

**Gemeente Kruishoutem**

**Sociale Huisvestingsmaatschappij Vlaamse Ardennen**

*Selectieleidraad*

Ontwerp “Gebiedsontwikkeling wooninbreidingsproject

Markt en Omgeving”

*Prijsvraag voor ontwerpen*

*Selectiefase*

Aanbestedende Overheden: Gemeente Kruishoutem  
Markt 1  
9770 Kruishoutem

Sociale Huisvestingsmaatschappij Vlaamse  
Ardennen  
Sint-Jozefsplein 18  
9700 Oudenaarde

---

*Kruishoutem, goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 4 juli 2011*

## **Colofon**

### **Aanbestedende Overheden:**

Gemeente Kruishoutem  
Markt 1  
9770 Kruishoutem  
Tel.: 09/333.71.34  
Fax: 09/333.71.13

Sociale Huisvestingsmaatschappij Vlaamse Ardennen  
Sint-Jozefsplein 18  
9700 Oudenaarde  
Tel.: 055/31.62.14  
Fax: 055/31.39.15

### **Contact:**

Afdeling Grondgebiedzaken gemeente Kruishoutem  
Tel.: 09/333.71.19  
Fax: 09/333.71.13  
e-mail : [grondgebiedzaken@kruishoutem.be](mailto:grondgebiedzaken@kruishoutem.be)

website: [www.kruishoutem.be](http://www.kruishoutem.be)

## **DEEL I: Algemeen**

---

### **I.1. Inleiding**

Onderhavige selectieleidraad heeft betrekking op een prijsvraag voor ontwerpen betreffende een project van gebiedsontwikkeling met het oog op het ontwikkelen van het projectgebied op een wijze die complementair is met en beantwoordt aan de door de aanbestedende overheden voorgeschreven randvoorwaarden en het Programma van Eisen (zoals beschreven in Deel 4 van onderhavige selectieleidraad) (hierna het “Programma van Eisen”) en het BPA “BPA nr. 1 a-e “Markt en omgeving” (hierna het “BPA”). Voormeld BPA is opgenomen als bijlage I bij onderhavig document. De mogelijkheid bestaat dat het BPA, lopende de gunningsprocedure, wordt vervangen door een Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan (“GRUP”). De inschrijvers zullen van deze wijziging in kennis worden gesteld door middel van een terechtwijzend bericht. In de huidige stand van de procedure is het BPA evenwel nog steeds van toepassing.

Het project betreft een wooninbreidingsproject, waarbij de op heden onontwikkelde zone tussen de Markt, de Winston Churchillstraat, de Brugstraat en de Hedekensdriesstraat zal worden ontwikkeld tot woongebied met een woningdichtheid van 25 à 35 woningen per ha. In het woongebied zullen verschillende woongelegenheden en aanhorigheden moeten worden voorzien (woningen, appartementen, garages).

De gemeente Kruishoutem heeft voor de realisatie van voormeld wooninbreidingsproject een samenwerkingsovereenkomst gesloten met de Sociale Huisvestingsmaatschappij Vlaamse Ardennen.

In het te ontwikkelen projectgebied zullen, enerzijds, algemene infrastructuurwerken en, anderzijds, werken in onroerende staat dienen te worden uitgevoerd. De werken in onroerende staat omvatten een gedeelte “*private woningbouw*” en een gedeelte “*sociale woningbouw*”.

De infrastructuurwerken betreffen in het bijzonder de invulling van het openbaar domein binnen het projectgebied. Deze invulling zal naast de eigenlijke infrastructuurwerken *sensu stricto* (wegenis, nutsleidingen, riolering, e.d.) ook voorzien in een kwaliteitsvolle invulling van het openbaar domein met functioneel openbaar groen passend bij de woonfunctie van het projectgebied. De infrastructuurwerken zullen worden uitgevoerd in opdracht van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (“VMSW”), in het kader van een afzonderlijke gunningsprocedure.

De werken in onroerende staat zullen bestaan uit een aantal appartementen, woningen en garages. In het kader van voormelde samenwerkingsovereenkomst werd bepaald dat circa dertig procent (30%) van voormelde werken in onroerende staat, zoals nader bepaald in onderhavig bestek, sociale woningbouw zullen

betreffen. Hierbij wordt meer bepaald verwezen naar Deel 4, randnummer 4.3, waaronder het Programma van Eisen is opgenomen.

Met onderhavige prijsvraag voor ontwerpen wensen de aanbestedende overheden te komen tot één ontwerp voor de gehele site of m.a.w. een ontwerp dat zowel voorziet in de werken in onroerende staat voor sociale woningbouw als de werken in onroerende staat die zullen worden bestemd voor private woningbouw.

De Opdracht, zoals hierna gedefinieerd, wordt in die zin opgesplitst in twee onderdelen, doch de inschrijvers zullen verplicht zijn voor elk van de onderdelen een geïntegreerd ontwerp in te dienen dat de architecturale uniformiteit van het integrale project garandeert.

Vervolgens zal elk van de aanbestedende overheden instaan voor de uitvoering en realisatie van zijn onderdeel van het ontwerp in het kader van een afzonderlijke gunningsprocedure.

In het kader van onderhavige prijsvraag voor ontwerpen treedt de gemeente Kruishoutem, in toepassing van artikel 19 van de Wet van 24 december 1993 (zoals hierna gedefinieerd), in hun gezamenlijke naam op als opdrachtgever, dit onverminderd de inspraak die beide aanbestedende overheden genieten in het kader van de besluitvorming.

De prijsvraag voor ontwerpen wordt georganiseerd in twee fasen. De aanbestedende overheden zullen m.a.w. eerst overgaan tot een selectie van maximum 5 kandidaten aan de hand van het door de Kandidaten ingediende selectiedossier. Deze gegadigden zullen vervolgens worden uitgenodigd voor het indienen van het eigenlijke ontwerp, dat in de gunningsprocedure zal worden beoordeeld op basis van de gunningscriteria, opgenomen in het bestek. Ten informatieve titel bevat Deel 3 een algemene informatie met betrekking tot de gunning van de Opdracht.

## **1.2. Lijst van gedefinieerde begrippen**

In het bestek, zoals hierna omschreven, hebben de hierna opgesomde gedefinieerde begrippen volgende inhoud:

**Aanbestedende Overheden:** de Gemeente Kruishoutem en de Sociale Huisvestingsmaatschappij Vlaamse Ardennen;

**Bestek:** het document bevattende de gunningscriteria en de algemene administratieve en technische bepalingen met het oog op het aanduiden van de laureaat van onderhavige gunningsprocedure georganiseerd onder de vorm van een prijsvraag voor ontwerpen, alsook de bijlagen die er integrerend deel van uitmaken;

**Gegadigde:** een kandidaat die werd geselecteerd op basis van zijn selectiedossier en derhalve zal worden uitgenodigd voor het indienen van een offerte;

**Gemeente Kruishoutem:** de gemeente Kruishoutem, Markt 1, te 9770 Kruishoutem, die optreedt als opdrachtgever voor het project;

**Inschrijver:** de natuurlijke of rechtspersoon die in het kader van onderhavige gunningsprocedure georganiseerd onder de vorm van prijsvraag voor ontwerpen, een offerte heeft ingediend;

**Jury:** de overeenkomstig artikel 20 van de Wet van 24 december 1993 en artikel 75, §1, van het Koninklijk Besluit van 8 januari 1996 samengestelde jury die zal instaan voor de beoordeling van de ingediende Ontwerpen overeenkomstig de modaliteiten opgenomen in het Bestek;

**Kandidaat:** de natuurlijke of rechtspersoon die in het kader van onderhavige gunningsprocedure georganiseerd onder de vorm van prijsvraag voor ontwerpen een selectiedossier of kandidatuur heeft ingediend;

**Kandidatuur:** het door een kandidaat ingediend selectiedossier;

**Laureaat:** Inschrijver wiens ontwerp door de jury op basis van een beoordeling van de in het Bestek opgenomen gunningscriteria als eerste zal worden gerangschikt;

**Offerte:** de door een Inschrijver ingediende offerte in het kader van de gunningsprocedure betreffende de Opdracht;

**Ontwerp:** het door de Inschrijvers voorgestelde ontwerp van project voor de ontwikkeling van het wooninbreidingsgebied "*Markt en omgeving*", m.a.w. de uitwerking van het concept voor en de ontwikkeling van het projectgebied door de Inschrijvers;

**Opdracht:** onderhavige overheidsopdracht die het voorwerp uitmaakt van onderhavig Bestek en het ontwerp van de gebiedsontwikkeling van het projectgebied Markt en omgeving, zoals omschreven in het BPA "*BPA nr. 1 a-e Markt en omgeving*", eventueel in een latere fase omschreven in een nog vast te stellen GRUP, tot voorwerp heeft;

**Opdrachtgever:** de Gemeente Kruishoutem die, in toepassing van artikel 19 van de Wet van 24 december 1993, zoals hierna gedefinieerd, optreedt als aanspreekpunt in gezamenlijke naam van de Aanbestedende Overheden bij de gunning van de Opdracht;

**Openbaar Domein:** het openbaar domein is die ruimte in het Projectgebied die in het Ontwerp wordt voorzien voor het gebruik door allen, zonder onderscheid des persoons, of m.a.w. niet wordt toebedeeld aan een specifieke kavel of wooneenheid. Aan het Openbaar Domein zal door de ontwerper een functionele invulling moeten worden gegeven, waarin inzonderheid de realisatie van de nodige infrastructuurwerken (wegenis, riolering, nutsleidingen, e.d.) wordt voorzien. Voor deze infrastructuurwerken moet rekening worden gehouden met de bepalingen van

het Programma van Eisen. Naast de functionele invulling zal ook een kwaliteitsvolle invulling worden voorzien, passend bij de woonfunctie van het Projectgebied;

**Projectgebied:** het te ontwikkelen gebied in het kader van een wooninbreidingsproject, overeenkomstig de bepalingen en doelstellingen van het BPA nr. 1 a-e “Markt en omgeving”, meer bepaald de onontwikkelde zone tussen de Markt, de Winston Churchillstraat, de Brugstraat en de Hedekensdriesstraat;

**Programma van eisen:** het in artikel 4.3 omschreven programma van eisen bij onderhavige Opdracht;

**Selectiecommissie:** de commissie die de kandidaturen van de inschrijvers zal toetsen aan de selectiecriteria, een rangschikking zal opstellen van de verschillende kandidaten en vervolgens aan de aanbestedende overheden een voorstel zal formuleren omtrent de te selecteren gegadigden;

**Selectieleidraad:** onderhavig document omvattende de selectiecriteria op grond waarvan de selectiecommissie zal overgaan tot het selecteren van maximum vijf (5) gegadigden met het oog op het indienen van een offerte;

**Sociale Huisvestingsmaatschappij Vlaamse Ardennen (“SHM”):** de Sociale Huisvestingsmaatschappij Vlaamse Ardennen, Sint-Jozefspan 18, te 9700 Oudenaarde.

