

**Prijsvraag ten behoeve van selectie bewonersgroep voor  
Collectief particulier opdrachtgeverschap  
“ontwerp en realisatie woningbouw op locatie St. Jozefschool Lichtenvoorde”**

Gemeente Oost Gelre

Referentienummer gemeente: 24645-2023

# **Inhoud**

<b>1. INLEIDING .....</b>	<b>3</b>
1.1 Inleiding.....	3
1.2 Collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) .....	3
2. Beschrijving prijsvraag .....	4
2.1 Omschrijving plangebied.....	4
2.2 Positie gemeente Oost Gelre.....	4
2.3 Oprichten rechtspersoon en overeenkomst.....	4
2.4 Kosten .....	5
<b>3. SELECTIEPROCEDURE .....</b>	<b>7</b>
3.1 Prijsvraag .....	7
3.2 Eisen aan de inschrijving .....	7
3.3 Communicatie met de gemeente Oost Gelre .....	7
3.4 Planning selectieprocedure .....	7
3.5 Stellen van vragen .....	8
3.6 Wijze van indienen.....	8
3.7 Beoordelingsprocedure.....	9
3.8 Besluitvorming omtrent de gunning .....	10
3.9 Tegenstrijdigheden .....	10
3.10 Wijziging samenstelling CPO-groep of terugtrekking.....	10
3.11 Het college behoudt zich het recht om terug te gaan naar de gemeenteraad en af te zien van een CPO-project .....	10
<b>4. BEOORDELING INSCHRIJVINGEN .....</b>	<b>11</b>
4.1 Gunningscriteria.....	11
4.2 Beoordelingscommissie .....	11
4.3 Beoordeling.....	11
4.4 Bepaling winnaar bij gelijk aantal punten.....	12
<b>BIJLAGEN.....</b>	<b>13</b>

# **1. Inleiding**

## **1.1 Inleiding**

Aan de Schatbergstraat 81 in Lichtenvoorde staan de opstallen van de voormalige St. Jozefschool leeg als gevolg van een fusie en verhuizing naar het IEKC aan de Varsseveldseweg. De gemeente Oost Gelre heeft deze gronden en gebouwen in eigendom. De gemeente wil de locatie herontwikkelen tot een woonbuurt door middel van collectief particulier opdrachtgeverschap. De gemeente start dan ook een prijsvraag om te komen tot de selectie van een bewonersgroep die het ontwerp en de realisatie van hun toekomstige woningen op zich neemt.

Wat mogelijk is op de locatie van de St. Jozefschool en hoe wordt gekomen tot de selectie van een bewonersgroep wordt in dit document duidelijk gemaakt.

Deze prijsvraag staat uitsluitend open voor groepen particulieren die gezamenlijk opdrachtgever zijn voor hun eigen nieuwbouwproject. Bedrijven worden uitgesloten van deelname.

## **1.2 Collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO)**

Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) is een vorm van sociale projectontwikkeling waarbij toekomstige bewoners gezamenlijk opdrachtgever zijn voor hun eigen nieuwbouwproject. De toekomstige bewoners vormen samen een vereniging die optreedt als officiële opdrachtgever om een nieuwbouwproject te starten. U kiest ook samen de partijen die u helpen het project te realiseren, zoals de architect en de aannemer. Wij adviseren u een zelfbouwadviseur in te schakelen die u tijdens het traject begeleidt bij het realiseren van uw droomhuis en droomwijk.

## 2. Beschrijving prijsvraag

### 2.1 Omschrijving plangebied

De locatie van de voormalige St. Jozefschool is gelegen aan de Schatbergstraat 81 in Lichtenvoorde. De locatie is omgeven door openbaar groen. Dit openbare groen geldt als een waardevolle groenstructuur en blijft behouden. De voor de ontwikkeling beschikbare locatie omvat de voormalige school en het direct omliggende schoolterrein en is 5.057 m<sup>2</sup> groot (inclusief deel groenstructuur). Binnen dit gebied kunnen bouw kavels gerealiseerd worden met een gezamenlijke totale oppervlakte van minimaal 2.000 m<sup>2</sup>.



Afbeelding 1: weergaven plangebied (omrand met rode stippellijn).

