

# Selectieleidraad woningbouwontwikkeling Akwamarijn/ Thorbeckestraat

## 1. Inleiding

De Gemeente Zaltbommel herontwikkelt de locatie van het zwembad Akwamarijn, sporthal de Ring en petanque verenging jeu de Bommel aan de Thorbeckestraat te Zaltbommel. Er is een stedenbouwkundige visie vastgesteld door de gemeenteraad op 30 september 2021. In het totale plangebied zijn 53 woningen voorzien.

Het plangebied bestaat uit drie deelgebieden:

- Het uitgifbare deel met de koopwoningen (te ontwikkelen door een marktpartij)
- Het uitgifbare deel met de sociale huur (te ontwikkelen door een corporatie)
- De openbare ruimte in het plangebied (te realiseren door de gemeente)

De gemeente werkt een inrichtingsplan uit voor de openbare ruimte en legt de openbare ruimte aan. Het deel met de sociale huurwoningen wordt ontwikkeld door woningcorporatie Bazalt Wonen. Het uitgifbare deel met vrije sector (koop)woningen en -appartementen wil de gemeente laten ontwikkelen door een marktpartij.

Het gaat dus om drie deelplannen die gezamenlijk moeten gaan leiden tot de gewenste ontwikkeling van het gebied. Om tot de gewenste kwaliteit te komen is het van groot belang dat de drie plannen op elkaar worden afgestemd en de partijen goed met elkaar samenwerken. Daarbij gelden de stedenbouwkundige visie, voorbeelduitwerking en het beeldkwaliteitsplan als basis.

In onderstaande kaart zijn de uitgifbare delen aangegeven, die door de marktpartij en woningcorporatie worden ontwikkeld, en het openbare deel dat door de gemeente wordt aangelegd. Onderdeel van het openbare deel is de het groen en het parkeren.



Figuur 1 Plangebied en bijbehorende deelgebieden

Deze uitvraag heeft uitsluitend betrekking op het gedeelte dat door een marktpartij mag worden ontwikkeld.

De gemeente wenst bouwrijpe grond te verkopen aan de ontwikkelende partij. Deze partij realiseert en verkoopt de woningen voor eigen rekening en risico.

Om een geschikte partij voor de ontwikkeling te vinden start de gemeente een selectieproces bestaande uit een selectiefase en een gunningsfase. Het selectieproces heeft als doel het sluiten van een koopontwikkelovereenkomst met een geschikte partij die de ontwikkeling tot stand kan brengen.

Concreet krijgt de gegunde partij de verplichting tot medewerking aan levering van het verkochte binnen de daarvoor opgestelde kaders. De partij waarmee een overeenkomst wordt gesloten dient de prijs voor de aankoop van het perceel te betalen.

Deze notitie en het bijbehorende traject is onder voorbehoud van het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. De verwachting is dat het bestemmingsplan voor het onderhavige plangebied eind november van 2022 wordt vastgesteld

### **Uitnodiging**

De Procedure betreft een uitnodiging tot het doen van een inschrijving op onderhavige uitvraag. Het verschaffen van de documenten door de gemeente aan de gegadigde c.q. deelnemer valt derhalve nimmer te kwalificeren als een aanbod door of namens de gemeente. Ook heeft de gegadigde c.q. deelnemer geen recht op het voeren van onderhandeling met de gemeente

### **Leeswijzer**

In *hoofdstuk 2* zijn de belangrijkste kenmerken van het project en de relevante beleidsstukken uiteengezet, in *hoofdstuk 3* wordt ingegaan op het selectie- en gunningsproces en in hoofdstuk 4 zijn de overige bepalingen en uitgangspunten opgenomen.

## 2. Het project

### 2.1 De locatie

Met de verhuizing van het Zwembad Akwamarijn, sporthal de Ring en petanque vereniging Jeu de Bommel zijn de gronden aan de Thorbeckestraat vrijgekomen. De grond op dit perceel is in eigendom van de gemeente en zal bouwrijp worden opgeleverd. Het gebied grenst aan de Thorbeckestraat, Prins Bernardweg en de Prins Clausstraat. De locatie is gelegen in de directe nabijheid van het winkelcentrum de Portage en weergegeven in figuur 1.

### 2.2 Het project

Door de gemeente is in nauwe samenspraak met omwonenden een stedenbouwkundige visie opgesteld. Deze stedenbouwkundige visie is door de gemeenteraad vastgesteld op 30 september 2021.

Op de locatie is woningbouw voorzien (in totaal 53 woningen, waarvan er 35 onderdeel uitmaken van deze selectieprocedure) om tegemoet te komen aan de grote vraag naar woningen in de gemeente Zaltbommel.

#### *Programma*

Het programma behorend bij de uitvraag bestaat uit 4 grondgebonden rijwoningen en 31 appartementen. Grenzend aan het projectgebied wordt ook de ontwikkeling van 11 studio's en 7 rijwoningen in het sociale huursegment mogelijk gemaakt. Deze woningen maken echter geen onderdeel uit van deze uitvraag (zie hoofdstuk 1).

### 2.3 Beleid en projectuitgangspunten

#### *Stedenbouwkundige visie*

De stedenbouwkundige visie die in 2021 samen met de klankbordgroep en ambtelijke projectgroep is opgesteld, bevat de hoofdlijnen voor aspecten als het woningbouwprogramma, de locatie en volumes van de bebouwing, inpassing van het parkeren, routes voor auto, fiets en voetganger, inrichting en gebruik van de openbare ruimte. Het centrale doel van de visie is om een aantrekkelijk woonmilieu te ontwikkelen voor diverse doelgroepen in een parkachtige setting waarin de groene omgeving als ontmoetingsplaats kan fungeren in de wijk. Daarnaast moet het plan enerzijds zorgen voor een goede overgang tussen de twee naastgelegen wijken en daarbij aansluiten, en anderzijds met een speels ontwerp ook afwijken van de orthogonale structuur van de omgeving. De visie is uitgewerkt tot 10 ontwerpuitgangspunten die centraal staan voor de gebiedsontwikkeling. Voor meer informatie over de visie, doelen en argumentatie verwijzen we naar de stedenbouwkundige visie (bijlage 1).

