

LEIDRAAD
Inzake Verkoop onder voorwaarden

'Het Peperhuis'
... en Den Witten Engel

**Site gelegen K. de Deckerstraat 37 en de Sint-Katelijnestraat 44 te
2800 Mechelen**

Tekstversie 04.06.2025



MECHELEN 

Contactgegevens :

Stad Mechelen

Dienst Wonen

Swa Silkens

Grote Markt 21

2800 MECHELEN

Uiterste datum voor het indienen van een Aanvraag tot deelname: 2.10.2025

Zie timing in punt 17.01 van deze Leidraad.

'**Wonen rond de Melaan**' verzamelt 3 nauw met elkaar verbonden projecten, die samen de realisatie van een nieuwe kwalitatieve stadsite beogen:

- **Het Peperhuis**, zijnde de realisatie van een nieuw wooncomplex op Kanunnik de Deckerstraat 37 (de OVAM-site), samen met een buurtparkeerplaats en een privaat en publiek toegankelijk binnengebied.
- **Den Witten Engel**, zijnde de restauratie en herbestemming van het pand Sint-Katelijnestraat 44 (Den Witten Engel), waarbij het verstevigen en verankeren van de relatie met de Opeengelegde Melaan en het buurpand (De Diamant) een belangrijk aandachtspunt vormt. De verkoop en herbestemming hiervan is als vrijblijvende optie ingevoegd in de oproep tot realisatie van het Peperhuis.
- **Openleggen van de Melaan**, zijnde de realisatie – bovenop de rioolbuis - van een waterpartij binnen de historische bedding (kademuren) van de Melaan. Deze waterpartij volgt zo maximaal mogelijk de historische contouren van de voormalige vliet. Deze werken worden uitgevoerd door en zijn ten laste van de Stad Mechelen. De Opeengelegde Melaan komt op een deel van het perceel K. de Deckerstraat (OVAM-site) en op delen van de percelen Sint-Katelijnestraat 44, 46 en 48.

De verkoop en herbestemming van 'Het Peperhuis' is **voorwerp van deze leidraad**, samen met de (al dan niet te lichten) optie tot aankoop, restauratie en herbestemming van het pand 'Den Witten Engel'.

‘Het Peperhuis’ verwijst naar de oude straatnaam van de Kanunnik de Deckerstraat, van de 17^{de} eeuw tot in 1906 de ‘Peperstraat’ genoemd. De straat is van oudsher afgebakend met historische panden, zoals het pandjeshuis ‘De Lombaard’, de toegangspoorten en de Heilige Magdalenakapel van het Klein Begijnhof en de gebouwen en de tuinmuur van het voormalig Bethaniëklooster en de refugie van Tongerlo. Het huidige straatbeeld wordt overwegend gekenmerkt door doorsneebebouwing uit de 19de eeuw, namelijk rijhuizen van twee tot drie bouwlagen en dito traveeën, met variërende gevelbekledingen en rechthoekige of getoogde vensters.

Inventaris Onroerend Erfgoed 2025: *Kanunnik de Deckerstraat* [online], <https://id.erfgoed.net/themas/11960> (geraadpleegd op 7 februari 2025)

De site Kanunnik de Deckerstraat 37 is deel van de historische locatie van het Hof van Chièvres, opgericht in 1509 door Willem van Croy, gouverneur van Keizer Karel V, met meerdere gebouwen en stallingen, dit aan de samenvloeiing van de Oude en de Nieuwe Melaan. In de 19^{de} eeuw wijzigde de bestemming / gebruik van de site in een wolfabriek (1824-1865) en daarna een meubelfabriek (Manufacture des Meubles de la Dyle / Meubelfabriek nv Belform). De begin 20^{ste} eeuw ingebuisde vlieten volgen nog het historische tracé. De gebouwen werden eigendom van OVAM (1983-1985) en vervolgens gesloopt. De gronden zijn door OVAM gesaneerd in 2004. Ze zijn sinds 2006 eigendom van de Stad Mechelen, dit als deel van een oorspronkelijk groter geheel. Sindsdien worden deze gronden tijdelijk gebruikt als parkeerterrein, met bijzondere aandacht voor buurtparkeren. De gronden zijn in de volksmond gekend als de ‘OVAM-parking’.

Inhoud

Deel I : Leidraad	6
1. Leeswijzer Leidraad	6
2. Definities	7
3. Projectdefinitie en omschrijving van het Onroerend Goed	10
3.1. Inleiding – Projectdefinitie.....	10
3.2. De Verbindingsvliet, de Open te leggen Melaan en de straat.....	13
3.3. Staat en positionering van het Onroerend Goed	16
3.4. Huidig gebruik.....	19
3.5. Eigendomsstructuur – overdracht.....	20
3.6. Bouwmogelijkheden – en verwachtingen.....	20
3.7. Vooronderzoek archeologie en technisch verslag i.k.v. grondverzet	23
4. Eisen.....	24
5. Toepasselijke regelgeving	24
6. Aanvaarden inhoud van deze Leidraad en procedure	24
Deel II : Administratieve voorschriften en verloop van de procedure.....	25
7. Gefaseerde procedure	25
8. Deelnamevergoeding niet-weerhouden Voorstellen	28
9. Algemene opmerking	29
10. De Overeenkomst	29
11. Communicatie	30
12. Vragen en opmerkingen	30
13. Samenstelling van de Kandidaat.....	31
14. Ondertekening van de documenten.....	32
15. Taalgebruik.....	32
16. Vormvereisten Aanvraag tot deelname en (verbeterd) Voorstel	32
16.1. Opmaak van de documenten	32
16.2. Vormvereisten	33
17. Timing	33
Deel III: Onderzoek en beoordeling van de Aanvragen tot deelname.....	36
18. Verklaringen Kandidaten.....	36
19. Minimale eisen tot deelneming	36
19.1. Algemeen.....	36
19.2. Bijzondere uitsluitingsgronden	36
19.3. Financiële en economische draagkracht als uitsluitingsgrond	37
20. Beoordeling van de Aanvragen tot deelname.....	37
20.1. Teamsamenstelling	37
20.2. Referenties.....	38
20.3. Doorselectie criterium: Algemene conceptvisie	38
DEEL IV: Onderzoek en beoordeling van de (Verbeterde) Voorstellen	39
21. Beoordelingscriteria	39
21.1. A. Communicatie, projectplanning en timing.....	39
21.2. B. Den Witten Engel	41
21.3. C. Kwaliteit	41
21.4. D. Prijs en Financieel plan	44
Deel V : Overzicht bijlagen	46

Deel I : Leidraad

1. Leeswijzer Leidraad

Deze Leidraad geeft toelichting bij de verkoop onder voorwaarden van het Onroerend Goed op en met grond, inclusief aanhorigheden, gelegen te 2800 Mechelen, (i) Kanunnik de Decckerstraat 37, kadastraal gekend onder sectie A 1^{ste} afdeling A724z. De leidraad biedt tevens de mogelijkheid (optie) tot aankoop, restauratie en herbestemming van het pand Sint-Katelijnestraat 44, kadastraal gekend onder sectie A 1^{ste} afdeling A759b.

Met deze Leidraad nodigt de Eigenaar eventuele geïnteresseerde partijen uit om een (verbeterd) Voorstel in te dienen tot aankoop (onder voorwaarden) van het Onroerend Goed, met het oog op de Herbestemming ervan zoals omschreven in deze Leidraad.

De Kandidaat aanvaardt door het indienen van een (verbeterd) Voorstel onvoorwaardelijk de inhoud van deze Leidraad en de correctheid van de gevolgde procedure.

De Leidraad wordt uitsluitend verstrekt onder de in dit document genoemde modaliteiten.

De Leidraad is enkel uitgegeven om de geïnteresseerde partijen de kans te geven een (verbeterd) Voorstel met het oog op de aankoop en de Herbestemming van het Onroerend Goed in te dienen. Elk ander gebruik van deze Leidraad is dan ook strikt verboden, behoudens uitdrukkelijke schriftelijke toelating van de Eigenaar.

Alle informatie die deze Leidraad bevat, is eigendom van de Eigenaar en moet daarom steeds als vertrouwelijk worden behandeld. Die informatie mag op geen enkel ogenblik verspreid worden zonder uitdrukkelijke, schriftelijke toelating van de Eigenaar.

De Eigenaar behoudt zich het recht voor om in de loop van de procedure af te wijken van de bepalingen van deze Leidraad of deze aan te vullen, zonder evenwel afbreuk te doen aan de toepassing van de beginselen van transparantie, objectiviteit en gelijke behandeling. De Eigenaar zal dit enkel doen in de mate dit niet leidt tot concurrentievervalsing of discriminatie van de Kandidaten. Daartoe zullen de Kandidaten uitdrukkelijk gewezen worden op gebeurlijke afwijkingen, aanpassingen of aanvullingen.

De Eigenaar zal – behoudens uitdrukkelijk anders bepaald in deze Leidraad – op geen enkele wijze verantwoordelijk worden geacht voor biedingskosten, uitgaves, verricht werk of inspanningen die door of namens een Kandidaat zijn geleverd in uitvoering van deze procedure, zelfs wanneer de procedure door de Eigenaar wordt gewijzigd of beëindigd.

2. Definities

Begrippen die in deze Leidraad (inclusief, haar bijlagen) met hoofdletter zijn geschreven, worden hieronder gedefinieerd.

Aanvraag tot deelname	De aanvraag van een Kandidaat overeenkomstig de modaliteiten van deze Leidraad. Op basis van deze aanvraag kan een Kandidaat mogelijks geselecteerd worden om een Voorstel voor de Verkoop / Herbestemming van het Onroerend Goed te mogen indienen.
Basisteam	De Kandidaat dient een Basisteam samen te stellen, waarvan de leden (samen) minstens over volgende bekwaamheden beschikken: - vastgoedontwikkeling; - ontwerpen van te bebouwen ruimte en affiniteit voor stedenbouw, duurzaamheid en circulariteit; - ontwerpen van een (groen) binnengebied/ publiek toegankelijke ruimte (landschapsarchitectuur); - ontwerper erfgoed (enkel als de Kandidaat de optie tot aankoop van het pand Den Witten Engel wenst te lichten); - het voeren van communicatie met omwonenden. Een teamlid kan meerdere van de hierboven vermelde bekwaamheden tesamen behelzen.
Begunstigde	De natuurlijke persoon of rechtspersoon of het Samenwerkingsverband, die/dat voor de aankoop van het Onroerend Goed met het oog op de Herbestemming wordt aangeduid.
Eigenaar	De Stad Mechelen Grote Markt 21 2800 MECHELEN
Eisen	Bindende voorwaarden, waarvan geen afwijking mogelijk is.
Herbestemming	De herbestemming van het Onroerend Goed zoals tussen de Eigenaar en de Begunstigde overeengekomen, met in acht name van de bepalingen uit deze Leidraad en haar bijlagen, evenals rekening houdend met het weerhouden (verbeterd) Voorstel uitgaande van de Begunstigde.

Kandidaat	De natuurlijke perso(o)n(en) of rechtsperso(o)n(en) die – alleen of als Samenwerkingsverband – overeenkomstig de voorschriften van deze Leidraad (zie punt 2, Deel III), (samen) een (verbeterd) Voorstel tot aankoop van het Onroerend Goed indien(t)(en).
Koop-/verkoopakte	De authentieke akte waarmee de verkoop onder voorwaarden van het Onroerend Goed aan de Begunstigde zal worden verleden.
Leidraad	Onderhavig document met inbegrip van haar bijlagen, zoals opgesomd onder Deel V.
Olifantenpad	Werktitel voor de te realiseren voetgangersdoorsteek, dat vertrekt aan de Sint-Katelijnestraat ter hoogte van de historische Olifantenbrug (zie figuur 7) en vervolgens over de Opeengelegde Melaan en het Publiek Toegankelijke Deel van het Onroerend Goed verbinding maakt met de K. de Deckerstraat.
Openleggen Melaan	Ook genoemd doorheen de Leidraad: Open te leggen Melaan; het Openleggen van de Melaan; Opeengelegde Melaan ... De werken die door de Stad Mechelen worden uitgevoerd op het Onroerend Goed, evenals op de percelen gelegen tussen het Onroerend Goed en de Sint-Katelijnestraat (percelen Sint-Katelijnestraat 44, 46 en 48) om – bovenop de rioolbuis - de historische ligging van de Melaan zichtbaar te maken met een waterpartij. Deze waterpartij volgt zo maximaal mogelijk de historische contouren van de voormalige vliet en wordt bij voorkeur uitgevoerd met zichtbaar maken van de historische kademuren. Deze werken worden uitgevoerd door en zijn ten laste van de Stad Mechelen. (zie verder onder punt 3.2.)
Onroerend Goed	Het perceel gelegen te 2800 Mechelen, Kanunnik de Deckerstraat 37, kadastraal gekend onder sectie A 1ste afdeling, A724z, zoals aangeduid op kadastraal plan in bijlage 6.4 (OVAM-site/Peperhuis), en, in zoverre de Kandidaat het pand Den Witten Engel betreft in zijn / haar Voorstel, het perceel gelegen te 2800 Mechelen, Sint Katelijnestraat 44, kadastraal gekend onder sectie A 1ste afdeling A759b, zoals aangeduid op kadastraal plan in bijlage 7.6 (Den Witten Engel),

	dit exclusief het deel van de tuin, gelegen in de zone voor de Open te leggen Melaan.
Overeenkomst	De onderhandse overeenkomst die eventueel met de Begunstigde zal worden gesloten én waarin de Verkoop – Herbestemming van het Onroerend Goed zal worden geregeld overeenkomstig de modaliteiten van deze Leidraad en Verkoopvoorwaarden én die, nadat de opschortende voorwaarden zijn vervuld, zal uitmonden in het verlijden van de Koop-/verkoopakte.
Het Publiek Toegankelijke Deel	Het Publiek Toegankelijke Deel van de (groene) open ruimte ('binnengebied') dat door de Begunstigde – overeenkomstig de modaliteiten van deze Leidraad en Verkoopvoorwaarden – op het Onroerende Goed wordt gerealiseerd, en dat over de Opengelegde Melaan en aanpalende percelen doorgang geeft van de K. de Deckerstraat naar de Sint-Katelijnestraat. Het Publiek Toegankelijk Deel vormt samen met het private deel het binnengebied.
Samenwerkingsverband	Het consortium van verschillende natuurlijke en/of rechtspersonen die zich hebben verenigd om samen een (verbeterd) Voorstel voor de Verkoop onder voorwaarden in te dienen en waarbij elk lid zich hoofdelijk en solidair tot de uitvoering van ervan verbindt, ongeacht eventuele onderling gemaakte afspraken tussen de leden.
Projectgroep	Na het ondertekenen van de Overeenkomst wordt een Projectgroep opgericht, die adviserend en richtinggevend (op niet-bindende wijze) betrokken blijft bij de ontwikkeling van de site, zonder evenwel een beslissende invloed uit te oefenen. Dit orgaan zal bestaan uit enerzijds vertegenwoordigers van de Eigenaar, en anderzijds vertegenwoordigers van de Begunstigde.
Verkoop	De Verkoop onder voorwaarden van het Onroerend Goed met het oog op de Herbestemming ervan, zoals overeengekomen tussen de Eigenaar en de Begunstigde, met in acht name van de modaliteiten van deze Leidraad én haar bijlagen, evenals rekening houdend met het weerhouden (verbeterd) Voorstel uitgaande van de Begunstigde.

