

Assen

Kloosterveste



Europese niet-openbare aanbesteding

Biedprocedure Woningbouwplan Kloosterveste Zuidergracht

Juli 2022

Colofon

Contractgegevens:

Aanbestedende dienst:	Gemeente Assen
Contract:	Biedprocedure woningbouwplan Kloosterveste
Opsteller:	Gemeente Assen en SecGroep B.V.
Versie:	Definitief
Datum:	Juli 2022

Stadhuis

Noordersingel 33
9401 JW Assen

Postbus 30018
9400 RA Assen

info@assen.nl

www.assen.nl



SecGroep B.V.

Groningen

Stavangerweg 4/a

9723 JC Groningen

Tel. (050) 71 19 050

info@secgroep.nl

www.secgroep.nl

SEC groep

Copyright © by SEC groep

Niets uit deze uitgave mag worden veeelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

1. ALGEMEEN.....	4
1.1. Inleiding	4
.1.2. De aanbestedende dienst.....	5
.1.2.1. Beschrijving van de aanbestedende dienst	5
.1.2.2. Gegevens aanbestedende dienst	5
.1.2.3. Begeleider van de aanbestedingsprocedure	5
.1.3. De opdracht	5
.1.3.1. Achtergrond opdracht	5
.1.3.2. Opdrachtbeschrijving	6
.1.3.3. Perceelbeschrijving	7
.1.3.4. Bestemmingsplan	7
.1.3.5. Verrichte onderzoeken	8
.1.3.6. Rechtsverhouding en overeenkomst	8
.1.4. Eisen en uitgangspunten	8
.1.4.1. Eisen aan de ontwikkelaar	8
.1.4.2. Ontwikkelingsopgave	8
.1.4.3. Woningbouwprogramma	10
.1.4.4. Energie en Duurzaamheid.....	10
.1.4.5. Overige voorwaarden:.....	11
.1.4.6. Eisen aan de bieding.....	11
.1.4.7. Niet voldoen aan de eisen en uitgangspunten	12
1.5. Documentenoverzicht	12
1.6. Rangorde aanbestedingsstukken.....	12
2. PROCEDURE AANBESTEDING	13
2.1. Type gekozen procedure	13
2.2. Planning	13
2.3. Communicatie en uitwisselen documenten	14
2.4. Nota van Inlichtingen.....	14
2.5. Inschrijven in samenwerkingsverband	15
2.5.1. Deelname in combinatie;.....	15
2.5.2. Beroep op derden	15
2.6. Volledigheid en geldigheid	15
2.7. Storingen	16
2.8. Taal	16
3. EISEN GEGADIGDE	17
3.1. Uniform Europees aanbestedingsdocument.....	17
3.2. Uitsluitingsgronden	17
3.3. Geschiktheidseisen	17
3.3.1. Financiële en economische draagkracht.....	18
3.3.2. Technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid	18
3.3.3. Beroepsbevoegdheid	18
4. INDIENEN VAN EEN VERZOEK TOT DEELNEMING	19
4.1. Indienen van een verzoek.....	19
4.2. Resumé: in te dienen stukken	19
4.2.1. Indienen bij aanmelding	19
4.2.2. In te dienen na een verzoek daartoe	19

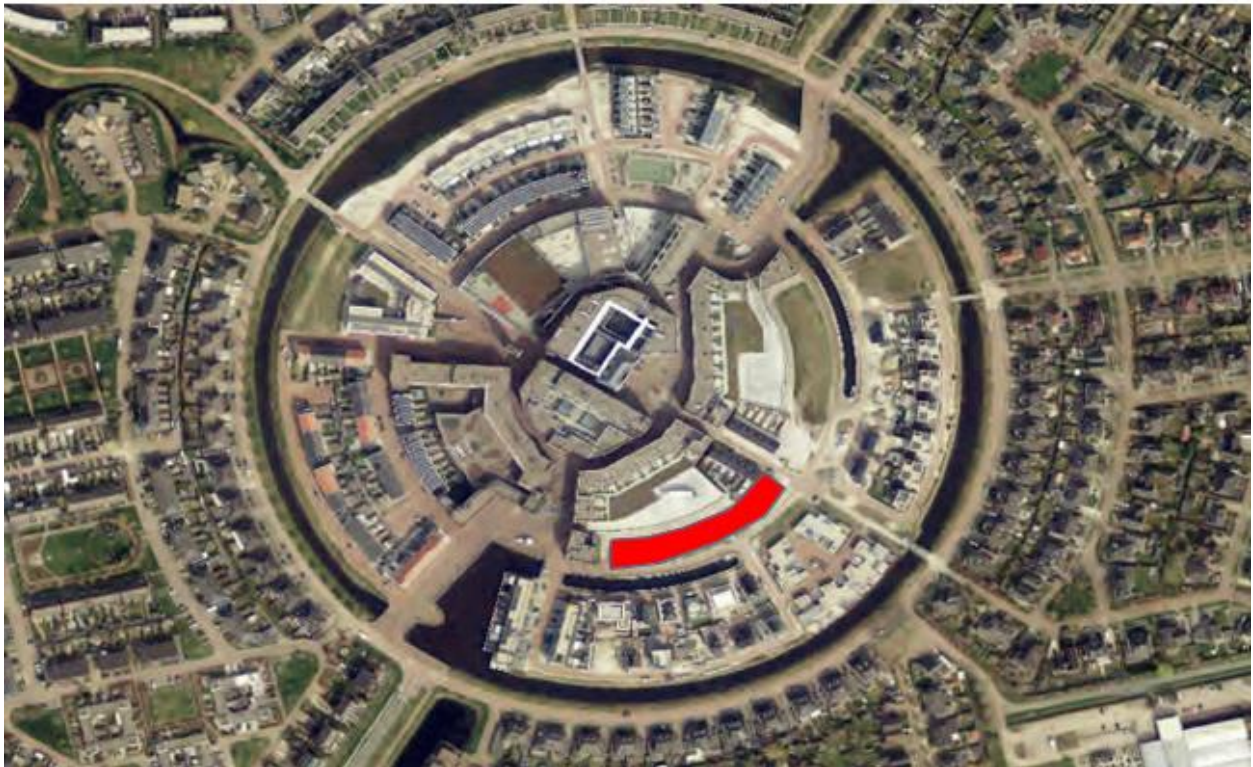
5. SELECTIE EN UITNODIGING	20
5.1. Beoordelingsprocedure	20
5.2. Besluitvorming omtrent de selectie	20
5.2.1. Mededeling selectiebeslissing	20
5.2.2. Bezwaar tegen selectiebeslissing	20
5.3. Uitnodiging voor de gunningsfase	20
5.4. Afmelding en uitsluiting gunningsfase	21
5.5. gunningsfase	21
6. OVERIGE VOORWAARDEN	23
6.1. Akkoordverklaring	23
6.2. Algemene voorwaarden gegadigde	23
6.3. Voorbehoud tot afbreken procedure	23
6.4. Geheimhouding	23
6.5. Belangenverstrengeling en voorkennis	23
6.6. Tegenstrijdigheden en gelijkwaardigheid	23
6.7. Kostenvergoeding	24
6.8. Wijzigingen	24
6.9. Toepasselijk recht en geschillen	24
6.10. Klachten	24
LIJST VAN MODELLEN en BIJLAGEN	25
Bijlage A1: Aanmeldingsformulier	26
Bijlage A2: Verklaring combinatievorming	28
Bijlage A3: Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA)	30
Bijlage A4: Opgaveformulier referentie	31
Bijlage A5: Handleiding voor ondernemers (TenderNed)	32
Bijlage A6: Koop- en realisatieovereenkomst (concept)	33
Bijlage A7: Algemene verkoopvoorwaarden	34
Bijlage A8: Perceeltekening	35
Bijlage A9: Beeldkwaliteitplan	36

