

VERKOOP
van een perceel grond
inpasbaar in een ruimere projectzone.

Brugsesteenweg
8800 ROESELARE

februari 2024



INHOUDSTAFEL

DEEL I – INFORMATIEBUNDEL

A.	INLICHTINGEN	
A.1.	SITUERING EN GEBRUIK	3
A.2.	FOTOREPORTAGE	4
A.3.	KADASTRALE GEGEVENS – EIGENDOMSTRUCTUUR - ASBESTINVENTARIS.....	5
A.4.	PLANOLOGISCHE VOORSCHRIFTEN - MASTERPLAN	5
A.5.	ONROEREND ERFGOED (BELEIDSVISIE BOUWKUNDIG ERFGOED BRUGSESTEENWEG)	6
B.	PROJECTDEFINITIE	
B.1.	CONTEXT	7
B.2.	VISIE	9
B.3.	PROGRAMMA	9

DEEL II – ALGEMENE AMBITIE

DEEL III – VERKOOPPROCEDURE

C.	VERKOOPPROCEDURE	
C.1.	ALGEMEEN	11
C.2.	SELECTIEDOSSIER	13
C.3.	TOEWIJZINGSCRITEIA – IN TE DIENEN DOCUMENTEN	14
D.	VERKOOPVOORWAARDEN	
D.1.	ALGEMENE INLICHTINGEN	15
D.2.	RANDVOORWAARDEN EN VERKOOPVOORWAARDEN	15

DEEL IV - BIJLAGEN

BIJLAGE 1:	VERKLARING OP EER – GEGEVENS MET BETREKKING TOT DE ADMINISTRATIEVE TOELATINGSVOORWAARDEN	
BIJLAGE 2:	VERKLARING EN VERBINTENIS TOT MINIMAAL BOD	
BIJLAGE 3:	FINAAL PRIJSVOORSTEL	
BIJLAGE 4:	OPMETINGSPLAN	
BIJLAGE 5:	ASBESTINVENTARIS	
BIJLAGE 6:	STEDENBOUWKUNDIGE INFORMATIE	
BIJLAGE 7:	GASTHUISSITE MASTERPLAN	
BIJLAGE 8:	BRIEF IC DIEN	
BIJLAGE 9:	VAST BUREAU DD. 18 DECEMBER 2023 - PRINCIPIËLE GOEDKEURING TOT VERLENEN VAN EEN ERFPACHT EN HET VERKOPEN VAN EEN DEEL VAN DE SITE WELZIJNSHUIS ROESLARE, GASTHUISSTRAAT 10 NA MARKTBEVRAGING.	
BIJLAGE 10:	SCHATTINGSVERSLAG DOOR LANDMEETKUNDIG STUDIE- EN EXPERTISEBUREAU GEOMEX® BV, KAPELLERIESTRAAT 3 TE 8840 STADEN.	

DEEL I – INFORMATIEBUNDEL

A. INLICHTINGEN

A.1. SITUERING EN GEBRUIK

Het te verkopen projectgebied is gelegen langs de Brugsesteenweg. De laatste jaren hebben zich een aantal evoluties en transformaties op de site voorgedaan.



Zo werden de centrale diensten van het OCMW Roeselare betrokken in het verhaal van de samenwerking (op termijn fusie) met de stedelijke diensten. Het stedelijke ziekenhuis fuseerde met het Heilig Hartziekenhuis tot AZ Delta waarbij de meeste diensten op een nieuwe campus ondergebracht werden. Een aantal

activiteiten worden wel nog decentraal aangeboden maar het gros bevindt zich op de campus nabij de Rijksweg, Deltalaan 1.

De diensten van het OCMW Roeselare zijn voor een groot stuk opgenomen binnen de werking van Motena. (het vroegere Zorgbedrijf). Motena stippelt een eigen koers uit waarbij de activiteiten niet langer vanuit één centrale locatie aangeboden worden maar eerder doelgroepgericht.

Op deze site van het Welzijnshuis Roeselare, zijn momenteel zowel de diensten van Motena als de diensten van het OCMW Roeselare gehuisvest. Motena (HR 3de verdieping) zal deze site verlaten (najaar 2024) behalve voor wat betreft KIDZ en de administratie van KIDZ (kinderopvang). Het Therapeutisch Zorgcentrum N verhuist naar WZC De Waterdam (najaar 2025). Deze verhuisbewegingen zorgen voor een interne (werkplek)heroriëntatie, maar ook voor een afweging van 'stay or leave' van een aantal gebouwen of gebouwdelen.

Om de vele visies en vragen te kunnen duiden en plaatsen, werd voor de volledige site een masterplan (bijlage 7) en een verkennende ontwikkelingsvisie opgemaakt door 'bildt. architecten'. Het basisvoorstel resulteert in een logica van inplanting, ontwikkeling en groei.

Deze studie gaf aan dat er mogelijkheid bestaat tot optimalisatie waarbij een bestemming van onderwijs complementair aan het aanbod van zorgdiensten een meerwaarde biedt voor de site. Het OCMW Roeselare, als eigenaar, neemt hierin het initiatief en begeleidt het invullingsproces.

A.2. FOTOREPORTAGE





A.3. KADASTRALE GEGEVENS – EIGENDOMSSTRUCTUUR - ASBESTINVENTARIS

- Roeselare – Brugsesteenweg 90, ROESELARE, 1e afdeling, sectie A, nr. 319b2/deel
- Asbestinventaris (bijlage 5)

A.4. PLANOLOGISCHE CONTEXT - MASTERPLAN

- Stedenbouwkundige voorschriften (bijlage 6) : het perceel is gelegen in het BPA 'Hospitaal' in de zone voor openbare bestemming
- Gasthuissite Masterplan (bijlage 7)

A.5. ONROEREND ERFGOED (BELEIDSVISIE BOUWKUNDIG ERFGOED BRUGSESTEENWEG)

Beschrijving

Stedelijk Ziekenhuis (O.C.M.W.) op een terrein gevat tussen de Brugsesteenweg ten westen, de Gasthuisstraat ten zuiden begrensd door het Kleine Bassin en de Ronde Kom, de Handelsstraat ten oosten en de Drafstraat ten noorden. Middenin, het eigenlijke ziekenhuis, op de hoek Brugsesteenweg/Gasthuisstraat de voormalige schuur; aan de Gasthuisstraat ter hoogte van de Ronde Kom de materniteit, aan de Handelsstraat de aalmoezenierswoning en het Rustoord "Huize Ten Hove", op de hoek Brugsesteenweg/Drafstraat Home "Ter Dreve". Aangelegde tuin tussen schuur en ziekenhuis.