Verkoopvoorwaarden	De precieze(re) modaliteiten van de Verkoop van het Onroerend Goed, aangehecht als bijlage 1 bij deze Leidraad, en waarvan niet kan worden afgeweken.
Verlof tot bouwen	De toelating die wordt verleend door de Begunstigde aan de Eigenaar om de nodige werken uit te voeren op het Onroerend Goed voor het Openleggen van de Melaan na de gerealiseerde Verkoop onder voorwaarden. (zie Bijlage 1)
Voorstel	Het (verbeterd) voorstel dat een Kandidaat indient in antwoord op deze Leidraad.

**Doorheen deze Leidraad en haar bijlagen kunnen voormelde begrippen in hun enkelvoud respectievelijk meervoud worden gehanteerd, ook in dat geval dienen zij in voormelde zin te worden begrepen.*

3. Projectdefinitie en omschrijving van het Onroerend Goed

3.1. Inleiding – Projectdefinitie

- a. In het **Woonbeleidsactieplan van de Stad Mechelen** (17.10.2022 – goedkeuring door het college) zijn onder meer volgende acties opgenomen:

Onder OD 1.1. 'De stad creëert een ruim bijkomend aanbod aan woningen om de verwachte groei op te vangen':

- *Actie 06: De stad zet binnen haar woonbeleid in op een gevarieerd aanbod aan huisvesting zodat Mechelaars hun wooncarrière in de stad kunnen doormaken.*

Onder OD 1.2. 'De stad wil alternatieve woonvormen faciliteren en mogelijk maken, eventueel via experimenten':

- *Actie 36: De stad stelt een kader op voor alternatieve woonvormen. In de vernieuwde stedelijke bouwverordening wordt een hoofdstuk gewijd aan alternatieve woonvormen;*
- *Actie 39: De stad gaat actief op zoek naar partners die nieuwe eigendomsvormen (kunnen) organiseren. Ze zoekt mee naar geschikte locaties en ondersteunt de vorm van een mogelijk (semi)publiek-, sociaal- of privé-initiatief en is bereid om mee te stappen in een proefproject rond wooncoöperatieven indien zich opportuniteiten voordoen.*

Onder OD 1.3. 'De stad maakt Mechelen aantrekkelijk voor arbeidsactieve of ondernemende gezinnen en versterkt de sociale cohesie tussen verschillende inkomensgroepen':

- *Actie 42: De stad werkt een strategie uit om arbeidsactieve gezinnen, middengroepen en tweeverdieners naar de stad te trekken en te houden. Het inzetten op arbeidsactieve of ondernemende gezinnen verhoogt indirect de mogelijkheden van alle Mechelaars.*

Onder OD 1.4. 'Inzetten op publieke ruimte en voorzieningen, zorgen voor een aangename, veilige en groene woonomgeving in de stad':

- *Actie 48: Zowel nieuwe publieke ruimte als het upgraden van bestaande publieke ruimte, voldoet aan de kwaliteitseisen van verbinden, veiligheid en klimaatadaptatie.*
- *Actie 52: Er wordt inspraak voorzien van omwonenden om tot een kwalitatieve invulling te komen bij aanleg en heraanleg van openbaar domein.*

b. De Eigenaar wenst een marktbevraging te organiseren met als voorwerp de Verkoop en de Herbestemming van het Onroerend Goed.

c. Het is de ambitie van het stadsbestuur om op het Onroerend Goed (deel K. de Deckerstraat) een kwalitatief woonproject mogelijk te maken, dat een verbinding maakt met buurtparkeren, een groen binnengebied met een publiek) toegankelijk deel en een privaat deel, aangename woonstraten en -voetgangersverbindingen en buurtbetrokkenheid.

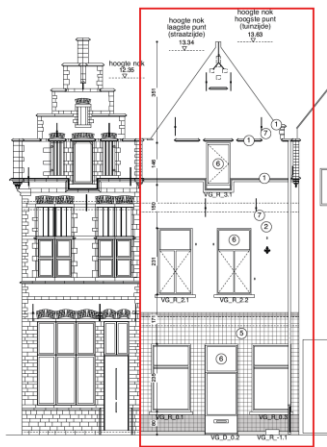
De nood aan betaalbare en kwalitatieve woningen, evenals de veranderende gezinssamenstellingen, betekenen een uitdaging voor de stad Mechelen. Er is nood aan nieuwe strategieën en oplossingen die op een duurzame wijze de voordelen van een stedelijke omgeving combineren met groen, rust, duurzaam ruimtegebruik, collectiviteit en buurtbetrokkenheid, en hierbij een voorbeeld kunnen zijn voor andere projecten.

Naast het kwalitatief woonproject verwacht de Eigenaar ook de realisatie van een groen binnengebied, dit overeenkomstig de nieuwe stedenbouwkundige verordening waarin o.a. wordt bepaald dat minimaal de helft van de oppervlakte van een perceel moet worden ingericht als open ruimte. De Eigenaar ambieert een kwalitatieve groene invulling dat minstens deels publiek toegankelijk wordt gemaakt (een Publiek Toegankelijke Deel), waarbij de Begunstigde zal instaan voor de inrichting.

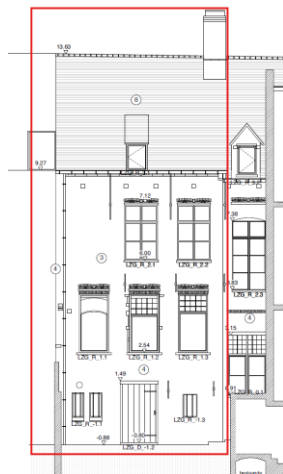
d. De stadswoning Den Witten Engel ⁽¹⁾ is een beschermd monument (sinds 1987). De stad kocht het pand in 2024 om zo (onder meer) het Openleggen van de Melaan mogelijk te maken. Een deel van de tuin ligt immers op de historische bedding.

De achterbouw van deze woning maakt deel uit van de achterwand van het perceel van de OVAM-site en grenst bijgevolg – over de Opendegelegde Melaan heen – aan het toekomstige groene binnenterrein. De Eigenaar geeft er de voorkeur aan dat de restauratie en herbestemming van Den Witten Engel deel uitmaakt van de nieuwe invulling van de site, zonder dit als een voorwaarde te willen opleggen. Deze combinatie biedt mogelijk een stedenbouwkundige meerwaarde.

¹ Zie <https://inventaris.onroerendergoed.be/erfgoedobjecten/59243>



Figuur 1: Voorgevel Den Witten Engel, bestaande toestand.
Plan opgemaakt door Architecten Beeck & Hermans, 2021



Figuur 2: Achterhuis Den Witten Engel, bestaande toestand.
Plan opgemaakt door Architecten Beeck & Hermans, 2021

Het pand bestaat uit 2 delen, een voorbouw en achterhuis, waarbij het achterhuis ongeveer 80cm lager gelegen is dan de voorbouw. In het zoeken naar een mogelijke bestemming werd onder meer de piste van een splitsing van het pand overwogen. Het voorste gebouw (met toegang via de Sint-Katelijnestraat) zou zo mogelijk de functie van een kantoor of handelszaak

kunnen krijgen. Het achterhuis kreeg in deze vrijblijvende denkpiste een aparte functie (wonen). De toegang tot het achterhuis kan worden verzekerd via het Olifantenpad aan de Opengelegde Melaan, dat daartoe (minstens deels) het statuut van een openbare weg zal krijgen. In dit scenario zal er in het achterhuis wel een trap dienen te worden geplaatst, die verbinding maakt met de 4 bouwlagen, gelijkvloers en zolderruimte inbegrepen (zie figuur 2). De Eigenaar toets momenteel dit scenario bij het agentschap Onroerend Erfgoed van de Vlaamse overheid. Aan belangstellenden worden de resultaten van deze toets bezorgd op eenvoudige aanvraag. Voor de goede orde: dit scenario wordt louter informatief meegedeeld in deze Leidraad. Het staat de Kandidaat vrij om een ander (alternatief) scenario op te nemen in zijn (verbeterd) Voorstel.

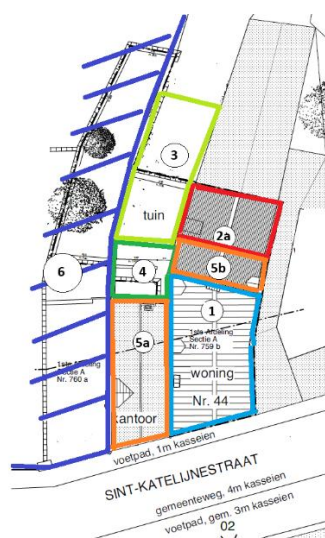
Bij de inrichting van Den Witten Engel dient rekening te worden gehouden met de afspraken die de Eigenaar maakte met de eigenaar van het aanpalende perceel (Sint-Katelijnestraat 46, verder 'De Diamant bv') genoemd. De Diamant bv heeft zich in een overeenkomst met de Eigenaar geëngageerd om een deel van zijn eigendom kosteloos af te staan om zo het Openleggen van de Melaan mogelijk te maken. Op dit af te stane deel ligt een zijtuin en een technische ruimte/archief.

De Diamant bv is akkoord gegaan met deze afstand onder de voorwaarde dat (onder meer) een nieuwe technische ruimte en (buiten)ruimte op het perceel of in het pand van Den Witten Engel (zie afspraken in bijlage 7.7.) wordt mogelijk gemaakt. De nieuwe technische ruimte (ongeveer 13m²) kan bijvoorbeeld in een deel van het gelijkvloers van het achterhuis worden geplaatst. Door de voortuin van het achterhuis (deel tussen het achterhuis en de Opengelegde Melaan) te splitsen, krijgt nr. 46 terug een tuin (ongeveer 20m²) én – via de achterdeur - toegang tot de nieuwe technische ruimte. Voor het achterhuis kan de resterende tuin worden uitgebreid met een deel van het aanpalend perceel, eigendom van de Eigenaar.

Dit geeft dan volgende (louter indicatieve) constructie:



Figuur 3: schets huidige situatie



Figuur 4: schets mogelijke (indicatieve) herverdeling

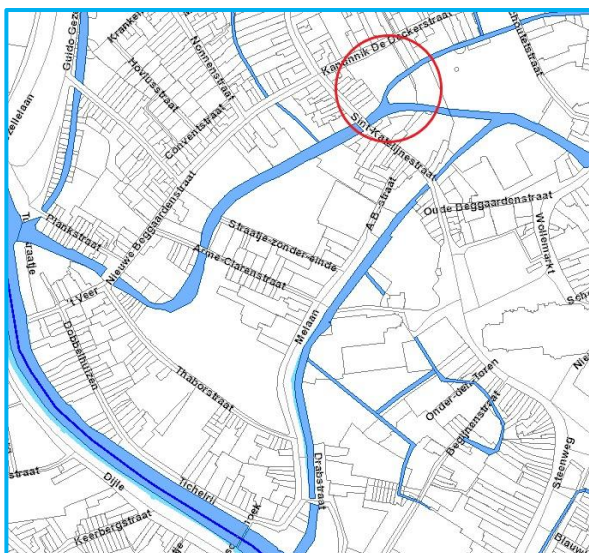
1. Voorhuis Den Witten Engel
2. Achterhuis Den Witte Engel
 - 2a. gelijkvloers achterhuis na herverdeling (toegang + technische ruimte)
3. Tuin achterhuis Den Witten Engel
4. Tuin Sint-Katelijnestraat 46
5. Sint-Katelijnestraat 46
 - 5a. hoofdgebouw na herverdeling
 - 5b. technische ruimte na herverdeling
6. Zone voor Opengelegde Melaan (inclusief Olifantenpad)

Deze denkpiste en voorstellen zijn indicatief en hebben louter tot doel het denkproces over de herbestemming van Den Witten Engel te stofferen. Van de Kandidaat – voor zoverre hij Den Witten Engel in zijn / haar Voorstel betreft, hetgeen gewenst is doch niet verplicht - wordt in ieder geval verwacht een nieuwe technische ruimte en tuin beschikbaar te maken overeenkomstig de gemaakte afspraken tussen de Eigenaar en De Diamant bv.

De Eigenaar wijst erop dat in de overeenkomst gesloten met De Diamant bv (zie bijlage 7.4) op hun verzoek uitdrukkelijk is opgenomen dat De Diamant bv het gebruik van een bijkomend deel van het pand De Witte Engel overweegt. Dit zou bijvoorbeeld kunnen gaan over het gelijkvloers aan de Sint-Katelijnestraat, die dan mogelijks een handel- of kantoorfunctie zou krijgen.

3.2. De Verbindingsvliet, de Open te leggen Melaan en de straat.

Over het Onroerend Goed lopen 2 historische vlieten: de Melaan en de verbindingsvliet tussen de Melaan en de Lange Heergracht (zie figuur 5 en 6). Heden zijn dit ingebuisde rioleeringen. Deze inbuizingen zijn belangrijke riolen in het rioleringsnetwerk van Mechelen en dienen bijgevolg te worden behouden.



Figuur 5: overzicht deel van de Mechelse historische Vlieten met aanduiding ligging Onroerend Goed



Figuur 6: Contouren Onroerend Goed (rode lijn) met indicatieve aanduiding historische ligging van de Melaan en de Verbindingsvliet (blauw) en de indicatieve zone vervat in de werken voor het Openleggen van de Melaan (groene stippellijn).