1. ALGEMEEN

1.1. INLEIDING

Aan de Zuidergracht in de Kloosterveste in de woonwijk Kloosterveen van Assen wordt de laatst beschikbare locatie uitgegeven voor woningbouw. In de wijk Kloosterveen (gelegen aan de westzijde van Assen) zijn tot nu toe ruim 4000 woningen gerealiseerd. In het deelplan Kloosterveste zijn bijna 250 woningen gebouwd in diverse categorieën.

In de Kloosterveste is nog één locatie beschikbaar die voor woningbouw in aanmerking komt, deze is met rode arcering op bijgevoegd plaatje weergegeven.



Om voor deze locatie een ontwikkelaar te selecteren en contracteren, organiseert de gemeente een (Europese) niet-openbare aanbestedingsprocedure (aanbesteding met voorselectie). De aanbestedingsprocedure is in twee fasen verdeeld. In de eerste fase, de *selectiefase*, worden maximaal (3) gegadigden geselecteerd die een uitnodiging ontvangen voor de tweede fase. In de tweede fase, de *gunningsfase*, worden de geselecteerde gegadigden uitgenodigd om een bieding uit te brengen op de bouwpercelen en een plan van aanpak, met ontwerp in te dienen waarin zij een voorstelling geven van de wijze waarop zij invulling geven aan de wensen, uitgangspunten en doelstellingen van de gemeente.

.1.2. DE AANBESTEDENDE DIENST

.1.2.1. BESCHRIJVING VAN DE AANBESTEDENDE DIENST

De gemeente Assen telt circa 70.000 inwoners en is de provinciehoofdstad van Drenthe. Assen heeft een belangrijke regionale rol. Veel mensen maken gebruik van de voorzieningen van de stad Assen of zijn werkzaam in Assen.

Assen vervult een grote rol in de regionale woningbouwopgave.

.1.2.2. GEGEVENS AANBESTEDENDE DIENST

College van burgemeester en wethouders van de gemeente Assen

Bezoekadres:
Noordersingel 33
9401 JW Assen

Postadres:
Postbus 30018
9400 RA Assen

Hierna wordt de aanbestedende dienst, met gelijke betekenis, aangeduid als “de gemeente”.

.1.2.3. BEGELEIDER VAN DE AANBESTEDINGSPROCEDURE

SEC groep
Stavangerweg 4/a
9723 JC Groningen
www.secgroep.nl

Contactpersoon:
mr. T.A. (Tom) Pals
Email: tom.pals@secgroep.nl
Telefoon: 06 303 433 15

SEC groep treedt op als adviseur, mede-opsteller van de stukken, begeleider en als contactpersoon voor deze aanbesteding namens de gemeente.

.1.3. DE OPDRACHT

.1.3.1. ACHTERGROND OPDRACHT

Assen is een stad met ca. 70.000 inwoners en heeft een belangrijke (regionale) functie en een belangrijke woningbouwopgave. Het voorzieningenniveau is hoog. Met het TT circuit, het Drents museum maar ook met een aansprekend theater en bioscoopcomplex, de Nieuwe Kolk, heeft Assen grote trekkers.

Het Fochteloeërveen, het Drentse Aa gebied, Het Witterveld en Bos en Golf in Assen zorgen ervoor dat Assen wordt omkaderd door natuurgebieden. In de stad zelf is het Asser Bos, een groene long en van groot belang.

Nabijgelegen zijn uitvalswegen zoals de A28 en N34. Assen heeft een intercity station met een zeer frequente dienstregeling naar Groningen en richting Zwolle. Voldoende winkelaanbod en horeca en onderwijs, sport en een streekziekenhuis met kwaliteit zorgen ervoor dat het in Assen goed wonen en leven is.