Het visiedocument bevat ook een concrete voorbeelduitwerking voor de verkaveling van de bebouwing en inrichting van de openbare ruimte. Deze uitwerking biedt ook de basis voor het bebouwingsplan dat door de marktpartij wordt opgesteld, het bouwplan dat door de woningbouwcoöperatie wordt ontwikkeld en inrichtingsplan dat door de gemeente wordt opgesteld. Bij nadere uitwerkingen is het van belang dat deze plannen goed op elkaar afgestemd worden. Een nauwe samenwerking tussen de gemeente, woningbouwcoöperatie en de marktpartij is daarbij vanzelfsprekend en cruciaal.

#### *Bestemmingsplan*

De visie is uitgewerkt tot het bestemmingsplan 'Herontwikkeling Thorbeckestraat' waarin de planologische regels voor het gebruik en bouwen in het gebied zijn vastgelegd. In het bestemmingsplan is de stedenbouwkundige visie vertaald naar bouwvlakken en bouwregels zoals bouwhoogtes. Dit bestemmingsplan vormt de juridische verankering en vertaling van de visie.

#### *Beeldkwaliteitsplan*

Naast het bestemmingsplan is de visie uitgewerkt tot beeldkwaliteitsplan. Hierin is de visie samen met het welstandsbeleid van de gemeente verwerkt tot een set van voorwaarden voor de gewenste beeldkwaliteit, uitstraling en architectuur van de bebouwing en bijbehorende gronden (tuinen). Onderwer-

pen die aan de orde komen zijn onder andere bouwhoogten, rooilijn, kap- en dakvormen, materiaalgebruik, bijgebouwen, gebruik van groen, verwerking hemelwater. Extra aandacht is er voor de relatie met de omgeving (o.a. zichtlijnen, oriëntatie en erfafscheidingen). Voor meer informatie over de gewenste beeldkwaliteit verwijzen we naar het beeldkwaliteitsplan (bijlage 2).

#### *Duurzame energie en circulariteit*

De gemeenteraad heeft aangegeven dat het aspect duurzaamheid extra aandacht verdient in het onderhavige project. Uit een projectanalyse is gebleken dat er binnen de gestelde kaders vooral kansen liggen op het gebied van circulariteit en duurzame energie. Het is dan ook van belang dat bij de planuitwerking extra aandacht is voor deze aspecten. Deze ambities zijn dan ook vertaald in de beoordelingscriteria.

## 3 Het selectie- en gunningsproces

### 3.1 Algemeen

De gemeente wenst bouwrijpe grond te verkopen, waarbij de uiteindelijk geselecteerde partij voor eigen rekening en risico de opstallen realiseert en sleutelkaart verkoopt. De gemeente draagt zorg voor het woonrijp maken c.q. de inrichting van de openbare ruimte.

#### *Beoordelingscommissie*

Voor de beoordeling in de selectie- en gunningsfase is een beoordelingscommissie ingesteld. De commissie bestaat uit:

- Projectleider;
- Stedenbouwkundige;
- Beleidsmedewerker wonen
- Beleidsmedewerker duurzaamheid
- Beleidsmedewerker natuur en landschap

### 3.2 Procedure en Doorlooptijden

#### *Procedure*

Naar aanleiding van dit document kan iedere partij die voldoet aan de gestelde voorwaarden zich inschrijven voor de onderhavige procedure. De gemeente nodigt op basis van de selectieprocedure drie partijen uit voor de gunningsfase, waarna de gemeente bepaalt aan welke partij gegund wordt.

#### *Doorlooptijden*

In onderstaande tabel is de voorgenomen planning weergegeven van de selectie- en de gunningsfase.

Selectiefase	Planning selectieprocedure	Datum
1.	Publicatie van de selectieleidraad	23 november 2022
2.	Aanleveren inschrijfformulier	14 december 2022 voor 12 uur
3.	Deadline voor het stellen van vragen	4 januari 2023 voor 12 uur
4.	Verstrekken NvI	18 januari 2023
5.	Deadline indienen inschrijving	1 februari 2023 voor 12 uur
6.	Bekendmaken selectie	15 februari 2023
7.	Bezwaartermijn	8 maart 2023
8.	Definitieve Selectie	9 maart 2023

Gunningsfase	Planning selectieprocedure	Datum <sup>1</sup>
1.	Uitnodiging deelname gunningsfase	9 maart 2023
2.	Deadline voor het stellen van vragen	23 maart voor 12 uur
3.	Verstrekken NvI	6 april 2023
4.	Indienen inschrijving	4 mei 2023 voor 12 uur
5.	Bekendmaking gunning	25 mei 2023
6.	Bezwaartermijn	15 juni 2023
7.	Definitieve gunning	16 juni 2023

<sup>1</sup> Indien een beroepsprocedure wordt doorlopen zullen de data ten aanzien van de gunningsfase wijzigen naar gelang de periode die de beroepsprocedure in beslag neemt. Er zal dan een nieuw dataschema worden teruggekoppeld aan de deelnemers van de gunningsfase.

## 3.3 Selectiefase

### 3.3.1. Inschrijving

De selectiefase bestaat uit een beoordeling van maximaal twee door de inschrijver aan te leveren referentieprojecten. Eén referentieproject waarmee inschrijver aantoont ervaring te hebben met een vergelijkbaar project op architectonisch en stedenbouwkundig niveau (zoals die staan omschreven in paragraaf 3.4.5 onder ruimtelijk kwaliteit) en één referentieproject waarmee inschrijver aantoont ervaring t.a.v. de aspecten circulariteit en duurzame energie, zoals die in paragraaf 3.4.5 beschreven onder duurzame energie en circulariteit.

