



Oproep voor het verlenen van een zakelijk recht voor de villa G. Deroissart-Stercken, Vrijheid 31, Arendonk

Oproepdossier goedgekeurd door de gemeenteraad op 10 april 2017

Gemeente Arendonk met ondersteuning van Kempens Landschap



INHOUDSOPGAVE

1.	ALGEMENE BEPALINGEN	3
1.1.	Initiatiefnemende instantie	3
1.2.	Doelstelling en beoogde herbestemming	3
1.2.1.	Af te sluiten zakelijk recht en duur daarvan	3
1.2.2.	Type herbestemming	3
1.2.3.	Randvoorwaarden	4
1.2.4.	Financiële verwachtingen	5
1.3.	Procedure	5
1.4.	Bijkomende informatie	6
2.	BESCHRIJVING VAN HET GOED WAAROP EEN ZAKELIJK RECHT WORDT GEGEVEN	7
2.1.	Voorwerp van deze oproep	7
2.2.	Ligging	8
2.3.	Historiek	9
2.4.	Eigendomssituatie	10
2.5.	Erfgoedwaarde en beschermingen	10
2.6.	Ruimtelijke ordening	10
2.7.	Foto's	11
2.8.	Beschrijving van het gebouw en de voorziene restauratie	17
2.8.1.	Beschrijving van het gebouw	17
2.8.2.	Restauratie en samenwerking met de uitbater	17
3.	PROCEDUREVOORSCHRIFTEN	24
3.1.	Toelaatbaarheidsvoorwaarden	24
3.2.	Beoordelingscriteria	24
3.3.	Inhoud en vorm van de bieding	25
3.4.	Indiening van de bieding	26
4.	ANDERE REFERENTIEDOSSIER VAN KEMPENS LANDSCHAP	27
5.	BIJLAGEN	33

1. ALGEMENE BEPALINGEN

1.1. Initiatiefnemende instantie

Initiatiefnemer voor deze partneroproep is de gemeente Arendonk, eigenaar van villa G. Deroissart-Stercken. Zij laten zich voor deze procedure bijstaan en adviseren door de VZW Kempens Landschap.

1.2. Doelstelling en beoogde herbestemming

De gemeente Arendonk heeft de ambitie om villa G. Deroissart-Stercken, dat beschermd is als monument, tijdens de komende jaren te restaureren. Tot enkele jaren geleden deed het gebouw dienst als ruimte voor enkele gemeentelijke diensten, maar heden heeft het die functie niet meer.

Gezien de uitzonderlijke ligging en waarde van het gebouw en het grote potentieel van de villa is na de restauratie een nieuwe bestemming wenselijk. Om een duurzame invulling van het gebouw te realiseren wil de gemeente Arendonk de invulling, het onderhoud en het gebruik van de eigendom overdragen aan een (private) partner die de uitbating ervan voor zijn rekening neemt.

1.2.1. Af te sluiten zakelijk recht en duur daarvan

De gemeente Arendonk wenst een zakelijk recht te verlenen op het betreffende gebouw met koer waardoor één of meerdere (private) partners de mogelijkheid wordt geboden om na het uitvoeren van de noodzakelijke investeringen aan de goederen een herbestemming te geven en een (private) exploitatie te realiseren die aansluit bij de doelstellingen van de gemeente en de ruimtelijke context.

De gemeente wenst de rechtsvorm en de periode waarin het gebouw in uitbating wordt gegeven nog niet nader te bepalen. Dit kan een erfpacht, een concessie of een handelshuur worden. Veel wordt bepaald door het projectidee en de investeringen en het onderhoud dat de uitbater opneemt. De aard en duur van het zakelijk recht evenals de concrete modaliteiten zullen het voorwerp uitmaken van verdere onderhandelingen, op maat van het project.

1.2.2. Type herbestemming

De nieuwe functie heeft bij voorkeur een (semi-)openbaar karakter. De invulling staat open en kan bestaan uit diverse mogelijkheden. Zowel commerciële, educatieve als culturele functies zijn mogelijk. Wel geldt dat hoe groter het (semi-)publieke karakter is, hoe beter.

Hieronder enkele van de vele opties. Dit is zeker niet limitatief of bindend en dient louter als inspiratie:

- Winkel/detailhandel
- Tearoom, brasserie of restaurant
- Kleinschalig hotel of bed & breakfast
- Kantoren, bij voorkeur toegankelijk voor een ruim publiek
- Locatie voor culturele activiteiten

1.2.3. Randvoorwaarden

Bij de herbestemming dient rekening gehouden te worden met volgende elementen:

- Het gebouw is beschermd als monument, inclusief alle cultuurgoederen die er integraal deel van uitmaken. Het historisch karakter van het gebouw, de gehele site en het interieur dient dus bewaard te blijven. Het gebouw moet dan ook zoveel mogelijk naar volume en uitzicht behouden blijven.
 - ➔ In die zin wordt er gezocht naar een herbestemming die verenigbaar is met een monument, met het uitzicht, de indeling en de constructie van het gebouw. Ingrepen die de private partner wil maken en die het uitzicht en de aanblik veranderen, dienen te gebeuren conform de richtlijnen en met het voorafgaand akkoord van het agentschap Onroerend Erfgoed en de gemeente als eigenaar. De visie moet passen in het beheerplan dat de gemeente Arendonk zal opmaken voor het gebouw.
- De uitbating moet passend zijn in het omliggende dorpscentrum qua uitzicht en impact. De nieuwe functie moet rekening houden met de draagkracht van het gebied qua mobiliteit, geluid, etc.
- Het gebouw heeft maar één hoofdingang, zijnde de voordeur die toekomt in een middengang op het gelijkvloers. De bovenverdiepingen zijn louter bereikbaar via de centrale trap in het gebouw. Indien er verschillende bestemmingen voor het gelijkvloers en de verdiepingen worden voorzien door de kandidaat, dienen deze dus enigszins verzoenbaar te zijn met elkaar. Indien de kandidaat eventueel een andere toegang wil voorzien tot de bovenverdiepingen, is dit louter mogelijk mits goedkeuring van de gemeente Arendonk en het agentschap Onroerend Erfgoed.
- In het concept van de uitbating moet een link worden gelegd naar het verleden van de site.
- Visualisaties en promoties aan de buitenzijde van het gebouw gebeuren bescheiden om het uitzicht niet te sterk te verstoren. Hiervoor zal bovendien steeds de goedkeuring van het agentschap Onroerend Erfgoed voor moeten bekomen worden.
- Indien de uitbater zelf publieksevenementen wenst te organiseren mogen deze de draagkracht van het gebouw en de omgeving niet in het gedrang brengen.
- De eventuele inrichting van de koer moet passend zijn in de omgeving.
- Er moet een zeker engagement zijn t.o.v. de gemeente Arendonk. Het moet voor de bezoeker duidelijk zijn dat dit een eigendom is van de gemeente, en dat Kempens Landschap mee een belangrijke rol speelt. Communicatie en visualisatie spelen hierbij een belangrijke rol.
- De kandidaat dient aan te tonen een financieel leefbare exploitatie op te starten.
- Timing: de gemeente dient het gebouw nog te restaureren. Dit wensen ze te doen op maat van het toekomstige project. Zie 2.8.2.

Volgende aspecten vormen een pluspunt:

- De nieuwe functie heeft bij voorkeur een (semi) openbaar karakter. Hoe groter het openbaar karakter en hoe laagdrempeliger de herbestemming, hoe beter.
- Ervaring (met gelijkaardige projecten).

1.2.4. Financiële verwachtingen

Gebruiksvergoeding

De gemeente Arendonk stelt als belangrijk uitgangspunt dat de uitbating een eigen bron van inkomsten moet hebben en dat ze zichzelf moet kunnen bedruipen. De partner doet met andere woorden waar hij goed in is en genereert inkomsten. Een deel ervan wordt als gebruiksvergoeding betaald. Een optimale vergoeding waarbij de ondernemer/partner op een vanzelfsprekende manier de belangen en doelstellingen van de gemeente meeneemt, is daarbij het uitgangspunt.

Investerings

De gemeente zal tijdens de komende jaren een beheerplan en restauratiedossier voor het gebouw opmaken, conform de wetgeving inzake het beschermd onroerend erfgoed. De eigenlijke start van de restauratiewerken kan daardoor moeilijk ingeschat worden, maar zal pas binnen enkele jaren plaatsvinden. Voor meer info over deze restauratie, zie 2.8.2.