Complex gegroeid uit het neogotische Godshuis-hospitaal met boerderij naar ontwerp van H. de Fernemont, gebouwd tussen 1877-1881 en ingewijd in 1883 (zie gedenkstenen). Behouden aanleg van het oostwest-georiënteerde hospitaal in het noorden van de site gelegen, verbonden door middel van een dwarse doorgang met het zuidelijk gelegen godshuis. In de jaren 1930, verbouwingen en uitbreidingen naar ontwerp van A. Van Coillie (Roeselare): onder meer verhogen van het hospitaal van één tot drie à vier bouwlagen; bouw van twee vleugels van drie bouwlagen en de kapel (naar ontwerp van 1932), alle aan zuidgevel van het godshuis; bouw van het moederhuis (1932) en de aalmoezenierswoning. Circa 1948: modernisering van het godshuis. 1959-1970: toevoegen van een vleugel met hospitalisatieblok ten oosten van het hospitaal. 1978: bouw van het mortuarium aan de Gasthuisstraat naar ontwerp van Humblet. 1973: Home "Ter Dreve" naar ontwerp van A. Decan (Roeselare). Vanaf 1979 verdere uitbreiding, onder meer tweede vleugel van het hospitalisatieblok naar ontwerp van architect J. Delie (Roeselare).

Van het oorspronkelijke complex rest: Brugsesteenweg nummer 86/Gasthuisstraat. Voormalige schuur van één bouwlaag en twintig traveeën onder uitkragend, pannen zadeldak (nok loodrecht op de Brugsesteenweg), uit het vierde kwart van de 19de eeuw. Witgeschilderde baksteenbouw geritmeerd door pilasters bekroond met volutevormige muurankers als basis voor ijzeren modillons. Oculi onder de dakrand.

Vermeldenswaardig voor de architectuur van A. Van Coillie uit de jaren 1930 zijn:

Brugsesteenweg nummer 90. Noordzuid-georiënteerde, eenbeukige kapel, opgetrokken uit lichte baksteen verlevendigd door middel van witte natuursteen en arduin voor lekdrempels; gecementeerde plint. Zadeldaken van leipannen waarop dakruiter. Schip van vijf traveeën + lagere doksaal- en koortravee, met vlakke afsluiting. Meerdere aanbouwen, onder meer doopkapel met driezijdige sluiting. Ordonnerende pilasters onder de gebroken gordelbogen van de dito overkluizing met trekankers en cassetten. Bepoetste wanden en tegelvloer in geometrisch patroon; muren van doopkapel bekleed met groene en zwarte tegels.

Mobilair. Geometrisch glas in lood, in koor en doopkapel met art-decoblommotieven en dooptafereel. Kruisweg van G. Vallaeys.

Stadsarchief Roeselare, 308/1934.

100 jaar -ziekenhuisgeneeskunde -bejaardenzorg -dienstbetoon Roeselare door - Godshuizen (1848-1925) -C.O.O. (1925-1976) -O.C.M.W. (1976-...), Roeselare, 1979.

Bron: DE GUNSCH A., METDEPENNINGHEN C., TANSENS A. & VANNESTE P. 1999: Inventaris van het cultuurbezit in België, Architectuur, Provincie West-Vlaanderen, Arrondissement Roeselare, Kanton Roeselare, Bouwen door de eeuwen heen in Vlaanderen 17n1, Brussel - Turnhout.

Auteurs: De Gunsch, Ann; Metdepenninghen, Catheline; Tansens, Annick; Vanneste, Pol

Datum: 1999

De tekst wordt ter beschikking gesteld door: Agentschap Onroerend Erfgoed (AOE)

B. PROJECTDEFINITIE

B.1. CONTEXT

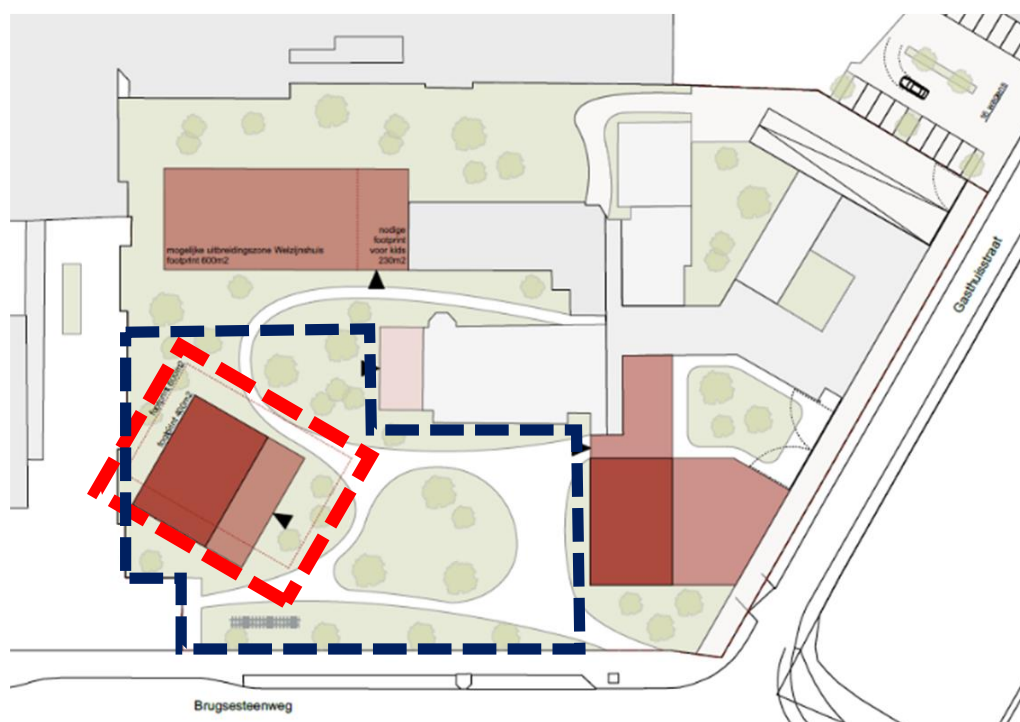
Site met **focus op dienstverlening** : het OCMW Roeselare wenst het planologisch accent te behouden van deze zone die traditioneel gekenmerkt was door dienstverlening binnen de “zorg” en deze te continueren door in te spelen op wijzigende noden.

