

# MERKSPLAS

Ontwikkeling Hoevestraat

OPDRACHTNOTA juli 2023





## INHOUD

1	Omschrijving van de opdracht .....	1
2	Plan van aanpak .....	3
2.1	Procesmanagement .....	3
2.2	Procesverloop .....	3
2.3	Overleg en communicatie .....	4
2.4	Procesplanning .....	5
3	Team.....	6
4	Budget .....	7
4.1	Toelichting bij de raming .....	7
4.2	Budgetraming.....	7
4.3	Betalingsmodaliteiten .....	8
5	Overige uitvoeringsvoorwaarden .....	8
5.1	Onderbreking / beëindiging opdracht .....	8
5.2	Intellectuele eigendomsrechten .....	8
5.3	Toepasselijk recht .....	8

Deze opdrachtnota wordt opgemaakt in navolging van het verkennend overleg met de opdrachtgever dd. 29.06.2023.

De opdrachtnota omvat een voorstel van traject voor uitvoering van de besproken opdracht met heldere aanduiding van de te ondernemen stappen en activiteiten, die de basis vormen voor een budgetraming.

Mits goedkeuring door het gemeentebestuur, CBS dan wel gemeenteraad, vormt deze opdrachtnota het afsprakenkader waarbinnen de opdracht wordt uitgevoerd door IOK plangroep.

Dit voorstel is dynamisch en kan te allen tijde in onderling overleg bijgesteld worden. Indien in de loop van het proces voortschrijdend inzicht leidt tot verfijning of heroriëntatie van de opdracht met implicaties op inhoud en kostprijs, kan de opdrachtnota aangepast of aangevuld worden en opnieuw ter goedkeuring voorgelegd.

Deze opdracht is een 'in house' opdracht. De wetgeving overheidsopdrachten is bijgevolg niet van toepassing op deze opdracht.



# 1 Omschrijving van de opdracht

## **Aanleiding**

De gemeente Merksplas wenst een gebied ter hoogte van de Hoevestraat te ontwikkelen. In 2020 werd dit proces reeds opgestart en werd door IOK een procesnota bezorgd. Hieraan werd echter geen gevolg gegeven. De gemeente heeft beslist dit traject terug op te starten. Tijdens het startoverleg op 29.06.2023 werd daarom de vraag gesteld een prijsopgave en timing op te stellen. Naar aanleiding van die vraag werd dit document opgemaakt.

Deze opdrachtnota vormt de aanzet voor een mogelijke 'in house' opdracht. De wetgeving overheidsopdrachten is bijgevolg niet van toepassing op deze opdracht.

## **Doelstelling**

De gemeente Merksplas heeft volgende gronden in eigendom: voetbalterreinen gelegen aan de Hoevestraat, sectie E nr. 41 V en 41 W in woonparkgebied (cf. het gewestplan) met een totale oppervlakte van ca. 19422 m<sup>2</sup>.

Deze eigendommen wenst de gemeente te verkopen in functie van de realisatie van een privaat woonproject en/of een verkaveling.

Het CBS van de gemeente Merksplas heeft volgende doelstellingen met betrekking tot de inrichting van het gebied vooropgesteld:

- Er wordt gestreefd naar een invulling van (voornamelijk) ééngezinswoningen in open bebouwing.
- De nieuwe ontwikkeling dient zich kwalitatief te integreren in de bosrijke omgeving en het omliggende woonpark.
- De verkaveling/project dient verenigbaar te zijn met de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid.
- De afwikkeling van de verkeerstromen, zowel van het gemotoriseerd als niet gemotoriseerd verkeer, wordt beschreven.

Aan IOK werd de vraag gesteld om op basis van ontwerpend onderzoek randvoorwaarden te formuleren voor de concrete inrichting en ontwikkeling van het terrein in

functie van een woonproject. Het nieuwe woonproject moet zich kwalitatief inpassen in het bestaande woonpark.

Het ontwerpend onderzoek wordt vertaald in een inrichtingsplan van het terrein. Op basis van dit plan, wordt een financiële analyse opgemaakt om de marktwaarde van het terrein te bepalen.

De inrichtingsvoorwaarden zullen (door de ontwikkelaar) nageleefd dienen te worden bij opmaak van een gedetailleerde ontwerp in kader van de vergunningsaanvraag.