Indien een partij zich wil inschrijven dient zij voor 14 december 12 uur het bij deze selectieleidraad gevoegde inschrijfformulier in te vullen en toe te sturen aan [aaerts@zaltbommel.nl](mailto:aaerts@zaltbommel.nl)

### 3.3.2. Vragenronde

De gemeente stelt de inschrijvers in de gelegenheid tot het stellen van vragen voor nadere informatie. Dit is mogelijk tot 4 januari vóór 12.00 uur door contact op te nemen met de gemeente Zaltbommel. Vragen over deze selectie kunt u per mail stellen aan dhr. Armando Aerts ([aaerts@zaltbommel.nl](mailto:aaerts@zaltbommel.nl)). De vragen en antwoorden worden aan alle partijen die zich tijdig hebben ingeschreven doormiddel van het indienen van het inschrijfformulier bekend gemaakt.

### 3.3.3 Aanleveren

Een inschrijving voor de voorselectie wordt uitsluitend in behandeling genomen tijdig de volgende gegevens zijn verstrekt:

1. Inschrijfformulier.
2. Maximaal twee referentieprojecten die aantonen dat de inschrijver in staat is om een plan te ontwikkelen dat aan de gestelde beleidsstukken in hoofdstuk 2 en gestelde gunningscriteria t.a.v. ruimtelijke kwaliteit, duurzame energie en circulariteit (referentieproject 2) voldoet (zie 3.4.5) (Model projectinformatie referentieproject 1 ruimtelijke kwaliteit (bijlage 3) en Model projectinformatie referentieproject 2 duurzame energie en circulariteit (bijlage 4)).

De hierboven genoemde stukken dienen uiterlijk 1 februari voor 12 uur aangeleverd te worden bij [aaerts@zaltbommel.nl](mailto:aaerts@zaltbommel.nl).

Na ontvangst van de inschrijving ontvangt de inschrijver een ontvangstbevestiging op het e-mailadres dat is vermeld op het inschrijfformulier.

Indien blijkt dat de inschrijver onvoldoende aantoonbare ervaring heeft met de in deze leidraad omschreven selectiecriteria t.a.v. ruimtelijke kwaliteit, duurzame energie en circulariteit behoudt gemeente zich het recht voor de aanmelding ter zijde te leggen en niet inhoudelijk te beoordelen. Eventuele (aanvullende) bewijsmiddelen dienen op verzoek van de gemeente binnen vijf kalenderdagen door inschrijver te worden overgelegd.

### 3.3.4 Minimale eisen selectiefase

Voor een geldige inschrijving dient tijdig het volledig ingevulde en rechtsgeldig Aanmeldformulier (zie bijlage 5) te zijn ingeleverd op 14 december voor 12 uur. Verder dienen de documenten als omschreven in paragraaf 3.3.3. te worden ingeleverd zoals omschreven in die paragraaf en uiterlijk op 1 februari voor 12 uur. Een inschrijver die geen geldige inschrijving heeft gedaan zal worden uitgesloten van deelname aan de verdere selectieprocedure.

Met het invullen en ondertekenen van het Inschrijfformulier selectiefase verklaart inschrijver uitdrukkelijk en zonder meer aan de volgende eisen te zullen voldoen: realisatie van een programma van 4 rijwoningen en 31 appartementen passend binnen de kaders zoals deze in hoofdstuk 2 en paragraaf 3.4.5 en 3.4.6 van deze selectieprocedure zijn gesteld.

Mocht een inschrijver naar het oordeel van de gemeente op enige wijze blij hebben gegeven niet zonder meer aan deze eisen te zullen voldoen, bijvoorbeeld door aan zijn inschrijving voorwaarden te verbinden, zal deze inschrijver worden uitgesloten van deelname aan de selectieprocedure.

### 3.3.5 Selectiecriteria

De inschrijvingen worden beoordeeld aan de hand van de ingediende visie en op basis van de ingediende referentieprojecten.

#### *Referenties (maximaal 100 punten)*

Om inzicht te krijgen in de competenties van de inschrijver op de hiervoor genoemde selectiecriteria vragen wij de inschrijver om twee referenties aan te leveren: één op het gebied van ruimtelijke kwaliteit en één op het gebied van duurzame energie en circulariteit. Hiervoor dient de inschrijver de bij de uitvraag gevoegde modelformulieren te gebruiken.

Per referentie kunnen maximaal 50 punten worden behaald, in totaal op het onderdeel referenties dus maximaal 100 punten. De referentieprojecten tonen een zo recent (Max. 10 jaar oud) mogelijke ervaring van de inschrijver (ontwikkelaar of architect) aan en dienen zoveel mogelijk te passen bij de opgave voor het project herontwikkeling Thorbeckestraat.

Indien de inschrijver deze ervaring zelf niet heeft, kan gebruik worden gemaakt van de ervaring van een andere partij, waarmee in combinatie wordt ingeschreven. Alle referentieprojecten worden met elkaar vergeleken. De selectiecommissie bepaalt welke hiervan de beste zijn.

### 3.3.6 Beoordeling

In de selectiefase zal de selectiecommissie maximaal drie inschrijvers voorselecteren, die doorgaan naar de gunningsfase. Indien meer dan drie inschrijvers zich geldig hebben ingeschreven voor de selectiefase, zal er worden geselecteerd op basis van de puntentelling conform de onderstaande tabel. De overige niet geselecteerde inschrijvingen komen te vervallen.