### **1.3. Algemene informatie**

**Aanbestedende Overheden:** de Gemeente Kruishoutem en SHM

**Project:** Gebiedsontwikkeling wooninbreidingsgebied Markt en omgeving

**Opdrachtgever:** Gemeente Kruishoutem  
Markt I  
9770 Kruishoutem

**Leidend ambtenaar:** Afdeling Grondgebiedzaken  
telefoon: 09/333.71.19  
fax 09/333.71.23  
e-mail: grondgebiedzaken@kruishoutem.be

**Gunningswijze:** prijsvraag voor ontwerpen

**Omschrijving van de Opdracht:** Ontwerp van een project van gebiedsontwikkeling, met name de ontwikkeling van de zone tussen de Markt, de Winston Churchillstraat, de Brugstraat en de Hedekensdriesstraat tot een woongebied met een woondichtheid van 25 à 35 woningen per

ha, waarvan ca. 30% zal worden aangewend als sociaal woonaanbod.

Inzage in de Selectieleidraad: de bescheiden betreffende onderhavige Opdracht liggen ter inzage elke werkdag in de burelen van het gemeentebestuur van Kruishoutem, Markt 1, te 9770 Kruishoutem van 09.00 tot 12.00 uur.

De documenten zullen kunnen worden geconsulteerd op de website van de Gemeente Kruishoutem, <http://www.kruishoutem.be/website/84-www/773-www.html>

De documenten kunnen tevens schriftelijk worden aangevraagd bij het gemeentebestuur van Kruishoutem, Markt 1 te 9770 Kruishoutem met vermelding *Gebiedsontwikkeling wooninbreidingsproject Markt en omgeving : bestekdocumenten.*

Indienen Kandidaturen:

de Kandidaturen moeten uiterlijk op 21 oktober 2011 om 11.00 uur in een definitief gesloten omslag op het hierboven vermelde adres toekomen, overeenkomstig de bepaling van artikel 104 van het Koninklijk Besluit van 8 januari 1996 (zoals hierna gedefinieerd):

- door afgifte tegen ontvangstbewijs van de Kandidatuur op volgend adres:  
Gemeente Kruishoutem, Markt 1, 9770 Kruishoutem;
- of verstuurd met de post als aangetekende zending op voormeld adres ten laatste vier kalenderdagen vóór de uiterste datum van indiening van de Kandidaturen. In dit geval wordt de offerte in een definitief gesloten omslag geschoven en deze laatste in een tweede definitief gesloten omslag

*kandidaturen die niet op één van voormelde wijzen werden afgegeven of overgemaakt zullen als substantieel onregelmatig worden beschouwd en zullen derhalve niet tot de gunningsprocedure worden toegelaten.*

## **DEEL 2: Selectie van de Gegadigden**

---

### **2.1. Algemene en administratieve bepalingen**

#### **2.1.1 Bepalingen van toepassing op de Opdracht**

##### **2.1.1.1 Wettelijke en reglementaire bepalingen**

Voor zover er door de voorschriften van onderhavige Selectieleidraad niet van af wordt geweken, zijn volgende documenten van toepassing op de Opdracht :

- de Wet van 24 december 1993 betreffende de overheidsopdrachten en sommige opdrachten voor aanneming van werken, leveringen en diensten, zoals later aangevuld en gewijzigd en haar uitvoeringsbesluiten (hierna de “Wet van 24 december 1993”);
- de Wet van 23 december 2009 tot invoeging van een nieuw boek betreffende de motivering, de informatie en de rechtsmiddelen in de wet van 24 december 1993 betreffende de overheidsopdrachten en sommige opdrachten voor aanneming van werken, leveringen en diensten (hierna de “Wet van 23 december 2009”);
- het Koninklijk Besluit van 8 januari 1996 betreffende de overheidsopdrachten voor aanneming van werken, leveringen en diensten en de concessies voor openbare werken, zoals later aangevuld en gewijzigd (hierna het “Koninklijk Besluit van 8 januari 1996”);
- het Koninklijk Besluit van 26 september 1996 tot bepaling van de algemene uitvoeringsregels van de overheidsopdrachten en van de concessies voor openbare werken, zoals later aangevuld en gewijzigd (hierna het “Koninklijk Besluit van 26 september 1996”) en bijlage houdende de algemene aannemingsvoorwaarden voor de overheidsopdrachten voor aanneming van werken, leveringen en diensten en voor de concessies voor openbare werken, zoals later aangevuld en gewijzigd (hierna de “AAV”);
- het Koninklijk Besluit van 12 januari 2006 tot indiening van nieuwe modellen van aankondiging en tot wijziging van drie koninklijke besluiten tot uitvoering van de wet van 24 december 1993 betreffende de overheidsopdrachten en sommige opdrachten voor aanneming van werken, leveringen en diensten;
- het Koninklijk Besluit van 10 februari 2010 tot wijziging van bepaalde koninklijke besluiten tot uitvoering van de wet van 24 december 1993 betreffende de overheidsopdrachten en sommige opdrachten voor aanneming van werken, leveringen en diensten;

- de Richtlijn 2004/18/EG van het Europees Parlement en de Raad van 31 maart 2004 betreffende de coördinatie van de procedures voor het plaatsen van overheidsopdrachten voor werken, leveringen en diensten;
- de wet van 20 februari 1939 op de bescherming van de titel en van het beroep van architect zoals later aangevuld en gewijzigd (hierna de “Wet van 20 februari 1939”) en haar uitvoeringsbesluiten;
- het Koninklijk Besluit van 18 april 1985 tot goedkeuring van het door de Nationale Raad van de Orde der Architecten vastgestelde reglement van beroepsplichten alsook het reglement van beroepsplichten van 18 april 1985 (hierna het “Koninklijk Besluit van 18 april 1985”).

Voormelde lijst van reglementaire teksten is *niet limitatief*, in de mate dat er nog dwingende wetsbepalingen of reglementen kunnen zijn die op de Opdracht van toepassing zijn en door de Inschrijver mee in overweging zullen moeten worden genomen bij het opstellen van zijn Kandidatuur en Offerte.

Het door de Inschrijvers ingediende Ontwerp dient in overeenstemming te zijn met *alle* relevante vigerende wettelijke en reglementaire bepalingen en de terzake geldende voorschriften, die specifiek van toepassing zijn op de diverse domeinen van de individuele vooropgestelde (her)bestemmingen.

Tevens zal het aan de Inschrijver toekomen om na te gaan welke wijzigingen, aanvullingen en/of andere vervolledigingen aan voormelde wettelijke en/of reglementaire bepalingen intussen werden aangebracht.

Alle relevante latere aanvullingen of wijzigingen op voormelde wettelijke, reglementaire of andere bepalingen geldig op datum van het indienen van de Offerte alsook alle eventuele uitvoeringsbesluiten ervan zijn van toepassing.

### **2.1.1.2 Lijst van contractuele documenten**

De Inschrijver dient bij het opstellen van zijn Kandidatuur en zijn Offerte rekening te houden met de bepalingen zoals opgenomen in onderhavige Selectieleidraad en in een latere fase het Bestek, alsmede de bepalingen opgenomen in de bijlagen bij onderhavige Selectieleidraad en het Bestek die hier integrerend deel van uitmaken.

De berichten en terechtwijzigingen, bekendgemaakt in het Europees Publicatieblad en het Bulletin der Aanbestedingen en die betrekking hebben op onderhavige Opdracht maken integraal deel uit van de contractuele bepalingen. De Inschrijvers worden derhalve geacht hiervan kennis te hebben genomen en er rekening mee te hebben gehouden bij het opmaken van hun Kandidatuur en Ontwerpdossier.

Eventuele berichten en terechtwijzigingen zullen ~~eveneens~~ worden bekend gemaakt op de website van de Gemeente Kruishoutem, <http://www.kruishoutem.be/website/84-www/773-www.html>, zodat de Kandidaten wordt aangeraden om voormelde website regelmatig te controleren.

## **2.1.2 Voorwerp van de Opdracht**

Onderhavige gunningsprocedure, georganiseerd onder de vorm van een prijsvraag voor ontwerpen in twee fasen, heeft als voorwerp het opmaken van een Ontwerp van project voor gebiedsontwikkeling van het Projectgebied in overeenstemming met de randvoorwaarden en het Programma van eisen, zoals omschreven onder deel 4 “Omschrijving van het Projectgebied - Randvoorwaarden en Programma van eisen”, en met het “BPA. nr. 1 Markt en omgeving”. De Inschrijvers worden er op gewezen dat voormeld BPA, lopende de gunningsprocedure, kan worden vervangen door een GRUP. De Inschrijvers zullen van deze wijziging in kennis worden gesteld door middel van een terechtwijzend bericht. In de huidige stand van de gunningsprocedure is het BPA evenwel nog steeds van toepassing.

De prijsvraag voor ontwerpen zal op basis van de beoordeling door de Jury leiden tot de keuze van één Laureaat.