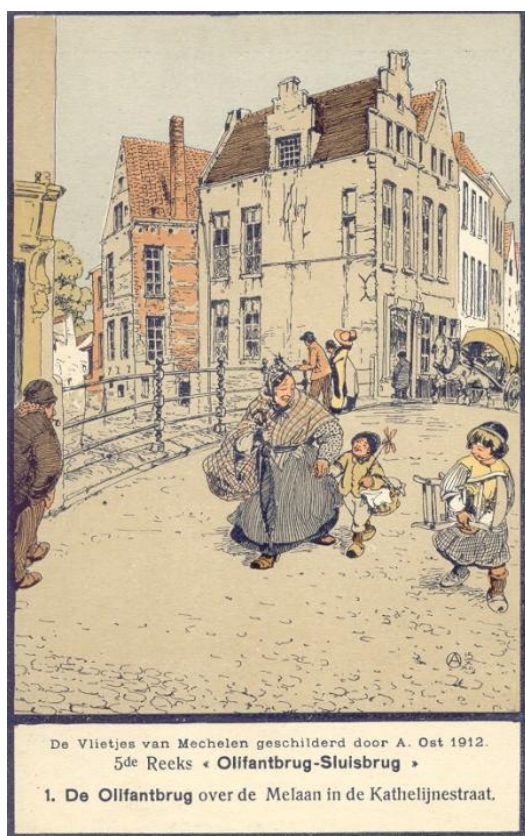
- a. De Eigenaar zal op eigen kosten en eigen risico instaan voor het Openleggen van de Melaan, dit kaderend binnen het Vlietenproject. De Melaan loopt van de Sint-Katelijnestraat over 3 eigendommen (Sint-Katelijnestraat 44, 46 en 48) naar het Onroerend Goed en vervolgens over 1 privaat eigendom (Kanunnik de Deckerstraat 35) naar de Aartsbisschoppelijke tuin / de Stiltetuin. De nodige gronden zijn daartoe ofwel verworven, ofwel de nodige afspraken gemaakt met de betrokken eigenaars (zie ook 3.1.d.).

Bij deze werken zorgt de Eigenaar voor het Openleggen van de Melaan op het Onroerend Goed en verder tot aan de Sint-Katelijnestraat (de historische Olifantenbrug, zie figuur 7). Indien aangewezen wordt tevens door de Eigenaar een bruggetje voorzien, over de opengelegde Melaan, aansluitend aan enerzijds een wandelstrook naast de opengelegde vliet naar de Sint-Katelijnestraat en anderzijds het binnengebied en (toekomstig) Publiek Toegankelijke Deel het Onroerend Goed, en zo verder naar de K. de Deckerstraat. Kandidaten vinden een vergelijkbaar inrichtingsvoorbeeld van een opengelegde vliet in de verbinding tussen de Zakstraat 18-24 en de Muntstraat 11-13 in Mechelen.

De zone die wordt vrijgehouden voor inrichting en werken aan de Open te leggen Melaan staat indicatief aangeduid op figuur 2 met een groene stippellijn. Werken binnen deze zone zijn voor verantwoordelijkheid en laste van de Eigenaar. Het ontwerp van inrichting (incl. gebruik materialen en de brug over de opengelegde Melaan) zal onderling worden afgestemd met het ontwerp van de Begunstigde voor inrichting van het binnengebied en de het Publiek Toegankelijke Deel in het bijzonder. De ligging van de nieuwe bedding van de Opengelegde Melaan dient later te worden vastgesteld, nadat graafwerken duidelijkheid geven over de ligging en toestand van zowel de historische bedding als de kademuuren. Om deze reden wordt gewerkt met een indicatieve zone voor de werken en wordt het splitsen van het perceel (en gedeeltelijke overdracht) uitgesteld, dit totdat de werken van het binnengebied en Openleggen Melaan op elkaar zijn afgestemd en de Herbestemming van het Onroerend Goed werd gerealiseerd. Deze werkwijze maakt tevens dat er in

principe geen omgevingsvergunning voor een verkaveling nodig is voor de Herbestemming van het Onroerend Goed.

De Eigenaar plant in 2026 een ontwerper aan te duiden, die vervolgens instaat voor het ontwerp en de organisatie van de werken voor het Openleggen van de Melaan. Deze ontwerper zal, zodra aangeduid, afstemming zoeken met de Begunstigde over de organisatie van de werken en over de inrichting van het (toekomstig) binnengebied door de Begunstigde, in combinatie met het Openleggen van de Melaan. Voorgaande zal uiterlijk tijdens de onderhandelingen, na het indienen van de Voorstellen, worden afgestemd met de Kandida(a)t(en). De aanvang van deze werken is voorlopig voorzien in het voorjaar van 2028.



Figuur 7 : In deze in 1912 gepubliceerde afbeelding legde Alfred Ost de Oude Melaan aan de Olifantbrug vast. Ze toont onder meer de Olifantenbrug, het hoekpand De Diamant en de voorgevel van De Witte Engel, dit als een tuiggevel onder een rood pannendak, met grote vensters op de eerste verdieping

- b. De Begunstigde staat op zijn / haar kosten in voor het zichtbaar maken van de ligging van de verbindingsvliet, dit binnen de aanleg van het Publiek Toegankelijk Deel, zoals verder bepaald in deze Leidraad (Bijlage 1). Dit dient niet op dezelfde extensieve wijze worden geïnterpreteerd als voor het Openleggen van de Melaan, doch dient wel de historische ligging van de vliet zichtbaar te maken, dit geïntegreerd in de inrichting van de private buitenruimte zowel als in het Publiek Toegankelijk Deel. Dit kan worden bereikt door bijvoorbeeld een duidelijke reliëfwijziging, door een waterpartij of door het integreren van (een deel van) de oorspronkelijke kademuren in het landschap, of met een combinatie van meerdere kwalitatieve ingrepen. Er zijn hiertoe meerdere goede voorbeelden in Mechelen.

Dit binnengebied wordt aangelegd door de Begunstigde en zal deels bestaan uit een privaat en deels uit een Publiek Toegankelijk Deel. De Eigenaar verwacht daartoe een voorstel van de Kandidaten. Het Publiek Toegankelijk Deel evenals het deel van de Opengelegde Melaan gelegen op het Onroerend Goed (OVAM-site zowel – indien van toepassing – als het perceel van Den Witten Engel) wordt na oplevering van de werken kosteloos overgedragen naar de Eigenaar, opdat de stad kan instaan voor het onderhoud hiervan. De wijze van toegankelijkheid van het binnengebied wordt verder, tijdens de onderhandelingen (zie deel II, punt 7), uitgewerkt tussen de Kandida(a)t(en) en de Eigenaar.

- c. De Eigenaar heeft de infodeling over de toekomstplannen van de site met omwonenden opgestart. Doel is hiermee omwonenden te betrekken en het draagvlak voor de komende ontwikkeling te verhogen. Bedoeling is deze communicatie aan te houden tijdens het volle voortraject evenals tijdens de uitvoering van de werken.

Van de Begunstigde, evenals van de Kandidaten waarmee de onderhandelingen worden gevoerd, wordt verwacht dat ze aan deze overlegmomenten deelnemen en – na toewijzing – zo nodig bijkomende info- of overlegmomenten organiseren. Deze deelname heeft tot doel het draagvlak verder te verhogen, de plannen voor te leggen en naar mogelijke meerwaarden ten voordele van omwonenden te peilen. Dit kan bijvoorbeeld gaan over het mogelijke gebruik van auto- en/of fietsparkeren op de vernieuwde site; over de wenselijkheid van (en de modaliteiten tot) verkrijgen van rechten op licht en zichten tot het binnengebied vanuit aanpalende percelen; over een achtertoegang mogelijk maken vanuit de site, waardoor wonen boven winkels mogelijk kan worden gemaakt.

Buurtbewoners uitten alvast de verwachting naar behoud van een systeem van buurtparkeren (zie 3.6.2) en naar de toegankelijkheid / doorwaadbaarheid / transparantie naar en op het toekomstig binnengebied naar en over de Opengelegde Melaan.

3.3. Staat en positionering van het Onroerend Goed

Het Onroerend Goed is gelegen in:

- woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde (Gewestplan Mechelen, 5 augustus 1976)

Art.5 en 6 (KB 28-12-1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen) bepalen voor de woongebieden met cultureel, historische en/of esthetische waarde het volgende:

"5. 1.0. De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaalculturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving."

"6.1.2.3. De gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud."

- het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (GRUP) 'Afbakening regionaal-stedelijk gebied Mechelen' (goedgekeurd op 18 juli 2008, van kracht sinds 26 augustus 2008).

Het Onroerend Goed is enkel opgenomen in de afbakening en maakt geen deel uit van een specifiek deelplan. Het GRUP legt met andere woorden geen specifieke (inrichtings-)voorschriften op.

Het Onroerend Goed valt niet in een zone onder een bijzonder plan van aanleg (BPA), een goedgekeurde, niet-vervallen verkaveling noch in een provinciaal/gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP).

(i) De voormalige OVAM-site

Het Onroerend Goed bestaat uit 1 kadastraal perceel, gelegen in de Kanunnik de Deckerstraat nummer 37, kadastraal gekend onder A724z, met volgens kadaster een oppervlakte van 2.503m² (zie figuur 2, blauwe zone). Dit perceel betreft momenteel overwegend braakliggende grond, met als invulling een (buurt) parking.

Het perceel bevat tevens het 'administratief gebouw' Kanunnik de Deckerstraat 37, met een grondoppervlakte van ong. 113m², onmiddellijk aansluitend aan de straat maar met toegang via de site, verder het 'Vlaco-gebouw' genoemd. Het gebouw bestaat uit 3 bouwlagen. Het gebouw werd van najaar 2017 tot voorjaar 2019 opgeknapt, met doel een gebruik als kantoor of activiteiten. Een aantal werken zijn echter niet uitgevoerd, zoals de werken aan de technieken (radiatoren, sanitaire toestellen, verlichtingsarmaturen, stopcontacten, branddetectie) en een aantal buitenwerken (riolering, septische put, hemelwaterput). Plannen van het pand zijn als bijlage 6.4 bijgevoegd.

Het perceel bevat tevens de zone voor het Openleggen van de Melaan (zie punt 3.2.a. en figuur 6).

(ii) Den Witten Engel

Het pand is gelegen in de Sint-Katelijnestraat 44, 2800 Mechelen, kadastraal gekend als A759B, en heeft volgens het kadaster een oppervlakte van 168 m². De huidige tuin met uitbouw (reeds afgebroken) loopt grotendeels over de voormalige Melaan (zie Leidraad, figuur 6).



Foto 1 - Voorgevel pand Den Witten Engel (woning rechts)



Foto 2 - gevel achterhuis Den Witten Engel (zicht vanuit de Melaan)

Integratie van het pand 'Den Witten Engel' in het project is een optie die door de Kandidaat al dan niet kan worden opgenomen. De eigenaar geeft er de voorkeur aan dat het pand wordt geïntegreerd in de realisatie van het project, waarbij de Kandidaat instaat voor de restauratie van dit monument, zonder dit te willen opleggen.

De bestemming die de Kandidaat aan het pand kan geven, wordt niet vastgelegd. Een mogelijk en vrijblijvend scenario staat onder punt 3.1.d.

Zonder dat Eigenaar enigszins gebonden / verantwoordelijk is, geeft zij in alle transparantie het volgende erfgoedadvies mee, zoals opgemaakt door de stedelijke dienst Projecten en Monumenten en dit in samenspraak met Onroerend Erfgoed:

"Stadswoning Den Witten Engel is beschermd als monument omwille van het algemeen belang gevormd door de historische waarde. Het pand kwam tot stand in de tweede helft van de 16de eeuw en de 17de eeuw. De gevelopeningen werden gewijzigd in de 19de eeuw en vroege 20ste eeuw. De gevelafwerking van de voorgevel met cementbepleistering en betegeling dateert uit de eerste helft van de 20ste eeuw. De historische basistructuur van het pand bleef goed bewaard en is globaal gezien in goede staat. De gevelafwerking van de voorgevel is in relatief slechte staat en historisch niet passend.

Een volledige restauratie en herwaardering van het monument, interieur en exterieur, is aan de orde. Alle historisch waardevolle elementen zijn te behouden en te herstellen waar nodig, volgens de regels der kunst. Dit geldt in het bijzonder voor de 16de en 17de eeuwse exterieur- en interieurelementen, onder andere de gewelfde kelders, de historische balke roosteringen opgebouwd uit moerbalken en kinderbalken, de dakstructuur inclusief de bebording. Ook de historische kamerindeling is waardevol. De zijgevel links achteraan is te restaureren volgens de bestaande toestand. De voorgevel kan worden gerestaureerd naar zijn 17de eeuwse verschijningsvorm (vermoedelijk een trapgevel) op basis van de bouwsporen die zullen vrijkomen na het (voorzichtig) afkappen van de cementering en betegeling. Een grondig bouwhistorisch onderzoek van exterieur en interieur (of CHE rapport) is nodig als basis voor het bepalen van onderbouwde restauratie-opties.

Qua invulling is vanuit erfgoeddoogpunt elke functie bespreekbaar voor zover de corresponderende ingrepen (brandtechnisch, akoestisch, technieken,...) de erfgoedwaarden en -kenmerken van de historische bouwstructuren respecteren en voor zover de voorgestelde functie vergunbaar is.

Respect voor de historische bouwstructuren sluit niet uit dat hedendaags comfort wordt ingebracht. Beperkte hedendaagse ingrepen of toevoegingen zijn bespreekbaar in functie van een concreet ontwerp, mits deze duidelijk ondergeschikt blijven aan het historische pand. Voor de gelijkvloerse ruimte aan de straatzijde is een invulling aangewezen die een visuele interactie tussen exterieur en interieur toelaat (bv handelsruimte, kantoor, kunstgalerie...).

In de tuinzone zijn er de restanten van het zogenaamde Spaans Huis. Het betreft het resterend deel van de gelijkvloerse gevels, opgebouwd in baksteen met bouwsporen in witte natuursteen. In eerste instantie wordt uitgegaan van het behoud en ruïneuze restauratie van deze restanten.

De opmaak van het omgevings- en restauratiedossier zal voorwerp uitmaken van een voortraject met de stedelijke diensten en met het agentschap Onroerend Erfgoed van de Vlaamse overheid, bevoegd voor het verlenen van de noodzakelijke toelating.

De restauratieve werken komen in aanmerking voor een erfgoedpremie van het agentschap Onroerend Erfgoed. Een aantal vooronderzoeken komen in aanmerking voor een onderzoekspremie.

