



---

Vergadering van 10 februari 2022

**2022\_GR\_00101 Bijzondere samenwerkingsovereenkomst - BSO 3: Stadsvernieuwingsproject 'En route' - Heilig Hartsite: deelopdracht omgevingsaanleg - Goedkeuring**

**Bevoegd:** Mathias De Clercq

**Betrokken:** Sami Souguir, Filip Watteeuw, Astrid De Bruycker

### **Juridisch kader**

**De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:**

- Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 41, 2e lid, 5°.

**De beslissing wordt genomen op grond van:**

- Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 2;
- De statuten van sogent;
- De beheersovereenkomst tussen Stad Gent, OCMW Gent en sogent 2020-2025.

### **Motivering**

In de zitting van de gemeenteraad van 25 september 2017 werd de Bijzondere samenwerkingsovereenkomst voor het stadsvernieuwingsproject 'En Route' Dampoort en Sint-Amandsberg (BSO 1) goedgekeurd.

Deze BSO 1 betrof de volledige projectsite van 'En Route' en omvatte 2 deelprojecten:

- A. Heilig Hartkerk, Heilig Hartplein, Pastorie en omgeving;
- B. Voormalige Wasserij-site Toekomststraat.

In de zitting van de gemeenteraad van 30 maart 2021 werd de Bijzondere samenwerkingsovereenkomst 2 voor het stadsvernieuwingsproject 'En Route' - deel Heilig Hartsite: deelopdracht architectuur (BSO 2) goedgekeurd.

Deze BSO 2, dewelke enkel betrekking heeft op het deelproject A. 'Heilig Hartkerk, Heilig Hartplein, Pastorie en omgeving', omvat volgende aspecten:

- Studie, verwerving en/of het bekomen van een zakelijk recht en tijdelijke beheer;
- Uitvoering, tijdelijk en definitief beheer onderdeel 'Pastorie' binnen deelproject A.

Via een addendum 1 op BSO 2 werden er bijkomende financiële middelen (€ 1.386.397 incl. BTW) voorzien om te kunnen overgaan tot gunning van de overheidsopdracht voor werken zoals beschreven in "bestek 2021/12 – Reconversie Heilig Hartkerk". Dit addendum werd goedgekeurd door de gemeenteraad in de zitting van 27 september 2021. Een tweede addendum werd goedgekeurd door de gemeenteraad op 24 januari 2022. Dit addendum had als doel de financieel en fiscaaltechnische consequenties van de eigendomsstructuur en het bouwrecht te regelen.

De voorliggende overeenkomst heeft enkel betrekking op het deelproject A. 'Heilig Hartkerk, Heilig Hartplein, Pastorie en omgeving' en bouwt dus verder op BSO 2. Deelproject A werd verder opgesplitst in een deelopdracht architectuur en een deelopdracht omgevingsaanleg. De taken betreffende de studie en uitvoering van de deelopdracht architectuur werden reeds vastgelegd in BSO 2.

Volgende aspecten van het deelproject A. deelopdracht omgevingsaanleg worden opgenomen in deze BSO:

1. Studie, verwerving en/of het bekomen van een zakelijk recht en tijdelijk beheer.

De BSO 3 bouwt inhoudelijk verder op de eerste en heeft tot doel bijkomend ook de financiering voor de studie van de omgevingsaanleg vast te leggen. Sogent heeft een raming gemaakt van de kosten en inkomsten voor de realisatie van haar aandeel in deze overeenkomst (BSO 3). Het totale projectbudget voor de studiefase bedraagt € 253.000 (incl. btw).

Tevens wordt in deze bijzondere samenwerkingsovereenkomst de gewijzigde projectomvang opgenomen en toegelicht.

## **Financiële informatie**

**Visum van de financieel directeur:**

**Status visum: Visum verleend**

**Visum verleend op: 27/01/22**

**Vastleggingnummer(s): 4522000149**

**Voorgestelde uitgaven: € 253.000,00**

Gebudgetteerd: Ja

<b>Dienst*</b>	SGW
<b>Budgetplaats</b>	409070001
<b>Categorie*</b>	I (2210000)
<b>Subsidiecode</b>	svf.wos
<b>2022</b>	147.345,38
<b>2023</b>	105.654,62
<b>Totaal</b>	253.000

**Verwachte ontvangsten: € 253.000,00**

Gebudgetteerd: Ja

Dienst	SGW
Budgetplaats	409070001
Categorie	I
Subsidiecode	svf.wos
2022	147.345,38
2023	105.654,62
<b>TOTAAL</b>	253.000

### **Bijgevoegde bijlage(n):**

- Bijzondere samenwerkingsovereenkomst (deel van de beslissing)

### **Voorstel**

**Legt aan de gemeenteraad voor ter beslissing:**

#### **Artikel 1:**

Keurt goed de Bijzondere samenwerkingsovereenkomst Stad Gent en sogent BSO 3: Stadsvernieuwingsproject 'En route' - Heilig Hartsite: deelopdracht omgevingsaanleg, zoals gevoegd in bijlage.

# Bijzondere samenwerkingsovereenkomst tussen Stad Gent en sogent

## BSO 3:

# Stadsvernieuwingsproject 'En route' Heilig Hartsite: deelopdracht omgevings- aanleg



Tussen enerzijds:

1. **Stad Gent**, met zetel op het stadhuis te Botermarkt 1, 9000 Gent, vertegenwoordigd door de gemeenteraad, waarvoor optreden de heer Mathias De Clercq, burgemeester en mevrouw Mieke Hullebroeck, algemeen directeur, krachtens een gemeenteraadsbeslissing van .....

hierna "*de Stad Gent*" of "*de Stad*" genoemd,

en anderzijds:

2. **Stadsontwikkeling Gent**, met zetel te Voldersstraat 1, 9000 Gent, vertegenwoordigd door de heer Frank Van Goethem, directeur Bedrijfsvoering en lid van het directiecomité van sogent en mevrouw Sylvianne Van Butsele, directeur Strategie & Operaties en lid van het directiecomité van sogent, krachtens een beslissing van de raad van bestuur van .....

hierna "*sogent*" genoemd,

## Inhoud

Inhoud .....	3
1 Doel BSO 3 .....	4
2 Context en situering .....	4
2.1 Context van het project .....	4
2.2 Situering van het project.....	5
3 Project.....	6
3.1 Projectdefinitie.....	6
3.2 Participatie .....	9
3.3 Beleid en doelstellingen .....	10
3.4 Projectbudget .....	11
3.5 Projectplanning .....	11
4 Projectstructuur .....	12
4.1 Projectleiding.....	12
4.2 Projectstructuur en taakverdeling .....	12
4.3 Communicatie en participatie .....	15
4.4 Bouwrecht .....	15
4.5 Projectoverleg .....	16
5 Uitvoering studiefase.....	16
6 Patrimoniaal .....	17
6.1 Eigendomssituatie.....	17
7 Budget en financiering.....	18
7.1 Projectbudget.....	18
7.2 Financieringswijze.....	19
8 Ondertekening.....	21

## 1 Doel BSO 3

Onderhavige overeenkomst vormt een nieuwe bijzondere samenwerkingsovereenkomst tussen de Stad Gent en sogent in het kader van het Stadsvernieuwingsproject 'En route' Dampoort & Sint-Amandsberg.

