

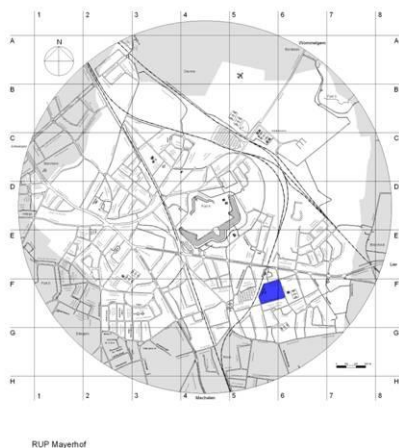
BIJZONDER BESTEK 2007 D 74 –
OPMAAK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN MAYERHOF – AANSTELLING ONTWERPER

DEEL II – TECHNISCHE BEPALINGEN

Omschrijving van de opdracht:

Het stadbestuur van Mortsel wenst een Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan te laten opmaken van volgende plangebied:

Mayerhof



Het plangebied wordt begrenst door Van Dijkstraat, Mayerlei, Fredericustraat, Bremveldlaan en heeft een oppervlakte van ongeveer 4,5ha.

Overeenkomstig het gewestplan is het gebied gelegen in een woongebied.

Met het oog op het nieuwe KB rusthuizen waaraan alle zorginstellingen tegen januari 2010 zullen dienen te voldoen heeft de vzw Sint-Carolus Mayerhof een volledige doorlichting doorgevoerd van de bestaande gebouwen. Hieruit is gebleken dat de infrastructuur op een aantal belangrijke punten niet meer voldoet aan de noodzakelijke bouw fysieke eisen (isolatie), noch aan de comforteisen van vandaag.

Deze verschillende vaststellingen, samen met de wens om naast de klassieke RVT-bedden ook kamers voor kortverblijf en serviceflats te voorzien, hebben geleid tot het opstarten van een uitgebreide studie over de mogelijke herconditionering en uitbreiding van de bestaande gebouwen.

Mayerhof werkt thans een volledig *masterplan* uit dat de mogelijkheden van de site en de samenhang tussen de verschillende delen van de zorginfrastructuur kan maximaliseren. Meer dan een pragmatische inplanting van de bouwvolumes, wil het masterplan de kans aangrijpen om een duidelijke toekomstvisie te formuleren over de zorgcampus in de ruimere site. Mede op advies van het VIPA (Vlaams Infrastructuurfonds voor Persoonsgebonden Aangelegenheden) is ook de uitbouw van de campus vanuit een hypothetische tabula rasa bekeken.

Op dit ogenblik wordt het zorgstrategisch plan gefinaliseerd ter voorlegging aan het VIPA. Om een beeld te krijgen van de stedenbouwkundige haalbaarheid van de gewenste strategie is de opmaak van een RUP zeker wenselijk.

De visie van Sint Carolus Mayerhof VZW wordt mee bepaald door de maatschappelijke veranderingen in het kader van de vergrijzing van de bevolking en de opvattingen over hoe wonen, zorg, sociale contacten en dagbesteding voor oudere mensen vorm moeten krijgen. De VZW wil in de toekomst een gedifferentieerd woon- en zorgaanbod bieden, waarbij de verschillende zorgvormen naadloos op elkaar aansluiten en (zo) normaal (mogelijk) wonen en zorg op maat voorop staan.

Concreet worden in dit zorgstrategisch plan 3 projecten voorgesteld waarvoor tevens investeringssubsidies worden aangevraagd:

- de oprichting van een centrum voor kortverblijf met 8 woongelegenheden,
- de oprichting van een serviceflatgebouw met 40 wooneenheden,
- een grondige renovatie en/of gehele of gedeeltelijke vervangingsniewbouw van het rusthuis met uitbreiding van het aantal woongelegenheden voor dementerenden.

Een belangrijke randvoorwaarde van het project Mayerhof is de maatschappelijke urgentie. Volgens het nieuwe KB rusthuizen zou de nieuwe infrastructuur tegen 2010 gerealiseerd dienen te zijn. Bovendien is de vraag naar opvang voor ouderen groot. Dit betekent dat Mayerhof samen met de stad op zoek wil gaan naar een goede strategie om dit project tot een kwalitatief eindresultaat te brengen.

Anderzijds vragen nog andere knelpunten binnen het plangebied om een oplossing.

