



Brochure Selectie



Openbare selectie van een ontwikkelaar voor
"Woningbouwlocatie De Pauw in De Rijp"
Fase 2b, 3 en 4

september 2017

Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Beschrijving ontwikkeling
 1. Locatie
 2. Programma fase 2b, 3 en 4
 3. Bestemmingsplan en Beeldkwaliteitsplan
 4. Goed om te weten
3. Selectie(procedure)
 1. Beoordelingscriteria
 2. Voorwaarden voor deelname
 3. Beoordeling en uitslag
4. Inschrijven
 1. Aan te leveren informatie
 2. Aanlevering
 3. Inlichtingen
 4. Planning selectieprocedure
5. Na de selectie
 1. Totstandkoming koopovereenkomst
 2. Planologische procedure
6. Voorschriften selectieprocedure
7. Overzicht van de bijlagen
8. Overzicht van websites met nadere informatie

1. Inleiding

De Gemeente Alkmaar heeft het voornemen een ontwikkelaar te selecteren die op de woningbouwlocatie De Pauw in De Rijp voor eigen rekening en risico een woningbouwprogramma ontwikkelt en realiseert, dat past binnen het bestemmingsplan, het (voorlopig) uitwerkingsplan De Pauw fase 2b, 3 en 4, voldoet aan het beeldkwaliteitsplan en de (stedenbouwkundige) randvoorwaarden die zijn vastgelegd in deze brochure.

De uitschrijver van deze selectie is de gemeente Alkmaar, hierna te noemen "gemeente". Met "kandidaat" of "inschrijver" wordt in deze brochure een marktpartij of combinatie van marktpartijen bedoeld die deelneemt aan de selectieprocedure. Met "ontwikkelaar" wordt bedoeld de inschrijver die door het college van burgemeester en wethouders wordt geselecteerd en het exclusieve recht krijgt op de ontwikkeling.

De doelstelling van deze selectieprocedure is om, naar het oordeel van de gemeente, een geschikte partij te selecteren met kwalitatief het beste plan tegen de beste prijs.

Met de geselecteerde partij zal een koopovereenkomst worden aangegaan, die binnen 10 werkdagen na gunning door de ontwikkelaar getekend dient te worden. De grond zal aan de ontwikkelaar worden overgedragen binnen 2 weken na schriftelijke melding van de gemeente dat de grond bouwrijp is gemaakt en het uitwerkingsplan fase 2b, 3 en 4 onherroepelijk is. In het geval het uitwerkingsplan niet onherroepelijk wordt, vervalt de gunning zonder recht op enige vorm van schadevergoeding of rente.

In deze brochure is opgenomen:

- een beschrijving van de ontwikkeling;
- eisen en selectiecriteria;
- een vooruitblik op de selectieprocedure;
- voorwaarden voor deelname aan de selectie procedure.



2. Beschrijving ontwikkeling

2.1 Locatie

De Rijk is centraal gelegen tussen Alkmaar en Purmerend en met circa 120 fraai gerestaureerde Rijksmonumenten en 27 Gemeentelijke monumenten - waaronder een groot aantal huizen - is het dorp tot 'beschermd dorpsgezicht' verklaard.

Ten oosten van de kern De Rijk ligt tussen de bebouwing en de Beemster ringvaart het Oeverpark De Pauw. De Pauw ontleent haar naam aan de houtzagersmolen De Pauw, welke in 1686 naar de Rijk is vervoerd om er op een vrij omheind erf balken mee te zagen. De molen beschikte over windrecht, hetgeen verklaart waarom De Pauw vrij is gebleven van bebouwing. De zaagmolen brandde af in 1884 en is nooit meer herbouwd. Een deel van dit park wordt ontwikkeld als woningbouwlocatie. Op het andere deel is de sportaccommodatie verbeterd en een brede school gerealiseerd.



Het plan heeft betrekking op het noordelijke deel van Oeverpark De Pauw en biedt ruimte aan totaal 142 woningen. Het plan wordt van zuid naar noord in fasen ontwikkeld. Iedere fase bestaat uit woningen in uiteenlopende prijsklassen. Langs de randen van het plan ligt een groene zone, "De Groene Omloop". De vorm van het woongebied en de stijl van de nieuwe woningen sluiten heel sterk aan op de karakteristieke stijl van het monumentale dorp.

Speelvoorzieningen en wandelmogelijkheden worden gerealiseerd in de Groene Omloop. Varend kun je vanuit de wijk naar het Zuideinde en via het dorp naar de polder.