Kloosterveen is een woonwijk waar sinds 1998 ca. 4.000 woningen zijn gerealiseerd. Kloosterveen is nog niet voltooid. De meest recente uitbreiding van Kloosterveen is het deelplan Kloosterakker, met bijna 500 woningen. Daar wordt binnenkort volop gebouwd.

Kloosterveste is een deelgebied en het centrumgebied in de woonwijk Kloosterveen. Binnen dit deelplan zijn de afgelopen jaren bijna 250 woningen gerealiseerd in diverse categorieën. In het winkelcentrum Kloosterveste zijn twee supermarkten gevestigd en diverse dagwinkels, waaronder een bakker, fietsenmaker, kledingwinkels, opticiens, een cafetaria en er zijn lunchroomfaciliteiten. Daarnaast zijn in de Kloosterveste scholen (basisonderwijs), sportvoorzieningen, een huisarts, fysiotherapeut en een apotheek gevestigd. Deze voorzieningen zijn op dusdanig niveau dat bewoners voor de dagelijkse boodschappen en activiteiten in hun eigen wijk terecht kunnen.

.1.3.2. OPDRACHTBESCHRIJVING

De ontwikkelaar wordt geacht het perceel tegen de in de aanbestedingsprocedure gestelde voorwaarden in eigendom over te nemen en hierop voor diens eigen rekening en risico woningen te realiseren. Aan de winnende inschrijver wordt derhalve geen specifieke opdracht verstrekt. Wel is de winnende inschrijver verplicht de woningen binnen de in het kader van deze aanbestedingsprocedure gestelde voorwaarden daadwerkelijk te realiseren. De voorwaarden zijn beschreven in de onderhavige selectieleidraad, de in de gunningsfase te verstrekken gunningsleidraad, de bijvoegde Koop- en realisatieovereenkomst (**Bijlage A6**), de daarop van toepassing verklaarde Algemene verkoopvoorwaarden (**Bijlage A7**) en de eventuele nota's van inlichtingen. In paragraaf 1.4 worden de eisen en wensen ten aanzien van de ontwikkelopgave specifiek benoemd.

De lasten die gepaard gaan met de aankoop en realisatie van de voornoemde ontwikkelingen zijn geheel voor rekening van de ontwikkelaar. Tenzij uitdrukkelijk anders bepaald draagt de gemeente geen kosten of andere risico's. De baten die voortvloeien uit de ontwikkelingen komen geheel ten goede aan de ontwikkelaar.

Tenzij in de Koop- en realisatieovereenkomst anders beschreven, zal de gemeente geen nadere maatregelen treffen noch zullen (aanvullende) publieke voorzieningen worden gerealiseerd. De gemeente heeft geen onderzoek gedaan naar de (bouw)geschiktheid van de kavels, anders dan reeds is onderzocht en in de bijlagen is verwerkt.

Stedenbouwkundige opzet

De oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet voor Kloosterveste is gebaseerd op een sage. Deze sage vertelt van een geleidelijke groei van Kloosterveste door de eeuwen heen. Het stedelijk patroon wordt langzaam gevormd met straten, pleinen, steegjes en grachten. Uit verschillende tijdperiodes blijven gebouwen behouden.

De opgave is nu om een hedendaagse, maar nog steeds ambachtelijke vormgeving te laten ontstaan die (overdrachtelijk en synchronisch) verwijst naar de historische stedelijke architectuur. Het geheel is een samenspel van stedelijke ruimten en architectuur met een grote mate van individuele identiteit en herkenbaarheid, alsmede een grote mate van stedenbouwkundige samenhang.

Om er voor te zorgen dat Kloosterveste geen nabootsing wordt, moet deze sage met ontstaansgeschiedenis en architectonische stijlen worden gezien als vertrekpunt. Omdat niet is vast te stellen hoe ontwerpen zich zullen ontwikkelen worden in dit verband enkele criteria genoemd waaraan een ontwerp moet voldoen:

- Er is een duidelijk verband met een historische stijlperiode, ofwel,
- Er wordt een nieuwe stijl geïntroduceerd met altijd een herkenbaar verband met de gedefinieerde stijl en van even hoge kwaliteit. Verrassingen blijven mogelijk!

Woningbouw

In de buitenring van de Kloosterveste zijn inmiddels verschillende stijlen van woningbouw te herkennen. Dit deelgebied is te herkennen aan kleinschalige woningbouwprojecten die er inmiddels voor hebben gezorgd dat een grote variatie in woningtypen als uitstraling is ontstaan. Door variatie te bieden in programma en verschillende plattegronden en indelingsvarianten te bieden kan de markt/koper optimaal worden bediend.

Parkeren

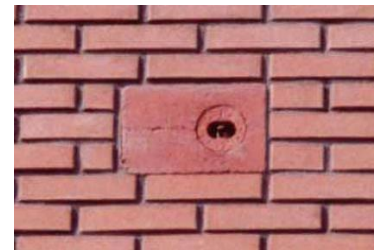
Omdat het parkeren achter de woningen in het half-overdekte gedeelte van de parkeergarage Kloosterveste wordt geregeld kan aan de achterzijde van de woning een (kleine) privétuin worden gemaakt die met een groene erfafscheiding wordt gescheiden van de openbare ruimte. In deze tuin is ruimte voor een berging voor de woningen (er wordt dus niet geparkeerd in de achtertuin).

Iedere woning moet over minimaal één (1) parkeerplaats beschikken die is gelegen in het half overdekte gedeelte van de parkeergarage Kloosterveste. Deze parkeerplaats dient door de toekomstige koper/eigenaar van de woning te worden afgenomen. De koper van de woning neemt vervolgens automatisch deel in de Vereniging van Eigenaren. De achterzijde van de woning is bereikbaar via een openbare weg en via deze weg zijn zowel de verschillende kavels bereikbaar als de parkeerplaats in het half overdekte gedeelte van de parkeergarage Kloosterveste.