Meer info is terug te vinden op de website van het agentschap Onroerend Erfgoed :

<https://www.onroenderfgoed.be/werken-aan-een-beschermd-monument>

<https://www.onroenderfgoed.be/ik-wil-financiele-ondersteuning-krijgen>

<https://www.onroenderfgoed.be/erfgoedpremie>

<https://www.onroenderfgoed.be/onderzoekspremie>

De stedenbouwkundige verordening van de Eigenaar is eveneens van toepassing, in het bijzonder het Hoofdstuk 1 - Historisch waardevolle gebouwen: https://www.mechelen.be/mechelen_algemene-stedenbouwkundige-verordening_definitief-vastgesteld_20231218

3.4. Huidig gebruik.

- a. Het pand Den Witten Engel staat momenteel leeg.
- b. Het Vlaco-gebouw (zie 3.3) is deels in gebruik, namelijk:
 - een deel van het gelijkvloers, dit in gevolge een overeenkomst met BPost, die mits uitdrukkelijk akkoord alle partijen telkenmale met een jaar kan worden verlengd. De overeenkomst werd recent verlengd tot 15.02.2026. Deze overeenkomst kan elk moment worden met een opzegtermijn van 3 maanden.

- het volledige eerste verdieping, dit in gevolge een overeenkomst met de vzw Prinses Harte, voor stockage van goederen. De overeenkomst ging in op 1.04.2024 met een duurtijd van 12 maanden, die recent voor eenzelfde termijn werd verlengd. De Eigenaar oordeelt uitsluitend en eigenmachtig over de wenselijkheid om onderhavige toelating in te trekken, alsook over het tijdstip van deze intrekking. De opzegtermijn bedraagt 1 maand.
- c. In de andere hoek van de Kanunnik de Deckerstraat 37 is er een elektriciteitscabine, op een deelperceeltje van ong. 36 m² (waarvoor een recht van opstal werd verleend door de Eigenaar (zie bijlage 6.1).
- d. Momenteel wordt een belangrijk deel van het Onroerend Goed ingezet voor parkeren, dit met een bijzondere aandacht voor buurtparkeren. Bewoners met een geldige bewonerskaart kunnen hier onbeperkt parkeren. Voor bezoekers is het een betalende parking van 8u-20u (maandag t.e.m. zondag, inclusief feestdagen) en geldt een beperkte parkeerduur van maximaal 2u (€2.50 per uur). In de avond/nacht is de parking gratis. Op de site is plaats voor ca. 60 wagens. Daarbovenop zijn een aantal plaatsen (precair) toegewezen aan omwonenden en bedrijven (9), dit met een op korte termijn opzegbare overeenkomst. Bovendien biedt het perceel plaats aan 4 deelwagens en een laadpunt voor 2 elektrische wagens.

3.5. Eigendomsstructuur – overdracht

Het perceel behoort in volle eigendom toe aan de Eigenaar. Het perceel is bezwaard, zoals omschreven in de Verkoopvoorwaarden (bijlage 1) bij deze Leidraad, met onder meer, niet-limitatief: een recht van opstal (elektriciteitscabine) en met erfdienstbaarheden van lichten en zichten ten voordele van naastgelegen woningen. Het perceel zal met de verkoop bijkomend worden bezwaard met bepalingen over de ondergrondse vliet en de door de Eigenaar mogelijk nog aan te leggen toegangspuizen (zie bijlage 1, verkoopvoorwaarden, punt 2.5).

3.6. Bouwmogelijkheden – en verwachtingen

3.6.1. Algemeen

De Kandidaat dient zich te richten naar de nieuwe stedenbouwkundige verordening. Hierbij wordt uitdrukkelijk doch niet-limitatief verwezen naar de bepalingen rond inplanting, parkeernormen (binnenstad), bouwkundig erfgoed en vrijwaren van open ruimte in het binnengebied. Het hele project dient uit te gaan van een nadrukkelijk streven naar kwaliteitsvolle hedendaagse (eigentijdse) stedelijke architectuur, de monumenten van morgen, zowel naar concept als naar materiaalkeuze.

De Begunstigde zal de projectsite ontwikkelen op eigen kosten en risico's en zelf de woon-eenheden op de markt brengen. De Begunstigde koopt daartoe het perceel aan. Hij staat bijgevolg zelf in voor het financieren, het ontwerpen, het commercialiseren en het volledig

realiseren van het project, dit volgens de bepalingen gesteld in deze Leidraad en de daaraan toegevoegde bijlagen.

3.6.2. Parkeren

De Kandidaat dient minimaal de bepalingen rond parkeren zoals opgenomen in de **stedenbouwkundige verordening** te volgen, dit voor alle woongelegenheden die op het Onroerend Goed worden gerealiseerd. De verordening bevat gedifferentieerde normen afhankelijk van de functies en de ligging (zie art. 79 van de [Mechelse stedenbouwkundige verordening](#)).

Daarbovenop wordt een **bijkomend aanbod** aan buurtparkeren verwacht, wat in belangrijke mate tegemoet moet komen aan het verdwijnen van de parkeermogelijkheden voor omwonenden (zie deel I, punt 3.2.c). Deze plaatsen worden prioritair aan omwonenden aangeboden. Indien de Kandidaat de keuze maakt deze bijkomende plaatsen te verkopen, engageert de Eigenaar zich om:

- in haar communicatie met omwonenden (zie deel I, punt 4) te polsen naar mogelijk geïnteresseerden tot aankoop van één van die parkeerplaatsen;
- de bij de uiteindelijk oplevering van de volledige site nog niet verkocht doch reeds minimaal 18 maanden publiek aangeboden plaatsen over te nemen aan bouwkostprijs, dit met een maximumbedrag van 27.500 euro excl. btw per parkeerplaats (ervan uitgaande dat deze parkeerplaatsen volledig zijn uitgerust). Voormeld bedrag is jaarlijks te indexeren overeenkomstig de gezondheidsindex, waarbij als startindex het indexcijfer van de maand januari 2025 wordt gebruikt. De kosten van deze overdracht zijn ten laste van de Eigenaar. Dit overname-engagement is beperkt tot de bijkomende parkeerplaatsen, dit in het kader van buurtparkeren, bovenop het aantal plaatsen dat in toepassing van de [stedenbouwkundige verordening](#) verplicht dient te worden gerealiseerd.

Van de Begunstigde wordt niet verwacht dat er een derde (ondergrondse) parkeerlaag wordt gerealiseerd.

Binnen het communicatietraject met omwonenden maakten enkele bewoners van de K. de Deckerstraat een ruwe inschatting om voor de panden in deze straat – waar een parkeermogelijkheid ontbreekt – in een parkeerplaats te voorzien. Zij komen tot de vraag van een 30-tal parkeerplaatsen. Daarnaast is het aangewezen rekening te houden met een 6-tal parkeerplaatsen voor de bewoners van het pand Sint-Katelijnestraat nr. 40-42, die momenteel op de site parkeren (precair gebruik, zie Leidraad Deel I, punt 3.4) en die na het openleggen van de Melaan en/of de realisatie van het wooncomplex een andere oplossing moeten zoeken. Ook vanuit de aanpalende Sint-Katelijnestraat en in uitbreiding de omliggende buurt is er vraag naar bijkomende parkeerfaciliteiten voor bewoners. Voormelde wordt louter informatief meegedeeld.

Een bijkomend aanbod voor **deelmobiliteit** geniet sterke voorkeur.

Wat de ondergrondse (parkeer)kelders betreft, merkt PIDPA (rioolbeheerder) op dat bij deze werken (een afstand van minstens 4 meter van de gesondeerde rioolbuis (verbindingsvliet)

dient te worden gerespecteerd. De stadsdiensten hebben recent (2024) bijkomende sonderingen uitgevoerd om de plaats van de rioolbuis te bepalen. De resultaten hiervan zijn verwerkt in bijlage 5.12.

3.6.3. De groene open ruimte met een Publiek Toegankelijk Deel en de verbindingsvliet

In het binnengebied op het Onroerend goed dient – overeenkomstig artikel 32 van de nieuwe stedenbouwkundige verordening - minimaal de helft van de oppervlakte van het Onroerend Goed als **open ruimte** te worden behouden, ook ondergronds, om zo een kwalitatieve groene invulling mogelijk te kunnen maken. Deze open ruimte vormt - na kwalitatieve inrichting - een verlengstuk van de groene tuinen in de bouwblok en de tuin van het Aartsbischooppelijk Paleis (Stiltetuin). Rond het binnengebied komt de bestaande en nieuwe bebouwing en de Opengelegde Melaan (zie punt 3.2). Een deel van deze open ruimte dient te worden ingericht als een Publiek Toegankelijk Deel, waarin onder meer het Olifantenpad dat de K. de Deckerstraat verbindt met de Sint-Katelijnestraat.

De Kandidaat bezorgt in zijn (verbeterd) Voorstel een voorstel van verdeling tussen het private deel van het groen binnengebied en het Publiek Toegankelijk Deel. Het overeenkomstig de overeen te komen verdeling ingerichte Publiek Toegankelijk Deel evenals het deel van de site met de Opengelegde Melaan worden kosteloos overgedragen aan de Stad Mechelen. De Stad Mechelen zal na overdracht instaan voor het onderhoud van beide delen.

Het binnengebied zowel als de Opengelegde Melaan dient samen met het Olifantenpad op een kwalitatieve wijze te worden ingericht als één samenhangend geheel. De Begunstigde staat in voor de inrichting / aanleg van het binnengebied op het Onroerend Goed, dit overeenkomstig de modaliteiten zoals bepaald in de Verkoopvoorwaarden, waarbij de ligging van de verbindingsvliet tussen de Melaan en de Lange Heergracht herkenbaar in het landschap wordt opgenomen (zie punt 3.2.b.) De Eigenaar merkt op dat op verzoek van de rioolbeheerder hier mogelijk 2 of meer toezichtputten worden aangelegd, dit in functie van onderhoud en toezicht van de riool, waarbij deze werken en kosten integraal worden gedragen door de rioolbeheerder en/of de Eigenaar.

Indien het ondergrondse parkeergedeelte (zie 3.6.2) groter zal zijn dan de 'voetafdruk' van het bovengrondse gebouw, dan kan een deel van de bovengrondse zone ingevuld worden met bijvoorbeeld private terrassen of groene zone, of beide, zolang minimaal de helft van de oppervlakte van het Onroerend Goed als open ruimte, ook ondergronds, wordt behouden. Indien echter geopteerd wordt voor een groene zone boven (een deel van) een ondergrondse (parkeer)garage, dient het parkeergedeelte dieper in de ondergrond te komen liggen, met voldoende grond bovenop het dak van het parkeergedeelte om zo degelijke plantengroei mogelijk te maken.

Afhankelijk van het Voorstel van de Kandidaat is het mogelijk dat het parkeergedeelte zich deels onder het Publiek Toegankelijk Deel situeert, zijnde de zone die later (voor wat betreft de bovengrond) dient te worden overgedragen aan de Stad (zie deel I, punt 3.6.3). In deze

situatie zal een horizontale eigendomssplitsing gerealiseerd worden (bv. d.m.v. een eeuwigdurend opstalrecht). In voormelde situatie dient minimum 1 meter (bij voorkeur 1,2 meter) ondergrond bovenop het (overlappend deel van het) dak van het parkeergedeelte aanwezig te zijn, waarbij de horizontale eigendomssplitsing zal worden gerealiseerd net boven de waterdichtende laag van het parkeergedeelte.

De Kandidaat draagt alle verantwoordelijkheid m.b.t. het parkeergedeelte, terwijl de Stad enkel zal instaan voor het normaal onderhoud van het Publiek Toegankelijk Deel. Nadere details kunnen eventueel in de onderliggende overeenkomst / akte worden uitgewerkt.

3.6.4. Duurzaamheid en circulariteit

De Eigenaar engageert zich via het burgemeestersconvenant om een Europese voortrekkersrol te spelen op vlak van klimaatmitigatie en -adaptatie. Een doelstelling die door Europa vertaald werd in een reductie van broeikasgassenuitstoot met 40% tegen 2030. Elk bouwproject of iedere projectontwikkeling op Mechels grondgebied wordt gezien als een kans die moet aangegrepen worden om deze doelstelling te realiseren.

Alle nieuwe woonprojecten worden zo energie-efficiënt mogelijk gerealiseerd. Hieronder wordt o.m. begrepen dat zij beschikken over een (bij voorkeur collectieve) hernieuwbare warmtebron, veerkrachtig en toekomstbestendig zijn in het licht van klimaatverandering en rekening houden met circulaire bouwprincipes. Dit omvat:

- Het integreren van duurzame, non-toxische materialen met een lage milieu-impact;
- Een gebouw opgebouwd volgens de principes van ruimtelijke en technische omkeerbaarheid (bereikbare technische schachten, droge verbindingen, demonteerbare installaties, etc.);
- Een gecentraliseerde ruimte voor warmteopwekking en technieken;
- Energiezuinige technologieën;
- Groendaken;
- Circulaire waterbeheeroplossingen die extreme weersomstandigheden kunnen weerstaan.

De Eigenaar streeft daarnaast naar het beperken van de milieu-impact en de overlast in de buurt door onnodige sloop en wederopbouw van nog bruikbare gebouwen te vermijden, en dient daarvoor een grondige afweging te maken van sloop en hernieuwbouw ten opzichte van renovatie. Zo kan onderzocht worden of het Vlaco-gebouw in aanmerking komt voor behoud en kan worden geïntegreerd in het woonproject.

3.7. Vooronderzoek archeologie en technisch verslag i.k.v. grondverzet

In 2009 werd in opdracht van de Eigenaar een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd op de voormalige OVAM-site en op een aanpalend perceel (zie bijlage 5.7). Het rapport vat de resultaten van het vooronderzoek samen en geeft aan of en, zo ja, waar en hoe in een volgende fase een archeologisch onderzoek moet plaatsvinden.

Opmerking: bij dit vooronderzoek werd nog uitgegaan van een ondergrondse parkeerplaats over het volledig perceel.

In 2022 werd door ABO een rapport opgemaakt i.k.v. mogelijk grondverzet. Het rapport (zie bijlage 5.8) biedt tevens inzicht in mogelijke aanwezigheid van Asbest (Asbesttoets) en PFAS. In een 'Geofysich onderzoek' (bijlage 5.9) zijn de ondergrondse structuren in kaart gebracht.

4. Eisen

De Verkoopvoorwaarden (bijlage 1) dienen als Eisen te worden aanschouwd.

5. Toepasselijke regelgeving

De Verkoop van het Onroerend Goed is **niet** onderworpen aan de reglementering betreffende de overheidsopdrachten voor aanneming van werken, leveringen en diensten.

