

Selectieleidraad Waaijakkers II



Ten behoeve van de selectie inzake

Verkoop, ontwikkeling van gemeentelijke gronden binnen het plan Waaijakkers II, te Aerdt ter grootte van circa 3984 m².



Versie: 4.5

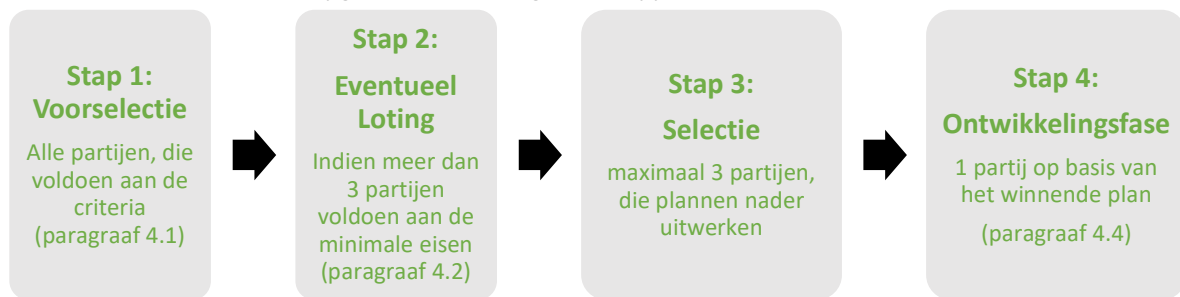
Datum: januari 2024

1	INLEIDING	3
2	HET ONDERWERP VAN SELECTIE	4
2.1	INLEIDING PROJECT WAAIJAKKERS II	4
2.2	DOEL EN SCOPE VAN DE SELECTIEPROCEDURE	5
2.3	UITGANGSPUNTEN ONTWIKKELING WAAIJAKKERS II	6
2.3.1	<i>Ruimtelijke uitgangspunten</i>	6
2.3.2	<i>Woningbouwprogramma</i>	9
2.3.3	<i>Duurzaamheid, circulariteit, natuurinclusief bouwen</i>	10
2.3.4	<i>Financiële uitgangspunten</i>	12
2.3.5	<i>Civieltechnische uitgangspunten</i>	13
3	SELECTIEPROCEDURE	16
3.1	INLEIDING	16
3.2	PROACTIEVE HOUDING VAN DE DEELNEMERS	17
3.3	PLANNING SELECTIEPROCEDURE	18
3.4	DIALOGGRONDE PLANVORMING	19
3.5	VOORSCHRIFTEN AANMELDING	19
3.5.1	<i>Voorselectie</i>	19
3.5.2	<i>Selectie</i>	20
3.6	VERGOEDING	22
3.7	CONTACT TIJDENS SELECTIEPROCEDURE	22
3.8	BEËINDIGING / WIJZIGING SELECTIEPROCEDURE	23
3.9	GEEN (JUISTE) AANMELDINGEN/GESCHIKTE GEGADIGDEN	23
3.10	GESCHILLEN EN TOEPASSING RECHT	23
3.11	OPENBAARHEID	23
3.12	BIJLAGEN	24
4	TOETSING	25
4.1	TOETSING MINIMALE EISEN (VOOR)SELECTIE	25
4.1.1	<i>Stap 1: Toetsen of er is voldaan aan de voorwaarden van de selectieprocedure</i>	26
4.1.2	<i>Stap 2: Toetsen of er geen uitsluitingsgronden van toepassing zijn</i>	26
4.1.3	<i>Stap 3: Toetsing of aan de geschiktheidseisen is voldaan</i>	28
4.2	LOTING	30
4.3	RECHTSBESCHERMING VOORSELECTIEPROCEDURE EN VERVOLG	30
4.4	TOETSING INHOUDELIJK (SELECTIEFASE)	31
4.5	RECHTSBESCHERMING SELECTIEPROCEDURE EN VERVOLG	36

1 Inleiding

De gemeente Zevenaar wil, om aan de vraag naar woningen in de komende jaren te kunnen voldoen, de uitbreidingswijk Waaijakkers II in het dorp Aerdt graag afronden. Binnen dit plangebied heeft de gemeente nog een perceel liggen van circa 3984 m², waarvoor zij op zoek is naar een ontwikkelende partij. De gemeente is voornemens om dit perceel aan één ontwikkelaar aan te bieden, die het gehele perceel samen met de gemeente ontwikkelt. De gemeente is verantwoordelijk voor het bouwrijp maken en de aanleg van het toekomstig openbaar gebied en de ontwikkelaar voor de realisatie van de woningen en bijbehorende voorzieningen.

Voor u ligt de selectieleidraad. Deze beschrijft op een transparante manier hoe de gemeente Zevenaar een uiteindelijke selectie van één marktpartij maakt, die het perceel mag gaan ontwikkelen. De selectie is opgedeeld in de volgende stappen:



De aankondiging van deze selectie is gepubliceerd op <https://www.overheid.nl> en op de website - <https://www.zevenaar.nl/voorgenomen-verkoop-of-verhuur>. Alle gegadigden, die kunnen voldoen aan de criteria in Hoofdstuk 4 zijn van harte uitgenodigd zich in te schrijven. Met het voeren van de openbare selectieprocedure en het publiceren daarvan geeft de gemeente uitvoering aan het arrest van de Hoge Raad d.d. 26 november 2021 (ECLI:NL:HR: 2021:1778).

Leeswijzer

Het vervolg van deze selectieleidraad bestaat uit een drietal hoofdstukken en bijlagen:

- Hoofdstuk 2 gaat inhoudelijk in op het onderwerp van de selectie en de uitgangspunten;
- Hoofdstuk 3 beschrijft de selectieprocedure;
- Hoofdstuk 4 bevat de objectieve, toetsbare en redelijke selectiecriteria op basis waarvan de gemeente wenst te komen tot een selectie van één ontwikkelaar.

2 Het onderwerp van selectie

2.1 Inleiding project Waaijakkers II

De gemeente Zevenaar is volop in ontwikkeling. Niet alleen binnen de stad Zevenaar, maar ook in de verschillende kleine kernen, zoals Aerdt. Zo heeft de gemeente de uitbreiding van dit dorp (Waaijakkers II) opgepakt. Hiervoor heeft de gemeente het bestemmingsplan vastgesteld (21-12-2022). Dit bestemmingsplan is te raadplegen op www.regelsofdekaart.nl Tegen het bestemmingsplan is beroep ingesteld bij de Raad van State.



Binnen het projectgebied zijn naast het plangebied van de gemeente (blauwe arcering bovenstaande tekening) de volgende partijen actief:

Aantal woningen	Segment	Partij
6	Vrije kavels	Particuliere ontwikkelaar
8	Boven beneden woningen in sociale huur	Woningstichting Vryleve
10	Grondgebonden sociale huurwoningen	Woningstichting Vryleve

De gemeente hecht er waarde aan dat deze locatie, conform het bestemmingsplan, zo snel mogelijk na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan wordt ontwikkeld. Dit is de reden waarom zij in de komende maanden één ontwikkelaar wil selecteren om de plannen op het perceel van de gemeente te realiseren.

2.2 Doel en scope van de selectieprocedure

Doelstelling is om uiteindelijk een koop-/ontwikkelingsovereenkomst te sluiten met één professionele en geschikte marktpartij, die een plan aanbiedt, dat voldoet aan de eisen en beoordeeld wordt als het plan met de beste prijs-kwaliteitsverhouding.

Uitgangspunt daarbij is dat de gemeente bij de ontwikkeling van Waaijakkers II zorg draagt voor:

- De project- en procescoördinatie bij het tot stand komen van de woningbouw;
- De communicatie richting de omgeving, in samenspraak met ontwikkelende partij;
- Het voeren van publiekrechtelijke procedures;
- Het bouwrijp maken van de locatie;
- De uitgifte van bouwgronden;
- Het woonrijp maken van het openbaar gebied;
- Het toekomstig beheer van de openbare ruimte.

Van de te selecteren ontwikkelende partij worden minimaal de volgende werkzaamheden verwacht:

- Het maken van een definitief ontwerp op basis van het concept ontwerp;
- De architectonische en technische uitwerking van de woningen/overige voorzieningen;
- Het verzorgen en aanleveren van alle relevante informatie en onderzoeken die nodig zijn voor het doorlopen van de noodzakelijke planologische procedures;
- Het aanvragen van de vereiste omgevingsvergunning samen met een passende stikstofberekening (aerius), waarmee aantoonbaar een omgevingsvergunning kan worden verleend.
- Het realiseren van de woningbouw en overige gebouwde voorzieningen;
- Het exploiteren (verhuren/verkopen) van de gerealiseerde woningbouw;
- Het realiseren en inrichten van het niet-openbare gebied, waaronder parkeergelegenheid op het niet bebouwde eigen terrein.

Er is dus nadrukkelijk geen sprake van de gunning van een overheids- dan wel concessieopdracht van de gemeente. Op deze selectieprocedure is de aanbestedingswet- en regelgeving dus niet van toepassing.

2.3 Uitgangspunten ontwikkeling Waaijakkers II

2.3.1 Ruimtelijke uitgangspunten

De begrenzing van het door de gemeente Zevenaar te verkopen perceel is hieronder weergegeven. De oppervlakte bedraagt circa 3984 m². De begrenzing van het perceel inclusief de conceptinrichting van het openbaar gebied en overige uitgangspunten worden tevens digitaal (dwg bestand) beschikbaar gesteld (bijlage 4).



Het vastgestelde bestemmingsplan “Waaijakkers II Aerd” voor het perceel is te raadplegen op www.regelsopdekaart.nl. Dit bestemmingsplan dient als kader/uitgangspunt voor de uit te werken woningbouwplannen. Het bestemmingsplan geeft de mogelijkheid 24 wooneenheden te realiseren, met een goothoogte van 6 en een bouwhoogte van 11 meter. Een indiening, die niet past binnen dit bestemmingsplan leidt tot uitsluiting.

Stedenbouwkundige hoofdopzet.

Ten aanzien van de bouwvolumes wordt bij het nagestreefde bebouwingsbeeld van Waaijakkers II aangesloten bij een kleinschalige dorpse setting met ruimte voor variantie binnen de bouwblokken. Gelet op het sterk wisselende bebouwingsbeeld rondom de uit te geven locatie, bestaande uit een spectrum aan vrijstaande woningen, de bestaande rijen uit een eerdere bouwphase en de twee bouwlocaties vanuit de corporatie, steken we voor deze uitvraag in op een cluster woningen dat ruimtelijk gezien wat rust en samenhang uitstraalt.

Er is sprake van een heldere met infrastructuur afgekaderde plot waarbinnen het nieuwbouwcluster zich alzijdig met een representatief beeld naar buiten toont en daarbij de aanwezige wegen begeleidt.

De grondgebonden woningen in het middengebied hebben in de basis heldere hoofdvolumes met duidelijke kapvormen. Bouwvolumes tot twee bouwlagen afgedekt met al dan niet symmetrische zadeldaken vormen hierbij het uitgangspunt en bepalen het bebouwingsbeeld. In het geval van rijen van meer dan vier woningen dient met een duidelijke verbijzondering binnen het hoofdvolume een monotoon bebouwingsbeeld voorkomen te worden. Dit kan bijvoorbeeld door wisselingen in de kaprichting, toevoegen van topgevels, verspringingen in de voorgevel.