Hierbij zijn er volgende mogelijkheden:

- De opmaak van een verkavelingsplan met stedenbouwkundige voorschriften.
- Het afsluiten van een PPS-overeenkomst waarbij het ontwerp als één van de gunningscriteria wordt weerhouden
- Het afsluiten van een zakelijke overeenkomst (verkoop – of recht van opstal) onder opschortende voorwaarde van het bekomen van een omgevingsvergunning zodat er kan gewaakt worden over de inrichtings- en eventueel andere voorwaarden.

## **Afbakening projectgebied**

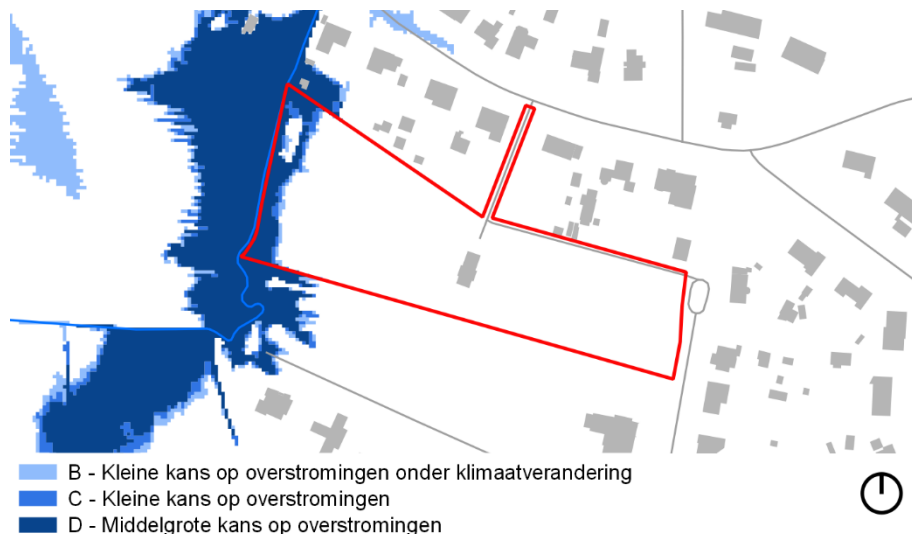


Figuur 1: Afbakening projectgebied op orthofoto

### Specifieke aandachtspunten

Op basis van een eerste screening kunnen alvast volgende aandachtspunten worden meegegeven:

- Het is wenselijk dat men bij nieuwe woningen de schaal en woningdichtheid afstemt en laat aansluiten op de aard van de omliggende bebouwing
- Een deel van het projectgebied wordt op de pluviale overstromingskaart aangeduid als overstromingsgevoelig. (Zie Figuur 2: Pluviale overstromingskaart) De capaciteit van de beek aan de rand van het projectgebied is beperkt. Het ontwerp dient hier maximaal rekening mee te houden.



Figuur 2: Pluviale overstromingskaart

- Het projectgebied is volgens het gewestplan gelegen in woonparkgebied. Binnen een woonpark blijft de woningdichtheid gering en beslaan de groene ruimten een verhoudingsgewijs grote oppervlakte.
- In de overeenkomst bij de grondoverdracht naar het gemeentebestuur werd voorzien dat deze grond enkel mocht gebruikt worden voor recreatie. Aangezien er geen zekerheid is dat de ontwikkeling niet burgerlijk rechtelijk kan aangevochten worden, wenst de gemeente nu de gronden eerst te verkavelen alvorens te

verkopen aan derden. De gemeente sluit kavels waarop een project moet gerealiseerd worden niet uit.

- Het perceel maakt deel uit van een niet vervallen verkaveling. In de vergunning van deze verkaveling werd opgenomen dat het perceel ingericht moet worden met sport- of recreatieinfrastructuur. De bestaande verkaveling kan bijgesteld worden cfr. Art. 84 en 85 van het omgevingsvergunningsdecreet. Echter moet de bevoegde overheid hiervan afzien als de eigenaars van meer dan één vierde van de in de omgevingsvergunning, waarvoor een bijstelling wordt gevraagd, toegestane kavels een ontvankelijk, gegrond en op ruimtelijke motieven gebaseerde schriftelijk of digitaal bezwaar hebben ingediend tijdens het openbaar onderzoek.
- Het projectgebied wordt momenteel ontsloten via de noordelijke zijde, via een smalle toegangsweg naar de Hoestraat. De weg kan niet verbreed worden. Er dient nagedacht te worden over een alternatieve ontsluiting.