Onderhavige procedure wordt **wel** gevoerd met toepassing van de beginselen van behoorlijk bestuur, met in het bijzonder de beginselen inzake transparantie, eerlijke mededinging en gelijkheid.

6. Aanvaarden inhoud van deze Leidraad en procedure

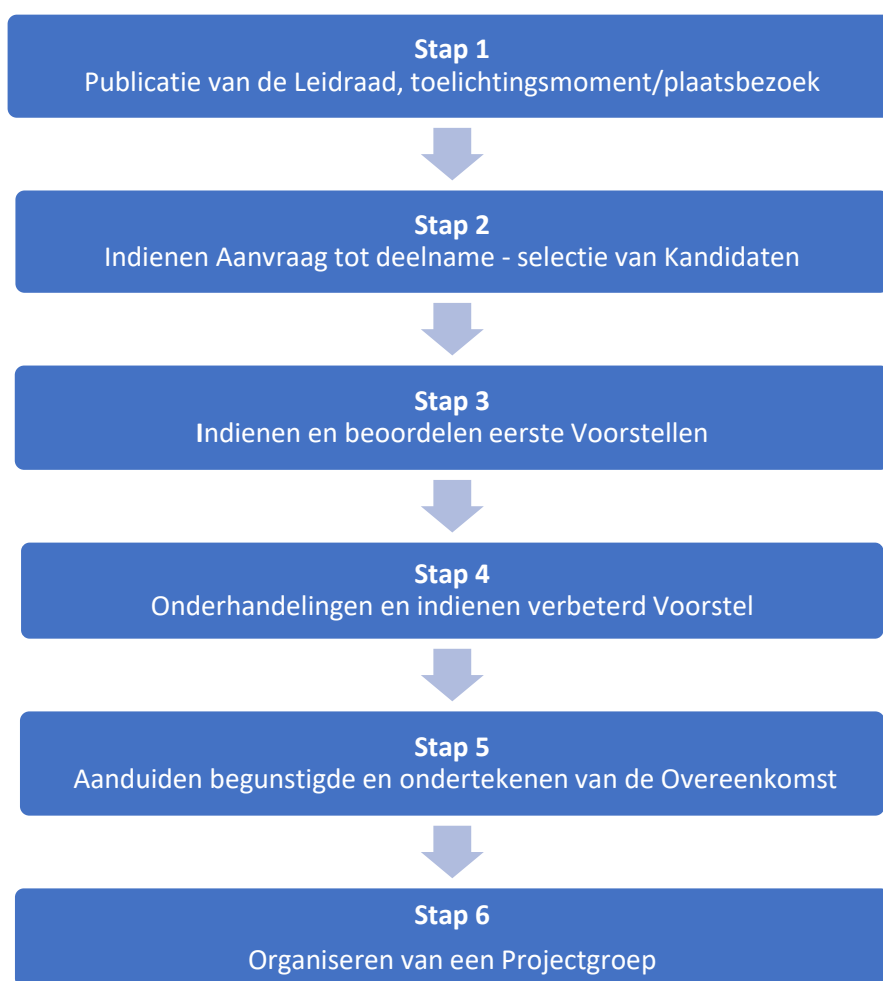
Door het indienen van een (verbeterd) Voorstel aanvaardt de Kandidaat onvoorwaardelijk de inhoud van deze Leidraad evenals de correctheid van de gevolgde procedure.

De Kandidaat dient rekening te houden met de publiekrechtelijke aard van de Eigenaar en de specifieke regelgeving die op hem/haar van toepassing is.

Deel II : Administratieve voorschriften en verloop van de procedure

7. Gefaseerde procedure

De Overeenkomst zal worden gesloten met de Kandidaat die, rekening houdende met de in deze Leidraad vermelde (beoordelings-)criteria, het meest voordelige (verbeterd) Voorstel indient.



Stap 1: Publicatie van de Leidraad, toelichtingsmoment / plaatsbezoek

De bekendmaking van de Leidraad zal o.a. gebeuren op het e-procurementplatform en op de website mechelen.be. Door de bekendmaking van onderhavige Leidraad wordt de markt

geïnformeerd over het bestaan en de aard van de verkoop onder voorwaarden met als doelstelling de Verkoop / Herbestemming van het Onroerend Goed.

Voorafgaandelijk aan het indienen van de Aanvraag tot deelname organiseert de Eigenaar een facultatief toelichtingsmoment, gepaard gaande met een plaatsbezoek.

Het toelichtingsmoment / plaatsbezoek zal worden voorzien volgens de *timing* vermeld in deel II, punt 18 van deze Leidraad. Aan de geïnteresseerden wordt verzocht om **vooraf**, en dit uiterlijk zes (6) werkdagen voorafgaand aan het toelichtingsmoment / plaatsbezoek, te melden of zij aanwezig zullen zijn op deze sessie en met welke vertegenwoordigers. Deze melding dient te gebeuren per e-mail op het e-mailadres: swa.silkens@mechelen.be en op DienstWonen@mechelen.be met uitdrukkelijke vermelding (onderwerp) "Het Peperhuis en Den Witten Engel" - Toelichtingsmoment'.

Verduidelijkende vragen en antwoorden gesteld tijdens deze 1^{ste} en 2^{de} stap van de procedure, inclusief de vragen tijdens dit toelichtingsmoment, worden verzameld in een 'toelichtingsdocument' en aan alle deelnemers van het toelichtingsmoment bezorgd. De niet-aanwezigen krijgen dit 'toelichtingsdocument' bezorgd op eenvoudig verzoek.

Stap 2: Indienen Aanvraag tot deelname - selectie van maximaal vier Kandidaten

Alle belangstellenden die voldoen aan de minimale eisen (zie punt 20, deel III van deze Leidraad) kunnen een Aanvraag tot deelname indienen. De Eigenaar behoudt zich het recht voor om van een Kandidaat nadere invulling of verduidelijking ten aanzien van de door hem ingediende stukken te vragen.

Overeenkomstig de modaliteiten vermeld in deel III zal de Eigenaar maximaal vier belangstellenden als Kandidaten (hierna Kandidaten genoemd onder punt 7) selecteren - behoudens uitdrukkelijk gemotiveerde afwijking door de Eigenaar waarbij er meer dan vier Kandidaten kunnen worden geselecteerd - met het oog op het verder doorlopen van de hierna omschreven stappen van de procedure. In zoverre aan de in deel III vermelde modaliteiten niet is voldaan, behoudt de Eigenaar het recht om te beslissen om de Kandidaat en diens Aanvraag tot deelname zonder meer niet te weerhouden.

Wanneer er meer dan 4 Kandidaten voldoen aan de in onderhavige Leidraad bepaalde selectiecriteria gaat de Eigenaar over tot een 'doorselectie'.

De niet-geselecteerde belangstellenden zullen op de hoogte worden gebracht van hun niet-selectie en de motieven daartoe.

Stap 3: Indienen en beoordelen eerste Voorstellen

De weerhouden Kandidaten zullen worden uitgenodigd tot het indienen van een (eerste) Voorstel voor de Verkoop en Herbestemming van het Onroerend Goed. Zij worden daartoe gelijktijdig en schriftelijk uitgenodigd per e-mail.

Dit Voorstel dient te beantwoorden aan de modaliteiten van deze Leidraad en haar bijlagen. Het Voorstel dient te worden ingediend overeenkomstig de bepalingen opgenomen in punt 11 deel II van deze Leidraad.

De Kandidaat dient zijn/ haar (eerste) Voorstel vervolgens te presenteren aan de Eigenaar zoals weergegeven onder punt 12, deel II van deze Leidraad. Het precieze tijdstip (uur) en plaats, alsook eventuele wijziging van datum, zal door de Eigenaar aan de betreffende Kandidaten per mail worden meegedeeld, minstens 3 weken voorafgaandelijk.

Die presentatie zal maximaal 45 minuten duren, focussen op de krijtlijnen van het (eerste) Voorstel én gebeuren aan de hand van een powerpointpresentatie die bij het (eerste) Voorstel wordt gevoegd. Tijdens/ na die presentatie kan de Eigenaar vragen (laten) stellen.

De Eigenaar zal de (eerste) Voorstellen inhoudelijk beoordelen/ vergelijken aan de hand van de beoordelingscriteria en minimale eisen tot deelneming zoals omschreven in onderhavige Leidraad. De Eigenaar zal op basis van deze beoordeling/ vergelijking een (voorlopige) rangschikking opmaken van de ingediende (eerste) Voorstellen.

Stap 4: Onderhandelingen en indienen verbeterd Voorstel

De Eigenaar zal vervolgens beslissen of het (al dan niet) aangewezen is om (gelijktijdig/ achtereenvolgens) te onderhandelen met (enkel) de best gerangschikte Kandidaat of met meerdere van de Kandidaten. De onderhandelingen zullen worden gevoerd aan de hand van het (eerste) Voorstel van de betreffende Kandidaat en deze Leidraad.

Aan de Eigenaar wordt het recht voorbehouden om rechtstreeks, zonder onderhandelingen, de Begunstigde aan te duiden op basis van de rangschikking van de eerste Voorstellen. In deze situatie vervalt stap 3.

De Kandidaten kunnen na de onderhandelingen worden verzocht – rekening houdende met de eventuele onderhandelingen – om een verbeterd Voorstel in te dienen.

De Eigenaar maakt op basis van de ingediende verbeterde Voorstellen een nieuwe rangschikking op aan de hand van de beoordelingscriteria. Op basis daarvan wordt door de Eigenaar de Begunstigde aangeduid.

Stap 5: Aanduiding van de Begunstigde en ondertekenen van de Overeenkomst

Indien er tussen de Eigenaar en de Kandidaat volledige overeenstemming is aangaande de modaliteiten van de Verkoop van het Onroerend Goed, zal de Eigenaar overgaan tot aanduiding van de Begunstigde.

De Eigenaar stelt de resterende Kandidaten op de hoogte van zodra de aanduiding van de Begunstigde definitief is.

Met de Begunstigde wordt – nadat zijn / haar aanduiding definitief is – een Overeenkomst afgesloten. Pas op het moment van ondertekening door beide partijen is deze Overeenkomst definitief gesloten én kunnen daaraan – nadat de opschortende voorwaarden uit de Verkoopvoorwaarden (bijlage 1) zijn vervuld – rechten worden ontleend.

Die Overeenkomst zal vervolgens, nadat de opschortende voorwaarden uit de Verkoopvoorwaarden (bijlage 1) zijn vervuld, uitmonden in het verlijden van een authentieke Koop-/verkoopakte.

Stap 6 : Organiseren van een Projectgroep

Na het ondertekenen van de Overeenkomst wordt een Projectgroep opgericht, die advise- rend en richtinggevend (op niet-bindende wijze) betrokken blijft bij de ontwikkeling van de site, zonder evenwel een beslissende invloed uit te oefenen.

De Projectgroep zal bestaan uit enerzijds vertegenwoordigers van de Eigenaar en anderzijds vertegenwoordigers van de Begunstigde, indien aangewezen ad hoc aangevuld met externe experts.

8. Deelnamevergoeding niet-weerhouden Voorstellen

De Kandidaten die door de Eigenaar – op basis van hun Aanvraag tot deelname – werden geselecteerd om een (eerste) Voorstel in te dienen, doch niet worden weerhouden als Begunstigde, hebben eventueel recht op een deelnamevergoeding.

Er dient hiervoor aan de volgende cumulatieve voorwaarden te zijn voldaan:

- (i) de Kandidaat heeft geen tekortkoming begaan aan de bepalingen van deze Leidraad; *en*
- (ii) het verbeterd Voorstel werd opgesteld / uitgewerkt overeenkomstig de modaliteiten van deze Leidraad; *en*
- (iii) de Kandidaat heeft minstens 60% van de te behalen punten behaald en minstens de helft van de punten behaald bij elk van de afzonderlijke categorieën van de beoordelingscriteria, zoals opgenomen onder punt 22, deel IV, van de Leidraad; *en*
- (iv) de Kandidaat dient binnen de 14 kalenderdagen na de datum vermeld op het schrijven aan hem / haar gericht met de kennisgeving van de aanduiding van de Begunstigde – een aanvraag in voor die deelnamevergoeding, via het aanvraagformulier in bijlage 8

van deze Leidraad. Door het indienen van de aanvraag voor een deelnamevergoeding, aanvaardt de niet-weerhouden Kandidaat de beslissing van de Eigenaar tot aanduiding van de Begunstigde en de daaraan doorlopen procedure.

Voormelde deelnamevergoeding zal stapsgewijs als volgt worden toegekend op basis van het voorlopig beoordelingsverslag (zie punt 7, deel II):

- veertigduizend (40.000,00) euro exclusief btw (resp. 48.400,00 euro incl. btw) aan de tweede gerangschikte Kandidaat bij de beoordeling van de Voorstellen;
- twintigduizend (20.000,00) euro exclusief btw (resp. 24.200,00 euro incl. btw) aan de derde gerangschikte Kandidaat;
- tienduizend (10.000,00) euro exclusief btw (resp. 12.100,00 euro incl. btw) aan de vierde gerangschikte Kandidaat. De Begunstigde dient de deelnamevergoedingen die de Eigenaar overeenkomstig dit punt dient te betalen per niet-weerhouden Kandidaat, binnen de 30 kalenderdagen nadat de Overeenkomst wordt ondertekend door beide partijen, te betalen aan de Eigenaar.

De Eigenaar bezorgt aan de Begunstigde voorafgaandelijk (met name, uiterlijk binnen de 8 kalenderdagen nadat de Overeenkomst wordt ondertekend door beide partijen) een schriftelijk betalingsverzoek, met vermelding van het juiste bedrag aan deelnamevergoedingen dat betaalt dient te worden.

Voormelde deelnamevergoedingen zullen door de Eigenaar – uiterlijk 14 kalenderdagen na het verlijden van de Koop-/verkoopakte of de datum waarop de Koop-/verkoopakte (overeenkomstig de Leidraad/ haar bijlagen) uiterlijk diende te worden verleden – worden betaald aan de Kandidaat die daartoe voor in aanmerking komen.

Indien na het indienen en beoordelen/ vergelijken van de verbeterde Voorstellen de Eigenaar beslist tot (vroegtijdige) stopzetting van de in deze Leidraad omschreven procedure en/of - de Koop-/verkoopakte niet zou worden verleden, zullen de deelnamevergoedingen in voormelde zin nog steeds verschuldigd blijven door de Eigenaar.

9. Algemene opmerking

De Eigenaar kan de procedure op ieder ogenblik (geheel of gedeeltelijk) stopzetten, mits uitdrukkelijke motivering.

De Eigenaar kan de procedure ook overdragen aan een andere entiteit.