Deze overeenkomst volgt op de bijzondere samenwerkingsovereenkomst voor het stadvernieuwingsproject 'En Route' Dampoort en Sint-Amandsberg (BSO 1) tussen de Stad Gent en sogent, goedgekeurd door de raad van bestuur van sogent dd. 27 september 2017 en op de gemeenteraad dd. 25 september 2017.

De BSO 1 betrof de volledige projectsite van En Route en omvatte 2 deelprojecten:

- A. deelproject 'Heilig Hartkerk, Heilig Hartplein, Pastorij en omgeving';
- B. deelproject 'Wasserij'.

De voorliggende overeenkomst heeft echter enkel betrekking op het deelproject A. 'Heilig Hartkerk, Heilig Hartplein, Pastorij en omgeving'. Deelproject A werd verder opgesplitst in een deelopdracht architectuur en een deelopdracht omgevingsaanleg. De taken betreffende de studie en uitvoering van de deelopdracht architectuur werden reeds vastgelegd in BSO 2.

Volgende aspecten van het deelproject A., deelopdracht omgevingsaanleg worden opgenomen in deze BSO:

- Studie, verwerving en/of het bekomen van een zakelijk recht en tijdelijk beheer

De BSO 3 bouwt inhoudelijk verder op de eerste en heeft tot doel bijkomend ook de financiering voor de studie van de omgevingsaanleg vast te leggen.

Tevens zal in BSO 3 ook de gewijzigde projectomvang worden opgenomen.

## 2 Context en situering

### 2.1 Context van het project

---

#### Stadsvernieuwingsproject 'En Route'

Onder de noemer 'En Route' neemt de Stad Gent, samen met de bewoners en heel wat buurtpartners, de wijken Dampoort en Sint-Amandsberg de komende jaren uitgebreid onder handen. Er is plaats voor ingrepen op pleinen, in parken en in straten, maar ook het sociale, culturele en economische leven krijgt veel aandacht.

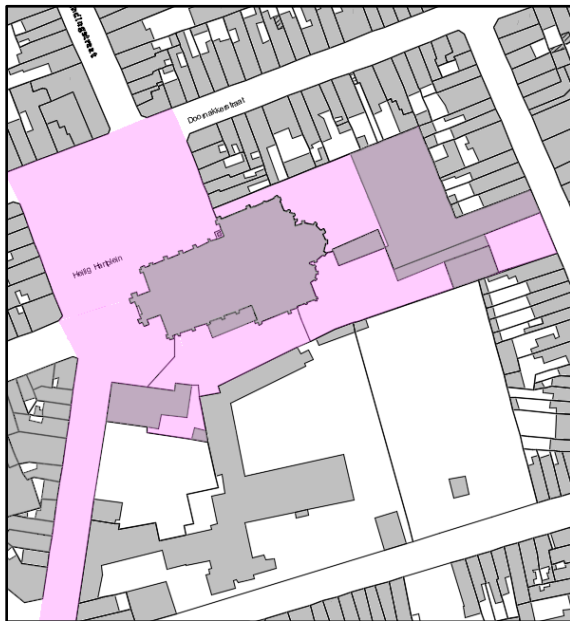
#### Aanleiding van het project

Na de geslaagde stadsvernieuwingsprojecten in de Brugse Poort, het Rabot en Ledeberg, is Sint-Amandsberg het vierde gebied uit de negentiende-eeuwse gordel dat op een integrale en

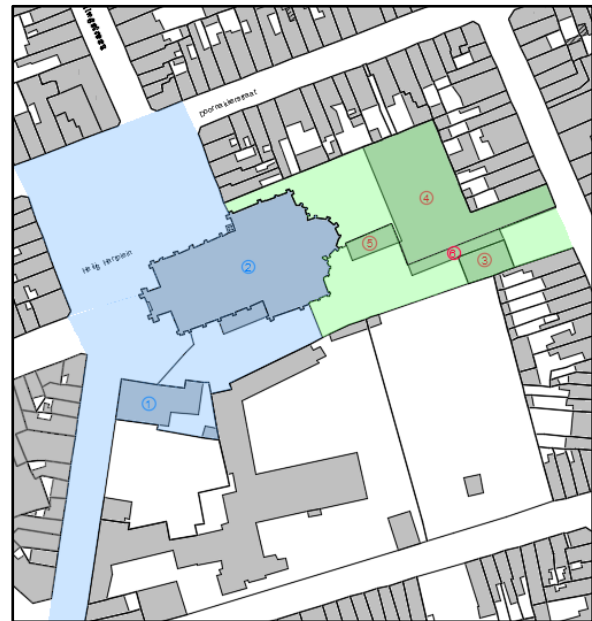
geïntegreerde manier zal worden aangepakt door de Stad Gent. Het project 'Heilig Hartkerk, Heilig Hartplein, Pastorij en omgeving' kadert binnen het stadsvernieuwingsproject 'En Route'.

## 2.2 Situering van het project

De Heilig Hartsite situeert zich in de Dampoortwijk, gelegen te Sint-Amandsberg. De Louis Schuermanstraat, het Heilig Hartplein, de Heilig Hartkerk en de pastorijwoning zijn eigendom van Stad Gent en maken deel uit van het projectgebied.



*Projectsite Heilig Hart wordt aangeduid in het paars.*



*De blauwe zone is eigendom van Stad Gent, de groene zone is eigendom van vzw Parochiale Werken. (1) pastorij; (2) Heilig Hartkerk; (3)(4)(5)(6) gebouwen vzw Parochiale Werken.*

De zone achter de kerk is eigendom van de vzw Parochiale werken van het Heilig Hart en wordt mee bekeken binnen deze opdracht.

