprocedure en finaal worden beoordeeld overeenkomstig de gunningcriteria.

7. Uitsluitingsgronden

Het gehele team van de Kandidaat mag zich niet bevinden in één van de uitsluitingscriteria of situaties bepaald in de artikelen 67 tot 69 van de Wet OO *in*cto art. 61 KBP.

Het loutere feit van de indiening van de aanvraag tot deelneming vormt **de impliciete verklaring op erewoord** van de kandidaat dat hij zich niet bevindt in één van de uitsluitingsgevallen bedoeld in de artikelen 67 tot 69 Wet OO.

Gelet echter op het feit dat niet alle documenten of certificaten betreffende de uitsluitingsgevallen voor de Opdrachtgever kosteloos verkrijgbaar zijn moeten de ondersteunende documenten en certificaten waaruit blijkt dat de ondernemer zich niet bevindt in een uitsluitingssituatie worden overgemaakt (zie onder waar gevraagd).

I _____ Verplichte uitsluitingsgronden

1. Veroordeling van de kandidaat door een rechterlijke beslissing met kracht van gewijsde veroordeeld om één van de volgende misdrijven:

- 1° deelneming aan een criminele organisatie;
- 2° omkoping;
- 3° fraude;
- 4° terroristische misdrijven of strafbare feiten in verband met terroristische activiteiten, dan wel uitlokking van, medeplichtigheid aan of poging tot het plegen van een dergelijk misdrijf of strafbaar feit;
- 5° witwassen van geld en financiering van terrorisme;
- 6° kinderarbeid en andere vormen van mensenhandel;
- 7° het tewerkstellen van illegaal verblijvende onderdanen van derde landen.

De in 1° tot 6°, bedoelde uitsluitingen van deelname aan overheidsopdrachten gelden slechts voor een periode van vijf jaar vanaf de datum van de veroordeling. De in 7°, bedoelde

Selectieleidraad

uitsluiting van deelname aan overheidsopdrachten, geldt slechts voor een periode van vijf jaar, vanaf de beëindiging van de inbreuk.

De bedoelde misdrijven worden nader verklaard door artikel 61 KBP:

- 1° deelneming aan een criminele organisatie als bedoeld in artikel 324bis van het Strafwetboek of in artikel 2 van Kaderbesluit 2008/841/JBZ van de Raad van 24 oktober 2008 ter bestrijding van georganiseerde criminaliteit;
- 2° omkoping als bedoeld in artikelen 246 en 250 van het Strafwetboek of in artikel 3 van de Overeenkomst ter bestrijding van corruptie waarbij ambtenaren van de Europese Gemeenschappen of van de lidstaten van de Europese Unie betrokken zijn of in artikel 2.1, van Kaderbesluit 2003/568/JBZ van de Raad van 22 juli 2003 inzake de bestrijding van corruptie in de privésector;
- 3° fraude als bedoeld in artikel 1 van de overeenkomst aangaande de bescherming van de financiële belangen van de Europese Gemeenschappen, goedgekeurd door de wet van 17 februari 2002;
- 4° terroristische misdrijven of strafbare feiten in verband met terroristische activiteiten als bedoeld in artikel 137 van het Strafwetboek of in de zin van de artikelen 1 of 3 van Kaderbesluit 2002/475/JBZ van de Raad van 13 juni 2002 inzake terrorismebestrijding dan wel uitlokking van, medeplichtigheid aan of poging tot het plegen van een dergelijk misdrijf of strafbaar feit als bedoeld in artikel 4 van genoemd kaderbesluit;
- 5° witwassen van geld of financiering van terrorisme als bedoeld in artikel 5 van de wet van 11 januari 1993 tot voorkoming van het gebruik van het financiële stelsel voor het witwassen van geld en de financiering van terrorisme of in de zin van artikel 1 van Richtlijn 2005/60/EG van het Europees Parlement en de Raad van 26 oktober 2005 tot voorkoming van het gebruik van het financiële stelsel voor het witwassen van geld en de financiering van terrorisme;
- 6° kinderarbeid en andere vormen van mensenhandel als bedoeld in artikel 433quinqüies van het Strafwetboek of in de zin van artikel 2 van Richtlijn 2011/36/EU van het Europees Parlement en de Raad van 5 april 2011 inzake de voorkoming en bestrijding van mensenhandel en de bescherming van slachtoffers daarvan, en ter vervanging van Kaderbesluit 2002/629/JBZ van de Raad;
- 7° tewerkstelling van onderdanen van derde landen die illegaal in het land verblijven in de zin van artikel 35/7 van de wet van 12 april 1965 betreffende de bescherming van het loon der werknemers of in de zin van de wet van 30 april 1999 betreffende de tewerkstelling van vreemde arbeiders.

Bewijsvoering:



Een **uittreksel uit het desbetreffende register**, zoals een uittreksel uit het strafregister of, bij gebreke daarvan, een gelijkwaardig document dat is afgegeven door een bevoegde rechterlijke of administratieve instantie van het land van oorsprong of het land waar de ondernemer is gevestigd, waaruit blijkt dat aan de betrokken eisen is voldaan. Vereiste geldt de rechtspersoon zelf én voor de personen die volgens of krachtens de statuten het dagelijks beheer van deze rechtspersoon waarnemen of de aanvraag tot deelneming ondertekenen voor de rechtspersoon.

Selectieleidraad

2. Kandidaat blijkt niet te voldoen aan zijn verplichtingen tot betaling van belastingen of sociale zekerheidsbijdragen;



Bewijsvoering:

Er wordt door de stad een recent RSZ – attest en een fiscaal attest opgevraagd.

II Facultatieve uitsluitingsgronden

Elk teamlid van de Kandidaat **kan** van deelname aan deze procedure uitgesloten worden, in de volgende gevallen :

1° indien de aanbestedende overheid met elk passend middel aantoont dat de Kandidaat of inschrijver de in artikel 7 genoemde toepasselijke verplichtingen op het vlak van het milieu-, sociaal en arbeidsrecht, heeft geschonden;

2° wanneer de Kandidaat of inschrijver in staat van faillissement of van vereffening verkeert, zijn werkzaamheden heeft gestaakt, een gerechtelijke reorganisatie ondergaat, of aangifte heeft gedaan van zijn faillissement, voor hem een procedure van vereffening of gerechtelijke reorganisatie aanhangig is, of hij in een vergelijkbare toestand verkeert ingevolge een soortgelijke procedure die bestaat in andere nationale reglementeringen;



[Bewijsvoering: een door de bevoegde instantie van het betrokken land afgegeven certificaat of door een verklaring onder ede of, in landen waar niet voorzien is in verklaringen onder ede, door een plechtige verklaring die door betrokkene wordt afgelegd ten overstaan van een bevoegde rechterlijke of administratieve instantie, een notaris of een bevoegde beroepsorganisatie van het land van herkomst of van het land waar de ondernemer gevestigd is]

3° wanneer de aanbestedende overheid kan aantonen, met elk passend middel, dat de Kandidaat of inschrijver in de uitoefening van zijn beroep een ernstige fout heeft begaan, waardoor zijn integriteit in twijfel kan worden getrokken;

4° wanneer de aanbestedende overheid over voldoende plausibele aanwijzingen beschikt om te besluiten dat de Kandidaat of inschrijver handelingen zou hebben gesteld, overeenkomsten zou hebben gesloten of afspraken zou hebben gemaakt, die gericht zijn op vervalsing van de mededinging in de zin van artikel 5, lid 2;

5° wanneer een belangenconflict (zie art. 6 Wet OO 2016)² niet effectief kan worden verholpen met andere minder ingrijpende maatregelen;

² Art. 6. § 1. De aanbesteder treft de nodige maatregelen om tijdens de plaatsing en de uitvoering belangenconflicten doeltreffend te voorkomen, te onderkennen en op te lossen, teneinde vertekening van de mededinging te vermijden en de gelijke behandeling van alle ondernemers te verzekeren. Het begrip belangenconflict beoogt ten minste iedere situatie waarin een bij de plaatsing of de uitvoering betrokken ambtenaar, openbare gezagsdrager of andere persoon die op welke wijze ook aan de aanbesteder verbonden is, met inbegrip van de namens de aanbesteder optredende aanbieder van aanvullende

Selectieleidraad

6° wanneer zich wegens de eerdere betrokkenheid van de Kandidaat of inschrijver bij de voorbereiding van de plaatsingsprocedure een vervalsing van de mededinging als bedoeld in artikel 52 heeft voorgedaan die niet met minder ingrijpende maatregelen kan worden verholpen;

7° wanneer de Kandidaat of inschrijver blijkt heeft gegeven van aanzienlijke of voortdurende tekortkomingen bij de uitvoering van een wezenlijk voorschrift tijdens een eerdere overheidsopdracht, een eerdere opdracht met een aanbesteder of een eerdere concessieovereenkomst en dit geleid heeft tot het nemen van ambtshalve maatregelen, schadevergoedingen of andere vergelijkbare sancties;

8° wanneer de Kandidaat of inschrijver zich in ernstige mate schuldig heeft gemaakt aan valse verklaringen bij het verstrekken van de informatie die nodig is voor de controle op het ontbreken van uitsluitingsgronden of de naleving van de selectiecriteria, of hij informatie heeft achtergehouden, of niet in staat was de ondersteunende documenten die vereist zijn krachtens artikel 73 of artikel 74 over te leggen;

aankoopactiviteiten, alsook elke persoon die bij de plaatsing of op het resultaat ervan invloed kan hebben, direct of indirect, financiële, economische of andere persoonlijke belangen heeft die geacht kunnen worden hun onpartijdigheid en onafhankelijkheid bij de plaatsing of de uitvoering in het gedrang te brengen. De Koning kan ook andere situaties benoemen als belangenconflicten.

§ 2. Het is elke ambtenaar, openbare gezagsdrager of ieder ander persoon die op welke wijze ook aan de aanbesteder verbonden is, met inbegrip van de namens de aanbesteder optredende aanbieder van aanvullende aankoopactiviteiten, verboden, op welke wijze ook, rechtstreeks of onrechtstreeks tussen te komen bij de plaatsing of de uitvoering van een overheidsopdracht zodra hij daardoor, persoonlijk of via een tussenpersoon, zou kunnen terechtkomen in een toestand van belangenconflict met een kandidaat of inschrijver. In uitzonderlijke omstandigheden is dit verbod evenwel niet van toepassing, indien dit verbod de aanbesteder zou beletten te voorzien in haar behoeften.

§ 3. Een belangenconflict wordt alleszins vermoed te bestaan :

1° zodra de ambtenaar, de openbare gezagsdrager of de natuurlijke persoon bedoeld in paragraaf 1, tweede lid, bloed- of aanverwant is in de rechte lijn tot de derde graad en in de zijlijn tot de vierde graad of in geval van wettelijke samenwoning, met een van de kandidaten of inschrijvers of met ieder ander natuurlijk persoon die voor rekening van een van hen een vertegenwoordigings-, beslissings- of controlebevoegdheid uitoefent;

2° indien de ambtenaar, de openbare gezagsdrager of de natuurlijke persoon bedoeld in paragraaf 1, tweede lid, zelf of via een tussenpersoon eigenaar, mede-eigenaar of werkend vennoot is van één van de kandiderende of inschrijvende ondernemingen dan wel in rechte of in feite, zelf of desgevallend via een tussenpersoon, een vertegenwoordiging-, beslissings- of controlebevoegdheid uitoefent.

De ambtenaar, de openbare gezagsdrager of de natuurlijke persoon die zich in een toestand van belangenconflict bevindt, is verplicht zichzelf te wraken. Hij stelt er de aanbesteder schriftelijk en onverwijld van op de hoogte.

§ 4. Indien de ambtenaar, de openbare gezagsdrager, de natuurlijke persoon of rechtspersoon bedoeld in paragraaf 1, tweede lid, zelf of via een tussenpersoon, één of meer aandelen of deelbewijzen ter waarde van ten minste vijf percent van het maatschappelijk kapitaal van een van de kandiderende of inschrijvende ondernemingen bezit, is hij verplicht de aanbesteder daarvan in kennis te stellen.