Op 21 september 2021 heeft de gemeenteraad de Visie vrijkomende schoollocaties Lichtenvoorde vastgesteld waarin de uitgangspunten van de ontwikkeling staan omschreven. De inhoud van de visie voor wat betreft de Jozefschool is opgenomen in bijlage 1 van deze prijsvraag. De gemeente Oost Gelre heeft in de visie een reeks kwalitatieve eisen vastgelegd waaraan de ontwikkeling dient te voldoen.

### 2.2 Positie gemeente Oost Gelre

De gemeente Oost Gelre is enige aanspreekpunt in de selectieprocedure. De gemeente Oost Gelre is als grondeigenaar de verkopende partij van de ondergrond. Tevens zorgt de gemeente Oost Gelre er voor dat de voorbereidingsprocedure van het Omgevingsplan wordt doorlopen. De gemeente Oost Gelre is ook verantwoordelijk voor het beheer van de openbare ruimte.

### 2.3 Oprichten rechtspersoon en overeenkomst

Wij verwachten dat de geselecteerde CPO-groep (ookwel 'de inschrijver') een rechtspersoon opricht in de vorm van een vereniging, waar de deelnemers zich aan verbinden. Met deze rechtspersoon sluit de

gemeente dan een overeenkomst. In de overeenkomst staan de wederzijdse verplichtingen opgenomen. De uitgangspunten die in ieder geval in de overeenkomst opgenomen worden:

- Uitgangspunten over de uitvoering en kosten van benodigde onderzoeken ten behoeve van de planologische procedure (door en voor rekening van de CPO);
- Uitgangspunten over het opstellen en de kosten van het Omgevingsplan (door en voor rekening van de CPO)
- Uitgangspunten over de uitvoering en kosten van het bouw- en woonrijp maken van de grond (door en voor rekening van de CPO);
- De CPO is verantwoordelijk voor het participatietraject;
- De gemeente verkoopt de grond pas als alle kavels een particuliere koper hebben en er een overeenkomst is met een bouwer, waarbij iedere deelnemer hier een handtekening onder heeft gezet. Dit is om te voorkomen dat de kavels in een later stadium alsnog door een derde partij worden aangekocht en (na realisatie van de woning) weer worden verkocht;
- Verkoop vindt pas plaats als het Omgevingsplan voor deze locatie onherroepelijk is vastgesteld;
- Er geldt een zelfbewoningsplicht;
- Er geldt een anti-speculatiebeding;
- Eventuele planschade is voor rekening van de CPO;
- Leidt de procedure niet tot een onherroepelijk omgevingsplan voor de genoemde locatie voor het beoogde project, dan dragen alle partijen zelf hun eigen kosten en zijn partijen over en weer niet tot schadevergoeding verplicht
- De genoemde rechten, plichten en taken (en bijbehorende kosten) zoals genoemd in dit selectiebeleid;
- De gemeente neemt de openbare ruimte weer voor een symbolisch bedrag van € 1,- over van de CPO, nadat het project wordt opgeleverd. Hiermee ligt het eigendom, beheer en onderhoud van de openbare ruimte bij de gemeente Oost Gelre.

Indien niet binnen een termijn van 3 maanden na de inschrijving overeenstemming wordt bereikt met de inschrijver over de inhoud van de overeenkomst, dan komt de inschrijving die als tweede is geëindigd in de prijsvraag voor ontwikkeling in aanmerking.

## 2.4 Kosten

De volgende kosten zijn respectievelijk voor rekening van de inschrijver (CPO-groep) en de gemeente Oost Gelre:

De inschrijver betaalt de volgende kosten:

- Kosten van de grond (residuele grondwaarde) voor woningbouw en tuinen (bouwkavels) die de gemeente aan de inschrijver verkoopt. De minimale oppervlakte af te nemen grond ten behoeve van de bouwkavels bedraagt 2.000 vierkante meter. Het grondbod moet minimaal € 250.000 (excl. BTW) zijn;
- De ontwikkeling en de bijbehorende kosten van de ruimtelijke procedure (Omgevingsplan);
- De kosten voor de onderzoeken in het kader van de ruimtelijke procedure<sup>1</sup>;
- De kosten van het bouwrijp maken van het terrein;
- De kosten van het woonrijp maken van het terrein;
- De kosten voor de aanleg en inrichting van de openbare ruimte, dit is inclusief parkeren, groenvoorziening, waterberging en verlichting;
- De kosten van eventuele planschadevergoedingen als bedoeld in artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening;
- De kosten die de inschrijver maakt voor de oprichting van de vereniging of stichting en de notariële vastlegging daarvan;
- De kosten van de verkoop aan de gemeente van de gronden ten behoeve de openbare ruimte bedragen € 1,00;
- De legeskosten voor de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen.

