



KENNISCENTRUM  
VLAAMSE STEDEN

interlokale vereniging

# COMPLEXE STADSPROJECTEN

*draaiboek*

## **Naam website KCVS**

BESTEK ONTWIKKELAARS

## **Oorspronkelijke naam document**

Autonoom Gemeentebedrijf Stadsvernieuwing Oostende  
A.G.S.O - Publiek-Private Samenwerking Van Iseghem-  
laan, Feest en Cultuurpaleis, Oude Postgebouw - Bestek

## **Project**

Triptiek Oostende

# **Autonoom Gemeentebedrijf Stadsvernieuwing Oostende**

## **A.G.S.O**

### **Publiek - Private Samenwerking**

**Van Iseghemlaan  
Feest en Cultuurpaleis  
Oude Postgebouw**

## **BESTEK**

## Inhoudstafel.

<b>DEEL 1: ALGEMEEN BESTEK</b> .....	4
<b>1.1. Retroakten – Studiegegevens</b> .....	4
1.1.1. Strategisch Commercieel plan van 12 december 1997.....	4
1.1.2. R.S.V. – P.R.S.West Vlaanderen.....	6
1.1.3. Startnota G.R.S.Oostende (07-2002).....	7
1.1.4. Mobiliteitsplan Stad Oostende (08-03-2002).....	8
1.1.5. Publieke netwerken Oostende.....	9
1.1.5.1. Bindingsraster.....	9
1.1.5.2. Stadslobby.....	10
1.1.5.3. Winkelnet.....	11
1.1.6. Opsomming studiegegevens.....	13
1.1.7. Publicaties.....	13
1.1.8. Definiëring randvoorwaarden.....	13
<b>1.2. Toepasselijke wetgeving</b> .....	15
<b>1.3. Aanbestedende overheid</b> .....	15
<b>1.4. Het Plangebied</b> .....	16
1.4.1. Drie deelgebieden.....	16
1.4.2. Eigendomssituatie.....	17
1.4.3. Prioriteit.....	18
<b>1.5. De drie deelgebieden (Projectsites)</b> .....	19
1.5.1. Deelgebied 1: “Van Iseghemlaan”.....	19
1.5.1.1. Ruimtelijk voorkomen.....	19
1.5.1.2. Potenties/Aandachtspunten.....	19
1.5.2. Deelgebied 2: Feest- en Cultuurpaleis.....	21
1.5.2.1. Ruimtelijk voorkomen.....	21
1.5.2.2. Aandachtspunten en potenties.....	21
1.5.3. Deelgebied 3: “Het Oude Postgebouw”.....	22
1.5.3.1. Ruimtelijk voorkomen.....	22
1.5.3.2. Aandachtspunten en potenties.....	22
<b>1.6. Voorwerp van de opdracht</b> .....	24
<b>1.7. Gunningswijze</b> .....	24
<b>1.8. Toelichting van de gunningcriteria</b> .....	25
1. Projectaanpak (ontwikkelingsscenario) & Ontwikkelingsvisie.....	25
2. Termijn & Fasering.....	26
3. Prijs.....	27
<b>1.9. Beoordelingscommissie</b> .....	28
<b>1.10. Indienen van de offertes</b> .....	28
<b>1.11. Plaats, dag en uur van de opening der offertes</b> .....	28
<b>1.12. Gestanddoeningstermijn</b> .....	28
<b>1.13. Borgtocht</b> .....	29
<b>1.14. Inhoud van de offertes</b> .....	29
1.14.1. Algemeen.....	30
1.14.1.1. Onderhandelingsopties.....	30
1.14.1.2. Termijn – plan van aanpak - ontwikkelingsvisie.....	30
1.14.1.3. Grondoverdracht.....	31

1.14.1.4.	Ondergronds parkeren.....	31
1.14.1.5.	Museum en cultureel centrum.....	31
1.15.2.	Van Iseghemlaan.....	32
1.15.2.1.	Voorwaarden.....	32
1.15.2.2.	Uitgangspunten.....	32
1.15.2.3.	Suggesties.....	34
1.15.2.4.	Referenties.....	36
1.15.3.	Feest- en Cultuurpaleis.....	39
	Voorwaarden.....	39
1.15.4.	Het Oude Postgebouw.....	40
	Voorwaarden.....	40
<b>DEEL 2: DE PUBLIEK - PRIVATE SAMENWERKING.....</b>		<b>41</b>
<b>Artikel 1 - Verplichtingen contractspartijen.....</b>		<b>42</b>
<b>Artikel 2 - Definities.....</b>		<b>43</b>
2.1.	Het Ontwikkelingsplan:.....	43
2.2.	Het Project:.....	43
<b>Artikel 3 - Doel.....</b>		<b>44</b>
<b>Artikel 4 - Voorwerp.....</b>		<b>44</b>
4.1.	De Ontwikkelingsfase.....	44
4.2.	Realisatiefase.....	46
4.3.	De bouwfase.....	46
<b>Artikel 5 - Organisatie.....</b>		<b>47</b>
5.1.	De Stuurgroep.....	47
5.2.	De Projectgroep.....	49
<b>Artikel 6 - Werkwijze/taakverdeling.....</b>		<b>50</b>
6.1.	Het Ontwikkelingsplan:.....	50
6.2.	De ontwikkelingsfase:.....	50
6.3.	Realisatiefase.....	51
6.4.	Bouwfase.....	51
<b>Artikel 7 - Marktomstandigheden.....</b>		<b>51</b>
<b>Artikel 8 - Grondverwerving.....</b>		<b>52</b>
<b>Artikel 9 - Gronduitgifte.....</b>		<b>53</b>
<b>Artikel 10 - Duur en ontbinding.....</b>		<b>54</b>
<b>Artikel 11 - Schadevergoeding.....</b>		<b>55</b>
<b>Artikel 12 - Borgtocht.....</b>		<b>55</b>
<b>Artikel 13 - Overleg.....</b>		<b>56</b>
<b>Artikel 14 - Geschillen.....</b>		<b>56</b>
<b>Artikel 15 - Overdraagbaarheid.....</b>		<b>56</b>

## DEEL 1: ALGEMEEN BESTEK.

### 1.1. Retroakten – Studiegegevens

#### 1.1.1. Strategisch Commercieel plan van 12 december 1997.

De stad Oostende werd weerhouden voor het initiatief genomen door de Vlaamse regering m.b.t. het ontwikkelen en stimuleren van de handelsactiviteit binnen de steden en kerngemeenten. Dit initiatief kreeg de naam 'Mercuriusproject'. De Vlaamse regering is van mening dat de versterking van de handelsactiviteit in de binnensteden positieve effecten kan hebben voor de stedelijke vernieuwing waardoor veiligheid, huisvesting en de stedelijke infrastructuur zullen verbeteren.

In het strategisch commercieel plan voor de stad Oostende worden o.a. volgende ontwikkelingsperspectieven geformuleerd:

In het strategisch-commercieel plan wordt er gestreefd naar de ontwikkeling van een verruimd stedelijk (handels)centrum. Het projectgebied behoort tot dit (verruimde) stedelijke handelscentrum.

Heden functioneren de binnenstad, begrensd door de Vindictivelaan, de Leopold II-laan, de Albert I-promenade/Van Iseghemlaan en de Visserskaai en het commerciële stadsgedeelte ten westen van de Leopold II-laan, begrensd door de A. Pieterslaan, de Koninginnelaan en de Albert I-promenade als afzonderlijke entiteiten.

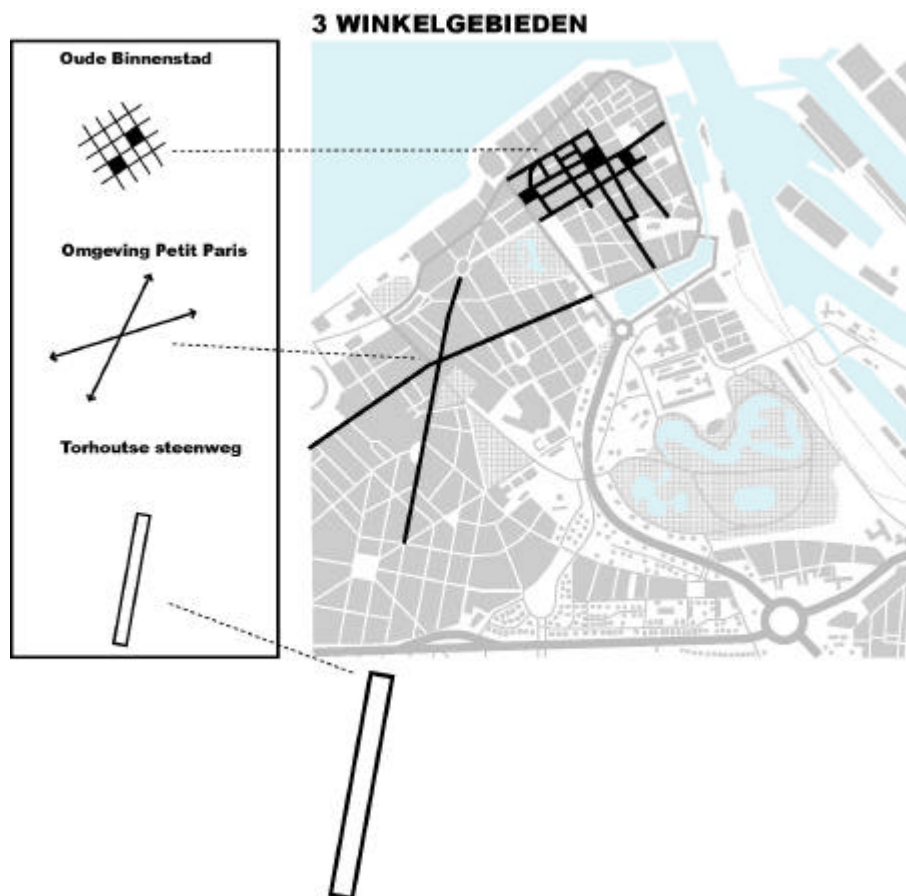
Commerciële centra zoals deze in de historische binnenstad en het centrum Petit-Paris kunnen meer op elkaar betrokken worden en op die manier zich verruimen tot een commercieel gebied met regionale en/of nationale uitstraling.

Verder moet er gezocht worden naar een evenwicht tussen het handelsapparaat in de binnenstad en deze in de periferie. De verplaatsing van commerciële functies die evengoed in de binnenstad thuishoren naar de periferie moet worden afgeremd.

Door ruimtelijke en functionele impulsen te genereren en dwarsverbanden te smeden tussen het winkelgebied van de oude binnenstad en deze rondom Petit Paris, wil men een verruimd stedelijk handelscentrum creëren waarbinnen (alternatieve) winkelcircuits worden ontwikkeld.

Veel aandacht moet daarbij uitgaan naar de gebruiks- en belevingswaarde van het openbaar domein.

Om een handelsgebied te creëren waar het aangenaam vertoeven is en winkelcircuits naar eigen behoefte en vermogen kunnen worden afgelegd, moet een bijzondere aandacht worden besteed aan het comfort van voetganger en fietser. In deze optiek wordt de nu wat verloederde Van Iseghemlaan ingericht als een winkel-wandelboulevard. De Christinastraat en Langestraat, beide bestaande winkel-wandelstraten worden over hun volledige lengte (d.i. tot aan de zeedijk) als winkelwandelstraat beschouwd.



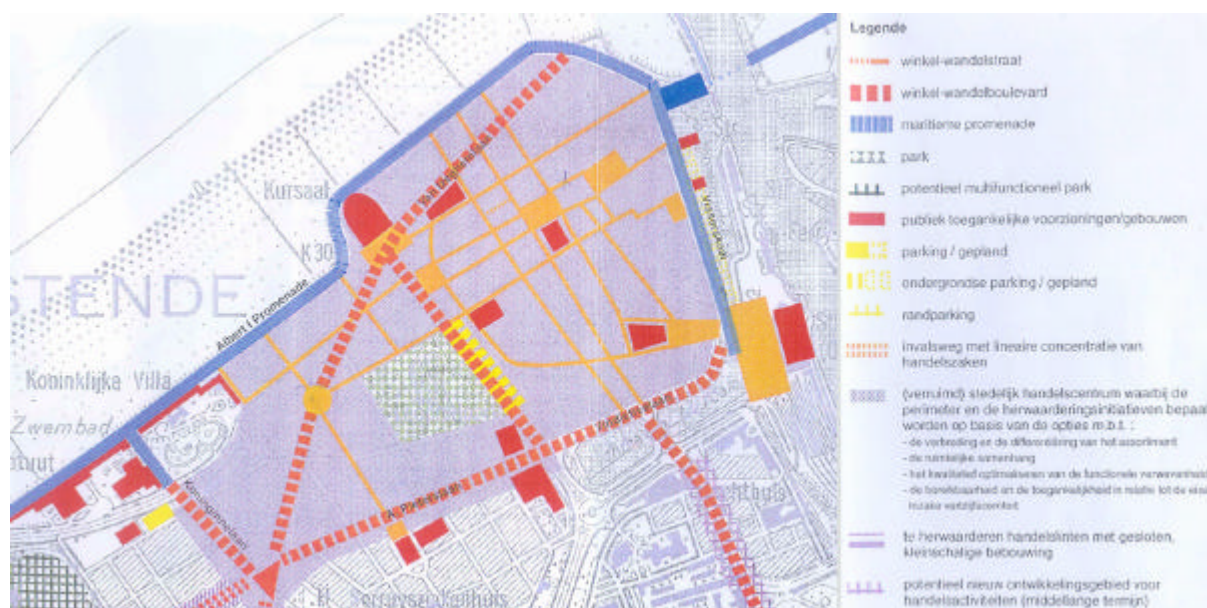
Deze globale visie werd vervolgens vertaald in een actieprogramma en een ruimtelijke structuurschets.

Het projectgebied wordt tezamen met het Casino-kursaal en Feest- en cultuurpaleis als belangrijke revalorisatieproject geselecteerd. De Van Iseghemlaan wordt heringericht en opgewaardeerd tot winkel-wandelboulevard.

Voor het gedeelte vanaf het project tot aan de Louisastraat wordt er bovendien specifieke aandacht voor het verblijfscomfort gevraagd. De Albert I - promenade wordt geherwaardeerd over zijn volledige lengte als een volwaardige en aangename maritieme promenade. De delen van de Christinasraat, Vlaanderenstraat en de Louisastraat tussen de maritieme promenade en de Van Iseghemlaan dienen heringericht te worden.

Concreet is binnen dit verruimd stedelijk handelscentrum o.a. aandacht te besteden aan:

- het behoud en kwalitatief versterken van het bestaande handelsapparaat.
- de verbreding en differentiëring van het assortiment t.b.v. shopping.
- het kwalitatief optimaliseren van functionele verwevenheid.
- het creëren van de noodzakelijke condities voor het aantrekken van handelsvestigingen die eerder in het centrum dan in de periferie thuis horen.
- ruimtelijke samenhang.
- het wegwerken van zwarte vlekken/stroken.



### 1.1.2. R.S.V. – P.R.S. West Vlaanderen.

In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wordt Oostende geselecteerd als regionaal stedelijk gebied met delen van Oostende, Bredene en Middelkerke. De regionaal stedelijke gebieden hebben grote potenties om een belangrijk deel van de groei inzake bijkomende woonegelegenheden, stedelijke voorzieningen en ruimte voor economische activiteiten op te vangen.

Volgens het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West Vlaanderen behoort de binnenstad van Oostende tot de deelruimte 'Kustruimte'. Het provinciaal beleid inzake de kustruimte is er o.a. op gericht het kralensnoer van badplaatsen als multifunctionele, complementaire knooppunten te ondersteunen.