Selectieleidraad

9° wanneer de Kandidaat of inschrijver heeft getracht om het besluitvormingsproces van de aanbestedende overheid onrechtmatig te beïnvloeden, om vertrouwelijke informatie te verkrijgen die hem onrechtmatig voordelen in de plaatsingsprocedure kan bezorgen, of om verwijtbaar misleidende informatie te verstrekken die een belangrijke invloed kan hebben op beslissingen inzake uitsluiting, selectie en gunning.

De bedoelde uitsluitingen van deelname aan overheidsopdrachten gelden slechts voor een periode van drie jaar vanaf de datum van de betrokken gebeurtenis of, wanneer het een voortdurende inbreuk betreft, vanaf de beëindiging van de inbreuk.

Wanneer de door de kandidaat in te dienen informatie of documentatie onvolledig of onjuist is of lijkt te zijn of wanneer specifieke documenten ontbreken, kan de betrokken kandidaat door de Opdrachtgever verzocht worden (zonder daartoe verplicht te zijn) die informatie of documentatie binnen een passende termijn in te dienen, aan te vullen, te verduidelijken of te vervolledigen, mits dergelijke verzoeken worden gedaan met volledige inachtneming van de beginselen van gelijke behandeling en transparantie.

8. Kwalitatieve selectie – financiële en economische draagkracht

De financieel-economische draagkracht moet voor elk van de Verplicht Betrokken Partijen (Ontwikkelaar, Aannemer, Architect, Landschapsarchitect/Ontwerper publiek domein), worden bewezen aan de hand van de volgende documenten:

- een passende bankverklaring voor elke Basisexpertise;
- een verzekering tegen beroepsrisico voor elke Basisexpertise;
- voldoende liquiditeit, rendabiliteit en solvabiliteit om de Opdracht te kunnen uitvoeren, énkel voor de Basisexpertise Ontwikkelaar en Aannemer.

a) Passende bankverklaring

De Kandidaat voegt voor elk van de Verplicht Betrokken Partijen een verklaring toe van een kredietinstelling onderworpen aan het toezicht van de Nationale Bank van België of aan een gelijkaardige toezichthouder in één van de E.U.-lidstaten waarin de kredietinstelling verklaart dat de betrokken persoon bij haar cliënt is en dit tot tevredenheid van de kredietinstelling.

Deze verklaring moet in het Nederlands zijn opgesteld én mag maximaal drie maanden oud zijn. Indien de verklaring in een andere taal is opgesteld, wordt een beëdigde vertaling toegevoegd.

Het model gevoegd als **Bijlage 4** wordt verplicht gevolgd.

b) Verzekering tegen beroepsaansprakelijkheid

De Kandidaat toont aan over een voldoende verzekering te beschikken tegen beroepsaansprakelijkheid voor het uitvoeren van de opdracht. De Kandidaat kan dit aantonen aan de hand van eigen verzekeringen van de Verplicht Betrokken Partijen dan wel met de verklaring dat hij voor deze opdracht een specifieke projectverzekering zal afsluiten.

Selectieleidraad

De Kandidaat voegt een kopie toe van de polissen dan wel een verklaring van een makelaar of verzekeraar dat de specifieke verzekering bij toewijzing van de opdracht zal worden afgesloten.

c) Voldoende liquiditeit, rendabiliteit en solvabiliteit om de opdracht te kunnen uitvoeren

Enkel de Ontwikkelaar en de Aannemer moeten aantonen over een normale financiële toestand te beschikken waardoor zij in staat zijn de Opdracht tot een goed einde te kunnen brengen.

De Kandidaat moet voor deze Basisexpertisen hiertoe zelf de financiële ratio's berekenen aan de hand van de beschikbare / neergelegde jaarrekeningen van de drie (3) laatste jaren. Deze jaarrekeningen moeten niet worden toegevoegd.

De ratio's en financiële gegevens staan vermeld in de **Bijlage 5**.

De ratio's betreffen onder meer:

- voor de solvabiliteit zal minstens de ratio van de "algemene schuldgraad" worden gehanteerd (vreemd vermogen / totaal vermogen);
- voor de liquiditeit zal minstens de ratio "liquiditeit in enge zin" worden gehanteerd (vorderingen op ten hoogste één jaar & geldbeleggingen en liquide middelen / schulden op ten hoogste één jaar);
- voor de rendabiliteit zal minstens de ratio "brutorendabiliteit van het eigen vermogen na belastingen" worden gehanteerd (cash-flow na belastingen / eigen vermogen).

Doelstelling van de controle: deze ratio's mogen niet wijzen op een risico op discontinuïteit van één van de teamleden.

De Kandidaat mag voor één of meer van de Verplicht Betrokken Partijen bijkomende informatie verstrekken door bijvoorbeeld te wijzen op een garantie van de moedervenootschap bij de bepaling van de solvabiliteit. In elk geval kan enkel rekening worden gehouden met bijkomende informatie indien deze wordt gestaafd met bewijsstukken waaruit een afdwingbare en onvoorwaardelijke verbintenis van de betrokken vennootschap blijkt én wordt aangetoond dat vennootschap zelf voldoende solvabel is.

De Opdrachtgever behoudt zich het recht voor ook andere ratio's te bepalen alsmede de ratio's te herberekenen door correcties uit te voeren op de gegevens in de jaarrekeningen. De Opdrachtgever kan ook rekening houden met de omzet, balanstotaal, verklaringen van de bedrijfsrevisor, enz...

De Kandidaat moet voor de Basisexpertisen Ontwikkelaar en Aannemer **Bijlage 5** invullen en toevoegen aan de Aanvraag tot Deelneming ZONDER de jaarrekeningen van de afgelopen drie boekjaren. De berekening van de ratio's en de gevraagde gegevens moeten worden geattesteerd door een interne/externe accountant/boekhouder of een bedrijfsrevisor.



Selectieidraad

9. Kwalitatieve selectie – technische bekwaamheid

De technische bekwaamheid (vakbekwaamheid) van het team van de Kandidaat wordt beoordeeld aan de hand van enerzijds de capaciteit om de opdracht uit te voeren én anderzijds de relevante ervaring.

Voor de Architect wordt tevens gevraagd naar het bewijs om het beroep uit te oefenen.

Recht om het beroep van Architect uit te oefenen:

De Architect moet over de nodige titels beschikken om het beroep van Architect te mogen uitoefenen. De Architect voegt een bewijs van de inschrijving toe in de Orde van Architecten. Voor Architecten uit andere E.U.-lidstaten moet aangetoond worden dat de Architect in de betrokken lidstaat het beroep van Architect mag uitoefenen.

Capaciteit:

Voor elk van de Verplicht Betrokken Partijen moet individueel en per Partij de volgende informatie worden meegedeeld: een korte bedrijfspresentatie én een lijst van het voor deze opdracht inzetbaar personeel met hun beroepskwalificaties (vb. aan de hand van een CV). Voor het uitvoerend personeel van de Aannemer dient geen CV te worden toegevoegd.

Deze informatie moet dus worden aangeleverd voor:

- ontwikkeling (de Ontwikkelaar);
- bouw (de Aannemer);
- ontwerparchitectuur van gebouwen (de Architect) (**en stabiliteit, technieken, akoestiek**);
- landschapsarchitectuur/ontwerp publiek domein (de Landschapsarchitect/Ontwerper publiek domein).

Hieruit moet blijken dat elk van de Verplicht Betrokken Partijen individueel over de nodige capaciteit beschikt om de Opdracht tot een goed einde te brengen.

Ervaring:

De ervaring van het team van de Kandidaat wordt beoordeeld aan de hand van volgende criteria:

(a) Referenties gebiedsontwikkeling

De Kandidaat moet afdoende ervaring aantonen met gemengde gebiedsontwikkeling in een voor de Opdracht relevante context, met betrekking tot verplicht en minstens drie (3) referentieprojecten.

Minstens één van de projecten heeft betrekking op een vergelijkbaar project waarin private ontwikkeling in bebouwde stedelijke complexe omgeving wordt gecombineerd met (semi?)publiek toegankelijke ruimtes en aansluiting op openbaar domein voor een oppervlakte van minstens 5.000 m².

Bij de referenties moet verder minstens één realisatie zitten van een gebiedsontwikkeling met een bouwkost (excl. BTW) van 5.000.000 € en minstens één referentie van de vermarkting van een gebiedsontwikkeling van minstens 2.500 m² BVO.

Selectieleidraad

(b) Referenties stedenbouw

De Kandidaat moet afdoende ervaring aantonen met het uitwerken van een overkoepelend stedenbouwkundig ontwerp binnen een voor de Opdracht relevante context met betrekking tot verplicht en minstens drie (3) referentieprojecten.

(c) Referenties architectuur

De Kandidaat moet afdoende ervaring aantonen met het uitwerken van een architecturaal ontwerp binnen een voor de Opdracht relevante context met betrekking tot verplicht en minstens drie (3) referentieprojecten.

De Kandidaat moet afdoende ervaring aantonen met het uitwerken van een renovatiedossier binnen een voor de Opdracht relevante context met betrekking tot verplicht en minstens drie (3) referentieprojecten.

Er wordt minstens één referentie toegevoegd voor technieken en één voor stabiliteit.

(d) Referenties landschapsarchitectuur/inrichting publiek domein

De Kandidaat moet afdoende ervaring aantonen op het gebied van het ontwerp van een private buitenruimte met openbaar karakter, relevant voor de opdracht met betrekking tot minstens drie ontwerpen (inzonderheid gelet op de bebouwde stedelijke complexe omgeving).



Opmerkingen met betrekking tot de referenties

Alle referenties (ontwikkelingen, werken, ontwerpen) hebben betrekking op diensten of werken die zijn gepresteerd uiterlijk 5 jaar voorafgaand aan de datum van het Aankondigingsbericht.

Van alle opgegeven projecten wordt verplicht een korte omschrijving gegeven (maximaal 5 A4 blzn, inbegrepen beeldmateriaal) met de voornaamste gegevens (verplicht te vermelden: opdrachtgever, opdrachtwaarde met gepland en gehaald bouwbudget, tijdstip van uitvoering, plaats, de wijze van samenwerking met de opdrachtgever).

Voor iedere referentie wordt de fiche, gevoegd als Bijlage 7, ingevuld en ondertekend.

Uit alle referenties moet blijken dat hun uitvoeringsniveau van dien aard is dat ze als referentie op nuttige wijze kunnen worden beoordeeld in het kader van de selectie. Tevens wordt van alle referenties, overeenkomstig de reglementering overheidsopdrachten, verplicht een attest van tevredenheid toegevoegd uitgaande van de opdrachtgever. Zonder attest van tevredenheid kan de referentie niet worden aanvaard.

Indien er méér dan de gevraagde / opgegeven aantallen projecten worden opgegeven zal, met het oog op de gelijke mededing, slechts rekening worden gehouden met telkens de eerste 3 projecten die vermeld staan in de Aanvraag tot Deelneming.

Referenties kunnen tegelijk ingezet worden voor de verschillende Basisexpertisen.

Er wordt enkel rekening gehouden met voor de Opdracht relevante referenties.

Selectieleidraad

Bijkomende vereisten:



Daarnaast moet, op straffe van onvolledigheid van de Aanvraag tot Deelneming, binnen de context van het selectie criterium “ervaring” toegevoegd worden: **een visienota**, gebaseerd op de ervaring van de Architect, Landschapsarchitect/Ontwerper publiek domein en de Ontwikkelaar, over de ervaringen én inzichten uit de eigen projecten én waarbij deze worden toegepast op het Project. In deze visienota zet de Kandidaat minstens uiteen:

- wat zijn visie is op stadsontwikkeling in het algemeen, op de schaal van stad Turnhout, en meer bepaald hoe dit wordt geïllustreerd door de opgegeven eigen referentieprojecten of door andere, al dan, niet-eigen referentieprojecten;
- wat mogelijke aandachtspunten kunnen zijn voor de door de Stad beoogde stadsontwikkeling (het “Project”) en hoe dit wordt geïllustreerd door de eigen referentieprojecten. Bij de aandachtspunten worden minstens stilgestaan bij de markteconomische aspecten, de visie op de realisatie van handspanden, complexe stedelijke context én de beoogde timing(haalbaarheid) van het Project;

De visienota wordt bij voorkeur ondersteund door schetsen en ander referentiemateriaal. De visienota is, gelet op de fase van de procedure, maximaal 20 A4 bladzijden (beelden niet meegerekend).