Selectiecriteria	Maximaal aantal punten score per criterium
Referentieproject stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit	50 punten
Referentieproject duurzame energie en circulariteit	50 punten
<b>Totaal te behalen maximale score</b>	<b>100 punten</b>

Het toekennen van punten is als volgt opgebouwd:

<b>Uitstekend:</b> Voldoet boven verwachting, Inschrijver begrijpt de eisen, verrassend en zeer onderscheidend, uitstekend onderbouwd	100% van toe te kennen punten per selectie criterium
<b>Goed:</b> Voldoet ruimschoots aan de eisen, biedt meerwaarde, onderscheidend, goed onderbouwd	80% van toe te kennen punten per selectie criterium
<b>Voldoende:</b> Voldoet aan de eisen, enigszins onderscheidend, enigszins onderbouwd	60% van toe te kennen punten per selectie criterium
<b>Matig:</b> Voldoet niet aan alle eisen, weinig onderscheidend vermogen, matig onderbouwd	40% van toe te kennen punten per selectie criterium
<b>Onvoldoende:</b> Voldoet niet aan de eisen, geen onderscheidend vermogen, nauwelijks onderbouwd	20% van toe te kennen punten per selectie criterium
<b>Slecht:</b> Voldoet op geen enkele wijze aan de gestelde eisen, Inschrijver geeft er geen blij van de materie begrepen te hebben, geen onderbouwing	0% van toe te kennen punten per selectie criterium

De score op de beoordelingscriteria worden per inschrijver bij elkaar opgeteld en de som geeft de totale score (eindtotaal). Inschrijvers die op één van de of op meer van de selectiecriteria 0 punten behalen, worden uitgesloten van deelname. De drie inschrijvers met opeenvolgend de hoogste score(s) worden

geselecteerd voor de gunningsfase. Indien meer inschrijvers een gelijke score hebben en in aanmerking komen voor selectie, zal de inschrijver met de hoogste score t.a.v. ruimtelijke kwaliteit worden geselecteerd voor de gunningsfase. Indien ook deze gelijk is zal loting bepalen welke inschrijver wordt geselecteerd voor de gunningsfase.

### 3.3.7 Bezwaar

Indien een inschrijver tegen de negatieve selectiebeslissing een beroep wenst aan te tekenen bij de civiele rechter, dient hij daartoe een dagvaarding voor een kort geding aan de gemeente te betekenen uiterlijk op de twintigste dag na de dag van verzending van de brief waarin de negatieve selectiebeslissing is medegedeeld.

Indien binnen deze termijn een kort geding-dagvaarding niet correct is betekend, zal de gemeente overgaan tot definitieve selectie van de inschrijvers. Indien de afgewezen of ongeldig verklaarde inschrijvers niet, niet tijdig of niet correct binnen de bedoelde termijn een dagvaarding voor een civiel kort geding aan de gemeente hebben betekend, worden zij geacht uitdrukkelijk afstand te hebben gedaan van hun recht om de beslissing tot terzijdelegging van de inschrijving door de rechter te laten toetsen en zijn zij niet-ontvankelijk in hun vorderingen indien zij alsnog een kort geding aanhangig maken.

Zodra de gemeente de geselecteerde inschrijvers in kennis stelt van het feit dat een kort geding aanhangig is gemaakt, dienen de geselecteerde inschrijvers in deze kortgedingprocedure te interveniëren, op straffe van verval van recht om nadien nog op te mogen komen tegen een eventueel gewijzigd voor nemen tot selectie.

Indien op de voorgeschreven wijze een kort geding aanhangig is gemaakt, zal de gemeente de uitkomst van dat kort geding afwachten alvorens zij tot verder vervolg van de procedure, als hiervoor omschreven, overgaat. De gemeente behoudt zich verder het recht voor een eventueel hoger beroep af te wachten alvorens zij tot vervolg van de procedure overgaat.

## 3.4 Gunningfase

### 3.4.1. Inschrijving

Na de selectiefase nodigt de gemeente uitsluitend de drie geselecteerde partijen uit om een Inschrijving te doen voor de gunningsfase. De gunningsfase heeft als doel de ontwikkellocatie te gunnen aan de inschrijver met de hoogste totaalscore behaald. De gunningscriteria ruimtelijke kwaliteit (15 punten), programma (15 punten), duurzame energie (15 punten), circulariteit (15 punten), proces (10 punten) en de geboden prijs (30 punten).

### 3.4.2. Vragenronde

De gemeente stelt de inschrijvers in de gelegenheid tot het stellen van vragen voor nadere informatie. Dit is mogelijk tot 23 maart<sup>1</sup> vóór 12.00 uur door contact op te nemen met de gemeente Zaltbommel. Vragen kunt u per mail stellen aan dhr. Armando Aerts ([aaerts@zaltbommel.nl](mailto:aaerts@zaltbommel.nl)). De vragen en antwoorden worden aan alle partijen die deelnemen aan de gunningsfase bekend gemaakt.

### 3.4.3 Aanleveren

Een inschrijving voor de gunningsfase wordt uitsluitend in behandeling genomen indien tijdig (zie paragraaf 3.2) de volgende gegevens zijn verstrekt:

1. Visie voor project herontwikkeling Akwamarijn/ Thorbeckestraat, maximaal 10 pagina's (hierna omschreven onder 4.3.4);
2. Grondbieding (hierna omschreven onder 4.3.5);

Documenten die niet worden gevraagd worden niet beoordeeld. Na ontvangst van de inschrijving ontvangt de inschrijver een ontvangstbevestiging op het e-mailadres dat is vermeld op het bij de selectiefase ingediende inschrijfformulier.



Indien blijkt dat de inschrijver niet voldoet aan de gevraagde eisen behoudt gemeente zich het recht de aanmelding ter zijde te leggen en niet inhoudelijk te beoordelen. Eventuele bewijsmiddelen dienen op verzoek van de gemeente binnen vijf kalenderdagen door inschrijver te worden overgelegd.

#### 3.4.4 Minimale eisen gunningsfase

Verder dienen de documenten als omschreven in paragraaf 3.4.3 Aanleveren te worden ingeleverd zoals omschreven in die paragraaf. Een inschrijver die geen geldige inschrijving heeft gedaan zal worden uitgesloten van deelname aan de verdere procedure.

Met het indienen van een inschrijving verklaart inschrijver zich uitdrukkelijk en zonder meer aan de volgende eisen te zullen voldoen: realisatie van een programma van 4 rijwoningen en 31 appartementen passend binnen de kaders zoals omschreven in paragraaf 3.4.5 en 3.4.6 van deze selectieprocedure zijn gesteld.

Mocht een inschrijver naar het oordeel van de gemeente op enige wijze blij hebben gegeven niet zonder meer aan deze eisen te zullen voldoen, bijvoorbeeld door aan zijn inschrijving voorwaarden te verbinden, zal deze inschrijver worden uitgesloten van deelname aan de selectieprocedure.