De Aanbestedende Overheden, zijnde de Gemeente Kruishoutem en de Sociale Huisvestingsmaatschappij Vlaamse Ardennen behouden zich het recht voor om in een later stadium toepassing te maken van artikel 17, §2, 4° van de Wet van 24 december 1993 en met name een overheidsopdracht voor de aanneming van diensten onder de vorm van een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking te organiseren met het oog op het operationeel maken van het Ontwerp, en het toezicht en de controle op de uitvoering ervan te gunnen aan de Laureaat. De Gemeente Kruishoutem en de Sociale Huisvestingsmaatschappij Vlaamse Ardennen zullen, elk voor hun onderdeel een dergelijke onderhandelingsprocedure kunnen organiseren.

Immers, met het oog op de realisatie van het Ontwerp zal elk van de Aanbestedende Overheden een eigen, tweede gunningsprocedure in mededinging stellen met betrekking tot het gunnen van de eigenlijke aannemingswerken. Voor de Gemeente Kruishoutem zullen deze werken betrekking hebben op het gedeelte private woningbouw; voor de Sociale Huisvestingsmaatschappij Vlaamse Ardennen zullen deze werken betrekking hebben op het gedeelte sociale woningbouw, overeenkomstig de opdeling in onderdelen van onderhavige Opdracht, zoals omschreven sub 2.1.6.

## **2.1.3 Opdrachtgever**

In het kader van onderhavige gunningsprocedure treedt de Gemeente Kruishoutem, Markt I te 9770 Kruishoutem, in toepassing van artikel 19 van de Wet van 24 december 1993 ten aanzien van de Inschrijvers op als Opdrachtgever.

Om de gunningsprocedure duidelijk en eenduidig te laten verlopen, zal er slechts één Opdrachtgever zijn, m.n. de Gemeente Kruishoutem. Hoewel een andere publiekrechtelijke rechtspersoon bij het project betrokken is, meer bepaald de Sociale Huisvestingsmaatschappij Vlaamse Ardennen, die eveneens als aanbestedende overheid en bouwheer optreedt en zal instaan voor de realisatie van het gedeelte sociale woningbouw van het Ontwerp, zal de Gemeente Kruishoutem met andere woorden steeds het aanspreekpunt zijn voor de Inschrijvers, tot aan de keuze van de laureaat.

## **2.1.4 Gunningsprocedure**

Wat betreft de gunningsprocedure wordt toepassing gemaakt van de prijsvraag voor ontwerpen overeenkomstig artikel 20 en 21 van de Wet van 24 december 1993 en verder uitgewerkt de artikelen 75 en 76 van Koninklijk Besluit van 8 januari 1996.

De gunningsprocedure zal leiden tot de keuze van één Laureaat.

De gunningsprocedure zal verlopen in twee fasen, m.n. een selectiefase en een gunningsfase. In het kader van de selectie zullen de Aanbestedende Overheden overgaan tot het selecteren van maximum vijf (5) Gegadigden, die zullen worden uitgenodigd voor het indienen van een ontwerp.

Zowel de Gemeente Kruishoutem als de Sociale Huisvestingsmaatschappij Vlaamse Ardennen behouden zich het recht voor om in een later stadium toepassing te maken van artikel 17, §2, 4° van de Wet van 24 december 1993 en met name een overheidsopdracht voor de aanneming van diensten onder de vorm van een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking te organiseren met het oog op het operationeel maken van het Ontwerp, en het toezicht en de controle op de uitvoering ervan te gunnen aan de Laureaat. De Gemeente Kruishoutem en de Sociale Huisvestingsmaatschappij Vlaamse Ardennen zullen, elk voor hun onderdeel een dergelijke onderhandelingsprocedure kunnen organiseren.

De Laureaat zal, bij de uitvoering van deze diensten, desgevallend uitgesplitst per onderdeel, worden vergoed overeenkomstig het ereloonvoorstel, zoals opgenomen in de door de Laureaat ingediende offerte met het oog op het bekomen van de Opdracht (zie deel 3, randnummer 3.1.3).

Aan de na de Laureaat best gerangschikte ontwerpers zal een premie worden toegekend overeenkomstig de bepalingen van deel 3, artikel 3.1.4 "Premies" van onderhavige Selectieleidraad en zoals definitief zal worden vastgesteld in het Bestek.

Indien geen verdere opdracht wordt gegeven aan de Laureaat, zal hem een premie worden toegekend die gelijk is aan het dubbele van de premie die aan de andere kandidaat-ontwerpers wordt toegekend, of m.a.w. 6.000,00 EUR.

Ingeval de Opdracht met betrekking tot het operationeel maken van het Ontwerp lopende de uitvoering, dient te worden beëindigd, zal een vergoeding pro rata de reeds op de datum van de beëindiging geleverde prestaties gebeuren.

### **2.1.5 Bekendmaking**

De Opdracht werd bekendgemaakt in de bijlagen bij het Europees Publicatieblad op 16 augustus 2011 en het Bulletin der Aanbestedingen op 16 augustus 2011.

### **2.1.6 Opdracht omvattende drie onderdelen**

Het Ontwerp heeft betrekking op drie onderdelen, met name:

- de werken in onroerende staat (bouw van woongelegenheden) die zullen worden aangewend voor private verkoop (onderdeel 1);
- de werken in onroerende staat (bouw van woongelegenheden) in het kader van de sociale woningbouw (onderdeel 2); en
- het openbaar domein/infrastructuurwerken (onderdeel 3). Dit onderdeel van het Ontwerp zal vervolgens worden afgewerkt door een ontwerper aangesteld door de VMSW met het oog op realisatie. De raming van de kostprijs die de ontwerper opgeeft, dient eveneens dit onderdeel te omvatten en dient m.a.w. rekening te houden met de totaliteit van de wegenis, nutsleidingen, riolering, openbaar groen, e.d.

De Gegadigden zullen verplicht zijn, op straffe van absolute nietigheid, een Ontwerp in te dienen dat de drie voormelde onderdelen omvat.

### **2.1.7 Kwalitatieve selectie**

Wat de selectiecriteria betreft, dient een onderscheid te worden gemaakt tussen, enerzijds, de uitsluitingsgronden en, anderzijds, de eigenlijke selectiecriteria.

#### **2.1.7.1 Uitsluitingsgronden**

De Kandidaten die zich, in om het even welke fase van de gunningsprocedure, bevinden in het geval voorzien in artikel 69, § 1, van het Koninklijk Besluit van 8 januari 1996, worden door de Opdrachtgever van de verdere gunningsprocedure uitgesloten. In concreto gaat het hierbij om de Kandidaten die bij een vonnis dat in kracht van gewijsde is gegaan en waarvan de Opdrachtgever kennis heeft gekregen, op welke wijze dan ook, veroordeeld is voor:

- 1° deelname aan een criminele organisatie als bedoeld in artikel 324bis van het Strafwetboek;
- 2° omkoping als bedoeld in artikel 246 van het Strafwetboek;
- 3° fraude als bedoeld in artikel 1 van de overeenkomst aangaande de bescherming van de financiële belangen van de Gemeenschap, goedgekeurd door de wet van 17 februari 2002; en

4° witwassen van geld als bedoeld in artikel 3 van de wet van 11 januari 1993 tot voorkoming van het gebruik van het financieel stelsel voor het witwassen van geld en de financiering van terrorisme,

Met het oog op de toepassing van deze paragraaf kan de Opdrachtgever, indien hij twijfels heeft over de persoonlijke situatie van een ontwerper, de bevoegde binnenlandse of buitenlandse autoriteiten verzoeken om de inlichtingen die ze terzake nodig acht.

Voorts *kunnen* de Kandidaten die zich bevinden in een van de gevallen bedoeld in artikel 69, § 2 van het Koninklijk Besluit van 8 januari 1996, of die hebben nagelaten het door voormeld artikel voorziene bewijs te leveren waaruit blijkt dat zij zich niet in één van deze uitsluitingsgronden bevinden, door de Opdrachtgever worden uitgesloten. In concreto gaat het hierbij om de Inschrijvers die:

- in staat van faillissement of vereffening verkeren, of die hun werkzaamheden hebben gestaakt, of die een gerechtelijke reorganisatie hebben bekomen, of die in een overeenstemmende toestand verkeren als gevolg van een gelijkaardige procedure die bestaat in de nationale wetgevingen en reglementeringen;
- aangifte hebben gedaan van hun faillissement, voor wie een procedure van vereffening of van gerechtelijke reorganisatie aanhangig is of die het voorwerp zijn van een gelijkaardige procedure bestaande in de nationale wetgevingen en reglementeringen;
- bij een vonnis, dat in kracht van gewijsde is gegaan, veroordeeld zijn geweest voor een misdrijf dat hun professionele integriteit aantast;
- bij hun beroepsuitoefening een ernstige fout hebben begaan, vastgesteld op elke grond die de Aanbestedende Overheden aannemelijk kunnen maken;
- niet in orde zijn met hun bijdrage aan de sociale zekerheid, overeenkomstig de bepalingen van artikel 17bis van het Koninklijk Besluit van 8 januari 1996;
- die niet in orde zijn met de betaling van hun belastingen, overeenkomstig de Belgische wetgeving of die van het land waar zij gevestigd zijn; en
- zich in ernstige mate hebben schuldig gemaakt aan het afleggen van valse verklaringen of bij het verstrekken van inlichtingen, opvorderbaar bij toepassing van de wetgeving inzake overheidsopdrachten.

Naar analogie van de omzendbrief d.d. 23 april 2007 “Overheidsopdrachten – Administratieve vereenvoudiging – Impliciete verklaring op erewoord betreffende de persoonlijke toestand in het kader van de kwalitatieve selectie” (B.S. 27 april 2007) wenst de Opdrachtgever gebruik te maken van het principe van de verklaring op erewoord. Dit houdt in dat de Kandidaat door eenvoudig deel te nemen aan onderhavige selectieprocedure en een Kandidatuur in te dienen, verklaart zich niet

in een van de uitsluitingsgevallen te bevinden als bedoeld in artikel 69 van het Koninklijk Besluit van 8 januari 1996.