Fase 1 is inmiddels gerealiseerd. Met Fase 2 zal volgens planning in 2017 gestart worden. Gezien de gunstige marktsituatie zijn fase 2b, 3 en 4 samengevoegd in één fase in plaats van twee.

In fase 3 is een plein voorzien waar men van een openbare steiger gebruik kan maken. Het pleintje wordt ook voorzien van groen en parkeervakken. De woningen zijn gericht op het plein voor meer levendigheid.

De woonwijk wordt aan de westzijde ontsloten via de Baanakker en aan de noordzijde via De Meelzak.

Fase twee en drie zijn alleen aan de westzijde verbonden voor autoverkeer. De andere oeververbinding aan de oostzijde is alleen voor langzaam verkeer.

Straatprofielen zonder stoepranden ten behoeve van flexibel ruimtegebruik en toegankelijkheid. Kleinschalige groenvoorzieningen in de straten.

Afvalinzameling in de wijk geschiedt door middel van rolcontainers en ondergrondse containers.

De wijk wordt verlicht met standaard verlichting zoals deze in de eerste fase(n) ook is toegepast. In de Groene Omloop komt geen verlichting.

2.2 Programma fase 2b, 3 en 4

Het woningbouwprogramma voor fase 2b, 3 en 4 ziet er als volgt uit:

Tabel Programma

Marktsegment	Categorie gemeente	Aantal
Goedkoop	cat. 1 huurwoningen	18
	cat. 2 huur en/of koop	10
Midden	cat. 3	21
Duur	cat. 4	21
		70

De gemeente zal zelf 6 vrije bouw kavels op de markt brengen. De 6 vrije bouw kavels maken geen onderdeel uit van de openbare selectie. Bij de openbare selectie gaat het derhalve om een woningbouwprogramma van in totaal 70 woningen.



Bijlage 3: Schetsontwerp plangebied

In [bijlage 2](#) vindt u een afbeelding van het plangebied, waarop de uit te geven grond staat aangegeven en in [bijlage 3](#) is een mogelijke variant getekend (Schetsontwerp) van het te realiseren woningbouwprogramma op de uit te geven grond. De aangeboden grond is planologisch een nader uit te werken plandeel van het bestemmingsplan Woongebied De Pauw. In het uitwerkingsplan is dat maatvoering al vrij gedetailleerd bepaald. Flexibiliteit kan onder andere nog gezocht worden in de kavelbreedtes, (kleinere) bouwvolumes en verdeling van de categorie over deze bouwvolumes (excl. categorie 1). Het schetsontwerp ([bijlage 3](#)) is indicatief maar wel passend binnen de kaders van het bestemmingsplan. Een digitale ondergrond van de locatie kan per e-mail worden opgevraagd bij ikoelman@alkmaar.nl.

Parkeren

In het plan zullen de parkeerplaatsen deels op eigen terrein aangelegd moeten worden. Er zullen voor fase 2b, 3 en 4 minimaal 38 parkeerplaatsen bij de woningen op eigen terrein gerealiseerd dienen te worden. De gemeente zal ook een aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte realiseren.

2.3 Bestemmingsplan, Uitwerkingsplan, Stedenbouwkundig- en Beeldkwaliteitsplan


Bestemmingsplan en uitwerkingsplan

Voor Woongebied De Pauw is in 2012 een [Bestemmingsplan](#) vastgesteld, waarin fase 1 gedetailleerd is vastgelegd en voor de rest van het gebied een globale woonbestemming is opgenomen. Inmiddels is ook het uitwerkingsplan fase 2 vastgesteld. Die globale woonbestemming moet voor fase 2b, 3 en 4 nog worden uitgewerkt, voor er gebouwd mag worden. Dit [Uitwerkingsplan](#) voor fase 2a, 3 en 4 is in procedure. Het ontwerp ligt in september en oktober 2017 gedurende zes weken ter visie voor zienswijzen. Het resultaat daarvan wordt gedeeld. De ingediende zienswijzen kunnen leiden tot aanpassingen in het uitwerkingsplan. Naar verwachting wordt het uitwerkingsplan in november 2017 vastgesteld en treedt het begin 2018 in werking. Indien beroep wordt aangetekend dient de behandeling hiervan afgewacht te worden. De behandeling bij de Raad van State duurt maximaal één jaar.

Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitsplan

Voor de woningbouwlocatie De Pauw Graft-De Rijk is het Stedenbouwkundig plan & Beeldkwaliteitsplan tegelijk met het bestemmingsplan op 13 december 2012 vastgesteld. [Beeldkwaliteitsplan](#)



 Ligging uitwerkingsgebied fase 2b, 3 en 4

2.4 Goed om te weten

De gemeente heeft de minimale grondwaarde vastgesteld op € 3,5 miljoen euro, te vermeerderen met BTW (prijspeil 2018). De inschrijver dient deze minimale grondwaarde te garanderen. Als de inschrijver een bod heeft gedaan dat hoger is dan de door de gemeente vastgestelde minimale grondwaarde, moet de inschrijver dat bod garanderen.

Er wordt één vast grondbod (excl. BTW) verwacht met prijsspeil 1-1-2018. Indexering van het grondbod vindt tot het moment van afname plaats op basis van het CBS indexcijfer, CPI reeks alle huishoudens.

De gemeente heeft een verkennend bodemonderzoek laten uitvoeren voor de gehele locatie. De gemeente zal na het bouwrijp maken maar voor de juridische eigendomsoverdracht en zolang nog niet met de eigenlijke bouwwerkzaamheden op het gekochte een aanvang is gemaakt opnieuw een bodemonderzoek (laten) uitvoeren conform NEN 5740. Hieruit moet blijken dat de grond geschikt is voor het beoogde gebruik.

De kosten voor het bodemonderzoek en het eventueel verwijderen van de verontreinigde grond zijn voor rekening van de gemeente. De koper mag er bij de aanbieding van uit gaan dat de bodem naar huidige inzichten geschikt is voor de bestemming wonen.

Het staat de ontwikkelaar vrij om de te realiseren woningen in één of twee fasen te ontwikkelen, echter de grond moet wel in een keer afgenomen worden ~~en de realisatie van het totale bouwplan moet uiterlijk 2 jaar na datum van levering van de grond gereed zijn.~~

De gemeente zal na realisatie van het totale bouwplan starten met het woonrijp maken. Alle kosten van de inrichting van de openbare ruimte als gevolg van deze woningbouwontwikkeling komen voor rekening van de gemeente.

De kosten van eventueel af te voeren of aan te vullen grond komen voor rekening van de koper.

Vanwege de vernieuwde Waterwet (2017) dient de ontwikkelaar zelf zorg te dragen voor de afvoer van het hemelwater van de desbetreffende percelen. Dit betekent dat het HWA riool dat de gemeente in het gebied aanlegt uitsluitend wordt gebruikt voor de afvoer van hemelwater dat op straat en ander openbaar terrein valt. Er wordt uitsluitend een rioolbuis tot aan de perceelgrens voor het vuil water aangelegd.

De kosten voor de planologische procedure, inclusief de daarvoor benodigde onderzoeken, komen voor rekening van de gemeente. Kosten die verband houden met het aanvragen van de omgevingsvergunning, inclusief de daarvoor benodigde onderzoeken, zijn voor rekening van de ontwikkelaar.

3. Selectie (procedure)

De keuze van een kandidaat voor de ontwikkeling en realisatie van dit laatste deel van de locatie De Pauw in De Rijp vindt plaats door middel van een openbare selectie. De kaders waaraan zal moeten worden voldaan zijn al grotendeels vastgelegd in het bestemmingsplan, het (voorlopig) uitwerkingsplan De Pauw fase 2b, 3 en 4 en het beeldkwaliteitsplan. Daarnaast zullen de plannen worden beoordeeld op 3 thema's nl. financieel, beeldkwaliteit en duurzaamheid & water. (zie bijlage 5 beoordelingsmatrix).

3.1 Beoordelingscriteria

Beoordeling van de ingediende plannen vindt plaats op basis van een aantal beoordelingscriteria (bijlage 4). In eerste instantie wordt de ontvankelijkheid van de inschrijving getoetst. Vervolgens wordt iedere ontvankelijke inschrijving beoordeeld op de volgende thema's:

- Financieel
- Beeldkwaliteit
- Duurzaamheid

Beoordeling thema's:

De puntenverdeling voor de 3 thema's is als volgt:

Beoordeling inschrijving	Maximaal te behalen punten
Financieel	40
Beeldkwaliteit	30
Duurzaamheid & water	30
Totaal	100