Afhankelijk van de rechtsvorm waarin het gebouw in uitbating gegeven wordt, zal de verdere inbreng van de gemeente Arendonk nadien variëren. Dit maakt onderwerp uit van de onderhandelingen met de kandidaat-uitbater(s).

De partner moet na de restauratie zelf nog de noodzakelijke investeringen en inrichtingen aan/in het gebouw doen om het op een kwalitatieve wijze te kunnen exploiteren. Dit ontwerp en de realisatie gebeurt in samenspraak met de gemeente als eigenaar en het agentschap Onroerend Erfgoed.

Onderhoud

De gemeente Arendonk wil de verantwoordelijkheden qua onderhoud aan het gebouw en de koer liefst zo maximaal overdragen aan de (private) partner(s). Dit zal onderwerp vormen van de verdere besprekingen en bepalen welke rechtsvorm het contract met de uitbater zal krijgen.

1.3. Procedure

Huidig document bevat de procedurevoorschriften en de contractuele voorwaarden waarbinnen een private partner zich kandidaat kan stellen tot het verkrijgen van een zakelijk recht op het betreffende perceel.

Huidig dossier heeft als voorwerp het verlenen van zakelijke rechten aan een of meerdere private partijen teneinde deze toe te laten een private exploitatie op het goed te realiseren. Bijgevolg is de wetgeving inzake overheidsopdrachten niet van toepassing, maar de gemeente Arendonk zal het verlenen van één of meerdere zakelijke rechten organiseren via een objectieve en transparante procedure met mededinging en zal zich hierbij laten leiden door de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Het opstarten van huidige procedure houdt in hoofde van de gemeente als eigenaar geen enkele verplichting in tot het verlenen van enig recht.

In de procedure worden de volgende stappen voorzien:

- De gemeente en Kempens Landschap doen een aankondiging tot kandidaatstelling op hun website en in andere gespecialiseerde media;
- Kandidaten die een plaatsbezoek wensen, kunnen dit aanvragen door contact op te nemen met de gemeente. Zie 1.4;

- De geïnteresseerden kunnen bij de contactpersoon van de gemeente Arendonk een dossier opvragen.
- Kandidaturen kunnen worden ingediend tot **15 september om 12u**; Zie bepalingen hieromtrent in hoofdstuk 3 van dit dossier.
- Er wordt een beoordelingscommissie opgericht dewelke een advies zal uitbrengen over de ingeleverde voorstellen. Op basis van het dossier zal een rangorde uitgewerkt worden.
- De gemeente, ondersteund door Kempens Landschap, voert onderhandelingen met één of meerdere gegadigden die een voorstel hebben ingediend overeenkomstig huidig dossier;
- De gemeente Arendonk sluit een samenwerkingsovereenkomst af met de weerhouden kandida(a)t(en);
- De gemeente Arendonk verleent één of meerdere zakelijke rechten aan de weerhouden uitbater(s);

De procedurevoorschriften worden uitvoerig beschreven in deel 3 van huidig document.

1.4. Bijkomende informatie

Voor bijkomende informatie wordt verwezen naar de volgende link:

- www.arendonk.be
- www.kempenslandschap.be/nl/investeer

Contactpersoon:

- Tom Vermeiren, stedenbouwkundig ambtenaar, omgevingsambtenaar en diensthoofd grondgebiedszaken, Gemeentebestuur Arendonk.
Telefoonnummer: 014 40 90 80 - Email: tom.vermeiren@arendonk.be
- Tine Van den Broeck, medewerker Kempens Landschap
Telefoonnummer: 015 22 82 35 – Email: tine.vandenbroeck@kempenslandschap.be

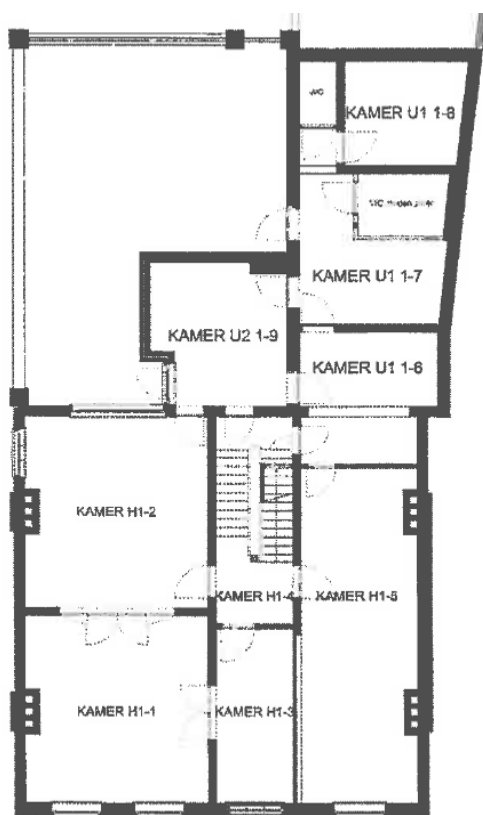
2. BESCHRIJVING VAN HET GOED WAAROP EEN ZAKELIJK RECHT WORDT GEGEVEN

2.1. Voorwerp van deze oproep

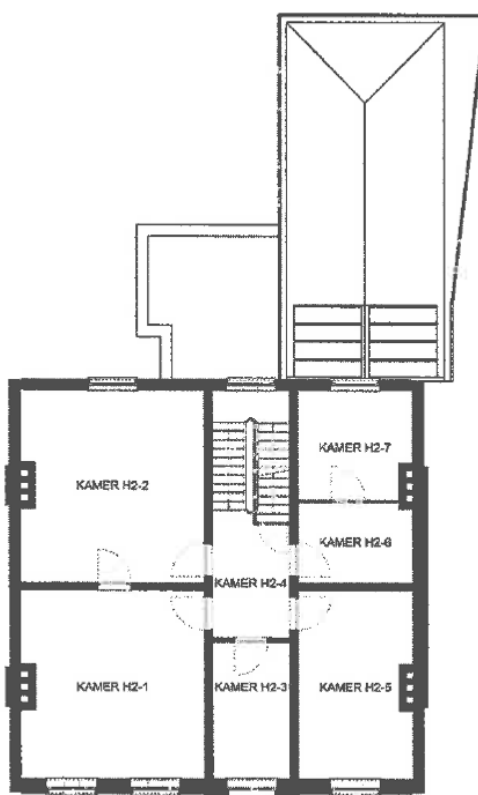
De villa G. Deroissart-Stercken is een herenwoning die gebouwd werd in 1905. Het betreft een halfopen bebouwing met als adres Vrijheid 31, Arendonk. Het pand is gelegen op de hoek van de Vrijheid met de centrale dorpsparking, op een perceel van ca. 250 m² groot.

Het gebouw bestaat uit :

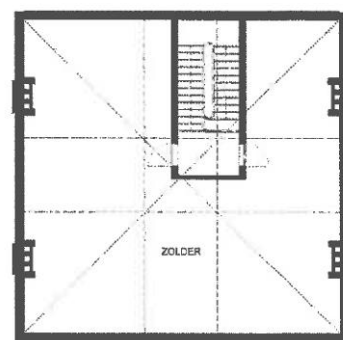
- Een gelijkvloerse verdieping in het hoofdgebouw van ca. 125 m² groot, met een centrale middengang, 2 aaneengesloten salons en een voormalige doktersruimte. Hierachter werden 2 achterbouwvolumes geplaatst. De grootste achterbouw is ca. 35 m² groot, heeft een zadeldak en bestaat uit toiletruimtes en bergruimtes. De kleine uitbreiding is recenter toegevoegd, heeft een plat dak en meet ca. 15 m². Dit kleine volume is niet mee beschermd als monument en kan wellicht gesloopt worden indien nodig.
- Een bovenverdieping van ca. 125 m² groot, bestaande uit een traphal, 4 oorspronkelijke kamers met haarden en een berging.
- Een zolder die zich als één grote ruimte uitstrekt over de volledige grondoppervlakte van het gebouw, en dus eveneens ca. 125 m² groot is.
- Een kelder van ca. 60 m² oppervlakte.
- Een koer van ca. 70 m² groot.