Op de hoek Van Dijkstraat/Mayerlei bestaat de wens voor sociale woningbouw. In de Bremveldlaan wordt een gedeelte van de straat ingenomen door privéterrein waardoor de rooilijn onderbroken wordt. Aan de zijde van de Fredericusstraat heeft Stad Mortsel gronden in eigendom, waarvoor mogelijk een nieuwe invulling kan worden bedacht.

Het is wenselijk om voor dit gebied tussen Van Dijkstraat, Mayerlei, Fredericustraat, Bremveldlaan een Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan uit te werken.

De opmaak van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan dient te gebeuren, conform de bepalingen van artikel 37 tot en met artikel 40 en artikel 48 tot en met artikel 53 van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van 18 mei 1999 en zoals hieronder beschreven, de uitvoeringsbesluiten ervan en de ter zake door de bevoegde administratie van het Bestuur van Ruimtelijk Ordening verstrekte richtlijnen en rekening houdend met de gemeentelijke ruimtelijke structuur.

De opdrachtgever verwacht ten minste de volgende producten: (1) voorstudie en basiskaart, (2) voorontwerp, (3) een ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan en (eventueel) (4) een onteigeningsplan.

Het procesverloop wordt mede vastgelegd in het contract.

1.Voorstudie en basiskaart

De voorstudie en de basiskaart omvatten volgende elementen: (1) de onderlegger, (2) de bestaande feitelijke toestand, (3) de bestaande juridische toestand, (4) de gewenste toestand van het plangebied en (5) de toelichting. De basiskaart wordt opgemaakt op schaal 1/500 of 1/1000 of een andere aangepaste schaal.

1)Onderlegger

- Rooilijnen.
- Kadastrale perceelsindeling.
- Administratieve grenzen.
- Gebouwen en constructies.
- Waterlopen, grachten, spoorwegen.
- Beplantingen, wateroppervlakten.

2)Bestaande feitelijke toestand

- Bodemgebruik.
- Zichtbare grenzen.
- Straatinrichting (weg, voetpad, ...).
- Relevante luchtleidingen, palen, kasten nutsvoorzieningen.
- Relevante ondergrondse infrastructuur (riolering, pompstations, ...).
- Gebouwentype (aard, dakvorm en bouwlagen) en geschatte hoogte.
- Uitwendige bouwtechnische kwaliteit van de gebouwen.
- Architectonische en stedenbouwkundige kwaliteit van de gebouwen en van de omgeving.
- Problemen, knelpunten en mogelijkheden van het plangebied.

3)Bestaande juridische toestand

- Gewestplanbestemmingen of bestemmingen volgens BPA.
- Goedgekeurde rooilijnplannen.
- Goedgekeurde verkavelingen met nummer en cartografische inhoud.
- Vervallen en potentieel vervallen verkavelingen.
- Toegekende exploitatie- en milieuvergunningen met referentie en vervaldatum.
- Beschermd monumenten, landschappen en stads- en dorpsgezichten.
- Archeologische sites.
- Andere erfdienstbaarheden van openbaar nut.
- Onbewoonbaar en ongeschikt verklaarde woningen.
- Geïntroduceerde leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten, woningen en andere gebouwen.
- Erkende herwaarderingsgebieden, woningbouw- en woonvernieuwingsgebieden.
- Grenzen van een ruilverkaveling.
- Openbare eigendommen.
- Openbare wegen en waterwegen volgens de atlas der buurtwegen en de atlas der waterwegen.
- Zwarte punten van bodemverontreiniging.
- Vastgestelde stedenbouwmisdrijven.
- Lijst van alle zonevreemde woningen.

De gegevens hiervoor worden, voor zover ze beschikbaar zijn, ter beschikking gesteld door de stad.

4)Gewenste toestand van het plangebied

- Eerste aanzet van bepaling van de begrenzing van het studiegebied.
- Eerste aanzet tot visie op de gewenste ordening van het plangebied.
- Eerste aanzet tot concept voor de ordening van het plangebied.

Hierbij dient rekening te worden gehouden met de relevante elementen van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en de eventuele provinciale en gemeentelijke ruimtelijke structuurplannen of de ontwerpen ervan.

5)Toelichting

- Problemen, knelpunten en mogelijkheden van het plangebied.
- Motivering van de eerste aanzet tot visie en concept.

2.Voorontwerp

Het voorontwerp omvat (1) een kaartgedeelte, (2) een tekstgedeelte en (3) een memorie van toelichting.