Architectuur en materiaalgebruik

In de architectonische uitwerking wordt ingezet op een net uitgewerkt architectuurbeeld met aandacht voor de individuele uitstraling van woningen en hoogwaardig materiaalgebruik. Zowel meer traditionele als eigentijdse architectuur is hierbij in de basis mogelijk waarbij de woningen zich ondanks de verschillen wel goed moeten verhouden ten opzichte van omliggende bebouwing.

Eventuele mogelijkheden voor aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdvolumes en worden bij voorkeur als mee-ontworpen optie aangeboden.

Voor de woningen vormt een sprekende handvorm gevelsteen of steenstrips met gelijkwaardige uitstraling de basis. Hierbij is het brede spectrum van aardtinten uitgangspunt, desgewenst aangevuld met wit gekleurde geveldelen als contrastvlakken binnen de gevels. In de detaillering van de gevels is ondergeschikte toepassing van andere materialen zoals hout in principe het uitgangspunt. Alle gangbare, toekomstbestendige materialen met hoogwaardige uitstraling voor kozijnen, ramen en deuren zijn in principe mogelijk. Voor de daken wordt uitgegaan van antracietzwarte matte dakpannen. Bij voorkeur gebakken, maar in uitstraling en duurzaamheid gelijkwaardige betonproducten zijn bespreekbaar. Voor de platte dakdelen ligt de voorkeur bij groene daken.

Groen en buitenruimte

De openbare buitenruimte van de wijk zal nader door de gemeente worden uitgewerkt in een definitief inrichtingsplan waarbij wordt ingezet op hoogwaardig materiaalgebruik en degelijk straatmeubilair en passend beplantingsplan. De indiening zal moeten inspelen op de verstrekte conceptopzet waarbinnen ook de basis van de parkeeroplossing reeds is voorzien.

Van het gehele uitgeefbare terrein zal de functionaliteit afleesbaar moeten zijn uit de plannen. Erfafscheidingen, eventuele collectieve ruimtes, achterpaden en bergingen zijn aantoonbaar goed opgelost waarbij toekomstig beheer en onderhoud nadrukkelijk bij de bewoners ligt.

Op kavelniveau wordt regie gevoerd op groene erfafscheidingen die grenzen aan de openbare ruimte. Aan de voor- en zijkant van de kavel worden lage hagen voorgeschreven van een uniforme soort Beuk (*Fagus sylvatica*) of liguster (*Ligustrum ovalifolium*). Ter hoogte van de achtertuinen kan dezelfde soort worden toegepast in hogere vorm. Ook toepassing van degelijke schermen begroeid met klimop behoren tot de mogelijkheden. In het geval van specifieke zichtlocaties kan verlangd worden dat erfafscheidingen worden mee- ontworpen in het bouwplan.

2.3.2 Woningbouwprogramma

Het woningbouwprogramma binnen het gemeentelijk plangebied in Waaijakkers II bestaat uit maximaal 24 woningen, die als volgt zijn onderverdeeld:

Prijsklasse woning		Aantal
Woningen < € 278.000 v.o.n. prijs (goedkope koop) / middeldure huur (geschikt voor kleine 1 tot 2 persoons huishoudens, kleine gezinnen).	Minimaal	6
Betaalbare koopwoning v.o.n. prijs vanaf €278.000 tot maximaal €355.000	Minimaal	10
Dure woningen	Maximaal	8

De gemeente Zevenaar hanteert de volgende definities:

Goedkope koopwoningen

Definiëren we als koopwoningen met een verkoopprijs van maximaal € 278.000,00 (zegge: tweehonderdachtenzeventigduizend), prijspeil 2025.

Middenhuurwoningen

Definiëren we als huurwoningen:

- met een huurprijs boven de liberalisatiegrens en met een maximale prijs, gelijk aan 186 Woningwaarderingstelsel- punten (€ 1.026,71 prijspeil juli 2023). Uitgangspunt is aansluiten bij de bovengrens van het reguleringsvoorstel van middenhuur van het rijk;
- met een instandhoudingstermijn van minimaal 15 jaar;
- voor 1 persoonshuishoudens met een inkomen niet hoger dan € 57.573 en voor meerpersoonshuishoudens niet hoger dan € 76.764 (prijspeil 2023 voor huishoudinkomens in 2021)

Betaalbare koopwoningen

Definiëren we als koopwoningen met een verkoopprijs van maximaal € 355.000 (zegge: driehonderdvijfenvijftigduizend) prijspeil 2025. Genoemde prijs wordt dus pas in 2026 geïndexeerd.

Diversiteit van de woningen/bijzondere woon- leef concepten.

Binnen de boven aangegeven prijsklassenverdeling wensen wij een diversiteit aan typen woningen voor verschillende doelgroepen (ouderen/starters/ 1 en 2 persoonshuishoudens), met een nadruk op de doelgroep ouderen.

Voor ouderen (eventueel in combinatie met jongeren en/of met zorg) bestaat de mogelijkheid een concept te realiseren dat de saamhorigheid en gemeenschapszin bevordert, zodat mensen (langer) zelfstandig kunnen blijven wonen.

Voor de 1 en 2 persoon huishoudens en/of starters kleinere woningen realiseren binnen passende bouwvolumes. (Dit alles binnen het ruimtelijk kader, zoals is vastgelegd in het in procedure zijnde bestemmingsplan).

Tevens vragen we aandacht voor de uitbreidbaarheid van de woningen, toepassen van bouwconcepten en bijzondere woningtypologieën.

De gemeente Zevenaar stimuleert ook conceptueel en circulair bouwen. Daarvoor zijn afspraken opgenomen in de regionale woondeal 2.0 Arnhem Nijmegen. Hierbij ligt vooral de focus op circulair, dit door vermindering van gebruik van primaire grondstoffen, het vergroten van de hergebruikpotentie en het verminderen van het milieu-effect van bouwen te realiseren. Dit om de CO2-uitstoot te reduceren. Ook met klimaatadaptief bouwen en beheren beperken we de overlast van de gevolgen van klimaatverandering. Dit gaat hand in hand met natuurinclusief bouwen.

Verplichting tot zelfbewoning en vervreemdingsverbod

Voor de te realiseren Betaalbare- en Goedkope koopwoningen geldt een verplichting tot zelfbewoning en een vervreemdingsverbod (anti-speculatiebeding) voor een periode van 4 achtereenvolgende jaren, ingaande vanaf de datum waarop de eerste koper als bewoner van het betreffende adres in de basisregistratie personen (BRP) van de gemeente Zevenaar is ingeschreven.. De formulering van deze verplichting(en) is opgenomen in de model koop-/ontwikkelingsovereenkomst die als bijlage 5 is toegevoegd aan deze selectieleidraad.

Wet- en Regelgeving

De te ontwikkelen woningen dienen te voldoen aan de gebruikelijke eisen die de Woningwet daaraan stelt, maar ook de eisen die volgen uit het Bouwbesluit, de Bouwverordening van de gemeente Zevenaar, het Omgevingsplan gemeente Zevenaar en de redelijke eisen van Welstand. Daarnaast verwijzen we ook naar aanbevelingen vanuit het politiekeurmerk.

<https://www.politiekeurmerk.nl/portfolio/pkvw-handleiding-nieuwbouw-2020>.

2.3.3 Duurzaamheid, circulariteit, natuurinclusief bouwen

De gevolgen van onze manier van leven worden steeds nadrukkelijker zichtbaar in het uitsterven van diersoorten en de opwarming van de aarde. Om bij te dragen aan een betere wereld heeft gemeente Zevenaar een actieve houding aangenomen door zelf het goede voorbeeld te geven. Hierbij gaat gemeente Zevenaar het gebruik van “onnodige” materialen tegen, voorkomt zij zoveel mogelijk het gebruik van primaire grondstoffen, wordt hergebruik geoptimaliseerd (inzetten op secundaire grondstoffen) én wordt waardevernietiging geminimaliseerd (van afval naar grondstof). Daarnaast zijn alle ruimtelijke ingrepen klimaatadaptief (een andere wijze van ontwerpen; voorkomen van wateroverlast, droogte en hittestress) en hecht gemeente Zevenaar veel waarde aan een prettige leefomgeving waarbij groen en biodiversiteit centraal staan.

Duurzaamheidsambities gemeente Zevenaar:

1. Duurzaamheid: de klimaatdoelstellingen van Parijs realiseren en in 2050 een energieneutrale en aardgasvrije samenleving zijn. Energieneutraal wordt in Zevenaar vertaald als een fossielvrije energievoorziening, afkomstig uit zoveel mogelijk regionale hernieuwbare bronnen, en CO2-neutraal.
2. Circulariteit: Een bijdrage leveren aan het grondstoffenvraagstuk (schaarste, uitputting van de aarde, optimaliseren van hergebruik) én minimaliseren van waardevernietiging. Het Rijk heeft hier het Rijk brede programma Circulaire Economie 'Nederland circulair in 2050' voor opgesteld. Zevenaar vertaalt dit concreet naar o.a.:
 - a een andere wijze van ontwerpen;
 - b andere wijze van opdrachtverlening;
 - c andere financiële afwegingen (zoals Total Cost of Ownership);
 - d van afval naar grondstof.
3. Natuurinclusief bouwen
Door natuurinclusief te bouwen en te ontwerpen is het mogelijk gezonde en aantrekkelijke steden en dorpen te creëren, die voor alle gebruikers een prettige leefomgeving zijn. Investeren in groene kwaliteit levert immers veel meer op dan alleen maar een mooi plaatje. Goed stedelijk groen zorgt voor verkoeling in de zomerhitte, zuivert de lucht en biedt volop ruimte aan mede-stadsbewoners, zoals vogels en insecten.

De uit te voeren werkzaamheden, de toegepaste grondstoffen en producten die de deelnemer/de te contracteren ontwikkelaar gebruikt, dienen bij te dragen aan deze gemeentelijke ambities.

Ad 1 Duurzaamheid

Uw plan zal daarom beoordeeld worden op het ambitieniveau CO2-reductie.

U kunt op twee verschillende manieren invulling geven aan dit criterium.

1. u beschikt over een CO2-bewust certificaat en overlegt dat bij uw plan aan de gemeente. Het CO2-bewust certificaat is een bewijs van certificering op basis van het Handboek CO2-Prestatieladder. Hiermee toont u aan dat uw gehele organisatie CO2-bewust handelt, ook in de projecten die zij uitvoert, waarbij de niveaus van het certificaat en het aangeboden ambitieniveau vergelijkbaar zijn.
2. u toont specifiek op projectniveau aan dat u (voor het project in kwestie) voldoet aan het ambitieniveau (en onderliggende niveaus) dat u aanbiedt.

Ad 2 Circulariteit

Verder dient u een ontwikkelplan 'Circulariteit' in te dienen, dat bij uitvoering leidt tot een zo circulair mogelijk project. In het plan wordt specifiek per punt ingegaan op:

- Algemene visie op circulariteit van uw eigen organisatie;
op welke wijze draagt uw organisatie bij aan de doelstelling om in 2030 50% en in 2050 100% circulair te handelen en op welke wijze wordt hier aantoonbaar invulling aan gegeven)
- Visie op (de onderdelen van) het onderhavige project in een circulaire economie (bijvoorbeeld conform de [R-ladder](#)):
 - Specifieke uitwerking van grondstof- en materiaalgebruik voor dit project op basis van primair, secundair en biobased;
 - Specifieke uitwerking van toepassing van grondstof- en materiaalgebruik om waardebehoud van (de onderdelen) van het project tijdens en na gebruik te borgen.
- Benodigheden om circulariteit te vergroten:
 - Welke stimulerende maatregelen treft u om circulariteit van het onderhavige project te verhogen;
 - Welke (keten)partijen betreft u concreet (organisatie en taakverdeling) en hoe stimuleert u deze partijen aantoonbaar (rollen en verplichtingen) tot circulair werken en het realiseren van een zo circulair mogelijk project.

