



Inleiding

In Vorst-Meerlaar, ter hoogte van de vroegere site van de Witte School naast de kerk, is de gemeente Laakdal (provincie Antwerpen), in samenwerking met Kleine Landeigendom Zuiderkempem (KLZ), een project opgestart met 51 woningen/appartementen, een gemeentelijk ontmoetingscentrum, handelsruimte en ondergrondse parking. De werken begonnen in augustus 2020.

De gemeente Laakdal is op zoek naar een duurzame invulling van het gemeentelijk ontmoetingscentrum, bestaande uit: een gezellige horecazaak met foyer én terras, een volledig uitgeruste keuken, sanitaire ruimte met toiletten, meerdere multifunctionele zalen (gelijkvloers én kelder) en voldoende bergruimte.

Dit document bevat relevante informatie over het project Capellebeemden en over de bijhorende inschrijvingsprocedure.



Het aanbod

“Capellebeemden” is een nieuwbouwproject, gelegen op de hoek van de Meerlaarstraat en de Geelsebaan, rechtover de Sint-Niklaaskerk.

Er zijn voldoende parkeerplaatsen (privaat en publiekelijk) aanwezig. Op de site zijn de publieke parkeerplaatsen op het bijhorend pleintje, alsook publieke parkeerplaatsen beschikbaar ter hoogte van Geelsebaan 20.

Ter hoogte van Geelsebaan 15 zijn er plannen voor een gloednieuwe parking met fietsenstalling.

Het volledige project omvat nu 2 gebouwen, opgesplitst in blokken: A, B en C. Het ontmoetingscentrum bevindt zich in blok A. Op termijn plant men nog een extra blok D.



Het café (122m²) is toegankelijk via de hoofdinkom. Aansluitend op het café is een terras voorzien dat uitgaat op het plein. De gelijkvloers ligt 1m hoger dan het pleintje, wat zorgt voor een aangenaam uitzicht. Aan het café is een ruime berging (14m²) voorzien.

Er werd gekozen voor een industriële moderne look met warme accenten met keramische tegels.



Figuur 2 Café

De keuken (14m²) staat in directe verbinding met het café. Het staat de uitbater vrij om de inrichting en toestellen van deze ruimte volledig zelf te kiezen. De nodige voorzieningen zijn reeds getroffen (o.a. gas, water, afvoer, ...).



Figuur 1 Café



Figuur 3 Café

De inkomhal (32m²) geeft uit op een hal die dankzij haar centrale ligging alle functies bedient.

Via de inkomhal is er toegang tot de sanitaire ruimte (46m²) met hangtoiletten (mannen, vrouwen en mindervalide), urinoirs en handenwassers.

In de inkomhal is er een lift naar kelder met een trappenhal.

Via de inkomhal is er ook toegang tot de foyer (45m²) met toog en eigen berging (14m²).

Het ontmoetingscentrum bevat meerdere zalen en toebehorende ruimtes. De zalen hebben hun eigen karakter en bieden een diversiteit aan activiteiten aan door hun ligging en grootte. Bij de zaalinrichting werd er extra aandacht besteed aan de zaalakoestiek.



Figuur 4 Foyer



Figuur 5 Inkomhal met lift en trappenhal

De grote inkomhal geeft uit op de grote polyvalente zaal A (347m²) met toog. Deze zaal is ideaal voor het organiseren van evenementen voor onze Laakdalse verenigingen!

Aansluitend aan deze zaal is er een 2^{de} keuken (38m²). Deze keuken is volledig uitgerust met een doorschuifvaatwasser met voorwasser, een professionele koelkast van 600L en een 6-pits gasfornuis met combisteamer. De zaal en foyer kunnen of samen gebruikt worden of afzonderlijk.



Figuur 6 Polyvalente zaal A

Naast de polyvalente zaal en keuken is er een ruime berging (24m²) en een opstelruimte voor bv. foodtrucks. Zo is er aan de buitenkant een drijfkraftstopcontact voorzien.

In de kelderverdieping bevinden zich 2 zalen: zaal B (117m²) en zaal C (54m²). Deze zalen lenen zich perfect voor fuiven, repetitielokaal, In de kelder is er verder nog een berging (28m²) en een technisch lokaal (38m).