IC DIEN - HBO5 verpleegkunde, een school voor gegradueerde verpleegkundigen, schreef op 15 januari 2021 (bijlage 8) de stad aan met de vraag om zich te kunnen vestigen op deze zorgsite omdat men op deze wijze aansluiting zoekt met de verschillende zorgpartners van de stad/OCMW Roeselare.

Naar aanleiding van deze vraag onderzocht het OCMW Roeselare de mogelijkheid om het perceel, aangeduid op onderstaand plan deels te verkopen en deels in erfpacht te geven met de bedoeling extra bouwmogelijkheden toe te laten op deze site.

Deze locatie kan, door het ontwikkelen van een zorgsite met een ziekenhuis, een woonzorgcentrum en onderwijs, ervoor zorgen dat deze instellingen elkaar ontmoeten en versterken en samenwerkingsverbanden ontstaan.

Om de vele visies en vragen te kunnen duiden en plaatsen én een antwoord te kunnen geven op de vraag van IC DIEN, werd voor de volledige site een mogelijk inrichtingsplan en een verkennende ontwikkelingsvisie opgemaakt door 'bildt. architecten' (bijlage 7).



VERKOOP (rode contour)

OCMW Roeselare heeft de intentie om navolgend perceel te verkopen en dit volgens onderstaande principes :

- afbakening van het gebied : een deel van het perceel (oppervlakte afhankelijk van de footprint van het op te richten gebouw min. 400 m² - max. 600 m²), kadastraal gekend Roeselare 1^{ste} afdeling 36015 sectie A nummer 319 b2 met de wens om er een gebouw op te richten met een vastgelegde bestemming / activiteit met name onderwijs ;

- de exacte contouren, oppervlakte en inplanting van het te verkopen perceel worden bepaald aan de hand van een opmetingplan door een beëdigd landmeter-schatter ;
- de prijs verbonden aan deze verkoop wordt bepaald door landmeetkundig studie- en expertisebureau GEOMEX® BV, Kapelleriestraat 3 te 8840 STADEN. In het schattingsverslag, dd. 05 december 2023, wordt de grondwaarde geschat op € 125/m² (bijlage 10) ;

ERFPACHT (blauwe contour exclusief rode contour)

OCMW Roeselare heeft de intentie een erfpacht te verlenen en dit volgens navolgende principes :

- afbakening van het gebied : een deel van het perceel (oppervlakte ± 2.200 m²), kadastraal gekend Roeselare 1^{ste} afdeling 36015 sectie A nummer 319 b2 wordt in erfpacht gegeven ;
- de exacte contouren en oppervlakte worden bepaald aan de hand van een opmetingplan door een beëdigd landmeter-schatter, ;
- de erfpacht loopt over een periode van 50 jaar en zal worden verleend tegen een periodieke jaarlijkse vergoeding die wordt bepaald door landmeetkundig studie- en expertisebureau GEOMEX® BV, Kapelleriestraat 3 te 8840 STADEN. In het schattingsverslag, dd. 05 december 2023 (bijlage 10), wordt de jaarlijkse canon voor erfpacht op € 4/m²/jaar geschat ;
- de zone in erfpacht zou tot doel kunnen hebben om een aantal aanvullende en ondersteunende onderwijsfuncties te kunnen waarborgen (fietsenstalling, buitenklassen, amfitheater).
Gezien de ligging en inplanting zal deze zone evenwel maximaal een multifunctioneel gebruik kennen waarbij de zone ook een publiek karakter krijgt. Deze functie/ invulling kan door de erfpachthouder niet eenzijdig gewijzigd worden ;
- OCMW Roeselare staat in voor onderhoud gedurende de periode van de erfpacht. Dit betreft in hoofdzaak het groenonderhoud van de site. Fietsenstalling, amfitheater, buitenklassen en andere eventuele constructies die primair gericht zijn op de onderwijsfunctie vallen qua onderhoud ten laste van erfpachthouder.

FASERING EN AANVULLENDE MODALITEITEN

Na het verlijden van de aankoopakte en de erfpachtake wordt bij voorkeur binnen 1 jaar een dossier tot bekomen van een omgevingsvergunning ingediend door de kandidaat-koper/erfpachthouder. Voorts wordt benadrukt dat vanaf het bekomen van een uitvoerbare omgevingsvergunning binnen de 2 jaar gestart dient te worden met de uitvoering van de werken om verval van de omgevingsvergunning conform art. 99, § 1, lid 1, 1° Omgevingsvergunningsdecreet te vermijden.

Indien de kandidaat-koper beslist tot sloop van het gebouw in het gebied dat in erfpacht wordt gegeven zal in onderling overleg tussen OCMW Roeselare, Motena, Therapeutisch Zorgpunt N en de erfpachthouder een timing bepaald worden die rekening houdt met de verhuisbewegingen die voorafgaand aan deze sloop nodig zijn.

Aanvullende modaliteiten:

- Alle eventuele sloopwerken (en daaruit voortvloeiende, noodzakelijke afwerkingen) worden voor rekening van en door de erfpachthouder uitgevoerd.