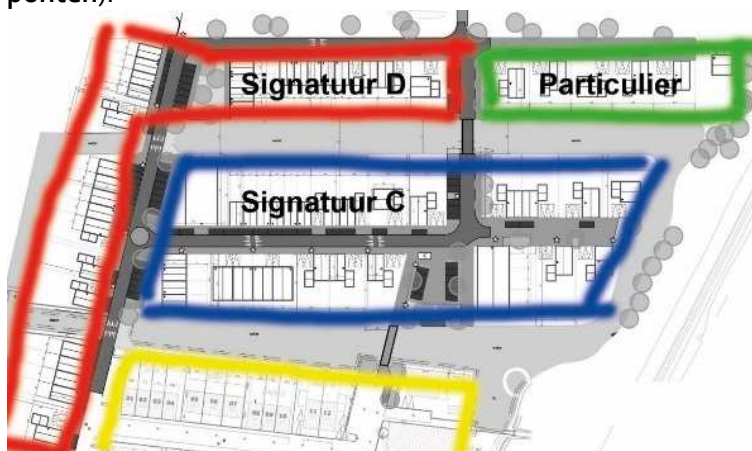
- **Financieel, 40 punten:**

Er wordt een minimale grondwaarde vastgesteld. Voor de biedingen geldt hoe hoger de grondwaardebieding hoe hoger de score. Voor dit onderdeel zijn maximaal 40 punten te behalen. Het hoogste grondbod krijgt 40 punten. De overige biedingen krijgen naar evenredigheid punten toebedeeld, dus bod/hogste bod x 40 punten.

- **Beeldkwaliteit, 30 punten:**

Het onderdeel Beeldkwaliteit wordt verdeeld in 5 subonderdelen. Ook hier geldt dat het beste voorstel het maximale aantal punten krijgt toebedeeld. De rest wordt hieraan gespiegeld en worden de punten naar beoordeling evenredig verdeeld.

1. In de architectuur van de wijk moeten ten opzichte van elkaar vier onderscheidende signaturen herkenbaar worden. Het gedeelte dat op de particuliere markt komt krijgt vanzelfsprekend een vrije signatuur, passend binnen het beeldkwaliteitsplan. (**max 6 punten**).



Let op: dit onderdeel wordt als dermate belangrijk gevonden dat indien een inschrijver zich in zijn geheel niet houdt aan deze onderscheidende signaturen er op het gehele onderdeel 'Beeldkwaliteit' geen punten zullen worden toebedeeld.

2. Architectuur zoals beschreven in het beeldkwaliteitsplan. (paragraaf Gevelindeling, Materiaal- en kleurgebruik, Detaillering, Bijgebouwen) (**max 6 punten**).
3. Het ruimtelijk integreren en vormgeven van de duurzaamheidsambities in de architectuur, passend bij het karakter van de wijk en het dorp. (**max 6 punten**).
4. Het toepassen van variatie in de rijwoningen zoals beschreven in het beeldkwaliteitsplan. (Paragraaf Samenhang en differentiatie) (**max 6 punten**).
5. Beeldkwaliteit zoals beschreven in het beeldkwaliteitsplan. (paragraaf Positionering, Oriëntatie, Hoofdmassa) (**max 6 punten**).

- **Duurzaamheid, 30 punten:**

Gemeente voert een ambitieus duurzaamheidsbeleid. De gemeente geeft daarvoor uitvoering aan het Duurzaamheidsprogramma. Daarnaast heeft Alkmaar de Greendeal Aardgas loze wijken ondertekend, als eerste stap naar Alkmaar Aardgasvrij in 2050. Om deze opgave voor de toekomst niet te vergroten, is het belangrijk dat er bij nieuwbouwprojecten geen aardgas netwerk meer wordt aangelegd. De woningen en overige gebouwen kunnen bijvoorbeeld "all electric" draaien waarbij duurzame bronnen (zon, lucht, bodem) worden gebruikt voor de warmte-/ koude voorziening en de opwek van duurzame energie. Voor het onderdeel Duurzaamheid kunnen in totaal 30 punten worden behaald. Ook hier geldt dat het beste voorstel het maximale aantal punten krijgt toebedeeld. De rest wordt hieraan gespiegeld en worden de punten naar beoordeling evenredig verdeeld.

Bij de beoordeling van de plannen zullen de punten als volgt worden toegekend:

