



Erfpachtbevraging Lokaal bedrijventerrein - Campus Coppens Sint-Jobsesteenweg, Brasschaat

Uiterste datum indiening voorstel: 11 september 2018 om 11:00 uur

Adres indiening :
Gemeentebestuur Brasschaat, dienst administratie patrimoniumbeheer
Verhoevenlei 11
2930 Brasschaat

Goedgekeurd door de gemeenteraad van Brasschaat in zitting van 28 mei 2018.

Ward Schevernels
algemeen directeur



Koen Verberck
waarnemend burgemeester

Inhoud

1	BESCHRIJVING VAN DE ERFPACHT	3
1.1	Situering	3
1.2	Voorwerp en omvang van de erfpacht	3
1.3	Samenwerkingsverband	5
2	VERLOOP VAN DE BEVRAGINGSPROCEDURE	5
2.1	Consulterende overheid.....	5
2.2	Plaatsbezoek en toelichting	5
2.3	Het indienen van een erfpachtvoorstel.....	6
2.4	Wijze van toekennen van de erfpacht en verloop van onderhandelingen	6
2.5	Selectiecriteria.....	7
2.6	Beslissingscriteria	7
2.7	Weging van de beslissingscriteria.....	8
2.8	Verbintenistermijn voorstel	9
2.9	Onderaanneming	9
2.10	Vertrouwelijkheid.....	9
2.11	Taalgebruik	9
	Bijlagen.....	9

1 **BESCHRIJVING VAN DE ERFPACHT**

1.1 **Situering :**

De gemeente Brasschaat is eigenaar van terreinen gelegen in Brasschaat, langsheen de Sint Jobsesteenweg pare zijde, deel uitmakend van de Lt. Coppenskazerne, voormalig militaire site in Maria-ter-Heide.

Het gebied werd onderverdeeld in een aantal zones.

Het hoofdgebouw, namelijk de voormalige Luitenant Coppenskazerne zelf, is door de gemeente in erfpacht gegeven. Het gebouw werd door de erfpachtnemer gerenoveerd en is momenteel in gebruik als diensten- en kantorengedouw.

De oostelijk gelegen zone is eveneens door de gemeente in erfpacht gegeven. In deze zone werd het bedrijventerrein gerealiseerd door de erfpachtnemer.

Tussen beiden zones bevindt zich een zone die overeenkomstig het Ruimtelijk Uitvoeringsplan Lt. Coppenskazerne - fase 4, herbestemd zal worden tot lokaal bedrijventerrein. De voorlopige vaststelling van dit RUP wordt voorzien op de Gemeenteraad van 25 juni 2018.

De gemeente Brasschaat is op zoek naar een private partner (of naar een vereniging van private partners) om deze zone te ontwikkelen en uit te baten.

Het terrein zoals aangeduid op bijgevoegd plan (bijlage 1) heeft een oppervlakte van ongeveer 7.655 m².

1.2 **Voorwerp en omvang van de erfpacht**

De gemeente Brasschaat wenst een bevraging te organiseren voor het verlenen van een erfpacht voor een minimumperiode van 50 jaar met het oog op de ontwikkeling en exploitatie van hogerbeschreven gedeelte van het lokaal bedrijventerrein, inclusief de groenzone. De erfpachtnemer zal op het terrein op eigen risico een nieuw bouwvolume ontwerpen, bouwen financieren en exploiteren in overeenstemming met al de van toepassing zijnde voorschriften.

De projectzone is gelegen in het RUP Lt. Coppenskazerne – fase 4 – zone voor lokaal bedrijventerrein met volgende bestemming:

a) Hoofdbestemming

De zone voor lokaal bedrijventerrein is bestemd voor lokale bedrijven met als hoofdactiviteit:

- Productie en verwerking van goederen
- Onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten
- Groothandel en handelsactiviteiten (business-to-business) die door hun omvang, doelpubliek en/of generatie van zwaarder verkeer niet op een locatie verweven in de woon kernen kunnen toegelaten worden.