Ad 3 Natuurinclusief bouwen

U kunt op drie verschillende manieren bijdragen aan natuurinclusief bouwen:

1. Realiseren van een 'groen-dak' middels (Sedum) begroeiing
Naast dat groene daken bijdragen aan een gezonde en prettige leefomgeving, biedt het ook andere voordelen: zo wordt de levensduur van het dak verlengd tot wel 60 jaar of langer. Vangen groene daken hemelwater op, neemt dit deels op en zorgt voor een vertraagde afvoer van het overtollige water. Zo draagt het bij aan het voorkomen van wateroverlast op straat tijdens piekbuien. Daarnaast biedt een groen-dak voedsel voor insecten en vogels en heeft het een verkoelend effect tijdens warme dagen in de zomer. Dankzij de verkoelende werking hebben groene daken een positief effect op het rendement van zonnepanelen en draagt het bij aan de isolatiegraad van gebouwen. Het houdt warmte in de zomer buiten en warmte in de winter binnen. Het zorgt daarmee voor een hogere energieopbrengst en een verlaging van het energiegebruik.
2. Realiseren van nestelvoorzieningen voor meer dan één doelsoort en meerdere voorzieningen per doelsoort . Een aantal diersoorten gebruikt bij voorkeur 'onze' gebouwen om tot broeden te komen, jongen groot te brengen en/of te overwinteren. Daar kan de bouwwereld dus op inspelen. Er zijn diverse maatregelen die getroffen kunnen worden. Bij nieuwbouw kunnen voorzieningen worden ingebouwd voor bijvoorbeeld mussen, gierzwaluwen en vleermuizen.

- 3 Realiseren van groene gevels middels begroeiing
Als gevelplanten in de volle grond staan, kan het van de muur afstromende regenwater in de grond zakken. Een verhoogde stoeprand rond de beplanting houdt het regenwater vast. Klimplanten houden verder de gevel koel in de zomer en niet-bladverliezende soorten isoleren in de winter. Klimplanten bieden daarnaast aan verschillende dieren en insecten een schuilplaats, broedplaats en voedsel. En groene gevels verfraaien het straatbeeld!

Er zijn verschillende manieren om een groene gevel aan te leggen: met klimplanten direct tegen de gevel, een klimconstructie of, als planten in de volle grond niet mogelijk zijn, met bakken aan de gevel. Ook is een constructie met substraat die aan de gevel is bevestigd mogelijk. Deze laatste optie is over het algemeen duurder, omdat er meer onderhoud, een bewateringssysteem en bemesting nodig zijn.

Ook vragen we aandacht voor stimulering van een groene tuininrichting.

2.3.4 Financiële uitgangspunten

Uitgangspunt voor het minimale groundbod c.q. de aan te bieden prijs is de Grondprijsbrief 2024 en marktconformiteit¹. De grondprijsbrief is te raadplegen op <https://lokaleregelgeving.overheid.nl>. De uitteefbare grond zal bouwrijp door de gemeente aan de ontwikkelaar worden verkocht op basis van deze grondprijsbrief.

De gemeente hanteert verschillende grondquotes per woningtype. Voor patio-woningen geldt een grondquote die gelijk is aan hoekwoning/ twee onder een kap. De grondquotes zijn tot stand gekomen via een marktanalyse en op basis van een residuele berekening gekwantificeerd. Ten behoeve van maatwerk woningen, welke benoemd staat in de Grondprijsbrief 2024, zal er residueel gerekend worden. Bij het groundbod dient een onderbouwing van de grondwaarde per type over de maatwerk woningen te worden opgenomen.

Het minimale groundbod (ofwel grondprijs/koopprijs) heeft als prijspeil 1 januari 2024, vervolgens wordt het groundbod jaarlijks geïndexeerd voor het eerst per 1 januari 2025 en daarna jaarlijks tot het moment waarop de juridische eigendomsoverdracht plaatsvindt of tot het moment van betaling. Indexering zal geschieden op basis van de consumentenprijsindexcijfers (CPI) reeks alle huishoudens (2015=100) van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) of bij gebreke daarvan door een ander onafhankelijk Instituut. De gewijzigde koopprijs wordt berekend volgens de formule: de gewijzigde koopprijs is gelijk aan de geldende koopprijs op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het jaarmutatatie indexcijfer. De (minimale) grondprijs/koopprijs wordt niet gewijzigd indien de indexering leidt tot een lagere grondprijs/koopprijs dan de laatst geldende grondprijs/koopprijs.

Een bankgarantie van of aanbetaling van 10% van de grondprijs dient te worden gesteld ten tijde van de ondertekening van de koop-/ontwikkelovereenkomst.

Gegadigde moet de bieding gestand doen tot het afsluiten van de koop-/ontwikkelovereenkomst. Naar verwachting zal dit zijn uiterlijk eind december 2024.

De gegadigde moet bereid zijn een koop-/ontwikkelovereenkomst te sluiten, zoals die nader wordt uitgewerkt op basis van de modelovereenkomst, die als bijlage 5 is toegevoegd. Gelet op de planning dient deze overeenkomst in Q4 2024 gereed en ondertekend te zijn.

¹ Om marktconformiteit te beoordelen/aan te tonen, behoudt de gemeente zich het recht voor een onafhankelijke taxatie uit te laten voeren. Mocht blijken dat de bieding niet marktconform is, kan de aanmelding ter zijde worden gelegd.

Conform de globale planning zijn de gronden begin 2025 bouwrijp. Gezien de grootte van ontwikkellocatie en gezien het afzetrisico is een afname van 2 tot maximaal 3 min of meer gelijke fases bespreekbaar. De eerste fase dient te worden afgenomen uiterlijk 1 jaar nadat de gemeente de gronden bouwrijp heeft gemaakt en het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. De laatste fase uiterlijk 2 jaar nadat de gemeente de gronden bouwrijp heeft gemaakt en het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

2.3.5 Civieltechnische uitgangspunten

Door de gemeente Zevenaar wordt de grond bouwrijp overgedragen aan de gegadigde. De gemeente Zevenaar coördineert de afstemming van de benodigde infrastructuur om tot een bouw te komen, waaronder bouwwegen en nutsvoorzieningen. Alle kosten die gepaard gaan met het voldoen aan deze onderstaande civieltechnische randvoorwaarden zijn voor rekening van gegadigde.

De in deze paragraaf vermelde randvoorwaarden gelden als minimale eisen waaraan de plannen van gegadigde moeten voldoen. Indien niet aan de randvoorwaarden wordt voldaan, zal de aanmelding als ongeldig worden beschouwd.

Duurzame waterhuishouding

De regenwaterafvoer (HWA) en de huishoudelijk afvalwaterafvoer (DWA) van het perceel dienen gescheiden (apart) te worden aangeboden. Het is dus niet toegestaan om het regenwater (HWA) samen met het huishoudelijk afvalwater (DWA) af te voeren.

Huishoudelijk afvalwaterafvoer – DWA

Uit de woning dient een leiding met alléén huishoudelijk afvalwater (DWA) aangesloten te worden op de vrijverval vuilwaterrioolleiding (DWA - PVC Ø 125 mm) van de gemeente. Het is niet toegestaan om bijvoorbeeld regenwater of bedrijfsafvalwater hierop te lozen.

Regenwaterafvoer – HWA

Zoals in het Watertakenplan de Liemers 2017-2021 en in artikel 3.5 van de Waterwet is beschreven, is de perceeleigenaar primair verantwoordelijk voor het verwerken van hemelwater op het eigen terrein. Pas als de perceeleigenaar het hemelwater redelijkerwijs niet zelf kan verwerken, treedt de zorgplicht voor de gemeente in werking voor een doelmatige verwerking van het hemelwater. Hemelwater voert bij voorkeur bovengronds af naar oppervlaktewater of bodem (afhankelijk van lokale situatie). Dit betekent dat het hemelwater op eigen terrein dient te worden verwerkt, bijvoorbeeld middels berging i.c.m. infiltratievoorziening, met een overstort bovengronds (zichtbaar afvoeren) naar de straatkolk.

Voor de berekening van de benodigde volumeberging in de grond wordt uitgegaan van 80 mm * verhardoppervlak (dakoppervlak + 50% van het overgebleven perceel). Het overtollige regenwater (bij een stortbui) uit de berging- en infiltratievoorziening wordt met een overstort bovengronds zichtbaar afgevoerd naar openbaar terrein (straat).

De gegadigde zal na opdracht de bergingsberekeningen en de rioleringstekeningen voor de berging en de huisaansluitingen van het plan ter goedkeuring voorleggen aan de gemeente Zevenaar en het waterschap (indien vereist). Na goedkeuring van de gemeente Zevenaar en het bevoegd gezag mag de realisatie plaatsvinden.

Voor de materialisatie van de riolering wordt verwezen naar Bijlage 11 'HIOR Zevenaar 18-1-2022'. Hierin staan alle in de gemeente Zevenaar te gebruiken materialen per onderdeel voorgeschreven.

Grondafvoer

Vrijkomende grond binnen het perceel gekocht door gegadigde, dient binnen dat perceel door de gegadigde te worden verwerkt, een en ander met inachtneming van de bepalingen in het Besluit Bodemkwaliteit. Wanneer verwerking van vrijkomende grond niet mogelijk is, draagt de gegadigde voor eigen rekening en risico zorg voor het afvoeren van de overtollige grond. Het bouwrijpe perceel wordt opgeleverd met actueel bodemverkennd onderzoek (NEN 5740), waarin aangetoond wordt dat de locatie geschikt is voor woningbouw.

Oplevering peil percelen

De percelen worden opgeleverd met een marge t.o.v aangrenzende trottoirs/wegen openbaar gebied. De marge voor het terrein bij oplevering is:

- Minimaal 20 cm onder aangrenzend openbaar gebied
- Maximaal 50 cm onder aangrenzend openbaar gebied

Parkeren en ontsluiting

Binnen de hiertoe geldende normen wordt het parkeren binnen de wijk opgelost. In het geval van tussenwoningen is dat in de openbare ruimte. Bij hoekwoningen, tweekappers en vrijstaande woningen wordt waar mogelijk ingezet op parkeren op eigen terrein. In de basis wordt ingezet op lange opritten (min. 11 meter lengte) voor twee auto's bij hoeksituaties en tweekappers. De vrijstaande woningen realiseren het parkeren volledig op eigen terrein door middel van een brede oprit (min. 5 meter breedte) of twee onafhankelijk van elkaar bereikbare parkeerplaatsen. Voor de exacte parkeernormen wordt verwezen naar het vastgestelde bestemmingsplan. Ten behoeve van het perceel heeft de gemeente rekening gehouden met de realisatie van 21 parkeerplaatsen in het openbaar gebied (Zie bijlage 3). Overige parkeerplaatsen zullen binnen het plangebied/dus op het perceel (eigen terrein) moeten worden opgelost.

Bij bijzondere situaties kan hiervan afgeweken worden, zolang dit in overeenstemming is met de totale parkeerbalans. De parkeerbalans moet sluitend zijn conform de parkeernormen genoemd in het vastgestelde bestemmingsplan Waaijakkers II Aerdt (Zie www.regelsopdekaart.nl)

De hoofdontsluiting van de Waaijakkers II zal net zoals in de huidige situatie lopen via de Schoolstraat en Waaijakkers. In geval van calamiteiten zijn de woningen ook bereikbaar via het graspad aan de Groenestraat. (dit moet als zodanig ook worden aangegeven op het parkeerterrein van het dorpshuis).