Andere technische vereisten:

De **Aannemer**, Verplicht Betrokken Partij, moet op het ogenblik van de gunning, hetzij erkend zijn, hetzij de bewijzen hebben geleverd dat hij voldoet aan de voorwaarden om erkend te worden voor de **categorie D, klasse 8**.

Hiertoe dient hij bij de Aanvraag tot Deelneming ofwel het attest bij te voegen ofwel de bewijzen die worden vereist door artikel 3, §1, 2° van de wet van 20 maart 1991 (zie ook ministerieel besluit van 27 september 1991).

Selectieleidraad

10. Verloop van de procedure

11.1. Algemeen

Voorliggende Selectieleidraad past in de gunningsprocedure van de overheidsopdracht en ontwikkelingsrecht genaamd "Stadhuis Turnhout".

De Selectieleidraad heeft tot doel de kwalitatieve selectie van de Kandidaten door te voeren.

Er zullen in principe minimum drie (3) en maximum vijf (5) teams worden geselecteerd voor zover er minimum drie (3) voldoen aan de voorwaarden voor de kwalitatieve selectie.

Indien er méér dan vijf (5) teams zouden voldoen, zal de Opdrachtgever kunnen doorselecteren op basis van wat verder in deze Selectieleidraad wordt uiteengezet.

11.2. Procedure

De gunning zal in drie fasen plaatsvinden: de selectiefase, de onderhandelingsfase en de gunningfase.

11.2.1. Selectiefase

In de **eerste fase** (selectiefase) kunnen geïnteresseerde partijen op basis van de Selectieleidraad een Aanvraag tot Deelneming indienen.

De Aanvragen tot Deelneming worden eerst beoordeeld op de vormvereisten (volledigheid en vormelijke regelmatigheid) en het toegangsrecht.

Vervolgens worden de Aanvragen tot Deelneming beoordeeld aan de hand van de kwalitatieve selectiecriteria. Enkel de Kandidaten die, aan de hand van deze criteria, hun financieel-economische draagkracht en technische bekwaamheid aantonen, worden geselecteerd.

Deze selectie heeft tot doel te bepalen welke Kandidaten het best geplaatst zijn om de Opdracht uit te voeren. De Opdrachtgevende Overheid zal, bij een voldoende aantal Aanvragen tot Deelneming, die zich niet bevinden in een toestand van uitsluiting én die voldoen aan de criteria inzake financiële en economische draagkracht, in principe **maximaal vijf Kandidaten** kunnen selecteren (**zie verder, doorselectie**), die het best scoren op de criteria inzake technische bekwaamheid.

Alle Kandidaten worden van de selectie *respectievelijk* niet-selectie, met inbegrip van de nodige motivering, op de hoogte gebracht.

11.2.2. Selectiefase en doorselectie

Indien er méér dan vijf (5) samenwerkingsverbanden of Kandidaten voldoen aan de kwalitatieve selectiecriteria, zal de Stad kunnen doorselecteren.

Deze doorselectie zal gebeuren aan de hand van het selectie criterium "ervaring" en aan de hand van de visienota, gevoegd bij de Offerte op straffe van onvolledigheid.

Hierbij worden aan de verschillende onderdelen van de "ervaring" en de visienota volgende punten toegekend:

Selectieleidraad

Referenties gebiedsontwikkeling (10 punten)
Referenties architectuur (30 punten)
Referenties landschapsarchitectuur/inrichting publiek domein (20 punten)
+
Visienota (40 punten)

Er zal een gemotiveerde score worden toegekend per onderdeel waarbij de score van zeer goed (= 100% - 85% van de punten); goed (= 84% - 70% van de punten); voldoende (= 69% - 50% van de punten); slecht (= 49% - 35% van de punten) en zeer slecht (= minder dan 35% van de punten) wordt toegekend per subcriterium.

De scores worden steeds gegeven vanuit de overweging dat, voor wat de referenties betreft, wordt gezocht naar relevante en nuttige ervaring voor de Opdracht.

Voor wat de visienota betreft, wordt gezocht naar de meest relevante en nuttige ervaring of inspiratie, zoals deze zich uit in de aard van de opmerkingen, de voorstellen, de aandachtspunten en de uitgewerkte visie op de beoogde ontwikkeling.

Minstens drie (3), doch maximum vijf (5) kandidaten met de hoogste scores worden weerhouden. Indien er nog *ex aequo's* zouden zijn, zal hetzij worden overgegaan tot lottrekking tussen de kandidaten met de laagste scores die alsnog in aanmerking komen, hetzij kan de Opdrachtgever beslissen meerdere kandidaten te selecteren.

De Opdrachtgever kan steeds beslissen niet door te selecteren en alle geselecteerde Kandidaten uit te nodigen tot de volgende fase van de procedure.

11.2.3. Onderhandelingsfase: uitnodiging voor een Offerte

Uiteindelijk zullen de geselecteerde Kandidaten worden uitgenodigd om op basis van het Bestek een Offerte in te dienen.

De verdeling van het Bestek gaat gepaard met een informatiesessie die wordt georganiseerd voor de Geselecteerde Kandidaten. Tijdens deze informatiesessie wordt eveneens een begeleid plaatsbezoek gehouden. De modaliteiten van deze informatiesessie worden later meegedeeld.

De geselecteerde Kandidaten die een Offerte indienen, worden vanaf dan de Inschrijvers genoemd.

Alle Inschrijvers zullen worden uitgenodigd hun Offerte én hun teamsamenstelling mondeling toe te lichten aan de Stad en de Beoordelingscommissie. Dit is een verplicht onderdeel van de procedure.

Hiertoe zullen zij worden uitgenodigd voor een presentatie die kortelings na het indienen van de Offerte zal doorgaan.

Deze presentatie wordt beschouwd als een toelichting bij de Offerte en niet als een eerste onderhandelingsronde. Er kunnen bij de presentatie geen documenten worden verdeeld die niet bij de Offerte zaten. De Inschrijvers zullen de powerpointvoorstelling voor de presentatie dan ook reeds bij de Offerte voegen. De Inschrijver gaat voor de presentatie uit van een maximale duur van 1,5 uur per Inschrijver, vragen en gedachtenwisseling met de Opdrachtgever niet meegerekend. In een afzonderlijk bericht zullen de Inschrijvers van de modaliteiten van de presentatie op de hoogte worden gebracht.

Op de presentatie zal de Opdrachtgever vertegenwoordigd zijn, alsmede de leden van de Beoordelingscommissie en interne of externe adviseurs. De Opdrachtgever kan ook mandatarissen of gemeenteraadsleden als waarnemer toelaten.

Selectieleidraad

Na de presentatie kan, indien noodzakelijk, een vragenlijst worden verstuurd door de Opdrachtgever, waarop de Inschrijvers, allen binnen dezelfde tijdsspanne, hun antwoorden kunnen geven. De Opdrachtgever zal in de uitnodiging bepalen binnen welke tijdsspanne en op welke wijze de antwoorden moeten gegeven worden. De antwoorden maken deel uit van de Offerte en dienen als verduidelijking.

11.2.4. Onderhandelingsfase: bijkomende vragen tot verduidelijking

Gedurende de onderhandelingsprocedure kan de Opdrachtgever aan de Inschrijvers steeds vragen om hun Offerte bijkomend toe te lichten, te verantwoorden, te preciseren of nauwkeuriger te omschrijven. Deze toelichtingen kunnen ook worden gevraagd door de Beoordelingscommissie.

De Opdrachtgever / Beoordelingscommissie zal dit enkel doen indien dit niet leidt tot concurrentievervalsing of discriminatie van de andere Inschrijvers.

De Inschrijvers zullen hiervoor tijdig en gelijktijdig worden uitgenodigd.

11.2.5. Onderhandelingen en verbeterde Offerte

Op basis van de ingediende offertes, de gedane presentaties, de desgevallende vragenlijst en de geleverde antwoorden, zal de Opdrachtgever vervolgens op gemotiveerde wijze – *op aangeven van de Beoordelingscommissie* - beslissen of al dan niet, één of meerdere, verdere onderhandelingsrondes noodzakelijk zijn alvorens worden overgegaan tot een rangschikking van de Offertes.

Alsdan zal de Opdrachtgever ook de modaliteiten van de bijkomende onderhandelingsrondes bepalen, waarbij telkens over de gelijke behandeling van de Inschrijvers wordt gewaakt.

Over de minimumeisen en de gunningscriteria wordt niet onderhandeld.

Eventueel kan ook een verbeterde Offerte worden gevraagd aan de Inschrijvers. Dit zal echter enkel worden voorzien indien noodzakelijk om een keuze te kunnen maken. De Opdrachtgever waakt er in ieder geval over dat aan de Inschrijvers geen onnodige of buitensporige kosten worden opgelegd in het kader van de rangschikking.

11.2.6. Rangschikking en Voorkeursbieder

Van zodra de Beoordelingscommissie over voldoende informatie beschikt om een beoordeling te kunnen doorvoeren aan de hand van de Gunningcriteria, zal zij haar advies overmaken aan de Opdrachtgever, meer bepaald tot rangschikking van de Offertes en tot aanduiding van één of meerdere Voorkeursbieders.

De andere Inschrijvers, die niet als Voorkeursbieder zijn aangeduid, worden hetzij in de “wachtkamer” geplaatst hetzij definitief geweerd. Er zullen met hen die in de wachtkamer zitten, enkel nadere onderhandelingen plaats vinden indien met de Voorkeursbieder geen akkoord kan worden bereikt.

11.2.7. Onderhandelingen met de Voorkeursbieder en gunningsfase

Er kunnen vervolgens definitieve onderhandelingen worden aangeknoopt met de Voorkeursbieder. De Opdrachtgever zal hier de rol van de Beoordelingscommissie kunnen aanpassen.

Indien er meerdere Voorkeursbieders zijn aangeduid, kunnen eerst bijkomende onderhandelingsrondes worden georganiseerd om te komen tot één finale Voorkeursbieder (met mogelijke, respectieve toepassing van het systeem van de wachtkamer op de Voorkeursbieders).

Selectieleidraad

In de loop van deze procedure kunnen bijkomende verfijningen, aanpassingen en aanvullingen worden gevraagd van de Voorkeursbieder teneinde de oorspronkelijke Offerte te verbeteren en te optimaliseren. De Opdrachtgever waakt er evenwel over dat aan de Voorkeursbieder(s) geen onnodige of buitensporige kosten worden opgelegd in het kader van deze fase van de procedure.

Van zodra er met de Voorkeursbieder een overeenstemming is bereikt over het integrale voorstel, met inbegrip van de plannen:

- zullen de andere Inschrijvers definitief uit de procedure worden geweerd (niet – gunning);
- zal de Voorkeursbieder dit opnemen in zijn BAFO (best and final offer) en zal de Opdracht worden toegewezen aan de Voorkeursbieder. De gunning gebeurt met inbegrip van de stand still periode. Op het einde van de stand still zal de Opdrachtgever de gunningsbeslissing pas betekenen aan de Opdrachtnemer.

Vervolgens zal tussen de Stad en de Private Partner de verkoopovereenkomst worden opgemaakt, ondertekend en naderhand notarieel verleden.