De zone is tevens bestemd voor:

- Bedrijfsondersteunende voorzieningen (vergaderkamer, postpunt, afhaalpunt, drankgelegenheden, maaltijden, kinderopvang, sport, hulpdiensten...)

b) Nevenbestemming

Complementaire voorzieningen zijn toegelaten in zoverre deze noodzakelijk zijn voor de bedrijfsvoering en/of inherent aan het functioneren van een lokaal bedrijventerrein. Deze voorzieningen kunnen volgende activiteiten omvatten:

- kantoren en toonzaal zijn toegelaten als nevenactiviteit indien deze noodzakelijk zijn voor de bedrijfsvoering. Deze activiteiten mogen geen intensieve loketfunctie hebben. De oppervlakte van de nevenbestemming bedraagt maximum 50% van de totale vloeroppervlakte van het bedrijfsvolume

De volgende activiteiten zijn niet toegelaten:

- kantoren als hoofdactiviteit
- handelsactiviteiten die verweven in de woonkern thuishoren, business-to-consumer
- bouwnijverheid;
- intensieve loketfuncties

- inrichtingen als bedoeld in artikel 3 §1 1e lid van het 'Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken'.

De inrichting van het te ontwikkelen terrein dient alleszins te voldoen aan volgende voorwaarden:

- Zorgvuldig ruimtegebruik (ruimtelijk rendement)
- Ruimtelijke inpassing in de omgeving
- Kwalitatieve inrichting van het openbaar domein
- CO2-neutraliteit

Naast een aantal algemeen geldende voorschriften van het Ruimtelijk Uitvoeringsplan Lt. Coppenskazerne – fase 4 zijn volgende specifieke stedenbouwkundige voorschriften van toepassing op de te ontwikkelen projectzone:

Plaatsing van de gebouwen

- binnen de bouwzones zoals aangeduid op het grafisch plan van het RUP Lt Coppens – fase 4
- in functie van zuinig ruimtegebruik wordt gestreefd naar het clusteren van bebouwing in geval van nieuwbouw

Afmetingen van de gebouwen

1. Bouwhoogte

De hoogte van de gebouwen bedraagt maximaal 13m. Voor bedrijfstechnische constructies noodzakelijk voor de bedrijfsvoering mag een grotere bouwhoogte gehanteerd worden, voor zover deze constructies niet meer dan 10% van de bebouwbare oppervlakte op het perceel innemen.

2. Terreinbezetting

bouwzone A: 70% van de totale oppervlakte van de bouwzone

Dakvorm

Vrij, voor zover de maximale bouwhoogte gerespecteerd wordt.

Materialen

Alle materialen moeten uit esthetisch standpunt verantwoord en van duurzame aard zijn.

Verhardingen

Verhardingen zijn toegelaten in functie van de hoofdbestemming en interne ontsluitingswegen.

Verhardingen zijn uit te voeren in:

- ofwel waterdoorlatende materialen;
- ofwel in niet-waterdoorlatende materialen waarbij het hemelwater afloopt in een wadi of afloopt naar een beek/gracht/vijver of ondergronds infiltratiebekken.

Zone voor groen

De zone voor groen, zoals aangeduid op het grafisch plan van het RUP Lt. Coppens – fase 4, wordt ingericht als groenzone. Maatregelen in functie van waterbeheer zijn toegelaten.

Aanleg van de zone

De niet-bebouwde en niet-verharde delen van de zone dienen te worden aangelegd als groene ruimte. Voorzieningen in functie van de waterhuishouding (gracht, retentiebekken,...) zijn toegelaten, op voorwaarde dat ze geen negatieve impact hebben op de natuurwaarden van de omgeving.

Activiteiten in open lucht die visueel storend kunnen zijn voor de omgeving dienen gebufferd te worden door middel van een dicht groenscherm van streekeigen hoog- en laagstammige bomen en struiken.