Via huidige oproep, waarbij aan alle kandidaten gelijke en adequate informatie wordt verschaft, wordt invulling gegeven aan de voorwaarde van concurrentie, zoals beschreven in het decreet lokaal bestuur, artikel 293.

B.2. VISIE

Het projectgebied heeft een relatief beperkte oppervlakte en dient zich in te passen, te midden van bestaande bebouwing en bestaande dienstverlening.

Het OCMW Roeselare wenst een creatieve aanpak met oog op vernieuwing maar eveneens oog voor duurzaamheid en optimaal gebruik van de schaarse ruimte. Een partiële afbraak van bestaande bebouwing lijkt onvermijdelijk te zijn.

Het project staat bij voorkeur voor een integrale kettingbenadering: meer bepaald zorg van A tot Z.

Door een opleidingsinstelling te betrekken op de site, wenst het OCMW Roeselare een kruisbestuiving te bekomen.

Door de aanwezigheid van meerdere zorgverleners kunnen snel bepaalde noden gecapteerd worden die binnen de opleiding opgenomen kunnen worden. Anderzijds biedt de aanwezigheid van een onderwijsinstelling de mogelijkheid om nieuwe technieken of concepten onmiddellijk uit te testen op de werkvloer. De twee functies zijn dus niet alleen compatibel maar versterken elkaar ook. Deze locatie kan, door het ontwikkelen van een zorgsite met een ziekenhuis, een woonzorgcentrum en onderwijs, ervoor zorgen dat deze instellingen elkaar ontmoeten en versterken en samenwerkingsverbanden ontstaan.

B.3. PROGRAMMA

De site wordt verder ingericht in functie van dienstverlening. Het is de wens om er een gebouw op te richten met een vastgelegde bestemming / activiteit met name onderwijs.

Bij het plannen en ontwikkelen van het gebouw moet rekening worden gehouden met alle relevante regelgeving en richtlijnen die de stad Roeselare hanteert. Dit omvat bouwvoorschriften, groennormen, toegankelijkheid en andere wettelijke vereisten die van toepassing zijn op onderwijsinstellingen.

In lijn met de groeiende nadruk op duurzaamheid en milieuvriendelijkheid, wordt bij de beoordeling van het ontwerp van het gebouw onder meer rekening gehouden met energie-efficiëntie, gebruik van duurzame materialen, afvalbeheer en andere noodzakelijke maatregelen.

DEEL II – ALGEMENE AMBITIE

Het opzet van de huidige verkoop is de ontwikkeling van deze site, bij voorkeur met het oog op het realiseren van onderwijsaanbod in de richting zorg. Op deze wijze komt de kruisbestuiving het meest tot zijn recht tussen de zorgverlenende diensten op deze site enerzijds en het op zorg gefocust onderwijs anderzijds.

In die optiek hecht het OCMW Roeselare dan ook belang aan de doorwaadbaarheid van de site, om een gevoel van compartimentering te vermijden. De omgevingsaanleg sluit daarom best ook naadloos aan op het publiek domein, zodat de site haar open karakter blijft behouden.

Wanneer men contact wil met onderwijs, of wanneer men komt van de onderwijsinstelling, moet men spontaan aansluiting vinden bij de andere aanbieders op de site, om de zoekers van “zorg” een transparant aanbod te kunnen doen.

C. VERKOOPPROCEDURE**C.1. ALGEMEEN**

De verkoopprocedure maakt geen overheidsopdracht uit in de zin van de reglementering inzake overheidsopdrachten, nu de verkoper geen beslissende invloed uitoefent op werken die de kandidaat-koper uitvoert. De verkoper uit wel diens ambities en wensen aangaande deze site, doch zonder dat zij hiermee voorwaarden of eisen aan de verkoper oplegt.

De verkoop bestaat uit deze verkoopbundel met alle noodzakelijke bijlagen en documenten. Alle documenten kunnen gedownload worden van de website van de Stad Roeselare.

Op aanvraag voorziet het OCMW Roeselare een plaatsbezoek aan het projectgebied. Kandidaat-kopers dienen dit respectievelijk vóór 30 april 2024 per e-mail te melden aan pascale.denys@roeselare.be.

De verkoper behoudt zich steeds het recht om de verkoopprocedure stop te zetten, bijvoorbeeld maar niet limitatief indien er geen valabele kandidaat-kopers zijn, indien er onvoldoende belangstelling is of indien de globale planning van de ontwikkeling herzien wordt.

VERKOOP IN EEN-STAPS-PROCEDURE

De verkoop wordt georganiseerd in een een-staps-procedure; deze benadering is ingegeven op basis van volgende overwegingen:

- De verwachting dat het aantal gegadigde kandidaten relatief beperkt zal zijn, gelet op de specifieke ambitie van het OCMW Roeselare voor deze site.
- De minimale selectiecriteria die toelaten snel en onmiddellijk over te gaan tot een definitieve rangschikking. Daarom wordt geopteerd voor een een-staps-procedure (indienen dossier dat beantwoordt aan de selectiecriteria gecombineerd met de beste quotering op basis van de toewijzingscriteria).

De kandidaat-kopers dienen een dossier in op basis van voorliggend document. Het dossier, de kandidatuur en alle aanvullende stukken worden opgesteld in het Nederlands; de gehanteerde munteenheid is euro. Het dossier mag geen opschortende voorwaarden of ontbindende voorwaarden vermelden.

De kandidatuur dient minimaal de prijs van cfr schattingsverslag (zie bijlage 10) te bedragen.

- de prijs verbonden aan de verkoop wordt bepaald door landmeetkundig studie- en expertisebureau GEOMEX® BV, Kapelleriestraat 3 te 8840 STADEN. In het schattingsverslag, dd. 05 december 2023, wordt de grondwaarde geschat op € 125/m²
- het canon verbonden aan de erfpacht wordt bepaald door landmeetkundig studie- en expertisebureau GEOMEX® BV, Kapelleriestraat 3 te 8840 STADEN. In het schattingsverslag, dd. 05 december 2023 wordt de jaarlijkse canon voor erfpacht op € 4/m²/jaar geschat

Het OCMW Roeselare behoudt zich het recht voor verdere onderhandelingen te voeren en een BEST and FINAL OFFER (BAFO) te vragen.