## 3 Project

### 3.1 Projectdefinitie

---

#### Algemeen

In het kader van het stadsvernieuwingsproject 'En Route' wordt een reconversie voorzien van het Heilig Hartplein, de Heilig Hartkerk en omgeving tot een nieuw centraal hart van de wijk Dampoort, gericht op de buurt.

Het bestaande patrimonium op en rond het plein bezit de potentie om in de toekomst bij te dragen aan deze centrale ontmoetingsplek. Het omliggende wijkpatrimonium dient aldus goed op elkaar afgestemd te worden. Alle activiteiten uit de wijk kunnen op die manier langs de nieuwe publieke ruimte van het Heilig Hartplein georganiseerd worden. De verschillende actoren versterken elkaar in plaats van elkaar te beconcurreren.

#### Ontwerp en programma van eisen

De Stad Gent heeft een breed participatietraject gelopen om de ruimtenoden in de wijk in kaart te brengen. Dit heeft geleid tot de nota 'noden en signalen Dampoort - Sint-Amandsberg'. Deze ruimtenoden werden via een aantal programmatieworkshops met buurtatelier, het middenveld en de stadsdiensten vertaald naar een voorstel van plan van programmatie waarvan de Heilig Hartsite deel uitmaakt.

Vanuit het plan van programmatie komt naar voor dat er een grote nood is aan publiek groen en open ruimte. De volgende signalen ontvingen we van de buurt en de omwonenden van het Heilig Hartplein:

- Veilige, zichtbare, stedelijke speelruimte
- Het Heilig Hartplein als een autoluw plein, met aandacht voor deelmobiliteit
- Pleintjes omvormen tot ontmoetingsplekken
- Leefomgeving opwaarderen door vergroening (gevelbanken, groenslingers, groene straten, moestuinbakken,...)
- Ruimte voor sport en spel
- Boerenmarkt
- Aandacht voor toegankelijkheid en inclusief ontwerp

We nemen bovenstaande voorstellen als startpunt voor de ontwerpopdracht en zullen via de participatieworkshops aftoetsen of deze voorstellen nog steeds gelden en de gewenste ruimtelijke vertaling vinden.

Daarnaast gingen ook op vlak van mobiliteit een aantal experts aan de slag met de feedback uit de wijk. Op basis van die feedback, de evaluatie van het stedelijk verkeersmodel en hun eigen inzichten kwam het wijkmobiliteitsplan tot stand. Het wijkmobiliteitsplan werd op 22 november 2021 door de gemeenteraad goedgekeurd. Het gekozen scenario uit het wijkmobiliteitsplan zal in rekening gebracht worden bij het uitwerken van het ontwerp van de omgevingsaanleg.

## Gewijzigde scope van het project 'omgevingsaanleg'

Voor de beschrijving van de gewijzigde scope van de deelopdracht architectuur wordt verwezen naar de beschrijving en het beeldmateriaal in BSO 2. Onderstaande beschrijving over de gewijzigde scope van de omgevingsaanleg vervangt de reeds opgenomen beschrijving in BSO 2.

De pleinzone ten noorden van de kerk maakt geen deel uit van onderhavige BSO en wordt naar een volgende fase verschoven. Deze zone wordt op onderstaand plan aangeduid in het oranje en beschreven als Heilig Hartplein fase 2.

De pleinzone tussen kerk en pastorie, alsook de pastorie tuin en de Louis Schuermanstraat vormen samen fase 1A van deelopdracht omgevingsaanleg. De zone wordt in het blauw aangeduid op onderstaand plan.

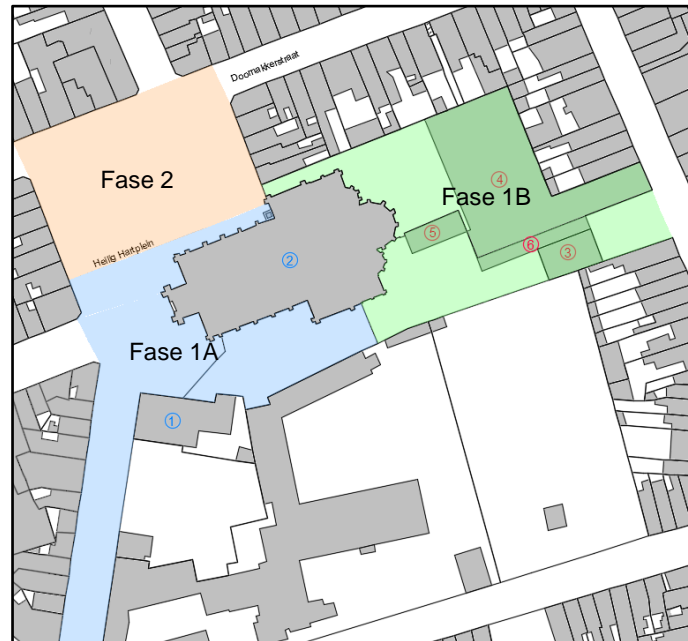
De groene zone, die eigendom is van vzw Parochiale Werken, wordt in onderstaande BSO benoemd als fase 1B van deelopdracht omgevingsaanleg. <sup>1</sup>

Na het wijzigen van de scope van de omgevingsaanleg kan de projectstructuur voor de volledige Heilig Hartsite als volgt gelezen worden:

1. Deelopdracht architectuur
  - Fase 1 (BSO2 + addenda)
    - o Heilig Hartkerk deel 1
    - o Pastorie
  - Fase 2:
    - o Heilig Hartkerk deel 2
2. Deelopdracht omgevingsaanleg
  - Fase 1A: (BSO3)
    - o Louis Schuermanstraat
    - o Heilig Hartplein deel 1
    - o Pastorie tuin
  - Fase 1B:
    - o eigendom vzw Parochiale Werken (BSO3)
  - Fase 2:
    - o Heilig Hartplein deel 2

---

<sup>1</sup> Alles wat betrekking heeft op fase 1B is onder voorbehoud van de gesprekken die nog gevoerd moeten worden met de eigenaar, vzw Parochiale Werken.



