

Selectieleidraad Zwanenwaay



Ten behoeve van de selectie inzake
Verkoop, en ontwikkeling van gemeentelijke gronden Zwanenwaay in
Babberich



“Op zoek naar een transparant
werkende ontwikkelaar”

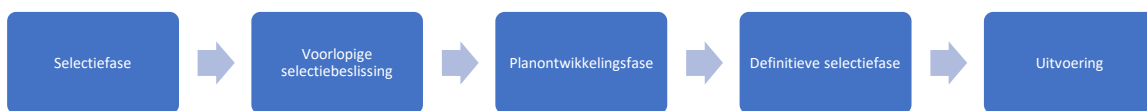
Versie: 2.1
Datum: februari 2025

1	INLEIDING	4
2	HET ONDERWERP VAN SELECTIE	5
2.1	INLEIDING PROJECT ZWANENWAAY	5
2.2	DOEL EN SCOPE VAN DE SELECTIEPROCEDURE	6
2.3	UITGANGSPUNTEN PLANONTWIKKELING ZWANENWAAY	7
2.3.1	<i>Begrenzing / afbakening Zwanenwaay</i>	7
2.3.2	<i>Ruimtelijke uitgangspunten</i>	8
2.3.3	<i>Verkeerskundige uitgangspunten</i>	9
2.3.4	<i>Woningbouwprogramma</i>	10
2.3.5	<i>Financiële uitgangspunten</i>	12
2.3.6	<i>Duurzaamheid, circulariteit en natuurinclusiviteit</i>	13
2.3.7	<i>Civieltechnische randvoorwaarden</i>	16
2.3.8	<i>Transparant ontwikkelen</i>	19
3	SELECTIEPROCEDURE	21
3.1	INLEIDING/DOEL SELECTIE	21
3.2	PROACTIEVE HOUDING VAN DE DEELNEMERS	22
3.3	PLANNING SELECTIEPROCEDURE	23
3.4	VOORSCHRIFTEN AANMELDING SELECTIEFASE	24
3.5	VOORSCHRIFTEN INDIENING DEFINITIEVE SELECTIEFASE	25
3.6	VERGOEDING	26
3.7	CONTACT TIJDENS SELECTIEPROCEDURE	26
3.8	BEËINDIGING / WIJZIGING SELECTIEPROCEDURE	27
3.9	GEEN (JUISTE) AANMELDINGEN/GESCHIKTE ONTWIKKELAARS	27
3.10	BIJLAGEN	28
4	TOETSING	29
4.1	TOETSING EISEN SELECTIE	29
4.1.1	<i>Stap 1: Toetsen of er is voldaan aan de voorwaarden van de selectieprocedure</i>	30
4.1.2	<i>Stap 2: Toetsen of er geen uitsluitingsgronden van toepassing zijn</i>	30
4.1.3	<i>Stap 3: Toetsing of aan de geschiktheidseisen is voldaan</i>	32
4.1.4	<i>Stap 4 Toetsing beoordelingscriteria</i>	34
4.2	RECHTSBESCHERMING SELECTIEPROCEDURE EN VERVOLG	38
4.3	TOETSING DEFINITIEVE SELECTIEFASE	39
4.4	RECHTSBESCHERMING PLANONTWIKKELINGSFASE	42

1 Inleiding

De gemeente Zevenaar wil graag het project Zwanenwaay in Babberich ontwikkelen tot een woningbouwlocatie met de daarbij behorende voorzieningen zoals groen, parkeren en waterberging. Voor de woningbouwinvulling is de gemeente voornemens om dit gebied aan één ontwikkelaar te verkopen, die het gehele terrein 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 de bijbehorende voorzieningen.

Voor u ligt de selectieleidraad voor het project Zwanenwaay. Deze selectieleidraad beschrijft op een transparante manier hoe de gemeente Zevenaar één ontwikkelaar gaat selecteren, die het betreffende plangebied samen met de gemeente gaat ontwikkelen. Het proces ziet er als volgt uit:



De aankondiging van deze openbare selectieprocedure is gepubliceerd op <https://www.overheid.nl> en op de website <https://www.zevenaar.nl/zwanenwaay>. Alle ontwikkelaars, die voldoen aan de eisen, voorwaarden en criteria in hoofdstuk 4 zijn van harte uitgenodigd om in te schrijven. Met het doorlopen van deze openbare selectieprocedure en het publiceren daarvan geeft de gemeente uitvoering aan het *Didam*-arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778) en het *Didam II*-arrest van de Hoge Raad van 15 november 2024 (ECLI:NL:HR:2024:1661). Let wel, het gaat hier dus niet om een officiële/formele aanbestedingsprocedure in de zin van de Aanbestedingswet 2012. Zie ook par. 2.2 hierna.

Leeswijzer

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

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

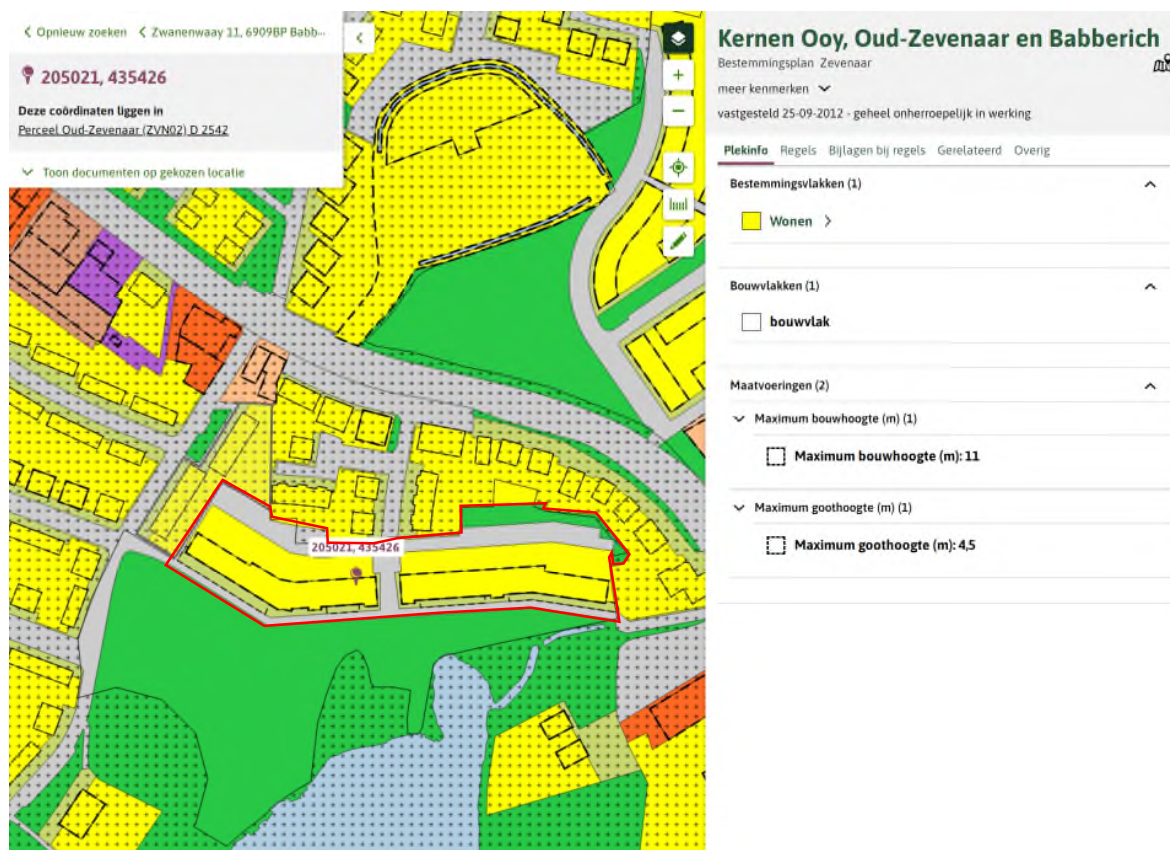
2 Het onderwerp van selectie

2.1 Inleiding project Zwanenwaay

De gemeente Zevenaar is volop in ontwikkeling. Niet alleen binnen de stad Zevenaar, maar ook in de kleinere kernen, zoals Babberich. Momenteel wordt hard gewerkt aan de afronding van uitbreidingswijk “Middag Oost”. De laatste woningen in die wijk zijn verkocht en worden momenteel gerealiseerd.

Gelijktijdig met Middag Oost heeft de gemeente Zevenaar ook plannen gemaakt voor een tweede uitbreidingswijk, genaamd “Zwanenwaay”. Nu Middag Oost bijna is voltooid, is het tijd om de ontwikkeling van deze nieuwe uitbreidingswijk op te pakken. De gronden gelegen in Zwanenwaay zijn reeds volledig eigendom van de gemeente Zevenaar. De realisatie van de nieuwe woonwijk is mogelijk op basis van het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Dit is te raadplegen op

<https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>



De gemeente Zevenaar vindt het belangrijk dat Zwanenwaay, zo snel mogelijk wordt ontwikkeld in lijn met het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Dit draagt bij aan de afronding van de stedenbouwkundige structuur in de omgeving. Daarom wil de gemeente de komende maanden één ontwikkelaar selecteren om de plannen voor Zwanenwaay verder uit te werken en te realiseren.

2.2 Doel en scope van de selectieprocedure

Doelstelling is om uiteindelijk een koop-/ontwikkelingsovereenkomst (conform Bijlage 6) te sluiten met een professionele, proactieve, transparant werkende ontwikkelaar, die een vooraf vastgesteld percentage winst en risico hanteert en een plan aanbiedt, dat voldoet aan de uitgangspunten (paragraaf 2.3). Reden om te kiezen voor een ontwikkelaar zonder 'bouwtek' is om middels concurrentie de bouwkosten te drukken en innovatie en creativiteit te bevorderen.

Het uitgangspunt is dat de gemeente bij de ontwikkeling van Zwanenwaay zorgt voor:

- de project- en procescoördinatie bij het tot stand komen van de woningbouw;
- de communicatie richting de omgeving, in samenspraak met de ontwikkelaar;
- het voeren van publiekrechtelijke procedures;
- het bouwrijp maken van het plangebied;
- de uitgifte van bouwgronden;
- het maken van een definitief inrichtingsplan/bestek openbare ruimte;
- het woonrijp maken van het openbaar gebied;
- het toekomstig beheer en onderhoud van de openbare ruimte.