Selectieleidraad

11.2.8. Externe adviezen

Tijdens de ganse procedure heeft de Opdrachtgever steeds het recht om externe adviezen in te winnen over de Offertes (vb. inzake de vergunbaarheid van de voorgestelde ontwerpen, mogelijke subsidies, etc.) en hierover met derden samen te zitten, al dan niet in aanwezigheid van de inschrijvers.

De Opdrachtgever kan de onderhandelingsprocedure steeds schorsen met het oog op het inwinnen van deze adviezen. Deze schorsing heeft evenwel geen invloed op de verbintenistermijn die blijft verder lopen.

11.2.9. Wijzigingen in de procedure

De Opdrachtgevende Overheid behoudt zich het recht voor om dit procedureverloop lopende de gunningsprocedure nog aan te passen, zonder dat hieruit een recht op schadevergoeding voor de Kandidaten / Inschrijvers voortvloeit en steeds met respect voor de gelijke mededinging en de wettelijke bepalingen ter zake.

11.3. Beoordelingscommissie en externen

Voor de verschillende fasen in de selectie, onderhandelings –en gunningsprocedure kan de Opdrachtgevende Overheid zich laten ondersteunen door een beoordelingscommissie van experts.

De Opdrachtgevende Overheid stelt deze Beoordelingscommissie bij een afzonderlijke beslissing samen en bepaalt de opdracht ervan.

De commissie wordt administratief ondersteund door Mr. Wim Rasschaert.

De commissie doet een voorstel aan de Opdrachtgever over de (door)selectie. Zij kan zich bijkomend laten ondersteunen door personeelsleden van de Stad, of door externe deskundigen. Er kunnen steeds waarnemers worden toegelaten.

De commissie kan rechtsgeldig bijeenkomen wanneer 5 leden aanwezig of vertegenwoordigd zijn.

11.4. Communicatie

De procedure zal, om redenen van efficiëntie, maximaal digitaal verlopen tzt. **per email**, tussen de Leidend Ambtenaar en de contactpersoon van de Kandidaten / Inschrijvers.

Alle briefwisseling, mailwisseling of mededelingen worden gevoerd met de Leidend Ambtenaar waarbij steeds de referentie "*Stadhuis Turnhout*" moet worden vermeld.

11.5. Schorsing, stopzetting en overdracht van de procedure

De Opdrachtgevende Overheid behoudt zich het recht voor de procedure te allen tijde te beëindigen, bijvoorbeeld – doch zonder dit recht tot deze gevallen te beperken – indien er in redelijkheid geen kans bestaat dat door onderhandelingen tot overeenstemming kan worden gekomen, de Opdrachtgevende Overheid tot andere inzichten is gekomen, etc.

De Opdrachtgevende Overheid behoudt zich het recht voor de procedure te allen tijde te schorsen (bvb. in het licht van de onteigening of de stedenbouwkundige aftoetsing van de offerte), onverminderd hetgeen bepaald is inzake de verbintenistermijn.

Selectieleidraad

De Opdrachtgevende Overheid behoudt zich het recht voor de procedure over te dragen naar een andere overheid.

Selectieleidraad

11. Indicatieve Gunningscriteria voor de Offertes

De Opdrachtgever zal de Offertes beoordelen, met tussenkomst van een Beoordelingscommissie (zie punt 11.4), aan de hand van de volgende Gunningscriteria waarbij punten worden toegekend op een schaal van 220 punten (indicatief).

In deze Selectieleidraad worden de Gunningscriteria reeds **indicatief** meegedeeld, in de zin dat zij nog kunnen gewijzigd, verfijnd en aangevuld worden in het Bestek (vb. door Subgunningscriteria toe te voegen, etc.). Er werd eveneens reeds een **indicatieve weging (verder uit te werken in het Bestek)** toegepast.

De Opdracht zal worden toegekend aan de inschrijver met een regelmatige offerte met de hoogste punten, onverminderd hetgeen in het Bestek is opgenomen over de rangschikking en het verloop van de onderhandelingsprocedure.

Bij *ex aequo* geeft de score op het belangrijkste gunningscriterium (gelet op de weging) de doorslag, vervolgens het tweede belangrijkste gunningscriterium, ...



De gunningscriteria zijn de volgende (**indicatief, verder uit te werken in het Bestek**):

Gunningscriterium 1. PRIJS GRONDAANKOOP EN GEBOUW

Gunningscriterium 2. PRIJS STUDIES

Gunningscriterium 3. VISIE EN PROJECTVOORSTEL ONTWIKKELING ACHTERBOUW

Gunningscriterium 4. VOORSTEL ARCHITECTUUR RENOVATIE VOORBOUW

Gunningscriterium 5. VOORSTEL GEHELE ONTWIKKELING SITE

Gunningscriterium 6. PLAN VAN AANPAK

Flankerende maatregelen
Minder hinder maatregelen
Plan van aanpak voor de realisatie achter- en voorbouw
Planning
Budgetcontrole
Werforganisatie i.f.v. complexe stedelijke context

De weging, zijnde het aantal punten waarop het criterium wordt beoordeeld, duidt de onderlinge rangorde aan van de criteria. De criteria die op een hoger aantal punten worden beoordeeld, staan derhalve hoger in de rangorde.

In het Bestek zal verder worden aangeduid op welke wijze de Gunningscriteria zullen worden beoordeeld en welke documenten daartoe door de Inschrijvers dienen te worden ingediend.

Selectieleidraad

12. Bijlagen

Bijlage 1. Projectdefinitie

Bijlage 2. Plannen achterbouw (en omgeving) en voorbouw Stadhuis (te voegen bij bestek)

Bijlage 3. Deelnemingsformulier + verklaring op eer

Bijlage 4. Model van passende bankverklaring

Bijlage 5. Model ratio's

Bijlage 6. Verklaring van onderaanneming

Bijlage 7. Fiche voor de referentieprojecten

Bijlage 8. Checklist voor de Aanvraag tot Deelneming

Selectieleidraad

Bijlage 1 –Projectdefinitie

Historiek

Het Stadhuis van Turnhout werd in de jaren '60 gebouwd aan de westzijde van de Grote Markt ter vervanging van het oude Stadhuis (naar ontwerp van architecten A. Dumont en E. Patoux). In dit gebouw gingen de gemeenteraad, het schepencollege en de huwelijken door. Tevens werden meerdere stedelijke diensten & loketten in het Stadhuis gehuisvest, waaronder ook het politiecommissariaat.

Het ontwerp van het gebouw speelt in op de typische doorgangen die van op de Grote Markt toegang gaven tot de achterliggende tuinen en achterliggende gebouwen. Vandaar de twee ingangen opzij: links de burelen, rechts de politie, en de ceremoniele hoofdingang in het midden. Het torentje typeert het stedelijk gezag, met de gouden bol die ondertussen verdwenen is.

Feiten en context

Na meer dan 50 jaar intensief gebruik is het gebouw sterk verouderd en voldoet het niet langer aan de hedendaagse normen. Een grondige renovatie dringt zich dan ook op. Dit brengt echter een stevige kapitaalinvestering met zich mee.

Het stadsbestuur onderstreept echter het belang van het gebouw en wenst dan ook een aantal essentiële functies van het Stadhuis in de voorbouw te behouden. De achterbouw zou dan op de private markt gebracht worden. In navolging van deze keuze werd een stappenplan uitgewerkt om de resterende diensten stapsgewijs uit het gebouw te verhuizen naar andere stedelijke locaties (zoals campus Blairon, Wollewei, ...). Hierbij zal finaal het stadsarchief eind 2019 à begin 2020 naar de nieuwe bibliotheek aan de Warande verhuizen. Ook het archief van burgerzaken zal tegen dan verhuisd moeten zijn.

In dit kader zal er een 'mededingingsprocedure met onderhandeling' opgestart worden. Hierbij is het de bedoeling om de achterbouw (en omgeving) van het Stadhuis te verkopen onder voorwaarden (ontwikkeling) in functie van de realisatie van een kwalitatief en duurzaam project binnen de bestaande en gewenste stedelijke context met publiek toegankelijke functies en doorsteek ('Privaat project').

In dezelfde procedure zal gevraagd worden om een kostprijs op te geven voor een studie die verband houdt met de renovatie en herinrichting van de voorbouw van het stadhuis dat eigendom blijft van de stad Turnhout (ontwerpstudie + kostenraming i.f.v. wettelijke normering en casco-inrichting). Na uitvoering van de studie kan de stad Turnhout optioneel op het renovatie- en herinrichtingsvoorstel ingaan om deze (gedeeltelijk) te laten uitvoeren.

Deze projectdefinitie heeft als doel om de belangrijkste randvoorwaarden richting de mededingingsprocedure met onderhandeling duidelijk te stellen. Hiervoor worden in eerste instantie de mogelijkheden en randvoorwaarden van de achterbouw in kaart gebracht waarbij ook gekeken wordt naar welke rol het gebouw speelt binnen het bouwblok Grote Markt-Gasthuisstraat-Warandestraat. Finaal wordt ook een analyse van de voorbouw gemaakt.

Situering van het Stadhuis binnen het stadshart

Selectieleidraad

Vooraleer de mogelijkheden van de achterbouw te bespreken, moet er eerst gekeken worden naar de positionering van het gebouw binnen het bouwblok en zijn functie in het stadshart.

Het Stadhuis is namelijk gelegen binnen het meest centrale bouwblok van de stad dat ingesloten ligt tussen de Grote Markt-Gasthuisstraat-Leopoldstraat-Sint-Antoniussstraat-Warandestraat. Dat is in het kernwinkelgebied, met zijn specifieke kansen en vereisten. Het vormt de overgang naar de historische omgeving van het kasteel van de Hertogen van Brabant en het Warandepark.

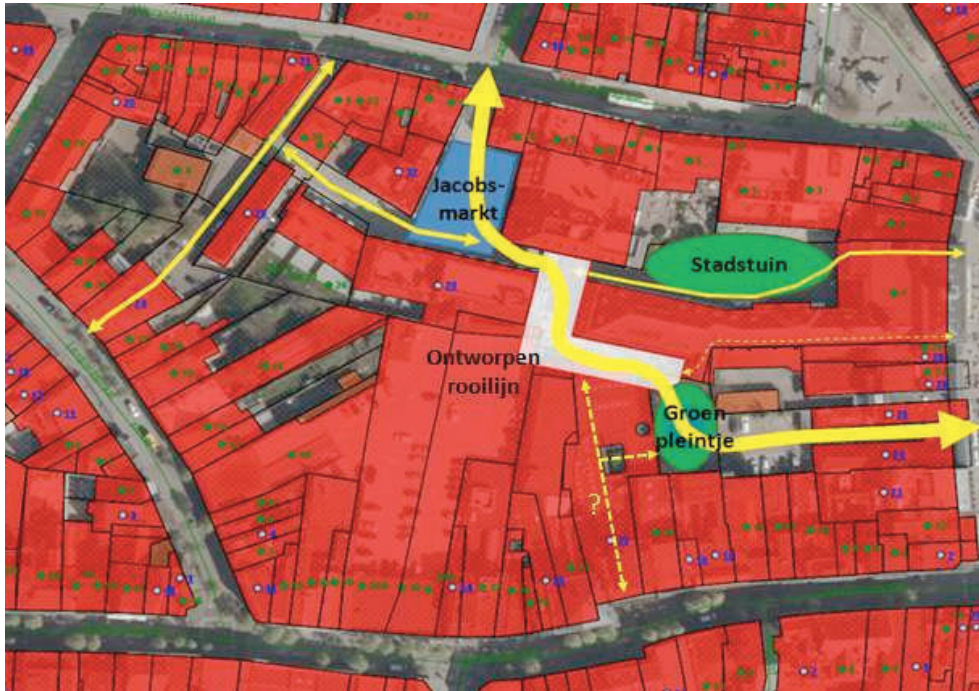
Waar vandaag de dag het stadshart veelal nog uit gesloten bouwblokken bestaat waarrond iedereen zich via de klassieke straten beweegt, zal ook dit bouwblok (net als Turnova, Begijnenstraat-Paterstraat, Merodecenter, ...) stapsgewijs open gebroken worden en een belangrijk onderdeel gaan uitmaken van de beleving van het stadshart. Door de aanleg van nieuwe pleintjes, doorsteekjes en groene eilandjes krijgen deze binnengebieden een stevige upgrade en wordt de Turnhoutse binnenstad attractiever gemaakt.



