

## Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Het biedboek appartementen Tuinen van Zandweerd

### Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 21-12-2021
Notanummer	: 2021-361
Datum	: 21-12-2021
Programma	: 06-Herstructurering en vastgoed
Portefeuillehouder	: Wethouder De Geest,
Bijlage(n)	: 20211213 DEFINITIEF BIEDBOEK APPARTEMENTEN TvZ .pdf

### Parafering

<li>14-12-2021: Wethouder</li><li>15-12-2021: Programmamanager Herstructurering en Vastgoedontwikkeling</li>

### Agendering

\* 15-12-2021: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

### Definitieve akkoord

22-12-2021

B & W d.d.: 21-12-2021

### Besluit

1. In te stemmen met voorgestelde procedure openbare verkoop kavel De Tuinen van Zandweerd voor het ontwikkelen en realiseren van appartementen aan de IJssel
2. De raadsmededeling vast te stellen en aan te bieden aan de raad

De nota en het besluit openbaar te maken nadat Het biedboek wordt gepubliceerd op [deventerverkoopt.nl](http://deventerverkoopt.nl)

### Inleiding

In De Tuinen van Zandweerd is veel ruimte voor zelf- en samenbouw. Op dit moment zijn alle (C)PO kavels in optie. De omgevingsvergunningaanvragen stromen binnen en de koopovereenkomsten voor de kavels worden getekend. Er is nog 1 kavel beschikbaar voor het ontwikkelen en bouwen van ca. 30-35 appartementen op een unieke locatie aan de IJssel. Deze kavel wordt via een openbare verkoop bij inschrijving aangeboden aan de markt. Voor de openbare verkoop is een biedboek opgesteld met daarin de procedure die moet leiden tot verkoop van de kavel aan degene met beste plan en bod.

De openbare verkoop zal plaats vinden via een inschrijving met een selectie- en een gunningsfase. Voor de selectiefase kan iedereen inschrijven mits ze aan een aantal voorwaarden voldoen en ze moeten bereid zijn om minimaal 3.750.000,- excl. BTW te bieden voor de kavel. Indien men niet voldoet is de inschrijver uitgesloten van de verdere procedure. Verder worden voor de selectie referentiebeelden gevraagd met een korte beschrijving om een indruk te krijgen welke ambitieniveau de inschrijver voor ogen heeft. De selectiecommissie zal

deze referenties met beschrijving beoordelen. Indien er meer dan vijf inschrijvers positief beoordeeld worden zal er een loting plaats vinden.

De vijf geselecteerden die in aanmerking komen voor de gunningsfase dienen vervolgens een schetsontwerp te maken en een definitief bod te doen. Dit bod is minimaal 3.750.000,-. Ze ontvangen een vergoeding van 7.500,- voor deze fase. Het schetsontwerp zal worden beoordeeld door de gunningscommissie op de in het biedboek genoemde ambities. Er wordt aangegeven op welke wijze punten per ambitie worden toegekend. De verhouding tussen schetsontwerp en bod is 70-30. Daarmee geven we aan dat de kwaliteit van het ontwerp zal prevaleren boven de bieding. De volgorde van de inschrijvers in de gunningsfase, na de beoordeling, zal worden voorgelegd aan het college van B&W met het verzoek om in te stemmen met de voorlopige gunning.

### **Beoogd maatschappelijk resultaat**

Het biedboek voor openbare verkoop is opgesteld om via een selectie- en gunningsprocedure de kavel te verkopen aan de inschrijver met het beste plan en bod.

### **Kader**

- \* Stedenbouwkundig plan
- \* Beeldregie: De Kernwaarden
- \* Bestemmingsplan De Tuinen van Zandweerd
- \* Vastgestelde grondexploitatie

### **Betrokken partijen en participatie**

N.v.t.

### **Argumenten voor en tegen**

Voor:

- \* In de selectiefase selecteren we de partijen die interesse hebben door een minimaal bod te eisen.
- \* Door slechts 5 inschrijvers te selecteren voor de gunningsfase, die een schetsontwerp moeten maken kunnen we kiezen op kwaliteit van het ontwerp voor deze bijzondere locatie.
- \* Door de verhouding kwaliteit (70%) en definitief bod (30%) geven we aan dat we kwaliteit van het ontwerp prefereren boven het uiteindelijke bod.

Tegen:

- \* Het loten in de selectiefase kan leiden tot uitsluiten van goede inschrijvers.

### **Financiële consequenties en dekking**

De kavel maakt onderdeel uit van de lopende (actieve) grondexploitatie Tuinen van Zandweerd. De gemeente geeft de gronden bouwrijp uit en verzorgt het bouwen woonrijp maken van het gebied.

De potentiële grondopbrengst die volgt uit het biedboek is afhankelijk van het toekomstig programma wat de ontwikkelende partijen indienen. Hierbij is een bodemprijs gesteld van € 3.750.000. Bij de zomeractualisatie is nog met een bedrag van € 2,91 miljoen voor deze locatie gerekend. De gestelde bodemprijs zal bij de actualisatie van de grondexploitatie bij de jaarrekening 2021 als opbrengst in de grondexploitatie opgenomen worden. Uiteraard zal na gunning het daadwerkelijke bod in de grondexploitatie worden verwerkt.

### **Openbaarmaking en communicatie**

Indien het college instemt met het biedboek en de daarin beschreven procedure wordt het biedboek met alle bijlagen gepubliceerd op [Deventerverkoopt.nl](http://Deventerverkoopt.nl). De lange lijst van belangstellenden worden schriftelijk geïnformeerd over de publicatie.

### **Aanpak en uitvoering**

De aanpak en uitvoering staat beschreven in het biedboek. Conform de planning streven we naar een gunning in april/mei 2022. De verwachting is dat medio 2023 de bouw zal starten en medio 2024 gereed zal zijn.

## RAADSMEDEDELING

<b>Onderwerp</b>	Het biedboek appartementen Tuinen van Zandweerd		
<b>Mededelingnummer</b>	2021-361	<b>Portefeuillehouder</b>	Wethouder De Geest,
<b>Team</b>	DEV-PRO	<b>Datum B en W besluit</b>	21-12-2021

### **Inleiding: waarom deze mededeling**

In De Tuinen van Zandweerd is veel ruimte voor zelf- en samenbouw. De ambitie van de nieuwe wijk is om duurzaam, ontspannen en gezond te wonen. Op dit moment zijn alle (C)PO kavels in optie of verkocht.. De omgevingsvergunningaanvragen stromen binnen en de eerste zelfbouwers zijn gestart. Er is nog 1 kavel beschikbaar voor het ontwikkelen en bouwen van ca. 30-35 appartementen op een unieke locatie aan de IJssel. Deze kavel wordt via een openbare verkoop bij inschrijving aangeboden aan de markt. Voor de openbare verkoop is een biedboek opgesteld met daarin de procedure die moet leiden tot verkoop van de kavel aan degene met beste plan en bod.

De openbare verkoop zal plaats vinden via een inschrijving met een selectie- en een gunningsfase.