## 2 Plan van aanpak

### 2.1 Procesmanagement

#### ***Dynamische procesaanpak***

In de voorliggende opdracht wordt uitgegaan van een dynamische procesaanpak met:

- heldere afspraken over aanpak, budget en planning op basis van de opdrachtnota;
- periodieke opvolging van de opdracht;
- verfijning en bijsturing waar nodig op basis van voortschrijdend inzicht. De periodieke opvolging staat garant dat dit snel en dus efficiënt gebeurt.

Via deze aanpak kan op efficiënte wijze omgegaan worden met het complexe samenspel van de projectonderdelen. Het is ook een manier van werken die kan inspelen op onzekerheden en optimaal gebruik maakt van voortschrijdend inzicht.

#### ***Procesbeheerder***

De procesbeheerder staat in voor de periodieke opvolging, waakt over de vlotte loop van het proces en zorgt voor integratie en afstemming van de verschillende projectonderdelen.

Voor de opdrachtgever is deze persoon het vaste aanspreekpunt binnen IOK plangroep.

### 2.2 Procesverloop

De opdracht wordt in verschillende opeenvolgende fasen uitgewerkt:

<b>Fase 0 -Voortraject en opdrachtnota</b>
Voortraject 2020
Voortraject 2023 + analyse planningscontext
Startoverleg
Opmaak opdrachtnota
<b>Fase 1- Ruimtelijke analyse</b>
Terreinbezoek - Scherpstelling opdracht
Analyse locatie
Archeologienota (optioneel)
Communicatie stakeholders (optioneel)
<b>Fase 2 – Ontwerpend onderzoek</b>
Schetsontwerp
Overleg (bespreking schetsontwerp)
Voorontwerp
3D ontwerp in omgeving (optioneel)
Overleg (terugkoppeling voorontwerp) - digitaal
Goedkeuring voorontwerp door CBS
<b>Fase 3 – Opmaak technisch ontwerp en voorschriften</b>
Opmaak technisch ontwerp (TD)
Opmaak voorschriften (PG)
Overleg technisch ontwerp en voorschriften (TD + PG)
Opmaak dossier vergunningsaanvraag (TD)
<b>Fase 4 – Verdere procesbegeleiding (Optioneel)</b>
Nader te bepalen ifv ontwerp en voortschrijdend inzicht

(TD: technische dienst, PG: plangroep)

Op basis van deze fasen en projectonderdelen zal de raming opgemaakt worden.

## **Toelichting procesverloop**

### *Voortraject 2020*

In het verleden (2020) werd dit traject reeds opgestart en werden door IOK reeds een aantal prestaties geleverd. Het proces werd toen vroegtijdig stopgezet. Het toen gepresteerde voortraject en de verzamelde inhoud wordt mee opgenomen in het huidige proces.

### *Archeologienota*

IOK kan de gemeente ondersteunen bij de opvraag van offertes voor de archeologienota. Deze studie gebeurt door externen. Ofwel wordt de factuur rechtstreeks aan de gemeente overgemaakt, ofwel aan IOK die deze 1 op 1 door factureert. Aangezien het niet mogelijk is deze prijs op voorhand in te schatten, is deze niet mee opgenomen in de raming van deze opdrachtnota.

### *Fase 3*

Het technisch ontwerp en het dossier voor de vergunningsaanvraag worden opge maakt door de technische dienst. De technische dienst werkt voor dit type opdrachten in regie en factureert hiervoor de gepresteerde uren. Bij opmaak van deze opdracht-nota is het nog niet mogelijk om voor deze onderdelen een budgetraming op te maken. Indien een indicatieve prijsraming gewenst is, kan deze opgevraagd worden na goedkeuring van het voorontwerp.

## **2.3 Overleg en communicatie**

### **Projectteam**

Het projectteam is verantwoordelijk voor de procesmatige en inhoudelijke opvolging van het project. Hier wordt het proces inhoudelijk begeleid en worden inhoudelijke elementen en discussiepunten ten gronde besproken en becommentarieerd. In deze groep wordt op basis van beleidsbeslissingen inhoudelijke sturing gegeven aan de opdracht. Het projectteam komt daarom periodiek en op cruciale momenten samen.

Het projectteam bestaat uit:

- procesbeheerder en projectmedewerkers van IOK plangroep: Jan Druyts
- omgevingsambtenaar van de gemeente Merksplas
- Algemeen directeur van de gemeente Merksplas: Dries Couckhuyt
- afvaardiging van het bestuur: Frank Wilrycx (burgemeester) en/of Raf Verheyen (schepenen)

De samenstelling van het projectteam kan wijzigen gedurende het proces.