Van de te selecteren ontwikkelaar worden de volgende werkzaamheden verwacht:

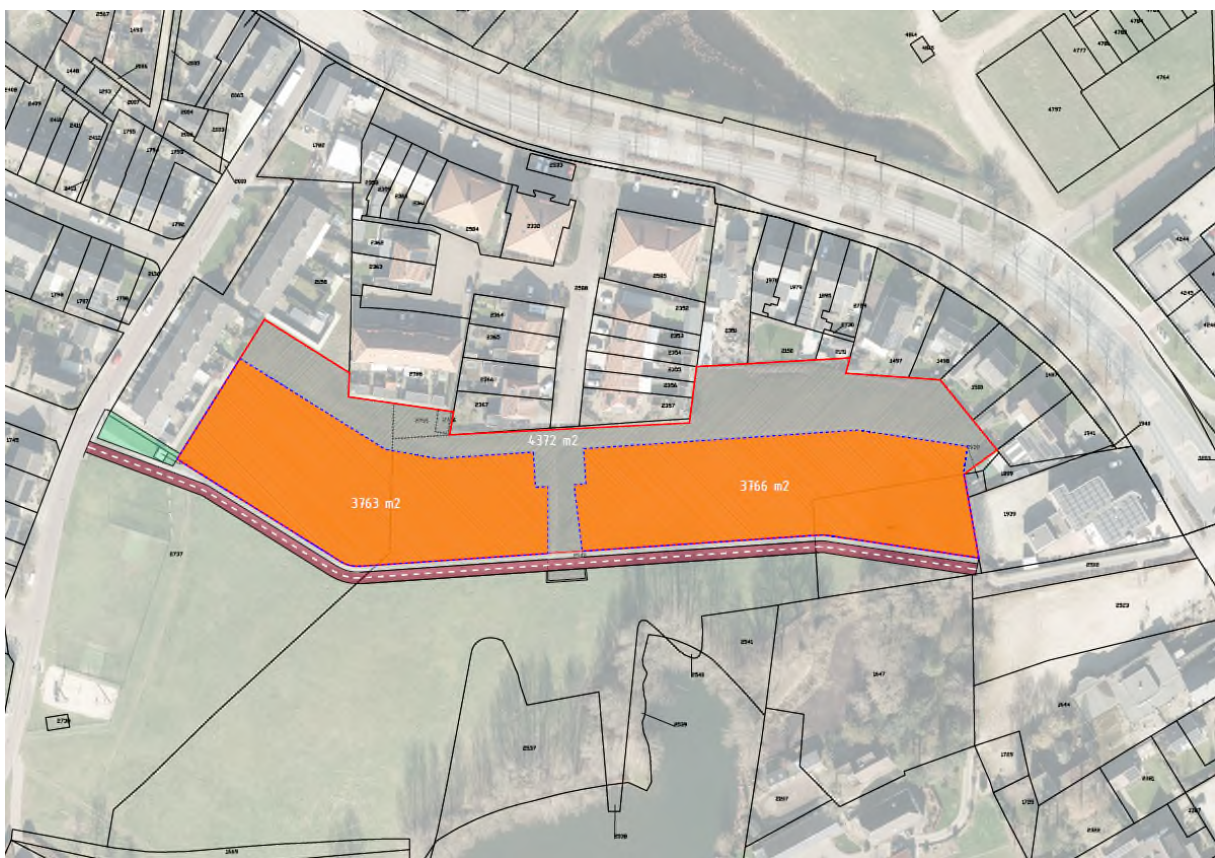
- het maken van een ontwerp en definitief stedenbouwkundig plan voor het gehele plangebied Zwanenwaay op basis van de vastgestelde uitgangspunten (paragraaf 2.3) en het onherroepelijke tijdelijke deel van het omgevingsplan;
- de architectonische en technische uitwerking van de te realiseren woningen;
- 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 laten realiseren van de woningbouw en overige eventueel gebouwde voorzieningen;
- het exploiteren (verhuren/verkoopen) van de gerealiseerde woningbouw;
- het realiseren en inrichten van het niet openbare gebied, waaronder parkeergelegenheid op het niet bebouwde eigen terrein;
- het selecteren en contracteren van een (externe) bouwer/aannemer.

Er is 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 planontwikkeling Zwanenwaay

2.3.1 Begrenzing / afbakening Zwanenwaay

Het plangebied Zwanenwaay omvat delen van de volgende kadastrale percelen, namelijk kadastraal bekend gemeente Oud-Zevenaar sectie D nummers 2737, 2735, 2542 en 829. Het gehele plangebied is circa 11.901 m² groot (rood omrand), waarvan het uitgeefbaar gebied ongeveer 7.529 m² (oranje gebied) betreft. Het plangebied is gelegen in Babberich dichtbij verschillende voorzieningen, waaronder een supermarkt en een basisschool. De begrenzing van het plangebied (rood) en het uitgeefbaar gebied (blauw) is weergegeven in onderstaande tekening en wordt in de planontwikkelingsfase digitaal beschikbaar gesteld aan de ontwikkelaar. Er is een tijdelijk deel van het omgevingsplan dat de realisatie van een nieuwe woonwijk mogelijk maakt. Dit is te raadplegen op <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>.



2.3.2 Ruimtelijke uitgangspunten

Algemene stedenbouwkundige opzet

Met de stedenbouwkundige invulling van het plangebied zal Babberich richting de landschappelijk fraaie Zwanenwaay een passende afronding moeten krijgen. Van meet af aan is gekozen om richting het water en de groene ruimte een beeld van goed ontworpen voorkanten te tonen. Van bebouwing op een dergelijk fraaie locatie wordt dan ook verwacht dat deze met riante gevelopeningen ook een visuele link legt tussen binnen en buiten. Als het ware is dit een venster op het landschap.

Met de in het omgevingsplan opgenomen relatief lage maximale goothoogte wordt geanticipeerd op een afwisselend plan van dorpse schaal met ruimte voor sprekende kapvormen van zadeldaken, met mogelijkheden voor aangekapte delen en verdraaiingen.

Doordat aan de landschapskant (de zonzijde) ook slechts langzaam verkeer langs komt via het gecombineerde fiets-/voetpad, is het een uitgelezen plek om de voortuin daadwerkelijk ook een verblijfskwaliteit te geven waar je kan genieten van de omgeving en eenvoudig de ontmoeting met de buurt bereikt. Veranda's en erkers zijn in die context goed denkbaar.

De achterzijde van het plangebied biedt de ruimte voor een goed ingepast parkeergebied met bijbehorende groene inpassing als overgang naar de bestaande bebouwing. Aangezien dit gebied voor menig bewoner het toegangsgebied naar hun woning zal zijn, is een goed functionerend en attractief gebied ook hier gewenst. Groen en/of mee ontworpen erfafscheidingen/bergingen zijn daarbij belangrijk.

De verbinding tussen voor- en achterzijden is centraal eenmaal als royaal gebaar voorzien als kwalitatief en openbaar verblijfsgebied in het verlengde van de toegang via de Dorpsstraat, uitkomend op een 'balkon' richting het landschap. Dit is de voornaamste verbinding met het dorp Babberich en verdient daarmee een hoogwaardige begeleiding met bebouwing en goed doordachte mee ontworpen erfafscheidingen en hagen. Doordat het centrale deel het diepste bouwvlak kent, liggen hier kansen om met een rug-aan-rug concept twee voorzijden te creëren, zowel richting Dorpsstraat als richting Zwanenwaay.

Architectonische uitwerking

Er dient sprake te zijn van samenhang in het architectuurbeeld, waarbinnen op gepaste plekken ruimte is voor verbijzonderingen in de architectuur. Van de vormgeving van het hoofdvolume en direct meegenomen ondergeschikte bouwdelen wordt verwacht dat deze nadrukkelijk inspelen op de relatie met de omliggende buitenruimte.

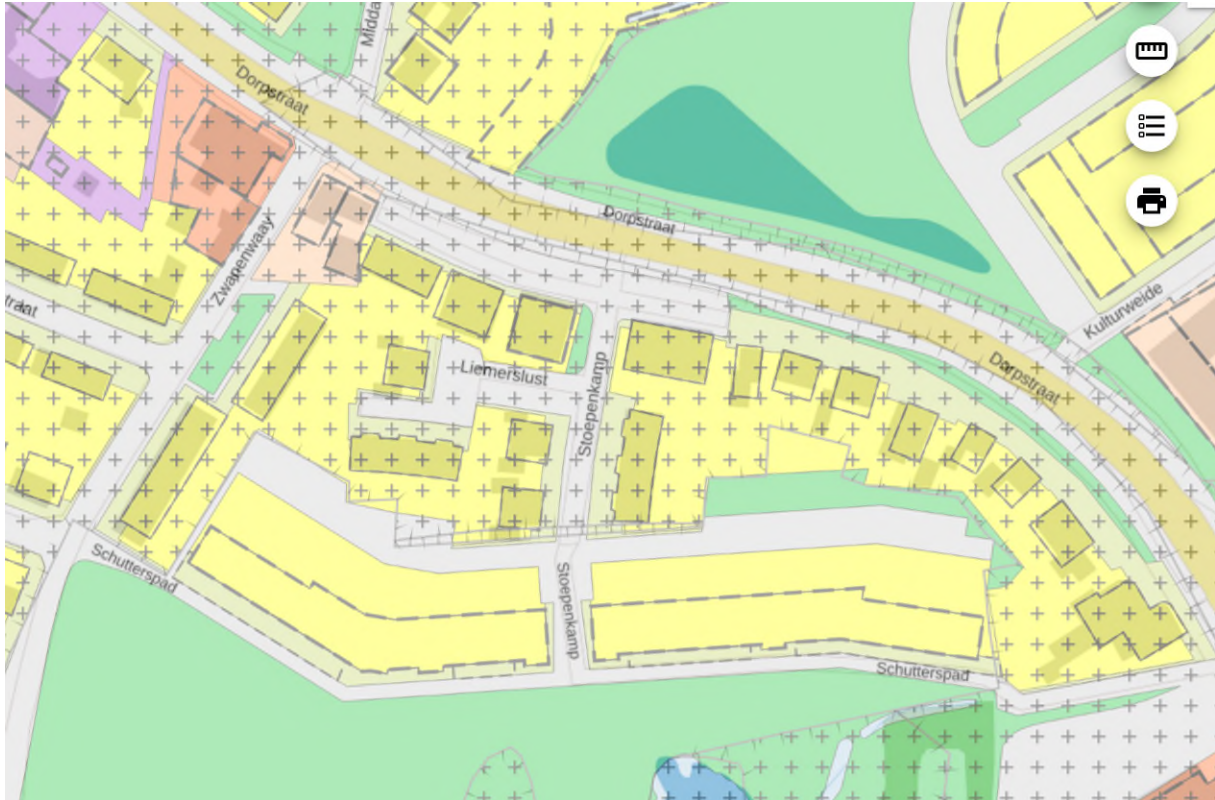
Functionaliteit en attractiviteit van het totale ontwerp inclusief buitenruimte

Het plan moet overtuigen in de wijze waarop de niet alledaagse setting van voorkanten richting het water wordt gecombineerd met een logische parkeeroplossing aan de achterzijde. Zodoende wordt expliciet aandacht gevraagd voor bereikbaarheid voor zowel bewoners, bezoekers, bezorgers en vuilnisophaaldienst en daarmee adequate voorzieningen voor bergingen, parkeren, en containeropstelplekken. Naast de centrale doorsteek, ligt het voor de hand dat er andere goed gekozen verbindingen in het plan komen. Het spreekt voor zich dat het plan duurzaam en klimaatrobust is uitgewerkt (zie paragraaf 2.3.6).

