

Openbare vergadering van dinsdag 9 mei 2023

Aanwezig: Patrick VERTONGEN, voorzitter gemeenteraadsc commissie
infrastructuur
Jean DEWIT, Elke WOUTERS, Brigitte JANSSENS, Rudi VAN HOVE, Katrien
LE ROY, Karin VERTONGEN, Katleen ORINX, Gilbert GOOSSENS,
effectieve commissieleden
Kirsten HOEFS, Bart LAEREMANS, Trui OLBRECHTS, Philip ROOSEN,
waarnemende commissieleden
Lindsay RINCKHOUT, secretaris gemeenteraadsc commissie
infrastructuur
Karlijne VAN BREE, waarnemend lid gemeenteraadsc commissie
infrastructuur
Johan THEETAERT, deskundige
Muriel VAN SCHEL, algemeen directeur

Verontschuldigd: /

Afwezig: Gerlant VAN BERLAER, Peter PLESSERS, Vincent VAN ACHTER, Yves
VERBERCK, effectieve commissieleden

Manon BAS, Eddie BOELEN, William DE BOECK, Caroline DENIL, Linda
DE PREE, Jelle DE WILDE, Isabel GAISBAUER, Tom GAUDAEN, Chantal
LAUWERS, Karima MOKHTAR, Luk RAEKELBOOM, Patricia SEGERS, Chris
SELLESLAGH, Bart VAN HUMBEECK, Jean-Paul WINDELEN, waarnemende
commissieleden

**1. Concessie voor werken (BFMO) inzake de bouw van een ondergrondse parking en het
beheer van straatparkeren: lastvoorwaarden en de wijze van gunnen**

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- Artikel 56, §3, 8°, b) van het Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017 (DLB) dat bepaalt dat het college van burgemeester en schepenen bevoegd is om te beslissen over een concessie van meer dan negen (9) jaar (als daad van beschikking), doch hierbij blijft het vaststellen van de contractvoorwaarden een uitdrukkelijk bevoegdheid van de gemeenteraad.
- Artikels 37 en 38, 7° DLB.
- Huishoudelijk reglement van de gemeenteraad goedgekeurd in zitting van 25 februari 2019 en en latere wijzigingen:

Artikel 37:

§ 1. De raad richt de volgende zeven commissies op die zijn samengesteld uit gemeenteraadsliden:

1° personeel en organisatie;

2° financiën;

3° infrastructuur;

4° omgeving;

5° mobiliteit;

6° een commissie die waakt over de afstemming van het gemeentelijk beleid op het beleid van de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden;

7° verenigde commissie.

Deze commissies hebben als taak het voorbereiden van de besprekingen in de gemeenteraadssitzingen, het verlenen van advies en het formuleren van voorstellen over de wijze waarop vorm wordt gegeven aan de inspraak van de bevolking telkens als dat voor de

beleidsvoering wenselijk wordt geacht. De commissies kunnen steeds deskundigen en belanghebbenden horen.

§ 2. De verenigde gemeenteraadscommissie is samengesteld uit alle leden van de gemeenteraad. Alle andere commissies zijn samengesteld uit 13 stemgerechtigde raadsleden. De voorzitter kan worden aangewezen onder de raadsleden die geen lid zijn van de commissie. In dat geval heeft de voorzitter geen stemrecht.

(...)

§ 7. Elke commissie wordt voorgezeten door een gemeenteraadslid. De leden van het college van burgemeester en schepenen kunnen geen voorzitter zijn van een commissie. De gemeenteraad duidt de voorzitters van de commissies aan.

§ 8. De gemeenteraadscommissies worden bijeengeroepen door de voorzitters van de commissies en dit op vraag van het college van burgemeester en schepenen. Behalve in spoedeisende gevallen, geschiedt de bijeenroeping via e-notulen aan alle leden van de gemeenteraadscommissie (effectieve leden en leden die als waarnemer kunnen zitting hebben), ten minste acht dagen voor de dag van de vergadering. De oproeping vermeldt de agenda, dag, uur en plaats van de vergadering. Deze informatie wordt eveneens bekendgemaakt aan het publiek door publicatie op de gemeentelijke website.