1)Kaartgedeelte

- Kaart met de bestaande feitelijke en juridische toestand.
- Kaart die aangeeft voor welk gebied of voor welke gebieden het gemeentelijk RUP van toepassing is.
- Kaart dat de toekomstige bestemming van het gebied aangeeft (eventueel) waarop die delen nader uitgewerkt worden via een nader inrichtingsplan.
- Plan met de gedetailleerde bestemming van de delen van het plangebied en het tracé van de openbare wegen (bestemmingsplan).
- Eventueel onteigeningsplan en/of herverkavelingsplan.
- Op schaal 1/500 of 1/1000 of een andere aangepaste schaal, met een titelblad, een noordpijl en een legende.

2)Tekstgedeelte

Het tekstgedeelte bevat een voorstel van stedenbouwkundige voorschriften, minstens betreffende de bestemming en betreffende de plaatsing, de inrichting en/of beheer van het gebied, de grootte en de welstand van de gebouwen en afsluitingen, binnenplaatsen en tuinen. De fasering van de stedenbouwkundige voorschriften wordt aangeduid alsmede de gebieden die nader worden uitgewerkt via een inrichtingsplan en de ruimtelijke randvoorwaarden die daarbij gelden.

Daarnaast kan het zinvol zijn aan te duiden onder welke (exhaustieve) voorwaarden kan worden afgeweken van de stedenbouwkundige voorschriften.

3)Memorie van toelichting

- a)Probleemschets: waarom een gemeentelijk RUP.
- b)Motivering afbakening grenzen gemeentelijk RUP.
- c)Situering van het plangebied in de (deel)gemeente en als deel van een groter geheel (ontsluiting, complementaire functies, landschap, ...).
- d)Beschrijving en analyse van de bestaande toestand.
- e)Doelstellingen stadsbestuur.
- f)Beschrijving van de relatie met gemeentelijk ruimtelijk structuurplan waarvan het gemeentelijk RUP een uitvoering is, en met de hiërarchisch hogere (ontwerpen van) ruimtelijke structuurplannen (RVS) en provinciale structuurplannen (PRS).
- g)Beschrijving van de relatie met (ontwerp) ruimtelijke uitvoeringsplannen van gewestelijk of provinciaal niveau.
- h)(Eventueel) zo mogelijk limitatieve opgave van de voorschriften die strijdig zijn met gemeentelijk RUP en die worden opgeheven.
- i)(Eventueel) wordt aangeduid welke voorschriften van het gemeentelijk RUP strijdig zijn met de RUP's van hogere planniveaus en waarover dus een herziening wordt voorgesteld.
- j)Toelichting stedenbouwkundig concept.
- k)Motivering van concept en stedenbouwkundige voorschriften.
- l)Motivering van de voorwaarden waaronder van stedenbouwkundige voorschriften kan worden afgeweken.
- m)Verwachte effecten.
- n)Ruimtebalans.

Tijdens de opmaak van het voorontwerp overlegt de opdrachtgever (1) ten minste drie keer met de ambtelijke werkgroep en (2) ten minste één keer met de stuurgroep.

De ambtelijke werkgroep is samengesteld uit het college van burgemeester en schepenen, de gemeentelijke dienst ruimtelijke ordening, de ontwerpers en (eventueel) de inspraakbegeleider. De stuurgroep bestaat uit leden van de ambtelijke werkgroep, aangevuld met vertegenwoordigende organisaties uit de gemeente, die niet vertegenwoordigd zijn in de Gecoro.

Na opmaak van het voorontwerp neemt de opdrachthouder ook deel aan (1) de vergaderingen met Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend erfgoed (RWO) – voorheen AROHM - en de andere betrokken administraties en instellingen, (2) een vergadering met de Gecoro en ten minste één informatie- en/of inspraakvergadering voor de bevolking en bespreking met het schepencollege, raadscommissie, technische dienst en derden.

3.Ontwerp

Het ontwerp omvat (1) een grafisch plan dat aangeeft voor welk gebied of welke gebieden het plan van toepassing is, (2) de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer, (3) een weergave van de feitelijke en juridische toestand, (4) de relatie met het ruimtelijk structuurplan of de ruimtelijke structuurplannen waarvan het een uitvoering is, (5) een memorie van toelichting en (6) in voorkomend geval, een zo mogelijk limitatieve opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden.