#### 3.4.5 Gunningscriteria visie

Bij de gunningsfase worden de drie overgebleven partijen gevraagd een visie in te dienen waarin het wordt aangegeven hoe de inschrijver aan de in deze paragraaf gestelde criteria invulling zal gaan geven.

De ingediende visie moet in woord en beeld inzicht geven in de aspecten als omschreven in deze paragraaf. Uiteraard zijn de genoemde criteria uit hoofdstuk 2 en het bijgevoegde stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan leidend.

#### **Ruimtelijke kwaliteit (maximaal 15 punten)**

De belangrijkste criteria die gelden t.a.v. ruimtelijke kwaliteit zijn opgenomen in het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan. De criteria waarvoor we extra aandacht vragen zijn:

- Vormgeving bebouwing
  - Aansluiting op omliggende wijken
  - Bebouwing als familie
  - Oriëntatie en zichtlijnen
- Bijdragen aan parkachtige sfeer
  - Relatie bebouwing-Park
  - Inrichting voortuintjes
  - Integraal ontwerp erfafscheidingen
  - Gebruik natuurinclusieve groene elementen
  - Integratie waterpartij

In bijlage 6 is nader uiteengezet op welke aspecten specifiek wordt gelet bij de beoordeling.

Het bij de visie geleverde beeldmateriaal toont op hoofdlijnen aan hoe de gebouwen in de omgeving passen en de groene omgeving versterken. De manier waarop dit wordt overgebracht is vormvrij. Dit kan bijvoorbeeld aan de hand van bestaande voorbeelden en/of schetsmatige situatietekeningen of plattegronden.

### **Programma (maximaal 15 punten)**

De doelstelling is om in het plangebied een mix van grondgebonden woningen, appartementen en studio's te realiseren. We vinden het belangrijk dat uiteenlopende doelgroepen hier kunnen wonen. Het aantal woningen in het plangebied is bepaald op maximaal 53 woningen. Deze zijn op de volgende manier verdeeld:

- 31 koopappartementen in het gebouw aan de oostzijde
- 4 koopwoningen in het westelijk gelegen blokje
- 18 sociale huurwoningen (waarvan 11 studio's) in het noordwestelijke deel (geen onderdeel van deze uitvraag)

Met dit woningaanbod bieden we woningtypen waar behoefte aan is. De studio's zijn interessant voor (de groeiende groep) kleine huishoudens (1 of 2 personen). De koopappartementen zijn interessant voor starters op de woningmarkt. De grondgebonden (sociale huur) woningen zijn interessant voor gezinnen. Dit woningaanbod is dan ook het uitgangspunt voor uitwerking van de plannen.

#### *Uitwerking typologieën<sup>2</sup>*

Het uitgeefbare deel dat door de geselecteerde marktpartij wordt ontwikkeld, bestaat uit 31 appartementen en 4 grondgebonden woningen.

In de woonvisie van de gemeente Zaltbommel is opgenomen dat per ontwikkeling het programma moet bestaan uit ten minste 30% sociale huurwoningen, 15 % betaalbare koop (max €273.000,-), en 25% middelduur laag (koop max €355.000). De opgave voor sociale huurwoningen is reeds voorzien in het noordwestelijke deel van het plangebied dat door de woningbouwcoöperatie wordt gerealiseerd. Dat betekent dat in dit gedeelte van het plangebied invulling moet worden gegeven aan de opgave voor betaalbare koopwoningen (conform de woonvisie ten minste 8 woningen) en woningen in het segment middelduur laag (conform de woonvisie ten minste 13 woningen).

#### *Beoordeling van het programma*

In het plan van aanpak zien we graag terug hoe het beoogde programma aansluit bij de gehanteerde percentages uit de woonvisie zoals omschreven onder 3.1.2 programma. We dagen de markt daarbij graag uit om meer dan woningen dan de minimale aantallen (volgend uit de woonvisie) in de segmenten betaalbare koop (8) en middelduur laag (13) te realiseren.

Het programma zal als volgt beoordeeld worden:

<b>Aantal woningen betaalbare koop</b>	<b>Score betaalbare koop</b>	<b>Aantal woningen middelduur laag</b>	<b>Score middelduur laag</b>
<b>13&gt;</b>	100 %	<b>19&gt;</b>	100 %
<b>11-12</b>	80 %	<b>16-18</b>	80 %
<b>8-10</b>	60 %	<b>13-15</b>	60 %
<b>6-7</b>	40 %	<b>10-12</b>	40 %
<b>4-5</b>	20 %	<b>7-9</b>	20 %
<b>&lt;4</b>	0 %	<b>&lt;7</b>	0 %

De score voor het onderdeel programma kan worden bepaald door de gemiddelde score van beide categorieën te vermenigvuldigen met de maximaal te behalen punten voor het programma.

<sup>2</sup> Woningprijzen zijn gebaseerd op het prijspeil 2022 en mogen worden geïndexeerd.

### **Duurzame energie (maximaal 15 punten)**

De gemeenteraad heeft aangegeven dat het aspect duurzaamheid extra aandacht verdient in het onderhavige project. Uit een projectanalyse is gebleken dat er binnen de gestelde kaders vooral kansen liggen op het gebied van circulariteit en duurzame energie. Omdat de aspecten duurzame energie en circulariteit communicerende vaten zijn wordt de markt in deze uitvraag uitgedaagd om de gebouwen binnen het project met zowel een zo laag mogelijke fossiele energievraag als met een zo laag mogelijke milieu-impact te realiseren.

#### *Duurzame energie*

Als maatstaf om te bepalen welke inschrijving het laagste primaire fossiel energieverbruik heeft worden de scores van BENG<sup>3</sup> indicator 2: Primair fossiel energieverbruik met elkaar vergeleken. We dagen de markt daarbij dan ook uit om verder te gaan dan de geldende eisen van respectievelijk < 30 kWh/m<sup>2</sup> per jaar voor grondgebonden woningen en < 50 kWh/m<sup>2</sup> per jaar voor woongebouwen.