Parkeerplaatsen worden bij voorkeur ondergronds voorzien in het kader van zorgvuldig ruimtegebruik. Het inrichten van parkeerplaatsen op het gelijkvloers dient te gebeuren vanuit een minimaal ruimtebeslag. Alternatieven tov. de auto moeten worden gestimuleerd zoals elektrische (deel)fietsen, elektrische (deel)auto's en hier dient de nodige infrastructuur voor te worden voorzien.

Als bijlage 4 bij deze bevragingstekst worden reeds de hooflijnen van erfpachtovereenkomst gevoegd die de kandidaat in acht dient te nemen bij opmaak van hun erfpachtvoorstel.

1.3 Samenwerkingsverband

Naast ontwikkeling van de projectzone dient de kandidaat in te staan voor exploitatie ervan. De kandidaat stelt een samenwerkingsverband voor tussen hemzelf en de gemeente Brasschaat. Een voorstel van samenwerkingsovereenkomst dient bij het erfpachtvoorstel gevoegd te worden. Het samenwerkingsverband zal het te ontwikkelen terrein beheren en uitbaten in aansluiting met de reeds opgerichte vzw Kamp Oost die zich tot doel heeft gesteld enerzijds het kwaliteitsniveau op de naastliggende terreinen "bedrijventerrein Brasschaat" en "Campus Lt. Coppens" in stand te houden door een integrale aanpak van het beheer en onderhoud van gemeenschappelijke delen en anderzijds alle gemeenschappelijke belangen te behartigen van de bedrijven die gevestigd zijn in deze terreinen. De gemeente zal in dit samenwerkingsverband, naast het zakelijk recht op de gronden middels de erfpachtovereenkomst, de gegevens inbrengen van bedrijven die zich op het terrein willen vestigen. In het voorstel wordt de inbreng van de kandidaat bepaald.

2 VERLOOP VAN DE BEVRAGINGSPROCEDURE

Onderhavige bevragingsprocedure valt niet onder de toepassing van de overheidsopdrachtenreglementering. De bevragingsprocedure heeft immers betrekking op de toekenning van een zakelijk recht, met name een recht van erfpacht (met voorwaarden) en is contractueel geregeld zonder de toepassing van de overheidsopdrachtenreglementering, maar met inachtneming van de algemene rechtsbeginselen, de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en het primair EG-recht zodat er voor de kandidaten sprake is van een optimale transparantie, gelijkheid en mededinging in deze bevragingsprocedure.

Door het indienen van een Erfpachtvoorstel stemmen de Kandidaten in met deze werkwijze en kwalificatie van de Erfpacht, en doen zij afstand van elk verhaal dienaangaande.

2.1 Consulterende overheid

Gemeentebestuur Brasschaat
Bredabaan 182/Verhoevenlei 11 (vanaf 26 juni 2018)
2930 Brasschaat

Inlichtingen

Inlichtingen in verband met deze bevraging kunnen verkregen worden bij:

Dienst administratie patrimoniumbeheer
Bredabaan 182/Verhoevenlei 11 (vanaf 26 juni 2018)
2930 Brasschaat

patrimonium@brasschaat.be
Tel: 03/650.02.60

2.2 Plaatsbezoek en toelichting

De gemeente Brasschaat organiseert in het kader van onderhavige bevraging een plaatsbezoek met aansluitend een infosessie. Deze infosessie gaat door op de site zelf op donderdag 28 juni 2018 om 9u00 uur.

Aan de belangstellenden wordt verzocht vooraf, en dit **uiterlijk op maandag 25 juni 2018 om 11:00 uur**, te melden of zij aanwezig zullen zijn op deze sessie en met welke vertegenwoordigers. Deze melding dient te gebeuren per e-mail op het mailadres: patrimonium@brasschaat.be en wordt vergezeld van eventuele vragen.

Tijdens de infosessie zal een uiteenzetting worden gegeven door de vertegenwoordigers van het bestuur. Tevens zal een plaatsbezoek aan de site doorgaan. Er wordt van de infosessie een verslag of proces-verbaal opgemaakt door het bestuur.