4.(Eventueel) onteigeningsplan

Het onteigeningsplan omvat (1) een kaartgedeelte en (2) een tabel.

1)Kaartgedeelte

Het kaartgedeelte geeft de te onteigenen percelen weer.

2)Tabel

De tabel geeft voor elk te onteigenen perceel:

- De (kadastrale) oppervlakte.
- De identiteit van de eigenaar(s) volgens de kadastrale gegevens.
- De onteigende rechtspersoon.

Vergaderingen – openbaar onderzoek - verslag:

Tijdens de **opmaak** van het ruimtelijk uitvoeringsplan overlegt de opdrachthouder ten minste tweemaandelijks met de ambtelijke werkgroep. Het aantal vergaderingen met de ambtelijke werkgroep wordt vastgesteld op 15 vergaderingen.

Daarnaast neemt de opdrachthouder deel aan twee overlegvergaderingen met RWO, de provincie Antwerpen en de adviserende administraties en instellingen, de plenaire vergadering, de nodige overlegvergaderingen met het college van burgemeester en schepenen, één met de gemeenteraadscommissie, één met de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening en de informatie- en inspraakvergadering voor de bevolking.

Tijdens de **goedkeuringsprocedure** van het ruimtelijk uitvoeringsplan neemt de opdrachthouder deel aan alle decretaal voorziene overlegmomenten en overlegt hij met de ambtelijke werkgroep. Het aantal vergaderingen met de ambtelijke werkgroep wordt vastgesteld op twee. Daarnaast neemt hij deel aan één informatievergadering met de gemeenteraadscommissie, één met de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening en de informatie- en inspraakvergadering voor de bevolking.

Enkel het hierboven vastgestelde aantal **vergaderingen** maken deel uit van de forfaitaire prijs. De vergaderingen die buiten het vastgestelde aantal plaatsvinden worden per vacatie betaald.

Op al deze overlegmomenten dient de opdrachthouder steeds aanwezig te zijn, geeft grafische en inhoudelijke ondersteuning, geeft toelichting, maakt een verslag op en verwerkt de opmerkingen.

Tijdens de fase van het **openbaar onderzoek** wordt van de opdrachthouder verwacht dat hij volwaardige ondersteuning geeft bij de communicatie tijdens het openbaar onderzoek, de verwerking van de bezwaren en adviezen.

Dit houdt onder andere in:

- a)Voor de informatie- en inspraakmomenten' in deze fase met de betrokken bewoners en actoren dient de opdrachthouder voorafgaandelijk een aantrekkelijk artikel te maken voor publicatie in de Mortsel-infokrant, alsook een kleiner artikel voor publicatie in de kranten. Voor de informatie- en inspraakmomenten zelf dient de opdrachthouder grafische en inhoudelijke ondersteuning te voorzien, alsook een goede **moderator** om alles in goede banen te leiden. Voor deze elementen dient de opdrachthouder ofwel zelf personeel te hebben dat de nodige beroepskwalificaties kan voorleggen inzake communicatieopdrachten (diploma's én recente communicatieopdrachten) ofwel dient een gespecialiseerd extern communicatiebureau aangesproken te worden in het kader van de opdracht.
- b)Het bundelen van de **adviezen en bezwaren**, waarvan hij na het afsluiten van het openbaar onderzoek een afschrift krijgt.
- c)Het formuleren van een voorstel van antwoord, gericht aan de Gecoro. Met het oog op het formuleren van dit voorstel van antwoord zal de opdrachthouder een werkgroep, bestaande uit minimaal afgevaardigden van de dienst ruimtelijke ordening en de voorzitter van de Gecoro, samenroepen. De opdrachthouder werkt samen met de betreffende werkgroep een voorstel van antwoord uit in een omvattende nota die na goedkeuring door de werkgroep kan voorgelegd worden aan de Gecoro. De opdrachthouder geeft toelichting aan de Gecoro en voert op basis van het advies van de Gecoro de nodige aanpassingen uit aan de nota.

Op basis van het advies van de Gecoro, voert de opdrachthouder in overleg met afgevaardigden van de dienst ruimtelijke ordening en de bevoegde schepen, de nodige aanpassingen door aan de RUP-documenten. De RUP's worden door de opdrachthouder vervolgens toegelicht aan het college van burgemeester en schepenen en aan de bevoegde gemeenteraadscommissie voorafgaand aan de definitieve vaststelling door de gemeenteraad. De opdrachthouder maakt hiervan een verslag en voert de nodige aanpassingen uit. De opdrachthouder past, indien nodig, de documenten zodanig aan dat ze ter goedkeuring kunnen worden voorgelegd bij de bevoegde hogere overheid.