Vervolgens zal de Opdrachtgever enkel de juistheid van de impliciete verklaring op erewoord in hoofde van de Kandidaten onderzoeken die in aanmerking komen voor selectie. Daartoe zullen de Kandidaten gevraagd worden via de snelste middelen en binnen een termijn van **veertien werkdagen** de inlichtingen of documenten te leveren, die toelaten zijn persoonlijke toestand na te gaan.

De Kandidaten zullen van deelname worden uitgesloten, indien bij dit nazicht zou blijken dat de verklaring op erewoord niet overeenstemt met hun persoonlijke toestand op de datum van de ontvangst van de Kandidatuur.

In deze hypothese zal de best gerangschikte Kandidaat na de uitgesloten Kandidaat in overeenstemming met voormelde procedure worden gevraagd binnen een termijn van **veertien werkdagen** de inlichtingen of documenten te leveren, die toelaten zijn persoonlijke toestand na te gaan.

Bij de beoordeling van de uitsluitingsgronden zullen de onderscheiden natuurlijke of rechtspersonen van een samenwerkingsverband *individueel, of m.a.w. ten aanzien van elk van de onderscheiden deelgenoten*, moeten aantonen dat zij zich niet in één van de bedoelde gevallen bevinden.

#### **2.1.7.2 Selectiecriteria**

De keuze van de Gegadigden, m.n. maximum vijf (5), die schriftelijk zullen worden uitgenodigd om een offerte in te dienen, zal gebeuren op basis van volgende *selectiecriteria*:

(i) *Financiële en economische beoordeling van de Kandidaten:*

Met het oog op de berekening van de financiële ratio's zullen de Kandidaten bij hun Kandidatuur volgende bescheiden moeten voegen:

- passende bankverklaringen;
- een verklaring waaruit blijkt dat de Kandidaat een rechtsgeldige en van kracht zijnde verzekeringsovereenkomst heeft afgesloten wat betreft zijn beroepsrisico's met opgave van het verzekerde bedrag; en
- balansen of jaarrekeningen van de onderneming over de laatste drie boekjaren.

Indien de Kandidaat om gegronde redenen niet in staat is deze gevraagde referenties voor te leggen, kan hij zijn economische en financiële draagkracht aantonen met andere documenten die de Opdrachtgever geschikt acht.

(ii) *Technische beoordeling van de Kandidaten:*

Met het oog op de beoordeling van de technische capaciteiten van de Inschrijver, dient de Kandidaat bij zijn Kandidatuur de volgende bescheiden te voegen:

- de studies en de beroepskwalificaties van de voorgestelde architect en zijn medewerkers, samen met een verbintenis van actieve inzet ingeval van de uitvoering van het Ontwerp;
- het bewijs van inschrijving op de tabel van de Orde van Architecten of de lijst van stagiairs van de Kandidaat en desgevallend van diegenen die belast zullen worden met de uitvoering van het Ontwerp. Voor de architecten-stagiairs zal tevens het bewijs worden toegevoegd dat ze samenwerken met een architect die voldoet om als stagemeeester op te treden;
- aangetoonde kennis inzake de toepassing van de reglementering overheidsopdrachten;
- een lijst van projecten uitgevoerd tijdens de laatste vijf (5) jaar. Van elk project van de lijst worden (in een bijlage) volgende gegevens verstrekt: een korte beschrijving, plaats, aard en omvang van bebouwing; naam van de bouwheer en zijn contactpersoon; datum van ontwerp en realisatie (geen presentatieboek);
- een lijst van minimaal drie (3) gelijkaardige projecten uitgevoerd tijdens de laatste vijf (5) jaar. Van elk project van de lijst worden (in een bijlage) volgende gegevens verstrekt: een korte beschrijving, plaats, aard en omvang van bebouwing; de functie en taakomschrijving van de ontwerper bij het project; naam van de bouwheer en zijn contactpersoon; datum van ontwerp en realisatie en een verklaring of getuigschrift van goede uitvoering afgeleverd door de bouwheer van het betrokken project (geen presentatieboek). Onder “*gelijkaardige projecten*” zullen worden verstaan projecten die:
  - (i) projecten die betrekking hadden op het ontwerpen van verschillende wooneenheden op één en dezelfde site;
  - (ii) projecten die betrekking hadden op private woningbouw; en
  - (iii) projecten inzake sociale woningbouw.

De projecten die de Kandidaat voorlegt, dienen aan één van voormelde componenten te beantwoorden, teneinde als “*gelijkaardig project*” te worden beschouwd. In het geheel van de drie (3) voorgestelde referenties inzake “*gelijkaardige projecten*” dient uiteindelijk wel elk van de verschillende componenten minstens éénmaal voor te komen.

- één (1) uitgewerkt voorbeeldossier van een door de Kandidaat ontworpen project dat aansluit bij de Opdracht, zowel qua aard (gebiedsontwikkeling), als qua (financiële) omvang. Van de Kandidaten

wordt meer bepaald gevraagd dat zij van één van voormelde “gelijkaardige projecten” het project voorstellen dat volgens hen het meest aansluit bij de voorliggende Opdracht.

Dit project dient op datum van het indienen van de Kandidatuur *integraal* zijn uitgevoerd. De Kandidaten zullen met betrekking tot dit voorbeelddossier aan de Aanbestedende Overheden de plannen van het integraal bouwaanvraagdossier overmaken. Tevens zullen zij met betrekking tot hun voorbeelddossier een nota toevoegen, waarin de Kandidaat toelichting verschaft bij het voorbeelddossier en de visie van de ontwerper waarom voormeld dossier representatief is met betrekking tot onderhavige Opdracht. In het tweede luik van de nota zal de Kandidaat, met betrekking tot het gedeelte private woningbouw, aangeven binnen welke tijdspanne de betrokken woonentiteiten van het voorbeelddossier werden gecommercialiseerd of verhandeld (koop of huur) en in welke mate daarbij een meerwaarde kon worden gerealiseerd.

Op basis van de toetsing van de selectiecriteria door de hierna bedoelde Selectiecommissie zullen de Aanbestedende Overheden beoordelen welke Kandidaten technisch, financieel en economisch bekwaam zijn om het Project uit te voeren, zodat zij in aanmerking komen voor selectie met het oog op de uitvoering van een Ontwerp. Teneinde desgevallend het aantal Gegadigden te beperken binnen het vooropgestelde aantal van maximum vijf (5), zal de Selectiecommissie ten behoeve van de Aanbestedende Overheden een rangschikking opstellen.

Hierbij zullen alle in artikel 2.1.7 opgenomen selectiecriteria worden getoetst door de Selectiecommissie, waarbij evenwel aan het door de kandidaten ingediende voorbeelddossier het grootste gewicht zal worden verleend. Het strookt immers met de beginselen van behoorlijk bestuur dat, met het oog op de realisatie van het Project, inschrijvingen worden gevraagd aan Gegadigden die reeds projecten hebben gerealiseerd die aansluiten bij de door de Aanbestedende Overheden vooropgestelde doelstellingen.

Bij de beoordeling van het uitgewerkte voorbeelddossier zal de Selectiecommissie in het bijzonder volgende criteria in acht nemen:

- plankwaliteit (functionele indeling, lichtinval, bemeubelbaarheid, privacy, private buitenruimte(s), ...);
- stedenbouwkundige inbreng, de impact die van het project uitgaat ten aanzien van de directe en ruimere omgeving;
- architecturale kwaliteit (originaliteit van de gebruikte vormtaal, vorm als uitdrukking van de functie, herkenbaarheid in de homogeniteit);
- kostenprijnsbeheersing;
- in acht nemen van de aspecten duurzaamheid, ecologie en energie.

Ten aanzien van een samenwerkingsverband dat een offerte indient, zullen volgende principes van toepassing zijn:

- (i) de uitsluitingsgronden, bedoeld in artikel 17, §1 en §2, van het Koninklijk Besluit van 8 januari 1996, zullen beoordeeld worden ten aanzien van elk individueel lid van het samenwerkingsverband en wanneer één van de leden van het samenwerkingsverband zich in een geval van uitsluiting bevindt, zal het samenwerkingsverband als Kandidaat worden uitgesloten;
- (ii) de kwalitatieve selectiecriteria, bedoeld in artikel 18 en 19 van het Koninklijk Besluit van 8 januari 1996, zullen worden beoordeeld ten aanzien van het samenwerkingsverband als geheel (d.w.z. met samenvoeging van de financiële, economische en technische bekwaamheden), aangevuld met de financiële, economische en technische bekwaamheden van derden die een verbintenis van actieve inzet rechtsgeldig hebben ondertekend en op voorwaarde dat deze verbintenis van actieve inzet is bijgevoegd in de Kandidatuur of de offerte.”

Indien de Kandidaat zich met het oog op een selectie criterium wenst te beroepen op de technische bekwaamheden van andere natuurlijke of rechtspersonen, al dan niet verbonden ondernemingen, zal hij bij de Kandidatuur een door deze natuurlijke of rechtspersoon rechtsgeldig ondertekende *verbintenis van actieve inzet*<sup>1</sup> moeten bijvoegen.

Bij gebreke aan een dergelijke ondertekende verbintenis zal, in toepassing van het Koninklijk Besluit van 8 januari 1996, meer bepaald artikel 18 lid 2 en 3 c.q. 70, lid 2 en 3, door de Aanbestedende Overheden geen rekening worden gehouden met de economische draagkracht of de technische bekwaamheden die met betrekking tot de betreffende personen worden voorgelegd.

### **2.1.7.3 Selectiecommissie**

De Selectiecommissie die de Kandidaturen aan de selectiecriteria zal toetsen, zal samengesteld worden uit volgende personen:

- vier (4) vertegenwoordigers van de Gemeente Kruishoutem;
- vier (4) vertegenwoordigers van de Sociale Huisverstingsmaatschappij Vlaamse Ardennen;
- twee (2) vertegenwoordigers van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen;
- de heer Marcel Heistercamp, Voorzitter Gecoro Kruishoutem

---

<sup>1</sup> Als verbintenis van actieve inzet wordt beschouwd: een *schriftelijk document waarin een entiteit zich er toe verbindt om de voor de uitvoering van de opdracht noodzakelijke middelen ter beschikking te stellen van de inschrijver die zich beroept op de draagkracht van deze (andere) entiteit.*

- de heer Evert Lagrou, Voorzitter Gecoro Vilvoorde & Grimbergen; en
- de heer Hans Vandewalle, Directeur Veneco (Dienstverlenende Vereniging voor Ruimtelijke Ordening en Economische Ontwikkeling)

Onverminderd het feit dat het Bestek de definitieve samenstelling van de jury, belast met het beoordelen van de offertes in functie van de definitieve gunningscriteria (zie Deel 3 van onderhavige Selectieleidraad) zal vermelden, zal in principe deze jury bestaan uit dezelfde personen als de Selectiecommissie.