*De blauwe (fase 1A) en oranje (fase 2) zones zijn eigendom van Stad Gent, de groene zone (fase 1B) is eigendom van vzw Parochiale Werken.  
(1) pastorij; (2) Heilig Hartkerk; (3)(4)(5)(6) gebouwen vzw Parochiale Werken.*

## Masterplan

**Deel 1 'masterplan'** werd reeds uitgevoerd binnen BSO 1 en hierin werden de zones van fase 1A, 1B en fase 2 – de volledige initiële projectscope – bekeken.

## Studie zone 1A en 1B

**Deel 2 'voorbereidende studie(s) en concept'**: Zowel zone 1A als zone 1B zullen meegenomen worden in de scope van de fase 'voorbereidende studie(s) en concept'. De ontwerper zal één of meerdere concepten binnen het goedgekeurde masterplan uitwerken, waaruit één concept weerhouden wordt voor de opmaak van het 'dossier gecoördineerd voorontwerp'.

**Deel 3 'dossier gecoördineerd voorontwerp'**: Vermits de verdere vooruitgang van zone 1B afhangt van de nog te voeren onderhandelingsgesprekken met de huidige eigenaar en de uitvoering in een later stadium zal volgen, wordt zone 1B niet meegenomen in de uitwerking van het gecoördineerd voorontwerp. Het gekozen concept uit deel 2 zal verder uitgewerkt worden voor zone 1A.

Na het afronden van dit deel zullen het ontwerp en de bijhorende raming worden voorgesteld op het SOC. Pas na goedkeuring zal er verdergegaan worden met de opmaak van het

vergunningdossier en het aanbestedingsdossier. Na de goedkeuring dient er tevens een nieuwe BSO te worden opgesteld, waarin de uitvoering wordt vastgelegd.

**Deel 4 ‘opmaak dossier stedenbouwkundige vergunning / overige vergunningen’:** Na goedkeuring van het gecoördineerd voorontwerp op het SOC en enkel voor zone 1A.

**Deel 5 ‘opmaak aanbestedingsdossier, detailplannen en bestek’:** Na goedkeuring van het gecoördineerd voorontwerp op het SOC en enkel voor zone 1A.

### Ontwikkelingsonderzoek zone 1B

De gronden achter de kerk zijn eigendom van de vzw Parochiale werken. Op deze gronden bevindt zich het Parochiaal centrum ‘De Kring’, dat particulier wordt uitgebaat. De gebouwen aan de Engelstraat worden door de vzw verhuurd aan de Chiro Heilig Hart. Achter hun clubgebouwen heeft de Chiro ook nog een tuin waar ze gebruik van kunnen maken. Voor hun gebouwen ligt een verharde koer.

Er zullen gesprekken gevoerd worden met de eigenaar van deze gronden om te kijken onder welke voorwaarden de site verworven kan worden. Parallel zal er een onderzoek lopen om de ontwikkelingsmogelijkheden op de site te bestuderen. Hierbij zal er rekening gehouden worden met de toekomstvisie van de stad – de bouwblokvisienota en het wijkmobiliteitsplan – alsook zullen de betrokken diensten bevroegd worden. Uit de onderhandelingsgesprekken en het ontwikkelingsonderzoek zal de ruimtelijke en financiële haalbaarheid van het project volgen. De resultaten hiervan zullen voorgesteld worden op het SOC.

Onderhavige BSO geeft het mandaat aan sogent om het onderzoek en de gesprekken te voeren, maar bevat geen financieel visum om namens Stad Gent over te gaan tot een aankoop van de site. De site kan wel aangekocht worden door een derde partij (bijvoorbeeld een sociale huisvestingsmaatschappij), indien dit als voorkeursscenario volgt uit de studie. Verdere afspraken zullen in een nieuwe BSO worden opgenomen.

## **3.2 Participatie**

---

De Stad Gent heeft een breed participatietraject gelopen om de ruimtenoden in de wijk in kaart te brengen. Dit heeft geleid tot de nota ‘noden en signalen Dampoort - Sint-Amandsberg’. Deze ruimtenoden werden via een aantal programmatiewerkshops met buurtatelier, het middenveld en de stadsdiensten vertaald naar een voorstel van plan van programmatie waarvan de Heilig Hartsite deel uitmaakt.

### **Inspraak voor de buurt via een participatietraject en buurtatelier**

Specifiek voor de Heilig Hart-site is een buurtatelier samengesteld ter begeleiding van het gehele proces voor de reconversie van de site. Het buurtatelier is een buurtgebonden werkgroep die bestaat uit bewoners, maar ook uit organisaties of verenigingen uit de buurt. De functie van het buurtatelier is tweeledig. Enerzijds kunnen mensen erin meedenken en het ontwerp aansturen, anderzijds kunnen de doeners ook effectief aan de kar trekken door op het terrein de handen uit de mouwen steken en het project letterlijk mee vorm te geven.

Voor de Heilig Hart-site wordt een intensief co-creatietraject doorlopen in de buurt. Samen met de buurt wordt er vorm gegeven aan het nieuwe openbaar domein rond de Heilig Hartkerk en de pastorie. Op basis van de eerste resultaten van dit traject wordt een programma van eisen opgebouwd, wat door de ontwerper, samen met het buurtatelier, wordt vertaald in een ontwerp. Dit ontwerp zal opnieuw voorgesteld worden aan de buurt. Zowel na de fase voorontwerp als de fase definitief ontwerp zal er een participatie-project worden opgestart.

De stadsdiensten die rechtstreeks betrokken zijn in het ontwerp (o.a. Groendienst, Dienst Wegen Bruggen en Waterlopen, Dienst Stedenbouw, Mobiliteitsbedrijf, Dienst Milieu en Klimaat, Farys, Jeugddienst,...) worden betrokken in het participatieproces en geven vanuit hun dienst randvoorwaarden mee. Zowel het participatieproces als het buurtatelier worden getrokken door dienst Beleidsparticipatie.

### 3.3 **Beleid en doelstellingen**

---

#### Strategische cascade

Het project Heilig Hartsite hangt vast aan volgende pijlers:

SD10016 – Gent blijft een aangename stad door slim ruimtegebruik

PO10008 – Onder de noemer ‘En Route’ neemt de Stad Gent de wijken Dampoort en Sint-Amandsberg uitgebreid onder handen. We doen dit samen met buurtbewoners en lokale verenigingen. We verbeteren pleinen, parken en straten. Maar ook het sociale, culturele en economische leven krijgt veel aandacht.