De Kandidaten hebben in voorkomend geval geen enkel recht op enige vorm van (schade-) vergoeding, behoudens eventueel overeenkomstig hetgeen daaromtrent is voorzien in punt 8, Deel II, van deze Leidraad.

10. De Overeenkomst

De Eigenaar zal een Overeenkomst sluiten met de Begunstigde waarin minimaal de Verkoopvoorwaarden (bijlage 1) moeten worden opgenomen.

11. Communicatie

Alle communicatie met betrekking tot deze Leidraad dient de verwijzing "Verkoop 'Het Peperhuis'" te bevatten.

Alle correspondentie (mondeling, schriftelijk, digitaal,) dient aan de hierna vermelde contactpersoon te worden gericht, die door de Eigenaar als projectcoördinator voor onderhavig project is aangesteld:

Stad Mechelen,
dienst Wonen,
t.a.v. Swa Silkens,
swa.mechelen@mechelen.be en DienstWonen@mechelen.be
Grote Markt 21,
2800 Mechelen

Teneinde de communicatie zo efficiënt mogelijk te laten verlopen, wenst de Eigenaar de communicatie met de Kandidaten via één contactpersoon te voeren. Deze contactpersoon moet bevoegd of gemachtigd zijn om namens de Kandidaat op te treden. Het bewijs van zijn/haar bevoegdheid of zijn/haar volmacht moet aan het (verbeterd) Voorstel worden toegevoegd. De naam, het adres, het telefoonnummer en het e-mailadres van de contactpersoon moet in het (verbeterd) Voorstel worden vermeld.

12. Vragen en opmerkingen

Indien deze Leidraad volgens een Kandidaat leemten, onduidelijkheden en/of onjuistheden zou bevatten, dient deze partij dit middels een aangetekend schrijven én per e-mail kenbaar te maken aan de Eigenaar in een 'verzoek tot toelichting' (bijlage 2 van deze Leidraad).

Dit verzoek tot toelichting dient gericht te worden aan de contactpersoon van de Eigenaar en aldaar toe te komen uiterlijk twintig (20) kalenderdagen voorafgaand aan de uiterste datum voor de indiening van het eerste Voorstel met vermelding van 1 contactpersoon per Kandidaat.

Een verzoek tot toelichting dat ontvangen wordt na deze datum is onontvankelijk en zal dus niet meer beantwoord worden.

Uitsluitend vragen of opmerkingen die een algemene draagwijdte hebben en die tot verdere verduidelijking van de bepalingen van de Leidraad aanleiding kunnen geven, zullen door de Eigenaar beantwoord worden.

Vragen of opmerkingen die verder gaan dan een algemene inhoudelijke verduidelijking, evenals suggesties tot rechtzetting van een onjuistheid of opmerking die reeds een zeker

bilateraal overleg of onderhandeling aangaande de modaliteiten van de Overeenkomst zouden impliceren, worden niet beantwoord door de Eigenaar. De Eigenaar beschikt ter zake over een discretionaire beoordelingsbevoegdheid.

De Eigenaar zal het verzoek tot toelichting nauwkeurig onderzoeken en het antwoord samen met de vragen of opmerkingen (die letterlijk worden hernomen, zij het op geanonimiseerde wijze) op schrift stellen in een 'nota van inlichtingen'. Deze nota wordt vervolgens aan alle geïnteresseerden gelijktijdig overgemaakt en dit uiterlijk op de zesde (6) kalenderdag voorafgaand aan de uiterste datum voor de indiening van een Voorstel. De nota van inlichtingen maakt integraal deel uit van deze Leidraad.

Het niet ontvangen van een verzoek tot toelichting binnen de vooropgestelde termijn wordt aanzien als de uitdrukkelijke bevestiging vanwege de Kandidaten dat de Leidraad geen enkele leemte, onduidelijkheid of onjuistheid bevat.

13. Samenstelling van de Kandidaat

Een Kandidaat is vrij om zich binnen de regels van de Leidraad als natuurlijke persoon of individuele rechtspersoon aan te melden, dan wel in de vorm van een Samenwerkingsverband. De Kandidaat voegt, in voorkomend geval, de samenwerkingsovereenkomst / intentieverklaring van het Samenwerkingsverband toe aan zijn Aanvraag tot deelname.

Ieder lid dat deel uitmaakt van het Samenwerkingsverband zal zich hoofdelijk en solidair jegens de Eigenaar moeten verbinden (uitgezonderd de architect). Een onderneming kan zich slechts éénmaal, alleen of in een Samenwerkingsverband, als Kandidaat aanmelden.

Ongeacht het gegeven dat de Kandidaat een Samenwerkingsverband uitmaakt of niet, dient de Kandidaat in zijn (verbeterd) Voorstel een Basisteam op te geven met de bekwaamheden zoals opgenomen in de definities in de Leidraad.

De teamleden van het Basisteam worden aanzien als verplicht betrokken partijen. Ze kunnen deel uitmaken van de Kandidaat, in onderaanneming werken van de Kandidaat, dan wel op een andere wijze verbonden zijn.

De identiteit van de teamleden evenals hun onderlinge relaties dienen te worden opgenomen in Aanvraag tot deelname, evenals de vooropgestelde bekwaamheid van de teamleden, bijvoorbeeld met de nodige referentieprojecten. Indien het Samenwerkingsverband betreft waarbij één partner instaat voor de realisatie van het Peperhuis en binnengebied en een andere partner voor de restauratie en herbestemming van Den Witten Engel, wordt dit uitdrukkelijk vermeld.

Een Kandidaat én diens Basisteam mag niet worden gewijzigd, tenzij de Kandidaat een geval van overmacht afdoende kan bewijzen. In dat laatste geval mag enkel het lid van het Basisteam waarop het geval van overmacht van toepassing is worden gewijzigd.

Onafgezien van de samenstelling van het Basisteam, zal de Kandidaat als enige een (rechtstreekse-) contractuele relatie aangaan met de Eigenaar.

Tot het verlijden van de Koop-/verkoopakte mogen de aandelen van de Begunstigde niet worden overgedragen zonder voorgaande schriftelijke toestemming van de Eigenaar.

14. Ondertekening van de documenten

De Aanvraag tot deelname zowel als het (verbeterd) Voorstel moet rechtsgeldig zijn ondertekend en elke bladzijde moet worden geparafeerd.

15. Taalgebruik

Het (verbeterd) Voorstel en alle aanvullende stukken dienen in het Nederlands te worden opgesteld.

Alle mededelingen en kennisgevingen (zowel mondeling als schriftelijk) tussen de Kandidaten en de Eigenaar zullen in het Nederlands worden gevoerd.

16. Vormvereisten Aanvraag tot deelname en (verbeterd) Voorstel

De Aanvraag tot deelname en – na selectie de Kandidaten genoemd – het (verbeterd) Voorstel dienen door belangstellenden/Kandidaten te worden opgemaakt in overeenstemming met bijlage 4.1 (Aanvraag tot deelname) en 4.2. (Deelnemingsformulier Voorstel).

16.1. Opmaak van de documenten

De documenten die overeenkomstig bijlage 4.1 (Aanvraag tot deelname) en/of bijlage 4.2 (Deelnemingsformulier Voorstel) worden ingediend, worden opgemaakt als één bundel, waarbij de volgorde uit bijlage 4.1. en/of 4.2 wordt gerespecteerd. De gegevens dienen door middel van tabbladen of anderszins eenduidig van elkaar te worden gescheiden. De op te geven informatie moet op een bondige en duidelijke manier worden gestructureerd.

Bij het indienen van een (verbeterd) Voorstel dient de op te geven informatie op een bondige en duidelijke manier worden gestructureerd rekening houdende met maximaal aantal bladzijden zoals voorzien onder punt 21, deel IV, van deze Leidraad.

Indien de Kandidaat een Samenwerkingsverband is, dienen de gegevens van ieder van de vennoten of de leden van het Samenwerkingsverband te worden aangebracht. In deze situatie dient de Kandidaat bij zijn / haar Aanvraag tot deelname te berichten welke vennoot (maximaal één) als rechtsgeldig vertegenwoordiger van het Samenwerkingsverband jegens de Eigenaar bindend zal optreden. De Eigenaar zal uitsluitend aan de desbetreffende vennoot van de Kandidaat de kennisgevingen in het kader van de procedure verrichten.

16.2. Vormvereisten

De belangstellende respectievelijk de Kandidaat bezorgt een digitale versie van deze documenten aan de Eigenaar en dit op volgende wijze:

- Ofwel als bijlage bij een e-mail, dit op de e-mailadressen swa.silkens@mechelen.be en DienstWonen@mechelen.be, met als onderwerp "Het Peperhuis – Aanvraag tot deelname " EN - na selectie - "Het Peperhuis' – Voorstel'. In de desbetreffende mail dient een inventaris met de inhoud van de bijlage(n) te worden gevoegd. De Eigenaar bezorgt vervolgens een ontvangstbevestiging.
 - Ofwel per USB-stick, dit in een gesloten envelop met hierop de vermelding "Aanvraag tot deelname – Het Peperhuis" EN – na selectie - "'Het Peperhuis' – Voorstel', dit
 - via afgifte tegen ontvangstbewijs in het Huis van de Mechelaar, Reuzenstraat 1 – 2800 Mechelen, dit op naam van Swa Silkens.
Het Huis van de Mechelaar is geopend op werkdagen ma, di, woe en vrij van 09u00 tot 12u30 en donderdag van 13u30 tot 19u30;
 - of met aangetekende postzending aan 'Grote Markt 21 – 2800 Mechelen t.a.v. Swa Silkens'
- Hierbij dient een rechtsgeldig ondertekende inventaris met de inhoud van de USB-stick te worden gevoegd.

De Aanvragen tot deelname en/of (verbeterde) Voorstellen dienen bij de Eigenaar op bovenvermelde wijze te worden ingediend overeenkomstig de *timing* zoals omschreven in punt 12, deel II, van deze Leidraad.

De Eigenaar behoudt zich het recht voor om van een belangstellende / een Kandidaat nadere invulling of verduidelijking ten aanzien van de door hem ingediende stukken te verlangen.

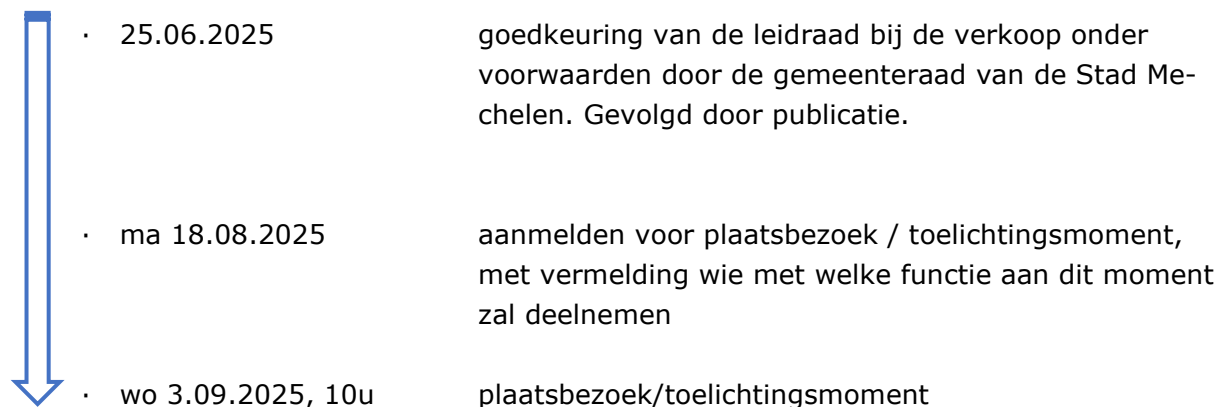
17. Timing

Gelet op de onvoorspelbaarheid van de duur en omvang van de (eventuele) onderhandelingen, alsmede van de tijd nodig voor de beoordeling van de ingediende stukken, acht de Eigenaar zich niet gebonden door de termijnen die verder voor elk van deze onderdelen van de procedure zouden worden aangegeven. Deze dienen, wat de Eigenaar betreft, te worden beschouwd als loutere streeftermijnen en zijn indicatief van aard. Bij – zelfs belangrijke – afwijkingen van deze termijnen zal in hoofde van de belangstellenden/Kandidaten geen enkel recht op (schade-)vergoeding ontstaan. De Kandidaten dienen er anderzijds rekening mee te houden dat de vooropgestelde *timing* door de Eigenaar effectief kan worden opgelegd en dus bindend kan zijn ten aanzien van de Kandidaten.

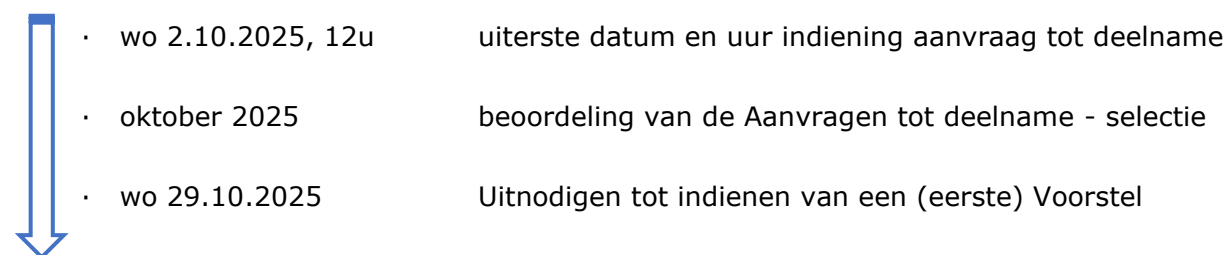
De **indicatieve** planning voor de procedure is als volgt.

Indien de Eigenaar gebruik maakt van het recht om op basis van het eerste Voorstel rechtstreeks, zonder onderhandeling, de Begunstigde aan te duiden (zie punt 7, deel II,), wordt stap 3 overgeslagen en dient de timing voor stap 4 en 5 worden aangepast.