2.3.3 Verkeerskundige uitgangspunten

Ontsluiting

Het plangebied wordt met de auto ontsloten vanuit de Stoepenkamp. De ontsluiting bevindt zich dus aan de achterkant van de woningen. De voorkant van de woningen worden middels het Schutterspad voor langzaam verkeer (voet en fiets) ontsloten.



Parkeren

De ontwikkeling moet voldoen aan het parapluplan “parkeren gemeente Zevenaar” dat voor het plangebied geldt. Dit plan is te vinden op <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart>. Het gebied valt onder de gebiedsaanduiding “overige zone-parkeren rest bebouwde kom”. In onderstaande tabel staan de bijbehorende parkeernormen. Let hierbij op de wijze van meten van de totale parkeerbalans, zoals opgenomen in het hiervóór genoemde parapluplan.

4.5 Tabel

De norm voor voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen op het eigen terrein is voor de volgende functies:

FUNCTIE	Per	Rest bebouwde kom
Wonen		
Koop, vrijstaand	woning	2,2
Koop, twee-onder-een-kap	woning	2,1
Koop, tussen/hoek	woning	1,9
Koop, etage, duur	woning	2
Koop, etage, midden	woning	1,8
Koop, etage, goedkoop	woning	1,6
Huurhuis, vrije sector	woning	1,9
Huurhuis, sociale huur	woning	1,6
Huur, etage, duur	woning	1,8
Huur, etage, midden/goedkoop	woning	1,4
Kamerverhuur, zelfstandig (niet-studenten)	kamer	0,7
Kamerverhuur, studenten, niet-zelfstandig	kamer	0,25
Aanleunwoning en serviceflat	kamer	1,1

2.3.4 Woningbouwprogramma

Doelgroepen

Het plangebied ligt nabij voorzieningen, waaronder een lokale supermarkt en kan dus worden ingezet voor diverse doelgroepen, waaronder starters, ouderen (levensloopbestendige- of nultredenwoningen) en doorstromers. Hierbij moet het woningbouwprogramma zo goed mogelijk aansluiten op de lokale vraag in de kern Babberich, zoals hieronder verder is beschreven.

Betaalbaarheid

Binnen de Woondeal 2.0 Regio Arnhem-Nijmegen zet de gemeente bij de ontwikkeling van dit soort locaties in op een groot aandeel (minimaal 67%) betaalbare woningen. Aangezien het percentage sociale huurwoningen in de kern Babberich met ruim 43% al hoog is en veel van deze huurwoningen zich al in de directe omgeving van het plangebied bevinden, is besloten om geen extra huurwoningen toe te voegen binnen het plangebied. Hierdoor wordt het woningbouwprogramma op de onderstaande wijze onderverdeeld:

Prijsklasse woning (prijsspeil 2025)	Minimum percentage
Goedkope woningen < € 289.000 v.o.n. prijs (goedkope koop)	20%-25%
Middeldure huur woningen (geschikt voor kleine 1 tot 2 persoons huishoudens)	20%-25%
Betaalbare koopwoning v.o.n. prijs vanaf €289.000 tot maximaal €405.000 (NHG-grens 2025)	20%-25%
Overige dure koopwoningen > 405.000	25-33%

Aantal woningen

Het maximale aantal wordt bepaald door de bouwmogelijkheden in het vigerende omgevingsplan en de parkeernormen (zie paragrafen 2.3.1 en 2.3.3). Afhankelijk van de planuitwerking zal het aantal woningen grofweg tussen de 30 en 40 liggen.

Diversiteit van de woningen

Binnen het bovenstaande kader wensen wij een zo groot mogelijke diversiteit aan woningtypen voor de verschillende doelgroepen (starters, ouderen en doorstromers). Dit op een manier dat het programma kwalitatief en kwantitatief aansluit bij de diverse woonwensen van deze doelgroepen.

Wet- en regelgeving

De te ontwikkelen woningen dienen te voldoen aan de gebruikelijke wettelijke eisen, zoals die getoetst worden in de omgevingsvergunning. Daarnaast moeten de woningen voldoen aan het politiekeurmerk <https://www.politiekeurmerk.nl/portfolio/pkvw-handleiding-nieuwbouw-2020>. De voorgaande eisen worden als bekend verondersteld.

Anti-speculatiebeding/zelfbewoning

In de koop-/ontwikkelingsovereenkomst zal voor de benodigde grond (onder de goedkope en de betaalbare woningen) een anti-speculatiebeding worden opgenomen, waarin onder meer is bepaald dat de woningen niet binnen 4 jaar na de datum van oplevering mogen worden doorverkocht door de eerste koper. Tevens wordt in de te sluiten koop-/ontwikkelingsovereenkomst de verplichting tot zelfbewoning opgenomen.

De gemeente Zevenaar hanteert in deze selectieprocedure de volgende definities:

Goedkope koopwoningen

Definiëren we als koopwoningen met een verkoopprijs van maximaal € 289.000,00 (zegge: tweehonderdnegenentachtigduizend), prijspeil 2025. Genoemde prijs wordt alleen geïndexeerd als deze door Groene Metropool Regio (GMR) wordt aangepast.

Betaalbare koopwoningen

Definiëren we als koopwoningen met een verkoopprijs van maximaal € 405.000,00 (zegge vierhonderdvijfduizend) prijspeil 2025. De prijsgrens voor betaalbare koopwoningen wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van de CPI, zoals vastgelegd in artikel 7 lid 4 van de Huisvestingswet.

Middenhuurwoningen

Een huurwoning met een huurprijs vanaf de huurprijsgrens als bedoeld in artikel 13, lid 1, onder a van de Wet op de huurtoeslag (de liberalisatiegrens: € 900,07, prijspeil 2025) en met een maximale huurprijs gelijk aan minimaal 144 Woningwaarderingssysteem-punten van € 1.184,82 (prijspeil 2025) en die wordt toegewezen binnen de kaders van de vigerende huisvestingsverordening van de gemeente.

- met een instandhoudingstermijn van minimaal 15 jaar;
- voor 1 persoonshuishoudens met een inkomen niet hoger dan € 67.366,00 en voor meerpersoonshuishoudens niet hoger dan € 89.821,00 (prijspeil 2025)

Levensloopbestendige woningen

De woning is zo ontworpen dat deze geschikt is om bepaalde voorzieningen aan te brengen, die (in een latere levensfase) gebruikt kunnen worden. Zoals inloopdouche, bredere deuren, verlaagde drempels of een traplift. Het gaat om een combinatie van toegankelijkheid, veiligheid, bereikbaarheid en privacy. Er is geen bindend eisenpakket.

Nultredenwoningen

De woning is zo ontworpen dat deze zowel intern als extern toegankelijk zijn. Dit houdt in dat je de woningen kan bereiken zonder trap te lopen (extern toegankelijk) en dat keuken, badkamer, toilet en minimaal één slaapkamer zonder trappen te bereiken zijn (intern toegankelijk).

2.3.5 Financiële uitgangspunten

Het grondbod c.q. de aan te bieden prijs dient minimaal € 1.900.000,- ex btw te zijn. Daarnaast moet het minimale grondbod c.q. de minimale prijs voldoen aan de Grondprijsbrief 2025 en dient het marktconform¹ te zijn. De grondprijsbrief is als bijlage 5 toegevoegd. De uitgeefbare grond zal bouwrijp door de gemeente aan de ontwikkelaar worden verkocht op basis van deze grondprijsbrief.

De gemeente hanteert een residuele grondwaarde met een grondquotebandbreedte per woningtype. Voor patiowoningen geldt een grondquote die gelijk is aan twee-onder-een-kapwoning. De grondquotes zijn tot stand gekomen via een marktanalyse en op basis van een residuele berekening gekwantificeerd. Ten behoeve van maatwerkwoningen, die benoemd staan in de Grondprijsbrief 2025, zal er residueel gerekend worden. Bij het grondbod dient een onderbouwing van de grondwaarde per type over de maatwerkwoningen te worden opgenomen.

Het minimale grondbod (ofwel grondprijs/koopprijs) wordt per 1 januari 2026 en daarna jaarlijks tot het moment waarop de juridische eigendomsoverdracht plaatsvindt geïndexeerd. 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 indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier (4) kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de koopprijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de kalendermaand die ligt zestien (16) maanden voor de kalendermaand waarin de koopprijs wordt aangepast. 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 5% van de grondprijs dient te worden gesteld door een in Nederland gevestigde toegelaten bankinstelling binnen 14 dagen na ondertekening van de koop-/ontwikkelovereenkomst, conform het model dat als Bijlage 9 bij deze selectieleidraad is gevoegd. Onder bankinstelling wordt verstaan: een door de gemeente aanvaarde bank of verzekeraar in de zin van artikel 1:1 Wet op financieel toezicht.

De ontwikkelaar moet bereid zijn een koop-/ontwikkelovereenkomst te sluiten conform de modelovereenkomst en voorwaarden, die als Bijlage 6 is toegevoegd. De ontwikkelaar moet de bieding gestand doen tot het afsluiten van de koop-/ontwikkelovereenkomst. Zie de planning in paragraaf 3.3.

Gezien de grootte van het plangebied en gezien het afzetrisico is een afname in 2 (min of meer gelijke) fases bespreekbaar. De eerste fase dient te worden afgenomen uiterlijk 1 jaar nadat de gemeente de gronden bouwrijp heeft gemaakt. De laatste fase uiterlijk 2 jaar nadat de gemeente de gronden bouwrijp heeft gemaakt.

Het maximale percentage winst en risico ten opzichte van de VON prijzen exclusief btw is 4%.

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, dan wordt de aanmelding ter zijde gelegd.

2.3.6 Duurzaamheid, circulariteit en natuurinclusiviteit

De gemeente Zevenaar hecht veel waarde aan het realiseren van energiezuinige en milieuvriendelijke huisvesting voor haar inwoners. In het coalitieakkoord en het collegeprogramma voor de periode 2022-2026 heeft de gemeente Zevenaar de noodzaak van duurzame veranderingen uitgesproken. Onder andere het aansluiten bij de Woondeal 2.0. regio Arnhem-Nijmegen (januari 2023), het aansluiten bij het regionaal programma 'Conceptueel en Circulair Bouwen' (augustus 2023) en het klimaatplan 'op weg naar een klimaatneutrale organisatie' (oktober 2023) zijn een vervolg hierop.