Voor bovengenoemde punten geldt dat waar dit feitelijke werkzaamheden betreft, de CPO voor eigen risico en rekening verantwoordelijk is voor de uitvoer van deze werkzaamheden

---

<sup>1</sup> De kosten voor de onderzoeken die reeds zijn uitgevoerd voor deze locatie zijn voor rekening van de gemeente

De gemeente betaalt de volgende kosten:

- De kosten van de sloop van het schoolgebouw. Indien de geselecteerde inschrijver er voor kiest om (een deel van) het schoolgebouw te hergebruiken, kan de eventuele besparing op de sloopkosten verrekend worden met de residuele grondwaarde;
- De kosten voor het beheer en onderhoud van de openbare ruimte, na goedkeuring en overname van de openbare ruimte;
- De kosten van eventuele bodemsaneringen.

### 3. Selectieprocedure

#### 3.1 Prijsvraag

De gemeente heeft ervoor gekozen de ontwikkeling van de locatie op basis van collectief particulier opdrachtgeverschap te gunnen door middel van een prijsvraag. De opdracht heeft de vorm van een prijsvraag waarbij door middel van een kwalitatieve beoordeling de winnaar wordt geselecteerd.

De prijsvraag houdt in dat inwoners die zich in een CPO-groep hebben verenigd zich mogen inschrijven. Een CPO-groep van buiten de gemeente mag zich ook inschrijven.

De inschrijvers dienen zich te realiseren dat hun voorstel éénmalig en definitief is. Dat wil zeggen dat het voorstel wordt beoordeeld zoals het is ingediend, en dat het na het sluiten van de inlevertermijn niet meer kan worden aangepast.

Het is de bedoeling dat u een idee aan ons voorlegt. Wij willen voorkomen dat een CPO-groep onnodig kosten maakt, dooreen volledig uitgewerkt plan aan te leveren. Uitwerking van de plannen levert daarom geen extra waardering op.

#### 3.2 Eisen aan de inschrijving

Uw inschrijving is alleen geldig indien deze bestaat uit minimaal de volgende onderdelen:

- a. Het inschrijfbiljet (bijlage 4);
- b. De N.A.W. gegevens van alle toekomstige bewoners;
- c. Eén of meerdere schetsmatige verkavelingstekeningen (plattegronden). Uit deze tekeningen blijkt hoe de ontwikkeling inhoudelijk wordt vormgegeven. De tekeningen zijn op schaal;
- d. Een toelichting op het plan, met daarbij een moodboard waaruit een sfeerimpressie blijkt;
- e. Een globaal inrichtingsplan met een schetsontwerp dat de beoogde herinrichting van het plangebied beschrijft;
- f. Een plan van aanpak waarin minimaal (globaal) staat beschreven:
  - Het woonprogramma (soorten en aantallen woningen) met doelgroepenbeschrijving<sup>2</sup>;
  - De beoogde duurzaamheidsmaatregelen;
  - Wijze van participatie met de gemeente en omwonenden na gunning (ontwikkelwijze);
  - Een globale planning van de ontwikkeling: o.a. stappenplan, doorlooptijd ontwikkeling, bouwtijd (ontwikkelwijze);
  - Organisatorische onderbouwing (zie paragraaf 3.7 stap 2);
  - Financiële onderbouwing (zie paragraaf 3.7 stap 2).