Indien een van leden van de Selectiecommissie verhinderd zou zijn, kunnen de Aanbestedende Overheden beslissen om het betreffende lid te vervangen door een persoon die blijk geeft van een deskundigheid vergelijkbaar met deze van het vervangen lid.

Naast voormelde leden van de Selectiecommissie kan de Gemeente Kruishoutem desgevallend met betrekking tot bepaalde onderdelen van de gunningsprocedure, een beroep doen op het advies van externe dienstverleners, zoals een advocatenbureau of een financieel adviseur aangesteld door een of meerdere van de Aanbestedende Overheid.

Geen van de leden van de Selectiecommissie zal direct of indirect medewerking verlenen aan een in te zenden voorstel en zal bovendien geen enkel geldelijk of ander belang mogen hebben bij de achteraf desgevallend uit te voeren aannemingswerken.

Mevrouw Karlien Torck zal optreden als secretaris van de Selectiecommissie. Zij is belast met het opmaken van de processen-verbaal van de werkzaamheden van de Selectiecommissie. Zij is niet stemgerechtigd.

## **2.1.8 Indiening van de Kandidaturen**

De Kandidaturen, met de bijlagen vereist door het Selectieleidraad, dienen in drie (3) exemplaren te worden ingediend, waarvan één (1) origineel en twee (2) kopieën die respectievelijk de vermelding “*origineel*” en “*kopie*” dragen. Bijkomend dient één (1) digitale versie - op cd-rom of usb-stick - van de Kandidatuur worden overgemaakt. De Kandidaten worden erop gewezen dat het ingediende origineel van de schriftelijke kandidatuurstelling als officiële kandidatuurstelling zal worden beschouwd. De kopieën van de originele schriftelijke kandidatuurstelling en de digitale versie worden ten behoeve van de terbeschikkingstelling aan de leden van de Selectiecommissie bijgevoegd. In geval van onvolledigheid of tegenstrijdigheden tussen, enerzijds, de originele schriftelijke kandidatuurstelling en, anderzijds, de schriftelijke kopieën en/of de digitale versie van deze kandidatuurstelling, zal enkel de originele schriftelijke kandidatuurstelling als bepalend beoordelingscriterium gelden.

De Kandidaturen dienen uiterlijk op 21 oktober om 11.00 uur te worden ingediend in een definitief gesloten omslag op één van de hierna vermelde manieren, met

toepassing van de bepalingen van artikel 104 van het Koninklijk Besluit van 8 januari 1996:

- door afgifte tegen ontvangstbewijs van de Kandidatuur op volgend adres: Gemeente Kruishoutem, Markt 1, 9770 Kruishoutem;
- of verstuurd met de post als aangetekende zending op voormeld adres ten laatste vier kalenderdagen vóór de uiterste datum van indiening van de Kandidaturen. In dit geval wordt de offerte in een definitief gesloten omslag geschoven en deze laatste in een tweede definitief gesloten omslag met daarop volgende vermeldingen:

*Gemeente Kruishoutem  
Kandidaturen opdracht Gebiedsontwikkeling wooninbreidingsproject Markt  
en omgeving  
Markt 1  
9770 Kruishoutem*

*Kandidaturen die niet op één van voormelde wijze werden afgegeven of overgemaakt zullen als substantieel onregelmatig worden beschouwd en zullen derhalve niet tot de gunningsprocedure worden toegelaten.*

## **2.1.9 Ondertekening van de kandidatuurstelling**

De Kandidaturen wordt door de Kandidaat of zijn gemachtigde behoorlijk ondertekend.

Dit houdt in dat de Kandidaturen door het bevoegde orgaan of de daartoe bevoegde wettelijke vertegenwoordiger van elke deelgenoot van de Kandidaat of diens volmachtouder wordt ondertekend. De Kandidaturen die door volmachtouder wordt ondertekend, vermeldt duidelijk de volmachtgever of de volmachtgevers voor wie wordt gehandeld. De gemachtigden voegen bij hun Kandidaturen de authentieke of onderhandse akte waaruit hun bevoegdheid blijkt of een gewaarmerkt afschrift van hun volmachten.

De ondertekening overeenkomstig de hierboven opgenomen modaliteiten wordt voorgeschreven *op straffe van onregelmatigheid*.

De Aanbestedende Overheden behouden zich hierbij uitdrukkelijk het recht voor om de in de Kandidaturen opgenomen identificatiegegevens (zoals naam, adres, maatschappelijke zetel, ondernemingsnummer, ondertekeningsbevoegdheid, enz.) via de daartoe beschikbare informatiekanaal te controleren op hun juistheid en volledigheid.

### **2.1.10 Vraagstelling en plaatsbezoek**

#### **2.1.10.1 Vraagstelling**

Vragen met betrekking tot onderhavig Selectieleidraad kunnen schriftelijk worden gesteld aan de Gemeente Kruishoutem op volgende adres:

Gemeente Kruishoutem  
Markt 1  
9770 Kruishoutem

ter attentie van de Afdeling Grondgebiedzaken.

Deze vragen dienen de Gemeente Kruishoutem uiterlijk op voormeld adres te bereiken op *7 september 2011*.

De gestelde vragen zullen behandeld worden tijdens een toelichtingsvergadering die zal doorgaan op *21 september 2011* om *10.30 uur* op voormeld adres.

Op deze toelichtingsvergadering zullen alle vragen die schriftelijk aan de Aanbestedende overheden werden overgemaakt ten laatste vijf werkdagen voor de datum van de toelichtingsvergadering, worden beantwoord. Vragen die later of op de toelichtingsvergadering worden gesteld zullen op de toelichtingsvergadering enkel worden beantwoord voor zover een antwoord kan worden verstrekt.

Alle vragen, antwoorden en/of toelichtingen zullen schriftelijk worden beantwoord en aan alle Kandidaten worden overgemaakt in toepassing van het gelijkheids- en transparantiebeginsel.

De Aanbestedende Overheden kunnen desgevallend één maal of verschillende malen een schriftelijke beantwoording van de gestelde vragen onder de vorm van een nota van inlichtingen aan de Kandidaten overmaken.

#### **2.1.10.2 Plaatsbezoek**

Op vraag van de Kandidaten kan een plaatsbezoek worden georganiseerd na telefonische afspraak.

De kandidaten zullen daartoe contact opnemen met de afdeling Grondgebiedzaken.

Tijdens het plaatsbezoek zal het Projectgebied kunnen worden bezocht.

De Inschrijvers zullen evenwel geen vragen kunnen stellen met betrekking tot onderhavig Selectieleidraad en/of haar bijlagen. Vragen en/of opmerkingen dienen te worden gesteld overeenkomstig de modaliteiten, bepaald in randnummer 2.1.10.1.

#### **2.1.11 Informatie aan de niet-geselecteerde Kandidaten**

Nadat de Gemeente Kruishoutem en de Sociale Huisvestingsmaatschappij Vlaamse Ardennen beslist hebben welke Kandidaten worden geselecteerd, zullen zij de niet-gekozen Kandidaten hiervan in kennis te stellen en een wachttermijn of standstill van vijftien (15) kalenderdagen respecteren alvorens over te gaan tot het verzenden

van de uitnodigingen tot het indienen van een Offerte, overeenkomstig artikel 65/7 van de Wet van 24 december 1993.

De niet-geselecteerde Kandidaten die in rechte wensen op te treden tegen de selectiebeslissing verbinden zich er, door het indienen van hun Kandidatuur, toe om een kopie van de gedinginleidende akte over te maken aan de Opdrachtgever, *gelijktijdig* met het inleiden van de administratiefrechtelijke of burgerrechtelijke procedure.

De niet-gekozen Kandidaten zijn er aldus toe gehouden de Opdrachtgever schriftelijk in kennis te stellen van het feit dat zij in rechte zullen optreden tegen de selectiebeslissing en maken daarbij kopie over van de gedinginleidende akte of verzoekschrift.

### **2.1.12      Indicatieve tijdsplanning**

Zoals gesteld, dienen de kandidatuurstellingen uiterlijk op 21 oktober 2011 om 11.00 uur te worden ingediend bij de gemeente Kruishoutem.

Wat het vervolgtraject van de gunningprocedure van het Project betreft, gaan de Aanbestedende Overheden uit van volgende indicatieve tijdsplanning:

- kennisgeving van de selectiebeslissing van de geselecteerde en niet-geselecteerde kandidaten: eind 2011;
- datum voor de ontvangst van de offertes: te bepalen in verder verloop van het proces: voorjaar 2012.

## **DEEL 3: Gunning van de Opdracht**

---

Onverminderd het feit dat de gunningscriteria voor het Project in de uitnodiging tot het indienen van een offerte zullen worden opgenomen, wensen de Aanbestedende Overheden reeds algemeen en louter ter informatie de aandacht van de Kandidaten te vestigen op de belangrijkste criteria en modaliteiten die bij de gunning van de Opdracht zullen worden gehanteerd en weerhouden. Deze gunningscriteria en modaliteiten worden hierbij aldus meegedeeld onder uitdrukkelijk voorbehoud van verdere verfijning, precisering, vervollediging en/of wijziging.

### **3.1. De gunningscriteria**

#### **3.1.1 Algemeen**

De hieronder opgesomde gunningscriteria zullen in afnemende volgorde van belangrijkheid door de Jury bij de beoordeling van de offertes worden gehanteerd met het oog op het aanduiden van de Laureaat.