### **Kader**

- \* Stedenbouwkundig plan
- \* Beeldregie: De Kernwaarden
- \* Bestemmingsplan De Tuinen van Zandweerd
- \* Vastgestelde grondexploitatie

### **Kern van de boodschap**

Het biedboek voor openbare verkoop is opgesteld om via een selectie- en gunningsprocedure de kavel te verkopen aan de inschrijver met het beste plan en bod.

### **Nadere toelichting**

De openbare verkoop zal plaats vinden via een inschrijving met een selectie- en een gunningsfase. Voor de selectiefase kan iedereen inschrijven mits ze aan een aantal voorwaarden voldoen en ze moeten bereid zijn om te voldoen aan het minimale bod voor de kavel. Indien men niet voldoet is de inschrijver uitgesloten van de verdere procedure. Verder worden voor de selectie referentiebeelden gevraagd met een korte beschrijving om een indruk te krijgen welke ambitieniveau de inschrijver voor ogen heeft. De selectiecommissie zal deze referenties met beschrijving beoordelen. Indien er meer dan vijf inschrijvers positief beoordeeld worden zal er een loting plaats vinden.

De vijf geselecteerden die in aanmerking komen voor de gunningsfase dienen vervolgens een schetsontwerp te maken en een definitief bod te doen. Ze ontvangen een vergoeding van 7.500,- voor deze fase.

Het schetsontwerp zal worden beoordeeld door de gunningscommissie op de in het biedboek genoemde ambities. Er wordt aangegeven op welke wijze punten per ambitie worden toegekend. De verhouding tussen kwaliteit van het ontwerp en financieel bod is 70-30. Daarmee geven we aan dat de kwaliteit van het ontwerp zal prevaleren boven de bieding.

## **BIEDBOEK**

### **Ontwikkeling appartementenlocatie, de Tuinen van Zandweerd**

*Openbare verkoop bij inschrijving voor ontwikkeling en realisatie van een appartementengebouw aan de IJssel.*



Versie: Definitief November 2021

## Voorwoord

Voor u ligt het biedboek voor de openbare verkoop van de prachtige locatie aan de IJssel bij het project De Tuinen van Zandweerd. Op deze locatie is het mogelijk om 30-35 appartementen te bouwen met een fantastisch uitzicht over de IJssel. Appartementen die passen bij de ambitie van de wijk: Duurzaam en natuur inclusief met een bijzondere architectuur.

Om tot de meest geschikte koper te komen wordt er een procedure doorlopen. Er is hierbij geen sprake van een formele aanbesteding. Het definitieve besluit om tot gunning over te gaan wordt uiteindelijk genomen door het College van Burgemeester en Wethouders.

In dit biedboek, met de bijbehorende bijlagen, vindt u de informatie die noodzakelijk is voor het uitbrengen van een bieding.

Wij zijn er trots op dat we als gemeente Deventer een woonwijk als de Tuinen van Zandweerd kunnen realiseren en we zien uw inschrijving met plezier tegemoet!

Wij wensen u veel succes!

*Hoewel alle informatie met veel zorg is samengesteld, kunnen er onjuistheden in voorkomen. Daarom kunnen er aan deze informatie geen rechten en/of verplichtingen worden ontleend. Alle verstrekte informatie moet uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot het uitbrengen van een bieding. Verkoper stelt nadrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat er over alle voorwaarden overeenstemming is bereikt. Het doen van een bieding houdt niet automatisch in dat er ook een koopovereenkomst tot stand is gekomen. Verkoper behoudt zich te allen tijde het recht van beraad en/of gunning voor, zonder opgaaf van redenen.*

## Inhoud

1. Inleiding.....	4
1.1 Algemene informatie locatie. ....	4
1.2 De Verkoopprocedure.....	5
2. Locatie.....	6
2.1 Locatie en stedenbouwkundige context.....	6
2.2 De locatie aan de IJssel .....	7
3. Randvoorwaarden en Ambities .....	8
3.1 Randvoorwaarden.....	8
3.2 Ambities .....	9
4 Verkoopprocedure.....	11
4.1 Algemeen .....	11
4.2 Beschrijving Procedure .....	11
4.3 Minimale eisen procedure .....	12
5 De Selectiefase.....	14
5.1 Inschrijvingsvereisten selectiefase:.....	14
5.2 Beoordeling op kwaliteit.....	14
5.3 Definitieve deelname gunningsfase.....	15
6 De Gunningsfase .....	16
6.1 Inschrijving gunningsfase.....	16
6.2 Beoordeling kwaliteit en bod gunningsfase.....	17
6.3 Voorlopige Gunning .....	19
6.4 Koopovereenkomst.....	19
6.5 Overige mededelingen.....	20
7 Bijlagen.....	21



## 1. Inleiding

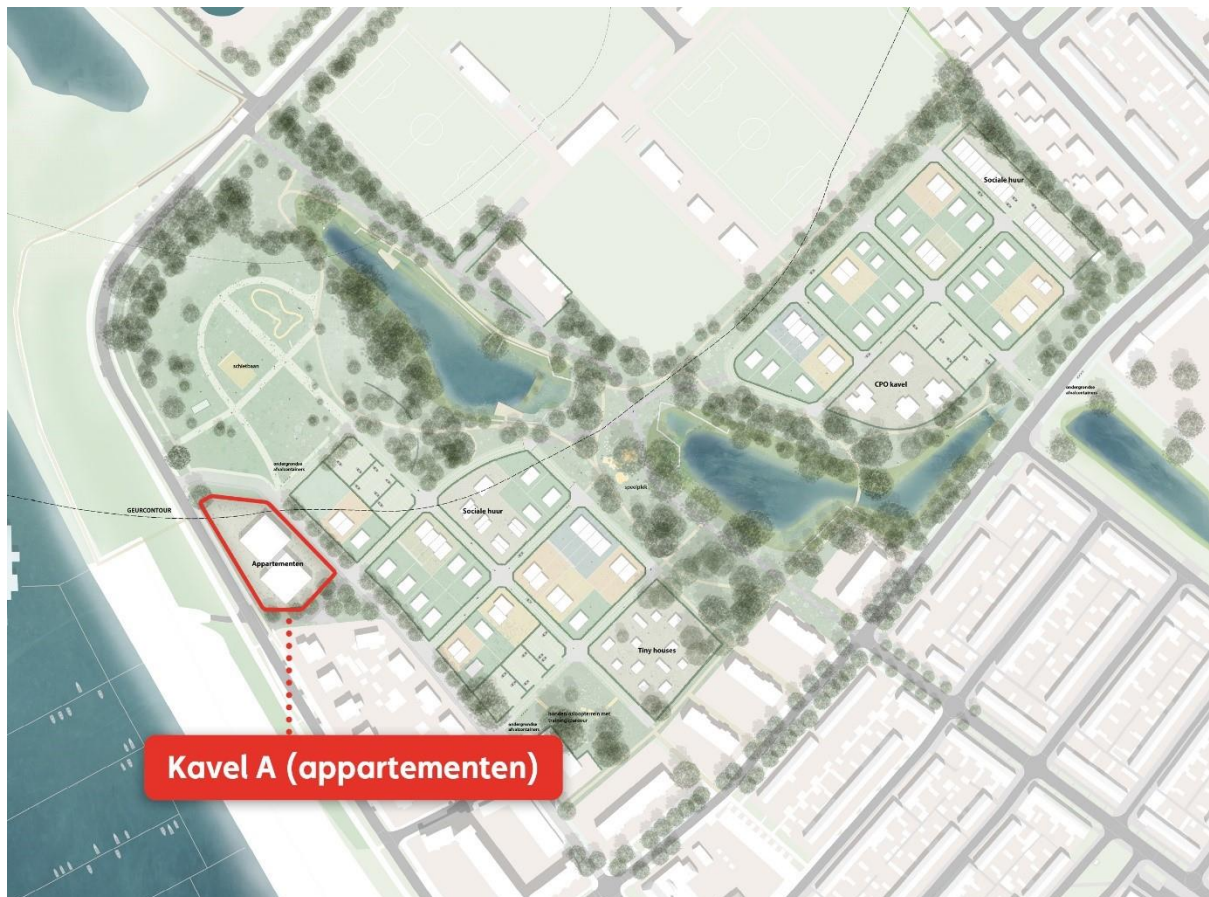
De gemeente Deventer biedt via verkoop bij inschrijving de locatie gelegen aan de Rembrandtkade aan de IJssel in de wijk De Tuinen van Zandweerd te koop aan voor de bouw van luxe appartementen met uitzicht over de IJssel. Een unieke kans!

