



Bestemd voor de gemeenteraad

2026_CBS_00752 Overheidsopdracht van werken - Bouw van een logistieke hub en Jeugdlokaal site Westerbegraafplaats, Palinghuizen 143, 9000 Gent - FAG/2025/038/TD/INV/5866 - Bestek - Vaststelling

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 29 januari 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Hafsa El-Bazioui, schepenen; Astrid De Bruycker, schepenen; Sofie Bracke, schepenen; Evita Willaert, schepenen; Joris Vandenbroucke, schepenen; Bram Van Braeckvelt, schepenen; Filip Watteeuw, schepenen; Christophe Peeters, schepenen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Hafsa El-Bazioui

Betrokken: Filip Watteeuw, Bram Van Braeckvelt, Evita Willaert

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 41, 10°.

De beslissing wordt genomen op grond van:

- De Wet inzake overheidsopdrachten van 17 juni 2016.

Motivering

De bestaande gebouwen van de logistieke HUB op de site Westerbegraafplaats zijn aan vervanging toe. De huidige infrastructuur is technisch en functioneel verouderd en voldoet niet meer aan de hedendaagse normen inzake veiligheid, energieprestatie en gebruikscomfort. Bovendien ligt de site van de Groendienst verscholen op de Westerbegraafplaats, waardoor de bereikbaarheid en leesbaarheid beperkt zijn.

Het project beoogt de realisatie van een geïntegreerde site bestaande uit een voertuigenhal, bulkopslag, rijweg met werkplaatsen, een bovengrondse wateropslag en infiltratievoorziening, alsook een groene en verharde speelruimte voor jeugdwerking. Het nieuwe gebouw voor de Groendienst. Aansluitend wordt een nieuw gebouw voor de scouts voorzien, met twee tot drie activiteitenlokalen en ondersteunende functies zoals sanitair en technische lokalen.

Tijdens het voorontwerptraject werd vastgesteld dat een deel van de site onderbenut was. In

overleg met de Dienst Vastgoed werd beslist dit gedeelte te activeren via een gedeeld gebruik met een lokale jeugdvereniging, FOS De Grizzly, die nood heeft aan bijkomende infrastructuur. Het project werd daardoor uitgebreid met een jeugdlokaal dat ruimtelijk en functioneel wordt geïntegreerd in de HUB. Daarnaast wenst de Stad Gent de principes van Stadsgebouw 2.0 toe te passen. Dit impliceert een verregaand gedeeld gebruik, flexibiliteit en toekomstbestendigheid, zodat functiewijzigingen in de toekomst mogelijk blijven. Het gebouw wordt daarom ontworpen met gefilterde toegangen via badgelezers, gedeelde verticale circulatie en sanitaire voorzieningen, zodat beide functies op een veilige en efficiënte manier kunnen worden gecombineerd.

Het project wordt bovendien sterk ingezet op duurzaamheid, ecologie en demonteerbaarheid. De constructie bestaat uit een houten draagstructuur met invulwanden, waardoor een hoge mate van aanpasbaarheid en circulair bouwen mogelijk wordt.

In de zitting van het college van burgemeester en schepenen werd de niet-gunning goedgekeurd van de overheidsopdracht van werken "Bouw van een logistieke hub en jeugdlokaal – site Westerbegraafplaats, Palinghuizen 143 te Gent" (dossiernummer FAG/2023/015/TD/INV/5480).

Uit het gunningsverslag blijkt dat alle regelmatig ingediende offertes de geraamde waarde van de opdracht aanzienlijk overschrijden. Aangezien in het kader van de gevolgde openbare procedure geen onderhandelingen of prijsaanpassingen zijn toegelaten, kon geen economisch meest voordelige inschrijving worden vastgesteld en geen geldige rangschikking worden opgemaakt. De ingediende offertes werden bijgevolg als onaanvaardbaar beschouwd en de opdracht werd niet gegund.

Gelet op deze vaststelling en het feit dat een prijsherziening binnen de oorspronkelijke procedure niet mogelijk is, werd beslist de gunningsprocedure stop te zetten. Om de opdracht alsnog te kunnen realiseren binnen een aanvaardbaar budget en met behoud van mededinging, wordt voorgesteld om over te stappen naar een mededingingsprocedure met onderhandeling, waartoe de vijf kandidaten die volgens het gunningsverslag voldoen aan de selectiecriteria zullen worden uitgenodigd.