De opgave

De opgave voor de gemeente Zevenaar ligt in het verduurzamen en toekomstbestendig maken van de bouwsector, alsook in het verminderen van bouwkosten door conceptueel en circulair bouwen standaard te maken bij (woning)bouw. Hierbij wordt sterk ingezet op het verminderen van het gebruik van primair abiotisch materiaal (mineralen, metalen en fossiele grondstoffen uit de natuur) om zo de CO₂- en stikstofuitstoot te verminderen en bij te dragen aan een gezonde leefomgeving. De (woning)bouwopgave draagt op deze manier bij aan de overgang naar een circulaire economie (50% minder gebruik van primaire grondstoffen), het behalen van klimaatdoelstellingen van zowel het Rijk als de gemeente Zevenaar (55-60% minder CO₂-uitstoot), en het verminderen van bouwgerelateerde stikstofuitstoot (60%) tegen 2030. Daarnaast zijn alle ruimtelijke ingrepen klimaatadaptief (een andere wijze van ontwerpen; voorkomen van wateroverlast, droogte en hittestress) en hecht de gemeente Zevenaar veel waarde aan een prettige leefomgeving waarbij groen en biodiversiteit centraal staan.

Om bovenstaande doelstellingen te halen zet gemeente Zevenaar in op onderstaande beleidsdoelstellingen:

- het vergroten van de losmaakbaarheid en hergebruikpotentie van materialen en grondstoffen;
- vanaf 2025 dienen minimaal 25% en vanaf 2030 dienen minimaal 50% van de toegepaste materialen circulair te zijn (hergebruikt of hernieuwbaar/biobased grondstoffen en oneindig gebruik van bouwmaterialen). Voor het inzichtelijk maken van de mate van circulair materiaalgebruik van een project, maakt de gemeente Zevenaar gebruik van de 'Circulaire Impactladder'. De Circulaire Impactladder is ontwikkeld als instrument om inzicht te krijgen in de mate van circulariteit van projecten en geeft aan hoe de circulariteit van een project op verschillende onderdelen verhoogd kan worden;
- vanaf 2025 een maximale MPG-score van 0,5 voor grondgebonden woningen en 0,55 voor gestapelde woningen;
- vanaf 2025 minstens 25% en per 2030 minstens 50% van de te bouwen woningen conceptueel (hierbij wordt geen onderscheid gemaakt tussen grondgebonden of gestapelde woningen);
- inschrijvingen van leveranciers, ontwikkelaars en aannemers worden beoordeeld op het gebruik van CO₂-neutraal materieel en op het CO₂-neutraal reizen. Vanaf 2027 wordt CO₂-neutraliteit geëist.

Monitoring

Voor de woningbouwopgave in de regio Arnhem-Nijmegen is door de regio een woningmarktmonitor ontwikkeld. Deze monitor wordt jaarlijks geactualiseerd en geeft hiermee op regionaal niveau inzicht in de ontwikkelingen van de woningbouwopgave, zoals de mate van conceptueel en circulair bouwen, materiaalgebruik, milieu-impact en categorie bouwmethode. Ook de gemeente Zevenaar draagt zorg voor het verzamelen en aanleveren van relevante data voor deze monitor. De

ontwikkelaar zal op verzoek van de gemeente Zevenaar data aanleveren ten behoeve van deze monitor.

Binnen het project Zwanenwaay toetst de gemeente specifiek aan de volgende onderdelen:

1 CO2-bewust certificaat

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 u uitvoert, waarbij de niveaus van het certificaat en het aangeboden ambitieniveau vergelijkbaar zijn.

In het kader van deze uitvraag wordt minimaal CO2-bewust certificaat niveau 3 / CO2-ambitieniveau 3 geëist.

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

- 1 u beschikt over minimaal een CO2-bewust certificaat niveau 3 en overlegt deze bij inschrijving aan de gemeente Zevenaar;
- 2 u beschikt nog niet over een CO2-bewust certificaat. U moet binnen een jaar na ondertekening van de koop-/ontwikkelovereenkomst, voldoen aan minimaal niveau 3. Bij uw inschrijving (in de toelichting) dient u duidelijk aan te geven dat u dit gaat doen, hoe u dit gaat doen en geeft u inzicht in uw planning.

2 Plan duurzaamheid en circulariteit

Verder dient u een plan “duurzaamheid en circulariteit” (onderdeel van de toelichting stedenbouwkundig plan) in te dienen.

In dit plan werkt u uit op welke manier en in welke mate u gaat bijdragen aan het realiseren van de hierna weergegeven doelstellingen van de gemeente Zevenaar. In het plan wordt dit specifiek voor alle doelstellingen beschreven, namelijk:

- de wijze waarop en in welke mate de inschrijver borgt dat de losmaakbaarheid en hergebruikpotentie van materialen en grondstoffen worden vergroot;
- de wijze waarop en in welke mate de inschrijver borgt dat minimaal 25% van de toegepaste materialen circulair zijn (hergebruikt of hernieuwbaar/biobased grondstoffen en oneindig gebruik van bouwmaterialen);
- de wijze waarop en in welke mate de inschrijver borgt dat een maximale MPG-score van 0,5 voor grondgebonden woningen en 0,55 voor gestapelde woningen wordt gehaald;
- de wijze waarop en in welke mate waarin de inschrijver borgt dat minstens 25% van de te bouwen woningen conceptueel zijn;
- de wijze waarop en de mate waarin de inschrijver het gebruik van CO2-neutraal materieel en het CO2-neutraal reizen stimuleert.

3 Natuurinclusief bouwen

U bouwt op drie manieren natuurinclusief:

- 1 U realiseert alle platte daken waar mogelijk groen, middels (Sedum-)begroeiing. Naast dat een groendak bijdraagt aan een gezonde en prettige leefomgeving, biedt het ook andere voordelen. Zo wordt de levensduur van een dak verlengd tot wel 60 jaar of langer. Daarnaast vangen groendaken hemelwater op en wordt het overtollige water vertraagd afgevoerd. Op die manier draagt een groendak bij aan het voorkomen van wateroverlast op straat tijdens piekbuien. Verder biedt een groendak voedsel voor insecten en vogels en heeft het een verkoelend effect tijdens warme dagen in de zomer. Dankzij de verkoelende werking hebben groendaken 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 in de winter

- binnen. Een groendak zorgt daarmee voor een hogere energieopbrengst en een verlaging van het energiegebruik.
- 2 U realiseert, indien mogelijk en stedenbouwkundig wenselijk, 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. Verder vragen we aandacht voor stimulering van een groene tuininrichting.
- 3 U realiseert 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.

2.3.7 Civieltechnische randvoorwaarden

Door de gemeente Zevenaar wordt de uitgeefbare grond bouwrijp geleverd aan de te contracteren ontwikkelaar. De gemeente Zevenaar zorgt voorts voor de aanleg van de benodigde infrastructuur om te kunnen bouwen, waaronder bouwwegen en nutsvoorzieningen op openbaar terrein. Daarnaast maakt de gemeente Zevenaar het openbaar gebied (na realisatie van de woningen) woonrijp. De in dit hoofdstuk vermelde randvoorwaarden gelden als minimale eisen waaraan het plan van de ontwikkelaar moet voldoen. Indien het plan niet voldoet, wordt het terzijde gelegd.

Duurzame waterhuishouding

De hemelwaterafvoer (HWA) en de droogweerafvoer (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 vrijval 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 (WTP) 2022-2026” en in artikel 2.16 Omgevingswet 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 door middel van berging in combinatie met een infiltratievoorziening en met een overstort bovengronds (zichtbaar afvoeren) naar de straatkolk.

Voor de berekening van de benodigde volumeberging in de grond wordt uitgegaan van 80 mm keer 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 ontwikkelaar dient na opdrachtverstrekking de bergingsberekeningen en de rioleringstekeningen voor de berging en de huisaansluitingen van het plan ter goedkeuring voor te leggen aan de gemeente Zevenaar en het Waterschap Rijn en IJssel (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 het document ‘HIOR Zevenaar 18-1-2022’ (Bijlage 7). Hierin staan alle in de gemeente Zevenaar te gebruiken materialen per onderdeel voorgeschreven.

Grondafvoer

Vrijkomende grond binnen het perceel gekocht door de ontwikkelaar, dient binnen dat perceel door de ontwikkelaar 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 ontwikkelaar voor eigen rekening en risico zorg voor het afvoeren van de overtollige grond. Het bouwrijpe perceel wordt opgeleverd na de sloopwerkzaamheden met actueel bodemverkennd onderzoek (NEN 5740), waarin aangetoond wordt dat het uitgeefbaar gebied geschikt is voor woningbouw.

Oplevering peil percelen

De percelen worden opgeleverd met een marge ten opzichte van aangrenzende trottoirs/wegen in het openbaar gebied. De marge voor het terrein bij oplevering is:

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

Aanvraag inritvergunning en aansluitvergunning

Voor de aansluiting van de riolering tijdens de bouw op het gemeentelijk rioolstelsel is geen aansluitvergunning nodig.

Het aanvragen van een inritvergunning is voor het plangebied niet noodzakelijk. De ontwikkelaar dient concept-tekeningen van de in- en uitritconstructies ter goedkeuring voor te leggen aan de gemeente Zevenaar². Bij definitieve goedkeuring kunnen de werkzaamheden worden gerealiseerd. Voor de materialisatie van de riolering en de te gebruiken bestratingsmaterialen wordt verwezen naar het document 'HIOR Zevenaar 18-1-2022' (bijlage 7).

Kabels en leidingen

De gemeente Zevenaar heeft de eerste contacten met de combi in werking gezet. De ontwikkelaar is dan ook verantwoordelijk voor de verdere afstemming met betrekking tot de aanleg van de kabels en leidingen. De gemeente Zevenaar blijft actief deel uit maken van de coördinatie en afstemming met de combi-partijen. De ontwikkelaar is verplicht om de toezichthouder/ projectleider "Kabels en Leidingen" binnen de gemeente Zevenaar te betrekken. De contactpersoon hiervoor wordt bekend na de definitieve selectie.

Grondwateronttrekking

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

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

Afvalcontainers

In het plan dient voldoende ruimte gereserveerd te worden voor het opstellen van de noodzakelijke bovengrondse containers. Dit ter goedkeuring en afstemming met de gemeente.

Bouwverkeer

Het bouwverkeer zal middels een bouwroute tot het plangebied moeten komen. De te kiezen bouwroute voor het vrachtverkeer wordt afgestemd met de gemeentelijke bouwverkeercoördinator. De ontwikkelaar legt de concept-bouwroutes (tekeningen) voor aan de gemeente Zevenaar³. 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. De bouwplaatscoördinator kan aanwijzingen geven omtrent de uitvoering van de werkzaamheden. De aannemer is verplicht deze aanwijzingen op te volgen.

