



MERKSPLAS

Ontwikkeling Hoevestraat

OPDRACHTNOTA mei 2025

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	4
3	Team	5
4	Budget	5
4.1	Toelichting bij de raming	5
4.2	Budgetraming	6
4.3	Betalingsmodaliteiten	6
5	Overige uitvoeringsvoorwaarden	7
5.1	Onderbreking / beëindiging opdracht	7
5.2	Intellectuele eigendomsrechten	7
5.3	Toepasselijk recht	7

Deze opdrachtnota wordt opgemaakt in navolging van het overleg met de opdrachtgever dd. 26.11.2024.

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. Er werd in 2023 een traject opgestart om te komen tot een inrichtingsvoorstel voor deze site. In een volgende fase zal er een verkavelingsdossier worden opgemaakt. Tijdens het overleg van 26.11.2024 werd het inrichtingsvoorstel opnieuw besproken en werd er de vraag gesteld een prijsopgave en timing op te stellen voor de opmaak van een verkavelingsdossier. 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. 19.422 m². Deze eigendommen wenst de gemeente te verkopen in functie van de realisatie van een verkaveling.

Aan IOK werd in 2023 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. Deze randvoorwaarden zullen de basis vormen voor de opmaak van een verkaveling.

De fase van het ontwerpend onderzoek is reeds afgerond waarbij er gekomen is tot een ruimtelijk ontwerp van 8 kavels in open bebouwing. In een volgende fase zal het verkaveling- en wegenis dossier worden opgemaakt.

Afbakening projectgebied



Figuur 1: Afbakening projectgebied op orthofoto

Ruimtelijk ontwerp

Het projectgebied is volgens het gewestplan gelegen binnen woonparkgebied waarbij de woondichtheid gering is en de groene ruimten een verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan. Om de nieuwe verkaveling optimaal te integreren in de bosrijke omgeving en het omliggende woonpark, is er in het ontwerp uitgegaan van 8 ééngezinshuizen in open bebouwing. Er zullen randvoorwaarden worden opgelegd inzake verplicht aanplant van bomen, maximale verharding,.. om de loten maximaal te integreren in het bosrijke gebied.

Het projectgebied wordt momenteel ontsloten via een smalle toegangsweg richting de Hoevestraat. De weg kan niet verbreed worden. Bij de nieuwe verkaveling zal de ontsluiting gebeuren via de Schoondreef en wordt de bestaande smalle toegang omgevormd tot een trage doorsteek voor fietsers en voetgangers.

Een deel van het projectgebied wordt op de pluviale overstromingskaart aangeduid als overstromingsgevoelig. Om hier maximaal rekening mee te houden wordt een publieke groenzone voorzien langs de beek die het overtollige water indien nodig kan ondervangen. Deze publieke ruimte wordt verder ingericht als speelzone voor de buurt met inbegrip van een trage doorsteek tussen de Hoevestraat en de Steenovendreef in het zuiden.



Verkavelingsplan + Rooiijnplan

Om de loten toegankelijk te maken vanuit de Schoonsteeg zal er nieuwe wegenis moeten worden aangelegd. Dit betekent dat er naast de opmaak van een verkavelingsplan ook een rooiijnplan zal moeten worden opgemaakt. Deze zal volgens de wettelijke procedures moet worden vastgesteld door de gemeenteraad.

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:

Fase 0 – Scherpstellen opdracht
Afkloppen definitief scenario (PG)
Opmaak raming
Overleg gemeente (digitaal)
Fase 1 – Opmaak technisch ontwerp en voorschriften
Bijkomende opmeting/grensbepaling (TD)
Terreingegevens verzamelen (TD)
Opmaak technisch ontwerp (TD)
Opmaak groenplan (TD)
Terugkoppeling technisch ontwerp met gemeente (2x)
Fase 2 – Opmaak verkavelingsplan/rooilijnplan
Opmaak verkavelingsplan + rooilijnplan (TD)
Opmaak verkavelingsvoorschriften (PG)
Opmaak toelichtingsnota (PG)
Terugkoppeling gemeente met gemeente (1x)
Fase 3 – Opmaak aanvraag omgevingsvergunning
Opmaak dossier vergunningsaanvraag in OMV-loket (TD/PG)
Coördinatie archeologie/VC (TD)
Coördinatie SOP + opmaak afbraakplan (TD)
Technisch verslag (TD)
Terugkoppeling gemeente (1x)
Fase 4 – Uitvoering
Aanbesteding (TD)
Uitvoering (TD)
Veiligheidscoördinatie (TD)
Fase 5 – Verkoop (optioneel)

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

Toelichting procesverloop

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.