De gunningscriteria zullen moeten samen gelezen worden met de overige bepalingen en vereisten opgenomen in het Bestek, daar deze het globale feitelijk en juridisch kader toelichten waarbinnen de Inschrijvers hun offerte dienen op te stellen.

Elke Gegadigde dient op elk van de 2 individuele gunningscriteria, alsook op elk van de opgenomen subcriteria, minimaal de helft van de te begeven punten te bekomen. Daarnaast dient de door de Gegadigde ingediende Offerte een totaal te bekomen van 60 % voor alle gunningscriteria samen. Elke Offerte die niet voldoet aan hetzij één, hetzij beide voormelde minimale voorwaarden zal van rechtswege als onregelmatig worden verworpen.

Van de Gegadigden wordt verwacht dat zij, in het licht van elk van de gunningscriteria en de bijhorende subcriteria opgenomen toelichting, met betrekking tot elk van deze gunningscriteria en bijhorende subcriteria op straffe van onregelmatigheid een nota bij hun Offerte zullen voegen, die weergeeft hoe de door de Inschrijver ingediende offerte het betreffende gunningscriterium, desgevallend in al zijn onderdelen, invult. Deze nota zal de grondslag uitmaken voor de beoordeling van de offertes en m.n. de toetsing aan de hieronder vermelde gunningscriteria en dient te worden verwerkt tussen de in het Bestek gevraagde Ontwerpen.

#### **3.1.2 Gunningcriteria**

Met het oog op het aanduiden van de Laureaat zullen de door de Gegadigden ingediende Offertes worden getoetst aan de hierna opgenomen gunningscriteria, waarbij per hoofd- en subcriterium de weging is opgenomen.

### **3.1.2.1 Architecturale kwaliteit van het project (60%):**

De Gegadigden zullen dienen aan te tonen op subtiële wijze te kunnen omgaan met de schaal van de ontwikkeling en de inpassing ervan in haar omgeving.

De gehanteerde architectuurtaal is hedendaags.

De Aanbestedende Overheden streven naar gebouwen met maximale duurzaamheid die structureel over voldoende flexibiliteit beschikken om ook voor een volgende generatie functioneel te kunnen zijn.

De architecturale kwaliteit van het voorgesteld project zal aan de hand van volgende subgunningscriteria worden beoordeeld:

- *ruimtelijke integratie en omgevingswaarde;*
- *de architecturale kwaliteit van het gehele project; en*
- *de functionele kwaliteit van de individuele wooneenheden.*

#### *(i) Ruimtelijke integratie en omgevingswaarde (20%)*

Het Projectgebied bevindt zich in het centrum van de Gemeente Kruishoutem.

Goede architectuur dient met zijn omgeving rekening te houden. Een gebouw of site kan zich onopvallend in zijn omgeving integreren of kan er juist doelbewust mee contrasteren.

Met onderhavig subgunningscriterium zal de Jury beoordelen op welke wijze het door de Gegadigden ingediende project zich verhoudt tot zijn omgeving en bijdraagt aan het uitzicht van het centrum van de Gemeente Kruishoutem.

In tegenstelling tot het volgende subgunningscriterium wordt hierbij dus niet het project op zich beoordeeld, maar wel de inpassing van het Ontwerp in zijn ruimtelijke context.

#### *(ii) Architecturale kwaliteit van het gehele project (20%)*

De Opdracht heeft tot doel 25 à 35 bijkomende wooneenheden per ha te creëren in het centrum van de Gemeente Kruishoutem, waarvan circa dertig procent zal worden aangewend voor sociale huisvesting.

Bij de beoordeling van de intrinsieke kwaliteit van het project zal de Jury nagaan wat de kwaliteiten zijn van het door de Inschrijvers voorgestelde Ontwerp zelf. Bij de beoordeling van de intrinsieke architecturale kwaliteit van het project zal rekening worden gehouden met de originaliteit van de

gebruikte vormentaal, de vorm als uitdrukking van de functie en de herkenbaarheid in de homogeniteit.

Tevens zal bijzondere aandacht worden geschonken aan de integratie van de twee onderdelen van de Opdracht in één Ontwerp of m.a.w. de verhouding en integratie van de component sociale woningbouw met de component private woningbouw. Naast de percelen private woningbouw en sociale woningbouw zal ook het openbaar domein in zijn geheel worden beoordeeld.

(iii) *Funtionele kwaliteit van de individuele wooneenheden (20%)*

Met betrekking tot de kwaliteit van de individuele wooneenheden zal in de eerste plaats worden nagegaan in welke mate het voorgestelde Ontwerp beantwoordt aan het Programma van Eisen, zowel wat betreft het privaat gedeelte, als wat betreft het gedeelte sociale woningbouw (de ABC-normen van de VMSW).

De Gegadigden worden er attent op gemaakt dat het beantwoorden aan voormeld Programma van Eisen geldt als regelmatigheidsvoorwaarde. Voormeld Programma van Eisen geldt m.a.w. als minimumvereiste waaraan het Ontwerp dient te voldoen.

De Ontwerpen die voldoen aan het Programma van Eisen, zullen vervolgens worden beoordeeld en gequoteerd op volgende aspecten:

- woonkwaliteit (functionele indeling van de woningen, lichtinval, bemeubelbaarheid, privacy, private buitenruimte(s) en bergruimte);
- duurzaam wonen;
- ecologisch bouwen.

### **3.1.2.2 Prijs (40%)**

Onder dit gunningscriterium zal de geraamde kostprijs van het Ontwerp worden gequoteerd. Uitgangspunt bij de beoordeling van het gunningscriterium “Prijs” is niet de kostprijs op zich, maar wel de *commercialiseerbaarheid van het Ontwerp en de realiteitswaarde van de ingeschatte kostprijs*.

De kostprijs omvat drie bestanddelen, meer bepaald:

- (i) een eigen raming van de Inschrijver met betrekking tot het onderdeel private woningbouw;
- (ii) een kostprijsberekening voor het onderdeel sociale woningbouw, overeenkomstig de VMSW-simulatietabel; en

- (iii) een kostprijsberekening voor het onderdeel Openbaar Domein, omvattende de totaliteit van de infrastructuurwerken (wegenis, nutsleidingen, riolering, openbaar groen, e.d.).

Zoals reeds vermeld onder randnummer 2.1.6, dienen de Gegadigden op straffe van absolute nietigheid een Ontwerp in te dienen dat de drie onderdelen van de Opdracht omvat.

Het gunningscriterium prijs zal bijgevolg *globaal* worden beoordeeld op 40 punten, rekening houdend met het evenwicht tussen voormelde drie onderdelen die op voet van gelijkwaardigheid worden gewaardeerd.

(i) *Gedeelte private woningbouw*

Ten aanzien van de Gemeente Kruishoutem is in de eerste plaats van belang dat zij een *commercialiseerbaar* project krijgt, m.a.w. een project dat, wat betreft het gedeelte private woningbouw, door een private ontwikkelaar als interessant (en rendabel) wordt bevonden.

Van de Gegadigden wordt dan ook gevraagd dat zij een raming opmaken van de kostprijs van het gedeelte private woningbouw en het realistisch karakter van deze raming aantonen. De Inschrijvers zullen aan de hand van een *financieel plan* (toe te voegen aan de offerte) op gedetailleerde wijze de algemene realisatiekost voor de verwezenlijking van het Ontwerp moeten weergeven en aantonen op welke wijze deze realisatiekost wordt gealloceerd aan de diverse woongelegenheden binnen het Ontwerp, rekening houdend met de in de regio geldende marktprijzen.

Het ereloonvoorstel dat de Gegadigde doet in zijn Offerte, dient mee in rekening te worden gebracht als realisatiekost.

Bij de beoordeling van het gunningscriterium "*Prijs*" zal niet zozeer rekening worden gehouden met de laagste kostprijs, maar wel met de Ontwerpen die het interessantst zijn op het gebied van het terugverdienen van de realisatiekost. De Gegadigden zullen in dit verband aan het financieel plan een verantwoording toevoegen voor de door hen opgegeven cijfers.

Het financieel plan zal de grondslag uitmaken voor de beoordeling van het ingediende Ontwerp.

(ii) *Gedeelte sociale woningbouw*

Wat betreft het gedeelte sociale woningbouw, zijn de Gegadigden gebonden aan de VMSW-normen.

Dit houdt in dat de kostprijs van het gedeelte sociale woningbouw maximaal mag overeenstemmen met de maximum kostprijs die aan de hand van de VMSW-simulatietabel wordt vastgesteld.

De totale maximaal toegelaten kostprijs van het Ontwerp – gedeelte sociale woningbouw – zal worden bepaald aan de hand van het aantal en het type wooneenheden voorzien in het Ontwerp. Met het oog op de beoordeling van dit onderdeel van het gunningscriterium “Prijs” worden de Inschrijvers verzocht een VMSW-simulatietabel en raming toe te voegen aan hun offerte, overeenkomstig de gegevens voorzien in hun Ontwerp.

Indien de raming voor het onderdeel sociale woningbouw deze maximum kostprijs overschrijdt, is het Ontwerp *niet* aanvaardbaar.

(iii) *Gedeelte Openbaar Domein*

Wat betreft het onderdeel Openbaar Domein, zal de Inschrijver een eigen raming toevoegen van de kostprijs van de door hem voorziene infrastructuur en aanhorigheden ter invulling van het Openbaar Domein.

Bij de beoordeling van dit onderdeel zal de Jury voornamelijk rekening houden met de invulling van het Openbaar Domein overeenkomstig het Programma van Eisen en de verhouding van de kostprijs van het openbaar domein ten aanzien van de kostprijs van de overige onderdelen van het Ontwerp.