Opname openbaar gebied

Voor aanvang van de werkzaamheden is de ontwikkelaar verplicht om een 0-meting te maken middels een fotorapportage van het openbaar gebied wat binnen 30 meter van de erfgrenzen ligt van het plangebied. Deze rapportage wordt digitaal aangeboden aan de gemeente Zevenaar. De gemeente controleert de rapportage op volledigheid. Wanneer de rapportage akkoord is bevonden, zal die worden bewaard. Na oplevering van het project dient de ontwikkelaar een eindmeting te maken van het openbaar gebied dat binnen 30 meter van de erfgrenzen ligt van het plangebied. Wanneer uit de rapportages schade aan het openbaar gebied naar voren komt, dient de ontwikkelaar de schade de op eigen kosten te herstellen.

Archeologie

In 2004 is het plangebied Zwanenwaay al onderzocht. De resultaten van het onderzoek waren geen reden om vervolgonderzoek uit te schrijven. Er is geen vervolgonderzoek meer noodzakelijk en het terrein is vrijgegeven.

³ Maximaal twee controlerondes door gemeente Zevenaar (namelijk concept en definitief. Bij meerdere controlerondes zullen de uren worden doorberekend aan ontwikkelaar.

2.3.8 Transparant ontwikkelen

Het plangebied Zwanenwaay wordt vanaf het moment van selectie transparant conform alle uitgangspunten, zoals beschreven in paragraaf 2.3, ontwikkeld. Dit is één van de drie selectiecriteria. De andere selectiecriteria zijn het percentage winst en risico en ervaring in het transparant ontwikkelen (zie paragraaf 4.1.4).

Onder transparant ontwikkelen verstaat de gemeente Zevenaar:

Een ontwikkelproces, waarin alle stappen, beslissingen, en informatie met betrekking tot het plan op een open, inzichtelijke en toetsbare manier worden gedeeld met de gemeente Zevenaar. Het doel van transparant ontwikkelen is om vertrouwen op te bouwen, samenwerking te bevorderen, een beter plan te maken, marktwerking te bevorderen en mogelijke conflicten of misverstanden te minimaliseren.

Om dit proces verder inhoud te geven wordt in de selectie aan de ontwikkelaar gevraagd om een plan van aanpak op te stellen. Door in dit plan van aanpak zo SMART⁴ mogelijk per beheersaspect te beschrijven hoe de ontwikkelaar invulling geeft aan het transparant ontwikkelen, ontstaat een gestructureerde en open aanpak, die het vertrouwen vergroot en bijdraagt aan de succesvolle realisatie van het project Zwanenwaay. Hieronder volgen de vijf beheersaspecten met daarbij een aantal aandachtspunten. Deze aandachtspunten zijn niet uitputtend.

Geld

- *Budgettering en kostenbeheer*
Stel en deel een realistische gedetailleerde begroting en monitor uitgaven regelmatig.
- *Open boekhouding*
Houd een open boekhouding en communiceer financiële updates.
- *Financieringsstructuur*
Communiceer duidelijk over financieringsbronnen en investeringsvoorwaarden.
- *Kostenramingen en Prognoses*
Deel initiële ramingen, zoals de stichtingskostenopzet en geef regelmatig nieuwe prognoses.
- *Verantwoording en Verificatie*
Voer regelmatige audits uit en leg verantwoording af over financiële beslissingen.
- Hoe wordt omgegaan met het beheersen van onzekerheid/risico's. Welke risico's zijn voor de gemeente en welke voor de ontwikkelaar. Hiervoor wordt in ieder geval bijlage 10 ingevuld. Mede op basis hiervan bepaalt de ontwikkelaar haar percentage winst en risico (Zie ook paragraaf 2.3.5).

Organisatie

- Er wordt een duidelijk organisatieschema opgesteld op basis van de rollen en verantwoordelijkheden van partijen (voor taakverdeling gemeente/ontwikkelaar paragraaf 2.2). Beschrijf hieronder in ieder geval ook de rol van de te selecteren bouwer.

⁴ Specifiek, Meetbaar, Acceptabel, Realistisch en Tijdsgebonden

Tijd

- *Gedetailleerde tijdsplanning*
Stel een duidelijke tijdsplanning op (gebaseerd op paragraaf 2.3)
- *Voortgangsrapportage*
Geef regelmatig (hoe vaak) updates over de voortgang en communiceer openlijk over vertragingen en de oorzaken daarvan.
- *Tijdige besluitvorming*
Zorg voor efficiënte en transparante besluitvormingsprocessen en communiceer beslissingen tijdig.
- *Flexibiliteit en aanpassing*
Pas de planning aan indien nodig en communiceer wijzigingen duidelijk.

Informatie

- *Toegankelijkheid*
Zorg dat relevante informatie zoals plannen, vergunningen, onderzoeken, financiële overzichten, etc. toegankelijk is.
- *Regelmatige updates*
Geef regelmatig (hoe vaak) open en tijdig updates over de voortgang en veranderingen.
- *Transparante besluitvorming*
Beslissingen worden genomen op basis van duidelijke criteria en processen, die toegankelijk zijn voor ontwikkelaar en gemeente.
- *Consistentie en nauwkeurigheid*
Zorg ervoor dat alle informatie correct en consistent is.

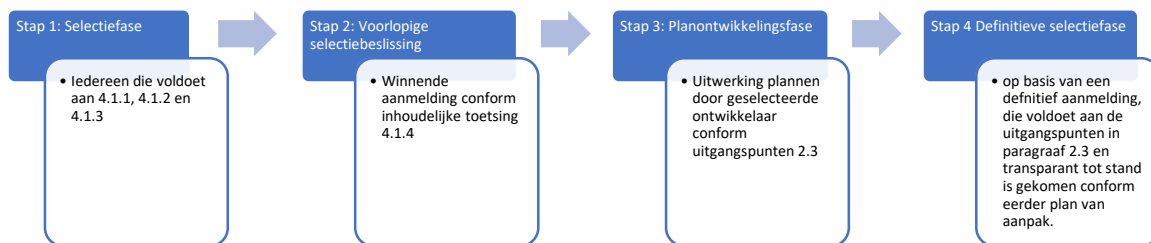
Kwaliteit

- *Kwaliteitsnormen*
Bepaal en deel duidelijke kwaliteitsnormen die het project moet halen.
- *Kwaliteitscontroles*
Controleer regelmatig of alles aan de normen voldoet en deel de resultaten.
- *Transparant proces*
Leg uit hoe kwaliteit wordt bewaakt en hoe problemen worden opgelost.
- *Feedback en verbetering*
Verzamel feedback en verbeter het project op basis van deze input.
- *Documentatie*
Houd alle kwaliteitsdocumenten bij en zorg dat ze makkelijk toegankelijk zijn.

3 Selectieprocedure

3.1 Inleiding/doel selectie

Voor de ontwikkeling van Zwanenwaay is de gemeente Zevenaar voornemens één vooruitstrevende transparant werkende ontwikkelaar te selecteren, die samen met de gemeente plannen voor Zwanenwaay uitwerkt op basis van de in paragraaf 2.3 vermelde uitgangspunten. In dat kader kiest de gemeente voor een openbare selectieprocedure, waarbij de selectie van de ontwikkelaar plaatsvindt op basis van de in paragraaf 4.1 genoemde objectieve, toetsbare en redelijke selectiecriteria. De gemeente is voornemens om met de ontwikkelaar, die conform de criteria genoemd in paragraaf 4.1 het meest geschikt is, de ontwikkelfase te doorlopen om vervolgens aan het eind van deze fase een koop-/ontwikkelovereenkomst te sluiten (conform Bijlage 6). Daarna kan deze ontwikkelaar voor haar rekening en risico de uitgeefbare gronden aankopen, ontwikkelen en verkopen/verhuren.



Dit hoofdstuk bevat een beschrijving van de selectieprocedure en instructies voor het opstellen en indienen van een aanmelding voor de selectiefase en de definitieve selectiefase. Door deelname aan deze selectieprocedure verklaart de deelnemende ontwikkelaar 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.

3.2 Proactieve houding van de deelnemers

Deze selectieleidraad (en de bijlagen) is (zijn) met alle zorgvuldigheid samengesteld. Mocht u desondanks tegenstrijdigheden, onduidelijkheden 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 onduidelijkheden, 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 onduidelijkheden, 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 onduidelijkheden, 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?
Selectiefase	
Publicatie selectievoornemen en selectieleidraad	27 februari 2025
Uiterste termijn voor het stellen van vragen	20 maart 2025
Publicatie nota van inlichtingen (1) op gemeentelijke website	Maximaal 2 weken na uiterste termijn stellen vragen
Sluitingstermijn aanmelding selectie	17 april 2025, 10.00 uur
Voorlopige selectie beslissing	
Beoordeling ingediende aanmeldingen voorlopige en selectiebeslissing	april 2025
Planontwikkelingsfase (concept planning)⁵	
Uitwerking plannen conform ingediend plan van aanpak door voorlopige winnaar selectie	Mei – September 2025
Sluitingstermijn indiening definitieve aanmelding	25 september 2025, 10.00 uur
Definitieve selectiefase (concept planning)	
Beoordeling definitieve aanmelding	Oktober 2025
Definitieve selectie ontwikkelaar, door acceptatie van het aanbod.	Oktober 2025
Sluiten koop-/ontwikkelovereenkomst	Q4 2025
Uitvoering (concept globale planning)	
Gronden bouwrijp leveren	Begin 2026 (verwachting)
Uiterste datum eerste fase grondlevering	1 jaar nadat de gronden bouwrijp zijn.
Uiterste datum tweede fase grondlevering	2 jaar nadat de gronden bouwrijp zijn.

De deelnemers aan deze procedure kunnen geen rechten aan deze planning ontlelen. De gemeente behoudt zich het recht voor om deze planning te wijzigen.

⁵ De definitieve data worden voorafgaand aan de planontwikkelingsfase met de geselecteerde ontwikkelaar besproken en met elkaar afgestemd de dan opgestelde planning is voor partijen leidend.

3.4 Voorschriften aanmelding selectiefase

- 1 Een ontwikkelaar 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 Ontwikkelaars die interesse hebben in de hierboven beschreven ontwikkeling, worden gevraagd zich schriftelijk voor de “sluitingstermijn aanmelding selectie” (zie paragraaf 3.3) aan te melden bij de gemeente Zevenaar. De daartoe behorende documenten (zie hierna onder 3) stuurt u naar g.vanderwens@zevenaar.nl onder vermelding van “Aanmelding selectie Zwanenwaay”. Een aanmelding, die niet op de juiste wijze of niet tijdig is ingediend, wordt niet geaccepteerd.
- 3 De door de ontwikkelaar 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).
 - een verklaring van de verzekeraar of verzekeringstussenpersoon dat de ontwikkelaar beschikt over een verzekering tegen bedrijfsaansprakelijkheid en beroepsaansprakelijkheid met een minimale dekking van €500.000,- per gebeurtenis per jaar.
 - een uittreksel KvK van de onderneming
 - een 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” en formulier referentieprojecten (afbeeldingen) (zie Bijlagen 2a en 2b).
 - een plan van aanpak transparant ontwikkelen Zwanenwaay (maximaal 5 keer A4), uitgaande van lettertype minimaal arial 10). In het plan van aanpak wordt omschreven hoe de ontwikkelaar vormgeeft aan het transparant ontwikkelen. Hierin komen minimaal letterlijk de vijf beheersaspecten aan bod, zoals beschreven in paragraaf 2.3.8. en is een risicobeheersplan toegevoegd (Conform Bijlage 10)
- 4 Indien de aanmelding niet compleet is, kan de gemeente na zorgvuldige afweging, op basis van het gelijkheids- en proportionaliteitsbeginsel, besluiten tot uitsluiting van deelname aan deze selectie.
- 5 De ontwikkelaar stemt in met de uitgangspunten uit deze selectieleidraad, een aanmelding onder voorwaarden is niet toegestaan en leidt tot uitsluiting van deelname aan deze selectie.