Buiten de infosessie kunnen vragen slechts schriftelijk worden gesteld op het mailadres patrimonium@brasschaat.be. De gemeente Brasschaat beslist vrij al dan niet te antwoorden op in gediende vragen. Vragen worden slechts schriftelijk beantwoord. Er worden geen vragen meer beantwoord die ingediend worden na 13 augustus 2018. Indien uit vragen onderwerpen naar voren komen die van gemeenschappelijk belang zijn of een reden tot aanpassing van de bevragingstekst vormen, dan wordt dit, in het kader van een gelijke en transparante mededinging, aan alle gekende belangstellenden tegelijk overgemaakt op 28 augustus 2018 en eveneens publiek gemaakt op www.brasschaat.be.

2.3 Het indienen van een erfpachtvoorstel

Iedere kandidaat mag slechts één erfpachtvoorstel indienen.

Het voorstel wordt op papier in één exemplaar en twee kopieën opgemaakt en tevens op digitale drager (USB-stick) afgegeven.

Het uiterste tijdstip voor indiening van het voorstel is **11 september 2018 om 11 uur**.

Het voorstel wordt geschoven in een “definitief gesloten omslag” waarop wordt vermeld :
“Erfpachtbevraging Lokaal bedrijventerrein - Campus Coppens Sint-Jobsesteenweg, Brasschaat ” en de datum en uur dat het voorstel moet toekomen (11 september 2018 – 11u)

Het voorstel wordt gericht aan :
Gemeentebestuur Brasschaat, dienst administratie patrimonium
Verhoevenlei 11
2930 Brasschaat

De kandidaat zal in zijn voorstel alle nodige informatie verschaffen en de nodige bijlagen toevoegen. Het voorstel dient minimaal de volgende onderdelen te bevatten :

- 1 Erfpachtvoorstel en samenwerkingsverband;
- 2 In geval van ondertekening van het voorstel door een gemachtigde : de akte van bevoegdheid;
- 3 Een gemotiveerd voorstel voor juridische- en financieringsstructuur van realisatie en exploitatie
- 4 Alle documenten die nodig of nuttig zijn ter beoordeling van de toekenningscriteria

Aan de kandidaten wordt gevraagd de hierboven vermelde onderverdeling te respecteren teneinde de evaluatie en onderhandelingsprocedure vlot te laten verlopen.

De gemeente Brasschaat behoudt zich het recht voor om kort na het indienen van de erfpachtvoorstellen de Kandidaten elk afzonderlijk uit te nodigen om hun erfpachtvoorstel toe te lichten. De gemeente is echter niet verplicht tot het organiseren van dergelijke toelichting. De gemeente behoudt zich ook het recht voor om, al naargelang het geval, aan één of meerdere van de kandidaten schriftelijk verduidelijkingen bij hun erfpachtvoorstel te vragen.

2.4 Wijze van toekennen van de erfpacht en verloop van onderhandelingen

In eerste instantie zal worden gekeken of de erfpachtvoorstellen van de kandidaten voldoen aan de in deze bevraging gestelde selectiecriteria. Vervolgens worden de erfpachtvoorstellen inhoudelijk beoordeeld op basis van de hieronder beschreven beslissingscriteria.

Deze inhoudelijke beoordeling zal worden voorgelegd aan een werkgroep. Deze werkgroep zal samengesteld worden bij Collegebesluit.

De best geklasseerde of geklasseerden (maximum 3) zullen worden uitgenodigd voor 1 of meer onderhandelingsrondes waarbij de sterke en zwakke punten van de ingediende voorstellen kunnen worden besproken. Op basis van deze onderhandelingen kunnen de geselecteerde kandidaten een laatste erfpachtvoorstel indienen.

De werkgroep stelt na de onderhandelingen een verslag op en adviseert de gemeente op basis van de eventueel aangepaste rangschikking op basis van de criteria en van het resultaat van de gevoerde onderhandelingen.