#### *Beoordeling*

Verzocht wordt om aan te geven op welke wijze invulling wordt gegeven aan de ambitie op het gebied van duurzame energie. Wij zien in de visie graag terug welke BENG-2 score (dit mag een range zijn) u op basis van de gestelde kaders voor zowel de grondgebonden woningen (gemiddeld) als voor het woongebouw denkt te realiseren en met welke maatregelen u die score verwacht te behalen. Wanneer een range wordt gegeven geldt dat de onder- en bovengrens maximaal 1,5 kWh/m<sup>2</sup> voor de grondgebonden woningen en 2,5 kWh/m<sup>2</sup> voor het woongebouw van het gemiddelde mogen afwijken en wordt bij de beoordeling het gemiddelde van deze range gebruikt.

Op het aspect duurzame energie wordt een relatieve beoordeling toegepast. Het verschil in de gemiddelde BENG 2 score van inschrijver ten opzichte van de wettelijk geldende minimale BENG 2 score wordt relatief beoordeeld volgens de volgende formules:

#### *Grondgebonden woningen*

$$\frac{(\text{Wettelijke norm BENG 2} - \text{gemiddelde BENG 2 bieding inschrijver}^4)}{(\text{Wettelijke norm BENG 2} - (\text{laagste gemiddelde BENG 2 bieding}))} \times \frac{4}{35} \times 15 = \text{totale score}$$

#### *Woongebouw*

$$\frac{(\text{Wettelijke norm BENG 2} - \text{BENG 2 bieding inschrijver})}{(\text{Wettelijke norm BENG 2} - (\text{laagste BENG 2 bieding}))} \times \frac{31}{35} \times 15 = \text{totale score}$$

De score voor het onderdeel duurzame energie kan worden bepaald door de score van de grondgebonden woningen op te tellen bij de score voor het woongebouw.

---

<sup>3</sup> Bijna energie neutrale gebouwen

<sup>4</sup> Gemiddelde BENG 2 inschrijving over de grondgebonden woningen behorend bij deze selectieprocedure.

## **Circulariteit (maximaal 15 punten)**

### *Circulariteit*

De maatstaf die wordt gebruikt om de circulariteit van een gebouw te bepalen is de MPG<sup>5</sup>-score van de verschillende gebouwen. We dagen de markt daarbij uitdrukkelijk uit om verder te gaan dan de norm van 0,8.

### *Beoordeling*

Verzocht wordt om aan te geven op welke wijze invulling wordt gegeven aan de ambitie op het gebied van circulariteit. Wij zien in de visie graag terug welke MPG-score (dit mag een range zijn) u op basis van de gestelde kaders gemiddeld (over alle rijwoningen en appartementen) verwacht te realiseren en met welke maatregelen u die score verwacht te behalen. Wanneer een range wordt gegeven geldt dat de onder- en bovengrens maximaal 0,05 van het gemiddelde mogen afwijken en wordt bij de beoordeling het gemiddelde van deze range gebruikt.

Op het aspect circulariteit wordt een relatieve beoordeling toegepast. Het verschil in de gemiddelde MPG-score van Inschrijver ten opzichte van de wettelijk geldende minimale MPG-score wordt relatief beoordeeld volgens de volgende formule:

$$\frac{(\text{Wettelijke norm MPG} - \text{gemiddelde MPG bieding inschrijver}^6)}{(\text{Wettelijke norm MPG} - (\text{laagste gemiddelde MPG bieding}))} \times 15 = \text{totale score}$$

## **Proces (maximaal 10 punten)**

Om tot een goed bouwplan te komen is het verder van belang dat er sprake is van een goed proces. Een extra uitdaging bij deze gebiedsontwikkeling is dat de bebouwing die onderdeel uitmaakt van deze ontwikkeling aan moet sluiten bij de bebouwing die aangrenzend ontwikkeld wordt door woningcorporatie. Om te zorgen voor een goede stedenbouwkundige en architectonische samenhang (qua zowel vormgeving van bebouwing, erfafscheidingen als aansluiting op de openbare ruimte) is het van groot belang dat gedurende de uiteindelijke planontwikkeling sprake is van goede samenwerking afstemming tussen de gemeente, de inschrijver en de woningbouwcorporatie (die het naastgelegen deel ontwikkeld). Verder is het van belang dat de ontwikkelende partijen (inschrijver en woningcorporatie) goed afstemmen met omwonenden en dat er voor omwonenden sprake is van één aanspreekpunt.

### *Beoordeling*

Verzocht wordt om aan te geven op welke wijze tot een zo goed mogelijk plan en proces wordt gekomen. Hierbij dient ten minste aandacht te zijn voor de volgende aspecten:

- Hoe u het proces inricht om te zorgen dat de bebouwing en erfafscheidingen behorend bij het projectgebied aansluit op de bebouwing en erf afscheidingen in de naastgelegen ontwikkeling van de woningcorporatie Bazalt wonen.
- Hoe u de omgeving betreft bij de planuitwerking en hoe u het omgevingsmanagement inricht i.s.m. de woningcorporatie).

---

<sup>5</sup> Milieuprestatie gebouwen

<sup>6</sup> Gemiddelde MPG bieding over alle woningen behorend bij deze selectieprocedure

### 3.4.6 Gunningscriterium grondprijsbieding

Deelnemers dienen een definitieve financiële bieding voor de afname van de grondpositie uit te brengen. Ter onderbouwing van de financiële bieding verwacht de gemeente een financiële berekening op hoofdlijnen gebaseerd op het plan en programma. De minimale grondprijs is € 2.450.000, - exclusief BTW en kosten koper.

Op de grondbieding wordt een relatieve beoordeling toegepast. Het verschil in de grondbieding van inschrijver ten opzichte van de minimale grondprijs wordt relatief beoordeeld volgens de volgende formule:

$$\frac{(\text{bieding door Inschrijver} - \text{minimale grondprijs})}{(\text{hoogste bieding} - \text{minimale grondprijs})} \times 30 = \text{totale score op grondbieding}$$

### 3.4.7 Beoordeling

In onderstaande tabel is per criterium opgenomen welke score er behaald kan worden en hoe die wordt beoordeeld.