### **3.1.2.3 In te dienen documenten met het oog op de beoordeling van de gunningscriteria**

Met het oog op het verzekeren van de vergelijkbaarheid van de Offertes zullen deze verplichtend bestaan uit volgende documenten:

- (i) een toelichtende nota, zoals beschreven in randnummer 3.1.2 van onderhavig deel 3 van de Selectieleidraad;
- (ii) een inplantingsplan op schaal 1/500 op formaat A1;
- (iii) terreinsnedes met aanduiding niveau en gevellijn op schaal 1/500 op formaat A1, meer bepaald 2 dwarse en 2 langse snedes op schaal 1/500 op formaat A1;
- (iv) overzichtsplannen van de gebouwen op schaal 1/200 en op formaat A3;
- (v) doorsneden van de verschillende woningtypes op schaal 1/200 op formaat A3;
- (vi) schetsen van de gevels op schaal 1/200 op formaat A3;
- (vii) een totaalschets van de gevels op schaal 1/500 op formaat A1;
- (viii) plannen met de indeling van de verschillende woningtypes op schaal 1/100 + afmetingen op formaat A3;

- (ix) beschrijvende studie technieken (o.a. verwarming, ventilatie, warm water, ...);
- (x) de VMSW-simulatietabel inzake de kostprijs voor het gedeelte sociale woningbouw en de raming voor dit onderdeel;
- (xi) bij te voegen voor de private woningbouw : een raming van de kostprijs van de woningen op basis van de geraamde oppervlaktes en eenheidsprijzen;
- (xii) een financieel plan betreffende het tweede gunningscriterium “Prijs” voor het gedeelte private woningbouw van het Ontwerp;
- (xiii) een raming voor het onderdeel Openbaar Domein.

### **3.1.3 Ereloon van de ontwerper**

Het ereloon van de ontwerper zal worden vastgelegd in het kader van de onderhandelingsprocedure, in toepassing van artikel 17, §2, 4°, van de Wet van 24 december 1993, waarbij met name een overheidsopdracht voor aanneming van diensten onder de vorm van een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking wordt georganiseerd met het oog op het operationeel maken van het Ontwerp en het toezicht en de controle op de uitvoering. De Gemeente Kruishoutem en SHM zullen, elk voor hun onderdeel, een dergelijke onderhandelingsprocedure kunnen organiseren.

Voormeld ereloonvoorstel zal moeten beantwoorden aan volgende voorwaarden, die worden bepaald voor het gedeelte private woningbouw en voor het gedeelte sociale woningbouw.

#### **3.1.3.1 Gedeelte private woningbouw**

Wat betreft het gedeelte private woningbouw, dienen de Inschrijvers een eigen ereloonvoorstel te doen, gekoppeld aan de raming van het Ontwerp – gedeelte private woningbouw.

Het voorgestelde percentage zal alle kosten ter vergoeding van de ontwerper omvatten, met inbegrip van studies technieken en stabiliteit. De kosten voor de veiligheidscoördinatie en de EBP-verslaggeving zullen door de Aanbestedende Overheden in een afzonderlijke opdracht worden gegund.

De Gegadigden zijn weliswaar vrij, binnen voormelde grens, hun ereloonpercentage te bepalen, doch dienen er zich bewust van te zijn dat de kostprijs van het ereloon dient te worden opgenomen als één van de posten van de totale realisatiekost van het Ontwerp – gedeelte private woningbouw.

In het licht van de commercialiseerbaarheid van het Ontwerp zal de Gegadigde dus moeten aantonen dat het door hem voorgestelde percentage ereloon recupereerbaar is op grond van de ingeschatte verkoopwaarde van de woningen.

De Gemeente Kruishoutem zal de Laureaat bovendien responsabiliseren ten aanzien van (het realistisch karakter van) de door hem opgegeven raming, door het inpassen van een bonus/malus systeem met betrekking tot zijn vergoeding, als volgt:

- (i) *bij het in mededinging stellen van de uitvoering van het onderdeel private woningbouw zal worden nagegaan in welke mate de inschrijvingsprijzen van de verschillende bouwpromotoren/aannemers beantwoorden aan de door de Laureaat vooropgestelde raming.*

Zo zal, wanneer blijkt dat alle ingediende offertes de door de Laureaat vooropgestelde raming voor het gedeelte private woningbouw met meer dan 15 % overschrijden, een te bepalen % worden afgehouden van het aan de Laureaat verschuldigde ereloon; en

- (ii) *bij de uitvoering van het onderdeel private woningbouw zal de raming van de Laureaat worden afgetoetst aan de effectieve kostprijs van het uitgevoerde project.*

Daarbij zal een afhouding gebeuren op het ereloon, wanneer blijkt dat de effectieve kostprijs van het uitgevoerde project meer dan 15 % hoger ligt dan de initiële raming van de Laureaat en dit zonder aantoonbare reden of verantwoordelijkheid in hoofde van een andere bouwpartij (vb. wijzigingsbevelen van de gemeente Kruishoutem, prijsstijgingen of vordering tot schadevergoeding van de bouwpromotor/aannemer).

Een bonus bovenop het ereloon kan worden verworven, wanneer blijkt dat de effectieve kostprijs van het project minder is of overeenstemt met de initiële raming van de Laureaat, voor zover de prijsvermindering kan worden toegeschreven aan de door de Laureaat verrichte prestaties en niet aan externe factoren.

De concrete uitwerking van het bonus/malus systeem zal het voorwerp uitmaken van de overeenkomst die (eventueel) tussen de ontwerper en de gemeente Kruishoutem wordt onderhandeld in toepassing van artikel 17, § 2, 4<sup>o</sup> van de Wet van 24 december 1993, meer bepaald in het kader van een overheidsopdracht voor de aanneming van diensten onder de vorm van een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking.

### **3.1.3.2 Gedeelte sociale woningbouw**

Wat betreft het gedeelte sociale woningbouw, worden de Gegadigden er op gewezen dat het ereloon op twee wijzen wordt begrensd:

- (i) enerzijds, wordt het aan te rekenen percentage bepaald in functie van het aantal voorziene woongelegenheden in het Ontwerp – gedeelte sociale woningbouw; en
- (ii) anderzijds, wordt het totaal nominaal ereloon begrensd door de maximaal toegestane kostprijs van het project overeenkomstig de simulatietabel.

Het ereloonpercentage bedraagt maximum het barema 2006, met die verstande dat in dit percentage het ereloon technieken inbegrepen is. Stabiliteit, EPB en veiligheidscoördinatie maken deel uit van een afzonderlijk contract.

### **3.1.4 De premies**

De Aanbestedende Overheden voorzien in de mogelijke toekenning van premies aan de Gegadigden die werden gerangschikt na de Laureaat.

Voor de, na de Laureaat, gerangschikten zal een premie worden voorzien EUR 3.000,00.

De inschrijvingen die bij gemotiveerde beslissing van de Jury als kwalitatief ontoereikend werden aangemerkt, zullen evenwel niet in aanmerking komen voor voormelde premies. Als kwalitatief ontoereikend worden de Ontwerpen beschouwd die geen totaal halen van meer dan 60% voor alle gunningscriteria samen.

### **3.1.5 Rechten van de Aanbestedende Overheden en van de ontwerpers inzake het bezit en gebruik van de Ontwerpen**

Door het indienen van zijn Kandidatuur aanvaardt de Kandidaat dat, indien hij wordt geselecteerd en zijn Ontwerp vervolgens door de Jury als eerste wordt gerangschikt, dit Ontwerp eigendom wordt van de Gemeente Kruishoutem en de Sociale Huisvestingsmaatschappij Vlaamse Ardennen, weze het dat de ontwerper het intellectueel eigendomsrecht ervan behoudt.

De Gemeente Kruishoutem en de Sociale Huisvestingsmaatschappij Vlaamse Ardennen zullen het recht hebben de door de Gegadigden ingediende Ontwerpen geheel of gedeeltelijk tentoon te stellen of in publicaties op te nemen. Hierbij zal de naam van de Gegadigden steeds worden vermeld, tenzij bij het indienen van de inschrijving uitdrukkelijk werd gevraagd om de anonimiteit te behouden, indien het Ontwerp niet als Laureaat wordt weerhouden.

## **DEEL 4: Omschrijving van het Projectgebied Randvoorwaarden en Programma van eisen**

---

### **4.1 Ligging van het Projectgebied**

Het Projectgebied betreft een onontwikkelde zone in het centrum van de Gemeente Kruishoutem, gelegen tussen de Markt, de Winston Churchillstraat, de Brugstraat en de Hedekensdriesstraat.

Het Projectgebied werd ingekleurd als woonzone in het “BPA nr. 1a-e Markt en omgeving”, zoals gevoegd in bijlage bij onderhavig Selectieleidraad.

De Inschrijvers wordt er evenwel op gewezen dat voormeld BPA, lopende de gunningsprocedure kan worden gewijzigd door een vast te stellen GRUP. De inkleuring van het gebied als woonzone zal evenwel behouden blijven.

### **4.2 Randvoorwaarden**

#### **4.2.1 Algemene stedenbouwkundige randvoorwaarden**

De bestemmingsvoorwaarden dienen te voldoen aan de voorschriften van het BPA “Markt en omgeving”, zoals gevoegd als bijlage. De mogelijkheid bestaat dat het BPA, lopende de gunningsprocedure, wordt vervangen door een Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan (“GRUP”). De Inschrijvers zullen van deze wijziging in kennis worden gesteld door middel van een terechtwijzend bericht. In de huidige stand van de procedure is het BPA evenwel nog steeds van toepassing.

Voorts geldt binnen het huidige BPA volgende toelichting wat betreft de stedenbouwkundige randvoorwaarden:

(a) Bestemming

Dit gebied is bestemd voor wonen, groene en verharde ruimten en aan het wonen verwante voorzieningen. Onder aan het wonen verwante voorzieningen worden verstaan: winkels voor dagelijkse aankopen, horeca, kleine bedrijven, gemeenschapsvoorzieningen, parkeer- en openbaar vervoervoorzieningen, sociaal-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen; voor zover deze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving en de woonfunctie in het bijzonder. De nodige infrastructurele maatregelen teneinde de realisatie van dit gebied mogelijk te maken zijn toegelaten (zoals de aanleg van wegenis, ...).

De verschillende gebouwen dienen op het vlak van uitzicht en architectuur op elkaar afgestemd te zijn.