1. De mate van energieneutraal - / Nul Op de Meter (NOM) bouwen.
Hiervoor wordt de EPC waarde gehanteerd. Tevens wordt bij de puntentoekenning de keuze van energiebesparende maatregelen, de mate van aardgasloos bouwen en gebruik lokale opwek van duurzame energie meegenomen. Aardgasloos bouwen en behalen van de ambitie "Nul op de meter of energieleverend bouwen" heeft de voorkeur en levert een lagere EPC waarde en daarmee meer punten op. Bij de inschrijving moet dus worden aangegeven op welke EPC men uit gaat komen en hoe dit wordt behaald. **In totaal 15 punten.**
2. De mate van circulair bouwen.
Hiervoor wordt getoetst op de toepassing van duurzame - en circulaire bouwmaterialen, prefab bouwelementen en hernieuwbare - en gerecyclede materialen, denk bijvoorbeeld aan duurzaam hout, sedum daken etc.). Hiervoor moet worden aangegeven hoe men bouwt, welke materialen men toepast en hoe de ontwikkelaar/ bouwer dit gaat toetsen (met welk instrument, bijv. GPR gebouw of MPG). **In totaal 5 punten.**
3. Klimaatadaptatie.
De mate van klimaatadaptatie van het plan, denk daarbij aan:
 - waterberging op de locatie ten behoeve van opvang hevige regenbuien en vertragen van de afvoer van hemelwater;
 - toepassen sedum daken/ gevels, wateropslag t.b.v.
 - hergebruik hemelwater, kruipruimte loos bouwen; bestendigheid van de gevel, deuren voor piekbelasting hemelwater op maaiveld etc.
 Op de locatie is infiltratie van hemelwater in de bodem niet mogelijk i.v.m. hoge grondwaterpeil en bodemsamenstelling. Voor dit onderdeel concreet aangegeven welke

maatregelen men toepast voor klimaatadaptatie en hoe de ontwikkelaar/ bouwer dit meeneemt in het ontwerp.

In totaal 10 punten.

3.2 Voorwaarden voor deelname

Voor deelname aan de selectie dient een inschrijver onvoorwaardelijk akkoord te gaan met onderstaande minimumeisen. Indien de inschrijver niet akkoord gaat met alle voorwaarden wordt de inschrijver uitgesloten van deelname aan de selectie.

1. Akkoord met selectiecriteria/beoordelingsmatrix
2. Akkoord met beschreven selectietraject
3. Akkoord met betalen minimale grondwaarde of eventueel hogere grondwaardebieding
4. Akkoord met gestelde kaders
5. Aantoonbaar beschikken over voldoende financiële draagkracht
6. Akkoord te gaan met de Model koopovereenkomst

Financiële draagkracht

De inschrijvers die deelnemen aan de selectie dienen over voldoende financiële middelen te beschikken om alle eventuele verplichtingen betreffende de ontwikkeling en realisatie van de locatie De Pauw fase 2b, 3 en 4 na te komen.

Met de ondertekening van het inschrijfformulier ([bijlage 1](#)) verklaart de inschrijver over voldoende financiële middelen te beschikken of te kunnen beschikken om de ontwikkeling en realisatie van het project mogelijk te maken. Als de beoordelingscommissie dit nodig acht zal toetsing van financiële draagkracht plaatsvinden en dient de inschrijver hierover nadere informatie bij de gemeente aan te leveren, als hierom wordt verzocht. Als de toets uitwijst dat de inschrijver financieel onvoldoende draagkrachtig is, dan wordt de inschrijver uitgesloten van deelname aan de selectie.

3.3 Beoordeling en uitslag

Een door de gemeente samengestelde commissie beoordeelt de inschrijvingen. De beoordelingscommissie is samengesteld uit deskundigen van de gemeente. In de beoordelingscommissie zijn de volgende disciplines vertegenwoordigd:

- Welstandscommissie
- Ruimtelijke Vormgeving
- Ruimtelijke Plannen
- Duurzaamheid
- Planeconomie
- Vastgoed

De beoordelingscommissie beoordeelt de inschrijvingen aan de hand van de minimumeisen (bestemmingsplan, het (voorlopig) uitwerkingsplan De Pauw fase 2b, 3 en 4, beeldkwaliteitsplan en minimale grondwaarde) en de beoordelingsmatrix. De beoordelingscommissie kan nadere informatie bij een bepaalde inschrijver of inschrijvers inwinnen, indien zij dat voor de beoordeling nodig acht. Het niet (volledig) verstrekken van de gevraagde informatie is reden tot uitsluiting van de selectie.

De beoordelingscommissie brengt advies uit aan de stuurgroep De Pauw. De stuurgroep beslist over de selectie. De beoordelingscommissie stelt namens de stuurgroep alle inschrijvers uiterlijk twee weken na het besluit schriftelijk op de hoogte van de uitslag van de selectie.

De inschrijvingen die niet zijn geselecteerd vervallen van rechtswege. De inschrijvers hebben geen recht op een (schade)vergoeding van welke aard en op welke wijze dan ook.

4. Inschrijven

De inschrijver is verplicht de gevraagde informatie te verstrekken. Het niet (volledig) verstrekken van de gevraagde informatie is reden tot uitsluiting van de selectie.