#### 3.3 Communicatie met de gemeente Oost Gelre

Het is niet toegestaan met (andere) medewerkers van de gemeente dan genoemde contactpersoon te corresponderen, dit op straffe van uitsluiting. Alle communicatie vindt uitsluitend per e-mail plaats (**met uitzondering van de inschrijving, die wordt gedaan via de website, zie paragraaf 3.6**). Vragen dienen te worden gericht aan:

Naam: Gemeente Oost Gelre  
T.a.v.: Project CPO Jozefschool – **Peter Ballast**  
E-mail: [wonen@oostgelre.nl](mailto:wonen@oostgelre.nl)  
Postadres: Postbus 17  
7130 AA LICHTENVOORDE  
Bezoekadres: Varsseveldseweg 2 Lichtenvoorde  
Internet: [www.oostgelre.nl](http://www.oostgelre.nl)

#### 3.4 Planning selectieprocedure

In onderstaande tabel is de planning weergegeven. Aan de vermelde data en aanduidingen kunnen geen rechten worden ontleend.

Openstellen prijsvraag	31 oktober 2023
------------------------	-----------------

<sup>2</sup> Doelgroepen: o.a. jongeren (tot 25 jaar), starters (tot 35 jaar) en ouderen (vanaf 65)



Gelegenheid om een bezoek te brengen aan het voormalige schoolpand	Week 47 2023
Informatieavond	Week 48 2023
Indienen (aanvullende) vragen	Uiterlijk 4 december 2023
Beantwoorden vragen	15 december 2023
Gelegenheid om een bezoek te brengen aan het voormalige schoolpand	Week 51 2023
Indienen inschrijving (sluitingsdatum)	Uiterlijk <b>28 maart 2024</b>
Bekendmaken winnaar prijsvraag	Uiterlijk <b>30 april 2024</b> <sup>3</sup>
Ondertekenen samenwerkingsovereenkomst	31 mei 2024

### 3.5 Stellen van vragen

Er is ten behoeve van deze prijsvraag één vragenronde gepland. Wij organiseren hiervoor in de week 48 2023 (de week van 27 november) een bijeenkomst. Tijdens deze bijeenkomst kunt u uw vragen stellen, en waar mogelijk krijgt u direct antwoord. Wij vragen u om aan te melden voor deze informatieavond. U kunt zich via de website opgeven voor de informatieavond.

Aanvullende vragen kunnen uiterlijk tot 4 december 2023 per e-mail worden gesteld aan de contactpersoon. De datum waarop de gemeente de vragen ontvangt is leidend. Te laat ingediende vragen worden in principe niet beantwoord. Dit is enkel anders indien de gemeente van mening is dat de vraag dermate essentieel is dat beantwoording hiervan noodzakelijk is voor alle inschrijvers.

De gemeente zal de vragen die voorafgaand aan, tijdens en na de bijeenkomst zijn gesteld geanonimiseerd bundelen en alle vragen beantwoorden door middel van een Nota. De Nota wordt geanonimiseerd opgestuurd naar de aanwezigen van de bijeenkomst en/of iedereen die een vraag heeft gesteld. De Nota wordt ook gepubliceerd op de website. Na 4 december kunnen er geen vragen meer gesteld worden.

Daarnaast stellen wij inschrijvers in de gelegenheid om een bezoek te brengen aan het pand van de voormalige school voorafgaand aan de informatieavond. Wilt u na de informatieavond (nog) een (verdiepend) bezoek brengen aan het pand van de voormalige school? In week 51 organiseren wij hier een extra gelegenheid voor. Wij vragen u om aan te melden voor deze bezoeken. U kunt zich via de website.

### 3.6 Wijze van indienen

Uw inschrijving dient, inclusief alle vereiste documenten, uiterlijk **vrijdagochtend 29 maart 2024** om 09.00.00 uur in het bezit van de gemeente te zijn. Uw inschrijving kunt u via de website <https://bouweninoostgelre.nl/CPOJozefschool/> indienen. U gebruikt hiervoor de knop 'Dien hier uw plan in'. Via deze knop kunt u een e-mailbericht opstellen via Zivver (beveiligd, maximale grootte 2GB). Als bijlage voegt u het plan en aanvullende informatie in<sup>4</sup>. De inschrijver is zelf verantwoordelijk voor het tijdig inleveren van de inschrijving. Te laat ingediende inschrijvingen zullen niet worden beoordeeld; hierbij is het moment van ontvangst van de inschrijving leidend.