Duurzaamheid en Energie

Duurzaamheid is een breed begrip en er kunnen veel afzonderlijke onderwerpen onder dit begrip gebracht worden. Wij verwachten echter een woningbouwplan dat voldoet aan NOM.

Een plan dat voorziet in klimaatadaptatie, circulariteit en waarbij natuur inclusief wordt gebouwd kan rekenen op een hogere puntentoekening. Door extremer weer (zwaardere regenval, langduriger warmte periodes) zijn wij benieuwd naar oplossingen voor slimme wateropvangtechnieken en het voorkomen van hittestress.



.1.3.3. PERCEELBESCHRIJVING

Het perceel is ca 1865 m² groot. Een deel van de kavel ligt aan een gracht en een deel aan een groenstructuur. Aan de achterzijde van het perceel grenst een half-overdekte parkeergarage waar de toekomstige bewoners hun auto kwijt kunnen. Het perceel wordt fiscaal als bouwterrein geleverd in de bouwrijpe staat waarin deze zich thans bevindt.

De te verkopen kavel met nummer 08-20-04 maakt als **Bijlage A8** deel uit van deze selectieleidraad.

.1.3.4. BESTEMMINGSPLAN

Er is een vastgesteld bestemmingsplan. Dit plan is te raadplegen via deze [link](#). In de loop van de tijd hebben we gemerkt dat het vigerende bestemmingsplan niet meer voldoet aan de actuele situatie op de woningmarkt. Binnen de kaders zoals gesteld in deze prijsvraag zijn wij bereid mee te werken aan een bestemmingsplanwijziging, Eventuele kosten voor een bestemmingplanwijziging komen voor rekening van de gemeente.

.1.3.5. VERRICHTE ONDERZOEKEN

In het kader van de bestemmingsplanvoorbereiding zijn verschillende onderzoeken verricht/is onder meer een bodemonderzoek verricht. Deze onderzoeken zijn te raadplegen via deze [link](#).

.1.3.6. RECHTSVERHOUDING EN OVEREENKOMST

De rechtsverhouding tussen de gemeente en de (winnende) inschrijver wordt vastgelegd in een Koop- en realisatieovereenkomst. Deze is als **Bijlage A6** aan deze leidraad toegevoegd en wordt gedurende de aanbestedingsprocedure – naar verwachting in de loop van de selectiefase – met gegadigden gedeeld. De voorwaarden voor de verkoop van de grond, de ontwikkeling van het aangeboden plan en de samenwerking tussen de gemeente en de (winnende) inschrijver maken van deze overeenkomsten deel uit. In de Koop- en realisatieovereenkomst worden de Algemene Verkoopvoorwaarden gemeente Assen maart 2022 van toepassing verklaard.

Door inschrijving committeert de gegadigde zich aan deze overeenkomst. De door de winnende inschrijver in het kader van diens inschrijving aangeboden voorwaarden, maatregelen, ontwerpen en andere uitgangspunten maken daar integraal deel van uit. Door definitieve gunning zijn de gemeente en de (winnende) inschrijver gebonden aan de inhoud van deze overeenkomst.

.1.4. EISEN EN UITGANGSPUNTEN

.1.4.1. EISEN AAN DE ONTWIKKELAAR

Naast de uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen (hoofdstuk 3), wenst de gemeente contractuele zekerheden van de ontwikkelaar te krijgen. Hiermee hoopt de gemeente te stimuleren dat het perceel tijdig worden geleverd en dat de gerealiseerde woningen van een goede bouwkwaliteit zijn. De eisen hieromtrent zijn vermeld in de Koop- en realisatieovereenkomst (Bijlage A6). Hierin is onder meer vastgelegd dat de kavels binnen de in de Koop- en realisatieovereenkomst genoemde termijn afgenomen moeten worden.

.1.4.2. ONTWIKKELINGSOPGAVE

De gemeente stelt een aantal eisen aan de ontwikkelingsopgave. De hierna te noemen eisen betreffen minimumeisen waarmee gegadigde rekening moet houden. Afwijking van de minimumeisen leidt ertoe dat de inschrijving niet in behandeling zal worden genomen.

.1.4.2.1. Eisen met betrekking tot de Stedenbouwkundige invulling

- Beantwoorden aan het Beeldkwaliteitsplan. Deze maakt als **Bijlage A9** deel uit van deze leidraad
- Op de locatie is het mogelijk om verschillende woningtypes en ontwerpen toe te passen mits deze een aan één gesloten bouwblok vormen.
- Bij appartementen is de entree op een prominente plek aanwezig en zichtbaar.
- Aandacht voor detaillering van raampartijen, kozijnen, negges, entrees, dakgoten, erkers en/of dakkapellen. Dit zorgt voor een fijne korrel van de bebouwing, herkenbaarheid in de gevel van individuele panden.
- De eerste en laatste woning sluiten aan op een openbare weg, de route naar het parkeerdek en de Traverse. De zijgevels van deze woningen dienen dan ook een extra ontwerp zijde te krijgen, waarbij de zijde aan de Traverse kant belangrijk is. Deze gevel ligt ook aan een hoofd-ontsluitingsroute van het winkelcentrum. Blinde zijgevels zijn hier niet toegestaan.
- De achterliggende wand van de parkeergarage moet door de bebouwing aan het zicht worden onttrokken.
- Bouwhoogte, de wand van woningen is planologisch vastgelegd op 3 tot 4 bouwlagen. En mag maximaal deze bouwhoogte bedragen. Dit betreft zowel de minimale als de maximale bouwhoogte.