In alle buurten van Dampoort en Sint-Amandsberg is er plaats voor vernieuwende initiatieven. Telkens zoeken we naar manieren om de 6 thema's van En Route zoveel mogelijk te combineren: goed wonen, een bloeiende lokale economie, duurzame mobiliteit, meer groen, samenleven en co-creatie met de buurt.

PR40907 – Inrichten ontmoetingsplek Heilig Hartsite - omgevingsaanleg

#### Beleidsvisie op het project

Dit project sluit aan bij de project operationele doelstelling (POD) 108 die de stad Gent in zijn meerjarenplanning heeft opgenomen, nl.: POD 108 ‘En Route’.

#### Doelstellingen

Met de herinrichting van de Heilig Hartkerk, pastoriewoning en de publieke ruimte rondom wenst de Stad Gent een centrale plek te creëren in de Dampoortwijk waar spontane ontmoeting, in al zijn vormen, mogelijk is.

De verbouwwerken aan de Heilig Hartkerk en pastoriewoning hebben een grote impact op de aangrenzende publieke ruimte. Het stadsvernieuwingsproject vraagt een aanpak die verder gaat dan het herbestemmen van de gebouwen. Een kwalitatieve publieke ruimte rond de kerk en pastoriewoning is nodig voor de uitstraling, toegankelijk en aantrekkelijkheid van de Heilig Hartsite als centrale en bruisende ontmoetingsplek.

### 3.4 Projectbudget

---

Alle kosten die gemaakt worden voor het onderzoek naar de ontwikkeling van de terreinen van vzw Parochiale Werken en het uitvoeren van de studiefase, worden gedragen door de Stad Gent (zie verder onder 'Artikel 7. Budget en financiering').

Aangezien het projectbudget een raming is op basis van aannames, zal, indien er geen uitvoeringsfase gekoppeld wordt volgend op de studiefase, finaal de werkelijke kost afgerekend worden. Indien er wel een uitvoeringsfase volgt op de studiefase, zal een eventueel restbudget worden verschoven naar deze fase.

#### *Risico*

In het masterplan is opgenomen om de Louis Schuermanstraat in tegenhelling te leggen en via een nieuwe groene doorsteek de riolering te koppelen op het gescheiden stelsel in de Engelstraat. Deze groene doorsteek loopt over de terreinen van vzw Parochiale Werken. Indien de onderhandelingsgesprekken voor beide partijen niet het gewenste resultaat opleveren, houdt dit het risico in dat er geen rioleringswerken kunnen worden uitgevoerd op de terreinen van vzw Parochiale Werken en de huidige situatie niet verbeterd kan worden. Dit staat echter de uitvoering van fase 1A van de omgevingsaanleg niet in de weg, maar wijzigt de aanpak, waarbij we het scenario uit het masterplan moeten verlaten. Dit risico heeft echter geen budgettaire impact.

Gezien onderhavige BSO enkel de studiefase betreft, zien we geen verdere risico's.

### 3.5 Projectplanning

---

Volgende fasen werden reeds uitgevoerd o.b.v. BSO 1:

- Fase 'Masterplan': afgerond op 09/06/2020

Volgende richtinggevende planning zal nagestreefd worden:

- Voorjaar 2022:
  - Deel 2 'voorbereidende studie(s) en concept'
  - Participatie na deel 2 'voorbereidende studie(s) en concept'
  - Ontwikkelingsstudie zone 1B
- Medio 2022:
  - Deel 3 'dossier gecoördineerd voorontwerp'
- Najaar 2022:
  - Participatie na deel 3 'dossier gecoördineerd voorontwerp'
  - Afronden ontwerpfase en goedkeuring op SOC
  - Start deel 4 'opmaak dossier stedenbouwkundige vergunning / overige vergunningen'

- Start deel 5 'opmaak aanbestedingsdossier, detailplannen en bestek' (dit onderdeel is klaar begin mei 2023)

Na goedkeuring van de ontwerpfase op het SOC, dient er een volgende BSO te worden opgesteld voor de uitvoering. Om de timing, zoals voorgesteld in het SOC van 29/10/2021 te kunnen aanhouden, moet het financieel visum beschikbaar zijn wanneer deel 5 is afgerond.

## 4 Projectstructuur

### 4.1 Projectleiding

Sogent neemt de projectleiding op zich, m.n. door projectverantwoordelijke Evelien Bogaert of vervanger.

### 4.2 Projectstructuur en taakverdeling

#### Structuur en overleg

##### *Verantwoordelijke schepen*

Burgemeester, Stadsvernieuwing, Mathias De Clercq.

##### *Betrokken schepenen*

Schepen van Cultuur, Stadsontwikkeling en Ruimtelijke Planning, Sami Souguir.

Schepen van Mobiliteit, Publieke Ruimte en Stedenbouw, Filip Watteeuw

Schepen van Gelijke Kansen, Welzijn, Participatie, Buurtwerk en Openbaar Groen, Astrid De Bruycker

##### *Betrokken stadsdiensten – Projectteam*

Departement	Dienst	Contactpersoon of vervanger
Bedrijfsvoering	Stedelijke Vernieuwing	Evelyn Fiers (programmaringisseur)
	Stedelijke Vernieuwing	Nele Vanhooren (programmamacommunicator)
	Dienst Beleidsparticipatie	Ilse Van Wambeke (wijkregisseur)

*Betrokken stadsdiensten/Partijen*

Departement	Dienst	Contactpersoon
Stedelijke Ontwikkeling	Mobiliteitsbedrijf	Jonas Verhaeghe
	Groendienst	Eli Vandecasteele
	Dienst Milieu en Klimaat	Elisabeth Kuijken
	Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen	Stijn Bernaerd
	Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning	Jorrit Barbry
	Dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg	Tamara Rogiest Geert Vermeiren
	Dienst Wonen	Kristof Gielen
FM	Vastgoed	Dorien Van Driessche
	Strategische subsidies	An Huybrechts
Team Stadsbouwmeester		
Brandweer		

De projectleider van **sogent** zal op de belangrijke momenten in het traject een projectteam bijeengeroepen. Die belangrijke momenten zijn bijvoorbeeld: opmaak bestek voor selectie private partners en bestek voor gunning private partner, opmaak voorontwerp – ontwerp – definitief ontwerp, ... De projectleider roept het projectteam bijeen en nodigt desgevallend de overige betrokken diensten uit.

