

# TOEWIJZINGSLEIDRAAD

Domeinconcessie lot A (tennisfuncties) – domein De Merel - Brecht

Mei 2019

## **A. INFORMATIE**

### **1. Situering**

1. Het domein De Merel (Tilburgbaan 73, **2960 Brecht**) werd in 2009 door de gemeente Brecht aangekocht.

Tot dan was het terrein (en de ruime omgeving) eigendom van de stad Antwerpen.

Aanvankelijk werd het gebied gebruikt om meststoffen die via het kanaal werden vervoerd, te lossen.

Het domein De Merel werd in de jaren 1950-'60 door de stad Antwerpen uitgebouwd als vakantieverblijf en ontspanningsoord voor het personeel van de stad Antwerpen.

Uiteindelijk raakte het terrein grotendeels in onbruik, waardoor het sporthotel, de voetbalvelden en het basketveld sterk verkommerden en het sporthotel in 2010 moest worden afgebroken.

De gemeente Brecht wenst de neerwaartse spiraal om te buigen en het domein (opnieuw) uit te bouwen tot een hedendaags en aantrekkelijk sport- recreatiepark.

In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan is het domein De Merel geselecteerd als toeristisch-recreatief knooppunt waarbinnen een verdere uitbouw van verblijfsrecreatie en dagrecreatie moet worden nagestreefd.

2. In functie van de revalorisatie van het domein De Merel werd het gebied geherstructureerd door middel van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'De Merel' (verder: 'RUP'), definitief vastgesteld bij gemeenteraadsbesluit van 13 juni 2013 en goedgekeurd bij deputatiebesluit van 5 september 2013 (<https://www.brecht.be/wonen/bouwen-verbouwen/plannen-en-voorschriften/ruimtelijke-uitvoeringsplannen-rup>). Het RUP werd initieel bestreden door middel van een annulatieberoep bij de Raad van State, maar bij arrest nr. 232.079 van 26 augustus 2015 heeft de Raad van State de afstand van het beroep tot nietigverklaring vastgesteld.

Het RUP vertaalt de visie van het 'Masterplan en ontwikkelingsvisie recreatiedomein 'De Merel'' ([www.brecht.be](http://www.brecht.be)) naar gedetailleerde bestemmingen op perceelsniveau en heeft een verordenend karakter. Voorts bepaalt het RUP de bestemmingen en legt het de ontwikkelingsmogelijkheden en randvoorwaarden op lange termijn vast.

3. De gemeente Brecht heeft de ambitie om het domein De Merel te doen herleven tot een uniek en aantrekkelijk sportpark gelegen aan het kanaal tussen Brecht en Sint-Job, waar plaats is voor een verscheidenheid aan functies.
4. Deze bevragingprocedure beoogt een domeinconcessieovereenkomst te sluiten omtrent lot A binnen de zone 'B' van het RUP, met het oog op de revalorisatie, realisatie en exploitatie van tennisinfrastructuur (buitenvelden en indoorvelden). De tennisinfrastructuur wordt uitgebouwd door de domeinconcessiehouder en staat ten dienste van lokale tennisclubs.

Het betrokken lot A kent een oppervlakte van 12.113m<sup>2</sup> en wordt aangegeven op het plan, gevoegd als **STUK 1**. Een fotoreportage van het lot A is gevoegd als **STUK 2**.

## **2. Domeinconcessie**

5. Een domeinconcessie doet met betrekking tot een gedeelte van het domein van de overheid rechten van contractuele aard ontstaan met betrekking tot het privaat gebruik van dat gedeelte. Deze rechten zijn geen zakelijke rechten, maar de domeinconcessiehouder bezit wel een subjectief recht dat tegenstelbaar is aan derden.
6. De overheid die de domeinconcessie toestaat, beschikt in beginsel over een eenzijdig verbrekingsrecht om redenen van algemeen belang, in welk geval de domeinconcessiehouder recht heeft op een integrale schadevergoeding.

De overheid kan echter de redenen van algemeen belang die kunnen leiden tot een eenzijdige verbreking preciseren. De revalorisatie, realisatie en exploitatie van tennisinfrastructuur op deze plek is essentieel voor de door de gemeente Brecht gewenste uitbouw van een uniek en aantrekkelijk sportpark, overeenkomstig haar gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en het RUP. Daarom beperkt de gemeente Brecht het eenzijdig verbrekingsrecht tot het geval waarin de gewestelijke of provinciale overheid om redenen van algemeen belang op definitieve en uitvoerbare wijze een planologisch kader zou hebben vastgelegd, waarmee de bestemming van de domeinconcessie volstrekt onverenigbaar is.

Daarnaast gelden steeds de algemene burgerrechtelijke regelingen van artikel 1184 van het Burgerlijk Wetboek. De gemeentelijke overheid zal steeds gerechtigd zijn tot het eenzijdig ontbinden van de domeinconcessieovereenkomst bij wanprestatie van de domeinconcessiehouder, zoals het miskennen van de tennisbestemming, een aantasting van de professionele integriteit, enzovoort.

7. De gemeente Brecht acht de private uitbouw van tennisinfrastructuur op deze plek, overeenkomstig het RUP, van belang voor het betrokken toeristisch-recreatief knooppunt.

Aangezien de uitbouw van de tennisinfrastructuur gebeurt door middel van private middelen, rekening houdend met bijzondere eisen inzake beeldkwaliteit welke verder worden uiteengezet in het toewijzingsreglement, en gelet op de gewenste financiële toegankelijkheid van de infrastructuur, wordt de domeinconcessie 'om niet' (gratis) verleend.

8. Een domeinconcessieovereenkomst is een administratief contract *sui generis*, waarvoor geen wettelijke maximumtermijnen zijn bepaald.

Aangezien de domeinconcessiehouder op het terrein tennisinfrastructuur zal oprichten, waarvan hij op grond van een accessoir opstalrecht de volle eigenaar is (GwH 10 december 2014, nr. 183/2014), wordt de maximumduur voor een opstalrecht – 50 jaar – als uitgangspunt genomen.