- Erfafscheiding: als de woningen aan de voorzijde, langs de Zuidergracht, worden voorzien van een privé ruimte dient deze door een gemetselde muur te worden afgerond. Op deze muur wordt een instandhoudingsplicht opgelegd. Hierdoor is de overgang van openbaar naar privé helder vorm gegeven. Door de boog aan de voorzijde in de weg en het aansluitende trottoir wordt de muur in een aansluitende boog vorm gegeven. Een gebouwde afscherming tussen de overgang van de privé gebieden naar het openbare gebied is een vereiste.
- **Kleurstelling**, de woningen worden in een combinatie van (donkere en warme) rood tinten van overwegend metselwerk uitgevoerd (conform het beeldkwaliteitsplan). Metselwerk sluit met de verschillende toepassingsmogelijkheden aan bij de passende detaillering van de woningen en de architectuurstijl. Differentiatie in metselverbanden, kleur nuancering, structuur en kleuren van de voegen dragen bij aan de uitstraling, die de architectuurstijl versterkt. Witte bouwvlakken worden niet toegestaan.
- Een woningbouwplan dat door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit kan worden getoetst. Er wordt gevraagd een schetsontwerp in te dienen met de volgende tekeningen.
 - Een situering van het bouwblok in de ondergrond schaal 1:1000
 - Een plattegrond van de woning type(n) schaal 1:1000
 - Aanzichten van de 4 zijden van het bouwblok schaal 1:1000, inclusief beeld in de omgeving
 - Minimaal 2 aanzichten van het binnen gebied schaal 1:1000
 - Minimaal 2 dwarsdoorsnedes over het bouwblok schaal 1:1000
 - Principe plattegronden van een aantal woning typen
 - Typering en verdeling van het aantal woningen
 - Maatvoering op de tekeningen
 - Ontsluitingsprincipe voor fiets en voetganger
 - Uitvoering en plaats van de erfafscheidingen
 - Een artist impression , 2 x vogelperspectief en 2 x vanaf ooghoogte

1.4.2.2. Wensen met betrekking tot de stedenbouwkundige invulling

Een mix van verschillende bouwstijlen in een bouwblok is een mooi uitgangspunt. Voor deze locatie geldt een overwegend “**historiserende uitstraling van een grachtenpand**”. Deze kan worden bereikt door toepassen van traditionele materialen binnen een robuuste vormgeving. Dit draagt bij aan een zorgvuldig ontwerp waarbij er aandacht is voor de schaal van de bebouwing, variatie in hoogte en de kapvormen.

Hierbij is het wenselijk om de begane grond woonlaag op min. 3,3 meter te leggen om daarmee extra woonkwaliteit te creëren. De woningen kunnen worden voorzien van een kap, met een hellingshoek tussen de 25 en 60 graden, welke afwisselend parallel of haaks op de weg gesitueerd mag worden. Of een combinatie van kap/ dak vormen om de individualisering te versterken.

Ook is het belangrijk dat er bij toepassing van een opzet van de bouwmassa aandacht is voor een duidelijke keuze in de accentuering van verticale lijnen in de gevel.

De woningen zijn aaneengesloten maar mogen verspringen in de rooilijn. Dit kan bijdragen aan de verrassing in de straat. De individuele woningen zijn waarneembaar en daarbij is repetitie van één model mogelijk als onderdeel van het verhaal van de opzet van de gevelwand. De gevelwand volgt de vloeiende ronding van de openbare ruimte.

De verschillende entrees mogen binnen de gevel naar voren of naar achteren geplaatst worden.

Een plan dat op de hiervoor genoemde meer variatie biedt of passende en originele oplossingen kan rekenen op een hogere puntentoekenning.

.1.4.3. WONINGBOUWPROGRAMMA

.1.4.3.1. Eisen ten aanzien van het woningbouwprogramma

- Type woningbouw, maximaal kunnen 29 woningen worden gebouwd. Deze moeten een gesloten bouwblok vormen.
- Het maximum van 29 woningen komt voort uit het aantal beschikbare parkeerplaatsen in het half overdekte parkeergedeelte van de Kloosterveste. Bij dit maximale aantal woningen heeft een deel (21) van de bewoners een parkeerplaats grenzend aan de woning tot hun beschikking en een deel van de bewoners (8) krijgt een parkeerplaats tot beschikking in het noordelijker gelegen gedeelte van de half overdekte gedeelte van de parkeergarage. Dit is achter de woningen aan de Oostergracht.
- Per woning geldt een afname verplichting van één (1) parkeerplaats per woning, in totaal moeten 29 parkeerplaatsen worden afgenomen. Ook indien er minder woningen worden gerealiseerd.
- Het woningbouwplan past binnen de gestelde kadastrale grenzen.

.1.4.3.2. Wensen ten aanzien van het woningbouwprogramma

- Voor deze locatie heeft een woningbouw programma met een mix van grond gebonden woningen en appartementen onze voorkeur. De appartementen mogen variëren in grootte.
 - Het woningbouwplan biedt verschillende plattegronden en indelingsvarianten.
 - Het woningbouwplan biedt verschillende opties aan de kopers.

Een plan dat op de hiervoor genoemde meer variatie biedt of passende en originele oplossingen kan rekenen op een hogere puntentoekenning.

1.4.4. ENERGIE EN DUURZAAMHEID

.1.4.4.1. Eisen ten aanzien van energie en duurzaamheid

Energie:

- Eis is dat alle woningen een 100% duurzame energieopwekking hebben conform BENG3 voor de gebouwgebonden energievraag met uitbreiding naar tevens de gebruiksgebonden energievraag (NOM) cf. Tijdelijke regeling hypotheckair krediet.

Hoe aantonen dat u voldoet?