Aanvraag inritvergunning en aansluitvergunning

Voor de aansluiting van riolering tijdens de bouw op het gemeentelijke rioolstelsel is geen aansluitvergunning nodig. Het aanvragen van een inritvergunning, benodigd om de kavel bereikbaar te maken, is eveneens niet nodig. Wel moet u bij uitwerking van het bouwplan naar Voorlopig Ontwerp en Definitief Ontwerp alsmede bij de aanvraag van een omgevingsvergunning, gegevens over de rioolaansluiting en de inrit aanleveren.

Voor de materialisatie van de riolering en de te gebruiken bestratingsmaterialen wordt verwezen naar bijlage 14 'HIOR Zevenaar 18-1-2022'.

Kabels en leidingen

De gemeente Zevenaar heeft de eerste contacten met combi in werking gezet. De gegadigde is dan ook verantwoordelijk voor de verdere afstemming van de kabels en leidingen. De gemeente Zevenaar blijft actief deel uitmaken van de coördinatie en afstemming met de combi-partijen. De gegadigde is verplicht om de toezichthouder/ projectleider Kabels en Leidingen binnen de Gemeente Zevenaar te betrekken vanaf het moment dat de overeenkomst is afgesloten. De contactpersoon hiervoor wordt bekend na de definitieve selectie.

Grondwateronttrekking

Indien ten behoeve van de realisatie grondwater onttrokken en geloosd dient te worden, moet gegadigde een melding of een vergunning aanvragen bij het Waterschap Rijn en IJssel. De gemeente Zevenaar ontvangt binnen vijf werkdagen een kopie van de aanvraag ingediend door ontwikkelaar.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met het Waterschap Rijn en IJssel. Dit kan via het algemene telefoonnummer (0314) 369 369 of u kunt de melding digitaal doen via www.omgevingsloket.nl.

Bouwverkeer

Het bouwverkeer zal middels een bouwroute tot de locatie moeten komen. De te kiezen bouwroute voor het vrachtverkeer wordt afgestemd met de gemeentelijke bouwverkeercoördinator. De gegadigde legt concept bouwroutes (tekeningen) voor aan de gemeente Zevenaar², bij definitieve goedkeuring kunnen de werkzaamheden worden gestart.

Bouwplaatscoördinator

Namens de gemeente Zevenaar is er een bouwplaatscoördinator beschikbaar voor de bouwperiode. De bouwplaatscoördinator is het aanspreekpunt voor uw aannemer. Deze coördinator kan wijzigingen geven omtrent de uitvoering van de werkzaamheden, de aannemer is verplicht deze wijzigingen op te volgen.

Opname openbaar gebied

Voor aanvang van de werkzaamheden is gegadigde verplicht om een 0-meting te maken middels een fotorapportage van het openbaar gebied wat binnen 30 meter van de erfgrenzen ligt van de locatie. Deze rapportage wordt digitaal aangeboden aan de gemeente Zevenaar, waar zij hem controleren op volledigheid. Wanneer deze akkoord is bevonden, zal deze worden bewaard. Na oplevering van het project zal door gegadigde een eindmeting gemaakt worden van het openbaar gebied wat binnen 30 meter van de erfgrenzen ligt van de locatie.

Wanneer uit de rapportages schade aan het openbaar gebied naar voren komt, zal gegadigde deze op eigen kosten moeten herstellen.

Archeologie

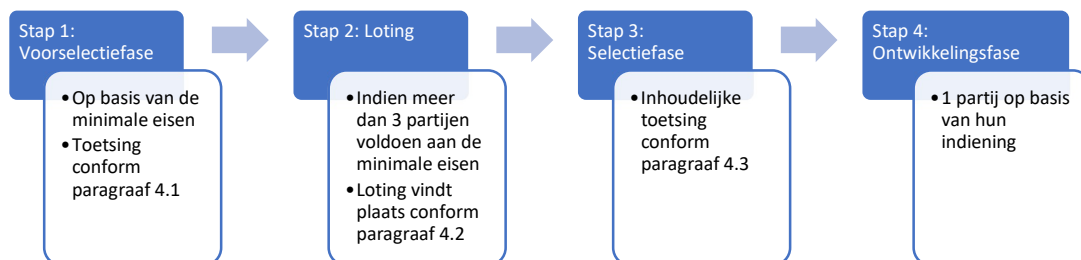
Het plangebied is archeologisch onderzocht door de gemeente Zevenaar. Resultaten zijn te raadplegen in het in procedure zijnde bestemmingsplan. Waar nader onderzoek noodzakelijk is, zal dit worden verzorgd door de gemeente Zevenaar. Uit de onderzoeksresultaten moet blijken dat er in en/of op het Verkochte geen archeologische waarden in de grond aanwezig zijn en derhalve geen belemmeringen bestaan die het Verkochte ongeschikt maken voor de daaraan in het Bestemmingsplan gegeven bestemming.

² Maximaal twee controlerondes door gemeente Zevenaar (namelijk concept en definitief. Bij meerdere controlerondes zullen de uren worden doorberekend aan ontwikkelaar.

3 Selectieprocedure

3.1 Inleiding

Voor de ontwikkeling van Waaijakkers II is de gemeente Zevenaar voornemens één vooruitstrevende ontwikkelende partij te selecteren. Hiervoor kiest zij voor een openbare selectieprocedure, waarbij allereerst een voorselectie plaatsvindt op basis van de in paragraaf 4.1 genoemde objectieve, toetsbare en redelijke minimale selectiecriteria. Indien meer dan drie partijen aan de minimale eisen voldoen, volgt een loting. De geselecteerde dan wel ingelote drie partijen worden uitgenodigd een inhoudelijke aanmelding te doen op basis van de uitgangspunten vernoemd in paragraaf 2.3 van deze selectieleidraad. De gemeente is voornemens om met de partij, die volgens de criteria uit de selectieleidraad het beste plan heeft ingediend, een koop-/ontwikkelovereenkomst te sluiten. De juridische levering van de kavel zal vervolgens plaatsvinden volgens de voorwaarden en bepalingen van de koop-/ontwikkelingsovereenkomst (Bijlage 5). Daarna kan deze partij voor haar rekening en risico het perceel aankopen, ontwikkelen en verkopen/verhuren.



Dit hoofdstuk bevat een beschrijving van de procedure en instructies voor het opstellen en indienen van een aanmelding/uw plan voor de voorselectiefase en selectiefase. Door deelname aan deze selectieprocedure verklaart de deelnemende partij zich uitdrukkelijk en onvoorwaardelijk akkoord met de voorwaarden opgenomen in deze selectieleidraad c.a. en met de overige selectiedocumenten, waaronder de nota('s) van inlichtingen.

Er is nadrukkelijk geen sprake van een formeel aanbestedingstraject. De gemeente behoudt zich het recht voor om de in dit document beschreven opgave respectievelijk omvang van de selectie te wijzigen en/of niet te vergeven.

3.2 Proactieve houding van de deelnemers

Deze selectie is met alle zorgvuldigheid samengesteld. Mocht u desondanks tegenstrijdigheden en/of onvolkomenheden tegenkomen, dan dient u deze zo spoedig mogelijk, maar in ieder geval vóór het verstrijken van de uiterste termijn voor het stellen van vragen, schriftelijk aan de gemeente kenbaar te maken, met opgave van correctievoorstellen en eventuele onderbouwing. Ook eventuele bezwaren tegen (delen van) de selectieprocedure dienen zo spoedig mogelijk, maar in ieder geval vóór de uiterste termijn voor het stellen van vragen, schriftelijk aan de gemeente kenbaar te worden gemaakt. Indien naderhand blijkt dat de documenten onvolkomenheden, onrechtmatigheden en/of tegenstrijdigheden bevatten, en deze niet door de deelnemers zijn opgemerkt, kan dit de gemeente niet worden aangerekend.

Van de deelnemers aan deze procedure wordt een proactieve houding verwacht. Dit betekent dat zij geen rechtsgeldig beroep kunnen doen op onvolkomenheden, onrechtmatigheden en/of tegenstrijdigheden die door hen niet binnen de hiervoor genoemde termijn aan de orde zijn gesteld, terwijl dit redelijkerwijs wel mogelijk was geweest. Ten aanzien van deze onvolkomenheden, onrechtmatigheden, tegenstrijdigheden en/of bezwaren, heeft de deelnemer in die situatie zijn rechten verwerkt. Door deelname aan deze selectie doet de deelnemer afstand van al zijn rechten in dit verband.

3.3 Planning selectieprocedure

De globale, indicatieve planning van de selectieprocedure en de ontwikkelfase is als volgt:

	Wanneer?
Voorselectiefase	
Publicatie selectievoornemen en selectieleidraad	08 februari 2024
Uiterste termijn voor het stellen van vragen	01 maart 2024
Publicatie nota van inlichtingen op gemeentelijke website	Maximaal 2 weken na uiterste termijn stellen vragen
Sluitingstermijn aanmelding voorselectie	22 maart 2024, 10.00 uur
Beoordeling aan minimale eisen/ voorlopige voorselectiebeslissing	Eind maart 2024
Eventuele loting (indien meer dan 3 partijen)	Eind maart / begin april 2024
Selectiefase (concept planning)	
Verzending uitnodiging tot deelname aan geselecteerde partijen	april 2024
Uiterste termijn voor het stellen van vragen	April/mei 2024
Toezenen nota van inlichtingen	Maximaal 2 weken na uiterste termijn stellen vragen
Dialogronde planontwikkeling	Mei/juni 2024
Toezenen verslag dialooggesprek	Uiterlijk twee weken na dialooggesprek
Sluitingstermijn aanmelding selectie	Eind juni/juli 2024
Beoordeling ingediende plannen	juli 2024
Definitieve selectie ontwikkelende partij	Juli/augustus 2024
Ontwikkelingsfase (globale planning)	
Sluiten koop-/ontwikkelovereenkomst	Derde / vierde kwartaal 2024
Bestemmingsplan onherroepelijk	2024 (verwachting)
Gronden bouwrijp leveren	Begin 2025 (verwachting)
Uiterste datum laatste grondlevering	2 jaar nadat gronden bouwrijp zijn en bestemmingsplan onherroepelijk is.

De deelnemers aan deze procedure kunnen geen rechten aan deze planning ontlelen. De gemeente behoudt zich het recht voor om deze planning te wijzigen. Daarnaast is het bestemmingsplan nog niet onherroepelijk en kan deze afhankelijk van het lopende beroep en de uitspraak van de raad van State langer duren.

3.4 Dialoogronde planvorming

In de dialoogronde heeft de gegadigde de mogelijkheid zijn plannen/ideeën in concept te presenteren. De dialoog staat daarbij primair ten dienste van de deelnemende gegadigden en biedt hen de ruimte om door middel van vragen en overleg tot een kwalitatief beter plan te komen door beter aan te sluiten bij de uitgangspunten (paragraaf 2.3). Een dialooggesprek is dan ook nadrukkelijk géén tussentijdse toets en de deelname aan het dialooggesprek is op vrijwillige basis.

De gegadigde stuurt 1 week voor het geplande dialooggesprek haar presentatie (maximaal 6 sheets in powerpoint) aan g.vanderwens@zevenaar.nl. Voor de dialoogfase wordt per gegadigde 1 uur gereserveerd. De dialoogronde vindt plaats met de beoordelingscommissie. Deze kan de inzender bevragen naar aanleiding van haar presentatie en de inzender kan de beoordelingscommissie bevragen. De onderwerpen waarop bevraagd kan worden zijn de uitgangspunten conform paragraaf 2.3 van deze selectieleidraad. De gemeente zal zorgen voor de verslaglegging van het dialooggesprek. Deze wordt binnen 2 weken na het dialooggesprek verzonden aan de gegadigde. Mocht er generieke, voor alle 3 de geselecteerde marktpartijen relevante informatie ter tafel komen, dan wordt deze geanonimiseerd gedeeld met alle gegadigden.