3.5 Voorschriften indiening definitieve selectiefase

- 1 Aan de planontwikkelingsfase doet slechts één vooraf geselecteerde ontwikkelaar mee. Mocht deze ontwikkelaar vóór het verstrijken van de uiterste indieningstermijn afhaken, zal in eerste instantie gebruik worden gemaakt van de wachtkamerconstructie (zie paragraaf 4.2).
- 2 Aanmelding dient te geschieden voor de “Sluitingstermijn indiening definitief aanmelding” (zie paragraaf 3.3) bij de gemeente Zevenaar. De documenten (zie hierna onder 3) stuurt u naar g.vanderwens@zevenaar.nl onder vermelding van “Indiening definitieve aanmelding Zwanenwaay”.
- 3 De door de ontwikkelaar in te dienen aanmelding dient in ieder geval te bestaan uit de volgende onderdelen:
 - een volledig en naar waarheid ingevuld en rechtsgeldig⁶ ondertekend “Formulier definitieve aanmelding Zwanenwaay” (zie bijlage 8).
 - een stedenbouwkundig plan van het plan Zwanenwaay gepresenteerd op een A1 formaat poster (met harde achtergrond). Het stedenbouwkundig plan bestaat minimaal uit:
 - een situatietekening van plangebied (schaal 1:500);
 - de architectonische uitwerking van het woningbouwprogramma voor Zwanenwaay aan de hand van een uitwerking van de verschillende woningtypologieën. 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;
 - een uitwerking van de buitenruimte binnen het uitgeefbare gebied met hierbinnen tenminste aandacht voor erfafscheidingen, bergingen en (achter)paden.

Het stedenbouwkundige plan wordt vergezeld van een toelichting op de opgave (maximaal 7 keer A3, uitgaande van lettertype minimaal arial 10) en een dwg/dxf van de situatietekening. In de toelichting wordt aandacht gegeven aan alle uitgangspunten benoemd in paragraaf 2.3.

 - Een transparante toetsbare onderbouwing van het minimale grondbod op basis van een ingevulde Bijlage 4, waaruit blijkt dat ontwikkelaar genoeg neemt met het percentage winst en risico waarop hij geselecteerd is.
 - Een vervolgplanning 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 gelijkheids- en proportionaliteitsbeginsel, besluiten om niet over te gaan tot definitieve selectie.
- 5 De ontwikkelaar stemt in met de uitgangspunten uit deze selectieleidraad, een aanmelding onder voorwaarden is niet toegestaan en leidt tot uitsluiting van deelname aan deze selectie.

⁶ De (rechts)persoon op het aanmeldformulier is ook degene die de koop-/ontwikkelovereenkomst sluit.

3.6 Vergoeding

Selectiefase

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

Planontwikkelfase

Mocht aan het einde van de ontwikkelfase blijken dat er ondanks een geldige, complete, definitieve aanmelding⁷ en een transparant proces (conform plan van aanpak) tussen de gemeente en de geselecteerde ontwikkelaar geen koop- /ontwikkelingsovereenkomst (conform Bijlage 6) tot stand komt en dus niet overgegaan kan worden tot definitieve selectie dan zal de gemeente een eenmalige tegemoetkoming in de ontwikkelkosten uitkeren ter hoogte van maximaal € 10.000,- (zegge: tienduizend euro) exclusief btw. De ontwikkelaar dient daarvoor binnen een half jaar na berichtgeving van de gemeente dat zij niet wenst over te gaan tot definitieve selectie een schriftelijk gemotiveerd verzoek te doen aan de gemeente Zevenaar t.a.v. de heer G. van der Wens of diens vervanger, 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 ontwikkelaars is hij het enige aanspreekpunt in deze procedure. Vragen over deze selectieleidraad c.a., de opgave en/of de procedure kunnen uitsluitend tot de momenten genoemd in paragraaf 3.3 per e-mail worden gesteld via het e-mail adres: g.vanderwens@zevenaar.nl, onder vermelding van: "Nadere informatie selectie Zwanenwaay". De gemeente zal de eventuele vragen en antwoorden opnemen in de nota('s) van inlichtingen.

Selectiefase:

In de selectiefase zullen de nota('s) van inlichtingen geanonimiseerd gepubliceerd worden op de website: <https://www.zevenaar.nl/zwanenwaay>. **Let wel**, u wordt aangeraden om de hiervoor genoemde website gedurende de hele selectieprocedure regelmatig te bezoeken en raadplegen, omdat daarop (aanvullende) relevante informatie over de procedure et cetera kan worden gepubliceerd.

Planontwikkelfase

In de planontwikkelingsfase zal de communicatie per e-mail aan de geselecteerde ontwikkelaar worden toegezonden.

⁷ Een aanbieding die is ingediend conform paragraaf 3.5

3.8 Beëindiging / wijziging selectieprocedure

De gemeente behoudt zich het recht voor om vóór definitieve gunning:

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

De deelnemende ontwikkelaars 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. Met uitzondering van hetgeen beschreven in paragraaf 3.6.

3.9 Geen (juiste) aanmeldingen/geschikte ontwikkelaars

Selectiefase

Indien na afloop van de aanmeldingstermijn (dag en tijdstip) is gebleken dat er geen of geen juiste aanmelding(en) voor Zwanenwaay zijn ingediend of er geen geschikte ontwikkelaar is, zal het principe "wie het eerst komt, het eerst maalt" worden toegepast. Dit houdt in dat de gemeente met de ontwikkelaar die zich vervolgens als eerste inschrijft (hierbij is de datum en het tijdstip bepalend) door middel van het verzenden van de stukken genoemd onder 3 in paragraaf 3.4 naar het emailadres: g.vanderwens@zevenaar.nl. de selectieprocedure wordt doorlopen.

Hierbij blijven de criteria zoals genoemd in deze selectieleidraad gelden. Met de eerste ontwikkelaar die zich meldt en die daarbij voldoet aan de eisen uit de selectieleidraad, zal de gemeente de planontwikkelingsfase starten, zonder opnieuw een openbare selectieprocedure te doorlopen.

Planontwikkelingsfase

Indien na afloop van de "Sluitingstermijn indiening definitieve aanmelding" conform de planning in paragraaf 3.3 is gebleken dat er geen of geen geldige aanmelding voor Zwanenwaay is ingediend zal in eerste instantie gebruik worden gemaakt van de reservelijst (zie paragraaf 4.2 wachtkamerconstructie). Daarna zal het principe "wie het eerst komt, het eerst maalt" worden toegepast, op de wijze zoals hiervoor onder 'Selectiefase' is omschreven.

3.10 Bijlagen

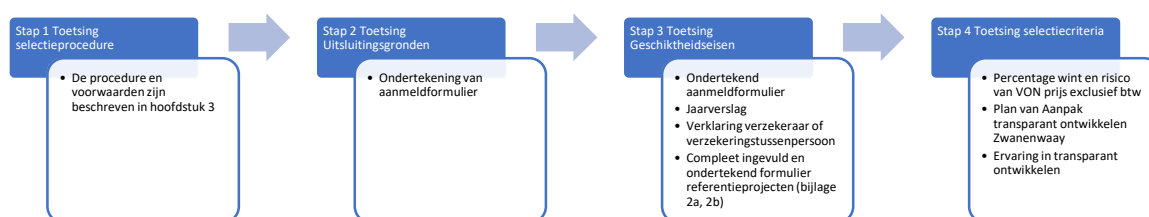
De volgende bijlagen maken onlosmakelijk deel uit van deze selectieleidraad:

Bijlage 1	Aanmeldformulier selectie Zwanenwaay
Bijlage 2a	Formulier referentieprojecten
Bijlage 2b	Formulier referentieprojecten (afbeeldingen)
Bijlage 3	Plangebied Zwanenwaay.pdf
Bijlage 4	Minimaal Grondbod(beveiligd).xlsx (beschikbaar gesteld in de planontwikkelingsfase)
Bijlage 5	Grondprijjsbrief 2025
Bijlage 6	Model koop-/ontwikkelingsovereenkomst Zwanenwaay te Zevenaar
Bijlage 7	HIOR Zevenaar 18-1-2022
Bijlage 8	Formulier definitieve aanmelding Zwanenwaay
Bijlage 9	Model bankgarantie
Bijlage 10	Voorbeeldmodel risicobeheersplan

4 Toetsing

4.1 Toetsing eisen selectie

De toetsing van een aanmelding voor de selectie bestaat uit een viertal 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 ontwikkelaar moet worden uitgesloten van verdere deelname aan deze selectieprocedure. Pas als de eerste drie stappen succesvol zijn afgerond zal er een inhoudelijke toetsing plaatsvinden. Hieruit volgt vervolgens de winnende ontwikkelaar. De overige ontwikkelaars worden bedankt voor hun inzending en staan eventueel reserve conform paragraaf 4.2.



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 gelijkheids- en 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 de ontwikkelaar geen uitsluitingsgronden van toepassing zijn. Uitsluitingsgronden zien op omstandigheden, die de (rechts)persoon van de ontwikkelaar betreffen en diens uitsluiting aan deze selectieprocedure rechtvaardigen. Indien een van de uitsluitingsgronden van toepassing is op de ontwikkelaar, wordt de ontwikkelaar uitgesloten van de selectieprocedure.

Uitsluitingsgronden:

1. De gemeente Zevenaar sluit een ontwikkelaar 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 selectieprocedure⁸.

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.

⁸ 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 een ontwikkelaar uit van de selectieprocedure wanneer:
- a de ontwikkelaar verkeert in staat van faillissement of liquidatie, diens werkzaamheden zijn gestaakt, jegens hem een surseance van betaling of een (faillissements-) akkoord geldt, of de ontwikkelaar 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 ontwikkelaar 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 beroepsgedragsregel⁹;
 - c de ontwikkelaar in de uitoefening van zijn beroep een ernstige fout heeft begaan die door de gemeente Zevenaar aannemelijk kan worden gemaakt¹⁰;
 - d. de ontwikkelaar 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 ontwikkelaar 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 tot aan contractvorming dient de ontwikkelaar 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 (paragraaf 4.1.3). Indien dit op enig moment niet het geval is, dient de ontwikkelaar dit onverwijld kenbaar te maken en wordt door de gemeente bepaald of deze ontwikkelaar wordt uitgesloten van verdere deelname. De gemeente is in een dergelijk geval gerechtigd om:

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

De gemeente Zevenaar kan ervoor kiezen om een Bibob-procedure te doorlopen voor de ontwikkelaar 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.