Na toewijzing zullen alle kandidaat-kopers hiervan schriftelijk op de hoogte worden gebracht.

Een PROCEDURE VAN VERKOOP ONDER GESLOTEN OMSLAG zal worden gehanteerd.

- De kandidaat-koper vult de formulieren als volgt in:
- Volledige naam en adres op het aankoopaanbod;
- Biedprijs in euro zowel in cijfers als voluit in letters op het aankoopaanbod;
- Paraaf op elk blad van het aankoopaanbod en het ontwerp van aankoopovereenkomst;
- Datum, na(a)m(en) en handtekening(en) op de laatste bladzijde van het aankoopaanbod en het ontwerp van aankoopovereenkomst. De kandidaat-koper steekt de formulieren (het aankoopaanbod en het ontwerp van aankoopovereenkomst) in een omslag en sluit deze volledig en goed af.

Op de buitenzijde van de gesloten omslag vermeldt hij duidelijk langs de voor- en achterzijde:

“VERKOOP van een perceel grond inpasbaar in een ruimere projectzone - Brugsesteenweg, 8800 Roeselare.”

“omslag NIET OPENEN – kandidatuur onder gesloten omslag”

De kandidaat-koper bezorgt de gesloten omslag bij het OCMW Roeselare, De Munt 26, 8800 Roeselare ten laatste op 08 mei 2024 om 10.00 uur door afgifte tegen ontvangstbewijs..

De kandidaturen worden afgesloten op de voormelde dag en het voormelde uur. Aansluitend worden alle tijdig aan OCMW Roeselare bezorgde omslagen in willekeurige volgorde geopend.

De opening van de kandidaturen is publiek toegankelijk. De identiteit van de bieder en het bod worden voorgelezen.

OCMW Roeselare maakt een proces-verbaal op van de opening van de kandidaturen.

Het proces-verbaal vermeldt:

- het totaal aantal ontvangen kandidaturen;
- per geopende omslag vermelding van:
 - de naam en het adres van de kandidaat-koper
 - het bedrag van het bod.

OCMW Roeselare stelt aan de hand van de toewijzingscriteria een rangschikking op. Indien na het openen van de kandidaturen blijkt dat meerdere kandidaat-kopers een gelijke hoogste prijs geboden hebben, zal een week later tussen deze kandidaat-kopers een extra kandidatuur onder gesloten omslag worden georganiseerd. Het bedrag van de nieuwe kandidatuur dient minstens gelijk te zijn aan het bedrag van het hoogste bod tijdens de vorige ronde.

De ontvangen kandidaturen worden door het OCMW Roeselare in willekeurige volgorde geopend. Het OCMW Roeselare maakt een proces-verbaal op van de opening van de kandidaturen. Indien de kandidaturen opnieuw identiek zijn, wordt de procedure hernomen tot er een uniek hoogste bod is.

OCMW Roeselare zal volgend op de openingszitting de regelmatigheid en de formele geldigheid van het hoogste bod controleren. Volgende cumulatieve geldigheidsvoorwaarden zijn van toepassing:

- het bod dient te gebeuren op de geijkte formulieren die OCMW Roeselare ter beschikking stelt;
- het bod dient gelijk aan of hoger te zijn dan de hiervoor vermelde minimale prijs in het schattingsverslag (bijlage 10) ;
- het bod dient onvoorwaardelijk te zijn;
- de naam en het adres van de aanbieder werden ingevuld op het aankoopaanbod;
- de hoofdprijs in euro in letters en in cijfers werd ingevuld op het aankoopaanbod en deze is gelijk aan of hoger dan het minimum bod;
- achteraan het aankoopaanbod, het ontwerp van aankoopovereenkomst en de algemene verkoopvoorwaarden werden datum, handtekening en naam gezet;
- de formulieren werden tijdig en onder gesloten omslag bezorgd;
- op het eigendom werd slechts één bod per kandidaat-koper uitgebracht. Indien een kandidaat koper meerdere dossiers indient op één eigendom, is geen enkel bod geldig.

- OCMW Roeselare zal de kandidaat-koper die het hoogste rechtsgeldige bod heeft uitgebracht schriftelijk op de hoogte brengen dat zijn bod als hoogste rechtsgeldig bod werd weerhouden en hem uitnodigen om binnen de week het voorschot over te maken aan OCMW Roeselare. Kandidaat-kopers die binnen de maand na de opening van de kandidaturen geen bericht hebben ontvangen, worden geacht niet te zijn weerhouden. Na ontvangst van het voorschot wordt het proces-verbaal van de opening van de kandidaturen en het hoogste rechtsgeldige bod ter aanvaarding voorgelegd aan het vast bureau van OCMW Roeselare. Het vast bureau van OCMW Roeselare heeft steeds de mogelijkheid om, bij uitzondering en op grond van een gemotiveerd advies, niet in te gaan op dit bod of de verkoopprocedure in te houden of te hernemen. Zodra het aanbod aanvaard wordt door het vast bureau, komt de verkoopovereenkomst volgens tekst in bijlage definitief tot stand. De kandidaat-koper en de instrumenterende notaris worden schriftelijk op de hoogte gebracht van de aanvaarding van het aankoopaanbod door het vast bureau van OCMW Roeselare.

C.2. SELECTIEDOSSIER

ADMINISTRATIEVE TOELATINGSVOORWAARDEN SELECTIEDOSSIER

De kandidaat-kopers die zich bevinden in één van de hieronder vermelde gevallen, zullen worden uitgesloten tot het verder verloop van deze verkoopprocedure.