Uitgangspunt voor de gemeente is het selecteren van een koper met het beste plan in combinatie met het beste bod voor deze unieke plek, passend bij de randvoorwaarden en ambities voor deze plek.

### 1.1 Algemene informatie locatie.

Op een unieke plek, dicht bij de IJssel aan de stadsrand van Deventer is ruimte voor het nieuwe wonen. Duurzaam, ontspannen en gezond wonen in een tuinenlandschap. De gemeente ontwikkelt hier een nieuwe toekomstbestendige woonbuurt met respect voor natuur en landschap genaamd de Tuinen van Zandweerd. Onderdeel van deze nieuwe wijk is deze appartementenlocatie, gelegen aan de IJssel, waar ruimte is voor een hoogwaardig appartementengebouw.

De locatie ligt tegen de dijk van de Rembrandtkade. De kavel is 2.901m<sup>2</sup> groot.



*Figuur 1. Plankaart van de Tuinen van Zandweerd met hierin aangegeven de appartementenlocatie (weergegeven als kavel A). De bebouwing aangegeven op deze kaart is indicatief. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



## 1.2 De Verkoopprocedure

Voor de ontwikkeling van deze locatie is de Gemeente Deventer op zoek naar een partij, of een combinatie van partijen, die voor eigen rekening en risico dit appartementengebouw met parkeervoorzieningen wenst te ontwikkelen en te realiseren.

De gemeente kiest ervoor om de locatie via een openbare verkoopprocedure te verkopen. De informatie is verkrijgbaar via [www.deventerverkoopt.nl](http://www.deventerverkoopt.nl)

De verkoopprocedure kent 2 fasen: een selectiefase en een gunningsfase. In hoofdstuk 5 van dit document staat beschreven wat de voorwaarden zijn voor de inschrijving van de selectiefase.

Voor de geselecteerden, die mee mogen doen aan de gunningsfase staat in hoofdstuk 6 beschreven wat daarvoor gevraagd wordt.

## 2. Locatie

### 2.1 Locatie en stedenbouwkundige context

#### *De Tuinen van Zandweerd*

In de Tuinen van Zandweerd is ruimte voor in totaal 150 woningen die inspelen op het groene karakter van de locatie en de duurzaamheidsambities voor het gebied. Deze plek, met de voormalige ijsbaan en sportvelden, vormt de schakel tussen de stad en het buitengebied van de IJssel. De gemeente ontwikkelt hier een nieuwe toekomstbestendige woonbuurt met respect voor natuur en landschap.

De nieuwe woonbuurt vraagt om een leefomgeving die uitnodigt tot ontmoeten, spelen, sporten en tuinieren. Ook speelt de gemeente in op kleine huishoudens, de vergrijzing, energietransitie en de tendens van langer zelfstandig wonen. Dit vraagt om nieuwe innovatieve woonconcepten. Denk aan levensloopbestendige woningen, EPC-0-woningen, wonen gecombineerd met zorg en zelfbouw.

Niet alleen de woningen, maar ook tuinen, water en groen staan centraal. Diepe, groene voortuinen en tuinpaden zorgen voor de identiteit. Vandaar de naam: de Tuinen van Zandweerd. Dit zorgt voor een ontspannen, vrije en collectieve woonsfeer.



*Figuur 2. Sfeerbeeld van de Tuinen van Zandweerd. In de Tuinen woon je aan een tuinpad en is er veel ruimte voor groen, ontmoeten en bewegen.*

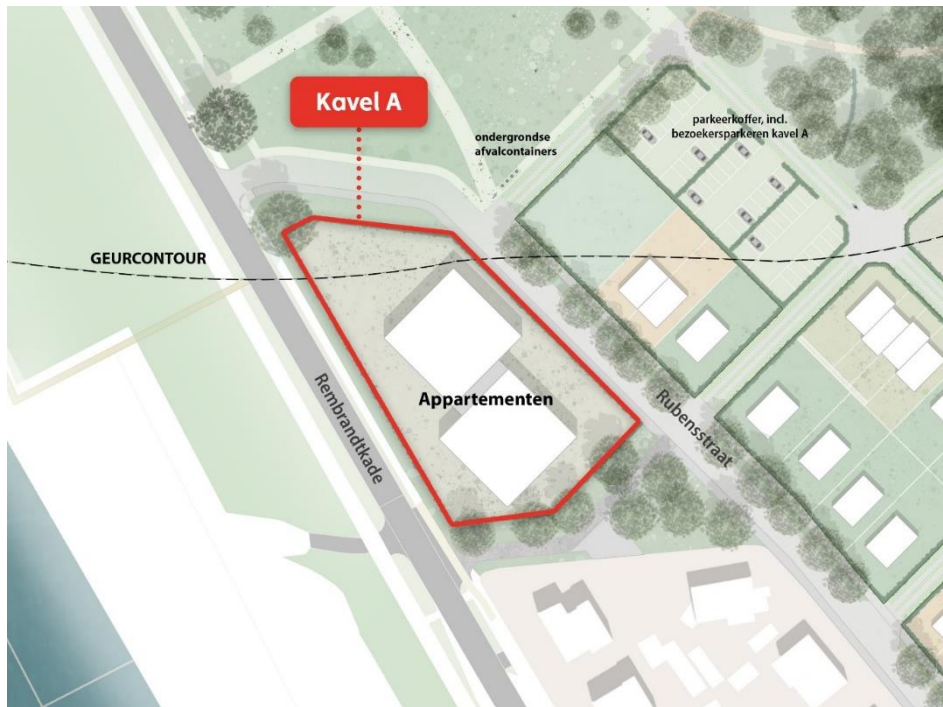
Naast de 69 kavels voor zelf- en samen-bouwers zijn er verschillende specials: de kavels voor sociale woningbouw (14 grondgebonden sociale huurwoningen en 8 sociale Tiny House huurwoningen), een locatie voor 11 Tiny Houses, een perceel voor collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) (verwacht worden ca. 9-10 woningen) en als laatste de kavel waar deze uitvraag betrekking op heeft: een kavel voor een appartementencomplex aan de IJssel. **Er is nog ruimte voor maximaal 35 appartementen.**

Meer informatie over de ontwikkelingen in de Tuinen van Zandweerd kunt u vinden op de website [www.opjestek.nl](http://www.opjestek.nl). Het bestemmingsplan is te raadplegen op [www.ruimtelijskeplannen.nl](http://www.ruimtelijskeplannen.nl).