⁹ 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.

¹⁰ 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 ontwikkelaars bij hun aanmelding kunnen volstaan met het bijvoegen van het ondertekende aanmeldformulier. De beoogde winnaar van de selectie 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 (verklaring betaalgedrag nakoming fiscale verplichtingen), 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 ontwikkelaar geen uitsluitingsgronden van toepassing zijn, wordt zijn geschiktheid beoordeeld aan de hand van de volgende eisen, die hierna verder worden uitgewerkt:

- 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 ontwikkelaar die beschikt over de juridische capaciteiten, financiële capaciteiten, technische capaciteiten en beroepsbekwaamheid om het plangebied Zwanenwaay te ontwikkelen.

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

Ad 1 Financiële en economische draagkracht

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

- Verzekering: Ontwikkelaar dient te beschikken over een verzekering tegen bedrijfsaansprakelijkheid/beroepsaansprakelijkheid met een minimale dekking van €500.000,- per gebeurtenis per jaar, blijkt een daartoe strekkende verklaring van de verzekeraar of verzekeringstussenpersoon.
- Continuïteit: Ontwikkelaar 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: Ontwikkelaar is onvoorwaardelijk en onherroepelijk bereid en in staat de afname van de gronden te garanderen. De eerste fase dient te worden afgenomen uiterlijk 1 jaar nadat de gemeente de gronden bouwrijp heeft gemaakt. De laatste fase uiterlijk 2 jaar nadat de gemeente de gronden bouwrijp heeft gemaakt.
- Bankgarantie: Ontwikkelaar is bereid en in staat binnen 14 dagen na ondertekening van de koop- / ontwikkelovereenkomst (conform bijlage 6) zekerheid te stellen ter hoogte van een bedrag van 5% van de koopprijs (excl. btw) middels het afgeven van een bankgarantie (conform het als Bijlage 9 aanhechte model) of het storten van een waarborgsom. Dit ter verzekering van nakoming van de alle afspraken, zoals opgenomen in de koop- /ontwikkelovereenkomstovereenkomst.

Voor wat betreft bewijsvoering ten aanzien van genoemde eisen, is het uitgangspunt dat de ontwikkelaars bij hun aanmelding kunnen volstaan met het bijvoegen van het ondertekende aanmeldformulier (Bijlage 1), de verklaring bedrijfsaansprakelijkheid en beroepsaansprakelijkheid en het laatste jaarverslag.

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 het plangebied Zwanenwaay te ontwikkelen.

Ontwikkelaar dient te beschikken over minimaal één referentie en maximaal drie referenties, waarmee hij aantoont over voldoende kennis en ervaring te beschikken in het (transparant) ontwikkelen en realiseren van een woningbouwlocatie.

Deze referentie(s) moet(en) (gezamenlijk) in ieder geval voldoen aan de volgende kenmerken:

- een woningbouwontwikkeling, die in de afgelopen 5 jaar voor eigen rekening en risico is gerealiseerd¹¹, van minimaal 20 woningen;
- Project met minimaal 10 goedkope (tot €289.000,- koop) woningen prijspeil 2025.¹²

Optioneel (ter beoordeling zie paragraaf 4.1.4)

- de gebiedsontwikkeling is transparant¹³ samen met de gemeente ontwikkeld;

Voor alle referenties zijn minimaal de volgende werkzaamheden door ontwikkelaar uitgevoerd:

- het maken van een integraal plan voor woningbouw;
- het (laten) realiseren van woningbouw;
- het exploiteren (verkopten/verhuren) van de gerealiseerde woningbouw.

De referentie(s) bestaat (bestaan) uit een volledig en naar waarheid ingevuld en ondertekend "Formulier referentieprojecten" en "Formulier referentieprojecten (afbeeldingen)" op A3 (zie 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.

Ten aanzien van de te overleggen referentie(s) gelden, naast de bovenstaande zaken die daarin terug moeten komen, 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 desbetreffende gemeente verricht in de periode van 5 jaar voorafgaand aan de sluitingsdatum voor het indienen van een aanmelding in de onderhavige selectieprocedure;
- ter controle dienen bij de referentieopdracht(en) de actuele contactgegevens van de contactpersonen volledig en correct te worden opgegeven. Verificatie kan zonder verdere toestemming en raadpleging van ontwikkelaar worden uitgevoerd. Ontwikkelaar dient de contactpersonen van de referentieorganisatie(s) te verwittigen van het feit dat hij of zij in dit kader kan worden benaderd;
- indien de verklaring van de referentieorganisatie (gemeente dan wel opdrachtgever) niet overeenstemt met de verklaring van ontwikkelaar, 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;

¹¹ Dit wil zeggen dat er minimaal 20 woningen zijn opgeleverd in het project in de afgelopen 5 jaar.

¹² 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.

¹³ Zie voor definitie paragraaf 2.3.8

- referenties worden alleen als geldig beschouwd indien de betreffende referentieopdracht volledig onder verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar is uitgevoerd en dus niet in een samenwerkingsverband.

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

4.1.4 Stap 4 Toetsing selectiecriteria

De aanmelding (conform paragraaf 3.4) zal vervolgens inhoudelijk beoordeeld worden.

Randvoorwaarde is wel dat voldaan wordt aan de minimale eisen (paragraaf 4.1.1 4.1.2 en 4.1.3) en de gemeente niet hoeft te concluderen dat de aanmelding terzijde moet worden gelegd en de ontwikkelaar 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 in ieder geval uit deskundigen vanuit de volgende disciplines/functies:

- Projectleider;
- Grondzaken / planeconomie.

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 drie onderdelen, waarbij de maximaal te behalen score per onderdeel als volgt is:

1	Percentage winst en risico ten opzichte van VON prijs exclusief btw	40
2	Plan van aanpak transparant ontwikkelen Zwanenwaay	50
3	Ervaring in transparant ontwikkelen	10

- De beoordelingscommissie beoordeelt de ingediende plannen op de drie verschillende onderdelen gezamenlijk, zodat de punten integraal worden toegekend. De commissie is een deskundigencommissie. De deelnemer die de hoogste totaalscore op de selectiecriteria heeft behaald, is de deelnemer met de beste aanbieding en is dus de winnaar.
- De aanmeldingen worden bij de criteria zelfstandig en ten opzichte van elkaar beoordeeld.
- 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 beoordeelt met een totaal van minder dan 55 punten, wordt de aanmelding ter zijde gelegd en uitgesloten van verdere deelname aan de selectieprocedure. Dit geldt tevens als criterium 2 minder dan 25 punten scoort.

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

1	Percentage winst en risico		Maximaal punten
Hierbij wordt het percentage winst en risico (op 1 decimaal achter de komma nauwkeurig) ten opzichte van de VON prijzen exclusief btw beoordeeld (zoals deze vermeld wordt op het ingevulde aanmeldformulier, Bijlage 1)	De aanmelding met het laagste percentage winst en risico ten opzichte van de VON prijzen exclusief btw scoort maximaal 40 punten. Overige plannen scoren naar rato.	0-40	40
<u>Beoordeling</u> Een minimale voorwaarde is dat dit percentage (onafhankelijk) geverifieerd moet kunnen worden. Dit moet duidelijk blijken uit het ingediende plan van aanpak. Indien dit plan van aanpak onvoldoende punten scoort (<25 punten) wordt de aanmelding terzijde gelegd. Let op er is een maximaal percentage winst en risico (zie paragraaf 2.3.5). Inschrijvingen met een hoger percentage worden uitgesloten van de selectie. <u>Voorbeeld</u> Stel u meldt zich aan met een winst en risicopercentage van 4,0%. De aanmelding met het laagste percentage is 3,0%. Dan krijgt de aanmelding met het laagste percentage 40 punten en uw bieding scoort $(3 \times 40 / 4) = 30$ punten. Punten worden afgerond op tienden.			

2	Plan van aanpak transparant ontwikkelen Zwanenwaay	Maximaal punten
De mate waarin het plan van aanpak voor wat betreft het beheersaspect <u>geld</u> bijdraagt aan een transparant ontwikkelingsprocesconform paragraaf 2.3.8)	Het plan van aanpak draagt op dit punt niet bij aan een transparant proces 0 Het plan van aanpak draagt op dit punt onvoldoende bij aan een transparant proces 4,5 Het plan van aanpak draagt op dit punt voldoende bij aan een transparant proces 9 Het plan van aanpak draagt op dit punt goed bij aan een transparant proces 13,5 Het plan van aanpak draagt op dit punt zeer goed bij aan een transparant proces en is onderscheidend 18	50
De mate waarin het plan van aanpak voor wat betreft het beheersaspect <u>organisatie</u> bijdraagt aan een transparant ontwikkelingsproces conform (paragraaf 2.3.8)	Het plan van aanpak draagt op dit punt niet bij aan een transparant proces 0 Het plan van aanpak draagt op dit punt onvoldoende bij aan een transparant proces 2 Het plan van aanpak draagt op dit punt voldoende bij aan een transparant proces 4 Het plan van aanpak draagt op dit punt goed bij aan een transparant proces 6 Het plan van aanpak draagt op dit punt zeer goed bij aan een transparant proces en is onderscheidend 8	
De mate waarin het plan van aanpak voor wat betreft het beheersaspect <u>tijd</u> bijdraagt aan een transparant ontwikkelingsproces conform (paragraaf 2.3.8)	Het plan van aanpak draagt op dit punt niet bij aan een transparant proces 0 Het plan van aanpak draagt op dit punt onvoldoende bij aan een transparant proces 2 Het plan van aanpak draagt op dit punt voldoende bij aan een transparant proces 4 Het plan van aanpak draagt op dit punt goed bij aan een transparant proces 6 Het plan van aanpak draagt op dit punt zeer goed bij aan een transparant proces en is onderscheidend 8	

De mate waarin het plan van aanpak voor wat betreft het beheersaspect <u>informatie</u> bijdraagt aan een transparant ontwikkelingsproces conform (paragraaf 2.3.8)	Het plan van aanpak draagt op dit punt niet bij aan een transparant proces	0	
	Het plan van aanpak draagt op dit punt onvoldoende bij aan een transparant proces	2	
	Het plan van aanpak draagt op dit punt voldoende bij aan een transparant proces	4	
	Het plan van aanpak draagt op dit punt goed bij aan een transparant proces	6	
	Het plan van aanpak draagt op dit punt zeer goed bij aan een transparant proces en is onderscheidend	8	
De mate waarin het plan van aanpak voor wat betreft het beheersaspect <u>kwaliteit</u> bijdraagt aan een transparant ontwikkelingsproces conform (paragraaf 2.3.8)	Het plan van aanpak draagt op dit punt niet bij aan een transparant proces	0	
	Het plan van aanpak draagt op dit punt onvoldoende bij aan een transparant proces	2	
	Het plan van aanpak draagt op dit punt voldoende bij aan een transparant proces	4	
	Het plan van aanpak draagt op dit punt goed bij aan een transparant proces	6	
	Het plan van aanpak draagt op dit punt zeer goed bij aan een transparant proces en is onderscheidend	8	

Beoordeling

De door de ontwikkelaars ingediende aanmeldingen (plan van aanpak transparant ontwikkelen Zwanenwaay) worden beoordeeld aan de hand van paragraaf 2.3.8 transparant ontwikkelen. De plannen worden los van elkaar maar ook ten opzichte van elkaar beoordeeld. Hierbij wordt gelet op de mate van transparantie, gedetailleerdheid en hoeverre zaken SMART worden gemaakt. Het plan van aanpak dient een minimum van 25 punten te scoren, anders wordt de aanmelding terzijde gelegd.