3.5 Voorschriften aanmelding

3.5.1 Voorselectie

- 1 Een partij mag zich slechts éénmaal aanmelden. Samenwerkingsverbanden zijn gezien de beperkte omvang van het plangebied uitgesloten van deze selectie. De (rechts)persoon op het aanmeldformulier is ook degene die de koop-/ontwikkelingsovereenkomst sluit.
- 2 Partijen die interesse hebben in de hierboven beschreven ontwikkeling, worden gevraagd zich schriftelijk voor de “sluitingstermijn aanmelding voorselectie”(paragraaf 3.3) in te schrijven bij de gemeente Zevenaar. De stukken onder 3 stuurt u naar g.vanderwens@zevenaar.nl. Onder vermelding van “Aanmelding voorselectie Waaijakkers II”. Een aanmelding, die niet op de juiste wijze of niet tijdig is ingediend, wordt niet geaccepteerd.
- 3 De door de partij in te dienen aanmelding dient in ieder geval te bestaan uit de volgende onderdelen:
 - Een volledig en naar waarheid ingevuld en rechtsgeldig ondertekend aanmeldformulier (Bijlage 1).
 - Verklaring van de verzekeraar of verzekeringstussenpersoon dat gegadigde beschikt over een verzekering tegen bedrijfsaansprakelijkheid en beroepsaansprakelijkheid met een minimale dekking van €500.000,- per gebeurtenis per jaar.
 - Uittreksel KvK van de onderneming
 - Afschrift laatste jaarverslag van de onderneming; en
 - Minimaal 1 en maximaal 3 passende referentieprojecten (zie paragraaf 4.1.3), ieder bestaande uit een volledig ingevuld en ondertekend formulier referentieprojecten (bijlage 2a en 2b).
- 4 Indien de aanmelding niet compleet is, kan de gemeente na zorgvuldige afweging, op basis van het proportionaliteitsbeginsel, besluiten tot uitsluiting van deelname aan deze voorselectie.
- 5 De partij stemt in met de uitgangspunten uit deze selectieleidraad, een aanmelding onder voorwaarden is niet toegestaan en leidt tot uitsluiting van deelname aan deze voorselectie.

3.5.2 Selectie

- 1 Aan de selectiefase doet maximaal een drietal vooraf geselecteerde partijen mee. Mocht een van deze partijen vóór het verstrijken van de uiterste indieningstermijn afhaken, dan behoudt de gemeente zich het recht voor in een later stadium een extra partij uit te nodigen. De uiterste indieningstermijn zal alsdan proportioneel worden verlengd.
- 2 Aanmelding dient te geschieden voor de “sluitingstermijn aanmelding selectie.” (zie paragraaf 3.3) bij de gemeente Zevenaar. De stukken (onder 3) stuurt u naar g.vanderwens@zevenaar.nl onder vermelding van “Aanmelding selectie Waaijakkers II”.

Tevens dient het stedenbouwkundig plan (onder 3b) met toelichting analoog voor de “sluitingstermijn aanmelding selectie” (zie paragraaf 3.3) te zijn ingediend:

Naam: Gemeente Zevenaar

Adres: Kerkstraat 27, aan de receptie t.a.v. Gerlo van der Wens

- 3 De door de partij in te dienen aanmelding dient in ieder geval te bestaan uit de volgende onderdelen:
 - a Een volledig en naar waarheid ingevuld en rechtsgeldig³ ondertekend aanmeldformulier (Bijlage 3), met daarin
 - Een verwijzing naar deze selectieleidraad; en
 - Een minimaal grondbod (Gebaseerd op de Ingevulde bijlage 6 excel lijst)
 - b Een stedenbouwkundig plan van het plan Waaijakkers II gepresenteerd op een A1 poster (met harde achtergrond). Het stedenbouwkundig plan bestaat minimaal uit:
 - Situatietekening van plangebied (schaal 1:500);
 - Architectonische uitwerking van het woningbouwprogramma voor Waaijakkers II. Dit door een uitwerking te maken van de verschillende woningtypologieën in dit deelgebied. Het accent ligt hierbij op de gevelbeelden, de plattegronden, de situering op de kavels en de verbijzonderingen daar waar nodig geacht binnen de stedenbouwkundige opzet;
 - Uitwerking van de buitenruimte binnen het uitgeefbare gebied met hierbinnen tenminste aandacht voor erfafscheidingen, bergingen en (achter)paden.
 - Aandacht voor inpassing in het voorlopige inrichtingsplan Waaijakkers II, deze maakt deel uit van de Uitgangspuntenkaart Waaijakkers II (Zie bijlage 4)

Het stedenbouwkundige plan wordt vergezeld van een toelichting op de opgave (maximaal 7*A3, uitgaande van lettertype minimaal arial 10) en een dwg/dxf van de situatietekening. We kiezen bewust voor deze vorm om de hoeveelheid werk (voor u) te beperken en de onderlinge vergelijkbaarheid te vergroten. Indien uw uitwerking het maximaal toegestane aantal pagina's overschrijdt, dan zullen wij het meerdere buiten beschouwing laten en niet in de beoordeling meenemen.

In de toelichting wordt aandacht gegeven aan alle uitgangspunten/toetsingscriteria. De volgende onderdelen moeten in ieder geval letterlijk in de toelichting worden opgenomen en toegelicht:

- Stedenbouwkundige opzet (Hoofdvolumes, Architectuur , Materiaalkeuze , Groen en buitenruimte , Parkeren en ontsluiting).

³ De (rechts)persoon op het aanmeldformulier is ook degene die de koop-/ontwikkelovereenkomst sluit.

- Woningbouwprogramma (VON prijzen, m² BVO en m² GBO, huurprijzen, diversiteit doelgroepen en woningtypen).
 - Duurzaamheid en Circulariteit (CO2-ambitieniveau van de gegadigde en plan circulaire economie (let op omschrijf alle onderdelen!) en natuurinclusief bouwen).
 - Waterhuishouding, hoe wordt omgegaan met hemelwaterverwerking.
- c Een onderbouwing van het minimale grondbod op basis van een ingevulde bijlage 6.
 - d Indien er extra parkeerplaatsen (meer dan 21) in openbaar gebied dienen te worden aangelegd graag het aantal vermelden. Dit in verband met de financiële toetsing.
 - e Een globale planning gebaseerd op paragraaf 3.3 van deze selectieleidraad.
- 4 Indien de aanmelding niet compleet is of niet tijdig is ingediend, kan de gemeente na zorgvuldige afweging, op basis van het proportionaliteitsbeginsel, besluiten tot uitsluiting van deelname aan deze selectie.
 - 5 De partij stemt in met de uitgangspunten uit deze selectieleidraad, een aanmelding onder voorwaarden is niet toegestaan en leidt tot uitsluiting van deelname aan deze selectie.

3.6 Vergoeding

Voorselectiefase

Aan de gegadigden zal in de voorselectiefase geen rekenvergoeding of andere vergoeding in verband met de deelname aan deze selectie worden toegekend.

Selectiefase

Aan de deelnemers die een geldige aanmelding (paragraaf 3.5.2) hebben ingediend, maar niet het “beste plan” conform hoofdstuk 4, zal aan het eind van de selectieprocedure, na definitieve gunning, een eenmalige tegemoetkoming in de kosten in de vorm van een rekenvergoeding worden uitgekeerd ter hoogte van €5.000,- (zegge: vijfduizend euro). De betreffende deelnemers dienen daarvoor binnen een half jaar na definitieve gunning een schriftelijk verzoek te doen t.a.v. de G. van der Wens, met daarin een verwijzing naar deze selectieleidraad. Na een half jaar wordt deze vergoeding niet meer uitgekeerd.

3.7 Contact tijdens selectieprocedure

Deze selectieprocedure wordt begeleid door de heer G. van der Wens of diens vervanger. Voor geïnteresseerde partijen is hij het enige aanspreekpunt in deze procedure. Vragen ter zake van deze selectieleidraad c.a., de opgave en/of de procedure kunnen uitsluitend tot de momenten genoemd in paragraaf 3.3 per e-mail gesteld worden via het adres: g.vanderwens@zevenaar.nl, onder vermelding van: “Nadere informatie selectie Waaijakkers II”. De gemeente gaat de eventuele vragen en antwoorden opnemen in de nota’s van inlichtingen.

Voorselectiefase:

In de voorselectiefase zal de nota(’s) geanonimiseerd gepubliceerd worden op de website: <https://www.zevenaar.nl/waaijakkers> **Let wel**, u wordt aangeraden om de hiervoor genoemde website gedurende de hele procedure regelmatig te bezoeken en raadplegen, omdat daarop (aanvullende) relevante informatie over de procedure etc. kan worden gepubliceerd.

Selectiefase

In de selectiefase zal de nota per mail aan de betreffende maximaal 3 partijen geanonimiseerd worden toegezonden.

3.8 Beëindiging / wijziging selectieprocedure

De gemeente behoudt zich het recht voor om:

- deze selectieprocedure op elk gewenst moment geheel of gedeeltelijk, tijdelijk of definitief te stoppen; en
- géén koop-/ontwikkelovereenkomst te sluiten; en
- deze selectieprocedure en (de aard en omvang van) de uitvraag die het onderwerp ervan is te wijzigen.

De deelnemers aan deze selectieprocedure hebben ook dan geen recht op vergoeding van de door hen gemaakte kosten en/of van eventueel door hen geleden schade in het kader van deze selectieprocedure, hoe ook genaamd en uit welke hoofde dan ook.

3.9 Geen (juiste) aanmeldingen/geschikte gegadigden

Voorselectiefase

Indien na afloop van de aanmeldingstermijn (dag en tijdstip) is gebleken dat er geen of geen juiste aanmelding(en) voor Waaijakkers II heeft hebben plaatsgevonden of er geen geschikte gegadigde is, zal het principe "wie het eerst komt, het eerst maalt" worden toegepast. Dit houdt in dat de gemeente met de gegadigde die zich vervolgens als eerste inschrijft (hierbij is de datum en het tijdstip bepalend) door middel van een het verzenden van de stukken onder paragraaf 3.5.1 lid 3 naar emailadres: g.vanderwens@zevenaar.nl. de uitgifteprocedure wordt doorlopen zonder dat een loting zal plaatsvinden.

Hierbij blijven de criteria zoals genoemd in deze selectieleidraad gelden. Met de eerste gegadigde die zich meldt en die daarbij voldoet aan de eisen uit de selectieleidraad, zal de gemeente in overleg treden over het aangaan van een koop-/ontwikkelingsovereenkomst (conform bijlage 5), zonder opnieuw een openbare selectieprocedure te doorlopen.

Selectiefase

Indien na afloop van de aanmeldingstermijn (dag en tijdstip) is gebleken dat er geen of geen geldige aanmelding(en) voor Waaijakkers II hebben plaatsgevonden, zal in eerste instantie gebruik worden gemaakt van de reservelijst (zie paragraaf 4.2). Daarna zal het principe "wie het eerst komt, het eerst maalt" worden toegepast, op de wijze zoals hiervoor onder 'Voorselectiefase' is omschreven.