## 2.2 De locatie aan de IJssel

De appartementenlocatie is gelegen aan de IJssel. De kavel wordt aan de westzijde begrensd door de IJssedijk (Rembrandtkade) en aan de oostzijde door de (verlengde) Rubensstraat met kavels voor zelfbouw woningen. De locatie wordt aan de noordzijde begrensd door de nieuwe toegangsweg van de wijk (in het verlengde van de Rubensstraat). Aan de zuidzijde grenst de kavel aan een groenstrook met fietsroute naar de dijk en de woningen aan de Rembrandtkade.

Een uitgiftetekening van het perceel van de appartementenlocatie is opgenomen in bijlage 4.



*Figuur 3. Ingezoomd beeld van de plankaart van de Tuinen van Zandweerd ter plaatse van de appartementenlocatie. De bebouwing aangegeven op deze kaart is indicatief. Hier kunnen geen rechten aan worden*

### 3. Randvoorwaarden en Ambities

Er gelden voor een inschrijving voor het plan een aantal randvoorwaarden en ambities. De randvoorwaarden zijn hard en bevatten de minimale eisen waaraan het plan moet voldoen. Door invulling te geven aan de ambities kan een plan zich onderscheiden van andere plannen. De weging van de ambities vindt plaats in de gunningsfase van het verkoopproces aan de hand van gunningscriteria.

#### 3.1 Randvoorwaarden

De harde randvoorwaarden waar het plan aan moet voldoen zijn:

1. Het plan past in het bestemmingsplan (ook verwerkt in de bouwenvelop figuur 4)
2. Het plan past in de programmatische eisen m.b.t. woningaantal en woninggrootte
3. Het plan voldoet aan de eisen omtrent architectonische kwaliteit
4. Het plan voldoet aan de inrichtingseisen voor de kavel
5. Het plan voldoet aan de parkeereisen
6. In het plan is rekening gehouden met de aanwezige kabels en leidingen
7. In het plan is rekening gehouden met de eisen van het Waterschap en de ligging ten opzichte van de IJssel

Het bestemmingsplan Tuinen van Zandweerd is het geldende bestemmingsplan voor de locatie van de appartementen en is te vinden op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). De Bouwenvelop (Figuur 4) is een uitwerking van de mogelijkheden uit het bestemmingsplan. De harde randvoorwaarden zijn leidend bij de beoordeling van de schetsplannen in de gunningsfase en staan nader uitgewerkt in bijlage 5.



Figuur 4. Bouwenvelop voor de appartementenlocatie



## 3.2 Ambities

Naast de randvoorwaarden waaraan moet worden voldaan gelden ambities waarop het plan zich kan onderscheiden van andere plannen en waarop wordt beoordeeld in de gunningsfase. De ambities voor het plan zijn:

1. Programma: Luxe wonen aan de IJssel
2. Ruimtelijke kwaliteit: Onder deel van Tuinen van Zandweerd
3. Duurzaamheid: Een voorloper op duurzaamheid
4. Aansluiten op Slim Warmtenet

### 1. *Luxe wonen aan de IJssel*

Het appartementengebouw aan de IJssel biedt straks ruimte aan luxe en ruime appartementen die optimaal gebruik maken van het mooie uitzicht over de IJssel. De appartementen hebben ieder een fijne buitenruimte en ook de collectieve ruimtes dienen hoogwaardig te zijn, zoals een aantrekkelijke entree en een ruim en aantrekkelijk trappenhuis dat bewoners uitnodigt de trap te nemen. Aanvullend dienen er goede voorzieningen voor het parkeren van de fiets en auto te zijn, te denken aan een collectieve fietsenberging en een prettige parkeergarage met (dag) licht en (natuurlijke) ventilatie.



Figuur 5. Referentiebeelden ambitie 1 'luxe wonen aan de IJssel'

### 2. *Onderdeel van de Tuinen van Zandweerd*

Het appartementengebouw aan de IJssel is onderdeel van de Tuinen van Zandweerd. De positie van het gebouw als entree van de stad én entree van de wijk, vraagt om een hoogwaardige en herkenbare verbijzondering van de Tuinen van Zandweerd. De architectuur is van hoge kwaliteit en excelleert in de kernwaarden van de Tuinen: natuurlijk, ingetogen en vakmanschap (zie bijlage 6 kernwaarden architectuur). Het bouwvolume en de uitstraling van het gebouw houden rekening met de aansluiting op de tegenovergelegen laagbouw en heeft een aantrekkelijke plint. Parkeerplaatsen voor auto en fiets worden goed ingepast en een hoogwaardige buitenruimte is onderdeel van het ontwerp, alsmede een goede aansluiting op de dijk.



Figuur 6. Referentiebeelden ambitie 2 'onderdeel van de Tuinen van Zandweerd'

### 3. Een voorloper op het gebied van duurzaamheid

Het appartementengebouw aan de IJssel is een voorloper op het gebied van duurzaamheid, een echt icoon. Er wordt gebruik gemaakt van hoogwaardige en duurzame materialen, bijvoorbeeld door circulair te bouwen of te bouwen in hout. Energiezuinigheid staat hoog in het vaandel, te denken aan energie neutrale woningen of misschien zelfs energieleverend. Ook een duurzaam mobiliteitsconcept en sociale duurzaamheid horen hierbij, bijvoorbeeld door gemeenschappelijke voorzieningen aan te bieden of een (dak)tuin die het contact tussen bewoners kan stimuleren. Het duurzaam omgaan met water en afval wordt gestimuleerd, denk aan het duurzaam hergebruiken van regenwater. Daarnaast wordt extra aandacht gevraagd aan natuur-inclusief bouwen.