4.1 Aan te leveren informatie

In het kader van de selectie dient de inschrijver het Inschrijfformulier Selectie Locatie De Pauw fase 2b, 3 en 4 ([bijlage 1](#)) volledig in te vullen en rechtsgeldig te ondertekenen en de volgende informatie aan te leveren:

1. Een verklaring dat inschrijver akkoord gaat met de volgende minimum eisen:
 - a. selectiecriteria/beoordelingsmatrix;
 - b. selectietraject;
 - c. minimale grondwaarde of eventueel hogere grondwaardebieding;
 - d. kaders;
 - e. financiële draagkracht;
 - f. uitvoering conform het ingediende plan.
2. Beeldkwaliteit:

Een voorlopig ontwerp gebaseerd op de stedenbouwkundige verkaveling van De Pauw: De vormgeving op stedenbouwkundig en architectonisch vlak dient inzichtelijk gemaakt te worden middels:

 - o verkavelingsschets, plattegrond (1:500)
 - o minimaal 3 straatbeeldimpressies totaal
 - o minimaal 3 principe-dwarsprofielen (1:200) per signatuur
 - o gevelbeelden rondom van minimaal 3 representatieve woningtypes per signatuur (1:200)
 - o foto's en referentiebeelden van architectuur en materiaalgebruik [incl. vormgeving van bergingen, garages en erfafscheiding], maximaal 4x A4,
 - o tekstuele ontwerpbeschrijving, maximaal 4 pagina's op A4 (formaat lettertype Arial 10 pt).

Een digitale ondergrond van de locatie kan per e-mail worden opgevraagd bij ikoelman@alkmaar.nl.
3. Duurzaamheid:
 1. Er wordt om een visie gevraagd hoe de duurzaamheidsdoelstellingen (zie paragraaf duurzaamheid & Water punt 1 t/m 3) concreet gerealiseerd worden. Dit betreft o.a. het energieneutraal - / NOM bouwen, duurzame installaties, circulaire bouwmaterialen, klimaatadaptatie etc., zoals verwoord in deze brochure.
 2. De te verwachten EPC-score voor de woningen conform NEN 7120 en NVN 7125, een kopie ontwerp EPC berekening moet worden ingediend bij inschrijving voor de selectie (let op: duurzame energie, denk aan –zonnepanelen, warmtepompen dient lokaal te worden opgewekt).
4. Financieel:

Een grondbieding: de inschrijver dient een bod op de grond te doen op basis van het te realiseren programma; het bod mag niet lager zijn dan de minimale grondwaarde die is vastgesteld op € 3,5 miljoen euro, - te vermeerderen met BTW (prijspeil 1 januari 2018).

4.2 Aanlevering

Van de in de vorige paragraaf genoemde stukken dient zowel een digitale als een schriftelijk versie te worden aangeleverd.

Digitale versie inschrijving

De digitale versie dient te worden aangeleverd bij de gemeente Alkmaar per e-mail: ikoelman@alkmaar.nl, onder vermelding van "Inschrijving fase 2b, 3 en 4 locatie De Pauw".

De digitale versie dient uiterlijk op **dinsdag 12 december 2017** om **12:00 uur** aangeleverd te zijn.

Schriftelijke versie inschrijving

De schriftelijke versie dient in enkelvoud per aangetekende post met ontvangstbevestiging uiterlijk op **vrijdag 15 december 2017** in het bezit te zijn van de gemeente Alkmaar (Unit Vastgoed & Gronden). Op de enveloppe duidelijk vermelden NIET OPENEN, het liefste in rode letters.

De schriftelijke versie dient te worden aangeleverd in een gesloten envelop met daarop vermeld:

VERTROUWELIJK / NIET OPENEN

Inschrijving fase 2b, 3 en 4 locatie De Pauw

U dient uw inschrijving te richten aan:

Gemeente Alkmaar, unit Vastgoed & Gronden

T.a.v. mw. I.M. Koelman

Postbus 53

1800 BC Alkmaar

NB: *Inschrijvingen die na de aangegeven sluitingsdata en –tijdstippen ontvangen worden, worden geweigerd c.q. uitgesloten van de selectie.*

4.3 Inlichtingen

Voor nadere informatie of vragen over de selectieprocedure kunt u uiterlijk tot **dinsdag 19 september 2017, 12.00 uur 's middags** per e-mail uw vragen indienen. U dient uw mailbericht te richten aan mw. I. Koelman, bereikbaar via het emailadres ikoelman@alkmaar.nl, onder vermelding van 'Vragen Selectie locatie De Pauw fase 2b, 3 en 4'. De beoordelingscommissie zal naar aanleiding van de binnengekomen vragen een geanoniseerd vraag- en antwoorddocument **uiterlijk dinsdag 3 oktober 2017** per e-mail beschikbaar stellen aan een ieder die vragen heeft gesteld. Tevens zal het document op de desbetreffende pagina van de stadsmakelaar www.Alkmaar.nl/stadsmakelaar en op TenderNed worden geplaatst.