De stedelijke gebieden Oostende, Knokke-Heist en Blankenberge hebben een verzorgende rol voor de Kustruimte. Zij hebben voor de verschillende stedelijke functies een grote ruimtelijke draagkracht. Dit impliceert dat zij voor de eigen woningbehoefte en voor de toeristisch-recreatieve infrastructuur hun bovenlokale taak moeten opnemen. Ook het openbaar domein dient op een kwalitatieve manier aangepakt te worden om de algemene leefbaarheid van de Kustruimte op te waardenen.

Daarnaast behoort Oostende ook tot de deelruimte 'Oostendse ruimte'. Het beleid is er hier op gericht om Oostende als regionaal stedelijk gebied te versterken als een concentratie van stedelijke activiteiten. Zeehaven en luchthaven worden beschouwd als Vlaamse economische poort.

De taakstelling woningbouw 1991-2007 voor alle regionaalstedelijke gebieden in de provincie West-Vlaanderen bedraagt ongeveer 28.000 bijkomende woonegelegenheden. De taakstelling 1991-2007 voor het regionaal stedelijk gebied Oostende (Oostende – Bredene – Middelkerke) bedraagt 4900 bijkomende woonegelegenheden.

### **1.1.3. Startnota G.R.S.Oostende (07-2002).**

De stad Oostende tracht reeds geruime tijd het imago van de stad te versterken.

Naast de natuurlijke troeven van zee, strand en duinen is Oostende de enige stad aan de kust die voorzien is van een compleet net van stedelijke voorzieningen. Daarenboven heeft de stad een uitgebreid openbaar vervoernetwerk (station, kusttram, stads- en voorstadslijnen,...). De aanwezigheid van al deze troeven biedt kansen naar een verbetering van de woonkwaliteit, het aantrekkelijk maken van het stedelijk wonen aan de kust en het toerisme te verruimen met minder seizoensafhankelijke activiteiten.

Zowel de handel en de horeca als de musea en het cultureel patrimonium bieden een uitgelezen kans om een toeristisch beleid te voeren over het ganse jaar om zo het seizoen te ‘verbreden’.

Eén van de doelstellingen zoals geformuleerd in het GRS is het versterken van de regionale aantrekkingskracht van de kleinhandel.

Oostende behoort tot de 10 belangrijkste steden in Vlaanderen inzake werkgelegenheid in de kleinhandel. In West-Vlaanderen scoort alleen Brugge als handelscentrum hoger. De topwinkelstraten zoals Kapellestraat en Vlaanderenstraat doen het goed. De aanpalende winkelstraten kunnen nog verder uitgebouwd worden. De Christinastraat, waaraan het projectgebied in het oosten aanpalend is, geniet een heropleving door de inplanting van een aantal speciaalzaken. Deze tendens kan nog verder versterkt worden.

In de historische binnenstad is er een vraag naar beschikbare middelgrote winkeloppervlakte (400-800m<sup>2</sup>). Middelgrote winkels (speciaalzaken) kunnen eveneens een publiekstrekker zijn.

Het aantal publiekstrekkers met een uitgebreid ‘van a tot z’ productengamma kan nog vergroot worden binnen Oostende (nu alleen nog maar een INNO in de Kapellestraat)

Daarnaast wil de stad Oostende de bestaande voorzieningen zoals het casino in te zetten om Oostende als congresstad te promoten. Dit veronderstelt wel dat, naast de congresfaciliteiten die in het vernieuwde Casino-Kursaal zijn te voorzien, de kwaliteit van de bestaande hotels moet opgekrakt worden en meer kwaliteitsvolle vijfsterrenhotels gebouwd moeten worden. Daarenboven is de huidige trend dat kortere verblijven meer en meer toenemen en verwacht men dat deze trend zich in de toekomst zal verder zetten. Dit mag echter niet leiden tot de groei van tweede verblijven in het centrum van Oostende. Het aanbod binnen de logies voor verblijven van kortere duur, voornamelijk hotels, zal moeten vergroten.

Inzake het wonen wordt voorgesteld een beleid te voeren dat voorziet in een diversificatie van het woningaanbod, waarbij in zekere mate wordt ingespeeld op de demografische processen die op termijn nieuwe behoeften zullen creëren. (kleinere woningen, woningen voor senioren,...)



#### 1.1.4. Mobiliteitsplan Stad Oostende (08-03-2002).

In het mobiliteitsplan stad Oostende wordt het begrip ‘verruimde bestemmingsboulevard’ geïntroduceerd. Deze is belangrijk voor het projectgebied aangezien het er aanpalend aan is.

Het doel van de verruimde bestemmingsboulevard is om de gevoeligere verblijfsgebieden in het stedelijke hart te ontlasten van de soms hoge autodruk, vooral op toeristische hoogdagen. De kernstedelijke verplaatsingen zullen in de toekomst via deze boulevard verlopen. Tevens zijn en worden de grootschalige parkings er op gekoppeld.

Door de verruimde bestemmingsboulevard wordt het bereikbaarheidsprofiel van het stadscentrum maximaal afgestemd op het strategisch commercieel plan. In dit plan wordt voorgesteld om de ontwikkelingsperspectieven voor handel en diensten uit te breiden en te situeren in het ‘verruimde centrum’.

Daar waar het binnenstedelijk commercieel centrum vroeger afgebakend werd door Visserskaai, Van Iseghemlaan, Leopold II – laan en Vindictivelaan, wordt de verruimde bestemmingsboulevard gevormd door volgende wegen: A. Pieterslaan, Vindictivelaan, Leopold III-laan, Visserskaai, Van Iseghemlaan, Koningstraat, Koninginnelaan en Leopold II-laan.



De omgeving van het Casino-Kursaal wordt binnen het mobiliteitsplan naar voor geschoven als een potentiële zoeklocatie voor een grootschalige stedelijke parking die toegankelijk zou zijn vanop de verruimde bestemmingsboulevard.

### **1.1.5. Publieke netwerken Oostende.**

Deze studie wordt op dit ogenblik opgemaakt in het kader van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Oostende en wordt dan ook onder enig voorbehoud ter kennis gegeven aan de inschrijvers.

Het betreft hier een studie naar de toekomstige ontwikkeling van de publieke ruimte in Oostende uitmondend in een visie en voorstellen die de gebruiks-, belevings- en toekomstwaarde van de binnenstad als recreatief en commercieel centrum ten goede komen.

Een aantal concepten worden geïntroduceerd die belangrijk zijn voor het projectgebied en die aantonen dat de stad Oostende een aantal initiatieven wil ontplooiën die ondersteunend kunnen werken voor een versterking van haar stedelijk grondgebied.

#### **1.1.5.1. Bindingsraster.**

Het bindingsraster voorziet in een vlotte verbinding tussen verschillende representatieve en informele publieke plekken in de stad. Naast een oriëntatie op plekken gelegen in het verruimde centrum is het bindingsraster ook georiënteerd op belangrijke (grootschalige) publieke polen gelegen aan de rand van of net buiten dit verruimde centrum: het Maria Hendrikapark, de Wellingtonrenbaan, de Spuikom, de toekomstige ontwikkelingen op Oosteroever, het sportpark, ...

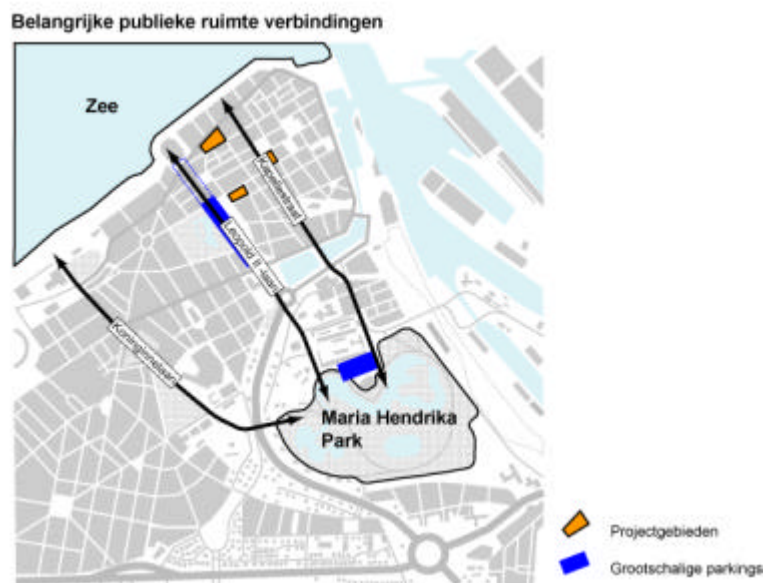
Het bindingsraster is een sterk functioneel gegeven waar een vlotte en continue doorstroming - dit in eerste instantie voor voetgangers en fietsers en niet voor het autoverkeer! – leesbaar, aantrekkelijk en veilig gemaakt wordt. Voor die onderdelen van het bindingsraster die samenvallen met de stadslobby zal ook de auto een belangrijke rol spelen.

Door dit bijzondere karakter en de centrale ligging kan elke binding onafhankelijk van haar voorkomen uitgroeien tot een kwalitatieve verblijfszone.

Belangrijke centrale linken zijn enerzijds de Graaf de Smet de Nayerlaan-Kapellebrug - Kapellestraat-Vlaanderenstraat en anderzijds de Leopold II-laan –Zinnialaan. Zij verbinden het Maria Hendrikapark, de binnenstad en de zeedijk met elkaar.

Het projectgebied ligt opgespannen tussen deze twee bindingen.

Op het hierna volgend plannetje worden deze centrale linken aangegeven



### 1.1.5.2. Stadslobby.

De ‘verruimde bestemmingsboulevard’ – zoals beschreven/geïntroduceerd in het mobiliteitsplan van de stad Oostende - wordt geherdefinieerd (opgewaarderd/opgeklopt) tot stadslobby.

De stadslobby is de ontvangstruimte van de stad, de plaats waar de automobilist of treinreiziger voetganger wordt. De kernstedelijke verplaatsingen zullen in de toekomst via deze boulevard/stadslobby verlopen en vervolgens opgevangen worden in één van de vele bestaande (of geplande) grootschalige parkings die hier zijn gesitueerd. De belangrijkste representatieve publieke functies – zowel commercieel, cultureel, recreatief als administratief – van de stad Oostende zijn langs deze stadslobby gelegen zoals het casino, stadsbibliotheek, Koningspark met de Japanse tuin, stedelijk zwembad, PMMK, stadhuis, station, vismarkt, aquarium, Europacenter, oude postgebouw,... Deze trekken een zeer verscheiden publiek aan; zowel de buurtbewoner als de toerist.



Door de ontvangstruimtes van de verschillende publieke functies (zowel casino als parkeergarage, ...) beter op elkaar af te stemmen en zichtbaarder op de publieke ruimte te betrekken worden echte stadslobby's gecreëerd.

Gelegen langsheen de verruimde bestemmingsboulevard komt het projectgebied in aanmerking om samen met het Europacenter, Casino en Monacoplein een stadslobby-functie te gaan vervullen. In de sokkel van het Europacenter bevindt zich reeds een grootschalige parking, de zeeparking onder de Leopold II – laan kan verder getrokken worden tot onder het Monacoplein.



Louter ter informatieve titel en onder voorbehoud van wijzigingen door de uitbater wordt in bijlage aan deze overeenkomst een overzicht gegeven van bestaande parkeerfaciliteiten en de toegepaste tarieven.

### 1.1.5.3. Winkelnet.

Het versnipperde winkelapparaat van het verruimde centrum wordt ruimtelijk aan elkaar gehecht tot één samenhangend winkelnet met twee zwaartepunten: één in de omgeving van het assenkruis Adolph Buylstraat-Kappellestraat en één rond Petit Paris met de Alfons Pieterslaan als belangrijkste as.

Het winkelnet is een aaneengesloten geheel van straten, pleinen, binnengebieden, gallerijen, klimatologisch gereguleerde 'malls'. De winkelaar begeeft zich van de ene plek naar de andere ...

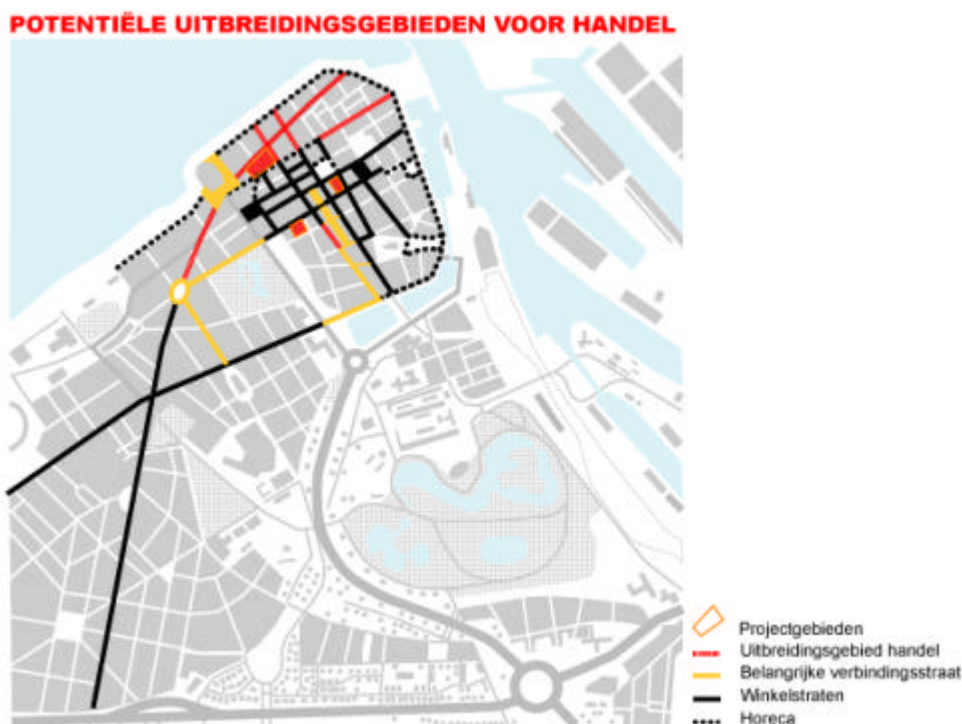
Er is een oriëntatie op verschillende soorten goederen. Zowel convenience, shopping, als specialty<sup>1</sup>. Om gericht winkelen mogelijk te maken is een thematisering/specialisering van bepaalde assen wenselijk.

<sup>1</sup> convenience: dagdagelijkse goederen: algemene voeding, vlees, brood, ...; shopping: meerkeuzegoederen: periodiek of seizoensgebonden aangekocht: kleding, boeken, sport, ...; luxe -goederen: meubelen, juwelen, audiovisuele artikelen, ...

Bepaalde delen van het net zijn uitgebouwd als winkelwandelgebieden, andere delen hebben meer het karakter van een traditionele hoofdstraat waar winkels en passage (op een intense manier) samengaan. De hoofdfunctie is hier winkelen, maar monofunctionaliteit wordt ten alle prijzen vermeden. Om het stedelijke karakter van het net te garanderen wordt ruimte gevrijwaard voor andere functies zoals wonen, werken, cultuur, publieke ruimte, recreatie, ....

Om de verschillende delen van het winkelgebied nog sterker op elkaar te betrekken, worden een aantal belangrijke 'shortcuts'/doorsteken aantrekkelijk vormgegeven als verbindingsstraten voor langzaam verkeer (deze maken veelal onderdeel uit van het bindingsraster). Dit geldt ook voor de verbindingen tussen het winkelgebied en de stadslobby (met haar parkings en openbaar vervoer ...). Deze vormen immers de belangrijkste toegangen tot het winkelnet.

In deze optiek zijn ook zinvolle herbestemmingen voor het bijzonder waardevol postgebouw en van het Feest- en Cultuurpaleis aan het Wapenplein te onderzoeken. Ook de Lijnbaanstraat kan heringericht worden. Het projectgebied kan in dit geheel een belangrijke bindende rol spelen tussen de Langestraat, Christinastraat, Kapellestraat en op te waardenen Van Iseghemlaan.