3.10 Geschillen en toepassing recht

De voorzieningenrechter van de rechtbank Gelderland, locatie Arnhem is ter zake van geschillen over deze procedure bevoegd. Op deze selectieprocedure en de daaruit voortvloeiende geschillen is Nederlands recht van toepassing.

3.11 Openbaarheid

De gemeente zal - met inachtneming van haar wettelijke openbaarmakingsverplichtingen - vertrouwelijk omgaan met de bedrijfsvertrouwelijke informatie die door de deelnemers in het kader van deze selectieprocedure wordt verstrekt.

3.12 Bijlagen

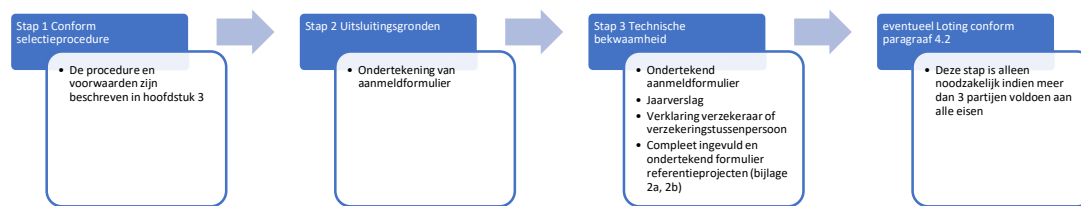
De volgende bijlagen maken onlosmakelijk deel uit van deze selectieleidraad:

Bijlage 1	Aanmeldformulier voorselectie Waaijakkers II
Bijlage 2a	Formulier referentieproject
Bijlage 2b	Formulier referentieproject (afbeeldingen)
Bijlage 3	Aanmeldformulier selectie Waaijakkers II
Bijlage 4	Uitgangspuntenkaart Waaijakkers II.dwg
Bijlage 5	Model koop-/ ontwikkelovereenkomst
Bijlage 6	Minimaal grondbod (excel lijst)
Bijlage 7	HIOR Zevenaar 18-01-2022

4 Toetsing

4.1 Toetsing minimale eisen (voor)selectie

De toetsing van de aanmelding voor de voorselectie bestaat uit een drietal stappen. Hierbij geldt in beginsel dat slechts aan de volgende stap wordt toegekomen, als in de vorige stap niet geconcludeerd is dat de aanmelding terzijde moet worden gelegd en de gegadigde moet worden uitgesloten van deelname aan deze voorselectieprocedure. Pas als de gehele toetsing succesvol is afgerond en er meer dan 3 geldige aanmeldingen zijn, wordt er geloot. De overige partijen worden bedankt voor hun inzending en staan eventueel reserve.



4.1.1 Stap 1: Toetsen of er is voldaan aan de voorwaarden van de selectieprocedure

De aanmelding wordt na ontvangst eerst getoetst aan de procedurele aspecten en voorschriften, zoals deze zijn beschreven in hoofdstuk 3 van deze selectieleidraad. Indien de aanmelding niet compleet is/niet voldoet, kan de gemeente na zorgvuldige afweging, op basis van het proportionaliteitsbeginsel, besluiten tot uitsluiting van deelname aan deze selectie.

4.1.2 Stap 2: Toetsen of er geen uitsluitingsgronden van toepassing zijn

Tijdens de tweede stap wordt getoetst of op gegadigde geen uitsluitingsgronden van toepassing zijn. Uitsluitingsgronden zien op omstandigheden, die de (rechts)persoon van de gegadigde betreffen en diens uitsluiting aan deze selectieprocedure rechtvaardigen. Indien een van de uitsluitingsgronden van toepassing is op de gegadigde, wordt de gegadigde in principe uitgesloten van de selectieprocedure.

Uitsluitingsgronden:

1. De gemeente Zevenaar sluit een gegadigde jegens wie bij een onherroepelijk geworden rechterlijke uitspraak een veroordeling als bedoeld hieronder onder a, b, c en d is uitgesproken waarvan de gemeente Zevenaar kennis heeft, uit van deelneming aan de selectieprocedure⁴.

Voor de toepassing van de hierboven beschreven uitsluitingsgrond wordt verwezen naar aangewezen veroordelingen ter zake van:

- a deelneming aan een criminele organisatie in de zin van artikel 2, eerste lid, van Gemeenschappelijk Optreden 98/733/JBZ van de Raad, (PbEG 1998, L 351);
- b omkoping in de zin van artikel 3 van het besluit van de Raad van 26 mei 1997 (PbEG 1997, L 195) respectievelijk artikel 3, eerste lid, van Gemeenschappelijk Optreden 98/742/JBZ van de Raad (PbEG 1998, L 358);
- c fraude in de zin van artikel 1 van de overeenkomst aangaande de bescherming van de financiële belangen van de Gemeenschap (PbEG 1995, C 316);
- d witwassen van geld in de zin van artikel 1 van richtlijn nr. 91/308/EEG van de Raad van 10 juni 1991 tot voorkoming van het gebruik van het financiële stelsel voor het witwassen van geld (PbEG L 1991, L 166) zoals gewijzigd bij richtlijn nr. 2001/97/EG van het Europees Parlement en de Raad (PbEG L 2001, 344).

Als veroordelingen als hierboven bedoeld, worden in ieder geval aangemerkt veroordelingen op grond van artikel 140, 177, 178, 225, 226, 227, 227a, 227b of 323a, 328ter, tweede lid, 420bis, 420ter of 420quater van het Wetboek van Strafrecht.

⁴ De gemeente Zevenaar betreft bij de toepassing uitsluitend rechterlijke uitspraken, die in de vier jaar voorafgaand aan het tijdstip van het indienen van aanmelding voor de selectieprocedure onherroepelijk zijn geworden.

- 2 De gemeente Zevenaar sluit daarnaast een gegadigde uit van de selectieprocedure wanneer:
- a de gegadigde verkeert in staat van faillissement of liquidatie, diens werkzaamheden zijn gestaakt, jegens hem een surseance van betaling of een (faillissements-) akkoord geldt, of de gegadigde verkeert in een andere vergelijkbare toestand ingevolge een soortgelijke procedure die voorkomt in de op hem van toepassing zijnde wet- of regelgeving;
 - b jegens de gegadigde een onherroepelijk geworden rechterlijke uitspraak gedaan is op grond van de op hem van toepassing zijnde wet- en regelgeving wegens overtreding van een voor hem relevante beroepsgedragsregel⁵;
 - c de gegadigde in de uitoefening van zijn beroep een ernstige fout heeft begaan die door de gemeente Zevenaar aannemelijk kan worden gemaakt⁶;
 - d. de gegadigde niet heeft voldaan aan verplichtingen op grond van op hem van toepassing zijnde wettelijke bepalingen met betrekking tot betaling van sociale zekerheidspremies of belastingen;
 - d de gegadigde zich in ernstige mate schuldig heeft gemaakt aan valse verklaringen bij het verstrekken van inlichtingen, die door de gemeente Zevenaar van hem waren verlangd, of hij die inlichtingen niet heeft verstrekt.

Gedurende de gehele selectieprocedure (voorselectie en selectie) dient een aangemelde partij er zorg voor te dragen dat de uitsluitingsgronden niet op hem van toepassing zijn en moet hij blijven voldoen aan de in dit document gestelde geschiktheidseisen. Indien dit op enig moment niet het geval is, dient de gegadigde dit onverwijld kenbaar te maken en wordt door de gemeente bepaald of deze gegadigde wordt uitgesloten van verdere deelname. De gemeente is in een dergelijk geval gerechtigd om:

- genoeg te nemen met de eventueel door gegadigde te nemen maatregelen om het nadeel dat ontstaat doordat niet meer wordt voldaan aan één of meer geschiktheidseisen weg te nemen; of
- de betreffende gegadigde uit te sluiten van deelname en de eerste opvolger uit de selectiefase uit te nodigen voor de ontwikkelfase.

Gemeente Zevenaar kan ervoor kiezen om een Bibob-procedure te doorlopen voor de partij met wie de koop-/ontwikkelovereenkomst wordt gesloten. Aan een weigering om inlichtingen te geven of mee te werken, kan de gemeente Zevenaar besluiten tot uitsluiting van deelname aan de selectieprocedure.

⁵ De gemeente Zevenaar betreft hierbij uitsluitend onherroepelijke uitspraken die in de vier jaar voorafgaand aan het tijdstip van het indienen van aanmelding voor de selectieprocedure onherroepelijk zijn geworden.

⁶ De gemeente Zevenaar betreft hierbij uitsluitend ernstige fouten die zich in de vier jaar voorafgaand aan het indienen van aanmelding voor de selectieprocedure hebben voorgedaan.

Voor wat betreft bewijsvoering geldt dat de gegadigden bij hun aanmelding kunnen volstaan met het bijvoegen van het ondertekende aanmeldformulier. De drie beoogde winnaars van de selectie (één voor elke locatie) zal worden verzocht om binnen 7 dagen na het verzoek daartoe van de gemeente de onderliggende bewijsstukken aan te leveren, zijnde in ieder geval:

- 1 een uittreksel uit het handelsregister, dat op het tijdstip van het indienen niet ouder is dan zes maanden;
- 2 een gedragsverklaring aanbesteden, die op het tijdstip van het indienen niet ouder is dan twee jaar;
- 3 een verklaring van de belastingdienst, die op het tijdstip van het indienen, niet ouder is dan zes maanden.

4.1.3 Stap 3: Toetsing of aan de geschiktheidseisen is voldaan

Indien op de gegadigde geen uitsluitingsgronden van toepassing zijn, wordt zijn geschiktheid beoordeeld aan de hand van de volgende eisen:

- 1 Eisen met betrekking tot zijn financiële en economische draagkracht
- 2 Eisen met betrekking tot technische en beroepsbekwaamheid en beroepsbevoegdheid

De gemeente is op zoek naar een partij die beschikt over de juridische capaciteiten, financiële capaciteiten, technische capaciteiten en beroepsbekwaamheid om de locatie Waaijakkers II te ontwikkelen.

Als de gegadigde niet aan de gestelde geschiktheidseisen voldoet, zal de aanmelding terzijde worden gelegd en is de gegadigde uitgesloten van verdere deelname aan deze selectieprocedure. De gegadigde zal hierover worden geïnformeerd.

Ad 1 Financiële en economische draagkracht

De gemeente Zevenaar hecht waarde aan de financiële en economische draagkracht van de gegadigden en stelt daarom de volgende minimeisen aan de gegadigden:

- Verzekering: Gegadigde dient te beschikken over een verzekering tegen bedrijfsaansprakelijkheid/beroepsaansprakelijkheid met een minimale dekking van €500.000,- per gebeurtenis per jaar, blijkens een daartoe strekkende verklaring van de verzekeraar of verzekeringstussenpersoon.
- Continuïteit: Gegadigde mag geen signalen hebben dat de continuïteit van zijn onderneming in het geding is. Dit betekent dat de accountant geen continuïteitsparagraaf mag hebben opgenomen in het laatste jaarverslag van de onderneming.
- Afname grond: Gegadigde is onvoorwaardelijk en onherroepelijk bereid en in staat de afname van de gronden te garanderen, uiterlijk 2 jaar nadat de bestemmingsplanherziening onherroepelijk is geworden en de gronden bouwrijp zijn gemaakt
- Bankgarantie: Gegadigde is bereid en in staat binnen 14 dagen na ondertekening van de nog op te stellen overeenkomst zekerheid te stellen ter hoogte van een bedrag van 10% van de koopprijs (excl. Btw) middels het afgeven van een bankgarantie of het storten van een waarborgsom.