Figuur 7. Referentiebeelden ambitie 3 'voorloper op het gebied van duurzaamheid'

### 4. Slim warmtenet

De wijk Tuinen van Zandweerd wordt voorzien van een Slimwarmtenet (hierna te noemen SWZ): een duurzame laagtemperatuur warmtevoorziening die slim gebruik maakt van de restwarmte van de nabijgelegen rioolwaterzuiveringsinstallatie. Het afvalwater uit de woningen van de Tuinen van Zandweerd wordt door de rioolwaterzuiveringsinstallatie gereinigd. Uit het gereinigde warme afvalwater wordt warmte onttrokken die vervolgens weer teruggebracht wordt naar de wijk, zodat daarmee op een duurzame wijze water verwarmd kan worden. Door middel van een warmtepomp in de woningen worden deze woningen vervolgens duurzaam verwarmd.

De gemeente Deventer heeft de voorkeur dat ook het te bouwen appartementengebouw wordt aangesloten op het Slimwarmtenet. Een aansluiting is niet verplicht, maar wel een mooie kans om het gebouw duurzaam te verwarmen met lokale energie. Bij aansluiting op het SWZ zal bij de levering van de grond een opstalrecht worden gevestigd voor de installatie- met toebehoren. Zie bijlage 9 voor meer informatie over de technische specificaties.



## 4 Verkoopprocedure

### 4.1 Algemeen

De uitvraag voor de verkoop van de grond ten behoeve van het realiseren van een appartementengebouw is een openbare inschrijving (niet zijnde een formele aanbesteding). Iedereen kan zich inschrijven mits aan de voorwaarden wordt voldaan. Indien niet aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan bij de inschrijving, wordt de inschrijving niet geaccepteerd en wordt de inschrijver uitgesloten van de verdere procedure.

### 4.2 Beschrijving Procedure

De verkoopprocedure kent 2 fasen:

1. De selectiefase
2. De gunningsfase

Het verloop van het proces staat beschreven in hoofdstuk 5 de Selectiefase en hoofdstuk 6 de Gunningsfase.

#### *Vragenrondes*

Tijdens elke fase is er de mogelijkheid om schriftelijk vragen te stellen. De vragen kunnen ingezonden worden naar [inschrijvingtvz@deventer.nl](mailto:inschrijvingtvz@deventer.nl). Voor het stellen van vragen wordt het format uit bijlage 3 gebruikt. De geanonimiseerde vragen en de antwoorden hierop worden verzameld en gepubliceerd op: [www.deventerverkoopt.nl](http://www.deventerverkoopt.nl)

Voor de selectiefase dienen de vragen uiterlijk op **19-1-2022** binnen te zijn en voor de gunningsfase zal dit nog worden gecommuniceerd. Vragen die na deze data binnen komen, worden door de gemeente Deventer niet meer beantwoord

#### *Selectie- en gunningscommissie*

De commissie die de referenties en ingezonden plannen gaat beoordelen bestaat uit:

- Architectonisch supervisor
- Stedenbouwkundige gemeente Deventer
- Projectmanager Tuinen van Zandweerd gemeente Deventer
- Planeconoom gemeente Deventer
- Adviseur duurzaamheid gemeente Deventer
- Adviseur wonen gemeente Deventer
- Adviseur natuur-inclusief bouwen gemeente Deventer
- Civieltechnisch projectleider
- Jurist en/of makelaar

#### *Planning procedure*

Publicatie uitvraag	23-12-2021(data ter indicatie)
Vragenronde 1 (schriftelijk)	19-1-2022
Publiceren vraag- en antwoordenlijst 1	24-1-2022
<b>Indienen documenten selectiefase</b>	<b>2-2-2022 om 12.00 uur</b>

Selectie: inclusief besluitvorming college en eventuele loting	Week 6/7/8 2022
Communicatie resultaat selectie/ partijen uitnodigen voor gunningsfase	02-03-2022
Vragenronde 2 (schriftelijk)	7-3-2022
Publiceren vraag- en antwoordenlijst	18-3-2022
<b>Indienen documenten gunningsfase</b>	<b>06-04-2022 om 12.00 uur</b>
Beoordeling plannen	Week 14/15/16
Voorlopige Gunning: besluitvorming college B&W	April / Mei 2022
Ondertekenen overeenkomst en insturen documenten t.b.v. Bibob toets	Mei/Juni 2022
Na afronding Bibob onderzoek collegevoorstel voor tot definitieve gunning college	

De gemeente behoudt zich zonder meer en zonder tot enige schadevergoeding verplicht te zijn het recht voor om:

- De verkoopprocedure tussentijds (of tijdelijk) stop te zetten;
- De tijdsplanning van de verkoopprocedure te wijzigen;
- Geen van de inschrijvers de appartementenlocatie te gunnen;

#### 4.3 Minimale eisen procedure

De openbare inschrijving biedt een unieke kans om een prachtig iconisch appartementencomplex te ontwikkelen op een unieke locatie aan de IJssel.

De openbare inschrijving kent een selectie- en een gunningsfase. Iedere inschrijving moet voldoen aan onderstaande eisen:

##### 1. *Indienen documenten*

Voor elke fase in de procedure dienen de gevraagde documenten zoals opgenomen in hoofdstuk 5 voor de Selectiefase en hoofdstuk 6 voor de Gunningfase, volledig en op tijd aangeleverd te worden. Alleen inschrijvingen die voldoen aan de indieningsvereisten worden meegenomen in de procedure. Inschrijvingen die hier niet aan voldoen, zijn niet ontvankelijk en doen dus niet mee met de verkoopprocedure

##### 2. *Minimale kavelprijs*

De minimale kavelprijs is **€ 3.750.000,-** exclusief B.T.W. Door in te schrijven voor deelname aan de openbare inschrijving stemt u er mee in dat uw bieding in de gunningsfase tenminste ter hoogte is van deze minimale kavelprijs. Alle inschrijvingen lager dan deze prijs worden

uitgesloten voor deelname in de verdere procedure. Inschrijvingen onder voorbehoud van financiering zijn toegestaan tot maximaal 6 maanden na het besluit tot definitieve gunning.

### 3. *Financiële draagkracht*

De partijen die deelnemen aan deze procedure dienen over voldoende financiële middelen te beschikken om het bedrag ter hoogte van de bieding en alle verplichtingen betreffende de ontwikkeling en realisatie van de locatie na te komen. Met de ondertekening van het inschrijfformulier in de selectiefase verklaart de inschrijver over voldoende financiële middelen te beschikken of te kunnen beschikken om de ontwikkeling en realisatie van het project mogelijk te maken.

Indien uw plan wordt geselecteerd in de selectiefase houdt u dan in de gunningsfase rekening met de hierna genoemde punten:

#### *Wet Bibob.*

De gemeente behoudt zich het recht voor om partijen te screenen op integriteit op basis van de regelgeving zoals vastgelegd in de wet Bibob. De wet Bibob moet voorkomen dat de overheid ongewild criminele activiteiten ondersteunt door contracten aan te gaan met partijen die misbruikt worden voor illegale praktijken. De partij aan wie de bouwlocatie voorlopig wordt gegund, zal bij het terugsturen van de ondertekende overeenkomst ook het Bibob-vragenformulier en de daarbij behorende bijlagen moeten indienen. Na afronding van het Bibob-onderzoek zal door het College een besluit tot definitieve gunning worden genomen.