### **1.1.6. Opsomming studiegegevens.**

De volgende studiegegevens worden aan de inschrijver ter informatieve titel overhandigd:

1. Uittreksel van het B.P.A. 126 A Stadscentrum-Kursaal, inclusief de stedenbouwkundige voorschriften.
2. Herverkavelingsplan 126 A Stadscentrum-Kursaal.
3. Deelstudie Publieke netwerken Oostende (op aanvraag).
4. Koninklijk Besluit tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten d.d. 22/09/81 (Postgebouw).

Aan de hand van deze studiegegevens werd door de Stuurgroep getracht suggesties te geven inzake een toekomstvisie van de ruimtelijke en functionele structuur voor wat betreft de ontwikkeling van het deelgebied Van Iseghemlaan. Voor de andere deelgebieden blijft er een zekere vrijheid van invulling behouden daar, naar aanleiding van de geformuleerde voorstellen tot invulling, de publieke partner kan onderzoeken om de bestemming en de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften te wijzigen.

In onderhavig bestek wordt getracht deze toekomstvisie m.b.t. het deelgebied Van Iseghemlaan nader te beschrijven en hierbij harde randvoorwaarden vast te leggen die door elke inschrijver steeds in acht moeten worden genomen.

### **1.1.7. Publicaties.**

Op 25 oktober 2002 werd overeenkomstig het KB van 8 januari 1996 een aankondiging van de opdracht gepubliceerd in het Publicatieblad van de Europese Gemeenschap.

Deze publicatie werd eveneens op 25 oktober 2002 gepubliceerd in het Bulletin der Aanbestedingen.

### **1.1.8. Definiëring randvoorwaarden.**

De volgende randvoorwaarden dienen door de inschrijver steeds in acht te worden genomen bij het opstellen van zijn offerte. Offertes die afwijkingen van deze randvoorwaarden inhouden worden als **substantieel onregelmatig** beschouwd.

- A. Het Autonoom Gemeentebedrijf Stadsvernieuwing Oostende én het stadsbestuur van Oostende achten de ontwikkeling van het deelgebied Van Iseghemlaan primordiaal. Alhoewel aan de inschrijvers de toelating wordt verleend om een offerte in te dienen voor één, twee of voor de drie deelgebieden gezamenlijk, zal elke offerte die niet het deelgebied Van Iseghemlaan inhoudt als substantieel onregelmatig worden beschouwd.
- B. In het kader van de onderhandelingen behoudt de aanbestedende overheid zich het recht voor om, indien wenselijk en voor zover één of meerdere deelgebieden niet werden toegewezen, verder te onderhandelen met de inschrijvers om overeenstemming te bereiken over de ontwikkeling en realisatie van de overgebleven deelgebieden.
- C. Offertes die slechts een gedeeltelijke ontwikkeling van de deelgebieden Van Iseghemlaan en/of Feest- en Cultuurpaleis inhouden worden eveneens niet aanvaard.
- D. Het betreffende Bijzondere Plan van Aanleg en de daarbij horende stedenbouwkundige voorschriften voor het deelgebied Van Iseghemlaan geldt als

strikte randvoorwaarde waarbinnen de ontwikkeling van dit deelgebied volledig dient te kaderen.

- E. In het geval dat de inschrijver de wens uitdrukt om naast het deelgebied Van Iseghemlaan tevens het deelgebied Feest- en Cultuurpaleis te ontwikkelen en te realiseren dient hij in zijn offerte een oplossing te bieden voor de inplanting, eventueel in een ander deelgebied, van het aldaar gelegen museum en cultureel centrum.

Onder het punt “inhoud van de offertes” worden per deelgebied voorwaarden gesteld waaraan de offerte van de inschrijver dient te voldoen. Afwijkingen van aldaar geformuleerde voorwaarden dienen op een gemotiveerde wijze te gebeuren.

## **1.2. Toepasselijke wetgeving.**

Voor zover er niet van afgeweken wordt door de onderhavige bestuurlijke voorwaarden zijn op deze PPS-opdracht van toepassing:

1. De wet van 24 december 1993 betreffende de overheidsopdrachten en sommige opdrachten voor aanneming van werken, leveringen en diensten en latere wijzigingen;
2. Het koninklijk besluit van 8 januari 1996 betreffende de overheidsopdrachten voor aanneming van werken, leveringen en diensten en de concessies voor openbare werken;
3. Het koninklijk besluit van 26 september 1996 tot bepaling van de algemene uitvoeringsregels van de overheidsopdrachten en van de concessies voor openbare werken en de bijlage: algemene aannemingsvoorwaarden voor de overheidsopdrachten voor aanneming van werken, leveringen en diensten en de concessies voor openbare werken.
4. De Belgische wetgeving alsmede de normen uitgegeven door het Belgisch Instituut voor Normalisatie.

## **1.3. Aanbestedende overheid.**

De aanbestedende overheid voor de onderhavige opdracht is:

**Autonoom Gemeentebedrijf Stadsvernieuwing Oostende A.G.S.O.**  
**Gistelsesteenweg 1 C bus 3**  
**8400 Oostende**  
**Tel. (059) 51 71 73 - Telefax (059) 51 71 77**

Contactpersonen zijn:

**Dhr. Eddy Pannecoucke**  
**Afgevaardigd Bestuurder.**



## 1.4. Het Plangebied.

### 1.4.1. Drie deelgebieden.

In het kader van de Stuurgroep werden drie deelgebieden weerhouden die hierna op afzonderlijke wijze worden beschreven zowel op het vlak van het ruimtelijk voorkomen, knelpunten als de potenties en aandachtspunten die op het eerste zicht voor elk deelgebied gelden.

Tevens worden conceptuele uitgangspunten en mogelijke programma-invullingen opgenomen geldend als suggestie voor de inschrijver.

De verschillende deelgebieden (ook projectsites genoemd) worden visueel afgebakend op het hierna gevoegd plannetje.

Situering projectsites



- ① PPS -project Van Iseghemlaan
- ② Feest - en Cultuurpaleis
- ③ Postgebouw - Belgacomgebouw
- eigendom stad Oostende
- geen eigendom stad Oostende

## 1.4.2. Eigendomssituatie.

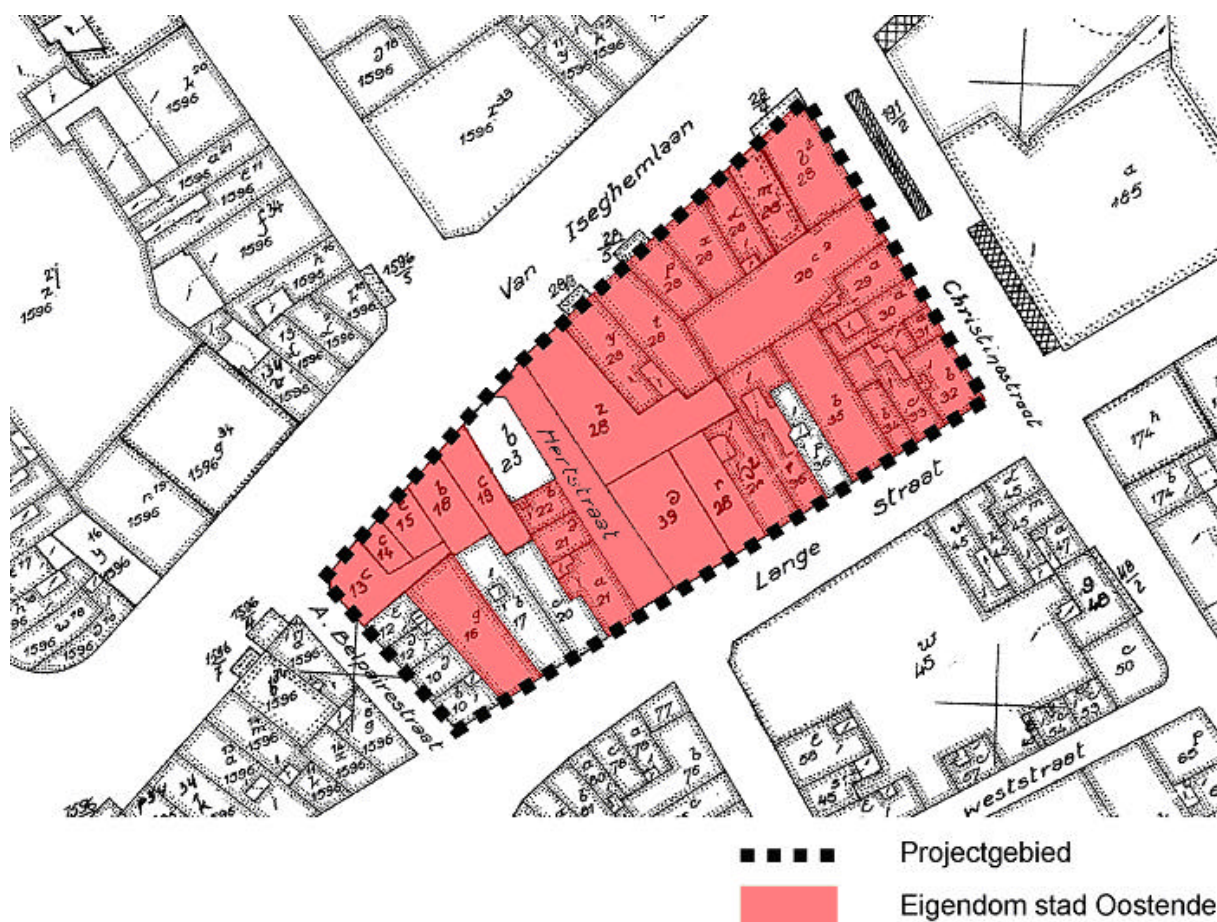
Voor wat de eigendomssituatie betreft dient het volgende te worden opgemerkt:

### A. Van Iseghemlaan.

In het hierna bijgevoegd plannetje wordt de huidige eigendomsstructuur met betrekking tot het deelgebied van Iseghemlaan weergegeven.

Niet alle benodigde percelen zijn reeds verworven. Evenwel zijn onderhandelingen met eigenaars lopende en daar waar geen onderhandelingen meer mogelijk zijn werd de gerechtelijke procedure tot verwerving ingezet.

De aanbestedende overheid maakt zich sterk beschikkingsrecht te krijgen over alle percelen inclusief de nog te verwerven percelen. Zonder voorafgaand en schriftelijk akkoord van de aanbestedende overheid is het de inschrijver niet toegestaan enig initiatief te ondernemen om de overblijvende percelen te verwerven, dan wel contact op te nemen met de eigenaars teneinde zelf de eigendom te verkrijgen en/of enig ander beschikkingsrecht over deze percelen te verwerven.



## **B. Feest- en Cultuurpaleis**

Het Feest- en Cultuurpaleis is in eigendom van de stad Oostende.

De aanbestedende overheid maakt zich sterk het Feest- en Cultuurpaleis nog te verwerven dan wel hierover het beschikkingsrecht te verkrijgen. Zonder voorafgaand en schriftelijk akkoord van de aanbestedende overheid is het de inschrijver niet toegestaan voorafgaand aan de gunning van het deelgebied enig initiatief te ondernemen om aanpalende percelen te verwerven, dan wel contact op te nemen met de eigenaars teneinde zelf de eigendom te verkrijgen en/of enig ander beschikkingsrecht over deze percelen te verwerven.

## **C. Het Oude Postgebouw.**

Het Oude Postgebouw zoals aangeduid op plannetje “situering projectsites” is in eigendom van Belgacom en De Post. Na gunning aan een bepaalde inschrijver, houdende de ontwikkeling van dit deelgebied, zal deze zelf contact dienen op te nemen met de eigenaar teneinde de verwerving van dit gebouw te bekomen.

Ter informatieve titel worden hierna de coördinaten van de bevoegde persoon opgenomen:

### **BELGACOM (CONNECTIMMO N.V.)**

Dhr. Geert Claus  
National Portfolio Manager  
Connectimmo NV  
Koning Albert II - laan 27  
1030 Brussel  
tel: 02 202 62 43  
fax: 02 203 27 76  
GSM: 0475 38 38 26  
e-mail: geert.claus@connectimmo.be

### **DE POST**

Dhr. Freddy Van Eeckhout  
Director Real Estate  
De Post  
Muntcentrum , lokaal 611  
1000 Brussel  
tel.: 02 226 25 48  
fax: 02 226 21 66  
e-mail: freddy.vaneeckhout@post.be

### **1.4.3. Prioriteit.**

Zoals in de definiëring van de randvoorwaarden staat beschreven dient er bij de ontwikkeling prioriteit te worden gegeven aan het deelgebied Van Iseghemlaan. Elke offerte die dit deelgebied niet omvat zal als substantieel onregelmatig worden beschouwd.

Het is de inschrijvers toegestaan tevens een offerte in te dienen die eveneens de ontwikkeling van één of meerdere andere deelgebieden omvat.

In dit laatste geval zal evenwel prioriteit dienen te worden verleend aan de ontwikkeling en realisatie van het deelgebied Van Iseghemlaan. De ontwikkeling van dit deelgebied kan niet afhankelijk worden gesteld van de voorafgaande ontwikkeling en/of realisatie van andere deelgebieden.

## 1.5. De drie deelgebieden (Projectsites).

In bijlagen aan de onderhavige overeenkomst wordt nadere informatie gegeven omtrent de drie deelgebieden.

### 1.5.1. Deelgebied 1: “Van Iseghemlaan”.

#### 1.5.1.1. Ruimtelijk voorkomen.

De site wordt in het noorden geflankeerd door de Van Iseghemlaan, in het zuiden door de Langestraat, in het westen door de Belpairestraat en in het oosten door de Christinastraat. Op het projectgebied bevinden zich momenteel aan de zijde van de Langestraat een aantal horecazaken, aan de zijde van de Van Iseghemlaan is de kaalslag reeds ingezet. De site wordt doorsneden door de Hertstraat die als verbinding ook in het project zal moeten terugkeren.