### **Overleg stakeholders**

In het kader van dit proces is geen overleg met stakeholders voorzien, maar indien nodig, kan dit wel bijkomend georganiseerd worden.

### **College van burgemeester en schepenen en/of gemeenteraad**

Afhankelijk van de besluitvormingsprocedure die het lokale bestuur wenst te voeren kunnen (tussentijdse) documenten ter goedkeuring worden voorgelegd aan het CBS en/of de gemeenteraad. Het initiatief hiervoor ligt bij het lokale bestuur. Zij kan gebruik maken van het reeds aangeleverd materiaal om dit overleg te stofferen. Vanuit IOK kunnen we dit ondersteunen door documenten aan te leveren en – indien gewenst – aanwezig te zijn tijdens het overleg en eventueel een toelichting te geven

### **Overzicht overlegmomenten (andere)**

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de overlegmomenten die in de budgettering voorzien worden, aangevuld met overleg dat optioneel aanvullend voorzien kan worden. In overleg met het projectteam wordt in de loop van het proces nagegaan of er de wens of noodzaak is om hier invulling aan te geven. Overlegmomenten die niet

plaatsvinden zullen niet gefactureerd worden. Extra overlegmomenten worden in meerprijs aangerekend.

<b>type vergadering</b>	<b>aantal</b>
<b>standaard voorzien</b> (inbegrepen in budgetraming)	
overleg projectteam (incl. startvergadering)	4
<b>optioneel</b> (niet inbegrepen budgetraming)	
overleg stakeholders	
Toelichting CBS	

## 2.4 Procesplanning

De opdracht zal, na toewijzing door goedkeuring van de opdrachtnota, aangevat worden. Op basis van de doorlooptijden kan hierdoor indicatief volgende timing vooropgesteld worden:

	<b>Doorlooptijd</b>	<b>Indicatieve timing</b>
Fase 1	2 maanden	Augustus - september 2023
Fase 2	2 maanden	Oktober – november 2023
Fase 3	3 maanden	December 2023 – februari 2024
Fase 4		

### 3 Team

#### **Multidisciplinair team**

Voor de uitvoering van het project wordt een multidisciplinair projectteam samengesteld dat expertises inzet uit IOK plangroep en diverse andere diensten binnen onze organisatie (infrastructuur, grondverwerving, patrimoniumbeheer, duurzaamheidsteam, juridische dienst). De inzet van deze disciplines is een belangrijke troef voor een integrale aanpak.



#### *IOK plangroep:*

Marijke Sannen, Ilse Leijnen, Johan Van Opstal, Rhea Denissen, Hannelore Thoelen, An Vandeplass, Caroline Ariën, Dirk Heylen, Stijn Sneyers, Liselotte Raes, Luk Helsen, Tinne Schorrewegen, Annick Sprengers, Jan Druyts, Abdul Al-Sharafi

Meer informatie: <https://atelierruimtekenpen.be/team/>

#### *Andere diensten: Technische dienst, projectontwikkeling*

In functie van fase 3 zal er beroep gedaan worden op de kennis en expertise van de Technische dienst van IOK.

In functie van het verdere traject (Fase 4) kan er beroep gedaan worden op de kennis en expertise van de dienst projectontwikkeling van IOK.

#### **Procesbeheerder en projectmedewerkers**

Procesbeheerder voor deze opdracht:

Jan Druyts

#### **Externe prestaties**

Waar nodig doet IOK beroep op externe partners (vb. archeologenota). Deze prestaties zullen in samenspraak met de gemeente vastgelegd worden.

## 4 Budget<sup>1</sup>

### 4.1 Toelichting bij de raming

Voor de opdracht is een budgetraming van de werkingskosten opgemaakt op basis van de actuele inzichten in de aard en de omvang van de opdracht. Dit is gebeurd op basis van een inschatting van de te leveren prestaties en de daarmee gepaard gaande tijdsbesteding. Binnen dit budget zullen de prestaties inhoudelijk ingevuld worden in overleg met de het projectteam. Op dit bedrag is geen BTW verschuldigd.

IOK plangroep staat in voor de budgetbewaking. De opdrachtnota en bijhorende budgetraming kan zo nodig gedurende de uitvoering van deze opdracht - in onderling overleg - aangepast worden in functie van bijstellingen afgestemd op het effectieve verloop van de opdracht. Deze aangepaste opdrachtnota wordt telkens ter goedkeuring voorgelegd aan de opdrachtgever.