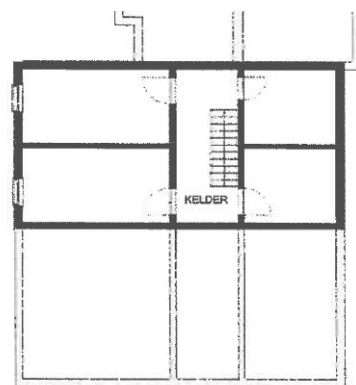
Plan gelijkvloers



Plan verdieping



Plan zolder



Plan kelder

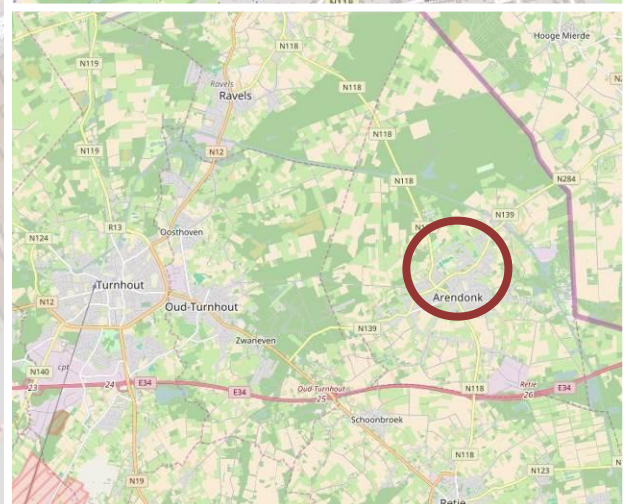
2.2. Ligging

De villa G. Deroissart-Stercken is gelegen langs de Vrijheid te Arendonk. Deze straat vormt de dorpskom en het commerciële centrum van Arendonk.

Het centrum is via de N118 gemakkelijk te bereiken vanaf de nabijgelegen E34, die Antwerpen verbindt met Eindhoven.

Naast de villa is een kleine groenzone gelegen, geflankeerd door de inrit en uitrit van de centrale dorpsparking. Deze parking verbindt de administratieve diensten van de gemeente met de bibliotheek en de dienst toerisme. Achteraan de parking liggen de polyvalente zalen De Vloed en Wamp, de gemeentelijke feestzaal De Garve en het zwembad. Deze zijn allen te voet bereikbaar vanaf de villa.

Het algemene straatbeeld toont een heterogeen maar aan de situatie aangepaste lintbebouwing met onder meer het gemeentehuis, de Onze Lieve Vrouw en Sint-Jobkerk, winkels, horecazaken, kantoren en dienstverlenende bedrijven. De villa is een beeldbepalende factor in deze dorpskern en domineert, karakteriseert en structureert het centrum samen met de kerk en het gemeentehuis.



2.3. Historiek

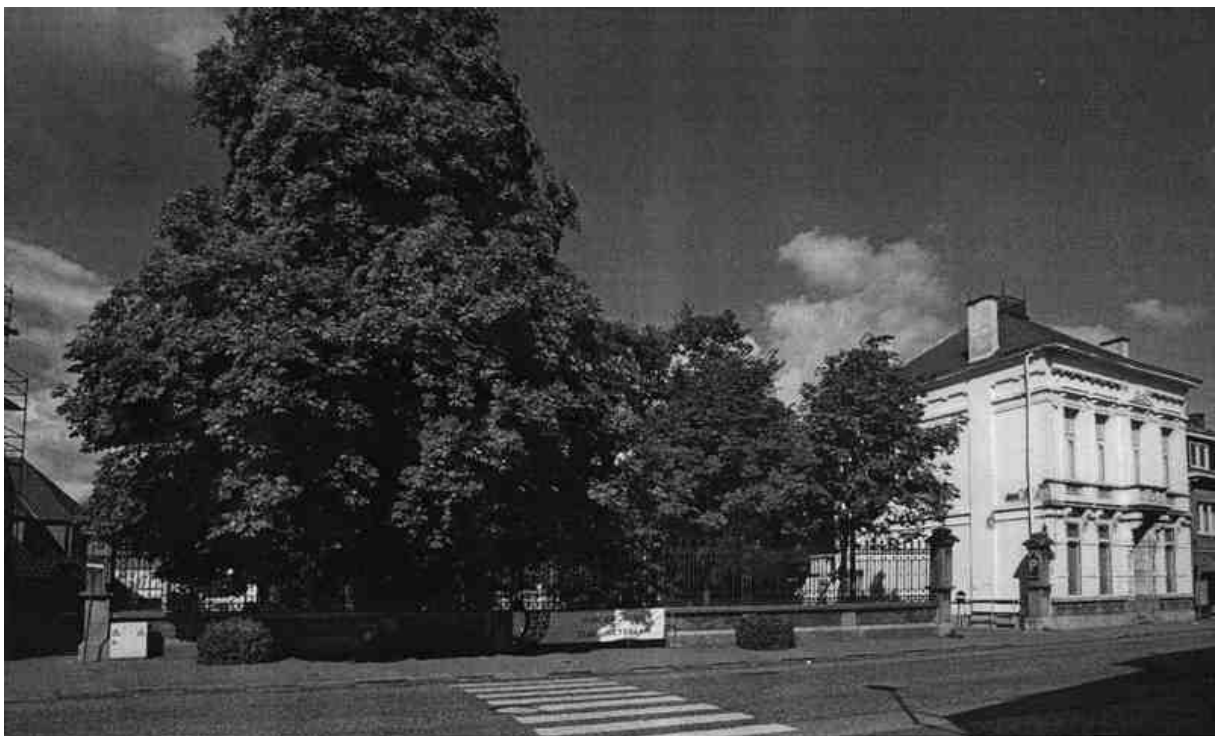
De straatnaam 'Vrijheid' dateert van 1937. Van 1212 tot aan de Franse Revolutie was Arendonk een 'vrijheid', een rechtstreeks van de hertogen van Brabant afhangelende gemeente.

In 1905 werd in het midden van deze straat op een boogseut van de kerk een neogotisch gemeentehuis opgetrokken. Dit gebeurde naar ontwerp van provinciaal bouwmeester Jules Taeymans, op dezelfde plaats als waar het voormalige gemeentehuis sinds 1746 in een dorps huis was ingericht. De woning die naast het gemeentehuis stond en toebehoorde aan dokter Gustave Deroissart werd in 1905 samen met de bouw van het gemeentehuis verbouwd en opgetrokken in neoclassicistische stijl.

Vijftig meter verderop in de straat werd in hetzelfde jaar door de familie Deroissart – eveneens in neoclassicistische stijl – een herenhuis opgetrokken: de villa G. Deroissart-Stercken, voorwerp van deze oproep.

Tussen deze villa en het huis naast het gemeentehuis werd het park Deroissart aangelegd met inheemse en exotische boomsoorten. Het park was aan de straatzijde afgesloten met een smeedijzeren hekken voorzien van twee poorten. In de huidige toestand is dit park verdwenen en omgevormd tot een centrale dorpsparking. Vooraan de straat, naast de villa, is er wel een groenzone gebleven ter herinnering aan het park.

Het gemeentehuis was lange tijd groot genoeg voor de huisvesting van de administratie, maar met de groei van het dorp groeiden ook de noden van de gemeentelijke diensten. Daarom kocht de gemeente Arendonk halfweg de 20ste eeuw het huis palend aan het gemeentehuis, het park en de villa G. Deroissart-Stercken. De gemeentelijke diensten maakten lang gebruik van de villa, tot enkele jaren geleden. Sindsdien staat het huis leeg, en werden verschillende pogingen gedaan om het een nieuwe bestemming te geven. De huidige oproep kadert hierin.



2.4. Eigendomssituatie

De villa G. Deroissart-Stercken werd halverwege de 20ste eeuw aangekocht door de gemeente Arendonk. Het is tot op de dag van vandaag eigendom van de gemeente, maar deze wenst het gebouw in gebruik te geven aan een (private) partner die het een duurzame en gepaste bestemming geeft.

2.5. Erfgoedwaarde en beschermingen

De villa G. Deroissart-Stercken is sinds 21 februari 2012 beschermd als monument omwille van zijn architectuurhistorische, artistieke en sociaal-culturele waarde.

Conform het Onroerenderfgoeddecreet zijn enkele rechtsgevolgen gekoppeld aan de status als beschermd monument. Voor de nieuwe gebruiker van het pand is het actief behoudsbeginsel, waarbij de gebruiker verplicht wordt het gebouw actief in stand te houden, en de vergunnings- en toelatingsplicht van belang. Hij dient zich te houden aan de bepalingen die voor het gebouw opgenomen worden in een erfgoedbeheerplan. Dat erfgoedbeheerplan zal door de gemeente samen met het restauratiedossier voor het gebouw opgemaakt worden. Daarenboven heb je voor ingrepen in een beschermd monument een vergunning van het Agentschap Onroerend Erfgoed nodig.

Voor het beheer van beschermd erfgoed is het echter wel mogelijk om beroep te doen op financiële ondersteuning van de Vlaamse Overheid.