Gedurende de gehele verkoopprocedure dient de ingeschreven partij er zorg voor te dragen dat de uitsluitingsgronden niet op hem van toepassing zijn en moet hij blijven voldoen aan de in dit document gestelde voorwaarden. Indien dit op enig moment niet het geval is, dient de inschrijver dit onverwijld kenbaar te maken en wordt door de gemeente bepaald of deze inschrijver wordt uitgesloten van verdere deelname. De gemeente is in een dergelijk geval gerechtigd om de betreffende inschrijver uit te sluiten van deelname.

#### *Uitvoering conform ingediend plan*

De inschrijver dient garant te staan voor de volledige uitvoering van de ontwikkeling, realisatie en financiering van het project, conform de hoofduitgangspunten en ruimtelijke principes van het door hem ingediende plan tijdens de gunningsfase. Indien een combinatie van partijen inschrijft, aanvaarden alle aan de combinatie deelnemende partijen hiervoor gezamenlijke en hoofdelijke aansprakelijkheid. Op het inschrijfformulier kan worden aangegeven welke rol elke partij heeft bij de ontwikkeling, realisatie, financiering van de ontwikkeling van het plangebied, waarbij deze rolverdeling niet afdoet aan de hoofdelijke aansprakelijkheid van iedere partij.

## 5 De Selectiefase

In de selectiefase worden alle inschrijvingen getoetst en beoordeeld op ontvankelijkheid. Alleen inschrijvingen die voldoen aan de indieningsvereisten worden meegenomen in de procedure. Als hieraan niet wordt voldaan zal de inschrijver niet verder beoordeeld worden.

### 5.1 Inschrijvingsvereisten selectiefase:

Alle inschrijvingen uit de selectiefase worden eerst beoordeeld op ontvankelijkheid door te beoordelen of alle stukken compleet zijn en correct zijn ingevuld. Deze ontvankelijkheidstoets wordt gedaan door een jurist en makelaar.

Daarvoor moeten onderstaande stukken compleet zijn en voorzien zijn van handtekening:

1. Een volledig ingevuld en ondertekend inschrijfformulier selectiefase Bijlage 1.  
De inschrijver moet op het formulier duidelijk de bedrijfsgegevens aangeven en het formulier moet ondertekend worden door een daartoe bevoegde persoon. Met ondertekening van inschrijfformulier verklaart men:
  - a. Kennis te hebben genomen van de minimale kavelprijs;
  - b. Akkoord te zijn met meewerken aan het Bibob onderzoek in geval van gunning;
  - c. Dat inschrijver over voldoende financieel/economisch draagkracht beschikt voor de aankoop en realisatie van de voorgenomen ontwikkelingen.
2. Uittreksel KvK (bij een combinatie van partijen dienen alle partijen te zijn ingeschreven bij de Kamer van Koophandel).
3. Een beschrijving van de beoogde teamleden/betrokken partijen voor dit project met overzicht van rol en taakverdeling.
4. Een begeleidend schrijven waarin wordt aangegeven wat de visie is op de planontwikkeling in relatie tot de gestelde ambities (in deze fase wordt geen schetsontwerp verwacht).
5. Het begeleidend schrijven met de visie wordt aangevuld met maximaal 3 referentieprojecten. De referentieprojecten zijn eigen projecten van (één van) de inschrijver(s). Geef per referentie een toelichting waarom deze referenties passend zijn voor de locatie en wat wordt beoogd te gaan realiseren.

Indien niet is voldaan aan de ontvankelijkheidstoets worden de inschrijvingen uitgesloten van de verdere procedure.

De inschrijvers, die niet voldoen, ontvangen hierover schriftelijk bericht met de reden waarom niet is voldaan aan de inschrijvingsvereisten en er dus een niet ontvankelijke inschrijving is gedaan.

### 5.2 Beoordeling op kwaliteit

De inschrijvingen in de selectiefase die ontvankelijk zijn worden door de selectiecommissie beoordeeld op kwaliteit van de ingezonden referenties en de daarbij behorende toelichting visie op het plan en de bijbehorende referenties.

#### *Beoordeling op kwaliteit*

De selectiefase is bedoeld om het aantal geschikte inschrijvers, die niet zijn uitgesloten, te beperken tot een maximum van 5 inschrijvers. De selectie om tot maximaal 5 partijen te komen voor de gunningsfase wordt gedaan op basis van de kwaliteit van de ingezonden referenties en de daarbij gegeven toelichting.

De selectiecommissie beoordeelt de referenties en de visie van de inschrijvers in relatie tot de gestelde ambities zoals beschreven in hoofdstuk 3. De selectiecommissie waardeert de referenties en de visie aan de hand van de volgende criteria:

- Architectonische uitstraling (passend bij de kernwaarden van de Tuinen van Zandweerd), (max 30 punten)
- Kwaliteit van de appartementen (max 5 punten) en
- De mate waarin het referentieproject een voorloper is op het gebied van duurzaamheid (max 15 punten).

Indien er meer dan 5 partijen voldoen aan de inschrijvingsvereisten en als gelijk worden beoordeeld op de kwaliteit van de toelichting en referenties zal er tussen de inschrijvers worden geloot door een notaris.

De inschrijvers ontvangen bericht over de beoordeling en of ze wel/niet meedoen aan de loting.

### **5.3 Definitieve deelname gunningsfase**

Na de selectie en eventuele loting ontvangen alle inschrijvers bericht over de uitslag van de selectiefase.

De uitslag van de beoordeling van de selectiefase en de eventuele loting (bij meer dan 5 inschrijvers) is bepalend voor de inschrijvers die mee mogen doen aan de gunningsfase. De geselecteerde inschrijvers ontvangen een uitnodiging voor deelname aan de gunningsfase. Hierbij wordt tevens medegedeeld wanneer de stukken voor de gunningsfase uiterlijk ingediend moeten worden.

Een geselecteerde inschrijver kan binnen een bepaalde termijn (aangegeven in de brief voor uitnodiging voor de gunningsfase) alsnog afzien van verdere deelname. Indien een inschrijver zich afmeldt, kan de gemeente ervoor kiezen de eerstvolgende van de loting uit te nodigen voor deelname aan de gunningsfase. In de brief zal staan tot welk moment dit mogelijk zal zijn.

Indien er minder dan drie inschrijvers zijn die aan de beoordelingscriteria voldoen en mee willen doen aan de gunningsfase, kan de gemeente besluiten tot intrekken van de uitvraag.

## 6 De Gunningsfase

In de selectiefase worden maximaal 5 inschrijvers geselecteerd (eventueel via loting) om deel te nemen aan de gunningsfase. Na de beoordeling van de selectiefase krijgen de desbetreffende partijen een uitnodiging voor deelname.

Partijen dienen binnen een in de brief gestelde tijd aan te geven of ze gaan inschrijven voor de gunningsfase. Partijen die meedoen in de gunningsfase krijgen voor deze fase een onkostenvergoeding van maximaal € 7.500,- per inschrijving. De vergoeding wordt overgemaakt na alle stukken compleet te hebben ontvangen voor de gunningsfase.