- Een BENG(NOM)-berekening (NTA8800 methodiek) van minimaal 2 representatieve woningen toont aan dat u aan bovenstaande BENG3 eisen voldoet, berekend door een gediplomeerd adviseur.
- Een MPG-berekening (met NMD versie 3.0) van minimaal 2 verschillende type woningen. In de berekening neemt u de volledige installatieconcepten en maatregelen mee die u in de BENG(NOM)-berekeningen hebt toegepast.
 - Ontwerptoelichting: (max. 3 pagina's)
 - concrete uitwerking van het energieconcept van de woningen;
 - toelichting hoe aan NOM wordt voldaan;
 - te behalen comfort en onderscheidende kwaliteit qua integrale duurzaamheid, denk bijvoorbeeld aan prettig binnenklimaat, koelmogelijkheden, goede ventilatie, flexibele plattegrond, geluidwering, etc. Bovendien dient u bij oplevering aan te tonen dat de woning aan NOM voldoet.

Overige duurzaamheidseisen

Duurzaamheid is meer dan alleen energiezuinigheid. Materiaalgebruik voor bouw en gebruik moeten in balans zijn, bovendien hebben gebouw en omgeving vervolgens ook nog effect op elkaar. Daar moeten bewuste keuzes in gemaakt worden.

Hoe aantonen dat u hieraan voldoet?

- Ontwerptoelichting: (max. 2 pagina's)
- uw visie op integraal, duurzaam ontwerp, circulariteit, klimaatadaptiviteit en biodiversiteit.
- concrete uitwerking en integraliteit van het duurzaamheidsconcept van de woningen en omgeving d.m.v. de GPR-berekening van een representatieve woning (en een appartement).

In de aanbidding geeft u aan welke duurzaamheidsmaatregelen u treft en wat het beoogde effect van deze maatregelen is. Een plan dat voorziet in klimaatadaptatie, circulariteit en waarbij natuur inclusief wordt gebouwd kan rekenen op een hogere puntentoekenning. Hoe meer daar aan wordt voldaan hoe hoger de score.

.1.4.5. OVERIGE VOORWAARDEN:

- De locatie wordt verkocht in de staat waarin het zich bevindt en bij verkoop wordt verkoper gevrijwaard van alle aansprakelijkheden.
- Voor de beoogde bestemming met woningbouw dient een ruimtelijke procedure doorlopen te worden.
- De Algemene verkoopvoorwaarden van de gemeente Assen maart 2022 (AVV maart 2022) zijn van toepassing.
- Algemene voorwaarden van de inschrijver worden op voorhand uitgesloten.
- Er worden eisen ten aanzien van zelfbewoning gesteld als mede een anti-speculatiebeding
- Realisatie van de woningen dient te zijn voltooid binnen de termijn zoals genoemd in de Koop- en realisatieovereenkomst.

Een ontwikkelopgave in strijd met deze eisen is ongeldig en wordt terzijde gelegd.

.1.4.6. EISEN AAN DE BIEDING

De gemeente wenst een aantal eisen te stellen aan de bieding die door de inschrijver wordt ingediend voor het perceel. De bieding vormt het onvoorwaardelijke prijsdeel van het gunningscriterium.

Eisen aan de bieding

- De gemeente wenst één marktconforme grondprijs te ontvangen voor alle percelen. Biedingen lager dan **€ 420.000** (zegge: vierhonderdtwintig duizend) excl. BTW worden niet als een marktconforme bieding beschouwd en worden terzijde gelegd.
- De biedsom wordt per 1 januari 2023 geïndexeerd conform de CPI-index huishoudens.
- De bieding op het perceel dient onvoorwaardelijk te zijn.
- De Koop- en realisatieovereenkomst (**Bijlage A6**) komt tot stand door definitieve gunning, waarbij de in de koop- en realisatieovereenkomst de openstaande onderdelen conform de inschrijving en het formele gunningsbesluit worden ingevuld.
- De Koop- en realisatieovereenkomst dient binnen een termijn van dertien weken na definitieve gunning te worden ondertekend.

- Voor zover de inschrijver bepaalde delen binnen de kavel dat als openbare ruimte kan worden bestempeld wenst terug te leveren, geschiedt dit om niet.

Een bieding in strijd met deze eisen is ongeldig en wordt terzijde gelegd.

.1.4.7. NIET VOLDOEN AAN DE EISEN EN UITGANGSPUNTEN

De genoemde eisen en uitgangspunten betreffen minimumeisen waarvan de gegadigde niet zonder uitdrukkelijke toestemming kan afwijken. Afwijking van de minimumeisen leidt ertoe dat de inschrijving niet in behandeling zal worden genomen.

1.5. DOCUMENTENOVERZICHT

Bij deze leidraad behoren de volgende tenderdocumenten:

Modellen:

Bijlage A1: Aanmeldingsformulier

Bijlage A2: Verklaring combinatievorming

Bijlage A3: Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA)

Bijlage A4: Opgaveformulier referentie

Bijlagen:

Bijlage A5: Handleiding voor ondernemers (TenderNed)

Bijlage A6: Koop- en realisatieovereenkomst (concept)

Bijlage A7: Algemene verkoopvoorwaarden gemeente Assen maart 2022

Bijlage A8: Perceeltekening

Bijlage A9: Beeldkwaliteitplan

1.6. RANGORDE AANBESTEDINGSSTUKKEN

Bij strijdigheid tussen de inhoud van de verschillende aanbestedingsstukken geldt de volgende rangorde, in afnemende volgorde van prevalentie:

- Nota's van Inlichtingen op volgorde van meest recent naar minst recent;
- Selectieleidraad;
- Bijlagen bij de selectieleidraad;
- Aankondiging.

2. PROCEDURE AANBESTEDING

2.1. TYPE GEKOZEN PROCEDURE

De gemeente heeft gekozen voor een Europese niet-openbare procedure. De gemeente is van oordeel dat deze aanbestedingsprocedure zodanig veel inspanningen en offertekosten vraagt van marktpartijen dat een voorselectie vereist is. De gemeente heeft gekozen voor een Europese procedure, omdat de opdrachtwaarde – de aankoopwaarde van de grond, de ontwikkelingswaarde van de woningen – wordt geraamd op een bedrag boven de Europese drempelwaarde.