Voor wat betreft bewijsvoering is het uitgangspunt dat de gegadigden bij hun aanmelding kunnen volstaan met het bijvoegen van het ondertekende aanmeldformulier, de verklaring bedrijfsaansprakelijkheid en beroepsaansprakelijkheid en het laatste jaarverslag.

Indien de gegadigde niet aan alle bovenstaande voorwaarden voldoet, wordt hij uitgesloten van deelname aan de selectie.

Ad 2 Technische capaciteiten en beroepsbekwaamheid

Het is voor de gemeente Zevenaar van belang dat de uiteindelijke ontwikkelaar qua technische capaciteiten en beroepsbekwaamheid geschikt is om de locatie Waaijakkers II te ontwikkelen.

Gegadigde dient te beschikken over minimaal één referentie, waarmee hij aantoont over voldoende kennis en ervaring te beschikken in het ontwikkelen van een grondgebonden woningbouwlocatie.

Deze referentie moet in ieder geval voldoen aan de volgende kenmerken:

- Een gebiedsontwikkeling, die in de afgelopen 5 jaar voor eigen rekening en risico is gerealiseerd⁷, van minimaal 12 grondgebonden woningen, waarvan minimaal de helft bestond uit betaalbare⁸ woningen.
- Project met minimaal 4 goedkope (tot €278.000,-) woningen⁹

Hiervoor zijn minimaal de volgende werkzaamheden door gegadigde uitgevoerd:

- Het maken van een integraal plan voor woningbouw en de daarbij behorende semiopenbare ruimte; en
- Het realiseren van woningbouw en overige gebouwde voorzieningen; en
- Het exploiteren (verkopen/verhuren) van de gerealiseerde woningbouw.

De referentie bestaat uit een volledig compleet en naar waarheid ingevuld en ondertekend bijlageformulier op A3 (Bijlage 2a en 2b). Om een en ander te kunnen controleren en navraag te kunnen doen, vragen wij u ook de contactgegevens van een gemeentelijk contactpersoon op te geven en van de referentieorganisatie.

Ten aanzien van de te overleggen referentie gelden, naast de bovenstaande zaken die erin terug moet keren, de volgende eisen. Als niet aan alle onderstaande eisen is voldaan, wordt de referentie als ongeldig beschouwd:

- Het (de) referentieproject(-en) is (zijn) tot tevredenheid van de referentieorganisatie verricht in de periode van 5 jaar voorafgaand aan de sluitingsdatum voor het indienen van een aanmelding; en
- Ter controle dienen bij de referentieopdrachten de actuele contactgegevens van de contactpersonen volledig en correct te worden opgegeven. Verificatie kan zonder verdere toestemming en raadpleging van gegadigde worden uitgevoerd. Gegadigde dient de contactpersonen van de referentieorganisatie te verwittigen van het feit dat hij of zij in dit kader kan worden benaderd; en
- Indien de verklaring van de referentieorganisatie niet overeenstemt met de verklaring van gegadigde, of de referentieorganisatie geen medewerking aan de controle wenst te verlenen en dus niet kan worden geverifieerd of aan het vereiste is voldaan, kan de referentie als ongeldig beschouwd worden, met uitsluiting van deelname aan de selectie tot gevolg; en
- Referenties worden alleen als geldig beschouwd indien de betreffende referentieopdracht volledig is uitgevoerd door gegadigde; en

⁷ Dit wil zeggen dat er minimaal 12 woningen zijn opgeleverd in het project in de afgelopen 5 jaar.

⁸ De op het moment van realisatie geldende nationale betaalbaarheidsgrens.

⁹ Uitgangspunt is dat de gerealiseerde woningen ook in 2025 nog gerealiseerd kunnen worden voor deze VON prijs. Dit dient onderbouwd te worden middels bouwindex cijfers.

- De referentieopdracht mag niet uitgevoerd zijn voor de eigen organisatie van gegadigde, of een andere organisatie binnen de holding, of een onderneming met een belang groter dan een derde in de onderneming die de referentieopdracht heeft uitgevoerd.

De gemeente Zevenaar behoudt zich het recht voor door gegadigde nadere bewijsstukken te laten overleggen waaruit blijkt dat de verklaringen naar waarheid zijn ingevuld.

4.2 Loting

Indien er meer dan drie gegadigden aan alle minimale voorwaarden voor aanmelding (zie paragraaf 4.1) hebben voldaan, zal op basis van loting bepaald worden welke drie partijen geselecteerd worden voor de selectiefase.

- De loting vindt plaats door een notaris op een nader bekend te maken tijdstip en locatie (zie paragraaf 3.3); en
- De loting is toegankelijk voor de gegadigden; en
- De notaris wijst door loting aan elke gegadigde een rangnummer toe en stelt de rangordelijst op; en
- Gegadigden worden op de hoogte gesteld van hun plaats op deze rangordelijst.
- De nummers 1 tot en met 3 worden in eerste instantie uitgenodigd voor de selectiefase. Mochten er door omstandigheden binnen de selectiefase partijen afvallen (doordat bijvoorbeeld niet voldaan wordt aan de gestelde eisen) dan heeft de gemeente de mogelijkheid om op volgorde, dus beginnend bij nummer 4, partijen uit te nodigen mee te doen aan de selectiefase.

4.3 Rechtsbescherming voorselectieprocedure en vervolg

Op basis van de beoordeling van de aanmeldingen en de uitslag van de eventuele loting zal de gemeente haar voorlopige voorselectiebeslissing aan de gegadigden meedelen. De afgewezen gegadigden krijgen 20 kalenderdagen de tijd om desgewenst een kort geding te starten tegen de uitslag, als zij het daarmee niet eens zijn. Let wel, dit betreft een vervaltermijn.

4.4 Toetsing Inhoudelijk (selectiefase)

De aanmelding (conform paragraaf 3.5.2) zal inhoudelijk beoordeeld worden. Randvoorwaarde is wel dat nog steeds voldaan wordt aan de minimale eisen (paragraaf 4.1) en de gemeente dus niet hoeft te concluderen dat de aanmelding terzijde moet worden gelegd en de gegadigde moet worden uitgesloten van deelname aan deze selectieprocedure. Deze beoordeling vindt plaats door een beoordelingscommissie, op basis van de hieronder beschreven beoordelingscriteria.

De beoordelingscommissie bestaat uit deskundigen vanuit de volgende disciplines/functies:

- Projectleider;
- Grondzaken / planeconomie;
- Stedenbouw / architectuur / verkeer / landschap;
- Wonen;
- Duurzaamheid.

De gemeente behoudt zich het recht voor om de samenstelling en het aantal beoordelaars voorafgaande aan de beoordeling van de plannen te wijzigen, indien daartoe aanleiding bestaat.

Beoordelingscriteria

De aanmeldingen worden beoordeeld op de onderstaande vier onderdelen, waarbij de maximaal te behalen score per onderdeel als volgt is:

1	Ruimtelijke uitgangspunten	40
2	Duurzaamheid/circulariteit/natuurinclusief bouwen	20
3	Woningbouwprogramma	15
4	Prijs (financiële uitgangspunten)	25

- De beoordelingscommissie beoordeelt de ingediende plannen op de vier verschillende onderdelen gezamenlijk, zodat de punten integraal worden toegekend. De commissie is een deskundigencommissie. De duurzaamheidsbeoordeling is dus alleen aan de duurzaamheidsadviseur en de stedenbouwkundige laat zich alleen uit over de ruimtelijke aspecten. De deelnemer die de hoogste totaalscore op de beoordelingscriteria heeft behaald, is de deelnemer met het beste plan en is dus de winnaar.
- De plannen worden, mits in deze paragraaf niet anders bepaald, absoluut beoordeeld en gescoord op de criteria 1 t/m 4. Dit wil zeggen dat de plannen op hun eigen merites worden beoordeeld en per criterium worden gescoord en dus niet ten opzichte van elkaar.
- De beoordelaars beoordelen en waarderen de plannen eerst individueel, waarna deze individuele scores in een consensusbijeenkomst worden besproken en de definitieve scoring en motiveringen worden vastgesteld.
- Indien de beoordelingscommissie een aanmelding beoordeeld met minder dan 60 punten wordt de aanmelding ter zijde gelegd en uitgesloten van de selectie.
- De beoordelaars (behalve de planeconoom) nemen geen kennis van de aangeboden prijzen, zodat zij objectief en onafhankelijk daarvan tot een oordeel komen, hetgeen de objectiviteit ten goede komt.

De score per selectie criterium wordt toegekend aan de hand van onderstaand beoordelingskader:

1	Ruimtelijke uitgangspunten		Maximaal punten
De mate waarin de aanmelding aansluit bij het onderdeel <u>Stedenbouwkundige hoofdopzet</u> , zoals beschreven in de paragraaf ruimtelijke uitgangspunten (paragraaf 2.3.1) en er sprake is van een totale <u>samenhang</u> tussen alle beschreven onderdelen.	De aanmelding sluit niet aan	0	40
	De aanmelding sluit onvoldoende aan	3	
	De aanmelding sluit voldoende aan	6	
	De aanmelding sluit goed aan	9	
	De aanmelding sluit zeer goed aan	12	
	De aanmelding sluit uitstekend aan en is onderscheidend	15	
De mate waarin de aanmelding aansluit bij het onderdeel <u>Architectuur en Materiaalgebruik</u> , zoals beschreven in de paragraaf ruimtelijke uitgangspunten (paragraaf 2.3.1).	De aanmelding sluit niet aan	0	
	De aanmelding sluit onvoldoende aan	3	
	De aanmelding sluit voldoende aan	6	
	De aanmelding sluit goed aan	9	
	De aanmelding sluit zeer goed aan	12	
	De aanmelding sluit uitstekend aan en is onderscheidend	15	
De mate waarin de aanmelding aansluit bij het onderdeel <u>Groen en Buitenruimte</u> , zoals beschreven in de paragraaf ruimtelijke uitgangspunten (paragraaf 2.3.1).	De aanmelding sluit niet aan	0	
	De aanmelding sluit onvoldoende aan	2	
	De aanmelding sluit voldoende aan	4	
	De aanmelding sluit goed aan	6	
	De aanmelding sluit zeer goed aan	8	
	De aanmelding sluit uitstekend aan en is onderscheidend	10	
<u>Beoordeling ruimtelijke uitgangspunten</u> De door de gegadigden ingediende aanmeldingen/plannen worden beoordeeld aan de hand van de in paragraaf ruimtelijke uitgangspunten (paragraaf 2.3.1) genoemde punten inclusief de totale samenhang (coherentie bouwplan). Indien de aanmelding niet past binnen het in procedure zijnde bestemmingsplan dan leidt tot uitsluiting.			

2	Duurzaamheid/circulariteit/natuurinclusief bouwen		Maximaal punten
Ontwikkelpplan circulaire economie	De aanmelding is niet compleet De aanmelding is compleet, onderbouwt op welke wijze circulariteit invulling krijgt en is SMART geformuleerd.	0 0-10	20
Het CO2-bewust certificaat-niveau / CO2-ambitieniveau van de deelnemer.	CO2-bewust certificaat niveau1/2 / CO2-ambitieniveau 1/2	0	
	CO2-bewust certificaat niveau 3 / CO2-ambitieniveau 3	2	
	CO2-bewust certificaat niveau 4 / CO2-ambitieniveau 4	3	
	CO2-bewust certificaat niveau 5 / CO2-ambitieniveau 5	4	
Natuurinclusief bouwen.	Realiseren van aantoonbaar 80% groen dakoppervlak (van de platte daken) middels (sedum) begroeiing	0 - 2	
	Realiseren van aantoonbaar groene gevels aan hoofdgebouwen.	0 - 2	
	Realiseren van nestelvoorzieningen (minimaal gemiddeld 1 per woning) voor meer dan één doelsoort en meerdere voorzieningen per doelsoort (afgestemd op de locatie)	0 - 2	

Beoordeling plan circulaire economie

Het plan circulaire economie wordt beoordeeld op de volgende aspecten:

- Compleetheid van beschreven onderwerpen. Wanneer circulariteit voor alle drie in paragraaf 2.3.3. beschreven onderdelen en subonderdelen van het plan, specifiek per punt en SMART geformuleerd zijn beschreven, is er sprake van een complete aanmelding; Plannen worden separaat en t.o.v. elkaar beoordeeld en kunnen 0 t/m 10 punten scoren. Voor alle duidelijkheid indien niet alle onderdelen beschreven zijn leidt dit tot 0 punten.