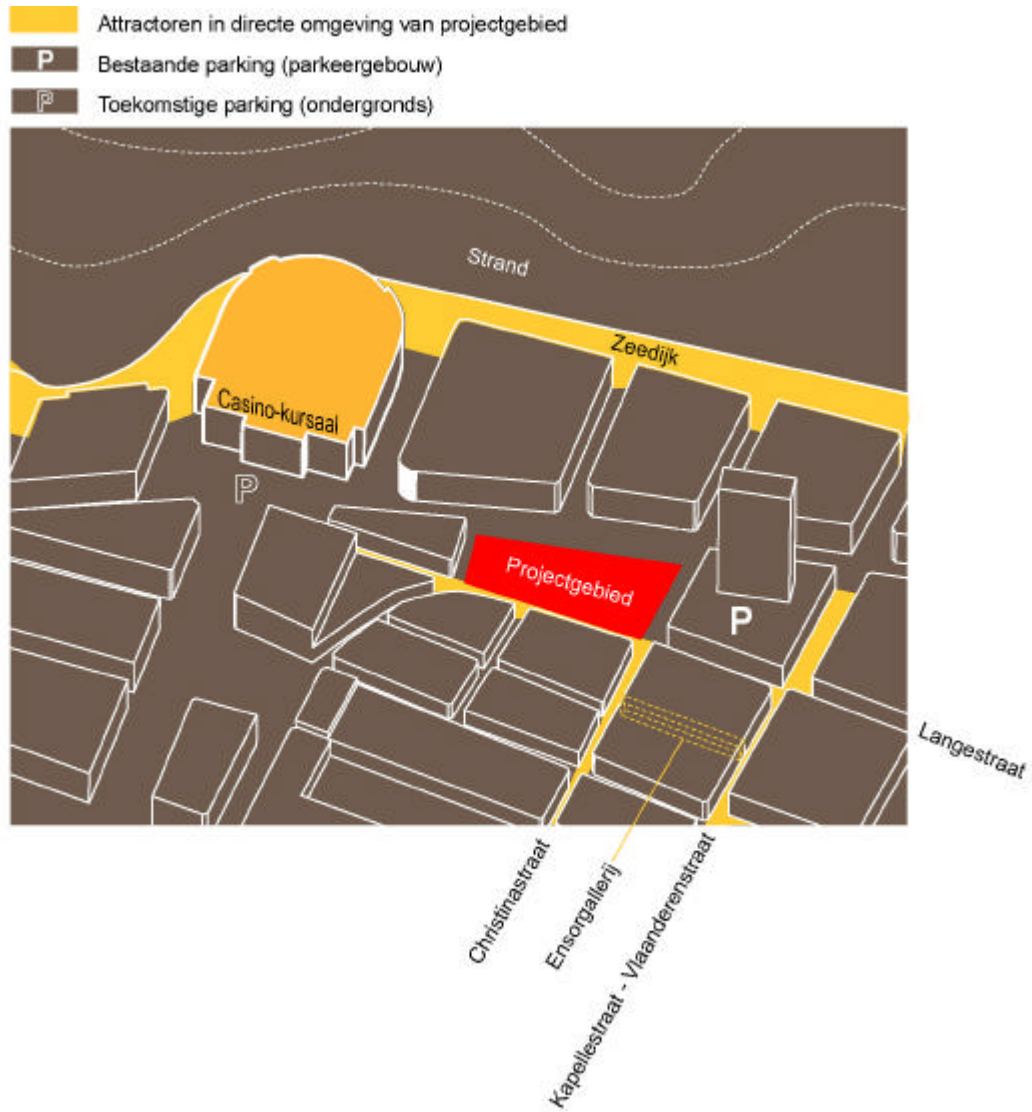
#### 1.5.1.2. Potenties/Aandachtspunten.

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en de studie omtrent de publieke netwerken geven een goed beeld van de potenties, ambities en plannen voor het Oostendse stedelijke gebied.

In de onmiddellijke omgeving van het projectgebied bevinden zich een aantal belangrijke attracties.

- De zeedijk ligt op 100 m van het projectgebied. Langs de Albert I promenade zal in de nabije toekomst een nieuw recreatief strand uitgebouwd worden.
- Het casino-kursaal ten westen van het projectgebied wordt op dit ogenblik gerestaureerd en zal in de nabije toekomst onder meer beschikken over goed uitgebouwde congresfaciliteiten. De stad Oostende wil zich dan ook profileren als een congresstad. Daarnaast wordt het casino-kursaal gerenoveerd om evenementen en tentoonstellingen te huisvesten.
- Onder het Monacoplein, dat voor het casino gelegen is en heringericht wordt, wordt een ondergrondse parking gepland voor ongeveer 300 wagens.
- In de sokkel van het naburige Europacenter bevindt zich een publieke parking voor 200 wagens.
- De Christinastraat, die het projectgebied aan de oostzijde begrenst, kent vandaag de dag een heropleving door de inplanting van een aantal speciaalzaken.
- De Langestraat in het zuiden speelt een belangrijke rol in het avondleven van de stad. In de Langestraat bevinden zich, ter hoogte van het projectgebied, hoofdzakelijk horeca-functies gericht op avond- en nachtleven.
- De Kapellestraat-Vlaanderenstraat, parallel aan de Christinastraat, is de topwinkelstraat van Oostende en bevindt zich slechts op een boogscheut van het projectgebied.
- Ook de Ensorgallerij, een winkelpassage met uitstraling die een doorsteek vormt tussen de Christinastraat en de Kapellestraat-Vlaanderenstraat, bevindt zich op minder dan 50 meter van het projectgebied.

Deze opsomming gaat uiteraard voorbij aan de talrijke attracties in de ruimere omgeving waaronder PMMK, Leopoldpark en het Maria Hendrikapark,...



## **1.5.2. Deelgebied 2: Feest- en Cultuurpaleis.**

### **1.5.2.1. Ruimtelijk voorkomen.**

Opgericht in 1958 op de plek waar vroeger het Stadhuis stond, bestaat het feest- en cultuurpaleis vandaag de dag uit een ontvangst- en feestzaal, het stedelijk museum voor schone kunsten en een toneelzaal (cultureel centrum). Centraal gelegen in de binnenstad geeft het uit op het Wapenplein, in feite het marktplein van de stad.



### **1.5.2.2. Aandachtspunten en potenties.**

- Het gebouw is pal in het centrum van de binnenstad gelegen en langs de Kapellestraat, de topwinkelstraat van Oostende.
- Door zijn schaal binnen het dichtere winkernet van Oostende, biedt het gebouw verscheidene mogelijkheden.
- Het Wapenplein geeft de locatie extra uitstraling en de talrijke evenementen die op dit plein doorgaan – kermis, schaatspiste, wekelijkse markten... – zorgen voor een voortdurende passage.

### **1.5.3. Deelgebied 3: “Het Oude Postgebouw”.**

#### **1.5.3.1. Ruimtelijk voorkomen.**

Het Oostendse postgebouw is het enige publieke gebouw van de Gentse architect Gaston Eysselinck. Het gebouw vormt een volledig bouwblok op zich en bestaat in feite uit twee delen. In het westelijk deel was de Post gehuisvest, in het oostelijk (later gebouwd) deel Belgacom. In het oostelijk deel is nog steeds een call-centre actief, de Post verliet het gebouw in 1999.

Aanvankelijk kreeg het complex geen aandacht, zelfs niet van modernistische architecten. Pas later werd het erkend als één van de krachtigste architectonische prestaties van de naoorlogse periode in België. Binnen een gesloten, kubistisch volume ontwikkelt zich een geraffineerd ruimtespel met de centrale lokettenzaal als klapstuk. Jo Maes zandstraalde 14 glastafereleden en ontwierp 2 ceramische reliëfs. In 1981 werd het postgebouw (westelijk deel van het bouwblok) een beschermd monument.

Een deel van het pand is verhuurd sinds 1 december 2002 aan VZW Beaufort (Provincie) met een huurovereenkomst van jaar tot jaar verlengbaar. Het zal gebruikt worden voor stapelplaats, projectiezaal, tentoonstellingsruimte en persconferentiezaal. Het is een annex van het Provinciale Museum voor Moderne Kunst gelegen in de Romestraat.

#### **1.5.3.2. Aandachtspunten en potenties.**

- Het gebouw is goed gelegen: centraal in de binnenstad, langs de Leopold II-laan die deel uitmaakt van de verruimde bestemmingsboulevard.
- De zeeparking, een grote ondergrondse (rotatie) parking voor 370 wagens en een bovengrondse parking, liggen voor de deur. Bovendien beschikt het gebouw zelf over een parking.
- Het gebouw heeft een uitstraling die een extra prestige kan geven aan de toekomstige functie (museum, vijf sterren hotel,...)







## **1.6. Voorwerp van de opdracht.**

Het doel van onderhavige procedure is de oprichting van publiek-private samenwerking tussen het Autonoom Gemeentebedrijf Stadsvernieuwing Oostende als publieke partner enerzijds en één of meerdere private partner(s) anderzijds, waarbinnen de verwezenlijking van het hoger beschreven deelgebieden met inachtneming van de toepasselijke wetgevingen wordt nagestreefd.

## **1.7. Gunningswijze.**

Om over te gaan tot de keuze van de private partner zal men de procedure van de onderhandelingsprocedure met bekendmaking hanteren waarbij de opdracht zal toegewezen worden aan de meest voordelige regelmatige offerte overeenkomstig de hierna gestelde gunningcriteria:

### **1. Projectaanpak & Ontwikkelingsvisie**

- Algemeen
- Projectaanpak
- Invulling

### **2. Termijn & Fasering**

- Termijnen
- Fasering

### **3. Prijs**

- Grond
- Kosten

## 1.8. Toelichting van de gunningcriteria.

### 1. Projectaanpak (ontwikkelingsscenario) & Ontwikkelingsvisie.

In het algemeen wordt aan de inschrijver gevraagd om op een omstandige wijze te beschrijven hoe hij in principe een ontwikkeling van een projectgebied aanpakt, wat voor hem hierbij de noodzakelijke randvoorwaarden zijn en met welke vrijheidsgraden er gewoonlijk wordt gewerkt. Zo nodig maakt hij hierbij een onderscheid tussen ontwikkelingen voor private dan wel publiekrechtelijke partijen.

Meer specifiek naar de ontwikkelingen opgenomen in het onderhavige bestek kan de inschrijver vervolgens een beschrijving geven van zijn gewenste **projectaanpak (ontwikkelingsscenario)**, hierbij wel rekening houdend met de bepalingen van het tweede gedeelte van het onderhavige bestek. Eventueel maakt de inschrijver een onderscheid naargelang het zuiver privaatieve ontwikkelingen betreft, dan wel ontwikkelingen geheel of gedeeltelijk voor rekening van het Autonoom Gemeentebedrijf Stadsvernieuwing Oostende of haar partners.

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, marktonderzoek, wijze waarop de conceptuele, architecturale en technische studies zullen worden aangepakt, voorstellen van samenwerkingsvoorwaarden, financieringsmogelijkheden en voorwaarden, marketinginstrumenten, ... kunnen hiervan deel uitmaken.

Daarbij aansluitend kan de inschrijver zijn voorstel tot **invulling** per deelgebied geven. Deze voorstellen dienen op een beschrijvende wijze te gebeuren met eventuele verwijzing naar referentieprojecten. Het is niet de bedoeling dat in dit stadium reeds architecturale ontwerpen worden voorgelegd, wel een inzicht verwerft inzake het beoogde ontwikkelingsplan.

Ter ondersteuning van zijn voorstellen tot invulling kan de inschrijver zijn algemene **ontwikkelingsvisie** geven op de ontwikkeling van de stad Oostende in termen van regionale positie, karakter en economische potenties.

Tevens is van belang dat de inschrijver zijn visie geeft op de interrelatie en afhankelijkheden tussen de ontwikkeling van het deelgebied en het bestaand handelsapparaat van de stad. De ontwikkeling van een deelgebied mag niet solitair worden gezien, maar in relatie met haar omgeving, toekomstige ontwikkelingen in de nabijheid en bestaande knelpunten/potenties. Indien mogelijk doet de inschrijver een aantal suggesties inzake ontwikkelingsversterkende maatregelen die de stad kan overwegen te nemen teneinde niet alleen de ontwikkeling van het projectgebied maar ook van het bestaand centrum te optimaliseren.

In de verschillende deelgebieden kunnen naast de voorgestelde programma-elementen en de hieraan gerelateerde investeringen nog additionele investeringen gebeuren teneinde deze deelgebieden beter in de markt te plaatsen en of een relevante meerwaarde te geven.

Bijzondere aandacht wordt gevraagd m.b.t. de aanpak en realisatie van de voorgestelde productmix, alsmede de visie inzake de marktconformiteit van het door de inschrijver geformuleerde voorstel van invulling.

Vervolgens kan de inschrijver zijn ontwikkelingsvisie verder gedetailleerd uitwerken gericht op de ontwikkeling van het deelgebied.

De inschrijver dient aan te geven op welke wijze de integrale ontwikkeling van het hele deelgebied met winkels, woningen, hotel en parking het best tot stand kan komen. Daarbij kunnen de volgende aspecten aan bod komen:

- ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur: bebouwing, openbare ruimte, verkeer en parkeren, milieu en veiligheid, kwaliteit van de architectuur;
- commerciële structuur: commerciële uitstraling, koopbinding, interrelatie met ommeland, dynamiek vraag- en aanbodzijde;
- structuur handelsapparaat: toekomstige ontwikkeling in termen van branchering, hiërarchie, distributie;
- woonstructuur: doelgroepen, soort woningbouw, vraag en aanbod;
- functies: met name winkels, wonen, verkeer en parkeren en in mindere mate overige voorzieningen zoals: groen, horeca, sociaal-cultureel, toerisme en recreatie;

De inschrijver dient door middel van een omstandige nota, bij te voegen aan zijn inschrijving, zijn projectaanpak en ontwikkelingsvisie zo duidelijk mogelijk te omschrijven alsmede zijn aan- of opmerkingen inzake dit gunningcriterium in deze nota aan het Autonoom Gemeentebedrijf Stadsvernieuwing Oostende kenbaar te maken.

## **2. Termijn & Fasering.**

Het Autonoom Gemeentebedrijf Stadsvernieuwing Oostende wenst een zicht te krijgen op de termijnen verbonden aan de ontwikkeling en realisatie van de verschillende deelgebieden en de hierin vervatte eventuele projectzones.

Overeenkomstig de door de inschrijver voorgestelde projectaanpak (algemeen en specifiek) geeft hij een planning van de werkzaamheden op. Deze planning omvat alle werkzaamheden vanaf de gunning tot en met de realisatie.

Het betreft evenwel een globale planning in de zin dat er een tijdsraming wordt verbonden aan interne en externe beslissingsmomenten. Indien bijvoorbeeld de inschrijver bij zijn projectaanpak aangeeft nog marktonderzoeken wenst uit te voeren of laten uit te voeren dient hij in zijn planning aan te geven met welke termijnen er dan rekening mee moet worden gehouden. Een zelfde termijnbepaling wordt verbonden aan eventuele interne beslissingsmomenten zoals een terugkoppeling naar een raad van bestuur.

In een globale tijdsbalk kan de inschrijver aangeven met welke termijnen verbonden aan ontwikkeling en realisatie dient rekening te worden gehouden.

Ook inzake de fasering van de deelgebieden wenst het Autonoom Gemeentebedrijf Stadsvernieuwing Oostende een inzicht te verwerven.

Prioritair en zonder mogelijkheid tot afwijking dient het deelgebied Van Iseghemlaan als eerste worden aangepakt. Additioneel of tegelijkertijd mogen andere deelgebieden worden aangepakt zonder dat hierbij de ontwikkeling en realisatie van het deelgebied Van Iseghemlaan evenwel in het gedrang mag komen.

### 3. Prijs.

Het Autonoom Gemeentebedrijf Stadsvernieuwing Oostende heeft voor de totstandkoming van het onderhavig bestek een aantal ontwikkelingskosten (planningskosten) op zich genomen, meer in het bijzonder de studies in het kader van het opstellen van het onderhavige bestek en hiermee gerelateerde studies.

De totaliteit van deze historische kosten bedraagt: 250.000 €

Aan de inschrijver wordt gevraagd geheel of gedeeltelijk tussen te komen in deze historische kosten. Hiervoor kan hij op het bijgevoegde inschrijvingsbiljet een globale prijs invullen.

De betaling van deze tussenkomst zal dienen te gebeuren binnen de dertig dagen na betekening van de gunning.

Daarnaast wenst het A.G.S.O. op transparante en uniforme wijze een vergelijking te maken van de waarde van de grond die door inschrijvers aangegeven worden.

Aan de inschrijvers wordt dan ook gevraagd om overeenkomstig de in bijlage toegevoegde voorbeeldberekening de waarde van de gronden per functie op te geven, en dit voor elk deelgebied afzonderlijk indien hun inschrijving meerdere deelgebieden omvat.

Dit conform de methode van de residuele grondwaardeberekening.

Bij deze methode vormt de grondprijs de resultante van de naar verwachting te realiseren VON-prijs (Vrij Op Naam of consumentenprijs), dan wel commerciële huurwaarden met aftrek van de naar verwachting te maken bruto bouwsom en overige kosten.

Voorts kan de inschrijver een voorstel formuleren ter betaling van de grondprijzen qua tijdstip (bij economische overdracht of juridische overdracht) en de wijze waarop. Hierbij kunnen ook regelingen met opstalrecht en andere wijzen van betaling, maar ook gedeeltelijke financieringswijzen vanuit het AGSO worden overwogen.