Het betreft de kandidaat-koper die, bij een vonnis dat van kracht is gegaan, veroordeeld is voor:

- Deelname aan een criminele organisatie als bedoeld in artikel 324bis van het Strafwetboek;
- Omkoping als bedoeld in artikel 246 van het Strafwetboek;
- Fraude als bedoeld in artikel 1 van de overeenkomst aangaande de bescherming van de financiële belangen van de gemeenschap goedgekeurd door de Wet van 17 februari 2002;
- Witwassen van geld als bedoeld in artikel 3 van de Wet van 11 januari 1993 tot voorkoming van het gebruik van het financieel stelsel voor het witwassen van geld en de financiering van terrorisme;
- Bij een vonnis dat van kracht is gegaan, veroordeeld zijn geweest voor een misdrijf dat hun professionele integriteit aantast;
- Bij hun beroepsuitoefening een ernstige fout hebben begaan, vastgesteld op elke grond die de verkopende partij aannemelijk kan maken;
- Niet in orde is met zijn bedrage aan de sociale zekerheid
- Die niet in orde is met de betaling van hun belastingen, overeenkomstig de Belgische wetgeving of die van het land waar hij gevestigd is; of zich in ernstige mate heeft schuldig gemaakt aan het afleggen van valse verklaringen;
- In staat van faillissement of vereffening verkeren of die hun werkzaamheden hebben gestaakt of die een gerechtelijke reorganisatie hebben bekomen of die in een overeenstemmende toestand verkeren als gevolg van een gelijkaardige procedure die bestaat in de nationale wetgevingen en reglementeringen;
- Aangifte hebben gedaan van hun faillissement, voor wie een procedure van vereffening of van gerechtelijke reorganisatie aanhangig is of die het voorwerp zijn van een gelijkaardige procedure bestaande in de nationale wetgevingen en reglementeringen.
- De kandidaat-koper dient een onderwijsinstelling te zijn.

Voor de beoordeling van de administratieve toelatingsvoorwaarden zullen de onderscheiden natuurlijke of rechtspersonen van een samenwerkingsverband individueel moeten aantonen dat zij zich niet in één van de bedoelde gevallen bevinden. Van de kandidaat-kopers wordt gevraagd dat zij minstens in een verklaring op eer aantonen dat zij zich niet in bovenvermelde uitsluitingstoestanden bevinden.

Enkel de selectiedossiers van de kandidaat-kopers die aan de administratieve toelatingsvoorwaarden voldoen komen in aanmerking voor verder onderzoek en gebeurlijke selectie. Selectiedossiers die niet voldoen aan de administratieve toelatingsvoorwaarden worden uitgesloten.

Het OCMW Roeselare behoudt zich het recht voor om, indien zij twijfels heeft over de toestand van de kandidaat-kopers leden bijkomende originele bewijsstukken betreffende bovenvermelde administratieve voorwaarden op te vragen bij de kandidaat-koper.

BEOORDELING SELECTIEDOSSIER

De selectiedossiers zullen beoordeeld worden op hun volledigheid: elk dossier dient alle stukken te bevatten zoals hierboven vermeld. Indien een selectiedossier niet voldoet aan deze formeel gestelde eisen, kan het ingediende selectiedossier worden uitgesloten.

C.3. TOEWIJZINGSCRITEIA – IN TE DIENEN DOCUMENTEN

De beoordeling leidt tot een eerste rangschikking van de ingediende dossiers in functie van de behaalde totaalscore op de toewijzingscriteria.

Het dossier houdende project- en prijsvoorstel wordt in één ondertekend exemplaar en één digitaal exemplaar ingediend, in een gesloten omslag met duidelijke vermelding ' VERKOOP van een perceel grond inpasbaar in een ruimere projectzone - Brugsesteenweg, 8800 Roeselare..

- **Projectvoorstel – 50/100**

In het projectvoorstel geeft de kandidaat-koper aan de hand van een globaal inrichtingsplan diens intenties weer voor de site. Bij dit projectvoorstel wordt tevens een beeldkwaliteitsstudie met referentiebeelden gevoegd, alsook een materialenpakket. Bij de beoordeling van dit projectvoorstel wordt rekening gehouden met het feit dat deze intenties een kwalitatieve versterking betekenen voor de globale site en dat de ruimtelijke draagkracht van de omgeving door het project niet in het gedrang komt. Een verder aandachtspunt is de doorwaadbaarheid van de site, zoals aangehaald op bladzijde 10 ("Deel II – Algemene ambitie").

Het **globaal inrichtingsplan** dient te bestaan uit een gemotiveerde globale bestemmings-, inplantings-, en volumestudie van het projectgebied die moet beantwoorden aan de stedenbouwkundige voorschriften. Een toelichtende nota van maximum 10 pagina's, alsook een beeldkwaliteitsstudie met referentiebeelden en een materialenpakket/moodboard werken hierbij ondersteunend.

De kandidaat-koper dient een dossier in met een ontwerp op het niveau van een schetsontwerp.

- **Finaal prijsvoorstel – 50/100**

De kandidaat-koper geeft de prijs die hij biedt voor het deel van site ikv de aankoop (rode kader) en de vergoeding voor het deel van de site ikv de erfpacht (blauwe kader).

De hoogste conform ingeschreven prijs krijgt 100 %. De andere conform ingeschreven prijzen worden procentueel berekend volgens volgende formule: $P = \text{ingeschreven prijs} \times 100 / \text{hoogst conform ingeschreven prijs}$.

Er wordt een definitief aankoopbod gedaan door de kandidaat-koper.

Alle aan de aankoop verbonden bijkomende kosten zoals bv. registratierechten, erelonen notaris, bodemattesten, ... zullen uitsluitend ten laste van de kandidaat-koper zijn.

ONDERHANDELINGEN ROND INGEDIENDE BIEDINGSDOSSIER

De verkoper behoudt zich het recht voor om het project onmiddellijk toe te wijzen en/of om verder te onderhandelen met de best gerangschikte voorstellen om een BEST and FINAL OFFER (BAFO) te vragen.

Indien een onderhandelingsfase wordt georganiseerd, zullen bij voorkeur eerst de twee best geplaatste biedingsdossiers worden uitgenodigd tot deze onderhandelingsfase. De overige kandidaat-kopers kunnen eventueel in een latere fase nog uitgenodigd worden voor verdere onderhandelingen.