§ 9. De gemeenteraadscommissies kunnen geldig vergaderen, ongeacht het aantal aanwezige leden. Commissieleden kunnen zich tijdens een vergadering laten vervangen door raadsleden van dezelfde fractie.

§ 10. De gemeenteraadscommissievergaderingen zijn in principe openbaar onder dezelfde voorwaarden als voor de gemeenteraad (zie art. 4 tem. 6 van dit reglement). De raadsleden kunnen, zonder stemrecht, de vergaderingen van de commissies waarvan zij geen deel uitmaken, bijwonen. De leden van het college en de algemeen directeur kunnen als waarnemend lid de gemeenteraadscommissievergaderingen bijwonen.

§ 11. Vooraleer aan vergaderingen deel te nemen, tekenen de leden van elke gemeenteraadscommissie een aanwezigheidslijst, die aan de algemeen directeur wordt bezorgd.

Artikel 38.

Alle leden van de gemeenteraadscommissie zijn stemgerechtigd, met uitsluiting van de waarnemende leden, de krachtens art. 37, §2 aangestelde voorzitter, de deskundigen en de eventuele belanghebbenden. De leden van de commissies stemmen, zoals in de gemeenteraad, nooit geheim, behalve in de gevallen zoals in art. 27, §4 van dit reglement.

Artikel 39.

Het ambt van secretaris van elke raadscommissie wordt waargenomen door één of meer personeelsleden van de gemeente, op voorstel van de algemeen directeur, aangewezen door het college van burgemeester en schepenen. Een afschrift van het verslag wordt via e-notulen verzonden aan ieder commissielid en aan elke fractieleider.

De beslissing wordt genomen op grond van:

Wettelijk:

- Artikelen 40, 41 en 56, §3, 8°, b) DLB betreffende het vaststellen van de contractvoorwaarden voor een concessie van meer dan negen jaar.
- Wet van 17 juni 2016 betreffende de concessieovereenkomsten, en latere wijzigingen.
- Wet van 17 juni 2013 betreffende de motivering, de informatie en de rechtsmiddelen inzake overheidsopdrachten en bepaalde opdrachten voor werken, leveringen en diensten en concessies, en latere wijzigingen.
- Koninklijk besluit van 25 juni 2017 betreffende de plaatsing en de algemene uitvoeringsregels van de concessieovereenkomsten, en latere wijzigingen.

Met betrekking tot de procedure

- Beleidsplan 2019–2024 waarbij de gemeente Grimbergen een parking wenst te voorzien in Strombeek–Bever.
- Besluit van de gemeenteraad van 26 januari 2023 waarbij de principiële beleidsbeslissing werd goedgekeurd in het kader van het lopende project voor de aanleg van de ondergrondse parking onder het Gemeenteplein te Strombeek–Bever en de heraanleg van de bovenbouw inzake het parkeerbeleid.

- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 8 april 2019 waarbij het voorontwerp van de bouw van een ondergrondse parking onder het Gemeenteplein te Strombeek-Bever in coördinatie met de bouw van een bufferbekken door Aquafin werd goedgekeurd.
- Besluit van het college van burgemeester schepenen van 7 april 2020 waarbij de organisatie van het bovengronds parkeren te Strombeek-Bever rekening houdend met de bouw van een parking onder het gemeenteplein door een concessienemer principieel werd goedgekeurd.
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 21 december 2020 waarin een meester Gitte Laenen van advocatenbureau GD&A Advocaten werd aangesteld voor de opmaak van een bestek voor de concessie (PPS), realisatie en exploitatie van de ondergrondse parking alsook de exploitatie van het bovengronds parkeren in Strombeek-Bever.
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 17 mei 2021 waarbij het masterplan Strombeek-Bever – gemeenteplein: aanleg ondergrondse parking en omgeving – Voorontwerp bovenbouw gemeenteplein en omgeving werd goedgekeurd.
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 5 december 2022 waarbij de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen van Bart Laeremans en Muriel van Schel namens gemeente Grimbergen voor het herinrichten van het gemeenteplein, het realiseren van een publieke ondergrondse parking met 144 parkeerplaatsen en fietsenstalling, het bouwen van een luifel, inkompaviljoen en buitentrap in functie van de toegankelijkheid van de ondergrondse parking en het rooien van 3 bomen werd aangevraagd.