Op de eerste verdieping is er een multifunctionele ruimte (50m²) voorzien. Deze ruimte kan gebruikt worden als bv. kleedkamer bij de zalen of vergaderzaal.

In het project “Capellebeemden” werd er extra aandacht besteed aan ecologische duurzaamheid. Zo is er de aanwezigheid van een geothermische warmtepomp, ventilatie met warmterugwinning en (top)koeling, regenwaterrecuperatie, vloerverwarming met passieve koeling, zonnepanelen, ...

De volledige buitenaanleg werd voorzien in dit project en zal klaar zijn bij oplevering. Het onderhoud van het openbaar domein zal gebeuren door de gemeentelijke diensten.



Figuur 7 Polyvalente zaal A

De procedure

De gemeente Laakdal wil iedereen een kans geven een solide en gemotiveerd voorstel in te dienen. Daartoe wordt een procedure doorlopen, waarbij plaatsbezoeken en informatiegesprekken met de kandidaten zullen gevoerd worden.

Plaatsbezoeken: op afspraak in de periode van aug-nov 2022.

Informatiegesprekken: op afspraak in de periode van aug-nov 2022.

De afspraken kunnen aangevraagd worden via patrimonium@laakdal.be of via 013/67.01.10.

Motivering

De gemeente Laakdal verleent, onder de vorm van een concessieovereenkomst de mogelijkheid tot het exploiteren en uitbaten van een ontmoetingsplaats waar mogelijkheden worden gecreëerd om elkaar te ontmoeten met als doel het gemeenschapsgevoel binnen de woonkern van de deelgemeente Vorst te versterken. Deze ontmoetingsruimte, gelegen op de hoek van de Meerlaarstraat en Geelsebaan te Vorst-Laakdal en gekend als 'Capellebeemden' omvat meerdere lokalen.

Inschrijvingen

De bieding dient te gebeuren door:

- het correct invullen van het formulier 'inschrijvingsformulier tot het bekomen van een concessie tot uitbating van Capellebeemden'
- met toevoeging van de gevraagde stukken.

De bieding (inschrijving) tot het bekomen van de concessie dient rechtstreeks met de post te worden ingezonden, met inachtneming van de volgende voorschriften:

- de inschrijving moet via een aangetekend schrijven worden verstuurd, uiterlijk op de vastgestelde datum van 30/11/2022.
- de inschrijving zal onder twee gesloten omslagen worden ingediend

De tekst op de binnenomslag zal luiden 'inschrijving voor de concessie van de uitbating van Capellebeemden. Deze omslag dient gesloten te zijn.

De buitenomslag dient volgend adres te dragen: Aan het college van burgemeester en schepenen van Laakdal, Markt 19, 2430 Laakdal, met in de linkerbovenhoek de vermelding 'inschrijving Capellebeemden'.

De gevraagde documenten, vermeld onder titel 'Voorwaarden voor deelname aan bieding' zullen als bijlage bij de bieding worden toegevoegd en als bijlagen zijn vermeld. De bieding van de inschrijver die niet overeenstemt met de voorwaarden van de concessie, de vereiste gegevens niet vermeldt of een voorbehoud inhoudt omtrent de algemene en bijzondere voorwaarden van de concessie, of die de nodige waarborgen of bekwaamheidsprijzen niet kan leveren, kan op grond van onregelmatigheden worden afgewezen

De opening van de biedingen zal plaats hebben op een nog door het schepencollege vast te stellen datum in het gemeentehuis, Markt 19 te 2430 Laakdal.

De inschrijvers blijven gebonden op grond van hun inschrijving, gedurende een termijn van 60 kalenderdagen, ingaande op de dag volgend op de dag van de vastgestelde datum van de opening van de biedingen.