9. De domeinconcessieovereenkomst die als basis zal dienen voor de besprekingen is toegevoegd als **STUK 5**.

### **3. Open oproep**

10. Met huidige procedure wordt een open oproep georganiseerd en nodigt de gemeente Brecht geïnteresseerde partijen uit om een kandidatuurstelling in te dienen voor het verkrijgen van de domeinconcessie.
11. De kandidaten worden geacht zelf een onafhankelijke analyse en inschatting van de in dit document opgenomen gegevens te verrichten en, indien nodig, de correctheid, volledigheid en nauwkeurigheid van de informatie te controleren.

Indien tegenstrijdigheden, onduidelijkheden, fouten, leemten,... zouden worden opgemerkt, dan wordt van de kandidaten gevraagd dat zij dit schriftelijk aan de gemeente Brecht zouden laten weten.

Een kandidaat kan zich niet meer beroepen op onduidelijkheden of onvolkomenheden waarvan hij de gemeente Brecht pas na het indienen van zijn kandidatuurstelling in kennis heeft gesteld.

Door het indienen van een kandidatuurstelling aanvaardt de kandidaat onvoorwaardelijk de volledige inhoud van dit document.

12. Deze open oproep wordt uitgeschreven door:

*Gemeente Brecht  
Gemeentepark 1  
2960 Brecht*

13. De dossierbeheerder langs de zijde van de gemeente Brecht is:

*Tinne Rombouts  
Beleidsadviseur  
tinne.rombouts@brecht.be  
03 660 25 54  
Gemeentepark 1  
2960 Brecht*

Alle briefwisseling of mededelingen verlopen via de dossierbeheerder, waarbij steeds de referentie 'DOMEINCONCESSIE – TENNISSITE' moet worden vermeld.

14. Op de open oproep is hiernavolgend toewijzingsreglement van toepassing.

## **B. TOEWIJZINGSREGLEMENT**

### ***1. Toepassingsgebied***

#### **Artikel 1: Voorwerp**

**§1.** De gemeente Brecht, hierna 'concessiegever', geeft de vrijetijdzone 'lot A', aangegeven op **STUK 1** (hierna 'het onroerend goed'), in domeinconcessie aan een via open oproep aangeduide derde, hierna 'concessiehouder' genaamd.

De domeinconcessie wordt verleend om niet, door middel van een domeinconcessieovereenkomst, voor een termijn van 50 jaar vanaf de inwerkingtreding van de overeenkomst.

De concessiehouder zal, binnen de doelstellingen waarvoor de domeinconcessie verleend wordt, op het onroerend goed gebouwen en constructies mogen oprichten waarvan de concessiehouder, op grond van een accessoir opstalrecht, tijdelijk (met name voor de duur van de domeinconcessie) de volle eigenaar is. De betrokken opstallen zullen vatbaar zijn voor de vestiging van een hypotheek, welke niet zal vervallen tijdens de hierboven vermelde termijn van 50 jaar, zelfs al zou de domeinconcessieovereenkomst eerder worden opgezegd (behoudens andersluidende overeenkomst tussen de concessiegever en de concessiehouder).

**§2.** De concessiehouder zal het onroerend goed opschonen, opnieuw inrichten en exploiteren, rekening houdend met het RUP (gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'De Merel') en het Masterplan en ontwikkelingsvisie recreatiedomein 'De Merel'.

De kandidaat-concessiehouder zal daartoe een visie ontwikkelen voor het inrichten en exploiteren van de zone voor sportieve-recreatieve functies, in functie van de behoeften van een of meer lokale tennisclubs.

Horeca ter ondersteuning van de uitbating van de tennisinfrastructuur is mogelijk, met dien verstande dat geen autonome horecafuncties zoals een feestzaal onafhankelijk van de werking van de tennisinfrastructuur toegelaten is. Daarbij geldt wel dat een horeca-inrichting op het onroerend goed geen enkele aanspraak levert op enige exclusiviteit binnen het volledige domein De Merel. De gemeente Brecht kan elders op dit domein andere ontwikkelingen met horecagelegenheid toestaan.

**§3.** Omtrent de tenuitvoerlegging en opvolging van de exploitatievoorwaarden wordt geregeld overleg gepleegd in de schoot van een stuurgroep die geregeld zal worden in de domeinconcessieovereenkomst.

#### **Artikel 2: Kadastrale ligging en grondoppervlakte**

Het in domeinconcessie te geven onroerend goed wordt aangegeven op **STUK 1**, en betreft benevens het grondstuk alle bestaande opstallen.

Het terrein is bekend op het kadaster, onder Brecht, AFD 1, SIE M, Nr 69N.

#### **Artikel 3: Eigendomstoestand**

Het onroerend goed Domein DE MEREL is eigendom van de gemeente Brecht ingevolge aankoop bij akte dd. 20 november 2009 en 26 november 2010 van de stad Antwerpen.

#### **Artikel 4: Stedenbouwkundige gegevens**

**§1.** Het onroerend goed is gelegen binnen de zone 'B' van het RUP, waarvan de voorschriften moeten worden gelezen in de geest van het 'Masterplan en ontwikkelingsvisie recreatiedomein 'De Merel''.

Het gebied is bestemd voor dag- en verblijfsrecreatie.

Voor de nadere bestemmingsvoorschriften en de inrichtingsvoorschriften wordt verwezen naar het RUP.