De inschrijver dient hierin expliciet te zijn.

De berekening van de residuele waarde en het betalingsvoorstel geldt voor alle gronden gelegen in het betreffende deelgebieden, inbegrepen de eventuele gedeelten van gronden (percelen) welke nog niet door het AGSO werden verworven.

De door de inschrijver opgegeven residuele waarde zal verbonden moeten worden aan een indexeringsformule waarvoor inschrijver een voorstel zal doen.

Opdrachtgever behoudt zich het recht voor om met inschrijvers te onderhandelen over het “benefit sharing” principe. Dit principe gaat uit van een mogelijke regeling waarbij opdrachtgever naar rato kan profiteren van een waardeontwikkeling in de toekomst van vastgoed en dus ook van grondwaarden die via de residuele waardeberekening bepaald worden.

De aanleg van de eventuele benodigde infrastructuur en publieke ruimte (semi-openbaar domein) in alle ter beschikking gestelde gronden (verbonden aan de overgedragen stukken) dienen onderdeel te zijn van de totale private investeringen.

De infrastructuur, voor zover openbaar, zal na realisatie om niet worden overgedragen aan de stad / AGSO die voor het onderhoud zorg zal dragen.

## **1.9. Beoordelingscommissie**

De inschrijvingen worden voor wat hun regelmatigheid en beantwoording aan de gestelde gunningcriteria onderworpen aan het oordeel van een commissie.

Deze commissie stelt een gunningverslag op en adviseert de aanbestedende overheid inzake de meest voordelige regelmatige offerte.

De aanbestedende overheid is evenwel niet verplicht gevolg te geven aan de gunningprocedure en kan desnoods de procedure stopzetten en/of opnieuw beginnen.

## **1.10. Indienen van de offertes.**

De offertes dienen in DRIE EXEMPLAREN (1 origineel en 2 duplicaten) onder definitief gesloten omslag te worden toegezonden naar de aanbestedende overheid of ter plaatse te worden overhandigd aan de voorzitter van de aanbestedingszitting overeenkomstig artikel 104 van het KB 08/01/1996.

## **1.11. Plaats, dag en uur van de opening der offertes.**

De opening der offertes zal plaats hebben op 17 februari 2003 om 14.00 u., op de kantoren van het A.G.S.O. te Oostende ten overstaan van de heer E. Pannecoucke op het volgende adres:

**A.G.S.O.**  
**Gistelsesteenweg 1 C, bus 3**  
**8400 Oostende**

Alle documenten dienen in het Nederlands te zijn opgesteld.

## **1.12. Gestanddoeningstermijn.**

In afwijking van artikel 116 van het K.B. van 8 januari 1996 betreffende de overheidsopdrachten voor aanneming van werken, leveringen en diensten, wordt de termijn van zestig kalenderdagen gedurende dewelke de inschrijvers gebonden blijven door hun inschrijving op honderd gebracht.

### **1.13. Borgtocht.**

Binnen de dertig kalenderdagen na het goedkeuren van het Ontwikkelingsplan zal de ontwikkelaar het bewijs leveren dat hij een onvoorwaardelijke en onherroepelijke borgtocht heeft gesteld ten voordele van het Autonoom Gemeentebedrijf Stadsontwikkeling Oostende. De omvang en de voorwaarden van deze borgtocht zullen worden gespecificeerd in de beslissing houdende de gezamenlijke goedkeuring van het Ontwikkelingsplan.

Bij het sluiten van de realisatieovereenkomst(en) kan deze borgtocht aangehouden worden, verminderd of vermeerderd naargelang de verplichtingen van de private partij.

### **1.14. Inhoud van de offertes.**

Aan de inschrijver wordt een zeer grote vrijheid gegeven wat de effectieve invulling van de verschillende deelgebieden betreft.

Enkel in het deelgebied Van Iseghemlaan is de inschrijver gebonden door de invulling van het toepasselijke Bijzonder Plan van Aanleg en de hiermee verbonden stedenbouwkundige voorschriften.

Voor de andere deelgebieden is in overleg met het A.G.S.O. een mogelijkheid om de bepalingen van het toepasselijk Bijzonder Plan van Aanleg te wijzigen.

Bij de eventuele ontwikkeling van het Oude Postgebouw dient de inschrijver rekening te houden met het klasseringbesluit van Monumenten en Landschappen van 22 september 1981, alsmede met het eigendomsrecht van Belgacom en De Post.

Het is de inschrijver toegestaan bij de door hem voorgestelde ontwikkelingen andere gebieden of percelen op te nemen (gelegen buiten de beschreven deelgebieden) om zo te komen naar een meer globale en marktconforme ontwikkeling. Indien de inschrijver van deze mogelijkheid wenst gebruik te maken dient hij dit expliciet te melden in zijn offerte en de betreffende gebieden/percelen aan te duiden.

Wel dient hij hierbij rekening te houden dat het A.G.S.O. noch de stad Oostende de bedoeling heeft deze bijkomende gebieden/percelen te verwerven, noch een ander beschikkingsrecht hierover wenst te verkrijgen. Hetzelfde geldt voor wat het Oude Postgebouw betreft.

Het verwerven van enig beschikkingsrecht over deze deelgebieden/percelen wordt volledig aan het initiatief van de inschrijver gelaten.

Hierna wordt voor het deelgebied Van Iseghemlaan een voorstel tot invulling gegeven overeenkomstig de maximale bouwmogelijkheden van het BPA én voorwaarden geformuleerd waarmee de inschrijver rekening dient te houden bij de ontwikkeling van dit deelgebied.

Daarnaast wordt voor de additionele deelgebieden een beschrijving van de actuele toestand gegeven.

### **1.14.1. Algemeen.**

#### **1.14.1.1. Onderhandelingsopties.**

Op basis van het door de inschrijver geformuleerd ontwikkelingsplan en de door hem voorgestelde methodiek wordt door middel van onderhandelingen verfijningen en concrete invullingen afgesproken. Hierna worden op niet limitatieve wijze enkele onderhandelingsopties opgegeven/herhaald die mogelijk in deze gesprekken aan bod kunnen komen:

- De inschrijver is vrij om het plangebied breder te bekijken dan de aangegeven grenzen.
- Elke suggestie voor invulling is bespreekbaar. Bij de invulling van het deelgebied Van Iseghemlaan dient de voorgestelde invulling evenwel te beantwoorden aan het bestaande Bijzonder Plan van Aanleg.
- De inschrijver mag andere geïnteresseerden inschakelen, maar onderhandelt zelf met deze partijen.
- Indien de inschrijver reeds andere projecten binnen Oostende in portefeuille heeft kan er een voorstel gedaan worden voor functie-uitwisseling tussen deze gebieden.
- Naar aanleiding van de voorstellen van de inschrijver kan de opportuniteit om de bestemmingsvoorschriften voor de deelgebieden Feest- en Kultuurpaleis en het Oude Postgebouw te wijzigen worden onderzocht.
- De pleinfunctie in het deelgebied Van Iseghemlaan is momenteel 250 m<sup>2</sup>. Deze kan worden uitgebreid en tevens kan de huidige doorsteek naar de Van Iseghemlaan bij de openbare ruimte worden betrokken.
- Op dit moment wordt geen enkele financieringsconstructie (lening, opstalrecht, leasing, afname ontwikkelingen, enz....) tussen inschrijver en A.G.S.O. uitgesloten. De inschrijver kan hierover voorstellen formuleren en, voor zover dit binnen de wettelijke en reglementaire bevoegdheden van de aanbestedende overheid toegelaten is, kunnen financieringsconstructies worden overeengekomen.
- De verdeling van verdere (externe) advieskosten voor onder andere de vereiste wijzigingen van Bijzondere Plannen van Aanleg als gevolg van voorstellen van de inschrijvers kunnen ook het voorwerp uitmaken van de te voeren onderhandelingen.
- De juiste oppervlakte benodigd voor de realisatie van de culturele activiteiten (museum en cultureel centrum) zal in het kader van de publiek private samenwerking nader worden vastgelegd. Voorlopig kan er worden van uitgegaan dat deze oppervlakte minimum 4.000 m<sup>2</sup> zal bedragen.

#### **1.14.1.2. Termijn – plan van aanpak - ontwikkelingsvisie.**

Het A.G.S.O. wenst in het kader van de onderhandelingen een strikte termijn op na te houden. Eind mei 2003 dient er een ontwikkelingsvisie en ontwikkelingsscenario op tafel te liggen waaruit blijkt welke ontwikkelingen in de gekozen deelgebieden worden beoogd én met welke termijnen moet rekening worden gehouden alvorens men kan overgaan tot realisatie.

Overeenkomstig zijn plan van aanpak kan de inschrijver aangegeven welke onderzoeken hij nog wenst uit te voeren voorafgaand aan het indienen van zijn “best and final offer”, dan wel in het kader van de samenwerking.

In ieder geval zal er bij de keuze van de uiteindelijke private partner(s), eind mei 2003, een duidelijk beeld moeten bestaan over de ontwikkelingsmogelijkheden en de engagementen van de private partner(s).

#### **1.14.1.3. Grondoverdracht.**

De gronden en gebouwen zullen worden overgedragen in de staat waarin zij zich bevinden. De kosten voor het bouwrijp maken van de overgedragen gronden en eventuele andere kosten verbonden aan de overdracht zijn een investeringskost voor de inschrijver.

Voor de gronden behorend tot het gemeentelijk patrimonium zijn er 2 soorten van zakelijk recht mogelijk: een onmiddellijke verkoop aan de private partner bij het afsluiten van de realisatieovereenkomst OF een recht van opstal bij het afsluiten van de realisatieovereenkomst en verkoop uiterlijk na realisatie. De keuze van het zakelijk recht dient uitdrukkelijk vermeld te worden in de inschrijving.

Daarenboven kan de inschrijver voor de ontwikkeling en realisatie van bebouwing voor rekening van A.G.S.O. een zakelijk recht voorstellen dat kadert binnen zijn voorstel van plan van aanpak. Indien van deze laatste mogelijkheid kan gebruik worden gemaakt zal hiervan melding worden gemaakt bij de beschrijving van de betreffende projectzone.

#### **1.14.1.4. Ondergronds parkeren.**

A.G.S.O. en het stadsbestuur van Oostende acht het niet aangewezen dat de bovengrondse parkeerdruk toeneemt tengevolge de nieuwe ontwikkelingen in de betreffende deelgebieden. Daarom dient de inschrijver de parkeerdruk van door zijn voorgestelde ontwikkelingen op te vangen op de daartoe voorziene percelen van de deelgebieden, met een voorkeur voor ondergronds parkeren.

#### **1.14.1.5. Museum en cultureel centrum.**

De concrete invulling van de behoefte aan een museum en cultureel centrum zal, indien dit deelgebied wordt toegewezen aan een private partner, in onderling overleg met de publieke partner én afgevaardigden van deze sector worden overlegd.

De inschrijvers kunnen in hun offerte hun belangstelling voor de ontwikkeling en realisatie van deze functie laten blijken, maar dienen eveneens aan te geven in welk deelgebied zij deze functies wensen te verwezenlijken én hiervoor een ontwikkelingsscenario op te geven met inbegrip van een financiële regeling.

In het ontwikkelingsscenario dient rekening te worden gehouden met het publiekrechtelijk karakter van de publieke partner waardoor eventueel de wetgeving overheidsopdrachten dient te worden gerespecteerd bij de uiteindelijke realisatie van deze functies.



## **1.15.2. Van Iseghemlaan.**

### **1.15.2.1. Voorwaarden.**

Het Bijzonder Plan van Aanleg 126 A Stadscentrum – kursaal geldt als strikte voorwaarde. Elk voorstel van ontwikkeling dient te beantwoorden aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit plan. Het betreffende Bijzonder Plan van Aanleg wordt als bijlage aan het onderhavige bestek gevoegd. Op niet limitatieve wijze wordt de inschrijver gewezen op enkele voorwaarden:

- Het projectgebied wordt omschreven als zone met gemengde bestemming. Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen hoofd- en nevenbestemmingen. Concreet gaat het om een mix van wonen, vrije beroepen, horeca, handel, kleinhandel met een bruto gebouwde oppervlakte kleiner dan 1.000 m<sup>2</sup> of met een netto verkoopsoppervlakte kleiner dan 750 m<sup>2</sup>.
- Binnen het projectgebied moet een openbaar plein voorzien worden met een minimum oppervlakte van 250 m<sup>2</sup> en een overbouwde voetgangersweg in het verlengde van de Hertstraat als verbinding tussen Van Iseghemlaan en Langestraat.
- De bouwwerken binnen het projectgebied dienen als één geïntegreerd geheel ontworpen te worden. Een representatieve eigentijdse architectuur dient nagestreefd te worden. De studie van de gabarieten, de omgevingsaanleg en de keuze van de materialen dient met de meeste zorg te gebeuren. De realisatie kan eventueel in fasen worden opgesplitst.
- De V/T-index dient toegepast op de netto privatieve perceelsoppervlakte.

Voor de projectzone is een herverkavelingsplan opgemaakt, namelijk het herverkavelingsplan 126 A Stadscentrum – kursaal. Hierin worden de 37 oude percelen gebundeld tot 1 nieuwe kavel met een totale gevelbreedte van 284 m en een totale oppervlakte van ca. 4.000 m<sup>2</sup>. De rooilijn ten noorden van het projectgebied wordt een 4-tal meter naar het zuiden verlegd ten voordele van de Van Iseghemlaan.

### **1.15.2.2. Uitgangspunten.**

Uit het strategisch-commercieel plan blijkt dat er een vraag is naar een commerciële publiekstrekker (grotere keten) en naar ruimte voor middelgrote winkels (400-800 m<sup>2</sup>) die ook een trekkende rol kunnen spelen.

Het feit dat Oostende zich wil profileren als een congresstad maakt dat naast de congresfaciliteiten die in het vernieuwde Casino-Kursaal worden voorzien, het ook aangewezen is om de kwaliteit van de bestaande hotels op te krikken en er ruimte moet gezocht worden voor een vijfsterrenhotel. Voor deze laatste kan het projectgebied, dat zich op minder dan 80 meter van het casino bevindt, in aanmerking komen.

Inzake wonen dient er gestreefd te worden naar kwaliteitsvolle (luxueuzere) woningen (ook naar jongeren toe (lofts). Bijkomende tweede verblijven worden niet als wenselijk beschouwd.

Specifiek wordt de aandacht gevestigd op de suggestie van woon-zorg arrangementen.

Oostende wordt immers meer en meer gekenmerkt door een oudere bevolking. Een trend in de huisvesting voor ouderen is de wens van ouderen om zo lang mogelijk in de eigen woonomgeving te kunnen blijven wonen. Middels woon-zorg arrangementen kan hiervoor zorg worden gedragen.

Een woon-zorg arrangement is een combinatie van wonen en zorg waar verschillende zorgaspecten in en om de woning worden aangeboden aan de inwoner. Indien mensen in een voor hun goede woning en woonomgeving leven waar de zorg goed afgestemd is op hun behoeften, voelen zij zich beter. Een resultante hiervan is welzijn.

De invulling van woon-zorg arrangementen dient niet alleen gericht te zijn op de hardware in de zin van het bouwen van woningen en gebouwen. Het gaat tevens om een aanpassing van de woonomgeving en de inrichting van een zorginfrastructuur en gemaksdiensten. In de woon-zorg arrangementen zijn collectieve voorzieningen aanwezig zoals winkels, activiteitencentrum en zorgvoorzieningen (afhankelijk van de zorgindicatie van de bewoners). Het leveren van zorg op maat wordt hierbij steeds belangrijker. Senioren willen steeds meer hun eigen afwegingen kunnen maken en een pakket van diensten op maat kunnen afnemen.