Voorwaarde tot deelname aan de bieding

Natuurlijke personen die aan de bieding voor het bekomen van de concessie deelnemen zullen, vóór de toewijzing, volgende stukken dienen voor te leggen:

- uittreksel van de geboorteakte
- een attest van de bankinstelling waaruit blijkt dat de kandidaat over de nodige solvabiliteit beschikt om de gevraagde waarborg te voorzien
- een recent uittreksel uit het strafregister met vermelding van de nationaliteit
- eventueel een uittreksel van het huwelijkscontract
- eventueel een uittreksel uit het Handelsregister

Rechtspersonen die aan de bieding voor het bekomen van de concessie deelnemen zullen, naast de voormelde stukken van de zaakvoerder als natuurlijk persoon, o.a. volgende stukken voorleggen:

- afschrift van de stichtingsakte en eventuele wijzigingen
- eventueel de samenstelling van de raad van bestuur

Indien verschillende personen, zowel natuurlijke als rechtspersonen, gezamenlijk aan de bieding deelnemen, moeten de voormelde documenten voor iedere persoon worden ingediend en de inschrijving door iedereen worden ondertekend. Door de deelname aan de bieding zijn zij hoofdelijk onder elkaar en ondeelbaar tussen de rechtsopvolgers gehouden tot alle verplichtingen voorkomend uit de concessie. Ze duiden de perso(o)n(en) onder hen aan die de vereniging of rechtspersoon zal of zullen vertegenwoordigen bij de concessiegever. Het bestuur heeft steeds het recht zowel voor, als gedurende de concessietermijn te eisen dat de exploitant(en), de leden van zijn/hun gezin, het tijdelijke of vast personeel, een attest van gezondheid zouden overleggen, afgeleverd door de Provinciale Gezondheidsdienst.

Gunningscriterium en toewijzing

De gemeente zal, door middel van een jury op een presentatiemoment, de uitbater kiezen met de meest voordelige inschrijving, op basis van volgende criteria:

1) **Concept (40 punten)** aan de hand van een:

a. Voorstel van businessplan waaruit de aanpak van de uitbating blijkt (20 punten).

Hierbij dienen minstens volgende zaken aan bod te komen:

- Welke accenten wil de uitbater leggen in de uitbating?
- Hoe ziet de uitbater de organisatorische aanpak van dit project?
- Een zo gedetailleerd mogelijk inplantingsplan.
- Welke initiatieven denkt de uitbater te zullen organiseren?
- Een voorbeeld/overzicht van een eet- en drankenkaart.

b. Plan van aanpak ten aanzien van de gebruikers (20 punten)

Hierbij dienen minstens volgende zaken aan bod te komen:

- Wordt er personeel ingezet? In welke mate is de uitbater zelf aanwezig?
- Openingsuren, -tijdstippen en –periodes;
- Op welke wijze wenst de uitbater doelgroepen aan te trekken?

2) **Buurtinbedding (20 punten)**

Hoe speelt het idee in op de noden van Laakdal en welke meerwaarde brengt het met zich mee? -> bv. voorrang verenigingen?

3) **Vergoeding voor de gemeente (40 punten)**

Er dient rekening te worden gehouden met een minimale vaste vergoeding ten belope van minimum 1000 euro per maand (vanaf 1^{ste} jaar), minimum 1500 euro (vanaf 2^{de} jaar), minimum 2000 euro (vanaf 4^{de} jaar), op straffe van nietigheid van het voorstel.

De beoordeling van bovenstaande criteria zal gebeuren als volgt:

- Voor criteria 1 en 2:
De beoordeling gebeurt aan de hand van onderstaande puntenverdeling. Gelijkwaardige offertes krijgen eenzelfde beoordeling.
 - Uitstekend (maximaal denkbare meerwaarde): 100%
 - Heel goed (heel veel meerwaarde): 90%
 - Goed (aanzienlijke meerwaarde): 80%
 - Ruim voldoende (duidelijk aanwijsbare meerwaarde): 70%
 - Neutraal (geen meerwaarde): 60%
 - Minder goed dan neutraal: 50%
 - Niet goed: 40%
 - Zwak: 30%
 - Zeer zwak: ≤20%
- Voor criterium 3: Regel van drie; Score offerte = (prijs hoogste huurvergoeding / huurvergoeding offerte) * gewicht van het criterium

Bij het beoordelen van de kandidaturen mogen er geen aanwijzingen van morele en/of financiële moeilijkheden uit het verleden blijken. Het college van burgemeester en schepenen heeft het recht dit te controleren en dit mits afdoende motivatie als uitsluitingscriterium te gebruiken.

De kandidaten zullen tijdig worden uitgenodigd om te verschijnen voor de jury op het presentatiemoment op een later bepaald moment.

De gekozen bidder zal per aangetekend schrijven worden verwittigd van de toewijzing en worden uitgenodigd tot de ondertekening van de concessieovereenkomst.