Selectiecriteria	Waardering	Maximaal aantal punten score per criterium
Visie <b>Ruimtelijke kwaliteit</b>	0 %, 20 %, 40%, 60%, 80% of 100 %	15 punten
Visie <b>Programma</b>	0 %, 20 %, 40%, 60%, 80% of 100 %	15 punten
Visie <b>Duurzame energie</b>	Relatief (zie 3.3.5 onder duurzame energie)	15 punten
Visie <b>Circulariteit</b>	Relatief (zie 3.3.5 onder circulariteit)	15 punten
Visie <b>Proces</b>	0 %, 20 %, 40%, 60%, 80% of 100 %	10 punten
<b>Grondbieding</b>	Relatief (zie 3.3.6)	30 punten
<b>Totaal te behalen maximale score</b>		<b>100 punten</b>

Het toekennen van punten op de onderdelen die niet relatief worden beoordeeld is als volgt opgebouwd:

<b>Uitstekend:</b> Voldoet boven verwachting, Inschrijver begrijpt de eisen, verrassend en zeer onderscheidend, uitstekend onderbouwd	100% van toe te kennen punten per (sub)selectie criterium
<b>Goed:</b> Voldoet ruimschoots aan de eisen, biedt meerwaarde, onderscheidend, goed onderbouwd	80% van toe te kennen punten per (sub)selectie criterium
<b>Voldoende:</b> Voldoet aan de eisen, enigszins onderscheidend, enigszins onderbouwd	60% van toe te kennen punten per (sub)selectie criterium
<b>Matig:</b> Voldoet niet aan alle eisen, weinig onderscheidend vermogen, matig onderbouwd	40% van toe te kennen punten per (sub)selectie criterium
<b>Onvoldoende:</b> Voldoet niet aan de eisen, geen onderscheidend vermogen, nauwelijks onderbouwd	20% van toe te kennen punten per (sub)selectie criterium
<b>Slecht:</b> Voldoet op geen enkele wijze aan de gestelde eisen, Inschrijver geeft er geen blijk van de materie begrepen te hebben, geen onderbouwing	0% van toe te kennen punten per (sub)selectie criterium

De score op alle beoordelingscriteria worden per inschrijver bij elkaar opgeteld en de som geeft de totale score (eindtotaal). Gegadigden die op de (sub)selectiecriteria ruimtelijke kwaliteit, programma en/of proces, onvoldoende of slecht scoren worden uitgesloten van deelname. Inschrijvers die in totaal voor de onderdelen behorend bij de visie lager scoren dan 25 punten worden ook uitgesloten van deelname. De beoordelingscommissie voorziet de inschrijver van haar beoordeling. De gemeente stelt op basis van

de totale beoordeling een document vast met daarin de door de beoordelingscommissie bepaalde rangorde van de aanbiedingen. De gemeente gunt aan de inschrijver met de hoogste totaalscore. Indien twee inschrijvers beide de hoogste score hebben, wordt gegund aan de inschrijver met de hoogste grondbieding. Indien de grondbieding van beide inschrijvers gelijk is, wordt gegund aan de inschrijver met de hoogste score t.a.v. het sub-criterium ruimtelijke kwaliteit. Mocht ook t.a.v. dat criterium sprake zijn van een gelijke score dan zal loting bepalen aan welke inschrijver wordt gegund. Het staat gemeente vrij om de procedure te beëindigen zonder tot gunning over te gaan, al dan niet met voortzetting van de procedure op andere wijze.

Indien een inschrijver zich terugtrekt of een inschrijver uitgesloten wordt van de procedure, wordt voor de resterende inschrijvers de score op de grondbieding, duurzame energie en circulariteit opnieuw berekend. Dit kan tot een andere rangorde van inschrijvers leiden, vanwege de relatieve beoordeling op deze criteria

Indien de gemeente besluit over te gaan tot gunning treden de gemeente en de gegunde partij in nader overleg omtrent de totstandkoming van de overeenkomst. In die overeenkomst worden de belangrijkste uitgangspunten van de door inschrijver ingediende visie en grondbieding vertaald. Zodra de gemeente een schriftelijke mededeling heeft gedaan aan de gegunde partij, deelt zij dit schriftelijk mede aan elk van de inschrijvers.

Definitieve gunning vindt plaats na ondertekening van de overeenkomst door de gemeente en de definitieve gegunde partij. Alle overige deelnemers worden hier alsdan schriftelijk van op de hoogte gesteld.

#### 3.4.8 Bezwaar

Indien een inschrijver tegen de negatieve gunningsbeslissing een beroep wenst aan te tekenen bij de civiele rechter, dient hij daartoe een dagvaarding voor een kort geding aan de gemeente te betekenen uiterlijk op de twintigste dag na de dag van verzending van de brief waarin de negatieve gunningsbeslissing is medegedeeld.

Indien binnen deze termijn een kort geding-dagvaarding niet correct is betekend, zal de gemeente overgaan tot definitieve gunning. Indien de afgewezen of ongeldig verklaarde inschrijvers niet, niet tijdig of niet correct binnen de bedoelde termijn een dagvaarding voor een civiel kort geding aan de gemeente hebben betekend, worden zij geacht uitdrukkelijk afstand te hebben gedaan van hun recht om de beslissing tot terzijdelegging van de inschrijving door de rechter te laten toetsen en zijn zij niet-ontvankelijk in hun vorderingen indien zij alsnog een kort geding aanhangig maken.

Zodra de gemeente de gegunde partij in kennis stelt van het feit dat een kort geding aanhangig is gemaakt, dient de gegunde partij in deze kortgedingprocedure te interveniëren, op straffe van verval van recht om nadien nog op te mogen komen tegen een eventueel gewijzigd voornemen tot gunning.