Vertegenwoordiging

De inschrijving voegt bij zijn offerte de samenstelling van zijn projectteam en de taakverdeling binnen dit team. Hieruit moet blijken welke de contactpersonen zijn ten opzichte van de opdrachtgever.

Documenten

Alle documenten, tekeningen, specificaties, meetstaten en verslagen, enz. zullen in het Nederlands worden opgesteld, tenzij uitdrukkelijk anders overeengekomen.

De opdrachthouder dient zonder enige bijkomende vergoeding van de opdrachtgever op het einde van elke fase **acht** volledige bundels (in kleur), plannen tekeningen, toelichtingsnota's en andere documenten opgemaakt ter voorbereiding, uitvoering of subsidiëring van de opdracht over te maken.

Eén van de acht exemplaren wordt losbladig geleverd.

Het kaartmateriaal en de bijhorende databanken van de verschillende lagen dienen digitaal ter beschikking gesteld te worden aan de gemeente in een formaat dat compatibel is met het gemeentelijk GIS-systeem.

Bijkomende exemplaren worden, excl. BTW, aangerekend als volgt:

AARD	PRIJS
ANALOOG	
kopie A4 ZW	0,25 euro/stuk
kopie A4 kleur	1,00 euro/stuk
kopie A3 ZW	0,50 euro/stuk
kopie A3 kleur	2,00 euro/stuk
afdruk plan ZW	4,00 euro/m ²
afdruk plan kleur	25 euro/m ²
DIGITAAL	
bestand	25 euro/diskette
tekening DWG/DGN-formaat	12,50 euro/tekening
tekening DXF-formaat	25 euro/tekening

Hoger vermelde eenheidsprijzen zijn geldig voor het jaar 2004. Bij de ondertekening van het contract zullen deze eenheidsprijzen worden aangepast overeenkomstig de volgende formule:

$$P = P_o \times \frac{S_b}{S_{bo}}$$

Waarin:

P = herziene waarde

P_o = eenheidsprijs opgenomen in onderhavige overeenkomst

S_b = gezondheidsindex van de maand december voorafgaand aan de ondertekening van het Contract

S_{bo} = gezondheidsindex december 2004

Bijlagen (op digitale drager)

- Gewestplan.
- Bijzonder plan van aanleg (indien van toepassing).
- Kadasterplan.
- Opmetingsplan (indien beschikbaar).
- Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan.
- Masterplan Fort 4 (indien van toepassing).
- Mobiliteitsplan.
- Woonbeleidsstudie.

BIJKOMENDE VOORWAARDEN

De opdrachtgever behoudt zich het recht voor op ieder ogenblik een einde te stellen aan de opdracht van de ontwerper of aan een onderdeel ervan. In dit geval heeft de ontwerper het recht op het honorarium van de reeds geleverde prestaties maar heeft hij geen recht op enige bijkomende vergoedingen of honorarium betreffende het deel van de opdracht waarvoor hij in de onmogelijkheid gesteld werd zijn taak af te werken. Wanneer aan een onderdeel van de werken een einde wordt gesteld door de bouwheer en de ontwerper hiervoor reeds werkzaamheden hebben verricht, zal in onderling overleg de vergoeding hiervoor bepaald worden.

Indien het bestuur een inbreuk heeft vastgesteld tegen de in deze overeenkomst vermelde voorschriften en haar bijlagen, dan brengt dit onmiddellijk de nietigheid van het onderhavig studiecontract met zich mee als gevolg dat geen enkel ereloon, buiten de geleverde prestaties, zal verschuldigd zijn. Het bestuur zal vrij kunnen beschikken over de reeds gedane studies.

De ontwerpers verklaren kennis genomen te hebben van de bepalingen van de recente wet op de overheidsopdrachten d.d. 24-12-1993 en zij bevestigen deze voorschriften strikt na te leven.

Indien er nieuwe uitvoeringsbesluiten of omzendbrieven betreffende het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van 18 mei 1999 verschijnen in het Belgische Staatsblad, gedurende de opdracht, dienen deze te worden nageleefd.