Voor het bouwblok Grote Markt-Gasthuisstraat-Warandestraat werd reeds een belangrijke eerste stap gezet met de realisatie van de projecten Jacobsmarkt en Gasthuismuurke (straatnaam: 't Muurke). Bij de planning van dit project werd voor het binnengebied duidelijk uitgegaan van een basis van drie pleintjes of groene eilandjes die ieder hun eigen karakter en identiteit hebben. Zo werden in het project Jacobsmarkt het stedelijk pleintje Jacobsmarkt en de intiemere groene stadstuin (achter het Stadhuis) reeds vorm gegeven.

Daarnaast zorgt een fijnmazig net van trage doorsteekjes dat het binnengebied verbonden wordt met de omgeving.

Selectieleidraad



Een trage verbinding die de Warandestraat via de Jacobsmarkt en het toekomstige pleintje/groene eilandje (achter het restaurant Capriani) met de Grote Markt verbindt, zal in dit bouwblok de centrale belevingsas worden.

In de stedenbouwkundige vergunning van Grote Markt 74 (Capriani) werd voor deze verbinding reeds een stevige aanzet gegeven, door hier in op te nemen dat op eerste vraag van de stad Turnhout een algemeen recht van doorgang gevestigd wordt voor voetgangers en/of fietsers.

Voor de uitbouw van deze belevingsas wordt hier best een beperkt aanbod aan publiek toegankelijke functies aan vastgehangen, zoals horeca, kantoorruimte, cultuur, Deze functies dienen enerzijds gebruikers en bezoekers naar het binnengebied te lokken maar moeten anderzijds ook identiteit aan deze plaats geven.

Om deze beleving meer kansen te geven werd in het rooilijnplan van de Jacobsmarkt aan de doorsteek ten zuiden van het stadhuis een verbreding van tien meter voorzien (zie schets), waarbij de mogelijkheid bestaat om de achterkanten van Lola & Liza en het gebouw van de Kristelijke Medico-Sociaal Leven om te vormen naar fronten richting deze centrale (brede) as. Op deze manier kunnen ook in deze fronten publiek toegankelijke functies gerealiseerd worden om het binnengebied extra op te waarderen. Momenteel lopen onderhandelingen met deze aanpalende eigenaars om de achterkanten van deze gebouwen via een doorgeefbare koopoptie te koppelen aan het project van het stadhuis.

Voor de achterbouw van het Stadhuis brengt dit alleszins met zich mee dat onderzocht moet worden welke publiek toegankelijke functies aan de zuidzijde voorzien kunnen worden en hoe deze bijdragen tot de beleving van het binnengebied. Tevens moet nagegaan worden of er een kwalitatieve doorsteek van het nieuwe binnengebied naar de Gasthuisstraat kan gemaakt worden (bv. door het pand van KMSL, Lola & Liza of een ander gebouw). Dit zou een meerwaarde voor de bereikbaarheid van het bouwblok zijn.

Selectieleidraad

Er wordt dan ook bijzondere aandacht gevraagd om een duidelijk beeld te schetsen van de identiteit en uitwerking van deze belevingsroute met bijhorende publiek toegankelijke functies.

Verkoop en herbestemming achterbouw

Door de verhuis van de diensten naar andere (stedelijke) gebouwen komen deze achterliggende gebouwen op termijn vrij. Zo zal finaal het stadsarchief tegen eind 2019-begin 2020 verhuizen naar de nieuwe bibliotheek in De Warande. In tussentijd zal ook het archief van burgerzaken nog verhuisd moeten worden.

Het Stadsbestuur wenst de achterbouw dan ook te verkopen onder voorwaarden, waarbij deze herbestemd kan worden naar een nieuwe functie. Voor de bouwtechnische aanpak van het gebouw zijn er meerdere mogelijkheden. Zowel renovatie als sloop & nieuwbouw zijn bespreekbaar. In beide gevallen wordt er in eerste instantie van uitgegaan dat het huidige volume en hoogte van de gebouwen gerespecteerd blijven om op die manier de bezonning van de noordelijk gelegen residentie en stadstuin te vrijwaren. Mits gegronde motivatie kan hier echter van afgeweken worden.

In geval van sloop en renovatie wordt nog meegegeven dat de huidige footprint van het gebouw niet per se bindend is.

In geval van renovatie moet duidelijk aangetoond worden welke werkzaamheden uitgevoerd zullen worden die waarborgen dat het gebouw de volgende 50 jaar structureel kan meegaan.

Lichten en zichten zijn in alle scenario's hoe dan ook een aandachtspunt.

Voor de zuidkant van de achterbouw werd in het vorige hoofdstuk reeds meegegeven dat op het gelijkvloers publiek toegankelijke functies gerealiseerd moeten worden om op die manier de belangrijke belevingsroute van Jacobsmarkt naar Grote Markt op te laden op vlak van beleving en identiteit. Deze activiteiten moeten enerzijds publiek trekken naar het binnengebied, maar vooral ook beleving geven aan het binnengebied. Zo zullen de gevels van de plint een duidelijke relatie moeten maken tussen wat er binnen en buiten gebeurt.

Omtrent de invulling van de plint is het dan ook een pluspunt indien er concrete invullingen worden voorgesteld (op basis van gesprekken, contactgegevens, ... met potentiële initiatiefnemers).

Op de andere verdiepingen zijn functies als wonen, kantoren, ... mogelijk, maar ook het luik van de publiek toegankelijke functies mag hier doorgetrokken worden. Ook hier wordt een duidelijk beeld gevraagd naar typologie (bv. modelappartement), circulatie, connectie met publieke ruimte, enz.

Op dit ogenblik wordt er aan het project in deze autoluwe/-vrije omgeving geen specifieke parkeernorm gekoppeld en wordt meegegeven dat in de omgeving voldoende private parkeerplaatsen ter beschikking zijn om te huren/kopen (bv. twee parkeerlagen onder residentie Jacobsmarkt, ...). Bij de uitwerking van het project zal moeten worden aangetoond hoe met duurzame mobiliteit wordt omgegaan.

Logistieke bereikbaarheid van de publiek toegankelijke functies op het gelijkvloers is een aandachtspunt.

Selectieleidraad

Gelet op de ingeslotenheid van de achterzijde van het stadhuis wordt van in het begin van het traject een visie gevraagd om een beeld te schetsen met welke maatregelen de overlast tijdens de werffase voorkomen zal worden.

Behoud van de essentie van het stadhuis in de voorbouw

Omwille van plaatsgebrek werden destijds de loketten van het Stadhuis naar het Stadskantoor op de Campus Blairon verhuisd. Toch wenst het stadsbestuur enkele belangrijke representatieve functies in de voorbouw van het stadhuis te bewaren om de symbolische waarde van het gebouw te bevestigen en de burger in het hart van de stad in een representatieve ruimte te kunnen ontvangen aan de Grote Markt, het salon van de stad.

Zo wenst het stadsbestuur dat hier minstens nog kunnen doorgaan:

- De gemeenteraad van de stad waar de grote krijtlijnen van het Turnhoutse beleid bepaald worden;
- Trouwen voor de burgerlijke wet (recht tegenover de kerkelijke trouw op de Grote Markt)

Naast het behoud van representatieve functies in het stadhuis hecht het stadsbestuur ook veel waarde aan het behoud van de cultuurhistorische en erfgoedwaarde van de voorbouw (niet beschermd als monument, maar wel opgenomen in de inventaris van bouwkundig erfgoed). Hierbij is het noodzakelijk dat onderstaande aspecten meegenomen worden in de renovatie van de voorbouw om het op een duurzame manier klaar te stomen voor de volgende 50 jaar:

- Grondige dakrenovatie (inclusief isolatie en nieuwe ramen zolder) met behoud van het torentje;
- Vernieuwing van de technieken;
 - o Verwarming
 - o Verluchting
 - o Verlichting (inclusief berekening voor omschakeling naar LED (kosten – terugverdientijden)
 - o Elektriciteit (conform AREI)
 - o Sanitair
 - o Lift geschikt om goederen en personen tussen de verdiepingen te transporteren;
- Aanpassing van de stalen ramen, zodat het thermisch comfort verzekerd is volgens de EPB-wetgeving;
- Behoud van het loodglas aan achterzijde van voorbouw bij het opwaarderen van de ramen
- Vochtbehandeling muren & balkon.

Omwille van de scheiding tussen de voorbouw en de achterbouw dienen onderstaande ruimtes in de voorbouw opgenomen te worden:

- Een goed uitgeruste keuken in het kader van recepties (tenzij professionele keuken mits ander voorstel);
- Een bergruimte voor het meubilair bij wisselend gebruik van de raadszaal (bij voorkeur niet in de raadszaal zelf om een verlies aan capaciteit van de zaal te vermijden);
- De CV-ketel moet vervangen worden en zal in de voorbouw een nieuwe plaats moeten krijgen;
- Een ICT-ruimte als onderdeel van het stedelijk glasvezelnetwerk (bij voorkeur in de kelderverdieping);
- (indien mogelijk) een kleine administratieve ruimte voor het secretariaat van de gemeenteraad (kleine bureau met printer).

In de flanken van de voorbouw zijn twee doorsteken aanwezig die de Grote Markt koppelen met het achterliggende gebied. Deze poortenstructuur is typerend voor de belangrijke gebouwen op de Grote Markt en wenst de stad Turnhout maximaal te behouden. Zo zal de doorsteek 'politie' naar de achterliggende stadstuin bij voorkeur behouden en publiek toegankelijk worden. Of ook de doorsteek

Selectieleidraad

'burelen' behouden kan blijven hangt af van het onderzoek dat door de kandidaten gebeurt. Zo kan bekeken worden of het wenselijk is om de nieuwe functies in de achterbouw voor gebruikers en/of publiek langs deze doorsteek te ontsluiten naar de Grote Markt (en wat de randvoorwaarden hier dan van zijn).

De plaats van de scheiding tussen de voor- en achterbouw kan bekeken worden in functie van de invulling van de achterbouw en de afwerking van de nieuwe achtergevel van de voorbouw. Er dient hoe dan ook een duidelijke visie gegeven worden hoe de voor- en achterbouw in relatie staan met elkaar en of er een koppeling in circulatie is.

De zolder van het stadhuis heeft een bijzonder grote potentie in zich, maar hier hangen de nodige werkzaamheden sterk af van de invulling. Tijdens de renovatie- en herinrichtingsstudie zal er bestudeerd moeten worden welke voorstellen van invulling mogelijk zijn en welke werkzaamheden hier aan gekoppeld zijn. Een toegankelijke vloer, met nieuwe toegang en brandweg zijn hierbij belangrijke aandachtspunten.