De aanbestedingsprocedure omvat derhalve twee fasen: de selectiefase en de gunningsfase. In de selectiefase kan iedere geïnteresseerde een verzoek tot deelneming indienen. Hierop beoordeelt de gemeente of de gegadigde bekwaam en geschikt is, op basis van uitsluitingscriteria en geschiktheidseisen. Het aantal te selecteren partijen is gemaximeerd. Indien meer dan drie partijen zich hebben ingeschreven en geschikt bevonden zijn, wordt dit aantal teruggebracht naar drie, door middel van een **loting**. De eventueel andere geschikt bevonden kandidaten krijgen wel een lotnummer zodat bij uitval, de volgende op de lijst (nummer 4 en verder) aan bod komt.

De drie overgebleven gegadigden, gaan door naar de gunningsfase. In deze fase worden de gegadigden uitgenodigd om een inschrijving in te dienen. Deze inschrijvingen worden beoordeeld en getoetst op basis van het gunningscriterium 'beste prijs-kwaliteitsverhouding' (Beste PKV). De uitwerking van het gunningscriterium wordt in de gunningsleidraad beschreven.

2.2. PLANNING

Voor de onderhavige aanbesteding geldt de onderstaande planning. De planning is onder voorbehoud van omstandigheden die wijziging van de planning noodzakelijk maken. De aangeduide data en tijdstippen zijn fatale termijnen. In de planning is rekening gehouden met de bouwvakvakantie.

Taakbeschrijving	Door	Datum	Tijdstip
Selectiefase			
Aankondiging	Gemeente	1 juli 2022	
Uiterlijk indienen vragen	Gegadigden	14 juli 2022	10.00 uur
Nota van Inlichting selectiefase	Gemeente	21 juli 2022	
Indienen verzoeken tot deelneming	Gegadigden	1 augustus 2022	10.00 uur
Loting bij de notaris	Gemeente	Week 37	
Indienen/verificatie bewijsstukken	Gemeente	Week 38	
Bekendmaken voornemen tot selectie	Gemeente	Week 38	
Definitieve selectie	Gemeente	Week 40	
Gunningsfase (indicatief)			
Verzending uitnodiging tot inschrijving	Gemeente	Week 42	
Indienen vragen (1)	Gegadigden	11 november 2022	10.00 uur
Eerste Nota van Inlichtingen, gunningsfase	Gemeente	18 november 2022	
Indienen vragen (2)	Gegadigden	2 december 2022	10.00 uur
Tweede Nota van Inlichtingen, gunningsfase	Gemeente	9 december 2022	
Indienen inschrijvingen / sluitingsdatum	Gegadigden	23 december 2022	10.00 uur
Bekendmaken voornemen tot gunning	Gemeente	14 januari 2023	

Verificatiegesprek		Week 3 /4	
Definitieve gunning en sluiten ontwikkel-en koopovereenkomst	Gemeente	1 februari 2023	
Opstarten planologische procedure, gekoppeld aan koopovereenkomst	Gemeente		
Grondoverdracht, gekoppeld aan koopovereenkomst	Gemeente		

2.3. COMMUNICATIE EN UITWISSELEN DOCUMENTEN

De communicatie en uitwisseling van documenten met betrekking tot deze aanbesteding, vindt plaats via het digitaal aanbestedingsplatform TenderNed. In **Bijlage A5** is de 'Handleiding voor ondernemingen' toegevoegd die stapsgewijs toelichting geeft over het proces van inschrijven op een aanbesteding via TenderNed.

Het is gedurende de gehele aanbestedingsprocedure enkel toegestaan om te communiceren via TenderNed. Uitgezonderd zijn de gevallen die in deze leidraad specifiek staan beschreven. In deze gevallen verloopt de communicatie enkel via begeleider van deze aanbesteding (paragraaf 1.2.3).

Communicatie op andere wijze of met andere medewerkers van de gemeente of betrokken adviseurs komt volledig voor risico van de inschrijver en geeft de gemeente het recht over te gaan tot uitsluiting van de betrokken inschrijver.

Enkel in geval van storingen, mag worden afgeweken van bovenstaande manier van communiceren. Dit staat nader omschreven in paragraaf 2.7.

2.4. NOTA VAN INLICHTINGEN

Er is ten behoeve van de selectiefase één vragenronde gepland. De uiterste datum en het tijdstip staan weergegeven in de planning zoals uitgewerkt in paragraaf 2.2. Deze planning is leidend. Te laat ingediende vragen worden in beginsel niet beantwoord. Dit is enkel anders indien de gemeente van mening is dat de vraag dermate essentieel is, dat beantwoording hiervan noodzakelijk is voor alle gegadigden.

In hoofdstuk 7 '*Stel vragen en krijg antwoorden*' in **Bijlage A5** staat omschreven hoe de vragen ingediend moeten worden.

Eventuele wijzigingen en aanvullingen op deze selectieleidraad in de nota van inlichtingen dient de gegadigde onvoorwaardelijk te accepteren, evenals het gegeven dat deze wijzigingen en aanvullingen prevaleren boven de bepalingen in deze selectieleidraad.

Vertrouwelijke vragen

Indien een vraag gesteld wordt waarbij openbaarmaking van het antwoord in een Nota van Inlichtingen de commerciële belangen van een inschrijver raakt of nadelige gevolgen heeft voor de positie van een schrijver, kan een verzoek worden ingediend om de beantwoording van de vraag niet openbaar te maken. Hierbij dient een expliciet en gemotiveerd verzoek ingediend worden dat en waarom de vraag zich niet leent voor gedeelde beantwoording.