#### Tarieven

Bij de opmaak van de opvraging van de werkingskosten zal IOK de uurloon-tarieven toepassen zoals deze gelden op het ogenblik van de uitvoering van de prestatie. De Raad van Bestuur van IOK keurt jaarlijks in december de tarieven voor het komende kalenderjaar goed.

De budgetraming in deze opdrachtnota houdt rekening met de huidige (2023) door de Raad van Bestuur van IOK vastgestelde uurloon-tarieven:

Niveau	Uurloon in Euro
1. Stafmedewerker	104,47
2. Tekenaar en/of administratief medewerker	78,74

#### Inbegrepen elementen

De totale kostprijsberekening houdt rekening met de vermelde opdrachtonderdelen (zie hoofdstuk 2). Onderdelen die als optionele prestaties zijn opgegeven, zijn niet meegerekend in de raming.

<sup>1</sup> Het betreft een "aandeel in de kosten" ikv de zelfstandige groepering/kostendelende vereniging. Vanaf boekjaar 2018 opereert IOK als een zelfstandige groepering/kostendelende vereniging conform artikel 44, §2bis van

De technische dienst werkt in regie. De door hen geleverde prestaties, aangeduid met (TD) in het procesverloop, werden niet mee opgenomen in de budgetraming. Een kostenraming van deze prestaties kan opgevraagd worden na goedkeuring van het voorontwerp.

### 4.2 Budgetraming

Voor de opdracht wordt volgende budgettering van werkingskosten voorgesteld waarbinnen prestaties inhoudelijk ingevuld worden in overleg met het projectteam.

	uren	Kosten in Euro
<b>Fase 0: Voortraject en opdrachtnota</b>		
stafmedewerker	35,5	€ 3.246,99
administratief medewerker	1	€ 78,74
<b>Fase 1: Ruimtelijke analyse</b>		
stafmedewerker	5,75	€ 600,70
administratief medewerker	0,25	€ 19,69
<b>Fase 2: Ontwerpend onderzoek</b>		
stafmedewerker	55,5	€ 5.798,09
administratief medewerker	2,75	€ 216,54
<b>Fase 3: Opmaak technisch ontwerp en voorschriften</b>		
stafmedewerker	14,25	€ 1.488,7
administratief medewerker	0,75	€ 59,06
<b>BUDGET</b>		<b>€ 10.500</b>

het BTW-Wetboek en de Circulaire AAfisc nr. 31/2006 (nr. E.T. 127540) van 12 december 2016 (Ruling BTW-vrijstelling van de Dienst Voorafgaande Beslissingen inzake fiscale zaken van 3 oktober 2017).

### **4.3 Betalingsmodaliteiten**

IOK zal in overleg met de gemeente Merksplas 3-maandelijks overgaan tot opvraging van de bijdrage aan de werkingskosten voor de geleverde prestaties en documenten.

De opdrachtgever beschikt over een betalingstermijn van 30 kalenderdagen

## **5 Overige uitvoeringsvoorwaarden**

### **5.1 Onderbreking / beëindiging opdracht**

Door overmacht of door eenzijdige beslissing van de opdrachtgever kan de opdracht onderbroken of geschorst worden.

De opdrachtgever heeft het recht om te allen tijde eenzijdig over te gaan tot beëindiging van deze opdracht, mits verzending van een aangetekende brief aan IOK. In voorkomend geval dient de opdrachtgever de reeds verleende prestaties en gemaakte kosten van IOK te vergoeden. De opdrachtgever is verder geen vergoeding verschuldigd aan IOK.

De opdrachtgever vergoedt de eventuele bijkomende prestaties en kosten van IOK die ontstaan naar aanleiding van een heropstart van een onderbroken of geschorste opdracht. Het gaat bv om het updaten van studies die werden uitgevoerd vóór de onderbreking. Deze kosten worden verwerkt in een aangepaste opdrachtnota.

### **5.2 Intellectuele eigendomsrechten**

De resultaten en producten van de opdracht zijn eigendom van de opdrachtgever en IOK, waarover beide partijen vrij mogen beschikken.

### **5.3 Toepasselijk recht**

Deze opdracht maakt een 'in house' opdracht uit. De wetgeving overheidsopdrachten is bijgevolg niet van toepassing op deze opdracht. Het Burgerlijk Wetboek is aanvullend van toepassing op deze opdracht.