### 6.1 Inschrijving gunningsfase

Om deel te nemen aan de gunningsfase maakt de inschrijver een schetsontwerp voor de locatie. Tevens doet de inschrijver een bieding voor de aankoop van de locatie.

Alle inschrijvingen uit de gunningsfase worden eerst beoordeeld op ontvankelijkheid door te beoordelen of alle stukken compleet zijn en correct zijn ingevuld. Deze ontvankelijkheidstoets wordt gedaan door een jurist en makelaar.

*Inschrijvingsdocumenten gunningsfase:*

1. Een begeleidend schrijven
2. Digitaal boekje schetsontwerp
3. Planning op hoofdlijnen
4. Bieding aankoop (via formulier, bijlage 2)

De documenten 1 tot en met 3 dienen verstuurd te worden naar:

[inschrijvingtvz@deventer.nl](mailto:inschrijvingtvz@deventer.nl)

Document 4 (financieel bod) dient verstuurd te worden naar:

[inkoop@dowr.nl](mailto:inkoop@dowr.nl)

o.v.v. inschrijving De Tuinen van Zandweerd.

*Toelichting documenten:*

*Schetsontwerp*

Het schetsontwerp laat in tekeningen en een schriftelijke toelichting zien hoe voldaan wordt aan randvoorwaarden en ambities voor deze locatie zoals opgenomen in hoofdstuk 3.

De documenten worden aangeleverd in een digitaal boekje in A3-formaat van maximaal 20 pagina's. De documenten worden verzonden naar: [inschrijvingtvz@deventer.nl](mailto:inschrijvingtvz@deventer.nl). In het boekje komt minimaal aan bod:

- Conceptschets, waarin duidelijk wordt hoe het ontwerp bijdraagt aan de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving
- Situatietekening, waarop het bouwblok, de terreininrichting en aansluiting omliggende omgeving te zien is, schaal 1:500/ 1:200
- Doorsnede van dijk tot aan de woningen aan de Rubensstraat schaal 1:500/ 1:200
- Vier gevelaanzichten schaal 1:200, met vermelding van kleur en materiaaltoepassingen
- Plattegrond van de begane grond schaal 1:200



- Plattegrond welke het principe van de woonverdiepingen laat zien, indien nodig om het concept duidelijk te maken zijn meer plattegronden toegestaan schaal 1:200
- Minimaal één doorsnede schaal 1:200
- Uitwerking voorbeeld woningplattegrond 1:100/ 1:50
- Uitwerking gevelfragment 1:20
- Twee sfeerimpressies vanaf maaiveldniveau
- Toelichting in woord en beeld op de drie categorieën programma, ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. De toelichting op het programma wordt onderbouwd met een ruimtestaat met aantal appartementen, type en grootte. De toelichting op ruimtelijke kwaliteit geeft inzicht in de wijze waarop de drie kernwaarden voor tuinen van Zandweerd vertaald zijn in het schetsontwerp, de aansluiting op de dijk en naastgelegen kavels wordt, de interne logistiek, het materiaalgebruik, het kleurgebruik en de wijze waarop materialen verouderen. De toelichting op duurzaamheid geeft inzicht in de te behalen duurzaamheidsambities; circulariteit (evt. ondersteund met materialenpaspoort) en energieverbruik.

### *Bieding*

De inschrijvers doen een bindende bieding voor de locatie, deze dient minstens de hoogte te hebben van €3.750.000,- excl. BTW. De bieding die door de inschrijver(s) wordt gedaan is onherroepelijk, met voorbehoud van financiering en geldt tot afronding van de aanvraag c.q. tot eventuele eigendomsoverdracht aan de partij aan wie definitief gegund wordt. Voorbehoud van financiering is mogelijk tot zes maanden na het besluit tot definitieve gunning.

### *Ontvankelijkheid toets*

Indien niet is voldaan aan de ontvankelijkheidstoets worden de inschrijvingen uitgesloten van de verdere procedure. De inschrijvers die niet voldoen ontvangen hierover schriftelijk bericht met de reden waarom niet is voldaan aan de inschrijvingsvereisten en er dus een niet ontvankelijke inschrijving in deze gunningsfase is gedaan.

## **6.2 Beoordeling kwaliteit en bod gunningsfase.**

De inschrijvingen in de gunningsfase die ontvankelijk zijn worden door de gunningscommissie beoordeeld op kwaliteit en bod.

### *Beoordeling op kwaliteit*

Alle inschrijvingen in de gunningsfase die ontvankelijk zijn worden in twee stappen verder beoordeeld.

Stap 1. Beoordeeld wordt of de schetsplannen voldoen aan randvoorwaarden die staan beschreven onder hoofdstuk 3. De inschrijvingen die niet aan de eisen voldoen, vallen af. Alle inschrijvingen die aan de eisen voldoen worden door de gunningscommissie verder beoordeeld en maken kans op de voorlopige gunning.

De randvoorwaarden, waar het plan aan moet voldoen zijn (voor verdere uitwerking zie bijlage 5):

1. Het plan past in het bestemmingsplan (ook verwerkt in de bouwvelop figuur 4)
2. Het plan past in de programmatische eisen m.b.t. woningaantal en woninggrootte
3. Het plan voldoet aan de eisen omtrent architectonische kwaliteit
4. Het plan voldoet aan de inrichtingseisen voor de kavel

5. Het plan voldoet aan de parkeereisen
6. In het plan is rekening gehouden met de aanwezige kabels en leidingen
7. In het plan is rekening gehouden met de eisen van het Waterschap en de ligging ten opzichte van de IJssel

Stap 2. De ingediende schetsplannen worden beoordeeld aan de hand van de gestelde ambities, zoals beschreven in hoofdstuk 3 en de daaruit voortvloeiende gunningscriteria. Het schetsontwerp wordt kwalitatief beoordeeld en voorzien van een score. De gunningscommissie heeft geen kennis van het financiële bod.

De plannen worden beoordeeld op de volgende gunningscriteria:

1. Programma: Luxe wonen aan de IJssel
2. Ruimtelijke kwaliteit: Onderdeel van de Tuinen van Zandweerd
3. Duurzaamheid: Energiezuinigheid, duurzame materialen en zichtbaar natuur inclusief.
4. Aansluiten op Slim Warmtenet.

Criteria	Sub criteria	Punten
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Luxe wonen aan de IJssel (programma)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Aantal woningen</li> <li>○ Plattegronden en buitenruimte</li> <li>○ Uitzicht op IJssel</li> </ul>	0-5
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Onderdeel van de Tuinen van Zandweerd (ruimtelijke kwaliteit)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Bijzondere en hoogwaardige architectuur (iconisch gebouw als entree van de stad)</li> <li>○ Kernwaarden: <i>Natuurlijk</i> <i>Ingetogen</i> <i>Vakmanschap</i></li> </ul>	0-35
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Een voorloper op het gebied van duurzaamheid</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Materiaalgebruik</li> <li>○ Energiezuinigheid</li> <li>○ Natuur inclusief</li> </ul>	0-20
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Aansluiten op Slim Warmtenet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Aansluiten op Slim Warmtenet is een pré</li> </ul>	0/10
<b>Subtotaal Kwaliteit</b>		<b>0-70</b>

Voor de kwaliteit zijn maximaal 70 punten te behalen.