4.4. Planning selectieprocedure

Voor de selectieprocedure is onderstaande planning opgesteld. Alleen de uiterste termijn voor het stellen van vragen en de datum van het indienen van de inzendingen voor de selectie zijn bindend.

DATUM	SELECTIE
5 september 2017	Start selectie
19 september 2017 tot 12.00 uur 's middags	Sluitingsdatum gelegenheid tot het stellen van vragen (per mail)
uiterlijk 3 oktober 2017	Verzenden van geanonimiseerd vraag- en antwoorddocument naar degene die een vraag hebben gesteld en plaatsing op www.Alkmaar.nl/stadsmakelaar en TenderNed.
12 december 2017 tot 12.00 uur 's middags	Sluitingsdatum en tijdstip inzendtermijn digitale inschrijving selectie (per mail)
15 december 2017	Uiterste ontvangstdatum inschrijving selectie (per post)
uiterlijk 6 februari 2018	Berichtgeving uitslag selectie/gunning aan inschrijvers

5. Na de selectie

5.1 Totstandkoming koopovereenkomst

De ontwikkelaar accepteert en tekent binnen maximaal 10 werkdagen na de gunning de koopovereenkomst. Als de koopovereenkomst niet binnen de gestelde termijn door de geselecteerde partij getekend is, vervallen alle rechten van de ontwikkelaar ten aanzien van de ontwikkeling van de locatie De Pauw fase 2b, 3 en 4. De gemeente is niet aansprakelijk voor enige schade voor de inschrijver die voortkomt uit het niet tijdig tekenen van de koopovereenkomst.

De grond zal aan de ontwikkelaar worden overgedragen en de koopsom dient te worden betaald binnen 2 weken na schriftelijke melding van de gemeente dat de grond bouwrijp is gemaakt en het uitwerkingsplan De Pauw fase 2b, 3 en 4 onherroepelijk is. De verwachting is dat het bouwrijp maken begin 2019 gereed zal zijn. In het geval het uitwerkingsplan niet onherroepelijk wordt, vervalt de gunning zonder recht op enige vorm van (schade)vergoeding of rente van welke aard op welke wijze dan ook.

De overige (verkoop)voorwaarden vindt u in de Model-Koopovereenkomst ([bijlage 6](#)).

DATUM	VANAF SELECTIE
uiterlijk 6 februari 2018	Berichtgeving uitslag selectie/gunning aan inschrijvers
uiterlijk 20 februari 2018	Tekenen van de koopovereenkomst door de geselecteerde partij.
uiterlijk 6 maart 2018	Betaling 10% van de koopsom of stellen bankgarantie.

Een en ander behoudens zienswijzen en beroep tegen het uitwerkingsplan De Pauw fase 2b, 3 en 4.

5.2 Planologische procedure

De inschrijver is er mee bekend dat er gelijktijdig met de selectieprocedure een procedure loopt voor het uitwerkingsplan voor fase 2b, 3 en 4, waarin de globale woonbestemming voor fase 2b, 3 en 4 nader is uitgewerkt.

Het kan zijn dat het plan op onderdelen moet worden aangepast als gevolg van inspraak- en beroepsprocedures. Vernietiging van enig besluit ten aanzien van deze procedure kan nimmer worden beschouwd als het tekortschieten van de gemeente in het nakomen van enige uit deze selectie of onderhavige overeenkomsten voortvloeiende verplichting(en).

6. Voorschriften selectieprocedure

Ten aanzien van de selectieprocedure gelden de volgende nadere bepalingen:

Nadere informatie

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 besluit tot selectie.

Publiciteit

Het is inschrijvers niet toegestaan om in de publiciteit te treden over zaken die inhoudelijk en procedureel samenhangen met de inschrijvingen of de ontwikkelopdracht als zodanig, voordat de uitslag van de selectie door de gemeente bekend is gemaakt.