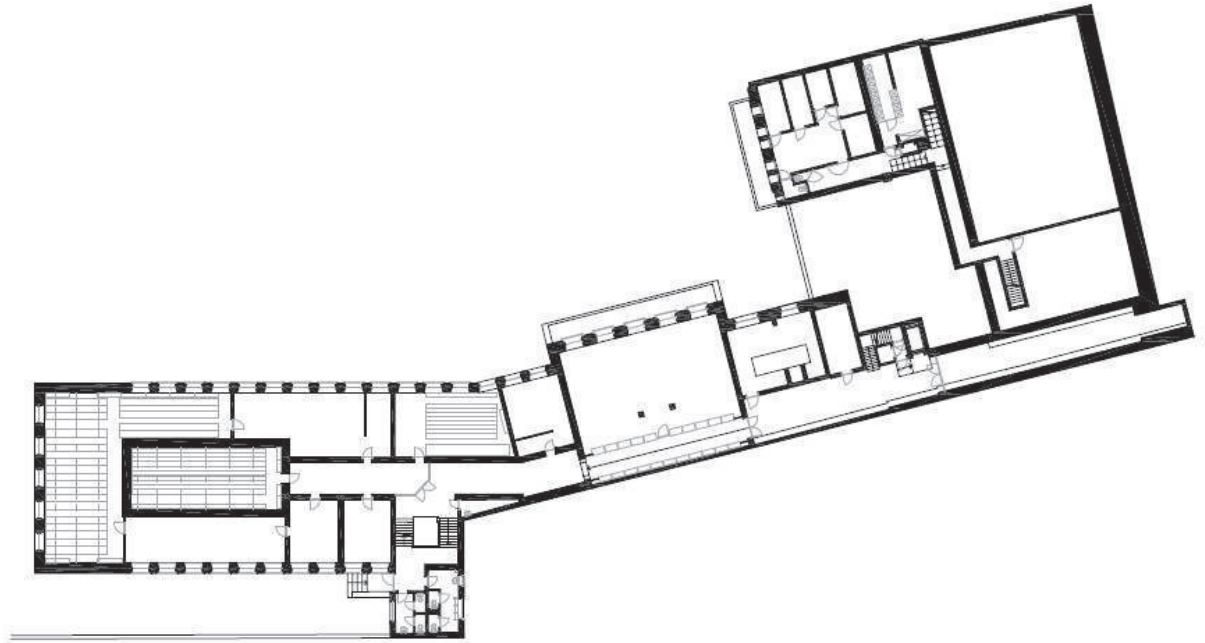
Er zal hoe dan ook een dubbel voorstel uitgewerkt moeten worden waarbij enerzijds enkel een dakrenovatie gebeurt op de zolder en anderzijds een voorstel met nieuwe invulling.

De stad Turnhout wenst op het gelijkvloers tevens een vandalismebestendig publiek toilet te voorzien, gemakkelijk bereikbaar van op de Grote Markt. Betreffende de overige functies op het gelijkvloers van het stadhuis en de gevolgen hiervan op een (eventuele) renovatie, komt in het najaar 2017 meer duidelijkheid.

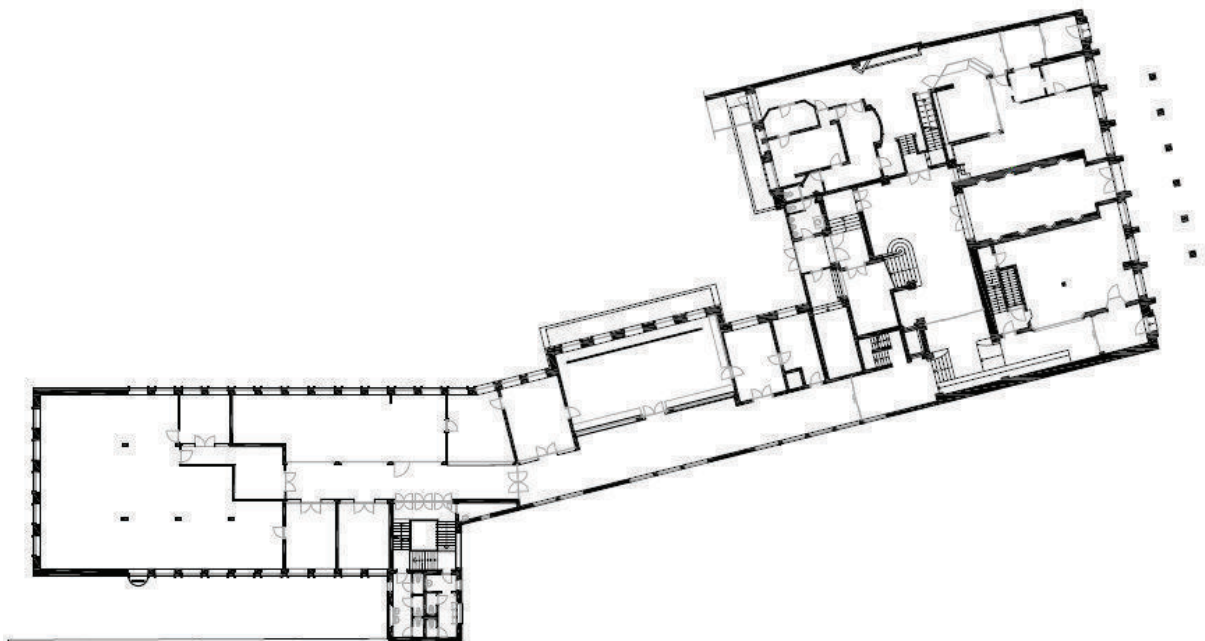
Voor de raadzaal wordt vanuit het bestuur tevens gevraagd om de opstelling van de gemeenteraad mee te bekijken.

Selectieleidraad

Bijlage 2. Plannen achterbouw (en omgeving) en voorbouw Stadhuis (te voegen bij bestek)

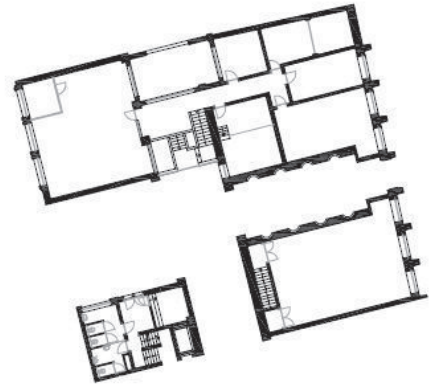


kelder

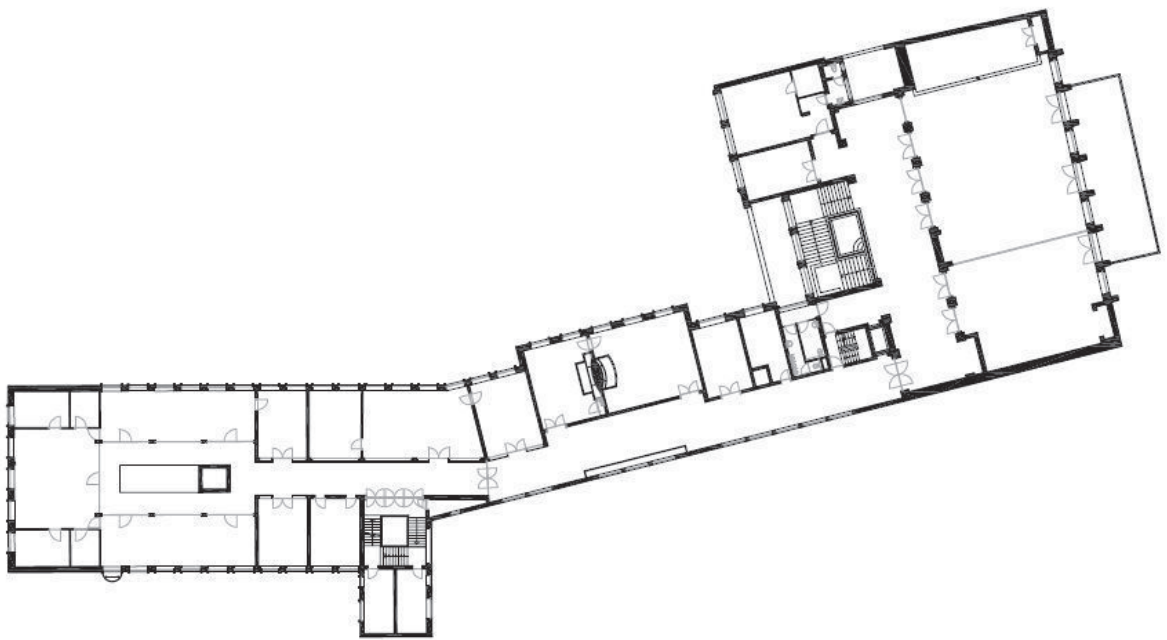


gelijkvloers

Selectieleidraad

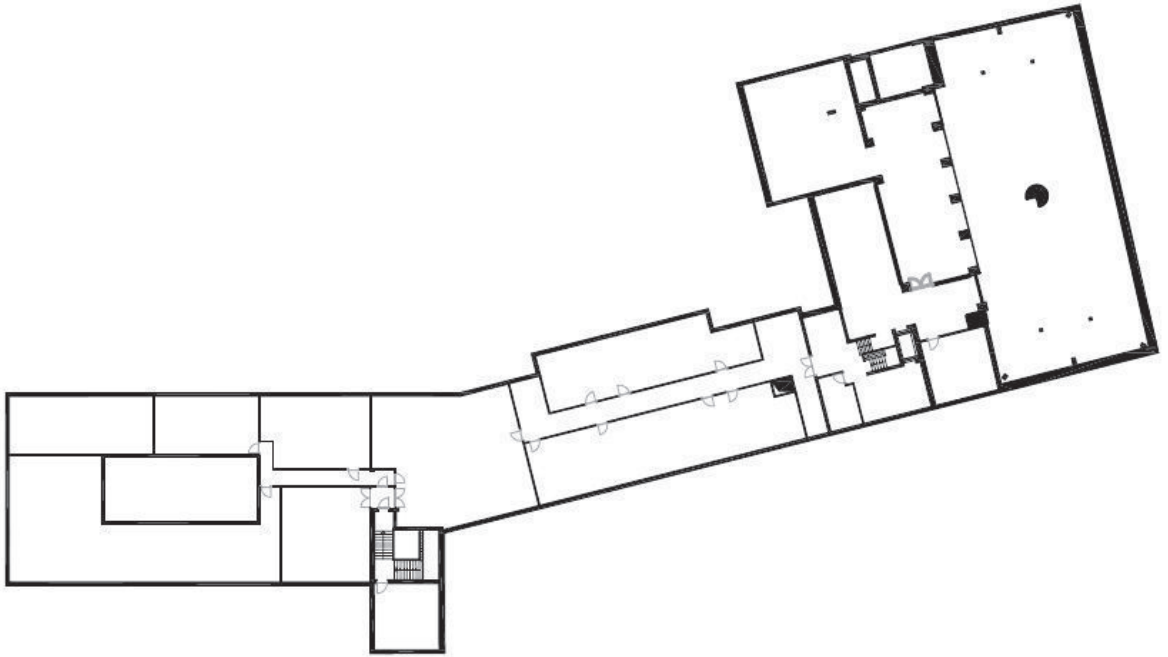


tussenverdiep



verdieping

Selectieleidraad



zolder

Selectieleidraad

Bijlage 3 –Deelnemingsformulier

ONDERGETEKENDE TEKENT IN MET HET VOLGENDE TEAM:

1. TEAMLID ONTWIKKELING

VUL NAAM IN + VENNOOTSCHAPSZETEL + KBONR. + NAAM VAN DE PERSOON DIE DE
INSCHRIJVING ONDERTEKENT + BEWIJS VAN DIENS HANDTEKENBEVOEGDHEID

2. TEAMLID BOUW

VUL NAAM IN + VENNOOTSCHAPSZETEL + KBONR. + NAAM VAN DE PERSOON DIE DE
INSCHRIJVING ONDERTEKENT + BEWIJS VAN DIENS HANDTEKENBEVOEGDHEID

3. TEAMLID ARCHITECTUUR

VUL NAAM IN + VENNOOTSCHAPSZETEL + KBONR. + NAAM VAN DE PERSOON DIE DE
INSCHRIJVING ONDERTEKENT + BEWIJS VAN DIENS HANDTEKENBEVOEGDHEID

4. TEAMLID LANDSCHAPSARCHITECTUUR/ONTWERP PUBLIEK DOMEIN

VUL NAAM IN MET + VENNOOTSCHAPSZETEL + KBONR. + NAAM VAN DE PERSOON DIE DE
INSCHRIJVING ONDERTEKENT + BEWIJS VAN DIENS HANDTEKENBEVOEGDHEID

dient een aanvraag tot deelneming in voor de overheidsopdracht van de stad Turnhout ('Stadhuis
Turnhout') en verklaart dat hij de voorwaarden van de Selectieleidraad integraal aanvaardt.