Meer info is te vinden op de website van het agentschap Onroerend Erfgoed: www.onroerenderfgoed.be.

2.6. Ruimtelijke ordening

Op het gewestplan is de villa G. Deroissart-Stercken aangeduid als woongebied. Deze bestemming wordt echter overschreven door de bestemming die in 1997 in het BPA "De Vloet" vastgelegd werd voor het gebouw, zijnde zone voor gemeenschapsvoorzieningen, zoals openbare gebouwen en/of gebouwen met publieke bestemming.

Deze bestemming heeft tot gevolg dat alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het aanbieden van gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen zijn toegelaten. De betrokken werken, handelingen en wijzigingen kunnen worden toegelaten ongeacht het publiek- of privaatrechtelijk statuut van de initiatiefnemer of het al dan niet aanwezig zijn van winstoogmerk.

Concreet wordt er in de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA bepaald dat het gemeentehuis en villa G. Deroissart-Stercken hun uitzicht moeten behouden en dat ze geen streekvreemde elementen mogen bevatten. Tevens wordt opgelegd dat er bij elke bouwaanvraag een globaal aanleg- en beplantingsplan moet worden bijgevoegd om de buitenaanleg te evalueren.

Door het feit dat de villa beschermd is als monument, kunnen er echter qua werken en handelingen wel meer zaken worden toegelaten dan vastgelegd in het BPA. De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bevat een regeling dat werken en handelingen die niet in overeenstemming zijn met de ruimtelijke plannen (zoals het gewestplan of een BPA), toch kunnen worden vergund indien ze gunstig worden geadviseerd door het agentschap Onroerend Erfgoed, op basis van een stedenbouwkundige vergunning die de uitbater bij de gemeente aanvraagt.

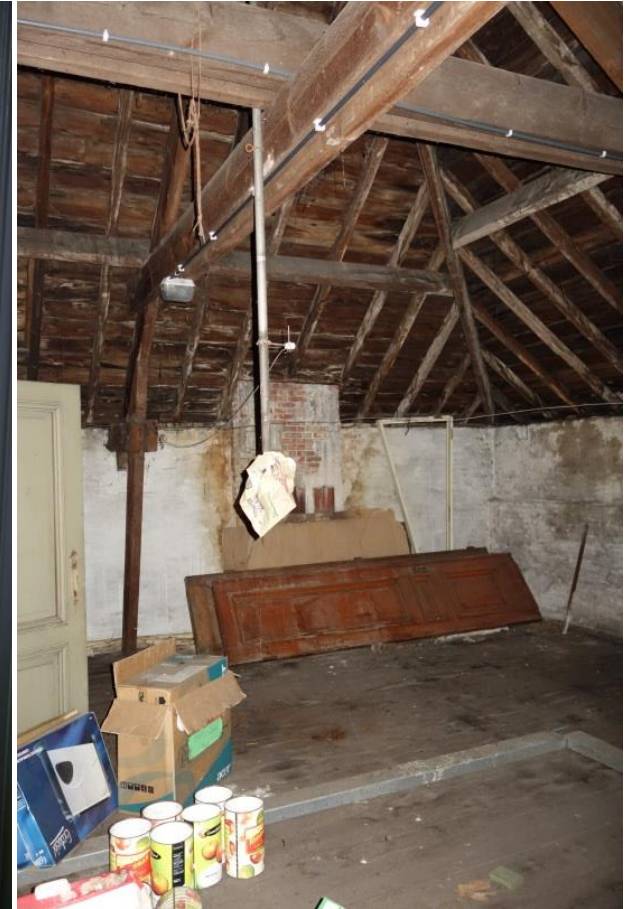
2.7. Foto's













2.8. Beschrijving van het gebouw en de voorziene restauratie

2.8.1. Beschrijving van het gebouw

Villa G. Deroissart-Stercken is een schaars geworden voorbeeld van een herenhuis zoals ze rond 1900 typisch werden gebouwd. Doordat deze niet vaak meer zo intact voorkomen, heeft het gebouw een hoge erfgoedwaarde, en werd het beschermd als monument.

Aan de **buitenzijde** zijn de neoclassicistische bepleistering op de voorgevel en de vensteromlijstingen karakteristiek. De borstweringen en de ijzeren dakbekroning geven de allure van dit gebouw aan.

Achter het oude gebouw komen **twee kleinere achterbouvvolumes** voor. Het grootste volume heeft een zadeldak en is mee beschermd. De kleinere uitbouw onder het plat dak werd recenter toegevoegd. Hiernaast ligt een kleine betegelde **koer**, die op dit moment deels wordt afgesloten met een ijzeren hek en toegankelijk is via twee smeedijzeren poortjes. De kleine nieuwbouw met het platte dak kan al dan niet behouden blijven bij restauratie, zodat de koer indien gewenst groter wordt.

Binnenin heeft het gebouw een eclectisch interieur. Via de voordeur kom je het **gelijkvloers** binnen in een middengang, met twee aaneengesloten salons aan de ene zijde (twee traveeën) en de voormalige dokterspraktijk aan de andere zijde (één travee). Deze zijn allen nog origineel uit de bouwperiode rond 1905. Door hun laatste functie werden deze omgebouwd tot kantoorruimtes, doch na de restauratie door de gemeente zal hiervan veel casco worden hersteld.

Kenmerkende elementen voor de salons aan de straatzijde, die destijds het meest werden gebruikt voor publieke doeleinden, zijn het stucwerk en de lijstwerken aan het plafond, evenals de verschillende deurstukken. Aan de tuinzijde zijn de salons soberder met zwart en groen marmeren schoorsteenmantels.

De **bovenverdieping** heeft drie ruimtes aan de voorzijde en twee ruimtes aan de achterzijde. De gang en de trappenhal hebben nog de originele witmarmeren vloer en plinten. Op de bovenverdieping werden de schoorsteenmantels behouden maar werd aan de hand van valse wanden wel gezorgd voor een gewijzigde indeling. Deze indeling zal bij de restauratie terug naar origineel concept hersteld worden. Ook zijn op de verdieping verlaagde plafonds en originele paneeldeuren aanwezig.

Tevens zijn er een **zolder en kelder** aanwezig. De zolder strekt zich uit over de volledige grondoppervlakte van het gebouw. In de kelder is ook heel wat ruimte aanwezig.

2.8.2. Restauratie en samenwerking met de uitbater

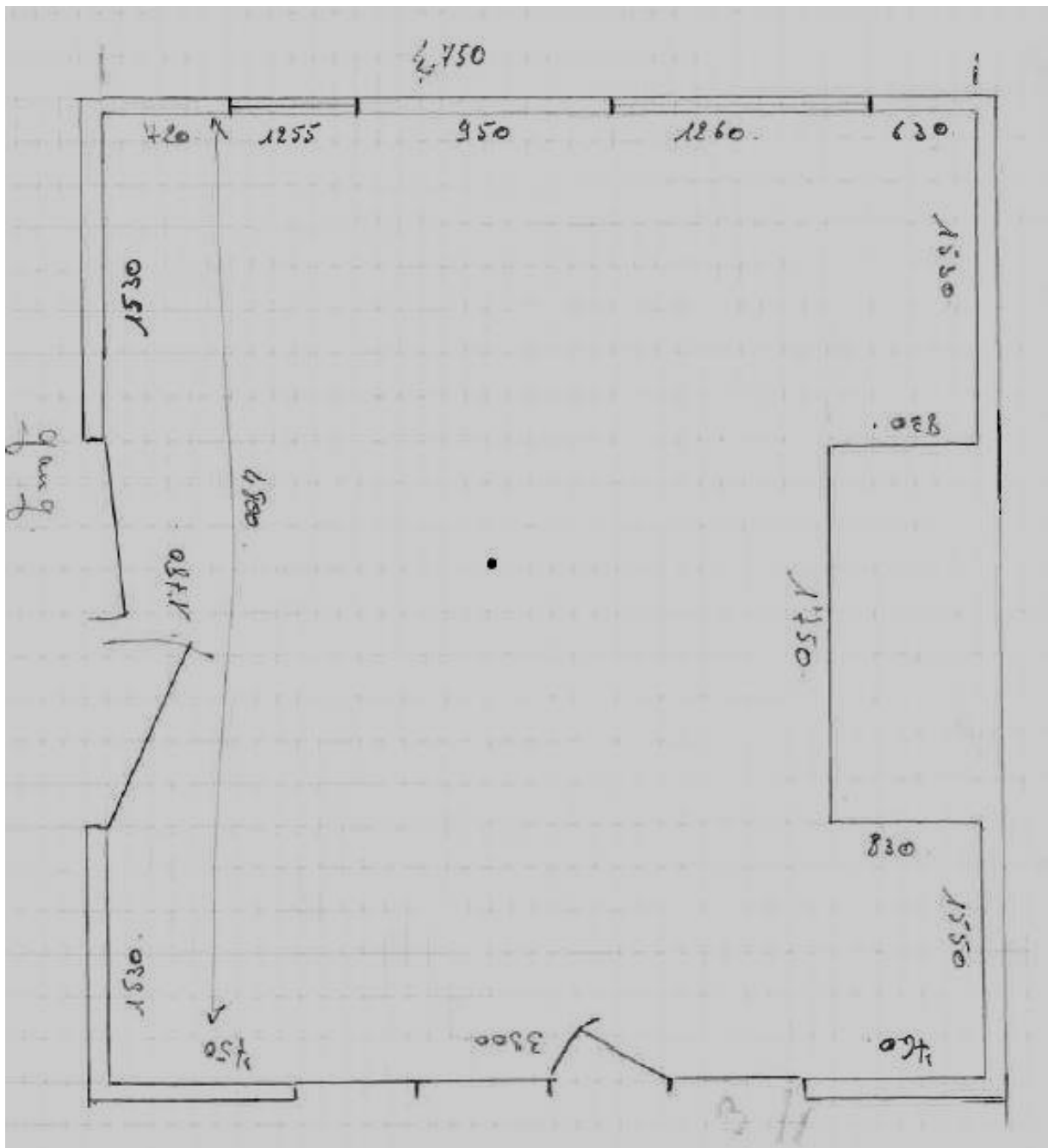
Het gebouw zal tijdens de komende jaren gerestaureerd worden door de gemeente. De gemeente zal bij de restauratie maximaal rekening houden met de nieuwe herbestemming en de visie van de uitbater(s).