De beslissing houdt rekening met volgende adviezen:

/

De beslissing kent volgende inhoudelijke verantwoording:

Aanleiding en context

De gemeente wenst een aantal aspecten van de uitvoering van het parkeerbeleid toe te vertrouwen aan een concessiehouder voor de periode van in beginsel 30 jaar.

Daartoe werd een concessiedocument met referentie 2022/906 opgemaakt, getiteld "Concessie voor werken (BFMO) inzake de bouw en uitbating van een ondergrondse parking en het beheer van het straatparkeren", volgens hetwelk de volgende aspecten aan de aan te stellen concessiehouder zullen worden toevertrouwd.

1. De bouw, de financiering, het onderhoud en de exploitatie van een ondergrondse parking (de BFMO-infrastructuur) in Strombeek-Bever; Het ontwerp van deze parking werd reeds opgemaakt door 360 Architecten BV. De aanleg van de bovengrond van deze parking maakt geen deel uit van de concessie, hoewel deze aanleg voorzien is in de omgevingsvergunning. Voor de aanleg van deze bovengrond zal een afzonderlijke overheidsopdracht worden uitgeschreven door de gemeente.
De concessiehouder zal eveneens een veiligheidscoördinator moeten aanstellen (ontwerp en verwezenlijking), met wiens aanbevelingen strikt rekening gehouden zal moeten worden.
De BFMO-infrastructuur dient op de einddatum van de concessie volledig afgeschreven te zijn.
2. Het beheer van het straatparkeren in Strombeek-Bever en Grimbergen, meer bepaald in de straten en zones zoals aangeduid in de outputspecificaties gevoegd als bijlage 8B bij het concessiedocument. De concessiehouder zal eveneens instaan voor de inrichting en uitbating van een parkeerwinkel, waar gebruikers alle parkeerproducten (zowel *on-street* als *off-street*) kunnen aanschaffen, informatie kunnen krijgen m.b.t. parkeren in Grimbergen (incl. Strombeek-Bever) en terecht kunnen voor klachten. De aanvangsdatum *voor het straatparkeren* werd *indicatief* vastgelegd op 1 mei 2024 (deze datum kan worden aangepast in functie van de sluitingsdatum en/of, overeenkomstig de bepalingen van de concessieovereenkomst, bv. ingeval van een geval van uitstel). Ook de parkeerwinkel dient vanaf datzelfde moment operationeel te zijn voor het publiek. Vanaf deze geplande voorlopige aanvangsdatum, momenteel indicatief vastgelegd op 1 mei 2024, zal de looptijd van dertig (30) jaar van de concessieovereenkomst een aanvang nemen.

Bepalingen opgenomen in functie van de principiële beleidsbeslissing door de gemeenteraad goedgekeurd op 26 januari 2023

In gemeenteraadszitting van 26 januari 2023 werden enkele principiële beleidsbeslissingen goedgekeurd in het kader van het lopende project voor de aanleg van de ondergrondse parking onder het Gemeenteplein te Strombeek-Bever en de heraanleg van de bovenbouw inzake het parkeerbeleid.

Deze beslissing werd integraal toegevoegd aan het concessiedocument (bijlage 13).

Plaatsingsprocedure

Conform artikel 38 Concessiewet mag het bestuur de procedure die tot de keuze van een concessiehouder leidt, vrij en naar eigen goeddunken organiseren, mits de bepalingen van deze wet worden gerespecteerd.

Indien de omstandigheden van de plaatsingsprocedure dit vereisen, zal het verloop van de procedure kunnen worden ingekort of gewijzigd.

- Indiening van de (eerste offerte) – eventueel voorafgaande toelichtingsvergadering
- Onderzoek en beoordeling van de (eerste) Offertes
- Regularisatie van eventuele onregelmatigheden
- Eventuele onderhandelingen
- Onderzoek en beoordeling van de eventuele BAFO's
- Gunning en sluiting van de concessie

Publicatie concessie

De concessie zal op Europees niveau worden gepubliceerd.

Toelichting ter zitting

Het technische en juridische deel van de concessie wordt respectievelijk door SWECO (Stefaan LUMMEN) en GD&A (GITTE LAENEN) toegelicht ter zitting. Zie hiervoor de powerpoint-presentatie als BIJLAGE gevoegd.

Vragen en antwoorden

Vraag	Antwoord
Gilbert Goossens: Hoe hoog is het gedeelte tussen plafond en de straat? Vraag is nl hoe een boom daar kan beplant worden.	SWECO: dat hangt al van de split-levels. Er bestaan technieken voor.
Jean De Wit: De bomen zijn toch binnen 2 jaar dood. De wortels kunnen immers niet naar beneden doorgroeien.	SWECO: Het regenwater wordt maximaal geïnfiltreerd. Een boom heeft 2 soorten wortels: stabiliteitswortels en dan de voedingswortels. Er zal groen worden voorzien op het bovenplein dat aangepast is aan deze situatie. De schets die nu getoond wordt is een loutere technische doorsnee-schets en geeft geen correcte weergave van de soort beplanting.
Gilbert Goossens: De zijwanden van de parking gaan tot in de kleilaag?	SWECO: Inderdaad, om te voorkomen dat er onderspoeling is en om voldoende trekkracht te hebben op de wanden.
	Philip Roosen verwijst naar de bepalingen in de omgevingsvergunning die de beplantingen omschrijft.

	SWECO herhaalt dat het een bouwtechnisch plan is.
Jean De Wit: U wilt ons iets "verkopen" via een mooi beeldje met bomen en bloemen en planten maar het is niet realistisch.	
Gilbert Goossens: Gaat er constant bemaald worden? Aangezien dit binnen in de parking ingetekend staat.	Sweco: Neen, enkel tijdens de bouwfase.
Jean De Wit: Iedereen klaagt over wateroverlast en nu gaan we daar een ondergrondse parking bouwen, in een waterziek gebied.	Sweco: De parking is geraamd op 45.000 EUR per parkeerplaats, er is maw een dure bouwtechniek gehanteerd om juist de waterproblematiek te voorkomen. Want normaal is de bouw prijs per parkeerplaats goedkoper.
Gilbert Goossens: In het vet staat vermeld dat alles moet gebeuren in de Nederlandse taal. Nochtans staat er verder in de outputspecificaties op blz 12 "bij voorkeur ook in het Frans en Engels". Dit is contradictorisch.	De burgemeester stelt dat dit inderdaad een fout is, het is tegenstrijdig en wordt eruit gehaald. Het is de bedoeling dat er enkel Nederlands wordt gehanteerd.
Jean De Wit: Wat als de pomp door een regenstorm en blikseminslag niet meer zou werken? Dan gaan de wagens blub-blub doen?	SWECO: Dat risico is afgedekt. De ingang van de parking ligt hoog genoeg. Er is een opvangsysteem in de parking en een oppompsysteem. Er is een lift en ook trappen voorzien.
Dit is dus een muizenval dan voor de mensen die in de parking zitten?	
Gilbert Goossens: De prijzen van de bouw stijgen meestal. De cijfers die we nu zien zijn immers ramingen. Dus weten we niet wat het allemaal zal kosten uiteindelijk?	SWECO: Het bouwrisico ligt bij de concessienemer. GD&A: Er wordt een vaste en variabele vergoeding gevraagd + uitgebreid financieel meerjarenplan. Dit moet robuust zijn en wordt afgetoetst door de gemeente voor de gunning. Het is verplicht voor de gemeente om de bedragen te checken, dat die wel realistisch zijn. Dit is zo voor alle andere overheidsopdrachten ook. SWECO: Inkomsten zouden idd onrealistisch kunnen worden ingeschat door de inschrijver, en dan later aangehaald worden tav de gemeente om te stellen dat de situatie niet is zoals verwacht. Maar er is door SWECO zelf een raming gemaakt van de inkomsten en die wordt meegegeven met de inschrijvers. Zodat het prijsonderzoek zal uitwijzen dat zulke inschrijver met onrealistische inkomsten-verwachtingen dan moet geweerd worden.
Katrien Leroy: In de collegebeslissing van de vergunning staat ook de bezorgdheid van de grondwaterproblematiek. De aannemer moet deze reeds	GD&A: De ontwerp-aansprakelijkheid blijft zoals steeds bij de architect. Als er vragen of twijfels over zouden zijn, moet de inschrijver dit melden bij aanvang van de procedure.