In dit kader zullen de vijf kandidaten die in de vorige procedure voldeden aan de selectiecriteria worden uitgenodigd, met name:

1. Vandebussche
2. Woema
3. Mevaco - Bouwbedrijf
4. Vuylsteke - Eiffage
5. Lab15

Hiertoe werd het bestek van de overheidsopdracht van werken - Bouw van een logistieke hub en Jeugdlokaal site Westerbegraafplaats, Palinghuizen 143, 9000 Gent - FAG/2025/038/TD/INV/5866, opgemaakt.

Procedure: openbare procedure.

Wijze van prijsbepaling: opdracht met gemengde prijsvaststelling.

Uitvoeringstermijn: 500 kalenderdagen, inclusief de uitvoering van de werken door derden.

Gunningscriteria: 1. Prijs: 80 punten, 2. Plan van aanpak: werforganisatie + uitvoeringsplanning + BIM+ GRO: 20 punten

Aan het college van burgemeester en schepenen wordt gevraagd om toestemming te verlenen om de procedure van bekendmaking reeds op te starten onmiddellijk na goedkeuring van het dossier door het college met opening offertes evenwel na de datum van de gemeenteraad.

Financiële informatie

Voorgestelde uitgaven: € 4.065.739,73

KP 11856 Kadaster: Gent, 10de afdeling, sectie K, perceelnr. 397H en deel van 397K en 567D

Ramingsbedrag: 3.360.115,48 EUR + 705.624,25 (21%) = 4.065.739,73 EUR

| | |
|---------------------|---------------------|
| Dienst | FM Themagebouwen |
| Budgetplaats | 408940011 |
| Categorie | INV |
| Subsidiecode | NIET_RELEVANT |
| 2026 | 1.351.913,24 |
| 2027 | 2.703.826,49 |
| 2028 | 10.000,00 |
| Totaal | 4.065.739,73 |

Verwachte ontvangsten: € 0,00

Bijgevoegde bijlage(n):

- Raming
- Administratief bestek
- Bijlage 1.0 - Offerte meetstaat
- Bijlage 1.1 - Offerteformulier
- Bijlage 1.2.1 - Referentiefiche CLT
- Bijlage 1.2.2 - Referentiefiche BIM
- Bijlage 1.2.3 - Referentiefiche GRO
- Bijlage 1.3 - BIM-competentiebevraging
- Bijlage 1.4 - Voorblad Technische fiche
- Bijlage 1.5 - Checklist as-built en PID
- Bijlage 1.6 - BIM-visiedocument
- Bijlage 1.7 - BIM-protocol
- Bijlage 1.7.1 - BIM-organigram
- Bijlage 1.7.2 - BIM-processchema

- Bijlage 1.7.3 - BIM LOI-tabel
- Bijlage 1.8 - Onderhoudsprestaties
- Bijlage 1.9 - Verbintenis terbeschikkingstelling
- Documenten- en plannenlijst
- Technisch bestek architectuur, afwerking en omgevingsaanleg
- Technisch bestek HVAC
- Technisch bestek elektriciteit
- Technisch bestek sanitair
- Technisch bestek stabiliteit
- Samenvattende opmeting

Beslist het volgende:

Het college van burgemeester en schepenen legt aan gemeenteraad voor ter beslissing:

Artikel 1:

Stelt vast het bij dit besluit gevoegde bestek van de overheidsopdracht van werken - Bouw van een logistieke hub en Jeugdlokaal site Westerbegraafplaats, Palinghuizen 143, 9000 Gent - FAG/2025/038/TD/INV/5866.

Procedure: openbare procedure.

Wijze van prijsbepaling: opdracht met gemengde prijsvaststelling.

Uitvoeringstermijn: 500 kalenderdagen, inclusief de uitvoering van de werken door derden

Gunningscriteria: 1. Prijs: 80 punten, 2. Plan van aanpak: werforganisatie + uitvoeringsplanning + BIM+ GRO: 20 punten.

Aan te schrijven kandidaten:

1. Vandebussche
2. Woema
3. Mevaco - Bouwbedrijf
4. Vuylsteke - Eiffage
5. Lab15

Het college van burgemeester en schepenen beslist het volgende:

Artikel 2:

Toestemming te geven de procedure van bekendmaking reeds op te starten onmiddellijk na goedkeuring van het dossier door het college met opening offertes evenwel na de datum van de gemeenteraad.

2026_CBS_00752 - Overheidsopdracht van werken - Bouw van een logistieke hub en Jeugdlokaal site Westerbegraafplaats, Palinghuizen 143, 9000 Gent - FAG/2025/038/TD/INV/5866 - Bestek