Een architect zal de visie en plannen voor de werken opmaken, op basis waarvan de gemeente een restauratiepremieaanvraag zal indienen bij het Vlaams agentschap Onroerend Erfgoed. De start van de werken is afhankelijk van wanneer de premie door de Vlaamse Overheid wordt toegekend. Doordat er wachtlijsten zijn, is het dus zeker niet zo dat de nieuwe bestemming op korte termijn kan geschieden.

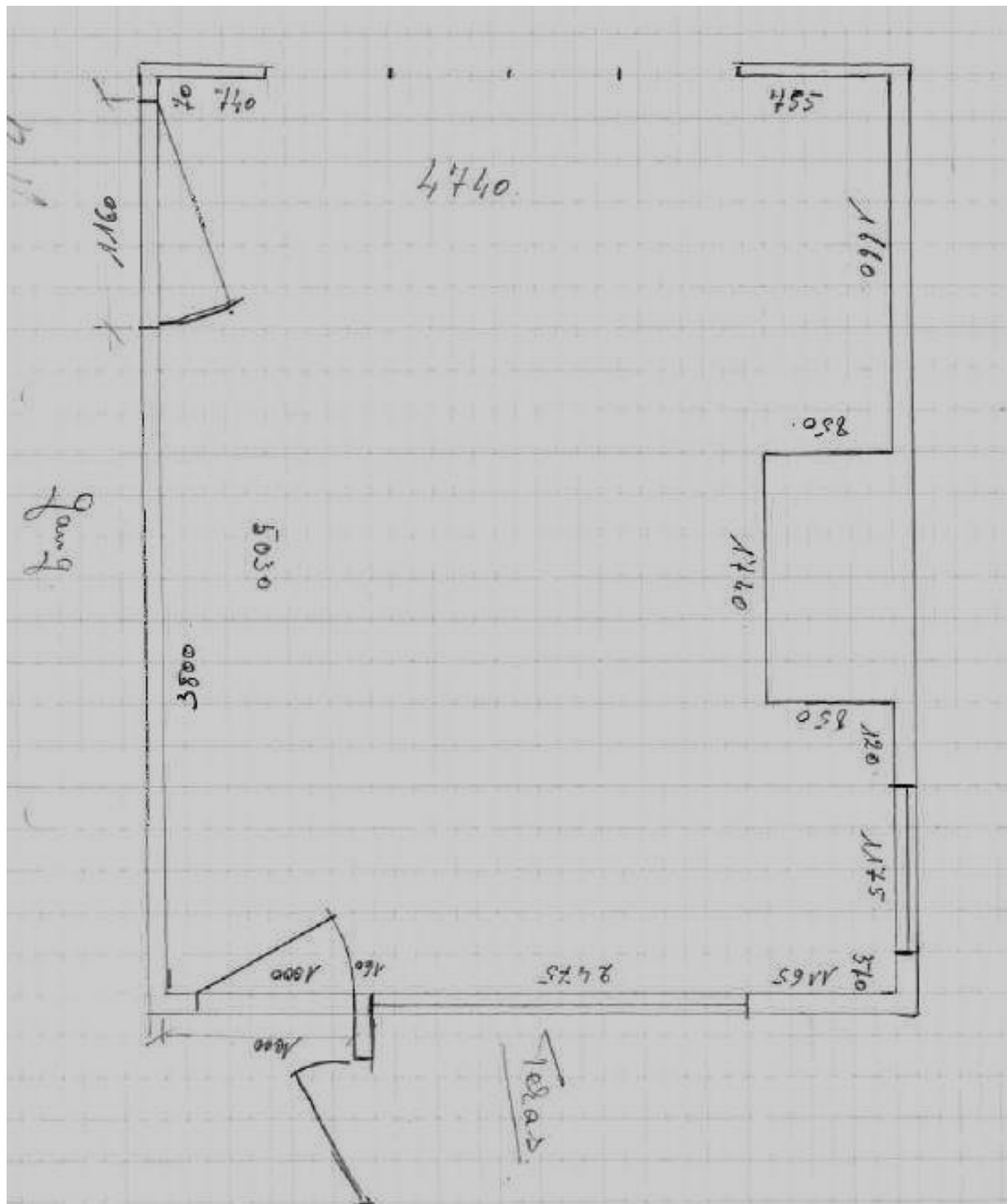
De restauratie die door gemeente zal worden opgenomen, zal hoogst waarschijnlijk een **casco restauratie** inclusief isolatie, schilderwerken en vloerbekleding zijn, aangevuld met de inbreng van nieuwe nutsleidingen tot in de muren. Eventuele extra werken zijn te onderhandelen met de kandida(a)t(en).

Het gebouw zal na de oplevering van de werken ter beschikking worden gesteld van de uitbater(s) die de beoogde herbestemming realiseren. De (private) partner(s) zal/zullen bijgevolg het goed aanvaarden in de staat waarin het zich bevindt na voorlopige oplevering van deze werkzaamheden. De gemeente zal de uitbater(s) wel maximaal betrekken bij deze werkzaamheden. De uitbater(s) zal met het oog op de inwerkingtreding van het zakelijk recht het proces verbaal van voorlopige oplevering van de restauratiewerken mee ter goedkeuring ondertekenen.