### Taakverdeling

De hieronder beschreven taken van de Stad Gent en **sogent** vormen onder geen beding een exhaustieve lijst. Het betreft veeleer een beschrijving van de algemene taakverdeling en gaat waar mogelijk reeds dieper in op de gedetailleerde taken die in dit stadium van het project al duidelijk afgebakend en toegewezen kunnen worden. Deze lijst kan, naargelang de vraag en noodzaak, maar steeds in onderling overleg, gewijzigd worden mits verslaggeving hiervan. Wanneer het significante wijzigingen betreft, zullen deze onderwerp uitmaken van een addendum aan deze overeenkomst.

De **Stad Gent** voert, naast haar wettelijke taken inzake vergunningverlening, opmaak vereiste beleidsdocumenten en andere operationele doeleinden, de volgende opdrachten uit:

- De **Dienst Stedelijke Vernieuwing** staat in voor de tussentijdse afstemming met de verschillende stadsdiensten, de financiële opvolging, inclusief budgetbewaking, en biedt ondersteuning bij het indienen van eventuele subsidiedossiers. De dienst Stedelijke Vernieuwing verleent schriftelijke goedkeuring op belangrijke momenten, zorgt voor besluitvorming, reserveert het nodige budget bij de stad en zorgt voor de (eventuele) goedkeuring van de tussentijdse afrekeningen van sogent. De Dienst Stedelijke Vernieuwing neemt, in samenspraak met **sogent**, de communicatie voor het project mee in de ruimere communicatie van het stadsvernieuwingsproject En Route.
- De **Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning** staat in
  - o voor het begeleiden en adviseren van de stedenbouwkundige aspecten van het project en het stedenbouwkundig aspect van de omgevingsaanleg, specifiek vanuit ontwerpmatig oogpunt.
  - o het begeleiden en behandelen van de vergunningaanvragen
- De **Dienst Wonen** verleent advies inzake het woonbeleid tijdens het uitwerken en uitvoeren van de selectie- en gunningsprocedure, en in het bijzonder bij de opmaak van de selectieleidraad en het bestek.
- De **Dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg** staat in voor het begeleiden en adviseren bij
  - o De archeologische trajecten en, indien van toepassing, de opmaak van de archeologienota.
  - o specifieke erfgoed-gerelateerde vraagstellingen tijdens het uitwerken van de architecturale en ruimtelijke ontwerpen
- De **Dienst Beleidsparticipatie** organiseert het inspraak- en participatietraject met de buurt, in samenwerking met **sogent**.
- De **Dienst Milieu en Klimaat** staat in voor de advisering in functie van een duurzame ontwikkeling van de site en diverse milieu- klimaataspecten. Eventuele noodzakelijke bijkomende bodem- en asbestonderzoeken worden opgenomen door Dienst Milieu en Klimaat.
- Het **Mobiliteitsbedrijf** adviseert de mobiliteitsaspecten in het kader van het parkeerbeleid, fietsinfrastructuur, analyse openbaar vervoer, begeleiding bij eventuele MOBER,....
- De **Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen** staat in voor het begeleiden en adviseren bij de opmaak van de plannen voor de omgevingsaanleg binnen de projectzone, specifiek vanuit technisch en beheers oogpunt.
- De **Groendienst** staat in voor het begeleiden en adviseren van de omgevingsaanleg op vlak van ontwerp. De groendienst heeft ook een rol in het nazicht van het technisch aanbestedingsdossier.
- De **Dienst Strategische Subsidies** is aanvrager en ontvanger van de subsidies die voor dit project aangewend worden en zal daarvoor de administratieve aanvragen en opvolgingen op zich nemen.

**Sogent** voert de volgende opdrachten uit:

- **Sogent** staat in voor de algemene begeleiding en coördinatie van de ontwerpopdracht vanaf de voorbereidende studie(s) t.e.m. het aanleveren van het aanbestedingsdossier.

- **Sogent** organiseert de coördinatie met de nutsmaatschappijen en met Farys (rioleringsbeheerder) en zorgt ervoor dat alle adviezen van de stadsdiensten en Farys correct verwerkt worden.
- **Sogent** organiseert de bijeenkomsten van het projectteam en andere overlegmomenten (bvb. van werkgroepen, SOC, PAO,...) en zorgt voor de verslaggeving.
- **Sogent** initieert de agendering in het kader van de nodige tussentijdse goedkeuringsmomenten, zoals het voorleggen van het conceptplan en het voorontwerp aan de IKZ-werkgroep, goedkeuring van het voorontwerp door het CBS,...
- **Sogent** staat in voor het naleven van zowel de inhoudelijke, financiële als administratieve richtlijnen van de diverse subsidieverstrekkingen, het tijdig aanleveren van alle noodzakelijk administratieve, inhoudelijke en financiële bewijsstukken en het meewerken aan de door de diverse subsidieverstrekkingen georganiseerde controles.
- **Sogent** staat in voor het uitvoeren van de ontwikkelingsstudie voor fase 1B en voor het voeren van de onderhandelingsgesprekken met vzw Parochiale Werken.
- **Sogent** staat in voor het opvragen van de nodige adviezen bij de stadsdiensten en zorgt ervoor dat deze verwerkt worden in het ontwerp- en aanbestedingsdossier.

### 4.3 Communicatie en participatie

---

**Sogent** houdt gedurende het volledige traject de betrokken diensten tijdig op de hoogte van alle stappen binnen dit project en waakt mee over de verwerking van de input die wordt meegegeven.

Alle overkoepelende communicatie in het kader van de ruimere POD 108, gebeurt door **Dienst Stedelijke Vernieuwing**.

De **Dienst Beleidsparticipatie** neemt het luik inspraak en participatie voor zijn rekening.

Conform Ruimte voor Gent passen we de principes van 'mensgericht plannen' toe. Dit houdt in dat we aandacht besteden aan het concrete en alledaagse gebruik van de ruimte door burgers (vanuit hun leefwereld). Daarom werken we niet alleen met experts, maar geven we ook burgers een actieve plaats zowel bij de totstandkoming van het project, als tijdens het verder traject.

### 4.4 Bouwrecht

---

Door middel van deze overeenkomst **geeft de Stad Gent een persoonlijk recht aan sogent in de vorm van een bouwrecht**, waarbij de Stad het recht verleent aan sogent voor de realisatie van de beschreven zaken in onderhavige BSO en alle beslissingen te nemen die noodzakelijk zijn in dit kader. Dit bouwrecht loopt tot de BSO financieel afgehandeld is.