Voortijdig beëindigen selectieprocedure

- De gemeente is niet verplicht een kandidaat te selecteren.
- Indien hiertoe aanleiding bestaat kan de selectieprocedure te allen tijde door de gemeente worden beëindigd. Inschrijvingen van de kandidaten komen dan van rechtswege te vervallen.
- Indien de selectieprocedure, wanneer er naar oordeel van de gemeente aanleiding toe bestaat, wordt beëindigd, is de gemeente vrij om een andere ontwikkelaar voor de locatie te werven of anderszins te bepalen wat er met de locatie gebeurt.

Voorwaarden bij combinatie van inschrijvende kandidaten

- a. Indien wordt ingeschreven door een combinatie van marktpartijen dienen alle leden van de combinatie, voordat de selectie plaatsvindt, zich in een schriftelijke verklaring gezamenlijk en hoofdelijk aansprakelijk te stellen voor een juiste en volledige uitvoering van de ontwikkeling en realisatie van de locatie De Pauw fase 2b, 3 en 4. Door de combinatie dient één contactpersoon te worden aangewezen die namens de combinatie optreedt. Deze contactpersoon dient gemachtigd te zijn om namens de combinatie op te treden.
- b. Indien bij de selectie een combinatie van marktpartijen wordt geselecteerd, kan de gemeente verlangen dat die combinatie een bepaalde rechtsvorm aanneemt / een rechtspersoon opricht.
- c. Indien een der partijen van de geselecteerde combinatie zich na de selectieprocedure terugtrekt, dan kan de gemeente de optieovereenkomst dan wel de koopovereenkomst met de combinatie / combinanten ontbinden. De combinatie (cq. combinanten) heeft/hebben in dat geval geen recht op schadevergoeding.

NB: *Let u erop dat u alle formulieren rechtsgeldig laat ondertekenen door de daarvoor bevoegde perso(o)n(en) binnen uw organisatie. Als formulieren niet juist zijn ondertekend of onvolledig zijn ingevuld dan wordt de inschrijver uitgesloten van deelname.*

Akkoordverklaring

De inschrijvende kandidaat verklaart zich door inzending van het inschrijfformulier akkoord met de in de onderhavige Selectiebrochure opgenomen voorwaarden en uitgangspunten.

Onherroepelijk bod

Alle in het kader van de selectieprocedures gedane voorstellen van inschrijvers gelden als onherroepelijk juridisch aanbod aan de gemeente.

Vergoeding

Aan de inschrijvers die deelnemen aan de selectie wordt geen vergoeding betaald. De inschrijvingen die niet zijn geselecteerd vervallen van rechtswege. De inschrijvers hebben geen recht op een (schade)vergoeding van welke aard en op welke wijze dan ook.

Stellen nadere voorwaarden

Aan de inschrijving kunnen door de inschrijvers geen nadere voorwaarden worden verbonden. Het stellen van nadere voorwaarden aan inschrijving, ontwikkeling en realisatie leidt onherroepelijk tot een ongeldige inschrijving en tot diskwalificatie van de inschrijver.

Geschillen

Alle geschillen die naar aanleiding van of in het verband met de selectie of daaruit voortvloeiende verbintenissen tussen partijen mochten ontstaan, zullen worden voorgelegd aan de ter zake bevoegde rechter in Noord-Holland. Nederlands recht is van toepassing.

Nadere informatie inwinnen

De beoordelingscommissie heeft het recht nadere informatie bij bepaalde inschrijver(s) in te winnen, indien zij dat voor de beoordeling nodig acht.

Beoordeling

Over de inhoudelijke waardering van de beoordelingscommissie wordt geen nadere communicatie gevoerd.

7. Overzicht van de bijlagen

Bijlagen 1 tot en met 9 maken een integraal onderdeel uit van de selectiebrochure.

- Bijlage 1 Inschrijfformulier Selectie Locatie De Pauw fase 2b, 3 en 4
- Bijlage 2 Kadastrale kaart plangebied
- Bijlage 3 Schetsontwerp plangebied
- Bijlage 4 Beoordelingscriteria
- Bijlage 5 Model-Koopovereenkomst

8. Overzicht van websites met nader informatie

Ruimtelijk

- Bestemmingsplan: [Bestemmingsplan](#)
- Uitwerkingsplan fase 2b, 3 en 4: [uitwerkingsplan](#)
- Beeldkwaliteitsplan: [Beeldkwaliteitsplan](#)
-

Programma

- Huisvestingsverordening van gemeente Alkmaar: <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2015-54927.html>
- Beleidsregels voor urgenties: <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2015-63164.html>
- en aanpassing beleidsregels voor urgenties: <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2015-84518.html>
- Beleidsregels voor huisvestingsindicatie: <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2015-63165.html>