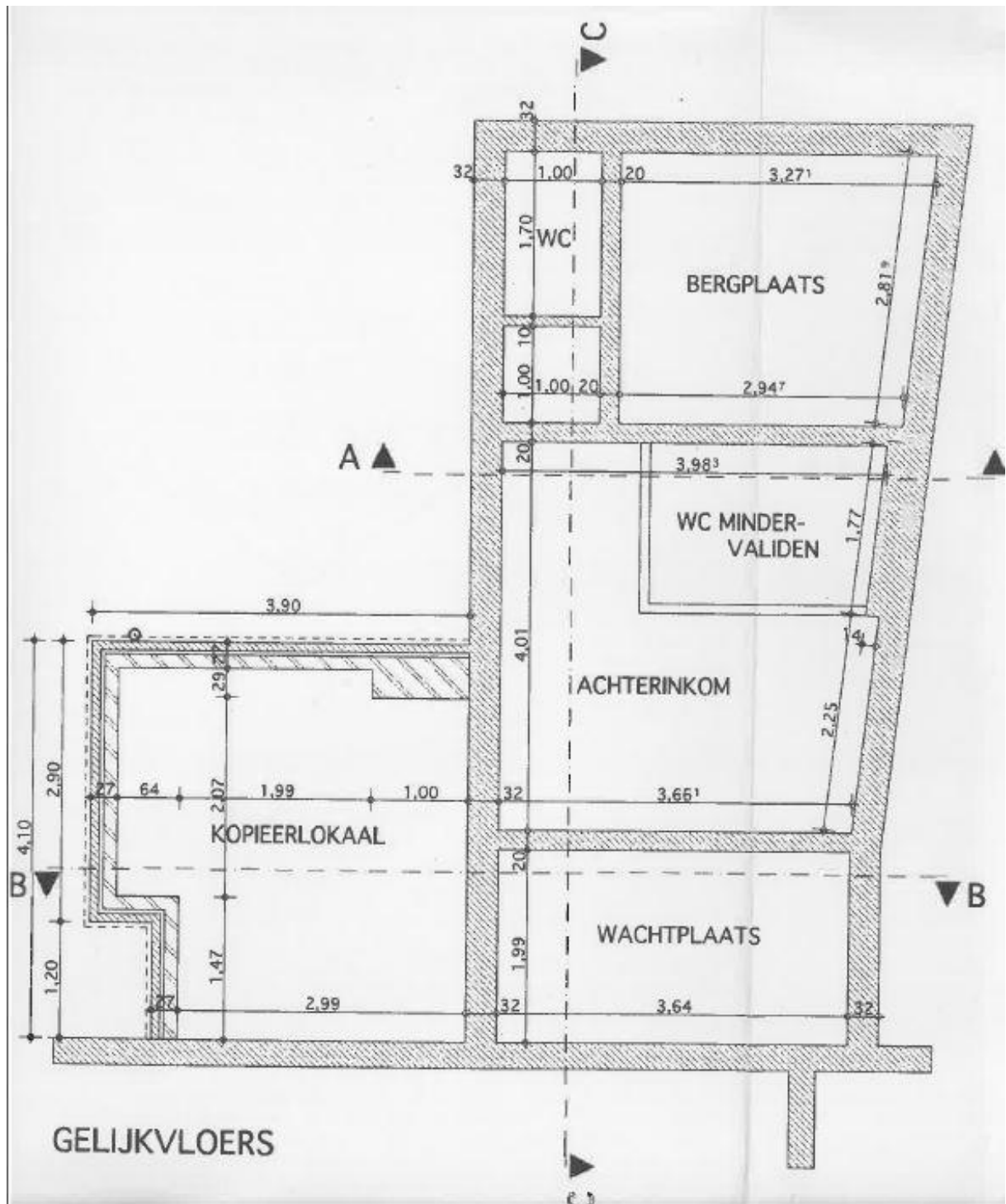
De afwerking van de nutsleidingen, het plaatsen van sanitair, verwarmingslichamen, een eventuele keuken en alle andere inrichtings- en interieurwerken die niet inherent met het gebouw verbonden zijn, zullen daarbij nog door de private partner(s) zelf zullen moeten opgenomen worden.



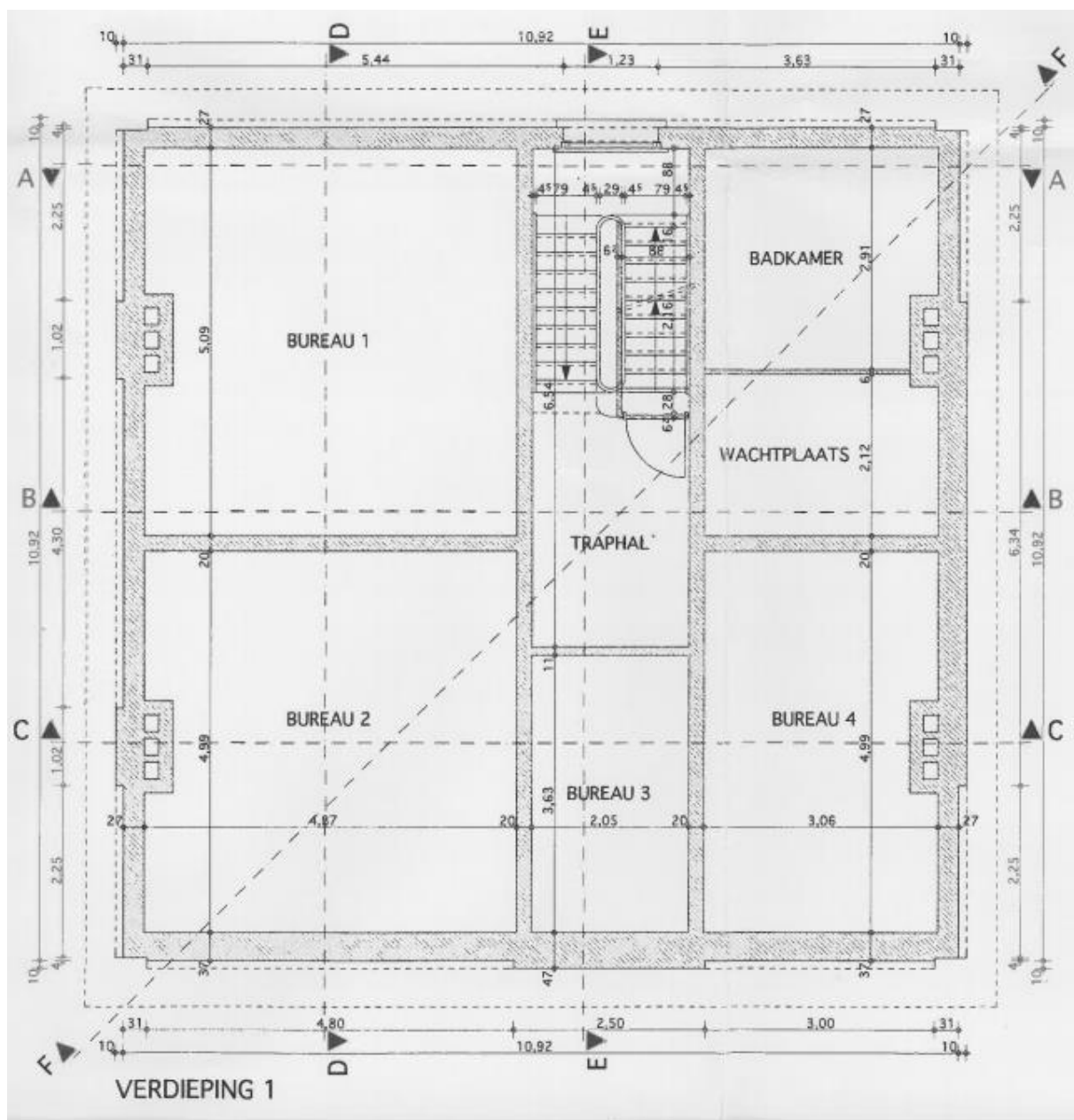
Plan salon vooraan op gelijkvloerse verdieping



Plan salon achteraan op gelijkvloerse verdieping



Plan grote en kleine achterbouw



Plan eerste verdieping



3. PROCEDUREVOORSCHRIFTEN

3.1. Toelaatbaarheidsvoorwaarden

Elke (privaat) persoon, vereniging met een rechtspersoonlijkheid, vzw in oprichting of bedrijf mag een voorstel van herbestemming indienen.

Kunnen uitgesloten worden van de procedure en deelneming aan de bieding, de kandidaten:

- die in staat van faillissement of van vereffening verkeren, die hun werkzaamheden hebben gestaakt of die een gerechtelijk akkoord hebben bekomen, of die in een overeenstemmende toestand verkeren als gevolg van een gelijkaardige procedure die bestaat in de nationale wetgevingen en reglementeringen;
- die aangifte hebben gedaan van faillissement, voor wie een procedure van vereffening of van gerechtelijk akkoord aanhangig is of die het voorwerp zijn van een gelijkaardige procedure bestaande in de nationale wetgevingen en reglementeringen;
- die, bij een vonnis dat in kracht van gewijsde is gegaan, veroordeeld zijn geweest voor een misdrijf dat de beroepsmoraal aantast;
- die bij hun beroepsuitoefening een ernstige fout hebben begaan, vastgesteld op elke grond die de overheden aannemelijk kunnen maken;
- die niet in orde zijn met hun bijdragen aan de sociale zekerheid;
- die niet in orde zijn met de betaling van zijn belastingen in overeenstemming met de Belgische wetgeving of die van het land waar zij gevestigd zijn;
- die zich in ernstige mate hebben schuldig gemaakt aan het afleggen van valse verklaringen bij het verstrekken van inlichtingen.

Het bewijs van het tegendeel wordt door de kandidaten geleverd door voorlegging van een verklaring op eer.

De kandidaten moeten, op straffe van uitsluiting van verdere deelname aan de procedure, beschikken over voldoende financiële draagkracht.

De kandidaten leggen de documenten voor die aantonen dat zij voldoen aan de toelaatbaarheidsvoorwaarden.