Als contactpersoon van de Kandidaat zal optreden [NAAM] + [COÖRDINATEN] (nog afzonderlijk op te
nemen in Hoofdstuk 14 van de Aanvraag tot Deelneming)

DATUM

HANDTEKENING(EN)



Toe te voegen bijlagen: Bewijzen van de handtekeningbevoegdheid van de personen die het
deelnemingsformulier ondertekenen.

Selectieleidraad

Bijlage 4 – Model van passende bankverklaring

Deze verklaring betreft volgende overheidsopdracht : Stadhuis Turnhout.

Hierbij bevestigen wij dat (naam en woonplaats of handelsnaam en maatschappelijke zetel van de kandidaat of inschrijver) onze klant is.

De financiële relatie met deze klant verloopt tot op heden tot onze volledige tevredenheid en zonder daarbij noemenswaardige negatieve zaken te hebben vastgesteld. Hij geniet tot op heden ons volle vertrouwen.

Op basis van de gegevens waarover onze bank momenteel beschikt en zonder uitspraak te doen over de toekomst, heeft deze klant op dit ogenblik de financiële en economische draagkracht om de bovenvermelde overheidsopdracht naar behoren uit te voeren.

Onze bank levert dit document af zonder enige beperking; noch voorbehoud van onze klant, behalve die welke hierboven zijn vermeld.

Opgemaakt inop.....

Benaming bank, naam en titel ondertekenaar en handtekening.

Selectieleidraad

Bijlage 5 – Model verklaring inzake financiële ratio's

Projectnaam: "Stadhuis Turnhout"

Lid van het samenwerkingsverband / de Kandidaat:

	Laatste Boekjaar	Voorlaatste Boekjaar	Boekjaar vóór het voorlaatste boekjaar
Jaartal			
Liquiditeit (vorderingen op ten hoogste één jaar & geldbeleggingen en liquide middelen / schulden op ten hoogste één jaar)			
Solvabiliteit (vreemd vermogen / totaal vermogen)			
Rendabiliteit (cash-flow na belastingen / eigen vermogen)			
Balanstotaal			
Omzet			
Winst na belastingen			

In te vullen voor de Ontwikkelaar en de Aannemer.

Geattesteerd door:

[NAAM VAN DE EXTERNE ACCOUNTANT OF BEDRIJFSREVISOR + DATUM + HANDTEKENING]


Selectieleidraad

Bijlage 6 – Model verklaring inzake het zich ten behoeve van het Project beroepen op ervaring van Onderaannemers

[...], met maatschappelijke zetel te [...], rechtsgeldig vertegenwoordigd door [...], verklaart ten aanzien van de hoofdschrijver, zijnde:

- kennis te hebben genomen van de opdracht “Stadhuis Turnhout”, uitgaande van de stad Turnhout, opdrachtgever, in het kader van een onderhandelingsprocedure met voorafgaande bekendmaking;
- kennis te hebben genomen van het feit dat voormelde opdrachtdocumenten onderaanneming niet uitsluiten;
- dat de opdracht duidelijk een multidisciplinaire aanpak vraagt, minstens de inzet van een onderaannemer en dat de hoofdschrijver verzocht heeft in te schrijven als onderaannemer om te kunnen voldoen aan de vereisten inzake financieel – economische draagkracht en / of technische bekwaamheid ;
- er dan ook verder mee in te stemmen dat voor de beoordeling van de kwalitatieve selectiecriteria én de gunningscriteria zoals vermeld in de betrokken opdrachtdocumenten, zijn financieel – economische draagkracht en technische bekwaamheid (ervaring en referenties) – *zoals weergegeven in de aanvraag tot deelneming waar onderliggende verklaring een onsplitsbare bijlage van uitmaakt - als “eigen” draagkracht en lof bekwaamheid wordt toegerekend* aan de hoofdschrijver, die zich inschrijft als hoofdschrijver voor de uitvoering van deze opdracht;
- indien de uitvoering van deze opdracht aan de hoofdschrijver wordt toegewezen, hij voor de uitvoering van deze opdracht, in onderaanneming, de in de *aanvraag tot deelneming* genoemde expertise, middelen en kennis, onvoorwaardelijk doch binnen de grenzen van de opdrachtdocumenten en *aanvraag tot deelneming, ter beschikking zal stellen van de hoofdschrijver en de opdrachtgever.*

Verklaard op eer en geweten,

.....
 **Toe te voegen bijlagen:** Bewijzen van de handtekeningbevoegdheid van de personen die het deelnemingsformulier ondertekenen.

Selectieleidraad

Bijlage 7 – Model formulier te gebruiken per Referentieproject

REFERENTIEPROJECT VOOR ontwerp/bouw/landschapontwerp ³	
Volgnummer:	1 / 2 / 3 ⁴
Naam Referentieproject:	
Opdrachtsom (EUR):	
Plaats van uitvoering:	
Opdrachtgever ⁵ :	
Uitvoerder (lid van het team van de Kandidaat)	
Beschrijving project: (max.5 A4 blzn. toe te voegen, inbegrepen beeldmateriaal)	
Uitvoeringsperiode:	
Goede uitvoering (of afzonderlijk attest toe te voegen):	Verklaring van goede uitvoering van de opdrachtgever is gevoegd.
	Contactpersoon :
Voor ieder Referentieproject wordt dit formulier gekopieerd.	

³ Aanduiden wat past

⁴ Aanduiden wat past

⁵ De Kandidaat moet een verklaring van de opdrachtgever (certificaat van goede uitvoering) voor het Referentieproject overleggen waaruit blijkt dat de gevraagde werkzaamheden "tot tevredenheid" zijn vervuld.

Selectieleidraad

Bijlage 8 – Checklist inhoud van Aanvraag tot Deelneming⁶

De Aanvraag tot Deelneming moet op de volgende wijze worden opgebouwd, waarbij de hoofdstukken fysiek worden gescheiden (vb. tabblad):

Hoofdstuk 1: deelnemingsformulier gedateerd en rechtsgeldig ondertekend met aanduiding van de Basisexpertise(s)

Hoofdstuk 2: aanduiding van de rechtsgeldigheid van de ondertekening van het deelnemingsformulier

Hoofdstuk 3: Voorstelling van de Kandidaat, met desgevallend het samenwerkingsverband met een beschrijving van elk van de betrokken partijen en de juridische configuratie, aanduiding van de capaciteit per Basisexpertise

Hoofdstuk 4: verklaringen van onderaanneming (Bijlage 6) met aanduiding van de handtekeningsbevoegdheid

Hoofdstuk 5: Uittreksel uit het strafregister of een evenwaardig document uitgereikt door een gerechtelijke- of overheidsinstantie van het land van oorsprong of herkomst.⁷

Hoofdstuk 6: bewijs dat Aannemer voldoet aan de voorwaarden om erkend te worden voor de **categorie D, klasse 8**

Hoofdstuk 7: Passende Bankverklaringen per Basisexpertise (Bijlage 4)

Hoofdstuk 8: Verzekeringsattesten per Basisexpertise

Hoofdstuk 9: Financiële gegevens (ratio's) per Basisexpertise (Bijlage 5)

Hoofdstuk 10: Bewijs van uitoefenen beroep architect

Hoofdstuk 11: Referenties

- (a) 3 referenties gebiedsontwikkeling met projectfiches / attesten
- (b) 3 referenties stedenbouw met projectfiches / attesten
- (c) 3 referenties architectuur met projectfiches / attesten + 1/1 voor technieken / stabiliteit
- (d) 3 referenties landschapsarchitectuur/inrichting publiek domein met projectfiches / attesten

Hoofdstuk 12: Visienota (max. 20 A4 bladzijden, beeldmateriaal niet meegerekend)

Hoofdstuk 13: deze checklist, afgevinkt door de Kandidaat en gedateerd

Hoofdstuk 14: aanduiding van de contactpersoon voor de Kandidaat met contactgegevens

⁶ Deze checklist wordt afgevinkt door de Kandidaat, gedateerd en toegevoegd aan de Aanvraag tot Deelneming.

⁷ Indien de Aanvraag tot Deelneming wordt ingediend door een rechtspersoon, geldt deze vereiste voor de rechtspersoon zelf en voor de personen die volgens of krachtens de statuten het dagelijks beheer van deze rechtspersoon waarnemen.

Selectieleidraad

Projectdefinitie stadhuis te Turnhout

Historiek

Het Stadhuis van Turnhout werd in de jaren '60 gebouwd aan de westzijde van de Grote Markt ter vervanging van het oude Stadhuis (naar ontwerp van architecten A. Dumont en E. Patoux). In dit gebouw gingen de gemeenteraad, het schepencollege en de huwelijken door. Tevens werden meerdere stedelijke diensten & loketten in het Stadhuis gehuisvest, waaronder ook het politiecommisariaat.

Het ontwerp van het gebouw speelt in op de typische doorgangen die van op de Grote Markt toegang gaven tot de achterliggende tuinen en achterliggende gebouwen. Vandaar de twee ingangen opzij: links de burelen, rechts de politie, en de ceremoniele hoofdingang in het midden. Het torentje typeert het stedelijk gezag, met de gouden bol die ondertussen verdwenen is.

Feiten en context

Na meer dan 50 jaar intensief gebruik is het gebouw sterk verouderd en voldoet het niet langer aan de hedendaagse normen. Een grondige renovatie dringt zich dan ook op. Dit brengt echter een stevige kapitaalinvestering met zich mee.

Het stadsbestuur onderstreept echter het belang van het gebouw en wenst dan ook een aantal essentiële functies van het Stadhuis in de voorbouw te behouden. De achterbouw zou dan op de private markt gebracht worden. In navolging van deze keuze werd een stappenplan uitgewerkt om de resterende diensten stapsgewijs uit het gebouw te verhuizen naar andere stedelijke locaties (zoals campus Blairon, Wollewei, ...). Hierbij zal finaal het stadsarchief eind 2019 à begin 2020 naar de nieuwe bibliotheek aan de Warande verhuizen. Ook het archief van burgerzaken zal tegen dan verhuisd moeten zijn.

In dit kader zal er een 'mededingingsprocedure met onderhandling' opgestart worden. Hierbij is het de bedoeling om de achterbouw (en omgeving) van het Stadhuis te verkopen onder voorwaarden (ontwikkeling) in functie van de realisatie van een kwalitatief en duurzaam project binnen de bestaande en gewenste stedelijke context met publiek toegankelijke functies en doorsteek ('Privaat project').

In dezelfde procedure zal gevraagd worden om een kostprijs op te geven voor een studie die verband houdt met met de renovatie en herinrichting van de voorbouw van het stadhuis dat eigendom blijft van de stad Turnhout (ontwerpstudie + kostenraming i.f.v. wettelijke normering en casco-inrichting). Na uitvoering van de studie kan de stad Turnhout optioneel op het renovatie- en herinrichtingsvoorstel ingaan om deze (gedeeltelijk) te laten uitvoeren.

Deze projectdefinitie heeft als doel om de belangrijkste randvoorwaarden richting de mededingingsprocedure met onderhandeling duidelijk te stellen. Hiervoor worden in eerste instantie de mogelijkheden en randvoorwaarden van de achterbouw in kaart gebracht waarbij ook gekeken wordt naar welke rol het gebouw speelt binnen het bouwblok Grote Markt-Gasthuisstraat-Warandestraat. Finaal wordt ook een analyse van de voorbouw gemaakt.

Situering van het Stadhuis binnen het stadshart

Vooraleer de mogelijkheden van de achterbouw te bespreken, moet er eerst gekeken worden naar de positionering van het gebouw binnen het bouwblok en zijn functie in het stadshart.

Het Stadhuis is namelijk gelegen binnen het meest centrale bouwblok van de stad dat ingesloten ligt tussen de Grote Markt-Gasthuisstraat-Leopoldstraat-Sint-Antoniusstraat-Warandestraat. Dat is in het kernwinkelgebied, met zijn specifieke kansen en vereisten. Het vormt de overgang naar de historische omgeving van het kasteel van de Hertogen van Brabant en het Warandepark.