Bijgevolg zal sogent namens de Stad Gent optreden als opdrachtgevend bestuur i.v.m. de overheidsopdrachten. De leidend ambtenaar bij deze overheidsopdrachten zal optreden namens sogent en zal door sogent aangesteld zijn.

## 4.5 Projectoverleg

---

Het **projectteam** zal de dagelijkse leiding verzorgen en werkbeslissingen nemen voor het project. Het projectteam komt samen op periodieke basis, ongeveer maandelijks. Meer of minder i.f.v. noodzaak.

Het projectteam bestaat uit de projectverantwoordelijke **sogent** (voorzitter), de programmaregisseur, de wijkregisseur en de communicatieverantwoordelijke.

Het projectteam wordt in functie van de onderwerpen uitgebreid met experts van betrokken diensten.

Op belangrijke momenten in het traject worden de nodige **werkgroepen** met betrokken diensten bijeengeroepen. Deze momenten zijn bv.: opmaak 'voorbereidende studie(s)/concept, opmaak dossier gecoördineerd voorontwerp, bestek,... Ook voor de technische opvolging kunnen specifieke werkgroepen opgestart worden bv.: toegankelijkheid, afstemming brandweer, ontwerp /bouw, ...; waarin verschillende collega's van stadsdiensten worden opgenomen afhankelijk van de discipline.

De **begeleidingsgroep 'En Route'** en het **Stadsontwikkelingscomité** dat optreedt als stuurgroep voor 'En Route' wordt geïnformeerd over de voortgang van het project.

Sogent opent een deelplatform op Bricsys. Alle relevante documenten zullen maximaal via dit digitaal platform uitgewisseld worden.

## 5 Uitvoering studiefase

De ambitie van de samenwerking tussen de Stad Gent en sogent is om te komen tot een kwalitatief uitgevoerd project. Hieronder worden de beoogde resultaten beschreven.

Volgende taken uit BSO 1 met betrekking op de omgevingsaanleg werden reeds voltooid:

- Procedure tot aanstelling ontwerper
- Masterplan

Volgende taken uit BSO 1 werden nog niet aangevat:

- Studie omgevingsaanleg
- Procedure tot verwerving en/of zakelijk recht i.k.v. groene doorsteek

De voltooide taken maken geen deel meer uit van BSO 3. Het ontwerp (studie) van zone 2 van het Heilig Hartplein maakte deel uit van BSO 1, maar zal omwille van de gewijzigde scope van de opdracht niet worden overgenomen in BSO 3.

De taken onder BSO 3 bestaan in hoofdzaak uit:

- De 'voorbereidende studie(s) en concept' voor zones 1A en 1B

- Het 'dossier gecoördineerd voorontwerp' voor zone 1A
- De opmaak van het dossier stedenbouwkundige vergunning / overige vergunningen voor zone 1A
- De opmaak van het aanbestedingsdossier, de detailplannen en het bestek voor zone 1A
- De ontwikkelingsstudie van zone 1B

Onder zone 1A vallen de heraanleg van de Louis Schuermanstraat, de pleinzone tussen kerk en pastorie en de pastorijs tuin. Onder zone 1B valt de eigendom van vzw Parochiale Werken.

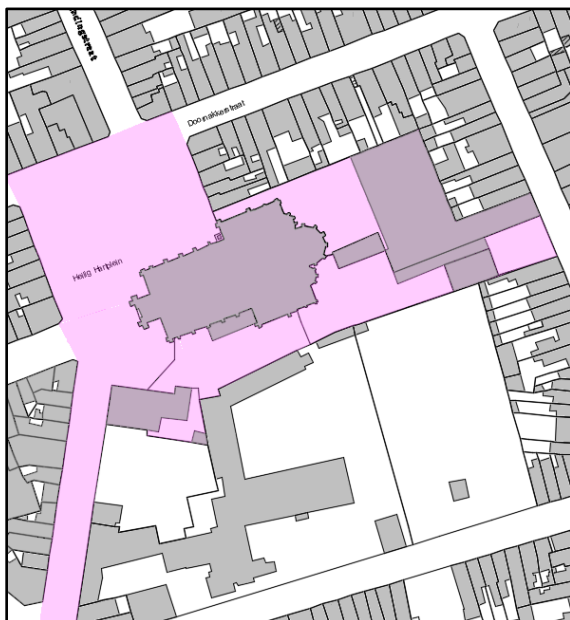
## 6 Patrimoniaal

### 6.1 Eigendomssituatie

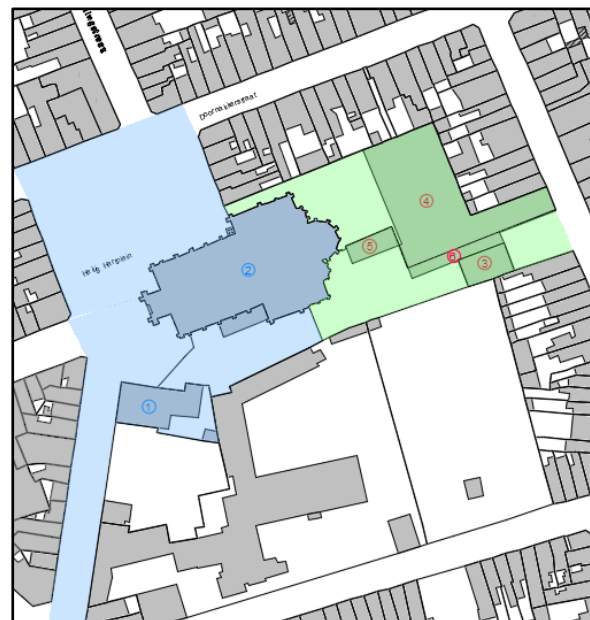
Stad Gent stond reeds in voor alle noodzakelijke verwervingen, afspraken, verkopen of overeenkomsten voor de Heilig Hartkerk en de pastorijs woning en -tuin.

Stad Gent blijft eigenaar van de gronden na de heraanleg van de Louis Schuermanstraat, de herinrichting van het openbaar domein en de pastorijs tuin.

Er wordt in onderhavige BSO geen budget gevraagd of voorzien voor de verwerving van de gronden en gebouwen van vzw Parochiale Werken.