Met de best geklasseerde kandidaat kunnen tot slot nog finale contractbesprekingen worden gehouden teneinde het erfpachtvoorstel verder te optimaliseren, te preciseren en definitief vast te leggen.

De beslissing tot toekenning van de Erfpacht wordt genomen door het gemeentebestuur na het afronden van deze finale contractbespreking en het bereiken van overeenstemming over de erfpachtovereenkomst.

Het gemeentebestuur is in geen geval verplicht gevolg te geven aan de bevragsingsprocedure en kan desnoods de procedure stopzetten of ze opnieuw beginnen. Het afbreken van de bevragsingsprocedure geeft geen enkel recht op vergoeding of op enige andere aanspraak, zonder vergoeding.

2.5 Selectiecriteria

Aan de kandidaat wordt gevraagd in zijn kandidatuurstelling voor te leggen:

- een recent attest van de directe en indirecte belastingen;
- een recent attest van de Rijksdienst voor Sociale Zekerheid;
- financieel- economische draagkracht, aangetoond aan de hand van de jaarrekeningen van de drie laatste boekjaren en een bankverklaring aangaande de solvabiliteit en alle andere gepaste stukken waaruit blijkt dat de kandidaat voldoende financiële draagkracht heeft om de vooropgestelde erfpachtovereenkomst aan te gaan zonder financieel risico – indien van toepassing wordt het volledige ondernemingsdossier toegevoegd;
- elementen die aantonen dat de kandidaat over voldoende technische bekwaamheid beschikt om het voorziene project te ontwerpen, bouwen, financieren, onderhoud en beheren aan de hand van referentieprojecten, diploma's en andere kwalificaties, vermelding van relevante ervaring etc.
- In het geval de kandidaat een samenwerkingsverband betreft, wordt de gevraagde informatie voor elk van de leden voorgelegd. Ook van gekende onderaannemers wordt deze informatie toegevoegd
- Indien de inschrijver een consortium is, een duidelijke uiteenzetting van de samenwerkingsvorm en de participaties van de verschillende partijen;

2.6 Beslissingscriteria

De gemeente beoordeelt de erfpachtvoorstellen op basis van de hieronder vermelde beslissingscriteria:

1. Voorgestelde canon

De kandidaat doet een voorstel van erfpachtvergoeding in de vorm van een jaarlijks te indexerende canon.

2. Projectorganisatie

Algemeen

In het algemeen wordt aan de kandidaat gevraagd om op een omstandige wijze te beschrijven hoe hij in principe een ontwikkeling van dergelijke projectgebieden aanpakt, wat voor hem hierbij de noodzakelijke randvoorwaarden zijn en met welke vrijheidsgraden er gewoonlijk wordt gewerkt en welke de precieze samenstelling is van het eventueel voorgestelde consortium.

Projectaanpak

Met het oog op de ontwikkeling van het betreffende projectgebied wordt van de kandidaat vervolgens een concrete beschrijving verwacht van de projectaanpak.

Verdeling van tussenkomsten in bepaalde investeringen, controle-instrumenten die ter beschikking worden gesteld, betalingsmodaliteiten en betalingsvoorwaarden die kunnen worden gehanteerd, ontwikkelingsstrategieën die kunnen worden gevolgd.

Termijn

Aansluitend op de projectaanpak wenst de gemeente een zicht te krijgen op de termijnen verbonden aan de ontwikkeling en realisatie van de projectzone. Overeenkomstig de door de kandidaat voorgestelde projectaanpak (algemeen en specifiek) geeft hij een planning van de werkzaamheden op. Deze planning bevat de aanduiding van de termijn van alle werkzaamheden vanaf de toekenning tot en met de realisatie.

De inrichting van het bedrijventerrein en oprichting van gebouwen dient alleszins aangevat te worden binnen een termijn van 2 jaar en voltooid te worden binnen een termijn van 4 jaar vanaf het ondertekenen van de erfpachtovereenkomst. De kandidaat voorziet alleszins een regeling in zijn erfpachtvoorstel (boeteclausule) voor het geval hij de vooropgestelde termijnen niet haalt.