3.2. Beoordelingscriteria

De biedingen van de geselecteerde kandidaten voor elk afzonderlijk perceel worden beoordeeld op grond van de volgende beoordelingscriteria:

- Inhoudelijke en ruimtelijke kwaliteit: 50 punten
 - o Programma: hoofd- en nevenactiviteiten en het thema waarin deze zich bevinden.
 - o (Semi-)openbaar karakter en meerwaarde voor de gemeenschap: visie op de openstelling van de gebouwen, bij voorkeur voor een breed publiek.
 - o Visie op de samenwerking met de gemeente.
 - o Relatie en meerwaarde voor de omgeving, met daarin een visie op het al dan niet gebruik van de koer en de ruimte rondom de gebouwen, en visie inzake visualisatie aan de buitenzijde van het gebouw.

- Financiële kwaliteit: 40 punten
 - o Financiële voorwaarden: jaarlijkse vergoeding t.a.v. de gemeente Arendonk
 - o Financiële haalbaarheid van het project, aan te tonen door een gedetailleerd business plan en financieringsplan (zie onder).
 - o Voorziene investeringen, op maat van en voldoende voor een kwalitatieve herbestemming

- Timing: 10 punten

Desalniettemin de gemeente het gebouw nog zal restaureren, is het belangrijk dat er een goede medewerking is vanuit de private partner(s) teneinde zo snel mogelijk tot een eindresultaat te kunnen komen en het gebouw opnieuw in gebruik te kunnen nemen en te kunnen openstellen.

De kandida(t)en die op één van de beoordelingscriteria niet minstens 50% van de te behalen punten haalt, kan worden uitgesloten van verdere deelname.

3.3. Inhoud en vorm van de bieding

De inschrijving geschiedt door middel van bijgevoegd inschrijvingsformulier, dat ingevuld en ondertekend wordt, en de documenten aangaande de toelatingsvoorwaarden en de beoordelingscriteria.

De inschrijving omvat minstens volgende informatie/documenten:

- Een ingevuld inschrijvingsbiljet, ingevuld in het format in bijlage;
- Voorstelling van de kandidaat;
- Een nota met de visie op de herbestemming (inhoudelijke kwaliteit) en het gebruik van het gebouw en de koer (ruimtelijke kwaliteit):
 - o Globale visie op de realisatie van het project tot een kwalitatief hoogwaardig project. Daarbij wordt geduid hoe invulling wordt gegeven aan de randvoorwaarden.
 - o De wijze waarop het concept zal gerealiseerd worden.
 - o De gewenste uitstraling en inrichting van het goed. Een ontwerpschets en referentie-/sfeerbeelden zullen als een pluspunt ervaren worden.
 - o Een concreet voorstel inzake stijl, meubilering, aankleding.
- Verklaring inzake financiële draagkracht en documenten ter staving;
- Verklaring op eer, zoals opgemaakt in bijlage;
- Voorstel van maandelijkse/jaarlijkse vergoeding;
- Een raming van de investeringen in kader van inrichting en het opzetten van een handelszaak;
- Een businessplan met:
 - o missie en doelstellingen
 - o bezoekersdoelgroepen
 - o organisatiestructuur en personeelsbehoeftenplan
 - o commercieel plan
 - o ontwikkelingsstrategie (5-jarig stappenplan)
 - o een vermelding van de tijd waarin het project gerealiseerd zal worden
- Een financieringsplan met:
 - o Omzet en variabele kostenprognose
 - o investeringsplan
 - o financieringsplan
 - o vaste kostenplan
 - o break-even analyse
- Bewijs van solvabiliteit

Met betrekking tot het beoordelingscriterium aangaande de voorziene investeringen wordt de bieding beoordeeld op grond van de voorgestelde inhoud, kwaliteit en financiële waarde van de projectinvestering.

Voor de projectinvestering maakt de kandidaat een opsplitsing tussen initiële investering en latere investeringen. Voor de initiële investeringen wordt gedetailleerd beschreven welke werken al dan niet mee in rekening genomen worden.

De inschrijving mag geen beperkende voorwaarden inhouden en doorhalingen dienen door de inschrijver te worden tegengetekend.

3.4. Indiening van de bieding

De inschrijving geschiedt per aangetekende brief of ontvangstbewijs onder dubbel gesloten omslag, gericht aan het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Arendonk. De binnenste omslag zal de melding dragen “inschrijving voor de exploitatie van de villa G. Deroissart-Stercken”.

De biedingen moeten uiterlijk op **15 september om 12u00** toekomen op volgend adres:
t.a.v. het college van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Arendonk
Vrijheid 29
2370 Arendonk

Daarnaast moet het dossier voor de deadline digitaal doorgestuurd worden naar de gemeente Arendonk en vzw Kempens Landschap, zijnde respectievelijk naar tom.vermeiren@arendonk.be en info@kempenslandschap.be.

4. ANDERE REFERENTIEDOSSIER VAN KEMPENS LANDSCHAP

De vzw Kempens Landschap werd opgericht in november 1997 op initiatief van het provinciebestuur van Antwerpen en een 40-tal Kempense gemeentebesturen, mede in uitvoering van een beleidslijn in het provinciaal bestuursakkoord. Intussen is het aantal gemeenten dat aangesloten is bij de vereniging gestegen tot 65, en is Kempens Landschap quasi provinciedekkend actief. Ook de gemeente Arendonk is lid.

Kempens Landschap stelt zich tot doel om de meest waardevolle landschappen in de provincie Antwerpen veilig te stellen, hoofdzakelijk via verwerving. Op die manier wil de vereniging zich bekommeren om de open ruimte, natuurlijk en historisch erfgoed en landschapsbepalende monumenten.

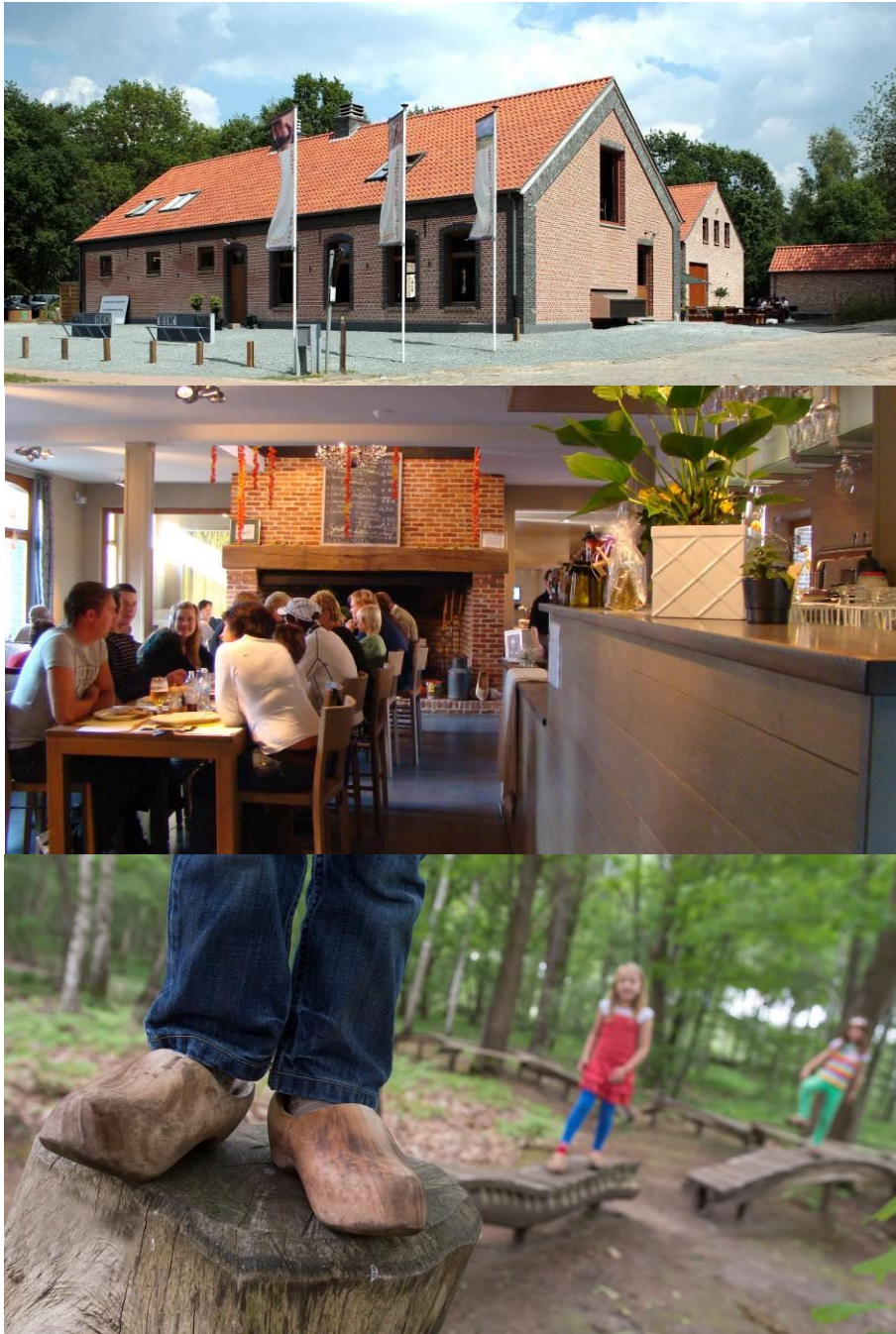
Sinds enkele jaren is verwerving evenwel geen vereiste meer en verleent Kempens Landschap vanuit haar ervaring ook advies aan aangesloten gemeentebesturen. Vanuit deze dienstverlening werd Kempens Landschap benaderd door het gemeentebestuur van Arendonk met de vraag om het project van de herbestemming van villa G. Deroissart-Stercken te begeleiden. De gemeente Arendonk blijft uiteraard wel de eigenaar van het gebouw en de eindbeslissing houden.