*Projectsite Heilig Hart wordt aangeduid in het paars.*



*De blauwe zone is eigendom van Stad Gent, de groene zone is eigendom van vzw Parochiale Werken. (1) pastorie; (2) Heilig Hartkerk; (3)(4)(5)(6) gebouwen vzw Parochiale Werken.*

### Eigendom Stad Gent

Tot de projectzone behoren volgende eigendommen van de stad – aangeduid in blauw:

- Louis Schuermanstraat – 1340m<sup>2</sup>
- Heilig Hartplein – 3455 m<sup>2</sup>
- Heilig Hartkerk – 1834 m<sup>2</sup>
- Pastoriwoning en tuin – 920m<sup>2</sup>

### Eigendom van derden

De groene zone (1820 m<sup>2</sup>) is eigendom van vzw Parochiale Werken. Op dit terrein liggen parochiaal centrum De Kring, alsook de lokalen van de Chiro en bijhorende tuin. In het masterplan wordt een voorstel gedaan om via dit perceel de verbinding te maken tussen het Heilig Hartplein en de Engelstraat.

## 7 Budget en financiering

### 7.1 Projectbudget

#### Projectkost

De totale projectkost voor de studiefase van de omgevingsaanleg van de Heilig Hartsite, in de scope zoals beschreven in onderhavige BSO, bedraagt 253.000 euro incl. BTW.

#### Financiering

De personeelskost van sogent dd. 2021 is als volgt en wordt jaarlijks geïndexeerd conform artikel 22.2 van de beheersovereenkomst stad Gent – sogent 2020-2025:

- 56 €/uur voor projectassistent
- 73 €/uur voor projectverantwoordelijke en
- 106 €/uur voor senior projectverantwoordelijke

Het project Heilig Hartsite wordt begeleid door een projectverantwoordelijke, bijgestaan door een senior projectverantwoordelijke bij de uitvoering.

Gedurende de voortgang van het project zullen de ramingen van het project, gecommuniceerd en ter goedkeuring voorgelegd worden aan de programmaregisseur.

#### Subsidies

De Stad Gent ontving een subsidie van 700.000 euro van het stadsvernieuwingsfonds 2017. Deze subsidie is toegewezen aan dit project en maakt deel uit van het budget van BSO 3. Het gedeelte van de subsidie dat niet aangewend kan worden voor de studiefase, wordt gereserveerd voor de uitvoeringsfase en zal opgenomen worden in de volgende BSO.

De rapportering over de middelen stadsvernieuwingsfonds is de verantwoordelijkheid van de Stad Gent, indien nodig zal sogent hiervoor informatie aanreiken.

Om tijdens het proces voldoende budgetbewaking te garanderen, zal de projectverantwoordelijke van sogent meermaals per jaar een financiële rapportage van de reeds gemaakte kosten en nog te maken kosten opmaken en voorleggen aan de programmaregisseur van de Stad Gent. Daarnaast is er een continue terugkoppeling tussen projectleider sogent en Stad Gent.

## 7.2 Financieringswijze

---

### Totale kosten Heilig Hartsite

Sogent heeft een raming gemaakt van de kosten en inkomsten voor de realisatie van haar aandeel in deze overeenkomst (BSO 3). Het totale projectbudget voor de studiefase bedraagt € 253.000 incl. BTW.

In onderstaande tabel wordt de spreiding per jaar van het voorziene budget weergegeven:

opvraging 2022	€ 147.345,38
opvraging 2023	€ 105.654,62

### Facturatie sogent

Het bedrag van 253.000 € incl. BTW wordt voorzien voor de studie van de omgevingsaanleg van de Heilig Hartsite, verdeeld over de jaren volgens bovenstaand totaaloverzicht.

De bedragen die aan **sogent** worden aangerekend door dienstverleners, aannemers en andere leveranciers i.v.m. de Heilig Hartsite zullen, na interne verificatie en goedkeuring bij **sogent**, op regelmatige basis worden doorgerekend aan de Stad, met toepassing van BTW.

De door sogent verrichte prestaties in het kader van deze overeenkomst zullen eveneens door sogent aan de Stad worden gefactureerd met toepassing van BTW.

Sogent bezorgt meermaals per jaar aan de Stad een financiële rapportage (zijnde een update van de budgetfile) en een overzicht van de reeds gemaakte kosten.

### Betaling facturen

De facturen van de prestaties van sogent zullen, na verificatie en goedkeuring bij de Stad Gent, door de Stad betaald worden binnen een betalingstermijn van 30 dagen na ontvangst van de factuur.

De facturen van prestaties van derden (aannemers, erelonen, ...) waarvoor **sogent** het conventioneel bouwrecht heeft en die worden doorgefactureerd aan de Stad Gent, zullen betaald worden binnen een betalingstermijn van 30 dagen na ontvangst van de factuur.

**Sogent** zal, voorafgaand aan deze facturen, de goedgekeurde vorderingsstaat doorsturen aan het Departement Stedelijke Vernieuwing, zodat de betaling eventueel vlotter kan verlopen ten einde financieringskosten te kunnen vermijden.

**Sogent** zal de ontvangen facturen met toepassing van het geldende BTW regime (hetzij met toepassing van BTW, hetzij met verlegging van BTW, hetzij zonder toepassing van BTW) door



GEEFT GENT VORM

factureren, de Stad zal bij verlegging van BTW de verschuldigde BTW dan voldoen via de btw-aangifte.

### BTW

De BTW is een kost voor de Stad Gent. Er wordt door de stad Gent geen BTW gerecupereerd. Derhalve houdt de Stad Gent ermee rekening dat het budget van € 253.000 het bedrag inclusief BTW is. **Sogent** hanteert in de budgetfile het netto bedrag (excl. BTW), vermits de BTW voor **sogent** aftrekbaar/recupereerbaar is. Ook op de personeelskost van **sogent** zal 21% BTW aangerekend worden aan de Stad Gent.

## 8 Ondertekening

Opgemaakt te Gent op ..... in 2 exemplaren, waarvan elke partij verklaart het te hebben gelezen en goedgekeurd en ervan een exemplaar te hebben ontvangen,

<b>Voor Stad Gent, Voor de voorzitter van de gemeenteraad bij delegatiebesluit van 3 januari 2022</b>	<b>Voor sogent,</b>
De heer Mathias De Clercq, Burgemeester	De heer Frank Van Goethem, Directeur Bedrijfsvoering en lid van het directiecomité van sogent
Mevrouw Mieke Hullebroeck, Algemeen directeur	Sylvianne Van Butsele, Directeur Strategie & Operaties en lid van het directiecomité van sogent