#### Programma van eisen

Het beoogd resultaat kan worden samengevat in het volgende programma van eisen voor de woon-zorg arrangementen:

- instromen bewoners vanaf 55 jaar;
- appartementen van 100 m<sup>2</sup> b.v.o.;
- appartementen moet voldoen aan eisen vanuit bereikbaarheid, toegankelijkheid, bruikbaarheid, woonkeur en levensloopbestendigheid;
- appartementen en woonomgeving moeten voldoen aan eisen vanuit veiligheid;
- mogelijkheid voor bewoners om activiteiten, zowel collectief als individueel, in en om de woning te verrichten;
- mogelijkheid voor bewoners om gebruik te maken van voorzieningen die in de woonomgeving aanwezig zijn en van collectieve voorzieningen gerelateerd aan het woon-zorg arrangement;
- ondersteuning van bewoners in de vorm van zorgdiensten en gemaksdiensten, verleend in de eigen woonomgeving;
- gerichte laagdrempelige informatievoorziening opdat de bewoner kan achterhalen wat de mogelijkheden zijn;
- mogelijk gebruik van ICT voor gemak, veiligheid, zorg en ontspanning, waarbij toegankelijkheid van ICT voor ouderen een belangrijke rol speelt;
- organiseren van een overkoepelend facilitair management met regie- en contractuele functie inzake dienstverlening en de opvolging van vragen en oproepen.

### **1.15.2.3. Suggesties.**

De uitgangspunten in oogschouw genomen en voor zover enkel dit deelgebied wordt ontwikkeld kan men de volgende invulling suggereren:

De eerste twee bouwlagen vormen een sokkel. Ze hebben beide een hoogte van 4m50. Deze hoogte laat toe op het gelijkvloers kwalitatieve winkelruimte of horeca met uitstraling te creëren. Op de eerste verdieping bevinden zich de collectieve functies van vijfsterrenhotel (lobby, sauna, zwembad , fitness, restaurant, bar,...) en van de woon-zorgarrangementen (refter/keuken, recreatiezaal,...). Aan de zijde van de Langestraat kan de horeca een uitbreiding hebben op de eerste verdieping.

Het openbare plein van minimum 250 m<sup>2</sup> wordt gecombineerd met de doorsteek Hertstraat tot een passage - plein dat de sokkel voor een deel doorsnijdt. De doorsteek verbreedt naar de Langestraat toe, waar ze meer de vorm van een plein aanneemt met ruimte voor terrassen.

De hotelfunctie wordt in het westen aan de Van Iseghemlaan gesitueerd omwille van de korte afstand tot het casino-kursaal (80 meter).

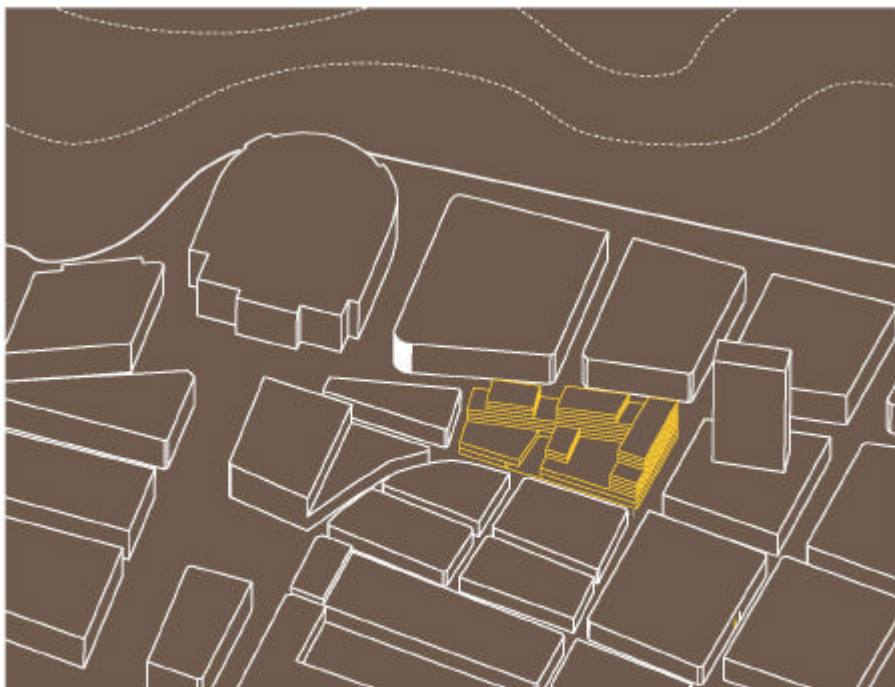
Op het dak van de commerciële sokkel bevindt zich een daktuin. Het westelijk gedeelte is een privétuin behorende tot het vijfsterrenhotel. Het oostelijk gedeelte heeft een semi-publiek karakter en is gericht op de rondom gelegen woon-zorgarrangementen.

Op de bovenste verdiepingen bevinden zich appartementen.

In totaal komt men in dit scenario tot een V/T van 5.



Schematisch gezien wordt dit voorstel van programma als volgt voorgesteld:



#### 1.15.2.4. Referenties.

Een van de voorwaarden waarbinnen het project zich dient te ontwikkelen is het BPA dat onder meer stelt *“De bouwwerken binnen het projectgebied dienen als één geïntegreerd geheel ontworpen te worden. Een representatieve eigentijdse architectuur dient nagestreefd te worden. De studie van de gabarieten, de omgevingsaanleg en de keuze van de materialen dient met de meeste zorg te gebeuren”*.

Kwalitatieve architectuur is niet alleen een algemeen belang, dat meestal door de publieke partij nagestreefd wordt. Het is algemeen geweten dat kwalitatieve architectuur kan bijdragen tot het succes van een vastgoedproject van deze omvang. Hierna worden een aantal referentieprojecten opgenomen van multifunctionele complexen met een kwalitatieve architectuur om de inschrijvers een inzicht te verlenen inzake de nagestreefde kwaliteit.

#### **L’Illa Diagonal, Barcelona (arch: Solà Morales en Moneo)**



Dit project is totaal verschillend in schaal, maar gelet op een aantal interessante aspecten kan het toch dienst doen als referentie.

- het is een multifunctioneel complex; het project is een schoolvoorbeeld hoe verschillende functies op elkaar afgestemd kunnen worden en een meerwaarde voor elkaar betekenen; het is niet enkel een winkelcentrum; op de begane grond zijn winkels, bars en restaurants gevestigd, hierboven de andere functies;
- de architectuur is sober en tegelijkertijd opvallend, het blok heeft een eigen ‘skyline’;
- het is gelegen langs een belangrijke verkeersader in de stad,
- het project is zeer goed geïntegreerd in zijn omgeving, uitzonderlijk voor winkelcentra die vaak zeer introvert opgevat worden;

Het zijn telkens kwaliteiten die – op een veel kleinere schaal – gerepeteerd kunnen worden op de plek die voorhanden is.

### **Salvatorpassage, Munchen (arch. Herzog & deMeuron)**

Dit project in Munchen is een goede referentie voor de manier waarop de Hertstraat als passage doorgetrokken kan worden in het projectgebied 'Van Iseghemlaan'.

Deze doorsteek tussen twee straten is een echte publiekstrekker. De combinatie van shopping, horeca, terras, passage, architecturale kwaliteit en het spel van licht maken het project tot een publiekstrekker op zich.



### **1.15.3. Feest- en Cultuurpaleis.**

#### **Voorwaarden.**

- Op deze locatie is op dit moment een museale en culturele functie voorzien. Het behouden van deze functie op deze locatie is echter niet van cruciale aard. In het kader van een gecombineerde ontwikkeling met andere deelgebieden kan een herlocalisatie van de museale functie worden voorgesteld.
- Voor de ontwikkeling of herstructurering van de museale en culturele functie wordt er van uitgegaan dat hier een oppervlakte van minimum 4.000 m<sup>2</sup> benodigd is. In het kader van de publiek private samenwerking wordt samen met de private partner het programma van eisen vastgelegd en het hiermee verbonden aantal vierkante meters. Bij deze besprekingen zullen afgevaardigden van de culturele sector worden betrokken.
- De financiering van de herstructurering of herlocalisatie van deze museale en culturele functies kan gebeuren door elke vorm van ruil of inbreng. Op voorstel van de inschrijver kan hiervoor een financieringsplan worden uitgewerkt dat bijvoorbeeld de inbreng van de gronden vanwege de publieke partner kan inhouden.
- Het gebouw bevindt zich in een zone met als hoofdbestemming 'gemeenschaps- en openbare voorzieningen'. Als nevenfunctie is een woongelegenheid voor conciërge, beheerder en onderhoudspersoneel toegelaten. Overeenkomstig het goedgekeurde ontwikkelingsplan zal er gestreefd worden een bestemmingswijziging van deze zone te bekomen.
- In het geval dat de inschrijver in dit deelgebied de inplanting van een (vijfsterren)hotel voorziet dient in het prioritair deelgebied Van Iseghemlaan de suggestie van een dergelijke inplanting te worden herzien, zonder dat hierdoor de ontwikkeling en realisatie van dit prioritair deelgebied in het gedrang mag worden gebracht.

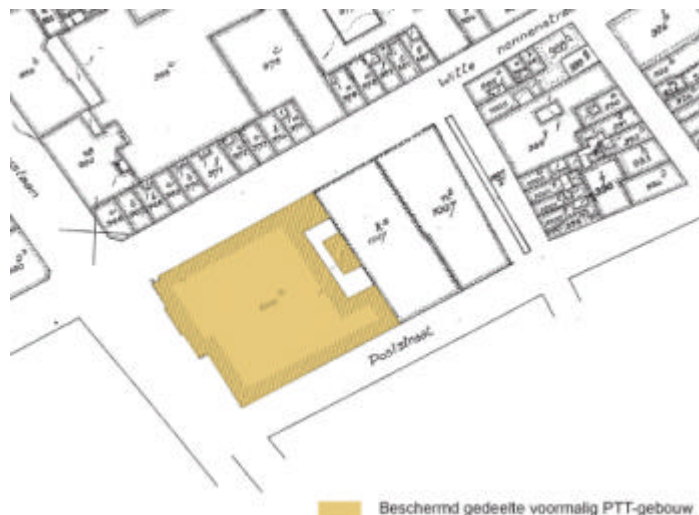


#### 1.15.4. Het Oude Postgebouw.

##### Voorwaarden.

##### A. Geklasseerd monument.

Het postgebouw is een geklasseerd monument. Alle werken die aan deze monumenten worden uitgevoerd moeten voorafgaandelijk ter bindend advies voorgelegd worden aan de afdeling ROHM West-Vlaanderen, cel Monumenten en Landschappen.



Overeenkomstig het decreet zijn de eigenaars en vruchtgebruikers van een beschermd monument of van een in een beschermd stads- of dorpsgezicht gelegen onroerend goed, ertoe gehouden, door de nodige instandhoudings- en onderhoudswerken, het in goede staat te behouden en het niet te ontsieren, te beschadigen of te vernielen.

Dit betekent niet dat geen ingrepen aan de onroerende goederen mogelijk zijn. Deze ingrepen moeten wel afgewogen worden ten opzichte van de waarde(n) waarvoor het goed beschermd werd (in het geval van het postgebouw gaat het om architectuur – historische waarde).

##### B. Ontwikkelingsvoorwaarden.

- Het gebouw bevindt zich in een zone met als hoofdbestemming 'gemeenschaps- en openbare voorzieningen'. Als nevenfunctie is een woongelegenheid voor conciërge, beheerder en onderhoudspersoneel toegelaten. Overeenkomstig het goedgekeurde ontwikkelingsplan zal er gestreefd worden een bestemmingswijziging van deze zone te bekomen.
- In het geval dat de inschrijver in dit deelgebied de inplanting van een (vijfsterren)hotel voorziet dient in het prioritaire deelgebied Van Iseghemlaan de suggestie van een dergelijke inplanting te worden herzien, zonder dat hierdoor de ontwikkeling en realisatie van dit prioritair deelgebied in het gedrang mag worden gebracht.
- De inschrijver aan wie dit deelgebied wordt gegund zal zelf instaan voor de verwerving van dit gebouw.

## **DEEL 2: DE PUBLIEK - PRIVATE SAMENWERKING.**

### **IN AANMERKING NEMENDE DAT:**

Het toepasselijk goedgekeurd Bijzondere Plan van Aanleg met de daarbij horende stedenbouwkundige voorschriften als strikte randvoorwaarden gelden waarbinnen de ontwikkeling van het gehele deelgebied "Van Iseghemlaan" dient te gebeuren en tevens het maximum van toegelaten ontwikkelingen omvat.

De publiekrechtelijke aard van de publieke partner, A.G.S.O., in elk stadium van de onderhavige samenwerkingsovereenkomst zal gerespecteerd moeten worden, meer bepaald de statuten van deze rechtspersoon, de gemeentewet en eventuele ander toepasselijke rechtsregels, waarbij de bevoegdheid van de publieke partner wordt gereguleerd.

De inschrijver wiens offerte werd gegund, automatisch toetreedt tot de publiek-private samenwerking waarvan de rechtsverhoudingen in het hierna volgend gedeelte worden vastgelegd.

De ingangsdatum van deze samenwerkingsovereenkomst wordt bepaald door het aanvangsbevel van A.G.S.O. aan de private partner.

### **KOMEN PARTIJEN HET VOLGENDE OVEREEN:**

#### **Oprichting van een PPS**

Partijen gaan over tot de oprichting van een hierna beschreven publiek-private samenwerking waarbinnen de private partner het exclusieve recht verkrijgt om het aan hem toegekende deelgebied, overeenkomstig een gezamenlijk uitgewerkte ontwikkelingsvisie en ontwikkelingsscenario, vastgelegd in een goedgekeurd ontwikkelingsplan, te ontwikkelen en te realiseren.

Deze ontwikkelingen dienen te geschieden binnen de afgesproken termijnen en overeenkomstig de gestelde voorwaarden, het betreffende goedgekeurd Bijzondere Plan van Aanleg met de daarbij horende stedenbouwkundige voorschriften.

## **Artikel 1 - Verplichtingen contractspartijen**

### **A. A.G.S.O.:**

A.G.S.O. zal de volgende verplichtingen nakomen:

- Zij zal er naar streven dat alle voor de afgesproken ontwikkeling benodigde gronden onder de overeengekomen voorwaarden aan de private partner worden overgedragen/ter beschikking gesteld;
- Zij zal naar best vermogen de private partner(s) bijstaan in het kader van de verschillende administratieve procedures;
- Zij zal onderzoeken welke gedeelten van het project eventueel in aanmerking kunnen komen voor subsidies;
- Zij zal de private partner op de hoogte stellen van geïnteresseerde kandidaat investeerders;
- Zij zal in overleg met haar partners en overeenkomstig de in hun opdracht uitgevoerde studies inzake mobiliteit en publieke netwerken het omringend publiek domein en infrastructuur zo trachten in te richten zodat dit versterkend werkt voor de overeengekomen ontwikkelingen. Het realiseren van de infrastructurele werken door de publieke partner en/of haar partners maakt geen deel uit van de realisatieovereenkomst(en), maar zal geschieden op eigen initiatief van de publieke partner, zonodig in nauwe coördinatie met de private partners(s).

A.G.S.O. wordt hierna aangeduid als “ de publieke partner “.