Hieronder vindt u enkele referentieprojecten die Kempens Landschap reeds realiseerde. Deze kunnen dienen als inspiratie.

Meer informatie over Kempens Landschap en haar werking en projecten kan u vinden op www.kempenslandschap.be.

- **Afspanning Den Eik te Laakdal**

Deze historische hoeve is eigendom van de vzw Kempens Landschap en werd volledig gerestaureerd en herbestemd. Vandaag is er in de gebouwen een horecazaak met toeristisch/recreatief informatiepunt gevestigd. Bij het achterliggende klompenmuseum werd een klompenbelevingspad als interactieve belevenis en toeristische aantrekkingspool aangelegd. Meer informatie over brasserie Den Eik kan u bekomen bij zaakvoerder Michel Scheerder via het e-mailadres info@deneik.be, het telefoonnummer 013/78 50 42 of de website www.deneik.com.



- **De grote boerderij van Wortel-Kolonie – De Bonte Beestenboel.**

Deze voormalige landlopersboerderij, gelegen midden in de kolonie van Wortel (Hoogstraten), is eigendom van vzw Kempens Landschap en werd gerestaureerd en herbestemd als centrum voor boerderijklassen, jeugdverblijfcentrum, locatie voor feesten,... Meer informatie kan u bekomen bij zaakvoerder Greet Somers via info@debontebeestenboel.be of 03/309 32 02 of op de website www.debontebeestenboel.be.



- Domein Roosendael te Sint-Katelijne-Waver

Deze oude abdijsite is tevens eigendom van de vzw Kempens Landschap en wordt uitgebaat als jeugdverblijfcentrum en locatie voor vergaderingen en feesten door de vzw Roosendael. Meer informatie kan u bekomen bij directeur Luc Verstraeten via luc.verstraeten@roosendael.be of 015/29 41 30 of op de website www.roosendael.be.



- **Beddermolen in Westerlo**

De Beddermolen en het bijbehorende molendomein in Tongerlo werden aangekocht door Kempens Landschap en de gemeente Westerlo. Het domein krijgt binnenkort een nieuwe bestemming. Meer informatie kan u bekomen bij medewerker Tine Van den Broeck via tinne.vandenbroeck@kempenslandschap.be of 015/ 22 82 35.



- **Spoorwegfort in Duffel**

Eind 2009 kocht Kempens Landschap het spoorwegfort van Duffel aan. De fortgebouwen stonden toen al meer dan 40 jaar leeg en de site was niet toegankelijk. Daar kwam in het voorjaar van 2014 verandering in: een deel van het fort werd herbestemd als brasserie met sociaal oogmerk en tentoonstellingsruimte over de geschiedenis van en natuur op het fort. Het grootste gedeelte van het fort bleef echter ongemoeid in kader van het gebruik van het spoorwegfort als winterverblijf voor vleermuizen. Meer informatie kan u bekomen bij medewerker Annemie Nagels via annemie.nagels@kempenslandschap.be of 015/ 22 82 32.



5. BIJLAGEN

BIJLAGE 1: MODEL KANDIDAATSTELLING

Verlenen van een zakelijk recht voor villa G. Deroissart-Stercken, Vrijheid 31 in Arendonk

OFWEL, in het geval van een natuurlijke persoon:

Persoon (naam):

Nationaliteit:

Adres:

Telefoonnummer:

OFWEL, in het geval van een vennootschap:

De vennootschap (benaming en rechtsvorm):

Nationaliteit:

Maatschappelijke zetel:

Ondernemingsnummer:

Telefoonnummer:

Vertegenwoordigd door (naam en hoedanigheid):

Inschrijving bij de Rijksdienst voor Sociale Zekerheid: nr(s)

Registratie:

Erkenning:

OFWEL, in het geval van een tijdelijk handelsvennootschap

De Tijdelijke Handelsvennootschap, bestaande uit de volgende leden:

- De vennootschap (benaming en rechtsvorm):

Nationaliteit:

Maatschappelijke zetel:

Ondernemingsnummer:

Telefoonnummer:

Vertegenwoordigd door (naam en hoedanigheid):

Inschrijving bij de Rijksdienst voor Sociale Zekerheid: nr(s)

Registratie:

Erkenning:

- De vennootschap (benaming en rechtsvorm):
 Nationaliteit:
 Maatschappelijke zetel:
 Ondernemingsnummer:
 Telefoonnummer:
 Vertegenwoordigd door (naam en hoedanigheid):
 Inschrijving bij de Rijksdienst voor Sociale Zekerheid: nr(s)
 Registratie:
 Erkenning:

(Eventueel bijkomende vennootschappen aan te vullen op een extra pagina indien nodig)

Verklaart/verklaren zich kandidaat te stellen voor het verlenen van een zakelijk recht voor villa G. Deroissart-Stercken, Vrijheid 31 in Arendonk, zoals beschreven in het oproepdossier dat goedgekeurd werd door de gemeenteraad op 10 april 2017.

De documenten inzake toelaatbaarheidsvoorwaarden en beoordelingscriteria zoals vermeld in de artikelen 3.1, 3.2 en 3.3 van het dossier zijn door de inschrijver als bijlage bij zijn bieding gevoegd.

Ondergetekende(n) gaat/gaan akkoord om, op eerste verzoek van de gemeente Arendonk, de nodige bewijsstukken in verband met zijn/hun ondertekeningsbevoegdheid te overhandigen.

Gedaan te..... op

Naam:

Hoedanigheid:

BIJLAGE 2: MODEL VERKLARING OP EER

Verlenen van een zakelijk recht voor villa G. Deroissart-Stercken, Vrijheid 31 in Arendonk

Ik ondergetekende, (naam en voornaam)

.....

wonende te (straat, nummer, postnummer, gemeente)

.....

optredend in naam van de vennootschap (benaming)

.....

met maatschappelijke zetel te (straat, nummer, postnummer, gemeente)

.....

Verklaar hierbij op eer dat de vennootschap waarvoor ik optreed zich niet in één van de volgende situaties bevindt:

1. in staat van faillissement of van vereffening, staking van werkzaamheden of gerechtelijk akkoord, of in een overeenstemmende toestand als gevolg van een gelijkaardige procedure die bestaat in de nationale wetgevingen en reglementeringen;
2. aangifte te hebben gedaan van faillissement, voorwerp te zijn van een procedure van vereffening of van gerechtelijk akkoord of van een gelijkaardige procedure bestaande in de nationale wetgevingen en reglementeringen;
3. bij een vonnis dat in kracht van gewijsde is gegaan, veroordeeld te zijn voor een misdrijf dat de beroepsmoraal aantast;
4. bij de beroepsuitoefening een ernstige fout te hebben begaan, vastgesteld op elke grond die de aanbestedende overheden aannemelijk kunnen maken;
5. niet in orde te zijn met de betaling van belastingen overeenkomstig de Belgische wetgeving of die van het land waar hij gevestigd is;

Ondergetekende gaat akkoord om, op het eerste verzoek van de gemeente Arendonk, de nodige originele bewijsstukken in verband met deze inlichtingen te overhandigen.

Gedaan te op

Naam:

Hoedanigheid: