

# VRAGENLIJST 26/06/2023

De vestiging van een opstalrecht onder voorwaarden ter realisatie van een woningbouwproject te **Peperstraat 11 Gemeente Herzele**



Uiterste datum indienen offerte: 21 augustus 2023 om 12u  
Elektronische indiening offertes via e-mail:  
[nadine.verbraecken@so-lva.be](mailto:nadine.verbraecken@so-lva.be)



**Deze vragenlijst wordt toegevoegd in kader van artikel 2.4 Vragen en opmerkingen, van de Leidraad:** De vestiging van een opstalrecht onder voorwaarden ter realisatie van een woningbouwproject te Peperstraat 11 Gemeente Herzele

<p>Artikel 2.1.1 Procedure – Stappen vermeld: “Aan de geïnteresseerden wordt verzocht om vooraf, en dit uiterlijk twee (2) werkdagen voorafgaand aan het plaatsbezoek waaraan ze willen deelnemen, te melden of zij aanwezig zullen zijn op het plaatsbezoek en met welke vertegenwoordigers. Deze melding dient te gebeuren per e-mail op het e-mailadres van de contactpersoon zoals opgenomen in <b>Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.</b> communicatie, van deze Leidraad.”</p> <p>Hoe wordt het plaatsbezoek georganiseerd?</p>	<p>Het pand zal vrij te bezoeken zijn op <b>maandag 12/06/2023 tussen 10u en 15u</b>. Aanwezigheden zullen ter plaatse opgenomen worden.</p> <p>Bijkomend kunnen op een later tijdstip nog plaatsbezoeken worden ingepland op vraag en dit per mail aan: <a href="mailto:nathalie.steenhaut@so-lva.be">nathalie.steenhaut@so-lva.be</a> en <a href="mailto:nadine.verbraecken@so-lva.be">nadine.verbraecken@so-lva.be</a></p>
--	---

<p>Het punt ‘ervaring en bekwaamheid’; vermoeden wij dat er een copy-paste fout gebeurd is (cf. financiële en economische draagkracht). Kan het punt 3.2.3. nader toegelicht worden?</p>	<p><b>ERVARING EN BEKWAAMHEID</b></p> <p>De Kandidaat – en in het geval van een Samenwerkingsverband, elk lid van dat Samenwerkingsverband – dient zijn/haar ervaring en (technische) bekwaamheid aan te tonen aan de hand van <b>referenties</b> die betrekking hebben op projecten die qua omvang en complexiteit op vlak van ontwerp, ontwikkeling en vermarkting gelijkwaardig zijn aan het beoogde project. Hiervoor dienen er exact 2 relevante projecten in hoofde van de ontwikkelaar en 2 relevante projecten in hoofde van de architect toegevoegd te worden. Bij voorkeur zijn dit projecten die de ontwikkelaar en de architect samen hebben gerealiseerd maar dit is geen noodzaak. De referentieprojecten werden ontwikkeld en vermarkt gedurende de laatste 7 jaar en vermelden de plaats, bedrag van het project, architectenteam, eventuele partners, enz. Minstens 1 referentie, zowel voor de ontwikkelaar als voor de architect, mag nog in uitvoering zijn indien het ontwerp als minstens vergund is. Per referentie geeft de kandidaat aan in welk stadium een project zich bevindt, indien reeds plaatsgevonden het jaar van</p>
--	--

	<p>oplevering, de architect/ontwikkelaar, het adres en op welke manier een referentie de bekwaamheid aantoont. Elke referentie bestaat uit minstens 3 illustraties (foto's, plannen, renders...).</p> <p>In zoverre de Eigenaar op basis van het Voorstel vaststelt dat de Kandidaat geen relevante referenties voorlegt, heeft de Eigenaar het recht om het Voorstel zonder meer <b>niet</b> te weerhouden.</p>
--	--

<p>Onder 3.2.3 staan dezelfde clausules als onder 3.2.2, terwijl onder Bijlage I punt 4 Stukken Aangaande de teamsamenstelling volgende gevraagd wordt “Erkenningen en klassen van alle leden van het Basisteam”</p> <p>Is een erkenning is vereist? Zo ja, welke categorie en klasse?</p>	<p>Een klasse voor de aannemer is <u>niet</u> vereist in deze opdracht.</p>
--	---

<p>In het document Leidraad staat onder 1.4.2. “Het oprichten van het bouwblok in tweede bouworde is slechts mogelijk als kan voldaan worden aan de voorwaarden vermeld in het vooradvies van de brandweer. Dit attest werd toegevoegd in bijlage C bij deze Leidraad.” Bijlage C omvat geen vooradvies van de brandweer. In het uittreksel uit de notulen van het Schepencollege wordt enkel vermeld dat er een gunstig advies voor de aanvraag kan verleend worden mits “Het oprichten van het bouwblok in tweede bouworde is slechts mogelijk als kan voldaan worden aan de voorwaarden vermeld in het vooradvies van de brandweer”. Het advies zelf werd niet opgenomen in bijlage C, noch in andere bijlagen.</p>
<p><b>Advies Brandweer</b></p> <p>Voor de inplanting en toegangswegen dient de bijlage 2/1 van de basisnormen te worden toegepast, gezien mogelijke bestemmingswijzigingen niet kunnen worden uitgesloten.</p> <p>Voor deze verkavelingen geldt dat een tweede ontsluitingsweg absoluut noodzakelijk is vanaf 25 woningen of vanaf dat er een meergezinswoning voorzien wordt in de verkaveling in het binnen gebied.</p> <p><b><i>De percelen met de diverse gebouwen moeten voortdurend bereikbaar zijn voor brandweervoertuigen; De nieuwe wegenissen moeten voldoen aan onderstaande:</i></b></p> <p>Alle doodlopende straten dienen voorzien te worden van een keerpunt. Elk keerpunt dient geschikt te zijn voor het keren van een brandweervoertuig (max lengte 11m- 3 assen). Deze mogelijkheid dient aangetoond te worden, getekend op de plannen.</p> <p>Voor de <u>lage gebouwen</u> moeten de voertuigen van de brandweer ten minste in één punt een gevel kunnen bereiken die op herkenbare plaatsen toegang geeft tot iedere bouwlaag. Daartoe moeten de voertuigen beschikken over een toegangsmogelijkheid <b>en een opstelplaats:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die voldoet aan:</li> </ul>

- minimale vrije breedte: 4 m; zij bedraagt 8 m indien zij doodloopt.
- minimale draaistraal: 11 m aan de binnenkant en 15 m aan de buitenkant;
- minimale vrije hoogte: 4 m;
- maximale helling: 6%;
- draagvermogen: derwijze dat voertuigen, zonder verzinken, met een maximale asbelasting van 13t er kunnen rijden en stilstaan, zelfs wanneer ze het terrein vervormen.

Voor de afmetingen van de opstelplaatsen dient minstens rekening te worden gehouden met volgende afmetingen:

- 10 m x 4 m als de voertuigen achter elkaar geplaatst worden (8 m indien 30 m doodlopend)
- 10 m x 10 m als de voertuigen naast elkaar worden geplaatst

Het aantal en de ligging van de opstelplaatsen zijn zo bepaald dat de afstand van de brandweertoegang van het gebouw tot een opstelplaats beperkt is en het opgestelde voertuig geen schade kan oplopen door de brand. **De opstelplaatsen liggen op maximaal 40 m van een hydrant.**

De horizontale afstand, vrij van elk brandbaar element en gelegen tussen een LG (laag gebouw) en een tegenoverstaand, moet ten minste 6 m bedragen!

Stilstaande en geparkeerde voertuigen en andere obstakels (zoals hoogstammige bomen) mogen de doorgang en de opstelling van de voertuigen en het materieel van de brandweer niet verhinderen.

Als de ontworpen weg achteraf **niet** wordt overgedragen aan de stad of gemeente blijft de eigenaar/syndicus verantwoordelijk voor de bereikbaarheid door brandweer en ziekenwagens en voor het vrijhouden en onderhouden van brandweerweg incl. opstelplaatsen en hydranten.

Ook een goede signalisatie van de verschillende units ter hoogte van de ingang van het wooninbreidingsgebied is van belang!!

Indien de toegang tot het binnen gebied wordt afgesloten moet de brandweerweg aangeduid worden met het opschrift "Toegang voor de brandweer" op bordjes van minimaal 200mm x 600 mm.

Hij kan eventueel afgesloten worden d.m.v. een hekken of een poort wanneer er door de aanvrager een sleutelkuis voorzien wordt passend onder de generale sleutel brandweer Vlaamse Ardennen. De brandweerkuis moet op een inbraakwerende wijze in een muur (steenformaat) worden aangebracht of vastgelast aan/in metalen hekken, palen of poorten. Deze kuis kan de sleutels van diverse poorten, gebouwen, badges, plannen e.d. bevatten en de gegevens van de contactpersonen/ syndici.

De plaats van de sleutelkuis moet schriftelijk worden gemeld aan de zone met een plannetje bij van de ligging en fotos, te mailen naar [sleutelkluizen@bvlar.be](mailto:sleutelkluizen@bvlar.be)

De cilinders zijn te verkrijgen via [cilinders@lecot.be](mailto:cilinders@lecot.be).

Bij een overbouwde inrit moet de inrit minstens 4 m breed zijn en 4 m hoog of meer indien de plaatselijke toestand dit vereist. Ook hier moeten de draaistralen worden aangetoond, rekening houdende met parkeerplaatsen op de bestaande weg ter hoogte van de inrit.