Beoordeling criterium CO2-bewust certificaat/CO2-ambitieniveau

U kunt op twee verschillende manieren invulling geven aan dit criterium.

- 1 U beschikt over een CO2-bewust certificaat en overlegt deze bij aanmelding aan de gemeente. Het CO2-bewust certificaat is een bewijs van certificering op basis van het Handboek CO2-Prestatieladder. Hiermee toont u aan dat uw gehele organisatie CO2-bewust handelt, ook in de projecten die zij uitvoert, waarbij de niveaus van het certificaat en het aangeboden ambitieniveau vergelijkbaar zijn;
- 2 U toont specifiek op projectniveau aan dat u (voor het project in kwestie) voldoet aan het ambitieniveau (en onderliggende niveaus) dat u aanbiedt.

De deelnemer moet binnen een jaar na ondertekening van de koop-/ontwikkelovereenkomst en vervolgens jaarlijks, gedurende de looptijd van het project, aantonen dat minstens wordt voldaan aan het niveau dat is aangeboden in het kader van deze selectieprocedure.

In het kader van deze uitvraag op basis van BPKV worden de volgende vijf niveaus onderkend:

- o CO2-bewust certificaat niveau 1 / CO2-ambitieniveau 1
- o CO2-bewust certificaat niveau 2 / CO2-ambitieniveau 2
- o CO2-bewust certificaat niveau 3 / CO2-ambitieniveau 3
- o CO2-bewust certificaat niveau 4 / CO2-ambitieniveau 4
- o CO2-bewust certificaat niveau 5 / CO2-ambitieniveau 5

Wanneer deelnemer ervoor kiest om specifiek op projectniveau aan te tonen dat minstens wordt voldaan aan het ambitieniveau dat is aangeboden, dan dient te worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. De bewijslast dat aan het aangeboden ambitieniveau wordt voldaan, ligt bij de deelnemer/gecontracteerde ontwikkelaar. Deze bewijslast bestaat uit een projectdossier en een verklaring van een certificerende instelling of er wordt voldaan aan het aangeboden ambitieniveau en onderliggende niveaus. NB: als u aanmeldt op niveau 4 moet u ook voldoen aan de onderliggende niveaus 1, 2 en 3;
2. Het criterium dient te worden geborgd in het door de gecontracteerde ontwikkelaar gebruikte managementsysteem van het project;
3. Op basis van het projectdossier en borging in het managementsysteem van het project laat de gecontracteerde ontwikkelaar een Certificerende Instelling (CI) toetsen of er wordt voldaan aan het aangeboden ambitieniveau;
4. De gecontracteerde ontwikkelaar toont aan dat de CI geaccrediteerd is voor certificering op het niveau van het laddercertificaat dat correspondeert met het aangeboden ambitieniveau en dat de persoon die de toetsing uitvoert namens de CI aantoonbaar ervaring heeft met certificeringen van bedrijven op het niveau van het laddercertificaat dat correspondeert met het aangeboden ambitieniveau;
5. De toetsing door de CI vindt binnen één jaar na ondertekening van de koop-/ontwikkelovereenkomst en vervolgens jaarlijks plaats, gedurende de uitvoering van het project;
6. Reeds bij deelname aan deze selectieprocedure dient de deelnemer in zijn plan aan te geven welke CI de toetsing zal uitvoeren;
7. Indien de deelnemer beschikt over een CO2-bewust certificaat op een lager ambitieniveau kan hij de bewijslast deels baseren op informatie uit het managementsysteem behorende bij het CO2-bewust certificaat. Het bewijs dient echter nadrukkelijk project-specifiek te worden geleverd voor het aangeboden ambitieniveau inclusief alle onderliggende niveaus. Een gemengde bewijsvoering is niet mogelijk;
8. In het geval de gecontracteerde ontwikkelaar niet project-specifiek kan aantonen aan het aangeboden ambitieniveau (inclusief alle onderliggende niveaus) te voldoen zal de gemeente een sanctie opleggen die groter is dan het bij de waardering van het plan genoten voordeel.

Beoordeling natuurinclusief bouwen

Door natuurinclusief te bouwen en te ontwerpen is het mogelijk gezonde en aantrekkelijke steden en dorpen te creëren, die voor alle gebruikers een prettige leefomgeving zijn. Investeren in groene kwaliteit levert immers veel meer op dan alleen maar een mooi plaatje. Goed stedelijk groen zorgt voor verkoeling in de zomerhitte, zuivert de lucht en biedt volop ruimte aan mede-stadsbewoners, zoals vogels en insecten.

De kunt op drie verschillende manieren punten verdienen op dit criterium. Plannen worden separaat en t.o.v. elkaar beoordeeld en kunnen 0 t/m 2 punten scoren per onderdeel. Afhankelijk van de mate waarin wordt voldaan aan het criterium.

3	Woningbouwprogrammering		Maximaal punten
De mate waarin het plan plaats biedt aan een diversiteit van woningtypen en doelgroepen	Er is beperkt sprake van diversiteit Er is voldoende sprake van diversiteit Er is goed sprake van diversiteit Er is zeer goed sprake van diversiteit Er is uitstekend sprake van diversiteit	0 1 2 3 4	15
De mate waarin het plan extra (ten opzichte van het minimale programma) goedkope woningen en middenhuurwoningen aanbiedt ¹⁰	Het plan heeft 6 goedkope/ middenhuurwoningen Het plan heeft 7 goedkope en middenhuurwoningen Het plan heeft 8 goedkope en middenhuurwoningen Het plan heeft 9 goedkope en middenhuurwoningen Het plan heeft 10 goedkope en middenhuurwoningen	0 1 2 3 4	
De mate waarin invulling is gegeven aan het realiseren van bijzondere woon/leefconcepten	Er is geen sprake van bijzondere woon en leefconcepten Er is duidelijk sprake van bijzondere woon- en leefconcepten.	0 0-2	
De mate waarin woonkwaliteit (m2 GBO, functionele indeling) geboden wordt voor de Goedkope woningen.	Minder dan 60 m2 GBO en functionele indeling Meer dan 60 m2 GBO en functionele indeling Meer dan 70 m2 GBO en functionele indeling Meer dan 80 m2 GBO en Functionele indeling	0 1 3 5	
<u>Beoordeling woningbouwprogrammering</u> Hierbij wordt beoordeeld in welke mate het ingediende plan voldoet aan de woningbouwprogrammering (paragraaf 2.3.2). Uitgangspunt is dat het plan voldoet aan de minimaal beschreven eisen zoals opgenomen in deze paragraaf. Indien het plan niet voldoet aan die minimale eisen, scoort het plan geen enkel punt op dit criterium en wordt het plan terzijde gelegd. De plannen worden op het onderdeel diversiteit en bijzondere woon- en leefconcepten ten opzichte van elkaar beoordeeld.			

¹⁰ Mag niet ten koste gaan van de hoeveelheid betaalbare koop genoemd in paragraaf 2.3.2

4	Prijs (financiële uitgangspunten)		Maximaal punten
Hierbij wordt de minimum gecorrigeerde grondbieding beoordeeld (op basis van de grondprijsbrief 2024), die voortvloeit uit de verwachte VON prijzen. Zie paragraaf 2.3.4.	Het plan met de hoogste gecorrigeerde grond bieding scoort maximaal 25 punten. Overige plannen scoren naar rato.	0-25	25

Beoordeling
Hierbij wordt de (gecorrigeerde) grondbieding beoordeeld. In ieder geval moet de grondbieding aan de eisen /voorwaarden vermeld in paragraaf 2.3.4 voldoen. Zo moet hij onder andere marktconform zijn en passen binnen de kaders van de grondprijsbrief. Niet voldoen aan deze minimale eisen leidt tot uitsluiting.

De gecorrigeerde grondbieding:
Is het gedane grondbod minus de kosten voor de aanleg van extra parkeerplaatsen (zie paragraaf 2.3.5) in het openbaar gebied (€5000,- per parkeerplaats)

Wijze berekening gecorrigeerde grondbieding

		Voorbeeld
Grondbod gegadigde		€1.000.000
4 extra parkeerplaatsen in openbaar gebied noodzakelijk	€5000,-	€20.000,-
Gecorrigeerde bieding		€980.000

Voorbeeld:
Stel de hoogste gecorrigeerde bieding is €1.000.000,- en uw gecorrigeerde grondbieding is €900.000,-. Dan krijgt de hoogste bieding 25 punten en uw bieding scoort $(900.000 \times 25)/1000000 = 22,5$ punten. Punten worden afgerond op tienden. Ervan uitgaande beide biedingen voldoen aan de eisen vermeld in paragraaf 2.3.4

4.5 Rechtsbescherming selectieprocedure en vervolg

Nadat de beoordelingscommissie heeft vastgesteld welke deelnemer het beste plan heeft ingediend en zij ter zake een advies aan de gemeente/college heeft uitgebracht, zal de gemeente haar beslissing bekend maken aan de deelnemers. Daarbij gaat het om een voorlopige beslissing. Het voornemen om de koop-/ontwikkelovereenkomst te sluiten met de winnende deelnemer houdt niet de aanvaarding in van diens aanbod (plan). De af te wijzen deelnemers ontvangen een korte motivering van deze voorlopige beslissing van de gemeente. Indien zij het niet eens zijn met dat voornemen c.q. met hun afwijzing, dan dienen zij binnen 20 kalenderdagen na dagtekening van de beslissing een kort geding aanhangig te hebben gemaakt bij de bevoegde rechter. Bij gebreke daarvan zijn zij niet-ontvankelijk en is hun recht vervallen om de beslissing van de gemeente en/of de uitkomst van deze selectieprocedure door de rechter te laten toetsen. Indien geen kort geding aanhangig wordt gemaakt of indien de rechter de bezwaren van de afgewezen deelnemer afwijst, dan zal de gemeente naar verwachting een definitieve beslissing nemen en tot sluiting van de koop-/ontwikkelovereenkomst overgaan.

Wachtkamer

Op deze procedure is een “wachtkamerconstructie” van toepassing. Indien gemeente Zevenaar besluit dat zij er niet in slaagt tot overeenstemming met de gegadigde van het beste plan te komen, is de gemeente gerechtigd in gesprek te gaan met de overige deelnemers van deze procedure, waarbij de rangvolgorde van de uitslag van deze procedure leidend is. De gegadigde die in deze procedure op de tweede plaats is geëindigd, kan in dat geval de positie overnemen van de gegadigde die aanvankelijk heeft gewonnen. (mits gegadigde wel boven de 60 punten heeft gescoord)

De gegadigde is gehouden zijn aanbieding alsdan gestand te doen. De gemeente behoudt zich het recht voor te besluiten een nieuwe selectieprocedure uit te schrijven (zie ook paragraaf 3.8)