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: Pieter Dupont (Technische dienst) en Ilse Leijnen (Plangroep)
- omgevingsambtenaar van de gemeente Merksplas
- Algemeen directeur van de gemeente Merksplas: Dries Couckhuyt
- afvaardiging van het bestuur: Frank Wilrycx (burgemeester) en/of Raf Verheyen (schepen)

De samenstelling van het projectteam kan wijzigen gedurende het proces.

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. Dit is niet vervat in de kostenraming.

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.

Type vergadering	Aantal
Standaard voorzien (inbegrepen in budgetraming)	
Overleg projectteam (incl. startvergadering)	5
Optioneel (niet inbegrepen budgetraming)	
Toelichting CBS	
Gemeenteraad	

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:

	Doorlooptijd	Indicatieve timing
Fase 1	5 maanden	mei 2025 – september 2025
Fase 2	1 maanden	oktober 2025
Fase 3	1 maanden	november 2025
Fase 4	7 maanden	
Fase 5	1 maanden	

3 Team

Multidisciplinair team

De opdracht is hoofdzakelijk een technisch dossier waarbij de technische dienst van IOK het procesbeheer op zich zal nemen. Ter ondersteuning kan de technische dienst rekenen op de expertise van 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.

Procesbeheerder en projectmedewerkers

Procesbeheerder voor deze opdracht:

- Pieter Dupont – Technische dienst - pieter.dupont@iok.be
- Ilse Leijnen – Plangroep - ilse.leijnen@iok.be

Externe prestaties

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

4 Budget¹

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 uurloontarieven (zoals goedgekeurd door de Raad van Bestuur) toepassen zoals deze gelden op het ogenblik van de uitvoering van de prestatie.

De budgetraming in deze opdrachtnota houdt rekening met de huidige (2025) door de Raad van Bestuur van IOK vastgestelde uurloontarieven:

Niveau	Uurloon in euro
1. Stafmedewerker	110,86
2. Tekenaar en/of administratief medewerker	83,56

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.

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

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).

4.2 Budgetraming

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

	Uren	Kosten in euro
Fase 0 – scherpstellen opdracht		
Prestaties stafmedewerker	21,75	2 411,21
Prestaties administratief medewerker	1,00	83,56
Totaal fase 0		2 494,77
Fase 1 – Technisch ontwerp		
Prestaties stafmedewerker	150,75	16 712,15
Prestaties CAD/GIS-medewerker	121,00	10 110,76
Prestaties administratief medewerker	5,25	438,69
Fase 2 – verkavelingsplan/rooilijnplan		
Prestaties stafmedewerker	66,75	7 399,91
Prestaties CAD/GIS-medewerker	29,00	2 423,24
Prestaties administratief medewerker	1,50	125,34
Fase 3 – Omgevingsvergunning		
Prestaties stafmedewerker	65,50	7 261,33
Prestaties CAD/GIS-medewerker	60,00	5 013,60
Prestaties administratief medewerker	16,50	1 378,74
Totaal fase 1 t.e.m. 3		50 863,75
Fase 4 – uitvoeringsdossier		
Prestaties stafmedewerker	52,00	5 764,72
Prestaties CAD/GIS-medewerker	144,00	9 525,84
Prestaties administratief medewerker	30,00	2 506,80
Totaal fase 4		17 797,36

	Uren	Kosten in euro
Fase 5 – verkoop		
Prestaties stafmedewerker	24,00	2 660,64
Prestaties CAD/GIS-medewerker	8,00	668,48
Prestaties administratief medewerker	4,00	334,24
Totaal fase 5		3 663,36
BUDGET		74 819,24

4.3 Betalingsmodaliteiten

IOK zal in overleg met de gemeente Merksplas per afgerond onderdeel of 3-maandelijkse 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.