(b) Inrichtingsprincipes

*Globale visie*

De ontwikkeling van dit gebied steunt op volgende uitgangspunten:

- er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke kenmerken en kwaliteiten van de omgeving;
- bij de invulling van dit gebied wordt gebruik gemaakt van hedendaagse architectuur waarbij een hoge woonkwaliteit gerealiseerd wordt;
- de inplanting van de woningen houdt rekening met de oriëntatie en de privacy van de omwonenden.

#### *Specifieke bepalingen*

##### Bouwvolume

De uitwerking van de volumes van de gebouwen houdt rekening met de bestaande woningen in deze omgeving. Er mogen maximaal 3 woonlagen gerealiseerd worden.

Er dient een mix van verschillende bouwvolumes (en woontypologiën) voorgesteld te worden.

##### Woondichtheid

Woondichtheid tussen 25 en 35 wooneenheden per ha.

##### Gemeenschappelijke voorzieningen

Buurtgroen en speelvoorzieningen maken eveneens deel uit van de inrichting van dit gebied.

#### *(c) Inrichtingsplan*

Het inrichtingsplan van het terrein duidt de volgende gegevens aan en motiveert de ontwerpkeuzes:

- een totaalconcept voor de zone, waarbij aangegeven wordt op welke manier de doelstelling en de uitgangspunten van de projectzone gerealiseerd worden;
- het te realiseren programma;
- de gebruikte woningtypes en de inplanting van de gebouwen;
- het tracé van de wegenis;
- de verbindingen voor het langzaam verkeer;
- de parkeerruimte en de behoefteberekening ervan; en
- de voorzieningen inzake infiltratie, buffering en vertraagde afvoer van hemelwater.

## **4.2.2 Randvoorwaarden opgelegd door de Gemeente Kruishoutem**

Volgende stedenbouwkundige en andere randvoorwaarden werden door de Gemeente Kruishoutem opgelegd wat betreft de ontwikkeling van het gebied:

- er moeten minimum 5 garageboxen worden voorzien tegen de grens met de percelen 379 R3/R5/K4/Y4, enerzijds, voor de bewoners van nrs 10-16 en, anderzijds, voor de Gemeente Kruishoutem zelf;
- voor het perceel 385 H moet een rechtstreekse voetgangerstoegang tot het openbaar domein worden voorzien;

#### **4.2.3 Randvoorwaarden opgelegd door de SHM**

- Wat betreft het onderdeel “sociale woningbouw”, dient het Ontwerp te voorzien in een verdeling van koop- en huurwoningen, met een duidelijke scheiding. Wat betreft het gedeelte huur, dient het Ontwerp in aansluiting te voorzien op het kadastraal perceel 408R. Op dit perceel, gelokaliseerd te 9770 Kruishoutem, Brugstraat 15-17, bevinden zich nu reeds 12 sociale huurappartementen.

#### **4.2.4 Randvoorwaarden inzake brandveiligheid en brandpreventie**

Het Ontwerp dient te beantwoorden aan volgende voorwaarden van de bevoegde brandweerdiensten:

(a) Inplanting en toegangswegen

- Afstand van weg tot bestaande en nieuwe gebouwen > 4 m en < 10 m  
Helling < 6%
- Vrije hoogte: 4 m
- Bochtstralen :
- Binnenstraal  $\geq$  11 m
- Buitenstraal  $\geq$  15 m
- Doodlopende straten max. 100m lengte
- Draagvermogen: derwijze dat voertuigen, zonder verzinken, met een maximale asbelasting van 13t er kunnen rijden en stilstaan, zelfs wanneer ze het terrein vervormen. Voor de kunstwerken welke zich op de toegangswegen bevinden, richt men zich naar NBN B 03-101. Deze eis geldt eveneens voor de brandweg.
- wegbreedte min. 8m indien doodlopende weg. Wegbreedte = de verharding tussen de 2 weggoten.

Op de voorziene toegangswegen dient minimaal 1 rijstrook (met breedte 3m) vrijgehouden, waar het stationeren en parkeren verboden is.

De aanwezigheid van eventuele zones met grasdallen dient aangeduid met aangepaste verkeerssignalisatie, deze strook dient voorbehouden voor het parkeren van voertuigen; de totale breedte van de weg inclusief groenstrook dient minimum 6m te bedragen.

Mogelijke verkeersplateaus dienen te beantwoorden aan de eisen van de openbare vervoersmaatschappij en de vigerende wetgeving.

(b) Waterbevoorrading

Over het volledige traject van de weg dienen ondergrondse hydranten opgesteld – type OH80 volgens NBN S21-034; onderlinge tussenafstand bedraagt minimum 60m en maximum 80m. De minimum voedingsdiameter bedraagt 90mm.

Deze hydranten zijn rechtstreeks aangesloten op het openbaar net en te allen tijde bedrijfsklaar.

De voeding van de hydranten kan op geen enkele manier door onbevoegden afgesloten worden.

### **4.3. Programma van eisen**

#### **4.3.1 Algemeen Programma van eisen**

Volgende algemene programma-eisen gelden voor het Ontwerp:

- het Ontwerp betreft een hedendaags huisvestingsproject dat een meerwaarde biedt aan de omgeving en de bewoners;
- het Ontwerp dient zich in te passen in de stedenbouwkundige visie;
- het Ontwerp dient op het terrein te voorzien in een elektriciteitscabine. Er moet een geschikte centrale inplanting voor de hoogspanningscabine worden voorzien. De elektriciteitscabine dient eveneens rechtstreeks toegankelijk te zijn van op de openbare weg.  
Voor de aanleg van de leidingen dient een vrije ruimte van 1,5 m beschikbaar te zijn tussen de rand van de rijweg en de rooilijn.  
De zone moet minimum 5,5 m breed zijn en 3,7 m diep achter de bouwlijn bij voorkeur centraal gelegen in het projectgebied en zo dicht mogelijk bij de rijweg.
- het Ontwerp dient te getuigen van duurzaamheid en meer bepaald aan te tonen dat de eisen van de Vlaamse regering betreffende energie, zoals geldig vanaf 2014, meer bepaald het K-peil 40 en E-peil 60 voor de woonegelegenheden, worden gehaald.

#### **4.3.2 Programma van eisen van de Gemeente Kruishoutem**

Volgende programma-eisen gelden voor het Ontwerp vanuit de Gemeente Kruishoutem:

- het gemeentebestuur wenst te voorzien in een mix van verschillende bouwmogelijkheden : appartementen, koppelwoningen, aaneengesloten bebouwing, vrijstaande woningen, enz. De Kandidaat zal bij de invulling van deze mix rekening houden met de commercialiseerbaarheid van de gekozen woonentiteiten;

- Voor de zones voor garages ter hoogte van de W. Churchillstraat huisnummers 18 tot en met 32 moet een afscheiding worden voorzien omwille van de uniformiteit;

#### **4.3.3 Programma van eisen van de SHM**

Volgende programma-eisen gelden voor het Ontwerp vanuit de SHM:

- het Ontwerp dient te voldoen aan de ABC van de VMSW; dit document is te consulteren op volgende weblink: [www.vmsw.be](http://www.vmsw.be);
- het Ontwerp dient te voorzien in circa 30% sociale woningen, waarvan ongeveer 1/3 koopwoningen en 2/3 huurwoningen, met een duidelijke scheiding tussen de koop- en de huurwoningen;
- de koopwoningen dienen te voldoen aan volgende eisen:
  - woningen met 4 slaapkamers en garage (geen carport);
  - type rijwoning met tuin, halfopen of gesloten;
  - max. 4a terreinoppervlakte;
- de huurwoningen dienen te voldoen aan volgende eisen:
  - mix van wooneenheden met 2, 3 en 4 slaapkamers;
  - waarvan ongeveer de helft woningen met 3 of 4 slaapkamers met garage en tuin (geen carport);
  - en ongeveer de helft wooneenheden met 2 slaapkamers : te voorzien van tuin of terras en private autostaanplaats of garage (geen carport);
- er dient een onderdoorgang of doorrit of toegang te worden voorzien tot de binnentuin met de Brugstraat 15-17 voor personenwagens;
- in de binnentuin dienen minimaal 12 private autostaanplaatsen of garages (geen carports) te worden voorzien voor de bewoners van de Brugstraat 15-17;
- voor elke te ontwerpen wooneenheid dient een tuin of buitenterras te worden voorzien met aandacht voor privacy; een visuele afsluiting dient te worden voorzien minstens ter hoogte van het terras en de achterdeur;
- er dient voldoende aandacht besteed te worden aan de wetgeving inzake de toegankelijkheid.

#### **4.3.4 Programma inzake Openbaar Domein**

Volgende programma-eisen gelden voor het Ontwerp vanuit het Openbaar Domein:

- het Ontwerp dient te voorzien in een kwaliteitsvolle invulling van het Openbaar Domein met functioneel groen;
- het Openbaar Domein dient onderhoudsvriendelijk te zijn.
- er moet een ontsluiting worden voorzien voor de zones voor garages in het BPA/GRUP van de nieuw te ontwikkelen projectzone. Deze zones bevinden

zich ter hoogte van de W. Churchillstraat huisnummers 18 tot en met 32 en vanaf 42 tot en met 48;

- er moet een parking van ongeveer 30 plaatsen worden voorzien bij het gemeentehuis. Deze parking zal ook door het gemeente personeel worden gebruikt;
- er moet parkeergelegenheid worden voorzien voor de meergezinswoning op de hoek van de Hedekensdries- en de Churchillstraat;
- de percelen 396A tot en met C moeten aan de achterzijde toegankelijk zijn met de wagen, met dien verstande dat er geen derde toegangsweg voor wagens tot het binnengebied mag gecreëerd worden;
- er dient 1 parkeergelegenheid per woonentiteit te worden voorzien (garage, carport, staanplaats of parkeerstrook) op privaat terrein. De kandidaat mag bij deze verhouding geen rekening houden met de te realiseren parking van ongeveer 30 plaatsen.

## **DEEL 5: Bijlagen**

---

1. BPA “Markt en omgeving”
2. Plan Noël Martens op schaal 1/500 op AI met aanduiding projectgebied, nog aan te vullen met hoogtemeting en coördinaten.