**§2.** De kandidaat-concessiehouder wordt erop gewezen dat ingevolge art. 7.2 van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is, een omgevingsvergunning niet nodig is voor de tijdelijke plaatsing van constructies, met uitzondering van publiciteitsinrichtingen, en dit voor zover aan volgende voorwaarden voldaan is:

“1° op hetzelfde goed wordt een maximale duur van vier periodes van dertig aaneengesloten dagen per kalenderjaar niet overschreden. Op de eerste dag van de plaatsing van de constructie begint de periode van dertig dagen te lopen, ongeacht of de constructie de volle dertig dagen geplaatst blijft. De periodes van dertig dagen kunnen aaneengesloten zijn, maar overlappen elkaar niet;

2° de plaatsing gebeurt niet in een ruimtelijk kwetsbaar gebied, met uitzondering van parkgebied;

3° de constructies brengen de verwezenlijking van de algemene bestemming van het gebied niet in het gedrang;

4° de plaatsing gaat niet gepaard met een ontbossing, een wijziging van vegetatie of kleine landschapselementen, een aanmerkelijke reliëfwijziging of een wijziging van waterlichamen”.

#### **Artikel 5: Plaatsbezoek**

Het onroerend goed dat in concessie wordt gegeven is niet vrij toegankelijk. De kandidaten worden aangeraden voorafgaand een plaatsbezoek te verrichten. Voor een plaatsbezoek kan contact worden opgenomen met de dossierbeheerder van de gemeente Brecht.

#### **Artikel 6: Prestaties van de concessiegever**

De concessiegever staat in voor :

- het verlenen van een domeinconcessierecht overeenkomstig artikel 1;
- het verstrekken van alle beschikbare, nuttige en nodige informatie met betrekking tot het onroerend goed;
- de controle van de naleving van de domeinconcessievoorwaarden.

## **2. Procedure en toewijzing**

### **Artikel 7: Kandidaat**

**§1.** Elkeen is vrij om zich als natuurlijke persoon of rechtspersoon dan wel in de vorm van een samenwerkingsverband kandidaat te stellen.

**§2.** Een (rechts)persoon mag, afzonderlijk of als lid van een combinatie, slechts eenmaal als (lid van een) kandidaat inschrijven.

**§3.** In het geval de kandidatuurstelling wordt ingediend door een samenwerkingsverband, dient uit de kandidatuurstelling voldoende duidelijk te blijken dat de deelgenoten elk aanvaarden dat zij de verplichtingen van de domeinconcessie(overeenkomst) *in solidum* zullen moeten naleven. Het samenwerkingsverband dient in de kandidatuurstelling aan te geven welke deelgenoot van het samenwerkingsverband zal optreden als contactpersoon ten aanzien van de concessiegever zowel tijdens de mededingingsprocedure als, in voorkomend geval, tijdens de uitvoering.

Na de datum van het indienen van de kandidatuurstelling mogen de deelgenoten van een samenwerkingsverband niet meer worden vervangen, tenzij met voorafgaande en schriftelijke goedkeuring van de concessiegever.

### **Artikel 8: Wijze van inschrijving**

**§1.** De domeinconcessieovereenkomst wordt gesloten en uitgevoerd in overeenstemming met de voorwaarden en de bepalingen van dit document. Deze concessie valt niet binnen het toepassingsgebied van de wetgeving betreffende de overheidsopdrachten voor aanneming van werken, leveringen en diensten en haar uitvoeringsbesluiten.

**§2.** De concessie gebeurt door inschrijving via het door het college van burgemeester en schepenen vastgestelde modelformulier (**STUK 3**).

De inschrijving moet gebeuren via afgifte op het gemeentehuis (Gemeentepark 1, 2960 Brecht), uiterlijk op **19 september 2019, om 12 uur**.

**§3.** De opening van de aanbiedingen vindt plaats in een openbare vergadering die zal gehouden worden in het bureel van de Algemeen Directeur van het gemeentehuis van Brecht.

### **Artikel 9: Infovergadering**

De concessiegever zal één infovergadering organiseren waarbij het ambitieniveau van de gemeente Brecht geduid wordt en waarbij vragen kunnen worden behandeld. De infovergadering wordt behouden tegenbericht georganiseerd op **5 september 2019, om 15 uur**. De domeinconcessiegever zal van de infovergadering een verslag doen opmaken, dat aan alle aanwezigen overgemaakt wordt per mailbericht en dat ook op eenvoudig verzoek gemaild wordt aan potentiële inschrijvers die daarom verzoeken.

## **Artikel 10: Opstellen van de kandidatuurstelling**

**§1.** Op straffe van niet-aanvaarding van de inschrijving, zijn de kandidaten ertoe gehouden:

- voor de inschrijving gebruik te maken van het modelformulier (**STUK 3**) dat volledig dient ingevuld en ondertekend te worden;
- bij hun aanbieding een nota met de projectorganisatie en de conceptvisie te voegen, zoals omschreven in artikel 12, §3;
- indien van toepassing op de kandidaat: de (gecoördineerde) statuten van de kandidaat, en in voorkomend geval ook van de deelgenoten, met bewijs van ondertekeningbevoegdheid indien van toepassing;
- bij hun aanbieding de verklaring op eer, opgenomen als **STUK 4**, ingevuld en ondertekend, toe te voegen.
- bij hun aanbieding de bankverklaring, opgenomen als **STUK 5**, ingevuld en ondertekend, toe te voegen, met dien verstande dat deze verklaring moet uitgaan van een erkende kredietinstelling. Het volstaat bij een consortium dat de bankverklaring betrekking heeft op één deelgenoot.

Het staat de kandidaten vrij om de kandidatuurstelling aan te vullen met alle andere informatie die zij nuttig achten, dit in een toelichtingsnota.

**§2.** De concessiegever behoudt zich het recht voor om de kandidatuurstellingen die kennelijk niet alle gevraagde documenten bevatten, als onregelmatig te beschouwen. Hij is niet verplicht voorafgaandelijk de ontbrekende documenten bij de desbetreffende kandidaat op te vragen.

De concessiegever behoudt zich tevens het recht voor om kandidatuurstellingen waaraan voorwaarden verbonden zijn, buiten beschouwing te laten.

**§3.** De kandidatuurstelling moet verplicht worden opgesteld in het Nederlands. De concessiegever behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om kandidatuurstellingen die niet aan deze voorwaarde voldoen te weren.

**§4.** De kandidatuurstelling moet rechtsgeldig zijn ondertekend. De kandidatuurstelling moet worden gedagtekend en ondertekend door de persoon of de personen die de kandidaat rechtsgeldig kunnen verbinden. De ondertekening dient te zijn vergezeld van de functie of de hoedanigheid van de ondertekenende perso(o)n(en).

Wanneer de kandidaat een samenwerkingsverband is, moet de kandidatuurstelling worden ondertekend door elk van de deelgenoten.

**§5.** De kandidaat zal de voorstellen die hij doet in het kader van deze procedure gestand doen binnen een termijn van zes maanden vanaf de inschrijving.

**§6.** De kandidaat zal alle documenten, verklaringen of stukken, die dienstig zijn ter verduidelijking, toelichting of staving ter gelegenheid van het onderzoek van de kandidatuurstellingen en de verrichtingen die het toewijzen van de concessieovereenkomst voorafgaan, tijdig leveren.

## **Artikel 11: Uitsluitingscriteria**

**§1.** De concessiegever gaat na in welke mate de kandidaten c.q. de deelgenoten van een samenwerkingsverband niet vallen onder een of meer uitsluitingsgronden, bepaald in de paragrafen 2 en 3.

Indien een kandidaat valt onder een of meer uitsluitingsgronden, dan heeft hij geen toegang tot de oproepprocedure.

De uitsluiting van een van de deelgenoten van een samenwerkingsverband heeft de uitsluiting van de kandidaat tot gevolg.

Indien in de loop van deze oproepprocedure, in welk stadium dan ook, zou blijken dat een kandidaat / een deelgenoot van een samenwerkingsverband, zich komt te bevinden in een uitsluitingstoestand, zal steeds worden beslist tot uitsluiting.

Wanneer in de paragrafen 2 en 3 verwezen wordt naar 'de kandidaat', moet daaronder desgevallend ook 'de deelgenoot van een samenwerkingsverband' worden verstaan.

**§2.** De kandidaat mag niet bij een rechtelijke beslissing die in kracht van gewijsde is gegaan en waarvan de domeinconcessiegever kennis heeft, veroordeeld zijn 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.

**§3.** De kandidaat mag niet in één van de volgende gevallen verkeren:

- zich bevinden in een staat van faillissement of vereffening, zijn activiteiten hebben stopgezet of een gerechtelijk reorganisatie hebben ondergaan, of zich bevinden in enige analoge situatie die het resultaat is van een gelijkaardige bestaande procedure in de nationale wetgeving en reglementeringen;
- een verklaring van faillissement hebben ingediend, een vereffeningprocedure hebben opgestart of een gerechtelijk reorganisatie of een gelijkaardige bestaande procedure hebben lopen die voorkomt in de nationale wetgeving en reglementering;
- bij een vonnis dat in kracht van gewijsde is gegaan, veroordeeld is geweest voor een misdrijf dat zijn professionele integriteit aantast;
- bij zijn beroepsuitoefening een ernstige fout te hebben begaan, vastgesteld op elke grond die de domeinconcessiegever aannemelijk kan maken.

## **Artikel 12: Gunningcriteria**

**§1.** Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Brecht kiest de regelmatige aanbieder die het voordeligst lijkt, rekening houdend met de hierna vermelde gunningcriteria, en ook met alle in de aanbieder gedane suggesties.

**§2.** Als meest voordelige aanbieder voor de domeinconcessiegever wordt beschouwd de aanbieder met het hoogste totaal puntenaantal (max. = 100).



**§3.** Bij de toewijzing van de concessie worden wordt in de eerste plaats het criterium 'projectvisie en projectorganisatie' gehanteerd (max. 70 punten).

In dat kader maakt de kandidaat een nota op waarin de projectorganisatie en de conceptvisie worden uitgewerkt. Deze nota dient minimaal volgende zaken te bevatten:

- **het concept van de voorgestelde invulling van de zone met een uitgetekend plan met de indeling van de concessie en met vermelding van de oppervlakte, plaatsing en bestemming van alle voorgenomen constructies en de hiertoe aangewende materialen** (40 punten)

Een optimale invulling:

- o sluit aan bij de wensen van de potentiële gebruikers
- o komt de totale kwaliteit van de omgeving ten goede.

Aan de inschrijver die eerst gerangschikt is, zal het maximum aantal punten worden toegekend. Aan de inschrijver die tweede gerangschikt is, zal het maximum verminderd met 8 punten worden toegekend. Aan de inschrijver die derde gerangschikt is zal het maximum verminderd met 16 punten worden toegekend. Aan de inschrijver die vierde gerangschikt is zal het maximum verminderd met 24 punten worden toegekend, enzovoort. Kandidaten van wie de inschrijving op dit criterium als evenwaardig kan worden beschouwd, worden *ex aequo* gequoteerd.

- **het investeringsprogramma van de concessiehouder met een overzicht van de investeringen met uitvoeringsdatum en afschrijvingstermijn over de gehele concessieperiode. Het investeringsprogramma heeft betrekking op alle facetten van de domeinconcessie** (20 punten)

Aan de inschrijver die eerst gerangschikt is, zal het maximum aantal punten worden toegekend. Aan de inschrijver die tweede gerangschikt is, zal het maximum verminderd met 4 punten worden toegekend. Aan de inschrijver die derde gerangschikt is zal het maximum verminderd met 8 punten worden toegekend. Aan de inschrijver die vierde gerangschikt is zal het maximum verminderd met 12 punten worden toegekend, enzovoort. Kandidaten van wie de inschrijving op dit criterium als evenwaardig kan worden beschouwd, worden *ex aequo* gequoteerd.

- **het budgettair plan heeft betrekking op alle facetten van de concessie en wordt beoordeeld op grond van het al dan niet sluitend karakter ervan en de realiteitszin waarmee het plan is opgesteld** (10 punten)

Er moet aangetoond worden dat afdoende financiële middelen voorhanden zijn. Daarbij is het belangrijk dat:

- o De domeinconcessie om niet toegestaan wordt voor een lange duur, zijnde 50 jaar.
- o De concessiehouder opstallen mag oprichten op grond van een accessoir opstalrecht (lopende de periode van 50 jaar), waarbij geldt dat de opstallen tijdens die periode eigendom zijn van de concessiehouder en in aanmerking komen voor het vestigen van een hypotheek, welke niet zal vervallen tijdens de hierboven vermelde termijn van 50 jaar, zelfs al zou de domeinconcessieovereenkomst eerder worden opgezegd (behoudens andersluidende overeenkomst tussen de concessiegever en de concessiehouder).
- o Het gewoonlijke eenzijdige verbrekingsrecht van de concessiegever om redenen van algemeen belang (onverminderd artikel 1184 B.W.) hier beperkt wordt tot een strikt minimum, met name tot het geval waarin de gewestelijke of provinciale overheid om redenen van algemeen belang op definitieve en uitvoerbare wijze een planologisch kader zou hebben vastgelegd, waarmee de bestemming van de domeinconcessie volstrekt onverenigbaar is.

Aan de inschrijver die eerst gerangschikt is, zal het maximum aantal punten worden toegekend. Aan de inschrijver die tweede gerangschikt is, zal het maximum verminderd met 2 punten worden toegekend. Aan de inschrijver die derde gerangschikt is zal het maximum verminderd met 4 punten worden toegekend. Aan de inschrijver die vierde gerangschikt is zal het maximum verminderd met 6 punten worden toegekend, enzovoort. Kandidaten van wie de inschrijving op dit criterium als evenwaardig kan worden beschouwd, worden *ex aequo* gequoteerd.

**§4.** Bij de toewijzing van de concessie worden wordt in de tweede plaats het criterium 'visie op de exploitatie van sport- en recreatieaccommodatie' gehanteerd (max. 30 punten).

De kandidaat-concessiehouder dient aan te tonen technische bekwaamheid te hebben op het vlak van de exploitatie van sport- en recreatieaccommodatie en een duidelijke visie te hebben op de organisatie van een veilig, net, toegankelijk en betaalbaar sportaanbod.

Aan de inschrijver die eerst gerangschikt is, zal het maximum aantal punten worden toegekend. Aan de inschrijver die tweede gerangschikt is, zal het maximum verminderd met 6 punten worden toegekend. Aan de inschrijver die derde gerangschikt is zal het maximum verminderd met 12 punten worden toegekend. Aan de inschrijver die vierde gerangschikt is zal het maximum verminderd met 18 punten worden toegekend, enzovoort. Kandidaten van wie de inschrijving op dit criterium als evenwaardig kan worden beschouwd, worden *ex aequo* gequoteerd.

**§5.** De concessiegever behoudt zich het recht voor een inschrijver (zelfs indien tweede) een nulscore te geven op een of meer van de bovenvermelde criteria wanneer de aanbidding op dit criterium/deze criteria kennelijk ontoereikend is.

### **Artikel 13: Beslissing**

De inschrijvers worden in kennis gesteld van het gemotiveerd besluit van de concessiegever, waarna de domeinconcessieovereenkomst onderhandeld wordt op basis van het aangeleverde model waarvan de fundamentele onderdelen niet gewijzigd kunnen worden.

### **Artikel 14: Beëindigen van de procedure**

De concessiegever behoudt zich, tot zolang de domeinconcessieovereenkomst tussen de concessiehouder en de concessiegever niet tot stand is gekomen, het recht voor om de procedure te allen tijde te beëindigen. Daarbij heeft de concessiegever het recht om, zonder daartoe verplicht te zijn, de procedure te herbeginnen, desnoods op een andere wijze.

Het beëindigen van de procedure geeft de kandidaten/de geselecteerde kandidaten/de bidders geen enkel recht op een kosten- c.q. schadevergoeding, noch enig recht op het in concessie te geven onroerend goed.

### **3. Bijlagen:**

STUK 1: Plan met opgave van het in domeinconcessie te geven lot A
STUK 2: Fotoreportage lot A
STUK 3: Modelformulier kandidaatstelling
STUK 4: Modelverklaring op eer
STUK 5: Model bankverklaring
STUK 6: Ontwerp van domeinconcessieovereenkomst

**a) STUK 1. Plan met opgave van het in domeinconcessie te geven lot A**



**b) STUK 2. Fotoreportage lot A**



**c) STUK 3. Modelformulier kandidaatstelling domeinconcessie 'De Merel – lot A'**

Ik ondergetekende (naam, voornaam, beroep, adres en telefoonnummer)

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

(eventueel in naam van volgende rechtspersoon):

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

verbind mij, bij gebeurlijke toewijzing door de gemeente Brecht, de domeinconcessie te aanvaarden betreffende de vrijetijdzone – 'lot A' – van het domein 'De Merel', zoals omschreven in de Toewijzingsleidraad 'Domeinconcessie lot A (tennisfuncties) – Domein De Merel – Brecht'.

Ik verklaar kennis te hebben genomen van deze leidraad en de bijlagen en deze te aanvaarden.

Ik verklaar dat mijn aanbod gestand houdt tot de toewijzing van de domeinconcessie en uiterlijk zes maanden na indiening van het aanbod.

Ik voeg hierbij de in artikel 9, §1, en artikel 12, §3, van het toewijzingsreglement verplicht gestelde documenten.

Gedaan te....., de.....

Handtekening

**d) STUK 4. Modelverklaring op eer**

*Dit formulier moet door de kandidaat of (bij een samenwerkingsverband) ieder lid ervan worden ingevuld.*

Ondergetekende aanvaardt dat de domeinconcessiegever het recht heeft om een nader onderzoek te laten instellen naar de kandidaat (daaronder steeds ook alle deelgenoten van het eventuele samenwerkingsverband verstaan).

Ondergetekende verklaart niet bij een rechtelijke beslissing die in kracht van gewijsde is gegaan en waarvan de domeinconcessiegever kennis heeft, veroordeeld zijn 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.

De kandidaat / deelgenoot van een samenwerkingsverband mag zich niet in één van de volgende gevallen bevinden:

- zich bevinden in een staat van faillissement of vereffening, zijn activiteiten hebben stopgezet of een gerechtelijk reorganisatie hebben ondergaan, of zich bevinden in enige analoge situatie die het resultaat is van een gelijkaardige bestaande procedure in de nationale wetgeving en reglementeringen;
- een verklaring van faillissement hebben ingediend, een vereffeningprocedure hebben opgestart of een gerechtelijk reorganisatie of een gelijkaardige bestaande procedure hebben lopen die voorkomt in de nationale wetgeving en reglementering.
- bij een vonnis dat in kracht van gewijsde is gegaan, veroordeeld is geweest voor een misdrijf dat zijn professionele integriteit aantast;
- bij zijn beroepsuitoefening een ernstige fout te hebben begaan.

Ondergetekende verbindt zich ertoe, op eerste verzoek van de domeinconcessiegever, alle bijkomende verklaringen of documenten over te maken.  
Ondergetekende verklaart dat de verklaringen volledig en juist zijn.

Aldus getekend te ....., op .....

Naam

Functie

Handtekening



**e) STUK 5. Model bankverklaring**

Deze verklaring betreft volgend project: Gemeente Brecht, realisatie van tennisinfrastructuur op een geconcedeerde grond conform de Toewijzingsleidraad 'Domeinconcessie lot A (tennisfuncties) – domein De Merel – Brecht'.

Hierbij bevestigen wij dat ....., die kandideert voor de onder rubriek vermelde domeinconcessie, onze klant is.

De financiële relatie met deze klant verloopt tot op heden tot onze volledige tevredenheid en zonder daarbij noemenswaardige negatieve zaken te hebben vastgesteld. Deze klant geniet tot op heden ons volle vertrouwen.

Op basis van de gegevens waarover onze bank momenteel beschikt, heeft deze klant op dit ogenblik de financiële en economische draagkracht om bovenvermeld project naar behoren uit te voeren.

Onze bank levert dit document af zonder enige beperking noch voorbehoud van onze klant, behalve die welke hierboven vermeld.

Opgemaakt in ..... op.....

Benaming bank, naam en titel ondertekenaar en handtekening.

## **f) STUK 6. Ontwerp van domeinconcessieovereenkomst**

Tussen

DE GEMEENTE BRECHT, met kantoren te Gemeentepark 1, 2960 Brecht, hier vertegenwoordigd door haar college van burgemeester en schepenen, voor wie optreedt de heer burgemeester Sven Deckers en mevrouw Annemie Marnef, algemeen directeur, krachtens gemeenteraadsbesluit van \*

'De Domeinconcessiegever'

En

\*

'De Domeinconcessiehouder'

Wordt overeengekomen hetgeen volgt:

### **Artikel 1. Voorwerp**

De Domeinconcessiegever geeft in domeinconcessie aan de Domeinconcessiehouder het gedeelte van het terrein 'De Merel' aangeduid op het plan in bijlage bij deze overeenkomst. Het onroerend goed wordt ter beschikking gesteld in de staat waarin deze zich bevindt.

De Domeinconcessiehouder wenst het onroerend goed op eigen initiatief, voor eigen rekening en voor eigen risico' te herstructureren en te exploiteren binnen de visie van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'De Merel', definitief vastgesteld bij gemeenteraadsbesluit van 13 juni 2013 en goedgekeurd bij deputatiebesluit van 5 september 2013 en van het daaraan ten grondslag liggende 'Masterplan en ontwikkelingsvisie recreatiedomein 'De Merel'', zulks door de revalorisatie, realisatie en exploitatie van tennisinfrastructuur (buitenvelden en indooervelden) ten behoeve van lokale tennisclubs. Horeca ter ondersteuning van de uitbating van de tennisinfrastructuur is mogelijk, met dien verstande dat geen autonome horecafuncties zoals een feestzaal onafhankelijk van de werking van de tennisinfrastructuur toegelaten is. Daarbij geldt wel dat een horeca-inrichting op het onroerend goed geen enkele aanspraak levert op enige exclusiviteit binnen het volledige domein De Merel. De gemeente Brecht kan elders op dit domein andere ontwikkelingen met horecagelegenheid toestaan.

Een en ander zal verlopen conform de documenten (in het bijzonder de 'nota projectvisie en projectorganisatie') welke de Domeinconcessiehouder bij de Domeinconcessiegever ingediend heeft met het oog op het verkrijgen van de domeinconcessie.

### **Artikel 2. Termijn**

Het domeinconcessierecht vangt aan op datum van de ondertekening van de domeinconcessieovereenkomst en loopt gedurende 50 jaar.

Partijen kunnen steeds de domeinconcessie in onderling overleg vroegtijdig beëindigen.

De Domeinconcessiegever heeft het recht eenzijdig, mits inachtneming van een opzegtermijn van zes maanden, de domeinconcessie te verbreken in het uitsluitende geval waarin de gewestelijke of provinciale overheid om redenen van algemeen belang op definitieve en uitvoerbare wijze een planologisch kader zou hebben vastgelegd, waarmee de bestending van de domeinconcessie volstrekt onvereenigbaar is. Een integrale schadevergoeding is in dat geval vereist.

Artikel 1184 van het Burgerlijk Wetboek is op de domeinconcessieovereenkomst van toepassing.

### **Artikel 3. Geen concessievergoeding**

De domeinconcessie wordt verstrekt om niet.