De inschrijver dient bij de inschrijving een lijst van deelnemende personen toe te voegen (bijlage 4). Alle deelnemende personen dienen te ondertekenen. De deelnemers zijn zich er van bewust dat zij, voor zover van toepassing, hun eigen zelfbewoonde woning in de gemeente moeten verlaten en op de markt moeten zetten (het is verboden om het eigen huis onderhands te verkopen of te verhuren). Dit geldt dus niet voor kinderen die het ouderlijk huis verlaten. Of deelnemers die een huis huren.

Aan iedere inschrijver wordt per e-mail een afgifte- en ontvangstbevestiging verstrekt, waarop de datum en het tijdstip van ontvangst staan vermeld.

De beoordeling van de inschrijvingen gebeurt niet openbaar.

<sup>3</sup> Mocht de bekendmaking later zijn worden alle inschrijvers hiervan op de hoogte gesteld

<sup>4</sup> Mocht uw inschrijving met bijlagen te groot zijn voor een e-mailbericht, dan kunt u een aanvullend e-mailbericht schrijven. Maak in uw e-mail bericht duidelijk dat het om een aanvulling op uw betreffende inschrijving gaat.



### 3.7 Beoordelingsprocedure

De beoordeling van de tijdig ingediende inschrijvingen verloopt als volgt:

#### Stap 1 Vaststellen volledigheid en geldigheid van de inschrijvingen

De inschrijving moet volledig en geldig zijn. Volledig betekent dat alle stukken die ingediend moeten worden ook feitelijk en compleet worden overgelegd op de in deze prijsvraag voorgeschreven wijze (dus voor de sluitingsdatum). Hieronder wordt eveneens het bijvoegen van alle onderdelen met betrekking tot de gunningscriteria verstaan. Een onvolledige inschrijving wordt uitgesloten van de verdere beoordelingsprocedure.

Inschrijver dient een onvoorwaardelijke inschrijving in te dienen. Dat wil zeggen dat er geen ‘mitsen en maren’ aan de voorwaarden uit dit selectiebeleid kleven. Het is uitdrukkelijk niet toegestaan vaste tekst van standaardformulieren te wijzigen, op straffe van uitsluiting. Een inschrijving onder voorwaarden c.q. voorbehouden dan wel een onvolledige en/of ongeldige inschrijving zal terzijde worden gelegd en uitgesloten worden van verdere beoordeling.

#### Stap 2 Beoordeling op het onvoorwaardelijk voldoen aan de volgende voorwaarden

Aan alle volgende voorwaarden moet worden voldaan. Voldoet u niet aan deze voorwaarden, dan wordt u uitgesloten van de prijsvraag:

- In de toelichting op uw plan (eis D inschrijving) geeft u aan dat u bereid bent om aan de 10 basisprincipes (bijlage 3) te voldoen;
- In de toelichting op uw plan (eis D inschrijving) geeft u aan dat u bereid bent om aan het civieltechnische programma van eisen (groeninrichting en -beheer, wegen en verlichting bijlage 8) dat op gesteld wordt door de gemeente te voldoen. U geeft ook aan dat u bereid bent om te voldoen aan de aanvullende voorwaarden die de gemeente kan stellen (zoals het opstellen van beeldkwaliteits- en waterhuishoudkundig plan);
- U levert een organisatorische onderbouwing aan. Dit is een onderdeel van het plan van aanpak (eis F inschrijving). In deze onderbouwing licht u onder andere toe hoe u zich als CPO gaat committeren aan het project, wie het aanspreekpunt is, en welke partijen u gaat betrekken bij de ontwikkeling (en uitvoering) van uw plan. Een bijlage bij de organisatorische onderbouwing is een getekende overeenkomst van alle deelnemers van uw CPO-groep. **In de getekende overeenkomst geeft de CPO-groep aan dat zijn gecommiteerd zijn aan het project en aan alle plichten en verantwoordelijkheden die daar uitvloeien;**
- U levert een financiële onderbouwing aan. Dit is een onderdeel van het plan van aanpak (eis F inschrijving). Deze onderbouwing bevat minimaal een raming van de kosten van het bouw- en woonrijp maken van de grond, de bouwkosten van de woningen, getaxeerde waarde van de te ontwikkelen woningen<sup>5</sup>, en een grondbod. Het grondbod is minimaal € 250.000 (excl. BTW). U schrijft zich in met een grondbod van minimaal € 250.000 (excl. BTW). Voor elke € 25.000 hoger, krijgt u in de beoordeling extra punten.  
In deze onderbouwing geeft u aan dat u bereid bent een bankgarantie af te geven. Wees u zich er bovendien van bewust dat de gemeente kan besluiten een screening uit te voeren naar het CPO of de individuele leden daarvan (de zogenaamde Bibob-toets), en dat dit als ontbindende voorwaarde in de overeenkomst wordt opgenomen;
- Het aantal woningen mag niet minder bedragen dan 8 en niet meer dan 12. In de kwalitatieve beoordeling waarderen wij 12 woningen beter dan 8;
- De gerealiseerde woningen dienen allen te worden bewoond door deelnemers uit de CPO-groep (zelfbewoningsplicht). Bij inschrijving van een CPO groep dient voor 80% van de woningen binnen de desbetreffende CPO groep een deelnemer beschikbaar te zijn. Op het moment dat de samenwerkingsovereenkomst met de gemeente getekend wordt, dient voor 100% van de woningen een deelnemer beschikbaar te zijn binnen de CPO groep;
- Tenminste 50% van de woningen is in potentie levensloopbestendig<sup>6</sup> te gebruiken. In de kwalitatieve beoordeling waarderen wij meer woningen die in potentie levensloopbestendig te gebruiken zijn **en woningen die al levensloopbestendig zijn** beter;
- De woningen vallen in prijscategorie goedkoop/ middensegment. **De prijscategorie goedkoop zijn getaxeerde woningen tot € 250.000. De prijscategorie midden zijn getaxeerde woningen tot € 355.000;**

---

<sup>5</sup> Hiervoor dient een taxatierapport te worden opgesteld door een onafhankelijk makelaar

<sup>6</sup> Levensloopbestendig betekent minimaal één slaapkamer en badkamer op de begane grond

- De aanwezigheid van openbare wandelverbindingen in het plangebied. In de kwalitatieve beoordeling waarderen wij de inrichting en uitvoering van deze wandelverbinding;
- Voldoen aan de parkeernorm. In de kwalitatieve beoordeling waarderen wij de realisatie van meer parkeerplekken beter.

### Stap 3 Beoordeling op het gunningscriterium kwaliteit

Alle passende inschrijvingen worden afzonderlijk beoordeeld op het gunningscriterium kwaliteit door de leden van de beoordelingscommissie volgens de methode zoals beschreven in hoofdstuk 4 Beoordeling inschrijvingen. **De ingediende plannen worden onderling aan elkaar gewogen (= relatief beoordelen). Punten worden niet gedistribueerd<sup>7</sup>.**

## **3.8 Besluitvorming omtrent de gunning**

Het college van burgemeester en wethouders besluit over de gunning. De gemeente gunt de CPO-ontwikkeling aan de inschrijver met het kwalitatief beste plan. De inschrijvers worden gelijktijdig schriftelijk en gemotiveerd geïnformeerd door de gemeente over de uitkomst van de prijsvraag. Personen die het niet eens zijn met de uitkomst van de inschrijving, dienen de gemeente binnen 20 dagen na bekendmaking van de gunningsbeslissing de gemeente te dagvaarden in kort geding. Deze 20 dagen is een vervaltermijn. Wordt niet of niet tijdig gedagvaard, dan vervalt het recht om de gunningsbeslissing in rechte aan te vechten en/of schadevergoeding te vorderen.

## **3.9 Tegenstrijdigheden**

Deze prijsvraag en de hierbij behorende bijlagen zijn met zorg samengesteld. Mocht u desondanks tegenstrijdigheden en/of onvolkomenheden opmerken, of menen dat de uitgangspunten dan wel de gunningscriteria onduidelijk zijn, dan wel de wijze van beoordelen onduidelijk is, dan dient inschrijver hierover een vraag te stellen bij de vragenronde. Doet de inschrijver dit niet, dan vervalt ieder recht om tegen dit document te ageren.

## **3.10 Wijziging samenstelling CPO-groep of terugtrekking**

Het is de winnende CPO-groep toegestaan om de samenstelling van de groep te wijzigen. De CPO-groep is zelf verantwoordelijk voor het zoeken van nieuwe leden voor de CPO-groep. Deze zullen de overeenkomst met de gemeente moeten ondertekenen.

Indien de gehele CPO-groep zich terugtrekt, komt de CPO-groep die als tweede is geëindigd in de prijsvraag voor ontwikkeling in aanmerking.

## **3.11 Het college behoudt zich het recht om terug te gaan naar de gemeenteraad en af te zien van een CPO-project**

Het college behoudt zich het recht om niet in te stemmen met de inschrijvingen. Dit is het geval wanneer de inschrijvingen weinig kwaliteit, onvoldoende financieel of juridisch onderbouwd zijn. Het college vraagt dan de gemeenteraad het besluit te nemen de ontwikkeling in eigen hand te nemen.

Ook als geen overeenstemming wordt bereikt met de winnende inschrijver, laat het college de gemeenteraad een besluit te nemen om de ontwikkeling weer in eigen handen te nemen.

---

<sup>7</sup> Wanneer ingediende plannen per onderdeel (kwalitatief) even goed zijn, krijgen zij hetzelfde aantal punten. Als een plan, in relatie tot de andere plannen, minder goed is krijgt dit plan minder punten. Het is niet zo dat het beste plan 100 punten krijgt, het tweede plan 80 punten, het derde plan 60 en zo verder (tenzij de kwaliteit van de voorstellen precies deze verdeling rechtvaardigt).

## 4. Beoordeling inschrijvingen

### 4.1 Gunningscriteria

De inschrijvingen worden beoordeeld en gerangschikt op basis van de beste kwaliteit.

De kwaliteit wordt beoordeeld aan de hand van de volgende criteria:

- a. Volkshuisvestelijke uitgangspunten (bijlage 2);
- b. Ruimtelijke uitgangspunten (bijlage 2);
- c. Ontwikkelwijze;
- d. Grondbod.

#### Ontwikkelwijze

Bij de ontwikkelwijze gaat het om:

- Wijze van participatie door CPO naar omwonenden en gemeente na gunning;
- Wijze van uitvoering van de ontwikkeling: o.a. stappenplan, doorlooptijd ontwikkeling, wijze van communicatie.

### 4.2 Beoordelingscommissie

De beoordelingscommissie bestaat (in ieder geval) uit de volgende medewerkers van de gemeente Oost Gelre:

- beleidsmedewerker wonen
- beleidsmedewerker ruimtelijke ontwikkeling
- beleidsmedewerker groen
- beleidsmedewerker verkeer
- stedenbouwkundig adviseur

### 4.3 Beoordeling

Uw inschrijving wordt getoetst aan de hand van een scoring op de diverse kwalitatieve gunningscriteria. Maximaal kan een inschrijving 100 punten per criteria als kwaliteitsscore toegekend krijgen.

Uitstekend = 100 punten  
Goed = 80 punten  
Voldoende = 60 punten  
Onvoldoende = 40 punten  
Slecht = 20 punten  
Geen antwoord = 0 punten

Daarnaast wordt uw inschrijving getoetst aan de hand van het grondbod.

De wegingsfactor per gunningscriterium en de puntenverdeling zien er als volgt uit:

#### *Kwalitatieve beoordeling*

	Wegings-factor	Uitstekend 100	Goed 80	Voldoende 60	Onvoldoende 40	Slecht 20	Geen antwoord 0
<b>a. Volkshuisvestelijke uitgangspunten</b>	<b>30%</b>	<b>Gemiddelde punten a. (totaal punten / 3) =</b>					
Aantal woningen (8 tot 12)					8 of 9 = 60 10 of 11 woningen = 80 12 woningen = 100		
Levensloopbestendig (min.50%)					50 – 69% = 60 70 – 89% = 80 90 – 100% = 100		
Gericht op ouderen en jongeren <sup>8</sup>							
<b>b. Ruimtelijke uitgangspunten</b>	<b>30%</b>	<b>Gemiddelde punten b. (totaal punten / 7) =</b>					

<sup>8</sup> Woningen die gericht zijn op ouderen en jongeren. Wij waarderen (het aantal) woningen die gericht zijn op ouderen en jongeren beter.

Bestaande groenstructuur <sup>9</sup>						
(de inrichting van de) Wandelverbinding <sup>10</sup>					Er is een wandelverbinding = 60 Hoe (kwalitatief) beter de verbinding hoe meer punten	
Parkeernorm					Voldoet aan parkeernorm = 80 Voldoet ruim aan parkeernorm = 100	
(de inrichting van het) Gezamenlijk buurtplein <sup>11</sup>						
Ontsluiting <sup>12</sup>						
Woningbouw binnen vlekken <sup>13</sup>						
Woningbouw gericht naar buurtplein <sup>14</sup>						
<b>c. Ontwikkelwijze</b>	<b>20%</b>					

Dit zijn de criteria waarop de inschrijving kwalitatief beoordeeld wordt. De winnende inschrijver van de prijsvraag moet het plan verder uitwerken. In de verdere uitwerking van het plan komen daar nog andere voorwaarden bij, zoals het opstellen van een beeldkwaliteitsplan, een waterhuishoudkundig plan en een moederbestek, en het voldoen aan Programma van Eisen voor verharding, groeninrichting- en beheer.

Als bijlage (6) zijn ruimtelijke aandachtspunten geformuleerd waarmee u rekening mee dient te houden in de verdere uitwerking van uw plan.

#### Grondbod

<b>d. Ontwikkelwijze</b>	<b>20%</b>		€250.000 - €275.00 = 40 punten €275.001 - €300.00 = 60 punten €300.001 - €325.00 = 80 punten €325.001 of hoger = 100 punten
--------------------------	------------	--	--

#### Totaal

<b>Totaal punten</b>	<b>100%</b>		<b>Totaal punten</b> $(a*0,3)+(b*0,3)+(c*0,2)+(d*0,2)=$
----------------------	-------------	--	--

## 4.4 Bepaling winnaar bij gelijk aantal punten

Indien na beoordeling blijkt dat inschrijvers een gelijk aantal punten hebben behaald, wordt in de volgende volgorde gekeken naar de score per criterium:

1. Ruimtelijke uitgangspunten;
2. Volkshuisvestelijke uitgangspunten;
3. Ontwikkelwijze;
4. Grondbod.

De inschrijver met het hoogste aantal punten wint dan de prijsvraag. Mocht er dan nog geen winnaar zijn aan te wijzen, dan volgt een loting.

<sup>9</sup> De mate waarin de bestaande groenstructuur behouden blijft. Hoe meer de bestaande groenstructuur behouden kan blijven hoe beter de waardering.

<sup>10</sup> Een wandelverbinding die voldoet aan het kavelpaspoort waarderen wij beter.

<sup>11</sup> De inrichting van en de openbare toegankelijkheid van het gezamenlijke buurtplein. Een openbaar toegankelijk plein waarderen wij beter.

<sup>12</sup> De ontsluiting op de openbare weg. Een goede en veilige ontsluiting op de openbare weg waarderen wij beter.

<sup>13</sup> De situering van de woningbouw. Woningen binnen de vlekken (kavelpaspoort) waarderen wij beter.

<sup>14</sup> De situering van de woningbouw. Woningen gericht op een gezamenlijk buurtplein waarderen wij beter.

## Bijlagen

Bijlage 1:	Visie St. Kavelpaspoort St. Jozefschool
Bijlage 2:	Kavelpaspoort St. Jozefschool
Bijlage 3:	De 10 basisprincipes voor herontwikkeling
Bijlage 4:	Inschrijfbiljet (Ingevuld inschrijfbiljet locatie St. Jozefschool bij inschrijving voegen)
Bijlage 5:	Inmeting planlocatie
Bijlage 6:	Overig (ruimtelijke uitgangspunten)
Bijlage 7:	Gemeentelijke bomen
Bijlage 8.1:	PvE Groeninrichting en -beheer
Bijlage 8.2:	PvE Openbare verlichting
Bijlage 8.3:	PvE Verharding