Indien op de voorgeschreven wijze een kort geding aanhangig is gemaakt, zal de gemeente uitkomst van dat kort geding afwachten alvorens over te gaan tot definitieve gunning.

## 5. Overige bepalingen en uitgangspunten

- a) Onderhavige selectieprocedure behelst geen aanbesteding plichtige overheidsopdracht.
- b) De selectiecommissie heeft het recht nadere informatie in te winnen, indien zij dat voor de beoordeling nodig acht, bijvoorbeeld ter verificatie van de door de inschrijver opgegeven referentie(s).
- c) Alle in het kader van de selectie- en gunningsprocedure gedane voorstellen gelden als een onherroepelijk juridisch aanbod aan de gemeente tot ontwikkeling en realisatie van het projectgebied. Dit brengt met zich mee dat de inschrijving niet door de inschrijver kan worden gewijzigd. Ook kan de inschrijver geen nadere voorwaarden stellen aan de ontwikkeling en realisatie van het projectgebied.
- d) Het is de inschrijver niet toegestaan om afspraken met andere bij deze selectie betrokken inschrijver(s) te maken over zijn eigen inschrijving of die van de andere inschrijver(s).
- e) Het is inschrijvers niet toegestaan om in de publiciteit te treden over zaken die inhoudelijk en procedureel samenhangen met de inschrijvingen, voordat de uitslag van de selectie door de gemeente bekend is gemaakt.
- f) De inschrijver verklaart geen bezwaar te hebben tegen publicaties (na gunning) waarin gerefereerd wordt aan zijn inschrijving zowel daar waar het gaat om schriftelijke omschrijving als wel visuele vormgeving als foto's en modellen.
- g) De inschrijver is niet gerechtigd om in welk stadium van de selectieprocedure dan ook zich door een derde in de plaats te stellen, behoudens uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de gemeente. De gemeente kan aan deze toestemming voorwaarden verbinden.
- h) Indien een inschrijver van mening is dat onderhavig selectiedocument, of andere in het kader van deze selectie verstrekte informatie, mogelijk onduidelijkheden, fouten en/of tegenstrijdigheden bevatten, is de inschrijver verplicht hierover schriftelijke vragen te stellen gedurende de vragenronde. Indien geen vragen worden gesteld, wordt de inschrijver geacht akkoord te zijn met deze selectieleidraad en de verstrekte informatie. De veronderstelde onduidelijkheden, fouten en/ of tegenstrijdigheden zijn dan voor risico van de inschrijver.
- i) Om iedere inschrijver een gelijke positie te bieden, zal door de gemeente, afgezien van de in deze selectiebrochure opgenomen schriftelijke vragenronde, geen nadere informatie over de ontwikkelopgave aan individuele inschrijvers worden verstrekt in de periode tot en met het gunningsbesluit.
- j) De gemeente is niet verplicht te gunnen. De gemeente behoudt zich het recht voor om zich van het maken van een selectie te onthouden en kan deze selectieprocedure op ieder moment om welke reden dan ook beëindigen. In dat geval komt de selectieprocedure te vervallen en is de gemeente vrij om onder de door haar te bepalen voorwaarden en wijze een ontwikkelaar/opdrachtgever/erfpachter te werven. In geval de gemeente niet tot gunning overgaat of de inschrijving voortijdig beëindigt, is de gemeente nimmer schadeplichtig.
- k) Indien een combinatie zich inschrijft, is het na de inschrijving niet toegestaan de combinatie te wijzigen zonder schriftelijke toestemming van de gemeente.
- l) Bij overtreding van bepaling sub c), g) en k) wordt de inschrijver direct van deelname uitgesloten.
- m) Bij overtreding van bepaling sub d), e) kan de gemeente aan de overtreder een boete van € 10.000,- per overtreding opleggen, waarbij de gemeente zich uitdrukkelijk het recht voorbehoudt om daarnaast de overtreder van deelname uit te sluiten en/ of aansprakelijk te stellen voor aanvullend door de gemeente geleden schade.
- n) Een natuurlijk persoon of een rechtspersoon mag slechts éénmaal deelnemen aan deze tender, ongeacht of hij zich daarbij (eveneens) als enige gegadigde dan wel als participant in een combinatie inschrijft. Overtreding van dit verbod wordt gelijkgesteld aan het niet nakomen van de minimale eisen. De gemeente biedt in dat geval niet de mogelijkheid tot herstel, De betreffende inschrijvingen worden dan volledig uitgesloten van deelname aan de tender.
- o) De gegunde partij dient uitvoering te geven aan het door hem ingediende plan van conform het door hem ingevulde en ondertekende inschrijfformulier, ten einde te voorkomen dat de geselecteerde inschrijver ten onrechte in een gunstigere positie komt dan de afgewezen inschrijvers.
- p) Voor zowel de selectiefase als de gunningsfase worden in geen geval kosten en/of schaden vergoed, ook niet indien de procedure door de gemeente tussentijds wordt beëindigd of aan het einde van de procedure besloten wordt niet of tot gedeeltelijke gunning over te gaan.

- q) Alle geschillen in het kader van de Procedure dienen aanhangig te worden gemaakt bij de Rechtbank Gelderland.
- r) In de bebouwing van de gegunde partij dienen als onderdeel van de verleende ontheffing in het kader van de Wet Natuurbescherming (Wnb) in totaal 7 vleermuisinbouwstenen (type Vi-  
varaPro IB VL 06) ingebouwd in de gevel van het appartementengebouw aan de oostzijde van het plangebied.
- s) Voor alle koopwoningen geldt dat in de koopovereenkomst die door de ontwikkelaar met de koper wordt gesloten een zelfbewoningsbepaling moet worden opgenomen.



Bijlage 1 Stedenbouwkundige visie

# Bijlage 2 Beeldkwaliteitsplan

## Bijlage 3 Model projectinformatie referentieproject 1 ruimtelijke kwaliteit

## Bijlage 4 Model projectinformatie referentieproject 2 duurzame energie en circulariteit

## Bijlage 5 Aanmeldformulier

Bijlage 6 Gunningscriteria ruimtelijke kwaliteit