voorafbepaalde parking bouwen, draagt hij dan het risico?	Als tijdens de uitvoering van de werken, bepaalde zaken worden vastgesteld dan wordt dat meegenomen en desgevallend aangepast. In de contractuele bepalingen staan daarom alle regelingen ingeval van overmacht, onvoorziene omstandigheden etc... Een contract is nooit 100% onwijzigbaar. SWECO: Je hebt het ontwerp enerzijds en anderzijds de bouwtechniek. We hebben de beste en duurste techniek genomen: slibwanden van 27 meter diep. Er is bovendien een uitgebreid bodemonderzoek geweest, vult Johan Theetaert aan. Kirsten Hoefs stelt dat we idd daarom met een hogere bouwkost zitten.
Jean De Wit: Er zijn nogal veel verdiepingen. Is dit efficiënt?	WECO: Er is inderdaad gekozen om zoveel mogelijk parkeerplaatsen te kunnen voorzien. De parking zit wel goed ineen. Er is maar 1 inkom/uitgang.
Katrien Leroy: "Bij voorkeur "wordt de bouwput uitgevoerd zonder het phreatisch oppervlak buiten de bouwput te verlagen. Pag 14 outputspecificaties. Wat betekent dat dan, geen verplichting?	SWECO: Een aannemer is verplicht al zijn rekeningsnota's voor te leggen, ook de bemalingsnota's, hieruit zal veel blijken. De parkeerwereld evolueert snel ook qua technieken, zodat we ook wel wat nieuwe inzichten toelaten. Dit wordt tijdens de bouw dus opgevolgd.
Katrien Leroy: Meer dan 50% van de punten inzake gunningscriteria betreffen het financieel oogpunt . Ik vind dit scheefgetrokken. Er wordt dan voorrang gegeven aan "de goedkoopste".	GD&A: Dit is een pure beleidskeuze van het bestuur. Er is de garantie dat wel op elk van de criteria er minstens 50% moet worden gehaald.
Katrien Leroy: SB wordt opgesplitst in 7 zones: waar is het betalend? Waar worden de parkeerautomaten geplaatst om de 75 meter? Shop and Go-regeling? Parkeerwinkel: waar komt die? Moet op 500 meter van gemeentehuis en dagelijks bemand. Is dit wel realistisch qua eis?	Philip Roosen: Groene zone= volledig betalend Er worden 60 parkeermeters geraamd. In centrumzone SB, evenementenzone en zone Mutsaard. Er moet een laad/loszone voorzien worden, plaats mindervaliden etc, dus daarom meer plaatsen voorzien. De vz stelt dat het zal aangepast worden naar Strombeek ipv Grimbergen. Het is inderdaad niet logisch dat het Grimbergen is. SWECO en GD&A stellen dat overal zo een loket wordt voorzien, dus qua eis zeker