#### **Artikel 4. Lasten en kosten**

De Domeinconcessiehouder verbindt er zich toe om tijdens de hele duur van de domeinconcessie alle huidige en toekomstige lasten, financiële verplichtingen en taksen, van welke aard ook, die geheven worden op het domeinconcessierecht of op het voorwerp van de domeinconcessie, te betalen.

#### **Artikel 5: Inrichtingswerken en constructies**

**§1.** De Domeinconcessiehouder vrijwaart de Domeinconcessiegever voor:

- alle risico's met betrekking tot door de Domeinconcessiehouder uitgevoerde werken;
- alle betwistingen die omtrent de door hem uitgevoerde werken mochten ontstaan tijdens de uitvoering van de werken met om het even wie, zoals buren, gebruikers gemeentelijke of andere stedenbouwkundige diensten;
- de tienjarige aansprakelijkheid;
- de verborgen gebreken.

Deze vrijwaringsplicht dekt alle kosten, inbegrepen de gerechtskosten, en alle rechtstreekse of onrechtstreekse schade voortvloeiend uit dergelijke tekortkomingen, gebreken, risico's en/of betwistingen.

**§2.** De Domeinconcessiehouder verbindt zich ertoe volgende timing voor de uitvoering van de inrichtingswerken en de realisatie van de constructies te respecteren: (overeen te komen).

**§3.** De constructies en inrichtingen, die door de Domeinconcessiehouder worden opgericht, blijven eigendom van de Domeinconcessiehouder gedurende de ganse duur van de concessie. De Domeinconcessiegever verklaart voor zoveel als nodig gedurende de duur van de domeinconcessie afstand te doen van haar recht van natrekking.

Behoudens andersluidende schriftelijke afspraken tussen partijen, komt het wegvallen van de domeinconcessie de eigendom van voormelde constructies en inrichtingen toe aan de gemeente Brecht. Zij kan deze constructies en inrichtingen desgewenst wegnemen, zonder dat in dat verband kosten aan de Domeinconcessiehouder aangerekend kunnen worden.

**§4.** De Domeinconcessiehouder dient de toegestane constructies en de omgeving voortdurend in goede, veilige en esthetische toestand te onderhouden, tot algehele voldoening van de Domeinconcessiegever als stedenbouwkundige overheid.

#### **Artikel 6: Nutsvoorzieningen**

Alle onkosten voor het gebruik van water, gas, elektriciteit of andere nutsvoorzieningen, zijn ten laste van de Domeinconcessiehouder en zullen rechtstreeks door de maatschappijen aan de Domeinconcessiehouder gefactureerd worden.

#### **Artikel 7: Bestemming**

Het onroerend goed wordt in domeinconcessie gegeven in functie van de bestemming, vermeld in artikel 1, tweede en derde lid.

Behoudens voorafgaande en schriftelijke toestemming van de Domeinconcessiegever is het de Domeinconcessiehouder verboden de bestemming van het onroerend goed te wijzigen.

De Domeinconcessiehouder verbindt er zich toe alle toepasselijke wettelijke en reglementaire voorschriften, betrekking hebbend op de uitoefening van zijn activiteiten en het gebruik en exploitatie van de sportieve en recreatieve infrastructuur, te eerbiedigen. Hij wordt geacht terzake alle informatie te hebben ingewonnen.

De Domeinconcessiehouder en hij alleen staat in voor het verkrijgen van de vereiste vergunningen. De gemeente Brecht draagt terzake geen enkele verantwoordelijkheid. De Domeinconcessiehouder kan dan ook op geen enkele wijze aanspraak maken op enige vergoeding of wijziging aan de voorwaarden van deze overeenkomst omwille van het niet (onder voorwaarde) verkrijgen van de vereiste bestuurlijke toelatingen.

#### **Artikel 8: Tarieven**

De domeinconcessiehouder dient bij de sport- en recreatieve uitbating een transparante en marktconforme tarievenstructuur te hanteren. De prijzen dienen ter plaatse te zijn aangeduid. Binnen de perken van de benuttingsgelijkheid zal voor de Brechtenaren een preferentieel tarief gelden.

#### **Artikel 9: Reglementering veiligheid**

De Domeinconcessiehouder zal alle wetten, decreten, besluiten en reglementen in verband met de veiligheid in de sportieve en recreatieve infrastructuur naleven c.q. doen naleven. Hiertoe zal tussen de gemeente Brecht en de Domeinconcessiehouder een apart veiligheidsprotocol worden afgesloten.

#### **Artikel 10. Brand - verzekering**

De Domeinconcessiehouder moet, gedurende de ganse duur van de domeinconcessie, op zijn kosten alle nodige voorzorgsmaatregelen treffen om de op gerichte constructies alsmede de omgeving ervan tegen rampen en milieuhinder te vrijwaren.

De Domeinconcessiehouder verbindt er zich toe de door hem opgerichte constructies voor de totale waarde te verzekeren tegen brand en aanverwante gevaren.

De Domeinconcessiehouder zal de nodige maatregelen treffen om in de mate van het mogelijke, ingeval van brand, met eigen middelen reeds de eerste blussingswerken te verrichten. Hij zal de toestellen, die door de brandweer daartoe worden aangeduid, bij de hand hebben op een gemakkelijk te bereiken plaats. Deze toestellen moeten steeds in uitstekende staat van onderhoud verkeren.

De domeinconcessiehouder zal aan de Domeinconcessiegever een afschrift van de polissen en het bewijs van betaling van de premies voorleggen.

#### **Artikel 11. Burgerlijke aansprakelijkheid - verzekering**

De Domeinconcessiehouder is volledig aansprakelijk, ter algehele ontlasting van de Domeinconcessiegever, voor alle schade en ongevallen die rechtstreeks of onrechtstreeks en aan het om even wie of wat veroorzaakt zouden worden als gevolg van de activiteiten die op het onroerend goed plaats vinden.