3	Ervaring in transparant ontwikkelen		Maximaal punten
De mate waarin de referentie voldoet aan het uitgangspunt van transparant ontwikkelen conform paragraaf 2.3.8	Er is geen geldige referentie voor het transparant ontwikkelen	0	10
	De referentie onderbouwd SMART voor alle vijf de beheersaspecten op welke wijze invulling is gegeven aan het transparant ontwikkelen.	10	

Beoordeling

De beoordeling van dit criterium vindt plaats op basis van een geldig ingediend referentieformulier (Bijlage 2a en 2b). Indien er geen referentie is ingediend dat voldoet aan de gevraagde kenmerken van transparant ontwikkelen worden geen punten gescoord op dit criterium. Let hierbij in het bijzonder op het aanwezig zijn van actuele contactinformatie en ondertekening van de gemeente. Ook moet de referentie voldoen aan de eisen gesteld in paragraaf 4.1.3 van deze selectieleidraad. Referenties worden separaat en ten opzichte van elkaar beoordeeld en kunnen 0 tot en met 10 punten scoren.

4.2 Rechtsbescherming selectieprocedure en vervolg

Nadat de beoordelingscommissie heeft vastgesteld welke deelnemer de selectie voorlopig heeft gewonnen en zij ter zake een advies aan de gemeente/college heeft uitgebracht, zal de gemeente haar voorlopige selectiebeslissing bekend maken aan de deelnemers. Daarbij gaat het om een voorlopige beslissing. 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 met de voorlopig geselecteerde ontwikkelaar de planontwikkelingsfase ingaan om te komen tot een definitieve aanbidding van deze ontwikkelaar.

Wachtkamer

Op deze procedure is een “wachtkamerconstructie” van toepassing. Indien gemeente Zevenaar besluit dat zij er niet in slaagt tot overeenstemming met de winnaar van de selectie 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 ontwikkelaar die in de selectiefase op de tweede plaats is geëindigd, kan in dat geval de positie overnemen van de ontwikkelaar die aanvankelijk heeft gewonnen (mits ontwikkelaar wel boven de 55 punten heeft gescoord). De ontwikkelaar is gehouden zijn aanmelding alsdan gestand te doen. De gemeente behoudt zich het recht voor te besluiten een nieuwe selectieprocedure uit te schrijven (zie ook paragraaf 3.8).

4.3 Toetsing definitieve selectiefase

De definitieve aanmelding (conform paragraaf 3.5) zal inhoudelijk beoordeeld worden.

Randvoorwaarde is dat (nog steeds) voldaan wordt aan de minimale eisen (van paragraaf 4.1.1 4.1.2 en 4.1.3) en dat de gemeente dus niet hoeft te concluderen dat de aanmelding terzijde moet worden gelegd en dus ook niet dat de ontwikkelaar (alsnog) moet worden uitgesloten van deelname aan deze selectieprocedure.

Deze inhoudelijke beoordeling van de definitieve aanmelding vindt plaats door een beoordelingscommissie

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

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

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

- De leden van de beoordelingscommissie beoordelen de ingediende plannen eerst individueel op de verschillende onderdelen. De commissie is een deskundigencommissie. Iedere deskundige beoordeelt de definitieve aanmelding daarom vanuit zijn/haar eigen discipline. Ter illustratie: de duurzaamheidsbeoordeling is aan de duurzaamheidsadviseur en de stedenbouwkundige laat zich uit over de ruimtelijke aspecten.
- Nadat de beoordelaars de definitieve aanmelding individueel hebben beoordeeld en gewaardeerd, zullen de individuele resultaten besproken worden in een gezamenlijke bijeenkomst. In deze bijeenkomst wordt definitief vastgesteld in hoeverre de aanmelding voldoet aan de hieronder vermelde criteria, met de daarbij behorende motivering."

Beoordelingscriteria

De definitieve aanmelding wordt beoordeeld op de onderstaande onderdelen,

- 1 Voldoet de aanmelding aan de minimale eisen/uitgangspunten zoals verwoord in de paragrafen 2.3.1, 2.3.3, 2.3.4, 2.3.5, 2.3.6 (onderdelen 1 en 3 pagina 13) en 2.3.7
- 2 Sluit de aanmelding minimaal voldoende op alle ruimtelijke uitgangspunten van paragraaf 2.3.2 aan én scoort de aanmelding in totaal minimaal 60 punten op de ruimtelijke uitgangspunten van paragraaf 2.3.2?’

	Ruimtelijke uitgangspunten		Maximaal punten
De mate waarin de aanmelding aansluit bij het onderdeel <u>Algemene stedenbouwkundige opzet</u> , zoals beschreven in de paragraaf ruimtelijke uitgangspunten (paragraaf 2.3.2) en er sprake is van een totale <u>samenhang</u> tussen alle beschreven onderdelen.	De aanmelding sluit niet aan De aanmelding sluit onvoldoende aan De aanmelding sluit voldoende aan De aanmelding sluit goed aan De aanmelding sluit zeer goed aan De aanmelding sluit uitstekend aan	0 8 16 24 32 40	100
De mate waarin de aanmelding aansluit bij het onderdeel <u>Architectonische uitwerking</u> , zoals beschreven in de paragraaf ruimtelijke uitgangspunten (paragraaf 2.3.2).	De aanmelding sluit niet aan De aanmelding sluit onvoldoende aan De aanmelding sluit voldoende aan De aanmelding sluit goed aan De aanmelding sluit zeer goed aan De aanmelding sluit uitstekend aan	0 4 8 12 16 20	
De mate waarin de aanmelding aansluit bij het onderdeel <u>Functionaliteit en attractiviteit van het totale ontwerp inclusief buitenruimte</u> , zoals beschreven in de paragraaf ruimtelijke uitgangspunten (paragraaf 2.3.2).	De aanmelding sluit niet aan De aanmelding sluit onvoldoende aan De aanmelding sluit voldoende aan De aanmelding sluit goed aan De aanmelding sluit zeer goed aan De aanmelding sluit uitstekend aan	0 8 16 24 32 40	
<u>Beoordeling</u> De door de aanmelder ingediende aanmelding/plan wordt beoordeeld aan de hand van de in paragraaf ruimtelijke uitgangspunten (paragraaf 2.3.2) genoemde drie punten plus de totale samenhang (coherentie bouwplan). Indien de aanmelding niet aansluit bij het tijdelijk deel van het omgevingsplan leidt dit tot uitsluiting.			

- 3 Scoort de aanmelding minimaal 50 punten voor het plan *Plan duurzaamheid en circulariteit*

	Plan duurzaamheid en circulariteit		Maximaal punten
De mate waarin het plan duurzaamheid en circulariteit bijdraagt aan Het realiseren van alle vijf specifiek voor Zwanenwaay (bladzijde 13) benoemde doelstellingen.	Het plan beschrijft niet (SMART) hoe alle vijf de doelstellingen behaald worden	0	100
	Het plan beschrijft onvoldoende (SMART) hoe de vijf doelstellingen behaald worden	25	
	Het plan beschrijft voldoende (SMART) hoe de vijf doelstellingen behaald worden	50	
	Het plan beschrijft goed (SMART) hoe de vijf doelstellingen behaald worden	75	
	Het plan beschrijft uitstekend (SMART) hoe de vijf doelstellingen behaald worden	100	
<u>Beoordeling plan duurzaamheid en circulariteit</u> Het plan wordt beoordeeld op de volgende aspecten: - Compleetheid van beschreven doelstellingen. - SMART formuleringen - Worden de doelstellingen behaald Indien niet alle doelstellingen beschreven zijn leidt dit automatisch tot 0 punten.			

- 4 Is de definitieve aanmelding tot stand gekomen conform het door de aanmelder vooraf ingediende plan van aanpak transparant ontwikkelen Zwanenwaay (paragraaf 3.4)
- 5 Wordt nog steeds hetzelfde percentage winst en risico gehanteerd als bij de oorspronkelijke aanmelding?

Indien voldaan wordt aan alle vijf de bovenstaande (minimale) eisen, dan is er sprake van een geldige definitieve aanmelding en zal de gemeente vervolgens haar definitieve selectiebeslissing nemen. Indien niet voldaan wordt aan één of meer van de bovenstaande (minimale) eisen, dan is er geen geldige definitieve aanmelding gedaan. Het uitgangspunt is dat de gemeente op dat moment niet overgaat tot (definitieve) selectie. In uitzonderlijke gevallen, kan de gemeente een herstel-, aanvullings- c.q. aanpassingsmogelijkheid bieden, mits de aanmelding zich hier naar het oordeel van de gemeente voor leent ('klein herstel') en dus niet tot een in wezen nieuwe aanmelding leidt.

4.4 Rechtsbescherming planontwikkelingsfase

Nadat de beoordelingscommissie heeft vastgesteld dat er een geldige, definitieve aanmelding is gedaan en zij ter zake een advies aan de gemeente/college heeft uitgebracht, zal de gemeente haar definitieve selectiebeslissing bekend maken aan de deelnemer en in principe overgaan tot het aangaan van de koop-/ontwikkelingsovereenkomst.

Nadat de beoordelingscommissie in voorkomend geval heeft vastgesteld dat er geen geldige aanmelding is gedaan en zij ter zake een advies aan de gemeente/college heeft uitgebracht, zal de gemeente deze beslissing bekend maken aan de (laatste) deelnemer. De af te wijzen deelnemer ontvangt een korte motivering van deze voorlopige beslissing van de gemeente. Indien hij het niet eens is met de afwijzing, dan dient hij binnen 20 kalenderdagen na dagtekening van de beslissing een kort geding aanhangig te hebben gemaakt bij de bevoegde rechter. Bij gebreke daarvan is hij niet - ontvankelijk en is zijn 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 wordt uitvoering gegeven aan bepaalde in 3.9.