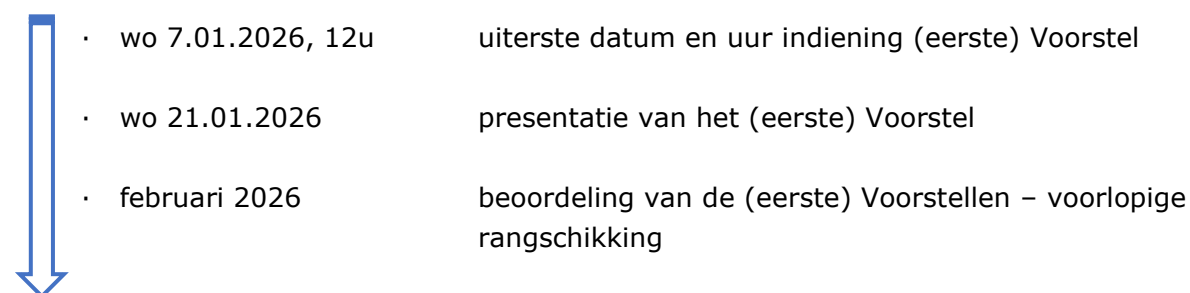
Stap 1: Publicatie van de Leidraad, toelichtingsmoment / plaatsbezoek



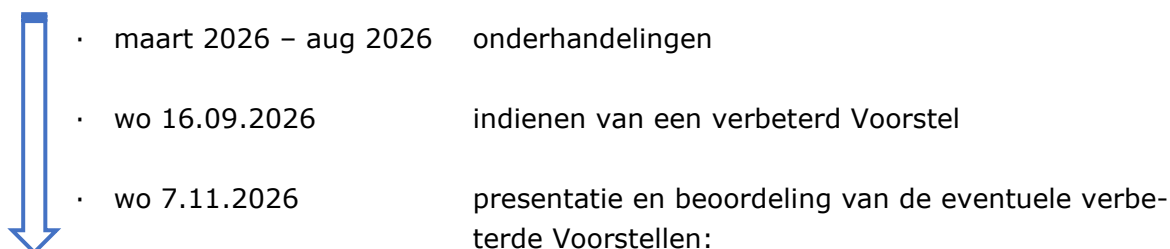
Stap 2: Indienen aanvraag tot deelname – selectie kandidaten



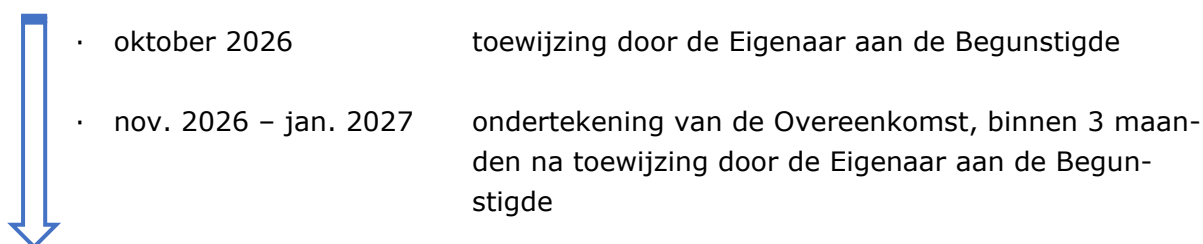
Stap 3: Indienen en beoordelen (eerste) Voorstellen



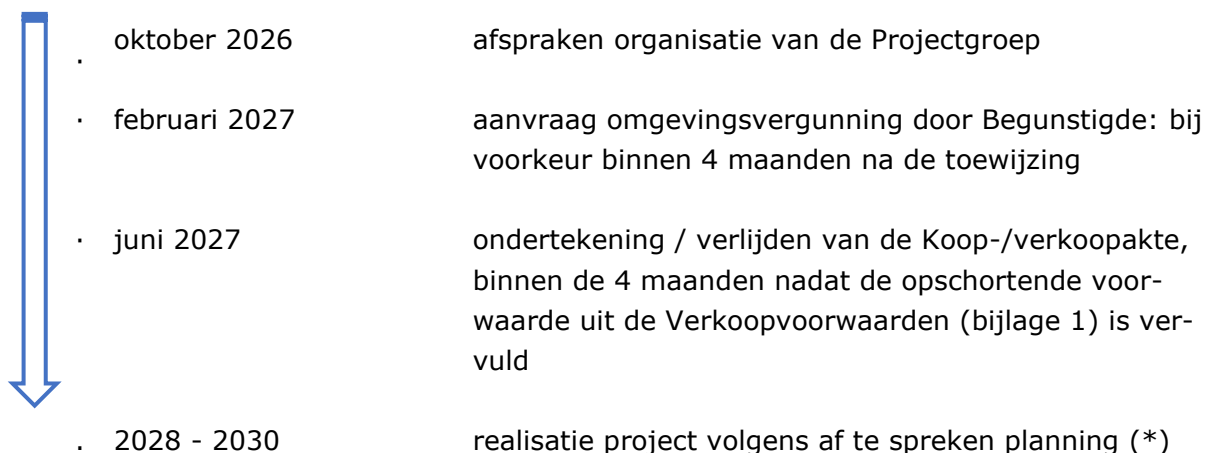
Stap 4: Onderhandelingen en indienen verbeterd Voorstel



Stap 4: Aanduiding van de Begunstigde en ondertekenen van de Overeenkomst



Stap 5 : Organiseren van een Projectgroep en de aanvraag van de omgevingsvergunning



(*) zie hierbij ook bijlage 1

Deel III: Onderzoek en beoordeling van de Aanvragen tot deelname

18. Verklaringen Kandidaten

Door de indiening van de Aanvraag tot deelname en/of het (verbeterd) Voorstel, erkent de belangstellende / de Kandidaat:

- (i) dat hij/zij instemt met de bepalingen van de in deze Leidraad omschreven procedure met als doelstelling het sluiten van de Overeenkomst met een Begunstigde;
- (ii) dat hij/zij alle nuttige en nodige informatie heeft ontvangen over het Onroerend Goed zodat hij/zij voldoende geïnformeerd een Voorstel kan indienen;
- (iii) dat hij/zij zich rekenschap heeft gegeven van alle bijzonderheden van de Verkoopprocedure.

19. Minimale eisen tot deelneming

19.1. Algemeen

De Kandidaat houdt in zijn (verbeterd) Voorstel in ieder geval rekening met de verwachtingen van een kwalitatief woonproject op de OVAM-site, een uitgebreid parkeeraanbod (buurtparkeren) en met de inrichting van een kwalitatief binnengebied, dat na realisatie deels wordt overgedragen naar de Eigenaar zoals weergegeven onder punt 3. De Kandidaat geeft in zijn eerste Voorstel duidelijk en ondubbelzinnig aan of hij/zij de optie tot aankoop en restauratie van Den Witten Engel al dan niet wenst te lichten en geeft toelichting bij deze keuze.

19.2. Bijzondere uitsluitingsgronden

Door de indiening van een Aanvraag tot deelname verklaart de Kandidaat – en in het geval van een Samenwerkingsverband, elk lid van dat Samenwerkingsverband – dat hij/zij zich niet in één van volgende uitsluitingsgronden bevindt:

- (i) in staat van faillissement of van vereffening verkeert of een gerechtelijke reorganisatie ondergaat, of in een vergelijkbare toestand verkeert als gevolg van een gelijkaardige procedure die bestaat in andere nationale reglementeringen;
- (ii) aangifte heeft gedaan van zijn/haar faillissement, een procedure van vereffening aanhangig is, een gerechtelijke reorganisatie ondergaat, of het voorwerp is van een gelijkaardige procedure bestaande in andere nationale reglementeringen;

- (iii) bij een rechterlijke beslissing die in kracht van gewijsde is gegaan, veroordeeld is geweest voor een misdrijf dat zijn/haar professionele integriteit aantast;
- (iv) niet voldaan heeft aan zijn/haar verplichtingen inzake betaling van zijn/haar sociale zekerheidsbijdragen;
- (v) niet in orde is met de betaling van zijn/haar belastingen volgens de Belgische wetgeving of die van het land waar hij/zij gevestigd is;
- (vi) tewerkstelling van illegaal verblijvende onderdanen van derde landen zoals bedoeld in de wet van 11 februari 2013 tot vaststelling van sancties en maatregelen voor werkgevers van illegaal verblijvende onderdanen van derde landen.

19.3. Financiële en economische draagkracht als uitsluitingsgrond

De financieel-economische draagkracht moet door de Kandidaat – en in het geval van een Samenwerkingsverband, elk lid van dat Samenwerkingsverband – worden bewezen aan de hand van een bankverklaring opgesteld conform het model van Bijlage 4.

20. Beoordeling van de Aanvragen tot deelname

De Eigenaar zal de Aanvragen tot deelname, ingediend door de belangstellenden, beoordelen op basis van volgende beoordelingscriteria:

A.	Teamsamenstelling	35 punten
B.	Referenties	35 punten
C.	Conceptvisie	30 punten
	TOTAAL	100 punten

20.1. Teamsamenstelling

Het Basisteam (haar leden-) dient te beschikken over de nodige bekwaamheden om de Verkoop en Herbestemming (inclusief, de verschillende onderdelen daarvan) tot een succesvol einde te brengen.

In voormelde zin dient het Basisteam (haar leden-) minstens over de bekwaamheden te beschikken zoals omschreven in de definities in de Leidraad (Deel I, punt 2).

De Kandidaat dient in zijn / haar Aanvraag tot deelname een overzicht te geven van de leden van het Basisteam en hun respectievelijke bekwaamheden.

De Kandidaat voegt bij zijn / haar Aanvraag tot deelname voor alle leden van het Basisteam een gedetailleerd CV (studie – beroepskwalificatie en/of relevante beroepservaring, ...).

De Kandidaat verduidelijkt in de Aanvraag tot deelname ook:

- haar erkenningen / klassen, alsook diegene van de leden van het Basisteam én voegt een bewijs daarvan bij. De Kandidaat toont aan dat de erkenningen / klassen volstaan voor de geplande werken;
- de onderling relatie(s) tussen de leden van het Basisteam.

20.2. Referenties

De Kandidaat dient in zijn Aanvraag tot Deelname aan te tonen dat hij / zij beschikt over de passende ervaring voor de succesvolle realisatie van de Herbestemming.

De Kandidaat dient maximum drie (3) relevante (zijnde, minstens met de Herbestemming, qua programma en schaalgrootte, vergelijkbare-) en opgeleverde referentieprojecten per lid van het Basisteam toe te voegen. De (voorlopige) oplevering van die referentieprojecten moet dateren van 1 januari 2018 of later.

Het concept en de ontwerp-/bouwkwaliteit van de referentieprojecten zullen worden bekeken, waarbij zowel de contextuele waarden, de belevingswaarde, als de toekomstwaarde van de referentieprojecten in beschouwing zullen worden genomen.

Alleen referenties die voldoen aan het hierboven genoemde worden in aanmerking genomen.

20.3. Doorselectiecriterium: Algemene conceptvisie

Wanneer er meer dan vier (4) Kandidaten voldoen aan de in onderhavige bepaalde selectiecriteria bij de Aanvraag tot deelname, dan gaat de Eigenaar over tot een 'doorselectie'. Deze doorselectie gebeurt aan de hand van doorselectiecriterium 'algemene conceptvisie'.

De belangstellende dient in een nota bij zijn / haar Aanvraag tot deelname een algemene conceptvisie voor de Herbestemming van het Onroerend Goed uit te werken. Deze nota van maximaal 4 (vier) A4 pagina's kan aangevuld worden met illustratieve schema's, referentiebeelden en schetsen, die de conceptvisie zo goed mogelijk verduidelijken / onderbouwen.

Een architecturaal ontwerp wordt in / bij voormelde nota bij de Aanvraag tot deelname niet gevraagd.

Voormelde conceptvisie dient in een volgende fase van de procedure (zie deel IV), met name in het (eerste) Voorstel (indien de Kandidaat wordt geselecteerd), nader en gedetailleerder te worden uitgewerkt / geconcretiseerd.

DEEL IV: Onderzoek en beoordeling van de (Verbeterde) Voorstellen

21. Beoordelingscriteria

De Eigenaar zal de (eerste en desgevallend verbeterde) Voorstellen ingediend door de Kandidaten beoordelen en rangschikken op basis van de hierna vermelde **beoordelingscriteria**:

A.	Communicatie, projectplanning en timing	10 punten
B.	Den Witten Engel	20 punten
C.	Kwaliteit	30 punten
	C.1. Duurzaamheid	10 punten
	C.2. Stedenbouwkundige inplanting & de architecturale kwaliteit	20 punten
D.	Prijs en Financieel plan	40 punten
	D.1. Prijs	30 punten
	D.2. Financieel plan	10 punten
TOTAAL		100 PUNTEN

Voor het maximumaantal bladzijden wordt uitgegaan van een A4-formaat en inclusief afbeeldingen. Voor voorbeelden kan tevens worden verwezen naar webpagina's.

21.1. A. Communicatie, projectplanning en timing (max. 5 blz.)

De Kandidaat maakt een plan van aanpak op met betrekking tot de projectaanpak, vanaf de ondertekening van de Overeenkomst.

De Kandidaat wordt eveneens beoordeeld op de door hem/haar voorgestelde termijnen en de door hem/haar hieromtrent geboden garanties (voor het behalen van die termijnen).;

De Kandidaat geeft – rekening houdende met de *timing* uit punt 12, deel II van deze Leidraad – minstens aan hoeveel tijd hij/zij nodig heeft voor de volgende acties:

- (i) termijn tot aan de indiening van de aanvraag tot het bekomen van de voor de Herbestemming vereiste vergunningen (o.a. omgevingsvergunning) én -akkoorden van bevoegde instanties, te rekenen vanaf de ondertekening van de Overeenkomst.

De Kandidaat houdt er rekening mee dat bij bepaalde instanties (brandweer, toegankelijkheid, monumentenzorg,...) voor voormelde aanvraag, nog een bepaald voortraject dient te worden doorlopen;

- (ii) termijn om te starten met de werkzaamheden, te rekenen vanaf de ondertekening van de Koop-/verkoopakte, die slechts zal worden verleden uiterlijk 4 maanden nadat de opschortende voorwaarden uit de Verkoopvoorwaarden (bijlage 1) van deze Leidraad zijn vervuld;
- (iii) termijn voor de voorlopige oplevering van de werkzaamheden in het kader van de Herbestemming, te rekenen vanaf de aanvang der werken.

De Eigenaar wijst op het belang van een consequente en tijdige opvolging van de stappen na toewijzing van het project. Hierbij worden volgende termijnen louter richtinggevend vooropgesteld:

- Indienen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen: uiterlijk 4 maanden na toewijzing van Begunstigde, rekening houdende met de te bekomen adviezen van o.a. brandweer;
- Start bouwwerken: uiterlijk 12 maanden na het bekomen van de definitieve omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen;
- Voorlopige oplevering van de bouwwerken: uiterlijk 2 jaar na de start van de werken.