	normaal.
Katrien Leroy: Waarom is er een verschil van abonnementen werknemers tsn Grimbergen en Strombeek.	Philip Roosen: De parkeerdruk van SB is niet te vergelijken met die van Grimbergen, daarom een verschil.
Katrien Leroy: Hoe zit het met de parking van Pierebad?	De burgemeester stelt dat inderdaad de parking aan het zwembad momenteel besproken wordt om via slagboom te werken en via LAGO. De formulering in het bestek wordt aangepast aangezien er nu staat "enkele plaatsen" kunnen aan het zwembad worden toegewezen. Dit zal wellicht meer of volledig worden, aangezien er een parkeerproblematiek is voor de zwemmers nu.
De parking van de bib en het OCMW gaat betalend zijn?	Philip Roosen: neen.
Parking Rodepoort: blijft een parking "tot de gronden worden ontwikkeld" ipv voorheen "tot het einde der werken"? Is dit de bedoeling?	Kirsten Hoefs: In een ideale wereld wordt de parking daar afgebroken eens alles klaar is. Maar het is een goede opmerking: de tekst zal aangepast worden naar "tijdelijke parking, behoudens andersluidende beslissing van de gemeente"
Gilbert Goossens: Ik was juist blij dat het loket in Grimbergen was ipv in Strombeek. Eindelijk iets dat in Grimbergen nog blijft. Moeten we ons nog zorgen maken over parking in feite, moeten we niet allemaal gaan fietsen?	Philip Roosen: Het zal een en-en verhaal worden.
Gilbert Goossens: Bronbemaling – recuperatie voorzien waar mensen het kunnen gebruiken, bijv voor de geveltuinen.	Kirsten Hoefs: Het water wil je niet, dat ziet roestbruin van het ijzer. De veiligheid op de werf primeert ook. De mogelijkheid is wel opgenomen.
Voorzitter commissie: Wat met buitenlandse opdrachtnemer en diens onderaannemers?	Dit is in overleg bepaald. De hoofdaannemer is en blijft wettelijk verantwoordelijk voor de onderaannemers, in de wetgeving overheidsopdrachten is ook controle voorzien voor de onderaannemers. Het moet een Klasse 8 aannemer zijn.
Kirsten Hoefs: Te vermijden dat de parking Jetsestraat leegstaat buiten de werkuren, aangezien er dan geenpersoneel is die er staat.	Philip Roosen: Het woordje "exclusief" moet dan best worden toegevoegd. Er zal dan via slagboom of een systeem moeten worden gewerkt.
Kirsten Hoefs: Wat met zorgpersoneel?	Philip Roosen: Op privé-opritten zal iets voorzien worden. Op openbaar domein is er geen regeling: te bekijken nog met de concessionaris, evt abonnementsformule voor zorgpersoneel.
Gilbert Goossens: Wordt er geen plaatsbeschrijving gedaan?	Sweco: Voor het afsluiten van de verzekering van de aannemer wordt dit gedaan.

Gilbert Goossens: wat is de maximumboete bij vertraging?	GD&A: 10%. Dit staat in het bestek.

Bijkomende informatie:

/

BESLUIT:

Artikel 1.

Kennis te nemen van het concessiedocument met nr 2022/906 en de raming voor de concessieopdracht "Concessie voor werken (BFMO) inzake de bouw en uitbating van een ondergrondse parking en het beheer van het straatparkeren", opgesteld door meester Laenen van advocatenkantoor GD&A Advocaten en studie bureau SWECO.

Art. 2.

Kennis te nemen van de powerpoint-presentatie van GD&A en SWECO, als bijlage gevoegd.

Art. 3.

Voor de bespreking ervan, te verwijzen naar de inhoudelijke verantwoording.

Namens de commissie
In zitting, datum als hierboven

Muriel VAN SCHEL

algemeen directeur

Patrick VERTONGEN

voorzitter gemeenteraadscommissie
infrastructuur