### **B. De private partner(s):**

De private partner zal de volgende verplichtingen nakomen:

- Zij zal instaan dat de overeengekomen ontwikkelingen volledig worden gerealiseerd overeenkomstig de bepalingen van de realisatieovereenkomst(en).
- Zij zal de overeengekomen prijs voor de overdracht van de gronden aan A.G.S.O. betalen.
- Zij zal instaan voor onderhandelingen met ketens en (lokale) ondernemers passend in de goedgekeurde ontwikkelingsvisie en zonodig in nauw overleg met de publieke partner (brancheringsvoorstel). Hierbij zal zij de publieke partner informeren inzake de reeds getoonde interesse vanwege kandidaat investeerders.
- Zij zal haar deskundigheid en marktkennis kosteloos inbrengen in de gezamenlijke ontwikkeling en realisatie.

## Artikel 2 - Definities

### **2.1. Het Ontwikkelingsplan:**

De door de inschrijver voorgestelde ontwikkelingsvisie en ontwikkelingsscenario wordt in het kader van de onderhandelingen nader afgelijnd en verfijnd. Na een eventuele markttechnische toetsing door de private partner wordt deze visie en het hiermee verbonden scenario vastgelegd in een gezamenlijk goedgekeurd Ontwikkelingsplan.

### **2.2. Het Project:**

De in het kader van de realisatieovereenkomst overeengekomen ontwikkeling welke geheel of gedeeltelijk door de private partner op zijn uitsluitend risico zal ontwikkeld en gerealiseerd worden.

### **Artikel 3 - Doel**

Het samenwerkingsverband heeft tot doel de gezamenlijke integrale ontwikkeling en realisering van het Project overeenkomstig de hoofdlijnen zoals uiteengezet in het Ontwikkelingsplan, met in acht name van het Bijzonder Plan van Aanleg en de toepasselijke wetgeving, in het bijzonder deze inzake overheidsopdrachten en gemeentewet.

De gezamenlijke overeengekomen ontwikkeling zal binnen de afgesproken termijnen en volgens de bepalingen van de realisatieovereenkomst op het risico van de private partner gerealiseerd worden.

Het realiseren zelf van het project zal geschieden op het uitsluitende risico van de betreffende private partner die hiervoor, indien nodig, op eigen initiatief de vereiste overeenkomsten met derden sluit. Deze derden zullen op geen enkel ogenblik een verhaal kunnen uitoefenen ten opzichte van de publieke partner wegens het niet nakomen van verplichtingen, opgenomen in uitvoeringsovereenkomsten, door de private partner.

Partijen streven ernaar de totale realisatie van het project te verwezenlijken binnen de onderling overeengekomen planning en fasering, waarbij evenwel het prioritair deelgebied Van Iseghemlaan vóór einde december 2005 gedeeltelijk zal gerealiseerd worden.

### **Artikel 4 - Voorwerp**

Het voorwerp van de publiek private samenwerking is de ontwikkeling en realisatie van de bebouwing tot bewoning, commerciële ruimten, de oprichting van ondergrondse parkings en een eventueel vijfsterren hotel, alsmede de benodigde infrastructurele werkzaamheden en de omgevingsaanleg.

De verwezenlijking ervan zal in verschillende fasen verlopen, waarvan de inhoud hierna op een niet-limitatieve wijze wordt beschreven.

#### **4.1. De Ontwikkelingsfase.**

In deze fase zullen beide partijen op basis van de bestaande studies, de offerte van de private partner en gevoerde onderhandelingen een Ontwikkelingsplan opstellen dat door de private partner eventueel nog zal getoetst worden aan de heersende marktomstandigheden.

Gedurende deze fase zal ook getracht worden rekening te houden met de door de private partner geformuleerde voorstellen tot aanpassing of verbeteringen, voor zover deze voorstellen kaderen in de regels van goede ruimtelijke ordening en de voorschriften van het betreffende BPA.

In deze fase zal tevens de vereiste P.R. en marketingstrategie overlegd worden. De eventuele gewenste branchering van de commerciële ruimten wordt eveneens in deze fase ter sprake gebracht.

Hierbij worden naast een inventarisatie van de gekende gegevens tevens de nodige afspraken gemaakt omtrent de planning, coördinatie en taakverdeling m.b.t. onder meer de volgende punten:

- a. Opstellen van een activiteitenschema voor eventuele bijkomende grondverwerving en bodemonderzoeken;
- b. Opstellen van een activiteitenschema inzake de aanleg van de vereiste inrichtings- en infrastructuurwerken (met inbegrip van omgevingsaanleg);
- c. Vervaardigen van een concept “ programma van eisen “ inzake de te realiseren bebouwing, met inbegrip van de bestemming van de bebouwing;
- d. Opstellen van een beschrijving van de planologische aspecten en daarbij horend activiteitenschema;
- e. Uitwerken van een brancheringsvoorstel voor wat de commerciële ruimten betreft;
- f. Opstellen van een intentieovereenkomst tot overdracht/ter beschikkingstelling van de gronden.

De doelstelling van deze fase is te komen tot het verwezenlijken van een goedgekeurd Ontwikkelingsplan dat tenminste de volgende punten omvat:

- a. Een inventarisatie van de stand van zaken en voortgang met betrekking tot de eventuele bijkomende grondverwerving;
- b. Voorlopig ontwerp voor de vereiste infrastructuurwerken, met inbegrip van het tracé van de openbare wegenis, ontworpen door de private partner en goedgekeurd door de publieke partner, dat past binnen het ruimtelijk ordeningsbeleid van de publieke partner en diens gevraagde modaliteiten en minimumvoorwaarden;
- c. Voorlopig ontwerp voor de bebouwing, voor te stellen door de betreffende private partner, dat past binnen het stedenbouwkundig beleid en architectonische visie van de publieke partner en welk als grondslag zal dienen voor de door de betreffende private partner in te dienen stedenbouwkundige vergunningsaanvraag;
- d. Een voor beide partijen aanvaardbaar brancheringsvoorstel voor wat de invulling van de commerciële ruimten betreft;
- d. Afsluiten van een intentieovereenkomst tot overdracht/terbeschikkingstelling van de gronden.

Deze fase wordt afgesloten door de goedkeuring door beide partijen van het Ontwikkelingsplan.

## **4.2. Realisatiefase.**

Er wordt een realisatieovereenkomst tussen de private partner en de publieke partner opgesteld. Zulk een realisatieovereenkomst houdt de concretisering van de rechten en verplichtingen van de partijen in en zal minstens de volgende punten behandelen en/of omvatten:

- a. De bouwaanvraag van de betreffende private partner voor de bebouwing van het Project en de inrichting (infrastructuur en omgevingsaanleg, met inbegrip van de publieke ruimte en openbare wegenis) die voldoet aan de wettelijke bepalingen;
- b. Overeenkomst tot overdracht/terbeschikkingstelling van de gronden, onder opschortende voorwaarde van goedkeuring van de realisatieovereenkomst;
- c. Een gedetailleerde realisatieplanning, dit zowel m.b.t. de verplichtingen van de private als deze van de publieke partner ;
- d. Publiciteit en P.R. van het betreffende Project.

Teneinde de verplichtingen van de publieke partner definitief vast te leggen dient de realisatieovereenkomst voorafgaandelijk aan de uitvoering te worden goedgekeurd door het hiertoe bevoegde orgaan van de publieke partner in overeenstemming met de bepalingen van gemeentewet en de statuten van A.G.S.O.

## **4.3. De bouwfase.**

Gedurende deze fase zal de private partner optreden als risicodragende projectontwikkelaar voor de bebouwing en inrichting van het betreffende Project overeenkomstig het bepaalde in de betreffende realisatieovereenkomst. De Stuurgroep heeft hierbij een concept- en timingbewakende functie.

Overeenkomstig de gesloten realisatieovereenkomst sluit de betreffende private partner de nodige uitvoeringsovereenkomsten met aannemers, beleggers, financierders ... en doet het nodige ter oprichting van de bouwwerken.

Met risicodragend wordt in deze fase bedoeld dat de betreffende private partner de realisatie van de bebouwing zal verwezenlijken binnen de in de realisatieovereenkomst bepaalde randvoorwaarden, maar zonder dat de derden, met wie de private partner uitvoeringsovereenkomsten sluit, enig verhaalrecht hebben ten opzichte van A.G.S.O. Er zal op geen enkel ogenblik een contractuele band ontstaan tussen A.G.S.O. en een eventuele derde belast met de gehele of gedeeltelijke uitvoering van een realisatieovereenkomst.

## Artikel 5 - Organisatie

Ten behoeve van de uitvoering van onderhavige overeenkomst wordt per ingangsdatum tussen partijen een organisatie ingesteld op bestuurlijk en op uitvoerend niveau overeenkomstig de hierna vermelde bepalingen. Ieder der partijen verbindt zich ertoe de door ieder van hen aan te wijzen afgevaardigden in de Stuurgroep uiterlijk per ingangsdatum (uiterlijk 2 weken na aanvangsbevel) aan te wijzen.

Partijen verplichten zich tot samenwerking in de organisatie en om al datgene te doen wat redelijkerwijs van ieder van hen verwacht mag worden om tot een juiste uitvoering van de onderhavige overeenkomst te komen.

### 5.1. De Stuurgroep.

De taak van de Stuurgroep is het namens partijen leiding geven aan een juiste uitvoering van deze overeenkomst en daartoe de nodige besluiten te nemen binnen het doel van onderhavige samenwerking.

Binnen dit overlegorgaan van het samenwerkingsverband zullen de publieke en private partners de nodige afspraken maken die moeten leiden tot de ondertekening van een realisatieovereenkomst(en). Eenmaal een dergelijke realisatieovereenkomst getekend, waakt dit orgaan over de nakoming van de hierin opgenomen verplichtingen door zowel de publieke als de betreffende private partner.

#### 5.1.1. Samenstelling.

De Stuurgroep wordt samengesteld uit nominatief aangeduide afgevaardigden van elke contractspartij, hiertoe behoorlijk gemachtigd. In geval van verhindering kan elke afgevaardigde zich laten vervangen door een hiertoe gemachtigde persoon van zijn keuze. Deze gevolmachtigde wordt geacht de bevoegdheid te hebben verkregen om alle handelingen te verrichten nodig om een normale werking van de Stuurgroep toe te laten.

Elke contractspartij kan zich desgevallend laten vergezellen op de vergaderingen van de Stuurgroep.

Het voorzitterschap wordt waargenomen door de publieke partner.

De publieke partner behoudt zich het recht voor bij gemotiveerd aangetekend schrijven de private partner(s) te verzoeken één of meerdere van hun afgevaardigden te laten vervangen door een gelijkwaardige of hoger gekwalificeerde afgevaardigde.



### 5.1.2. Vergaderingen.

De eerste samenkomst van de Stuurgroep zal plaatsvinden binnen de maand na ingangsdatum van onderhavige overeenkomst. Hiertoe zal de publieke partner de nodige uitnodigingen versturen aan de betrokken partijen.

De Stuurgroep vergadert volgens een op te stellen kalender. Bovendien zal er een uitzonderlijke vergadering worden belegd telkens één der partijen hier uitdrukkelijk om verzoekt.

Een dergelijk verzoek moet aan de Voorzitter worden gericht en in kort de punten bevatten die op de agenda van deze vergadering zouden moeten worden geplaatst. De Voorzitter roept binnen de week na ontvangst van het verzoek een uitzonderlijke vergadering van de Stuurgroep bijeen.

Elke afgevaardigde of zijn/haar plaatsvervanger heeft één stem.

Beslissingen van de Stuurgroep worden genomen bij unanimititeit.

Enkel de nominatief aangeduide afgevaardigden of hun plaatsvervangers hebben stemrecht binnen de Stuurgroep.

De vergaderingen van de Stuurgroep worden opgenomen in een verslag, opgesteld door de publieke partner of door een door partijen met het administratief beheer belaste derde. Dit verslag wordt na behandeling van de bezwaren goedgekeurd in de eerstvolgende vergadering van de Stuurgroep.

### 5.1.3. Bevoegdheden.

De Stuurgroep is de hoogste instantie van het samenwerkingsverband en heeft de bevoegdheid over alle zaken welke niet expliciet zijn toegewezen aan de afzonderlijke partners in het samenwerkingsverband of aan andere organen van het samenwerkingsverband, m.a.w. zij heeft binnen de wettelijke en reglementaire kaders de residuaire bevoegdheid.

Dit orgaan van het samenwerkingsverband bepaalt de procedures welke dienen gevolgd te worden teneinde het doel van de publiek private samenwerking te verwezenlijken; het keurt de nodige concepten van overeenkomsten goed, waakt over de algemene planning en coördinatie en legt de taakverdeling tussen de verschillende partijen vast.

## **5.2. De Projectgroep.**

De taak van de Projectgroep(en) is de voorbereiding (opstellen ontwerpen van overeenkomsten, technische uitwerking van invullingen, voorstellen van marketingstrategieën, samenstelling van vergunningsdossiers, enz...) van de beslissingen van de Stuurgroep.

### **5.2.1. Samenstelling.**

De samenstelling van de Projectgroep wordt bepaald door de Stuurgroep. Naast een afgevaardigde van de publieke partner zetelt hierin één of meerdere vertegenwoordigers van de private partner.

### **5.2.2. Vergaderingen**

De Projectgroep komt voor de eerste maal samen binnen de week na haar benoeming door de Stuurgroep en zetelt volgens een door haar op te stellen kalender.

Beslissingen van de Projectgroep worden eveneens genomen bij unanimitéit. Elk betrokken partij heeft één stem, ongeacht het aantal vertegenwoordigers dat zij heeft afgevaardigd.

### **5.2.3. Bevoegdheden.**

De bevoegdheden van de Projectgroep worden nader bepaald door de Stuurgroep.

## Artikel 6 - Werkwijze/taakverdeling

Ter verwezenlijking van het gestelde doel komen partijen overeen de volgende werkwijze/taakverdeling te respecteren:

### 6.1. Het Ontwikkelingsplan:

De procedure van het opstellen van het Ontwikkelingsplan wordt in gezamenlijk overleg binnen de Stuurgroep afgesproken.

De noodzakelijkheid van een eventuele markttechnische studie teneinde het Ontwikkelingsplan te toetsen aan de heersende marktsituatie zal in de Stuurgroep overlegd worden. De uitvoering ervan zal evenwel door de private partner dienen te gebeuren (op diens kosten), waarna een eventueel aangepast indicatief schema van verdeling alsmede fasering en realisatie van ontwikkelingsvolumes door de Stuurgroep wordt opgesteld.

### 6.2. De ontwikkelingsfase:

In principe zal de taakverdeling in deze fase binnen de Stuurgroep uitgewerkt en vastgelegd worden, waarbij de uiteindelijk overeengekomen taakverdeling kan afwijken van de hieronder gegeven algemene regeling.

- A. De publieke partner:
- Uitwerken van de planologische randvoorwaarden en van de ruimtelijke ordeningsprocedures;
  - Inventarisatie van de betreffende gronden nodig voor de verwezenlijking van het geactualiseerd ontwikkelingsplan;
  - Opstellen of laten opstellen van een voorlopig ontwerp voor vereiste infrastructuurwerken.
- B. De private partner:
- Opstellen van het programma van eisen inzake de te realiseren bebouwing per onderdeel (wonen, winkelen, diensten, hotel, infrastructuur en parkeren);
  - Opstellen van het voorlopig ontwerp voor de bebouwing per onderdeel/deelgebied.
  - Opstellen benodigde vergunningsaanvragen (stedenbouw, milieu, socio-economische).
- C. Gezamenlijke acties:
- Opstellen van de verschillende activiteitschema's;
  - Opstellen en afsluiten van een intentieovereenkomst tot overdracht en/of terbeschikkingstelling van gronden;
  - Vastleggen van de te volgen procedures;
  - Uitwerken van een gebalanceerd brancheringsvoorstel;
  - Opstellen van een concept van realisatieovereenkomst(en).

### **6.3. Realisatiefase.**

Tussen de publieke partner en de private partner wordt er een voorstel van realisatieovereenkomst uitgewerkt.