BEOORDELING BIEDINGSDOSSIER

De biedingsdossiers zullen in eerste instantie beoordeeld worden op hun volledigheid: elk dossier dient alle stukken te bevatten zoals hierboven vermeld. Indien een biedingsdossier niet voldoet aan deze formeel gestelde eisen, kan het ingediende biedingsdossier worden uitgesloten.

Achtereenvolgens zullen de biedingsdossiers worden beoordeeld door het adviescomité aan de hand van de gestelde criteria.

Samenstelling adviescomité

- Korneel Morlion, stadsontwikkelaar Stad Roeselare
- Martijn Debever, GOA Stad Roeselare
- Bart Vandeputte, jurist Stad Roeselare
- Pascale Denys, patrimoniummanager Stad Roeselare

D. VERKOOPVOORWAARDEN

D.1. ALGEMENE INLICHTINGEN

Het OCMW Roeselare wenst het projectgebied bij voorkeur verder te ontwikkelen tot een zorgzone.

D.2. RANDVOORWAARDEN EN VERKOOPVOORWAARDEN

De verkoop van het projectgebied gebeurt onder de hierna vermelde randvoorwaarden. Door zich in te schrijven op deze verkoop verbindt de kandidaat-koper zich ertoe de hierna opgenomen verbintenissen na te leven.

In geval van niet-naleving van de voorwaarden waartoe een kandidaat-koper zich heeft verbonden in het door hem ingediende projectvoorstel, zal een schadevergoeding verschuldigd zijn of kan de verkoop ontbonden worden.

VOORWAARDEN VOOR ONTWIKKELING

De kandidaat-koper is verantwoordelijk om alle vergunningen te bekomen die nodig zijn voor de uitvoering van diens project, zoals een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van alle vergunningsplichtige stedenbouwkundige handelingen.

Tijdens de onderhandelingen kan de verkoper de weerhouden kandidaat-koper vragen bepaalde onderdelen van het weerhouden biedingsdossier nader te verduidelijken. De verkoper kan de opgegeven prijs betrekken in de onderhandelingen.

De ontwikkeling beantwoordt aan de ambities zoals opgenomen in deze verkoop en komt overeen met het definitief geselecteerd biedingsdossier. De kandidaat-koper moet zelf zorgen voor het bekomen van de nodige (omgevings-)vergunning(en).

De aansluitingen voor nutsvoorzieningen en rioleringen aan het bestaande netwerk zijn uitsluitend ten laste van de kandidaat-koper. Alle afbraakwerken, eventueel grondverzet en alle bijkomende onderzoeken zijn voor rekening van de kandidaat-koper.

VOORWAARDEN VOOR PROCEDURE EN UITVOERING

Het ingediende biedingsdossier en het daarbij ingesloten financieel bod van de kandidaat-koper zullen geldig blijven gedurende een periode van 6 maanden na uiterste datum van indiening. Op schriftelijk verzoek van de verkoper kan de periode met 6 maanden verlengd worden indien de voortgang van de onderhandelingen dit vereist.

Uiterlijk binnen de 2 weken na de schriftelijke kennisgeving van de toewijzing aan de kandidaat-koper, zal door de kandidaat-koper 10% van de aankoopprijs als voorschot worden betaald op de derdenrekening van de notaris. Het saldo van de aankoopprijs zal bij ondertekening van de authentieke akte betaald worden tenzij anders overeengekomen in het kader van de onderhandelingen.

De authentieke akte zal verleden worden uiterlijk binnen de 4 maanden na de schriftelijke kennisgeving van de toewijzing aan de kandidaat-koper tenzij anders overeengekomen in het kader van de onderhandelingen.

TIMING

De omgevingsvergunning voor de stedenbouwkundige handelingen wordt vooraf gegaan door een omgevingsvergunning voor het verkavelen van de grond. Indien bij de ontwikkeling van de site, meer dan één - afzonderlijk en volledig van elkaar gescheiden - bouwblok wordt gerealiseerd, zullen minstens twee omgevingsvergunningen moeten aangevraagd worden.

TERRITORIALE BEVOEGDHEID

Alle eventuele geschillen met betrekking tot de procedure worden beslecht door de hoven en rechtbanken van het gerechtelijk arrondissement West-Vlaanderen afdeling Kortrijk.

DEEL IV - BIJLAGEN

BIJLAGE 1: SAMENSTELLING TEAM KANDIDAAT-KOPER

SAMENSTELLING TEAM KANDIDAAT-KOPER

Onderstaande personen verklaren hierbij dat ze zich samen kandidaat-koper stellen voor deelname aan deze verkoop, conform de bepalingen in deze verkoop.

Ondergetekende(n),

Naam:

Voornaam:

Rijksregisternummer:

Adres:

Telefoon: E-mail:

Handelend in eigen naam of in naam van volgende vennootschap:

Naam:

Samenstelling:

Adres:

KBO-nummer: Contactpersoon:

Telefoon: E-mail:

In samenwerking met ontwerpteam:

Architect:

Naam:

Adres:

KBO-nummer: Contactpersoon:

Telefoon: E-mail:

Te ondertekenen door de perso(o)n(en) van de kandidaat-koper (ontwikkelaar & ontwerpteam) die hun onderneming rechtsgeldig kunnen vertegenwoordigen.

Aan te vullen met 'Overeenkomst samenwerking kandidaat-koper (ontwikkelaar & ontwerpteam)' en voor de architect 'Bewijs van inschrijving bij de Orde van Architecten'.

Naam	Naam	Naam	Naam
Handtekening	Handtekening	Handtekening	Handtekening
.....
.....
.....
.....

DEEL IV - BIJLAGEN

BIJLAGE 2: VERKLARING OP EER – GEGEVENS MET BETREKKING TOT DE ADMINISTRATIEVE TOELATINGSVOORWAARDEN

VERKLARING OP EER

Door ondertekening van dit formulier verklaart de kandidaat-koper zich niet te bevinden in één of meerdere uitsluitingsgronden zoals vermeld in deze verkoop:

E.2. SELECTIEDOSSIER
ADMINISTRATIEVE TOELATINGSVOORWAARDEN SELECTIEDOSSIER

Een kopie van de inschrijving van de kandidaat-koper in de Kruispuntbank voor ondernemingen is vereist.