#### **Artikel 12. Toegang**

De Domeinconcessiehouder zal de afgevaardigden van de Domeinconcessiegever steeds toegang verlenen tot het goed, om hen toe te laten na te gaan of voldaan wordt aan al de voorwaarden van onderhavige akte.

#### **Artikel 13: Persoonlijk karakter van de concessierechten**

De concessie is intuitu personae bedongen en is niet vatbaar voor gehele of gedeeltelijke overdracht aan een derde, behoudens na uitdrukkelijk en schriftelijk akkoord van de Domeinconcessiegever.

#### **Artikel 14: Stuurgroep**

De partijen richten samen een paritair samengesteld overlegorgaan op, 'stuurgroep' genaamd.

De opdracht van de stuurgroep bestaat er in het overleg te organiseren dat nodig is om te komen tot een optimale uitvoering van de domeinconcessieovereenkomst en van de door de Domeinconcessiehouder ingediende visies en documenten, alsook tot een geconcerteerde afstemming van de exploitatie van het onroerend goed en zijn opstellen op de realisatie van het RUP. Onder meer doch niet uitsluitend staat de stuurgroep in voor:

- besprekingen inzake de tariefstructuren inzake de terbeschikkingstelling van de sportieve en recreatieve infrastructuur;
- stedenbouwkundig overleg omtrent de beeldkwaliteit van constructies en inrichting;
- reglementering van de activiteiten op 'lot A' (veiligheid, netheid).

Beslissingen van de stuurgroep worden genomen bij consensus, met dien verstande dat de Stuurgroep een overlegorgaan betreft dat geen afbreuk kan doen aan de bevoegdheden van de organen van de Partijen. Elke beslissing van de stuurgroep die de bestaande contractuele afspraken tussen de partijen zou wijzigen, moet door de bevoegde organen worden bekrachtigd alvorens bindend te zijn voor de partijen, in welk geval een en ander gevoegd wordt als addendum bij deze overeenkomst.

De voorzitter van de stuurgroep wordt aangeduid door de Domeinconcessiegever, de secretaris door de Domeinconcessiehouder. Ze hebben beiden het recht de stuurgroep samen te roepen. De oproeping gebeurt per e-mail. De oproeping dient in ieder geval uiterlijk vijf werkdagen voor de vooropgestelde datum van de stuurgroep door de partijen te worden ontvangen, behoudens spoedeisende omstandigheden.

Van de vergadering van de stuurgroep worden notulen opgemaakt die worden ondertekend door de voorzitter en de secretaris.

#### **Artikel 15: Naleving voorwaarden**

De Domeinconcessiehouder machtigt de Domeinconcessiegever om op zijn kosten en gevaar te handelen, indien hij nalatig blijft in het stipt naleven van een van de opgelegde voorwaarden, neergelegd in deze overeenkomst of in een addendum bij deze overeenkomst ingevolge besprekingen in de stuurgroep, vermeld in artikel 14. Hij zal al de daardoor veroorzaakte kosten onmiddellijk betalen, op eerste verzoek van de Domeinconcessiehouder. Deze regeling geldt met behoud van de toepassing van artikel 1184 van het Burgerlijk Wetboek.

#### **Artikel 16: Forumkeuze en arbitrage**

Op deze overeenkomst is het Belgisch recht van toepassing.

Alle geschillen die uit of met betrekking tot deze overeenkomst mochten ontstaan, zullen in onderling overleg worden opgelost.

Mocht het onderling overleg niet tot een voor de partijen bevredigende oplossing leiden, dan zal elk geschil over de geldigheid, de uitlegging of de uitvoering van deze overeenkomst definitief worden beslist door drie nader te benoemen arbiters. De partij die zich beroept op deze overeenkomst, zal een onafhankelijke arbiter aanwijzen en de wederpartij uitnodigen om harerzijds zodanige arbiter aan te wijzen binnen een maand na de kennisgeving van het arbitrageverzoek. De derde arbiter, die het voorzitterschap van het scheidsgerecht zal waarnemen, zal door de arbiters die partijen hebben aangewezen, worden benoemd binnen een maand na de aanvaarding van hun opdracht. Indien bij het verstrijken van de gestelde termijnen één van de partijen geen arbiter heeft benoemd of de arbiters die partijen hebben gekozen, het niet eens zijn kunnen worden over de keuze van de derde arbiter, zal de arbiter of de derde arbiter worden benoemd door de voorzitter van de Rechtbank van Eerste Aanleg Antwerpen, Afdeling Antwerpen.

**Artikel 17 : Deelbaarheid**

Indien één van de clausules van huidige overeenkomst nietig wordt verklaard, zal deze nietigheid de geldigheid van andere clausules niet aantasten. In het geval dat dergelijk nietige clausule de aard van de overeenkomst zou aantasten zal elke partij zijn best doen om onmiddellijk en te goeder trouw een geldige clausule te onderhandelen ter vervanging.

**Artikel 18. Kosten akte**

Alle kosten waartoe deze akte aanleiding zou geven, zijn voor rekening van de Domeinconcessiehouder.

# INHOUDSOPGAVE

TOEWIJZINGSLEIDRAAD .....	1
A. INFORMATIE.....	1
1. Situering .....	1
2. Domeinconcessie.....	2
3. Open oproep.....	3
B. TOEWIJZINGSREGLEMENT.....	4
1. Toepassingsgebied .....	4
2. Procedure en toewijzing .....	6
3. Bijlagen: .....	11
a) STUK 1. Plan met opgave van het in domeinconcessie te geven lot A.....	12
b) STUK 2. Fotoreportage lot A .....	13
c) STUK 3. Modelformulier kandidaatstelling domeinconcessie 'De Merel – lot A' ..	14
d) STUK 4. Modelverklaring op eer .....	15
e) STUK 5. Model bankverklaring .....	17
f) STUK 6. Ontwerp van domeinconcessieovereenkomst .....	18