Dit voorstel wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de Stuurgroep en uiteindelijk bekrachtigd door de respectievelijke partners in het samenwerkingsverband, met name de betreffende private partner en de publieke partner, meer in het bijzonder het hiertoe bevoegde orgaan overeenkomstig de statuten van A.G.S.O. (beheerraad).

Een realisatieovereenkomst zal in principe de volgende afspraken inzake de taakverdeling bevatten:

- A. De publieke partner:
  - Overdragen/ter beschikking stellen van de gronden;
  - Bewaken van de planologische randvoorwaarden en van de ruimtelijke ordeningsprocedures.
  
- B. Private partner:
  - Uitvoeren en overdragen van de inrichtings- en infrastructuurwerken van de publieke ruimten;
  - Opstellen van het volledig bouwaanvraagdossier en bijhorende bestek;
  - Voeren van publiciteit;
  - Opstellen van een gedetailleerde realisatieplanning.

### **6.4. Bouwfase.**

In deze fase zal het initiatief volledig bij de betreffende private partner liggen. De Stuurgroep waakt over de goede uitvoering van de realisatieovereenkomst(en), meer in het bijzonder wat de planologische voorwaarden, de ruimtelijke ordeningsprocedures en de overeengekomen timing betreft en kan hiertoe, indien nodig, de betreffende private partner aanmanen de nodige acties te ondernemen.

## **Artikel 7 - Marktomstandigheden**

- 7.1.** De private partner is gehouden tot de realisatie van het gehele Project, tenzij de private partner tot genoegen van de publieke partner aantoont dat, na de totstandkoming van het Ontwikkelingsplan en/of het sluiten van de realisatieovereenkomst, het Project als gevolg van ernstig gewijzigde marktomstandigheden commercieel niet meer haalbaar is.

Indien de private partner tot genoegen van de publieke partner heeft aangetoond dat het Project, op basis van het goedgekeurd Ontwikkelingsplan en/of de gesloten realisatieovereenkomst, commercieel niet haalbaar is, zal in het kader van de Stuurgroep nagegaan worden of het Project zodanig kan gewijzigd worden dat, met behoud van de oorspronkelijke doelstellingen, het in een ander opzet alsnog gerealiseerd kan worden.

- 7.2.** In het geval dat de realisatie van het Project niet kan doorgaan tengevolge van omstandigheden welke redelijkerwijze voor rekening en risico komen van de private partner, zal de publieke partner gerechtigd zijn met derden, in de eerste plaats de andere inschrijvers die voor het betreffende deelgebied interesse hebben betoond, onder dezelfde randvoorwaarden en condities, tot realisatie van het Project over te gaan, ofwel af te zien van de realisatie.

Het Ontwikkelingsplan en/of de realisatieovereenkomst(en) met de oorspronkelijke private partner wordt hiermee alleszins van rechtswege beëindigd en kan eventueel tevens aanleiding geven tot de ontbinding van de samenwerkingsovereenkomst overeenkomstig artikel 10.2.2. lastens deze private partner.

- 7.3.** Zo de publieke partner geen derde bereid vindt om het Project onder dezelfde randvoorwaarden en condities te realiseren, is zij gerechtigd deze randvoorwaarden en condities naar eigen inzicht te wijzigen. In dit geval dient zij voor de realisatie eerst de oorspronkelijke private partner aan te spreken. Deze heeft drie maanden de tijd om zich onder de gewijzigde voorwaarden te verbinden tot realisatie, nadien wordt dezelfde mogelijkheid aangeboden aan derden, waarbij de publieke partner zich steeds het recht voorbehoudt af te zien van de realisatie.

## **Artikel 8 - Grondverwerving**

- 8.1.** Door de publieke partner zal er een inventarisatie gebeuren voor wat betreft de gronden nodig voor het realiseren van het Ontwikkelingsplan. Hierbij zal er een onderscheid worden gemaakt tussen de gronden welke reeds eigendom zijn van de publieke partner en welke gronden nog eigendom zijn van derden.

De publieke partner verplicht zich jegens de private partner om zich in te spannen de voor de ontwikkeling en realisatie benodigde gronden welke zij nog niet in eigendom heeft verworven, tijdig te verwerven zodat de continuïteit van de ontwikkeling en realisatie van de op de betreffende gronden geprojecteerde bebouwing niet in het gevaar komt.

- 8.2.** De publieke partner verklaart zich jegens de private partner bereid in voorkomende gevallen – wanneer naar inzicht van de publieke partner blijkt dat zij de beschikking over gronden slechts volgens de onteigeningsprocedure kan verkrijgen – zich zal inspannen om tot onteigening van deze gronden over te gaan overeenkomstig de wettelijke onteigeningsprocedures.

## Artikel 9 - Gronduitgifte

- 9.1.** De private partner verbindt zich jegens de publieke partner om de gronden welke de publieke partner in eigendom heeft en/of door onteigening heeft verworven, op eerste verzoek van de publieke partner te verwerven/in gebruik te nemen, onder de voorwaarden zoals bepaald in dit artikel.

De publieke partner zal de gronden welke de private partner nodig heeft voor de door hen te realiseren bebouwing overdragen/ter beschikking stellen aan de private partner in de staat en de toestanden waarin zij zich bevinden en waarborgt niets met betrekking tot de gesteldheid van de bodem, de stand van het grondwater, de grondvesten, de grondweerstand, de riolen, de ondergrondse leidingen of materialen die zich aldaar zouden bevinden, evenmin wat betreft de wijze waarop de bodem van de grond of van de aanpalende of naburige gronden en de aldaar bestaande of later tot stand te brengen gebouwen of inrichtingen zich in de toekomst zullen gedragen.

Voormelde overdracht/terbeschikkingstelling zal, met inachtneming van de overige bepalingen van deze overeenkomst, binnen de kortste termijnen plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van goedkeuring door de beheerraad van A.G.S.O.

De private partner is alsdan tot daadwerkelijke verwerving/ingebruikname van de grond gehouden.

- 9.2.** De private partner verbindt zich jegens de publieke partner om zich te onthouden zelve tot verwerving van een specifiek deel van de benodigde gronden over te gaan, tenzij partijen in voorkomend geval in de Stuurgroep overeenkomen dat de private partij hiertoe gerechtigd is over te gaan. De voorwaarden waaronder zulk een verwerving door de private partner zal geschieden worden vastgelegd in de Stuurgroep.

- 9.3.** In het geval van beëindiging van rechtswege van de realisatieovereenkomst(en), heeft de publieke partner het recht deze gronden als eerste van de oorspronkelijke private partner terug te verwerven, waarbij de teruggave van deze gronden zal geschieden tegen maximaal de door de private partner betaalde prijs en zonder dat deze laatste recht heeft op enige bijkomende vergoeding.

Van zodra de publieke partner haar wil tot lichting van eerste aankoopoptie kenbaar maakt, is de private partner gehouden de gronden aan de publieke partner over te dragen tegen de hiervoor gestelde maximale prijs.

- 9.3.** Indien een gedeelte van de door de publieke partner en/of private eigenaars aan de respectievelijke private partners overgedragen gronden de bestemming openbaar eigendom zullen hebben en/of zullen krijgen, worden deze gedeelten van de grond direct na realisatie van de desbetreffende bebouwing kosteloos door de respectievelijke private partners aan de publieke partner overgedragen.

## Artikel 10 - Duur en ontbinding

- 10.1.** De publiek private samenwerking ontstaat op datum van ondertekening van deze overeenkomst en eindigt na de volledige verwezenlijking van haar doel, met een maximale duur van zeven jaar te rekenen vanaf de oprichting van het samenwerkingsverband.

Tenminste zes maanden voor het verstrijken van deze maximale duur kunnen de betrokken private partners een verzoek richten tot de publieke partner houdende verlenging van de samenwerkingsovereenkomst voor een bepaalde duur.

Het verzoek tot verlenging voor een bepaalde duur kan enkel worden ingediend teneinde de in onderhavig bestek voorziene ontwikkelingen te kunnen realiseren overeenkomstig de bepalingen van de samenwerkingsovereenkomst. De publieke partner behoudt zich het recht voor het voormelde verzoek al dan niet in te willigen zonder dat hieruit enig recht op schadevergoeding voor één of meerdere private partners kan voortspuiten.

De reeds afgesloten realisatieovereenkomst zal alleszins, ook na het verstrijken van de maximale duur, afgehandeld worden overeenkomstig de in huidige samenwerkingsovereenkomst opgenomen bepalingen en de betreffende realisatieovereenkomst.

- 10.2.** Partijen zijn alleen in onderstaande gevallen gerechtigd ontbinding van de onderhavige overeenkomst te vorderen:

1. In geval van een ingrijpende wijziging van omstandigheden, welke naar objectieve maatstaven een verdere uitvoering van de overeenkomst niet langer verantwoord maakt en waaraan door aanvulling of wijziging van de overeenkomst niet kan worden tegemoet gekomen;
2. Wanprestatie van één der partijen nadat de betreffende partij met inachtneming van een termijn van één maand schriftelijk in gebreke is gesteld en de ingebreke gestelde partij niet heeft aangetoond dat hij maatregelen heeft getroffen om zijn ingebreke zijn op te heffen;
3. Faillissement, stopzetting van betaling of dreigend faillissement van de private partner, tenzij door deze partij ten genoegen van de publieke partner wordt aangetoond dat de uitvoering van deze overeenkomst dientengevolge niet in gevaar komt;
4. Het niet verkrijgen van de voor de uitvoering van het Projectenplan of essentiële onderdelen daarvan vereiste goedkeuringen of toestemmingen van een hoger bestuur of rechterlijke beslissingen;

- 10.3.** Ontbinding als bedoeld in artikel 10.2. kan worden gevorderd door:

10.2.1. : ieder der partijen;

10.2.2. : de niet in wanprestatie verkerende partijen;

10.2.3. : de publieke partner;

10.2.4. : ieder der partijen.

**10.4.** De ontbindingsgronden als gesteld in artikel 10.2.2. en 10.2.3. laten onverlet de onderlinge contractuele rechten en verplichtingen van de partijen die niet in wanprestatie en/of faillissement, stopzetting van betaling of dreigend faillissement verkeren.

De ontbindingsgrond als gesteld in artikel 10.2.4. laat onverlet de onderlinge contractuele rechten en verplichtingen van partijen, voor zover betrekking hebbende op die gedeelten van het Projectenplan of essentiële onderdelen daarvan waarvoor de vereiste goedkeuringen of toestemmingen van hoger bestuur en/of rechterlijke beslissingen wel zijn verkregen.

## **Artikel 11 - Schadevergoeding**

Behoudens andersluidende bepalingen in de betreffende realisatieovereenkomst kan een partij slechts in het geval van ontbinding van onderhavige overeenkomst en/of één of meerdere realisatieovereenkomsten vergoeding voor de geleden schade vorderen.

Schade komt slechts voor vergoeding in aanmerking in de in artikel 10.2.2. en 10.2.3. genoemde gevallen.

De schadevergoeding zal beperkt blijven tot vergoeding van reeds gemaakte of nog onontkoombaar te maken kosten (vb. meerkosten tengevolge nieuwe overeenkomsten) in verband met de uitvoering van deze overeenkomst en/of de gesloten realisatieovereenkomst, en zal nimmer vergoeding van teleurgestelde winst- of rendementsverwachtingen inhouden.

## **Artikel 12 - Borgtocht**

De door de private partij gestelde borgtocht(en) zal door de publieke partner geheel of gedeeltelijk kunnen worden aangesproken in het geval dat de private partner in gebreke blijft haar verplichtingen in deze overeenkomst en/of de realisatieovereenkomst geheel of gedeeltelijk na te komen.

Op uitdrukkelijk verzoek van de private partner zal de borgtocht in zijn geheel worden vrijgegeven, ten vroegste na de volledige uitvoering van de realisatieovereenkomst. Partijen kunnen in het kader van de realisatieovereenkomst ook overeenkomen dat de vrijgave van de borgtocht zal geschieden pro rata van de verwezenlijking van de overeengekomen realisaties.



## **Artikel 13 - Overleg**

Gelet op het veelzijdig karakter, de omvang en de duur van onderhavige overeenkomst dient bij de uitvoering ervan de nodige flexibiliteit door de partijen aan de dag gelegd te worden.

Door gewijzigde omstandigheden inzake de markttoestand, het algemeen beleid, ... kan het noodzakelijk zijn dat de overeenkomst tot samenwerking dient aangepast, gewijzigd en/of aangevuld te worden. Indien één of meerdere partijen van mening zijn dat zulks het geval is, zullen partijen nader overleg plegen overeenkomstig de hierna gestelde bepalingen.

In het geval dat een partij meent dat één of meerdere partijen in gebreke blijft (blijven) m.b.t. het nakomen van één of meer van zijn (hun) verplichtingen, alsmede in alle onvoorziene omstandigheden en bij wijziging van de markttoestand, het algemeen beleid welke gevolgen kunnen hebben voor de rechtsverhouding tussen partijen, zullen partijen met elkaar in onderling overleg treden, waarbij zij zullen trachten binnen de Stuurgroep tot een aanvaardbare oplossing te komen voor de gerezen problemen, rekening houdend met hun wederzijdse gerechtvaardigde belangen.

Partijen zullen bij het vinden van de hiervoor bedoelde aanvaardbare oplossing zoveel mogelijk aansluiten bij het Ontwikkelingsplan, de reeds beschikbare resultaten van de ontwikkelingsfase en de realisatieovereenkomst.

Indien de partijen binnen een door één partij daartoe schriftelijk in de Stuurgroep gestelde termijn van 10 werkdagen binnen de Stuurgroep niet tot een aanvaardbare oplossing komen, heeft de meest gereede partij het recht het niet bereiken van een oplossing als in deze paragraaf bedoeld aan te merken als een geschil als bedoeld in artikel 13.

## **Artikel 14 - Geschillen**

Deze overeenkomst en alle hieruit vloeiende overeenkomsten worden beheerst door het Belgisch recht.

Alle geschillen welke uit deze overeenkomst en hierna volgende tussen partijen te sluiten overeenkomsten vloeien worden, indien er geen aanvaardbare oplossing binnen de Stuurgroep kan bereikt worden, beslecht door de rechtbanken van het arrondissement Oostende.

## **Artikel 15 - Overdraagbaarheid**

Zonder voorafgaande toestemming van de overige partijen, waarbij voor de publieke partner de goedkeuring van beheerraad is vereist, kan geen der partijen zijn rechten voortvloeiend uit onderhavige overeenkomst geheel of gedeeltelijk overdragen aan derden, noch deze inbrengen in een samenwerkingsverband met derden.

Dit verbod geldt echter niet voor de rechten vervat in de realisatieovereenkomsten afgesloten tussen de publieke partner en de betreffende private partner.

De hierin opgenomen rechten van de private partner mogen aan derden overgedragen worden of ingebracht worden in een samenwerkingsverband met derden voor zover de verplichting van de private partner jegens de publieke partner tot realisatie van het betreffende Project

onverkort behouden blijft en zonder dat hierdoor een contractuele band ontstaat tussen de publieke partner en een eventuele derde.  
De private partner blijft aldus de enige gesprekspartner van de publieke partner en behoudt zijn volledige verantwoordelijkheid ten opzicht van de publieke partner.

### **Bijlagen.**

1. Uittreksel van het B.P.A. 126 A Stadscentrum-Kursaal, inclusief de stedenbouwkundige voorschriften.
2. Herverkavelingsplan 126 A Stadscentrum-Kursaal (deelgebied Van Isghemlaan).
3. BPA 126 B Stadscentrum, inclusief stedenbouwkundige voorschriften.
4. Info Postgebouw.
5. Info Feest- en Cultuurpaleis.
6. Tarieven bestaande parkings.
7. Template gunningscriterium Prijs (residuele waarde) met toelichtingsnota.
8. Het inschrijvingsbiljet.