Waar vandaag de dag het stadshart veelal nog uit gesloten bouwblokken bestaat waarrond iedereen zich via de klassieke straten beweegt, zal ook dit bouwblok (net als Turnova, Begijnenstraat-Paterstraat, Merodecenter, ...) stapsgewijs open gebroken worden en een belangrijk onderdeel gaan uitmaken van de beleving van het stadshart. Door de aanleg van nieuwe pleintjes, doorsteekjes en groene eilandjes krijgen deze binnengebieden een stevige upgrade en wordt de Turnhoutse binnenstad attractiever gemaakt.



Voor het bouwblok Grote Markt-Gasthuisstraat-Warandestraat werd reeds een belangrijke eerste stap gezet met de realisatie van de projecten Jacobsmarkt en Gasthuismuurke (straatnaam: 't Muurke). Bij de planning van dit project werd voor het binnengebied duidelijk uitgegaan van een basis van drie pleintjes of groene eilandjes die ieder hun eigen karakter en identiteit hebben. Zo werden in het project Jacobsmarkt het stedelijk pleintje Jacobsmarkt en de intiemere groene stadstuin (achter het Stadhuis) reeds vorm gegeven. Daarnaast zorgt een fijnmazig net van trage doorsteekjes dat het binnengebied verbonden wordt met de omgeving.



Een trage verbinding die de Warandestraat via de Jacobsmarkt en het toekomstige pleintje/groene eilandje (achter het restaurant Capriani) met de Grote Markt verbindt, zal in dit bouwblok de centrale belevingsas worden. In de stedenbouwkundige vergunning van Grote Markt 74 (Capriani) werd voor deze verbinding reeds een stevige aanzet gegeven, door hier in op te nemen dat op eerste vraag van de stad Turnhout een algemeen recht van doorgang gevestigd wordt voor voetgangers en/of fietsers.

Voor de uitbouw van deze belevingsas wordt hier best een beperkt aanbod aan publiek toegankelijke functies aan vastgehangen, zoals horeca, kantoorruimte, cultuur, Deze functies dienen enerzijds gebruikers en bezoekers naar het binnengebied te lokken maar moeten anderzijds ook identiteit aan deze plaats geven. Om deze beleving meer kansen te geven werd in het rooilijnplan van de Jacobsmarkt aan de doorsteek ten zuiden van het stadhuis een verbreding van tien meter voorzien (zie schets), waarbij de mogelijkheid bestaat om de achterkanten van Lola & Liza en het gebouw van de Kristelijke Medico-Sociaal Leven om te vormen naar

fronten richting deze centrale (brede) as. Op deze manier kunnen ook in deze fronten publiek toegankelijke functies gerealiseerd worden om het binnengebied extra op te waarderen. Momenteel lopen onderhandelingen met deze aanpalende eigenaars om de achterkanten van deze gebouwen via een doorgeefbare koopoptie te koppelen aan het project van het stadhuis.

Voor de achterbouw van het Stadhuis brengt dit alleszins met zich mee dat onderzocht moet worden welke publiek toegankelijke functies aan de zuidzijde voorzien kunnen worden en hoe deze bijdragen tot de beleving van het binnengebied. Tevens moet nagegaan worden of er een kwalitatieve doorsteek van het nieuwe binnengebied naar de Gasthuisstraat kan gemaakt worden (bv. door het pand van KMSL, Lola & Liza of een ander gebouw). Dit zou een meerwaarde voor de bereikbaarheid van het bouwblok zijn.

Er wordt dan ook bijzondere aandacht gevraagd om een duidelijk beeld te schetsen van de identiteit en uitwerking van deze belevingsroute met bijhorende publiek toegankelijke functies.

Verkoop en herbestemming achterbouw

Door de verhuis van de diensten naar andere (stedelijke) gebouwen komen deze achterliggende gebouwen op termijn vrij. Zo zal finaal het stadsarchief tegen eind 2019-begin 2020 verhuizen naar de nieuwe bibliotheek in De Warande. In tussentijd zal ook het archief van burgerzaken nog verhuisd moeten worden.

Het Stadsbestuur wenst de achterbouw dan ook te verkopen onder voorwaarden, waarbij deze herbestemd kan worden naar een nieuwe functie. Voor de bouwtechnische aanpak van het gebouw zijn er meerdere mogelijkheden. Zowel renovatie als sloop & nieuwbouw zijn bespreekbaar.

In beide gevallen wordt er in eerste instantie van uitgegaan dat het huidige volume en hoogte van de gebouwen gerespecteerd blijven om op die manier de bezonning van de noordelijk gelegen residentie en stadstuin te vrijwaren. Mits gegronde motivatie kan hier echter van afgeweken worden.

In geval van sloop en renovatie wordt nog meegegeven dat de huidige footprint van het gebouw niet per se bindend is.

In geval van renovatie moet duidelijk aangetoond worden welke werkzaamheden uitgevoerd zullen worden die waarborgen dat het gebouw de volgende 50 jaar structureel kan meegaan.

Lichten en zichten zijn in alle scenario's hoe dan ook een aandachtspunt.

Voor de zuidkant van de achterbouw werd in het vorige hoofdstuk reeds meegegeven dat op het gelijkvloers publiek toegankelijke functies gerealiseerd moeten worden om op die manier de belangrijke belevingsroute van Jacobsmarkt naar Grote Markt op te laden op vlak van beleving en identiteit. Deze activiteiten moeten enerzijds publiek trekken naar het binnengebied, maar vooral ook beleving geven aan het binnengebied. Zo zullen de gevels van de plint een duidelijke relatie moeten maken tussen wat er binnen en buiten gebeurt.

Omtrent de invulling van de plint is het dan ook een pluspunt indien er concrete invullingen worden voorgesteld (op basis van gesprekken, contactgegevens, ...met potentiële initiatiefnemers).

Op de andere verdiepingen zijn functies als wonen, kantoren, ... mogelijk, maar ook het luik van de publiek toegankelijke functies mag hier doorgetrokken worden. Ook hier wordt een duidelijk beeld gevraagd naar typologie (bv. modelappartement), circulatie, connectie met publieke ruimte, enz.

Op dit ogenblik wordt er aan het project in deze autoluwe/-vrije omgeving geen specifieke parkeernorm gekoppeld en wordt meegegeven dat in de omgeving voldoende private parkeerplaatsen ter beschikking zijn om te huren/kopen (bv. twee parkeerlagen onder residentie Jacobsmarkt, ...). Bij de uitwerking van het project zal moeten worden aangetoond hoe met duurzame mobiliteit wordt omgegaan.

Logistieke bereikbaarheid van de publiek toegankelijke functies op het gelijkvloers is een aandachtspunt.

Gelet op de ingeslotenheid van de achterzijde van het stadhuis wordt van in het begin van het traject een visie gevraagd om een beeld te schetsen met welke maatregelen de overlast tijdens de werffase voorkomen zal worden.

Behoud van de essentie van het stadhuis in de voorbouw

Omwille van plaatsgebrek werden destijds de loketten van het Stadhuis naar het Stadskantoor op de Campus Blairon verhuisd. Toch wenst het stadsbestuur enkele belangrijke representatieve functies in de voorbouw van

het stadhuis te bewaren om de symbolische waarde van het gebouw te bevestigen en de burger in het hart van de stad in een representatieve ruimte te kunnen ontvangen aan de Grote Markt, het salon van de stad.

Zo wenst het stadsbestuur dat hier minstens nog kunnen doorgaan:

- De gemeenteraad van de stad waar de grote krijtlijnen van het Turnhoutse beleid bepaald worden;
- Trouwen voor de burgerlijke wet (recht tegenover de kerkelijke trouw op de Grote Markt).

Naast het behoud van representatieve functies in het stadhuis hecht het stadsbestuur ook veel waarde aan het behoud van de cultuurhistorische en erfgoedwaarde van de voorbouw (niet beschermd als monument, maar wel opgenomen in de inventaris van bouwkundig erfgoed). Hierbij is het noodzakelijk dat onderstaande aspecten meegenomen worden in de renovatie van de voorbouw om het op een duurzame manier klaar te stomen voor de volgende 50 jaar:

- Grondige dakrenovatie (inclusief isolatie en nieuwe ramen zolder) met behoud van het torentje;
- Vernieuwing van de technieken;
 - o Verwarming
 - o Ventilatie
 - o Verlichting (inclusief berekening voor omschakeling naar LED (kosten – terugverdientijden)
 - o Elektriciteit (conform AREI)
 - o Sanitair
 - o Lift geschikt om goederen en personen tussen de verdiepingen te transporteren;
- Aanpassing van de stalen ramen, zodat het thermisch comfort verzekerd is volgens de EPB-wetgeving;
- Behoud van het loodglas aan achterzijde van voorbouw bij het opwaarderen van de ramen
- Vochtbehandeling muren & balkon.

Omwillen van de scheiding tussen de voorbouw en de achterbouw dienen onderstaande ruimtes in de voorbouw opgenomen te worden:

- Een goed uitgeruste keuken in het kader van recepties (tenzij professionele keuken mits ander voorstel);
- Een bergkamer voor het meubilair bij wisselend gebruik van de raadszaal (bij voorkeur niet in de raadszaal zelf om een verlies aan capaciteit van de zaal te vermijden);
- De CV-ketel moet vervangen worden en zal in de voorbouw een nieuwe plaats moeten krijgen;
- Een ICT-ruimte als onderdeel van het stedelijk glasvezelnetwerk (bij voorkeur in de kelderverdieping);
- (indien mogelijk) een kleine administratieve ruimte voor het secretariaat van de gemeenteraad (kleine bureau met printer).

In de flanken van de voorbouw zijn twee doorsteeken aanwezig die de Grote Markt koppelen met het achterliggende gebied. Deze poortenstructuur is typerend voor de belangrijke gebouwen op de Grote Markt en wenst de stad Turnhout maximaal te behouden. Zo zal de doorsteek 'politie' naar de achterliggende stadstuin bij voorkeur behouden en publiek toegankelijk worden. Of ook de doorsteek 'burelen' behouden kan blijven hangt af van het onderzoek dat door de kandidaten gebeurt. Zo kan bekeken worden of het wenselijk is om de nieuwe functies in de achterbouw voor gebruikers en/of publiek langs deze doorsteek te ontsluiten naar de Grote Markt (en wat de randvoorwaarden hier dan van zijn).

De plaats van de scheiding tussen de voor- en achterbouw kan bekeken worden in functie van de invulling van de achterbouw en de afwerking van de nieuwe achtergevel van de voorbouw. Er dient hoe dan ook een duidelijke visie gegeven worden hoe de voor- en achterbouw in relatie staan met elkaar en of er een koppeling in circulatie is.

De zolder van het stadhuis heeft een bijzonder grote potentie in zich, maar hier hangen de nodige werkzaamheden sterk af van de invulling. Tijdens de renovatie- en herinrichtingsstudie zal er bestudeerd moeten worden welke voorstellen van invulling mogelijk zijn en welke werkzaamheden hier aan gekoppeld zijn. Een toegankelijke vloer, met nieuwe toegang en brandweg zijn hierbij belangrijke aandachtspunten. Er zal hoe dan ook een dubbel voorstel uitgewerkt moeten worden waarbij enerzijds enkel een dakrenovatie gebeurt op de zolder en anderzijds een voorstel met nieuwe invulling.

De stad Turnhout wenst op het gelijkvloers tevens een vandalismebestendig publiek toilet te voorzien, gemakkelijk bereikbaar van op de Grote Markt. Betreffende de overige functies op het gelijkvloers van het stadhuis en de gevolgen hiervan op een (eventuele) renovatie, komt in het najaar 2017 meer duidelijkheid.

Voor de raadzaal wordt vanuit het bestuur tevens gevraagd om de opstelling van de gemeenteraad mee te bekijken.

Ive Van Bouwel
4 september 2017