De Kandidaat houdt in zijn/ haar Voorstel rekening met het Openleggen van de Melaan dat de Eigenaar voor haar rekening zal nemen en met de nodige afstemming van de plannen en de samenwerking met de Eigenaar om dit te realiseren.

De Kandidaat voegt minimaal volgende documenten toe:

- nota plan van aanpak;
- overzicht van de – volgens de kandidaat – met de eigenaar af te stemmen werken, en voorstel van de wijze waarop dit op te nemen;
- overzicht van (voormelde) termijnen en daaraan gekoppelde garanties;
- communicatieplan met omwonenden, waarin de beoogde relatie voor-, tijdens- en na het bouwproces met omwonenden en met de eigenaars en bewoners van de aanpalende percelen in het bijzonder wordt uiteengezet, evenals de wijze waarop dit zal worden georganiseerd.

De Eigenaar verwacht dat de Kandidaat een communicatietraject opstart met omwonenden. Naast het zoeken van een draagvlak voor deze substantiële wijziging in de buurt, wordt van de Kandidaat verwacht (in de mate van het mogelijke) rekening te houden met eventuele vragen en wensen van omwonenden. Zo kan bijvoorbeeld met de eigenaars van de panden Sint-Katelijnestraat 48 tot en met 56 (even nummers) de wenselijkheid (en de modaliteiten) tot verkrijgen van rechten op licht, zicht en toegang tot het binnengebied worden getoetst. Een toegang langs het binnengebied kan een combinatie van wonen boven winkels in deze panden mogelijk maken. Omwonenden zijn wellicht ook geïnteresseerd in de mogelijkheid tot auto- en/of fietsparkeren op de vernieuwde site. Van de Kandidaat wordt verwacht een voorstel van communicatieplan toe te voegen aan zijn eerste Voorstel. Dit communicatieplan houdt rekening met

(mogelijke verwachtingen bij) het door de Eigenaar opgezette communicatietraject en de verwachte onderlinge afstemming (zie punt 3, deel I).

Dit gebeurt met dien verstande dat de Kandidaat sowieso moet voldoen aan de minimale Eisen zoals bepaald in de Leidraad.

21.2. B. Den Witten Engel (max. 6 bladzijden)

De Eigenaar pleit ervoor dat Den Witten Engel in het project wordt betrokken en dat daarbij een kwalitatieve herbestemming naar voren wordt geschoven.

Bij het beoordelen van die kwalitatieve herbestemming, wordt onder meer rekening gehouden met:

- de integratie binnen het totaalproject Wonen rond de Melaan, met het Peperhuis en de Opengelegde Melaan;
- de (al dan niet) meerwaarde(-functie) die aan het pand wordt gegeven, met inbegrip van de bestemming en impact daarvan op de buurt;
- de manier waarop invulling wordt gegeven aan de verplichtingen uit de overeenkomst uit bijlage 7.7, hetgeen een verplichting betreft;
- de verenigbaarheid met de erfgoedwaarde van het pand;
- de stedenbouwkundige inplanting;
- de mate van duurzaamheid (zie supra).

De Kandidaat geeft in zijn (eerste) Voorstel aan of hij / zij al dan niet Den Witten Engel in zijn / haar project betreft. De Kandidaat die Den Witten Engel niet in zijn / haar Voorstel betreft zal een score van 0 behalen op dit beoordelingscriterium, maar niet noodzakelijk worden uitgesloten.

21.3. C. Kwaliteit

Onder dit criterium zal de Eigenaar volgende elementen beoordelen:

- Duurzaamheid;
- Stedenbouwkundige inplanting & de architecturale kwaliteit;

Bij elk van de voormelde elementen wordt minstens rekening gehouden met de hierna vermelde modaliteiten, alsook hetgeen voor het overige in de Leidraad is voorzien.

C.1. Duurzaamheid (max 8 blz.)

Op basis van de ontwikkelingen in de nabije omgeving ligt de nadruk voor duurzaamheid bij de ontwikkeling van het Onroerend Goed op de volgende onderwerpen:

(i) Hernieuwbare warmte

Voor een toekomstbestendige ontwikkeling is het aangewezen om hernieuwbare warmteproductie en-verdeling in detail te onderzoeken: streefdoel is collectief (centrale stookplaats minstens voor de collectieve woongebouwen zodat in de toekomst relatief eenvoudig kan aangesloten worden op een warmtenet) en fossielvrij (100% hernieuwbaar bvb. ondiepe geothermie met BEO-velden, aquathermie, riothermie,...).

De Kandidaat geeft in zijn/haar (verbeterd) Voorstel weer in welke mate er rekening zal worden gehouden met het al dan niet voorzien van hernieuwbare energie.

(ii) Circulaire bouwprincipes

In functie van de beoogde emissiereductie en gezien het grootste deel van de broeikasgasemissies materiaal gerelateerd is ⁽²⁾, formuleerde Mechelen de doelstelling om haar materialenvoetafdruk met 30% te verminderen tegen 2030. Het ontwikkelen en opschalen van de circulaire economie en de integratie van circulaire bouwprincipes zijn twee prioritaire acties in het behalen van deze doelstelling.

Om de emissie-impact van de bouwindustrie op Mechels grondgebied te beperken:

- dient het behoud van het bestaande gebouw(del)en als uitgangspunt te worden genomen. Hernieuwbouw wordt daarbij niet vooraf uitgesloten, op voorwaarde dat dit wordt gemotiveerd (en aangetoond) op basis van criteria zoals een kwalitatief architecturaal ontwerp, een verbeterde duurzaamheid of meerwaarden bij de realisatie van het contingent Buurtparkeren.
- dienen materialen die vrijkomen bij renovatie of sloop – conform art. 4 van de Europese Afvalstoffenrichtlijn ⁽³⁾ – maximaal hun waarde te behouden door ontwerp, bouw- en slooptechnieken en procedures te hanteren die hergebruik of hoogwaardige recyclage mogelijk maken ;
- worden gebouwen ontworpen opdat ze optimaal en zo lang mogelijk in gebruik kunnen blijven, door hun maximale functionele aanpasbaarheid en indeelbaarheid en door meervoudig ruimtegebruik na te streven.
- wordt gebouwd op een manier waarop hergebruik of hoogwaardige recyclage van bouwmaterialen of -componenten bij verbouwing of afbraak niet belemmerd of onmogelijk gemaakt wordt, door demonteerbaar te bouwen en storende stoffen te vermijden.

Bij de beoordeling van het Voorstel wordt rekening gehouden met de mate waarin er wordt vertrokken van bovenvermelde na te streven circulaire bouwprincipes.

(iii) Klimaatadaptatie

Het Voorstel – het wooncomplex zowel als voor de inrichting van het binnengebied – wordt beoordeeld op zijn klimaatbestendigheid, met specifieke aandacht voor naleving van de recentste hemelwaterverordening. Daarnaast worden extra groenmaatregelen

² <https://vlaanderen-circulair.be/nl/kennis/wat-is-het/materialen-en-klimaat>

³ Artikel 4 van de Richtlijn 2008/98 EG van 19 november 2008 van het Europese parlement: <https://navigator.emis.vito.be/detail?wold=45906>

en ruimte voor biodiversiteit als positief beoordeeld. Verder wordt bekeken in hoeverre het Voorstel voorbereid is op mogelijke wateroverlast en op een natuurlijke manier omgaat met hitte.

C.2. Stedenbouwkundige inplanting en de architecturale kwaliteit (max. 20 blz.)

Het (verbeterd) Voorstel van de Kandidaat zal ook worden beoordeeld inzake:

Het te realiseren woonproject:

- de totaalvisie voor de inplanting en de invulling van het project in haar omgeving;
- de nagestreefde gezonde mix van woonvormen en woningtypen;
- de vormgeving van de bebouwde ruimte;
- de architecturale kwaliteit van het Voorstel, zoals de uitstraling, de identiteit, leesbaarheid, functionaliteit en de materialisering;
- de vormgeving van de bebouwde ruimte en de te voorziene woningtypen;
- de relatie van de woningen met de publieke en (collectief) private zone;
- de totaalvisie voor de inplanting en de invulling van het project met bestemming wonen;
- de relatie met haar omgeving en de integratiemogelijkheden van en meerwaarde voor de buurt;
- de inrichting van de parkeerplaatsen, het aanbod aan parkeerplaatsen, de wijze van beheer van de parkeerplaatsen, evenals het voorzien van fietsstaanplaatsen voor zowel bewoners als eventuele omwonenden;
- de visie op de ligging van het woonproject aan de Opeengelegde Melaan en de voetgangersdoorgang van K. de Deckerstraat naar de Sint-Katelijnestraat.

Het te realiseren binnengebied:

- visie op de inrichting en het gebruik van het binnengebied;
- de verdeling in een privaat en een Publiek Toegankelijk Deel, en de wijze waarop de toegankelijkheid van deze delen zal worden georganiseerd;
- de totaalvisie voor de inplanting en de invulling van de groene zone binnen het project en de naaste omgeving;
- de functionele en kwalitatieve relatie met de omgeving, en de relatie tussen publieke en (collectief) private zones;
- vormgeving van de onbebouwde ruimte;
- de plaats en de wijze waarop de verbindingsvliet in het voorstel van inrichting past;
- het materialengebruik en de aanplantingen van hoogwaardig groen;
- de aandacht voor het latere onderhoud;
- de eventuele relatie met en mogelijkheden voor de belendende percelen en gebouwen;
- de (visuele) integratie in het project met de Opeengelegde Melaan en de verbindingsvliet.

De Kandidaat houdt in zijn (verbeterd) Voorstel, naast de mogelijkheid voor de toekomstige bewoners om te parkeren op het Onroerend Goed, rekening met de verwachting van buurtparkeren (ondergronds) bij het Peperhuis (zie punt 3.4 en 3.6.2, deel I van deze Leidraad).

21.4. D. Prijs en Financieel plan (max. 10 blz.)

D.1. Prijs

De Kandidaat geeft in zijn Voorstel minimaal de aankoopprijs weer van het Onroerend Goed.

Louter richtinggevend geeft de Eigenaar mee dat zij denkt aan een aankoopprijs van (minstens) een miljoen honderdduizend (1,1 miljoen). Het voorstel met de hoogste prijs krijgt het maximum van punten. Voor de berekening van de anderen wordt de regel van 3 gebruikt.

D.2. Financieel plan

De Kandidaat verwerkt minstens de volgende niet-limitatief opgesomde elementen uit in het financieel plan bij zijn (verbeterd) Voorstel:

- raming van het budget voor de realisatie van de gebouwen en inrichting en omgevingsaanleg;
- overige kosten: financiering, verkoopkosten, notariële kosten,...
- de wijze waarop de Kandidaat de aankoopprijs en voormelde budgetten voor de realisatie zal financieren;
- de aankoopprijs van het Onroerend Goed.

De Kandidaat dient voormelde elementen (mede-) uit te werken in een gedetailleerd en overzichtelijk financieel voorstel, vergezeld van alle nodige stavingstukken ter onderbouwing van het (verbeterd) Voorstel.

Alle belangrijke assumpties die aan de basis liggen van het financieel plan (inclusief, relevante kosten- en opbrengstenelementen) dienen nader toegelicht te worden. Tevens wordt een toelichting gegeven bij het resultaat en het ten laste nemen / bestemmen ervan.

Het financieel plan wordt op haar robuustheid en betrouwbaarheid getoetst. Hiervoor zal de Eigenaar een beoordeling maken van de assumpties en de risico's zoals deze redelijkerwijs kunnen worden afgeleid uit de door de Kandidaat voorgelegde documenten.

De Kandidaat voegt aan haar (verbeterd) Voorstel een geschikt bewijs toe waaruit blijkt dat de Kandidaat over voldoende liquiditeit, rendabiliteit en solvabiliteit beschikt voor

minstens 50 % van de aankoop van het Onroerend Goed, alsook een omschrijving waaruit duidelijk kan worden afgeleid hoe het resterende deel aan financiële middelen zal worden bekomen voor zowel de aankoop als de beoogde Herbestemming zoals omschreven in deze Leidraad.

In zoverre de Eigenaar vaststelt dat de financiële en economische draagkracht van de Kandidaat niet toereikend zal zijn voor minstens 50 % voor de aankoop van het Onroerend Goed zoals omschreven in deze Leidraad, heeft de Eigenaar het recht om het Voorstel zonder meer **niet** te weerhouden.

Bij de beoordeling van dit criterium wordt ook rekening gehouden met de lasten en risico's die de Kandidaat ten laste van de Eigenaar legt. Alle lasten en risico's die in het (verbeterd) Voorstel niet uitdrukkelijk, duidelijk en becijferd ten laste van de Eigenaar zijn gelegd, worden als ten laste van de Kandidaat beschouwd.

Deel V : Overzicht bijlagen

- 1.** Verkoopvoorwaarden
- 2.** Verzoek tot toelichting
- 3.** Deelnemingsformulier
 - 3.1. Aanvraag tot deelname
 - 3.2. Voorstel
- 4.** Bankverklaring
- 5.** Plannen en documenten i.v.m. de voormalige OVAM-site:
 - 5.1. Stedenbouwkundige uittreksel
 - 5.2. EPC attest Vlaco-gebouw
 - 5.3. Bodemattest
 - 5.4. Plannen Vlaco-gebouw, bestaande toestand
 - 5.5. Asbestattest
 - 5.6. Kadastraal uittreksel OVAM-site
 - 5.7. Archeologisch vooronderzoek (2009)
 - 5.8. Technisch verslag i.k.v. grondverzet (2022)
 - 5.9. Geofysisch onderzoek ondergrondse structuren (2022)
 - 5.10. Verslag Sondeerproeven (2009)
 - 5.11. Overstromingsrapport (2024)
 - 5.12. Ligging van de ingebuisde Vlieten
- 6.** Verzamelde akten m.b.t. het Onroerend Goed (OVAM-site)
 - 6.1. Akte opstalrecht Fluvius
 - 6.2. Akte vestiging erfdienstbaarheid Sint-Katelijnestraat 40
 - 6.3. Akte aankoop OVAM-site
- 7.** Plannen en documenten i.v.m. Den Witten Engel:
 - 7.1. Stedenbouwkundige uittreksel
 - 7.2. EPC attest
 - 7.3. Bodemattest
 - 7.4. Plannen Den Witten Engel (bestaande toestand)
 - 7.5. Asbestattest
 - 7.6. Kadastraal uittreksel
 - 7.7. Overeenkomst met bv De Diamant in functie van het Openleggen van de Melaan op de percelen Sint-Katelijnestraat 44 en 46 in Mechelen
- 8.** Aanvraagformulier deelnamevergoeding