Te ondertekenen door de perso(o)n(en) die hun onderneming rechtsgeldig kunnen vertegenwoordigen.

Naam
Handtekening

Naam
Handtekening

.....
.....
.....
.....

Naam
Handtekening

Naam
Handtekening

.....
.....
.....
.....

DEEL IV - BIJLAGEN

BIJLAGE 3: VERKLARING EN VERBINTENIS TOT BOD

Ondergetekende(n),

Naam:

Voornaam:

Adres:

Telefoon: E-mail:

Hier vertegenwoordigd door:

Naam:

Voornaam:

Hoedanigheid:

Hierna genoemd 'de kandidaat-koper'.

Beschrijving van het goed:

Het projectgebied is gelegen in Roeselare, Brugsesteenweg en omvat volgend perceel, kadastraal gekend Roeselare, Roeselare – Brugsesteenweg 90, ROESELARE, 1e afdeling, sectie A, nr. 319b2/deel Aankoopaanbod:

De kandidaat-koper zal de prijs als volgt betalen : uiterlijk binnen de 2 weken na de schriftelijke kennisgeving van de toewijzing aan de kandidaat-koper, zal door de kandidaat-koper 10% van de aankoopprijs als voorschot worden betaald op de derdenrekening van de notaris. Het saldo van de aankoopprijs zal bij ondertekening van de authentieke akte betaald worden tenzij anders overeengekomen in het kader van de onderhandelingen.

De kandidaat-koper verklaart bij aanvaarding van zijn bod voor de aankoop beroep te doen op:

Notaris:

Adres:

Telefoon: E-mail:

De kandidaat-koper verklaart de inhoud van het aankoopaanbod en de voorwaarden te verstaan en deze te aanvaarden.

Naam

Handtekening

.....
.....
.....
.....

Naam

Handtekening

.....
.....
.....
.....

DEEL IV - BIJLAGEN

BIJLAGE 4: FINAAL PRIJSVOORSTEL

Ondergetekende(n),

Naam:

Voornaam:

Adres:

Telefoon: E-mail:

Hier vertegenwoordigd door:

Naam:

Voornaam:

Hoedanigheid:

Hierna genoemd 'de kandidaat-koper'.

Beschrijving van het goed:

Het projectgebied is gelegen in Roeselare, Brugsesteenweg en omvat volgend perceel, kadastraal gekend Roeselare, Roeselare – Brugsesteenweg 90, ROESELARE, 1e afdeling, sectie A, nr. 319b2/deel

Bod:

De kandidaat-koper verklaart er zich toe, eenzijdig en onherroepelijk, hoofdelijk en ondeelbaar, het hierboven vermelde projectgebied te verwerven tegen de voorwaarden vermeld in deze "VERKOOP van een perceel grond inpasbaar in een ruimere projectzone - Brugsesteenweg, 8800 Roeselare." (inclusief bijlagen) voor de prijs van:

VERKOOP

Bedrag in euro in letters:

Bedrag in euro in cijfers:

ERFPACHT

Bedrag in euro in letters:

Bedrag in euro in cijfers:

Huidig bod heeft een minimum geldigheidsduur van 6 maanden (verlengbaar met 6 maanden), lopende van 08 mei 2024.

De kandidaat-koper verklaart bij aanvaarding van zijn bod voor de aankoop beroep te doen op:

Notaris:

Adres:

Telefoon: E-mail:

De kandidaat-koper zal de prijs als volgt betalen:

Uiterlijk binnen de 2 weken na de schriftelijke kennisgeving van de toewijzing aan de kandidaat-koper, zal door de kandidaat-koper 10% van de aankoopprijs als voorschot worden betaald op de derdenrekening van de notaris. Het saldo van de aankoopprijs zal bij ondertekening van de authentieke akte betaald worden tenzij anders overeengekomen in het kader van de onderhandelingen.

De authentieke akte zal verleden worden uiterlijk binnen de 4 maanden na de schriftelijke kennisgeving van de toewijzing aan de kandidaat-koper tenzij anders overeengekomen in het kader van de onderhandelingen.

Verkoopvoorwaarden:

Op deze verkoop zijn alle voorwaarden toepasselijk zoals geformuleerd in deze "VERKOOP van een perceel grond inpasbaar in een ruimere projectzone - Brugsesteenweg, 8800 Roeselare."

De kandidaat-koper verklaart de inhoud van het aankoopaanbod en de voorwaarden te verstaan en deze te aanvaarden.

Naam
Handtekening

Naam
Handtekening

.....

.....

.....

DEEL IV - BIJLAGEN

- BIJLAGE 5: ASBESTINVENTARIS
BIJLAGE 6: STEDENBOUWKUNDIGE INFORMATIE
BIJLAGE 7: MASTERPLAN
BIJLAGE 8: BRIEF IC DIEN
BIJLAGE 9: VAST BUREAU DD. 18 DECEMBER 2023 - PRINCIPIËLE GOEDKEURING TOT
VERLENEN VAN EEN ERFPACHT EN HET VERKOPEN VAN EEN DEEL VAN DE SITE
WELZIJNSHUIS ROESELARE, GASTHUISSTRAAT 10 NA MARKTBEVRAGING
BIJLAGE 10: SCHATTINGSVERSLAG DOOR LANDMEETKUNDIG STUDIE- EN EXPERTISEBUREAU
GEOMEX® BV, KAPELLERIESTRAAT 3 TE 8840 STADEN.

INFORMATIE

Voor meer info kan u contact opnemen met:

Bart Vandeputte - bart.vandeputte@roeselare.be

Korneel Morlion - korneel.morlion@roeselare.be

Pascale Denys - pascale.denys@roeselare.be

Botermarkt 2 | 8800 Roeselare



ROESELARE
IS 'R VOOR JOU