3.Financiële garanties en budgettair plan

De kandidaat raamt de kosten voor de realisatie van het project.

De kandidaat stelt een borgstelling voor tijdens de bouw en exploitatie.

Tevens zal hij een voorstel doen van de prijs die gevraagd zal worden aan ondernemingen die zich zullen vestigen in de projectzone. De ruimten in het gebouw worden bij voorkeur verhuurd.

4.Conceptvisie en duurzaamheidsconcept in kader van het beeldkwaliteitsplan

Visie

De ruimtelijke visie dient inzage te verstrekken in de stedenbouwkundige opties en overwegingen met betrekking tot de inplanting, dimensionering en vormgeving van het gebouw op het terrein, voorstellen voor parkeeroplossingen en dergelijke. Hiervoor dient het Ruimtelijk Uitvoeringsplan Lt. Coppenskazerne – fase 4 als leidraad.

Architecturaal concept

Ter illustratie en ter staving van hun respectievelijke visie moeten de kandidaten een schetsontwerp van de door hun beoogde realisatie bij hun kandidatuurstelling voegen. Dit schetsontwerp dient om de gemeente een inzicht te verlenen in het architecturaal concept.

Van bedrijven die zich vestigen op het lokaal bedrijventerrein zal geëist worden dat ze CO2-neutraal werken. Dit houdt in dat zij indien mogelijk zelf groene stroom zullen produceren of groene stroom afnemen van het net.

De kandidaat zal concrete voorstellen formuleren om de naleving van de verplichtingen inzake CO2-neutraliteit door bedrijven te vergemakkelijken

Mobiliteitsconcept

De inschrijver maakt voor het geheel een mobiliteitsconcept op en geeft een advies op parkeren, rekening houdend met de gemeentelijke parkeerverordening (zie bijlage 3).

Voor het schetsontwerp wordt door de gemeente geen vergoeding uitgekeerd.

2.7 Weging van de beslissingscriteria

Voorgestelde canon		20 %
Projectorganisatie		40 %
- Algemeen	10%	
- Projectaanpak	10%	
- Termijn	20%	
Financiële garanties en budgettair plan		20 %
Conceptvisie en duurzaamheidsconcept in kader van het beeldkwaliteitsplan		20 %

2.8 Verbintenistermijn voorstel

Het ingediende erfpachtvoorstel wordt geacht bindend te zijn gedurende een termijn van 180 kalenderdagen volgend op uiterste datum van indiening.

De kandidaten kunnen een langere geldigheidstermijn in hun erfpachtvoorstel vaststellen.

De gemeente kan in voorkomend geval één of meerdere kandidaten om een verlenging van deze geldigheidstermijn verzoeken.

2.9 Onderaanneming

De kandidaat blijft aansprakelijk ten opzichte van de gemeente wanneer hij de uitvoering van zijn verbintenissen geheel of gedeeltelijk aan derden toevertrouwt. Het uitbesteden of afsplitsen van bepaalde activiteiten dient voorafgaandelijk goedgekeurd te zijn door de gemeente.

De gemeente acht zich door geen enkele contractuele band met die derden verbonden.

2.10 Vertrouwelijkheid

Alle documenten en informatie betrokken bij de voorbereiding en de uitvoering van de bij deze bevraging voorziene werkzaamheden worden beschouwd als vertrouwelijk en dienen na beëindiging van de opdracht overhandigd te worden aan de gemeente.

Deze documenten en informatie mogen in geen enkel geval aan derden medegedeeld worden of gebruikt worden voor doeleinden vreemd aan deze opdracht

2.11 Taalgebruik

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

Bijlagen

1. Situeringsplan
2. Ontwerp RUP Lt. Coppens – fase 4
3. Parkeerverordening
4. Hoofdlijnen van erfpachtovereenkomst