#### *Beoordeling bod*

Nadat de gunningscommissie dit eindoordeel op kwaliteit heeft gevormd worden de financiële biedingen beoordeeld door projectmanager, planeconoom, makelaar en jurist.

Na de kwalitatieve beoordeling wordt de bieding beoordeeld en voorzien van een score. De financiële bieding wordt naar rato van de hoogte van het bod beoordeeld. De hoogste bieding krijgt het maximaal aantal punten van 30, het bod dat gelijk is aan de minimale grondwaarde krijgt 0 punten, de overige aanbieders worden als volgt beoordeeld:

Financiële bieding	Puntenaantal = verschil bieding ten opzichte van minimale bieding/ verschil hoogste bieding ten opzichte van minimale bieding X 30	0-30
--------------------	--	------

De behaalde punten voor kwaliteit en prijs worden bij elkaar opgeteld, deze som bepaalt de totaalscore. De inschrijving met hoogste totaalscore komt in beginsel in aanmerking voor gunning van de ontwikkeling.

### 6.3 Voorlopige Gunning

Beide puntenaantallen voor kwaliteit en prijs worden bij elkaar opgeteld, deze som bepaald de totaalscore.

Totaal	Score kwaliteit + Score bieding	0-100
--------	---------------------------------	-------

De inschrijving met hoogste totaalscore wordt met een positief advies voor voorlopige gunning voorgedragen aan het college van burgemeesters en wethouders. De gemeente (het College van B&W) besluit of er al dan niet over gegaan wordt op verkoop van de grond aan de geselecteerde partij. In geval van een gelijke totaalscore, wordt van de gelijk scorende plannen het plan voorgedragen voor gunning welke het hoogst aantal punten op kwaliteit heeft behaald.

In het geval beide plannen ook gelijk scoren op het totaal aantal punten op kwaliteit, komt het plan in beginsel in aanmerking dat hoger scoort op het criterium "Onderdeel van de Tuinen van Zandweerd". Mochten beide plannen dan nog gelijk scoren, wordt de hoogste bieding bepalend.

Alle inschrijvers van de gunningsfase worden geïnformeerd over de uitslag van de gunningsfase.

### 6.4 Koopovereenkomst

Na de voorlopige gunning zal met de gekozen partij een koopovereenkomst gesloten worden. Na ondertekening door de partij en na afronding van het Bibob-onderzoek zal het College van B&W een besluit tot definitieve gunning nemen.

Zowel de gunning als de daadwerkelijke verkoop is onder voorbehoud van goedkeuring door College van B&W. De inschrijver aan wie de gemeente voornemens is te verkopen, heeft kennisgenomen van de bijgevoegde concept modelkoopovereenkomst en door inschrijving is er instemming over dit model. Aan de hand van het schetsontwerp worden mogelijk nadere bepalingen opgenomen. Na het sluiten van de koopovereenkomst zal de juridische levering van de gronden plaatsvinden door het tekenen van een notariële akte. Alle onderzoeken en kosten voor onderzoek naar de haalbaarheid voor realisatie van het plan zijn voor rekening en risico van de koper. In de te sluiten

koopovereenkomst zal een realisatieplicht van het ingediende plan worden opgenomen. De levering van het object vindt plaats uiterlijk 12 maanden na het besluit tot definitieve gunning. Eventuele benodigde omgevingsvergunning(en) voor de (ver)bouw hebben geen opschortende werking op de leveringsdatum.

## 6.5 Overige mededelingen

- De verkoop betreft geen aanbesteding plichtige overheidsopdracht. Derhalve is de aanbestedingswet niet van toepassing.
- Gemeente Deventer houdt te allen tijde het recht om niet te verkopen of de procedure tussentijds af te breken of te herstarten.
- Inschrijvers in de selectiefase komen niet in aanmerking voor enige vergoeding. In de gunningsfase krijgen inschrijvers een vergoeding van €7.500,- per inschrijving. Deze wordt betaald na indienen van de gunningsdocumenten.
- Iedere inschrijver verklaart door het doen van een inschrijving in te stemmen met het voorgestelde verkoopproces.
- Verkoop van de gronden vindt plaats in de huidige staat, vrij van huur en gebruik.
- De gemeente legt rondom het perceel een haag aan, waarvan het onderhoud en beheer ten laste komt van de koper (hiervoor wordt een kwalitatieve verplichting opgenomen in de te sluiten koopovereenkomst).
- Alle risico's ten aanzien van de exploitatie en eventuele ontwikkeling van de gronden zijn voor rekening en risico van de koper. Voor zover er beschikbare informatie is bij de gemeente wordt deze beschikbaar gesteld. Deze informatie is toegevoegd in de bijlagen.
- Er kunnen geen inschrijvingen gedaan worden onder voorwaarden. Uitsluitend inschrijvingen onder voorbehoud van financiering zijn toegestaan. Voorbehoud van financiering is mogelijk tot zes maanden na het besluit tot definitieve gunning. Deze voorwaarden meegenomen bij de beoordeling van de gunning van de inschrijving.
- Alle in het kader van de inschrijving gedane voorstellen gelden als onherroepelijk juridisch bod. De inschrijving kan niet zonder toestemming van de gemeente worden gewijzigd of ingetrokken.
- De selectiecommissie heeft het recht nadere informatie bij inschrijver(s) in te winnen, indien zij dat voor de beoordeling noodzakelijk acht.
- Mondelinge mededelingen, toezeggingen of afspraken hebben geen rechtskracht tenzij deze schriftelijk zijn bevestigd.
- Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het aspect bouw moet worden voldaan aan de indieningsvereisten (Wabo) de wettelijke vereisten op het gebied van milieuregelgeving (bodemonderzoek, gevelisolatie wegverkeerslawaaai, geluidseisen warmtepompen en airco's, BENG en minimale MPG).
- Het plan moet worden beoordeeld door de Planadviesraad (PAR – Welstand)

## 7 Bijlagen

- 1) Inschrijfformulier selectiefase
- 2) Inschrijfformulier gunningsfase
- 3) Format vragenformulier
- 4) Uitgiftekaart
- 5) Randvoorwaarden
- 6) Kernwaarden architectuur
- 7) Checklist natuur-inclusief bouwen (NIB)
- 8) A] Waterschap “Bouwen in en nabij waterkeringen”  
B] Waterschap algemeen
- 9) Slim warmtenet
- 10) A] Bodemrapporten  
B] beoordeling bodemonderzoek
- 11) A] Model koopovereenkomst  
B] Grondverkooptekening

Bijlagen voor gunningsfase: (volgen later)

- Tekening huidige situatie incl. maaiveldhoogtes
- Tekening te handhaven bomen
- Tekening kabels en leidingen