De gemeente maakt hierbij de afweging tussen het belang tussen individuele inschrijver en het belang voor andere gegadigden. Indien de gemeente tot de conclusie komt dat de vraag niet individueel beantwoord kan worden, wordt inschrijver hier voor verstrekking van de Nota van Inlichting over geïnformeerd. Hiermee wordt inschrijver in staat gesteld om de vraag in te trekken. Wordt de vraag niet ingetrokken, dan wordt deze publiekelijk in Nota van Inlichting beantwoord.

Een verzoek om individuele beantwoording wordt in ieder geval niet gehonoreerd indien de vraag betrekking heeft op het verloop van de procedure, de aan het project verbonden eisen en verzoeken om toelichting en/of afwijking van de gestelde randvoorwaarden en contractinhoudelijke bepalingen.

2.5. INSCHRIJVEN IN SAMENWERKINGSVERBAND

Het is gegadigden toegestaan om in te schrijven in samenwerkingsverband. Twee opties in samenwerkingsverband zijn hierin mogelijk: deelname in (inschrijven in samenwerkingsverband van ondernemers) en deelname met beroep op derden. Aan beide samenwerkingsverbanden zijn voorwaarden verbonden.

2.5.1. DEELNAME IN COMBINATIE;

Indien twee of meer gegadigden zich aanmelden als een samenwerkingsverband van ondernemers (hierna te noemen "combinatie"), gelden de volgende bepalingen:

- Er moet worden verklaard dat alle deelnemers in de combinatie gezamenlijk en hoofdelijk aansprakelijk zijn voor de volledige en juiste uitvoering van de opdracht in al zijn onderdelen. Voor het tekenen van de verantwoordelijkheid dient **Bijlage A2** gehanteerd te worden.
- De deelnemers wijzen één onderneming en contactpersoon aan die namens de combinatie optreedt. Dit dient te worden aangegeven in **Bijlage A2**. Dit is ook de partij waar de contractuele verplichtingen mee worden aangegaan.
- Iedere deelnemer van de combinatie dient zelfstandig een UEA (zie paragraaf 3.1) volledig in te vullen en rechtsgeldig te ondertekenen;
- Een onderneming mag zich slechts éénmaal aanmelden, als gegadigde of als deelnemer in combinatie.

Na de selectiefase kan de samenstelling van de combinatie niet meer worden gewijzigd.

2.5.2. BEROEP OP DERDEN

Indien gegadigde een beroep doet op "derden" (onderaannemers, moeder-, zuster- of dochterondernemingen) om hiermee te kunnen voldoen aan de geschiktheidseisen, verklaart de gegadigde in het UEA welke derde(n) voor welk werkonderdeel hiervoor zal/zullen worden betrokken. Hiermee is gegadigde verplicht om het werkonderdeel, indien gegund, door de voorgestelde derde te laten uitvoeren.

In geval van een beroep op een derde, dient *bij inschrijving* een volledig ingevuld en ondertekend UEA van de betreffende derde(n) te worden ingediend.

De gegadigde dient op eerste verzoek van de gemeente binnen 7 dagen in te dienen:

- Een door gegadigde en derde ondertekende schriftelijke verklaring waarin wordt aangetoond dat gegadigde voor de uitvoering daadwerkelijk kan beschikken over de middelen en kennis van de betrokken derde(n).

2.6. VOLLEDIGHEID EN GELDIGHEID

Enkel tijdige, volledig ingevulde aanmeldingen, ondertekend door een daartoe bevoegd of gemachtigd persoon worden meegenomen in de beoordeling.

De gemeente behoudt zich het recht voor alle verstrekte gegevens op hun juistheid te controleren. Als tijdens de aanbestedingsprocedure blijkt dat door inschrijver onjuiste of onvolledige informatie is verstrekt en/of inschrijver hetgeen door inschrijver is aangeboden niet kan nakomen, wordt inschrijver van verdere deelname uitgesloten.

De documenten dienen volgens planning in paragraaf 2.2 tijdig ingediend te worden. Het is na sluitingstijd/tijdstip niet meer mogelijk om de documenten in te dienen en/of te wijzigen. Enkel het indienen via TenderNed is geldig. Andere of andersoortige verzoeken tot deelneming zullen niet in behandeling worden genomen.

2.7. STORINGEN

In geval van een aantoonbare storing in het aanbestedingsplatform van TenderNed, kan de gemeente besluiten de uiterste termijn te verlengen. Een storing dient uiterlijk binnen 15 minuten na het sluiten van de kluis te worden gemeld bij de begeleider van deze aanbesteding (paragraaf 1.2.3). Termijnverlenging vindt niet plaats wanneer de storing geen verband houdt met een verifieerbare storing bij TenderNed.

2.8. TAAL

De voertaal tijdens de aanbestedingsprocedure en gedurende de contractperiode is Nederlands. Zowel in taal als in geschrift. Alle documenten van zowel de inschrijver als van de aanbestedende dienst zijn in het Nederlands gesteld.

3. EISEN GEGADIGDE

In dit hoofdstuk is aangegeven welke uitsluitingsgronden van toepassing zijn en aan welke geschiktheidseisen de gegadigde minimaal moet voldoen om voor selectie in aanmerking te komen.

3.1. UNIFORM EUROPEES AANBESTEDINGSDOCUMENT

De gemeente maakt gebruik van het “Uniform Europees Aanbestedingsdocument” (UEA). Een UEA is een eigen verklaring over de financiële toestand, de bekwaamheden en de geschiktheid van ondernemingen voor een aanbestedingsprocedure. De gemeente maakt hiervoor gebruik van een Europees standaardformulier dat als **Bijlage A3** deel uitmaakt van deze selectieleidraad.

De gegadigde vult het formulier volledig en naar waarheid in en voegt het gescande formulier toe aan haar aanmelding.

Combinatie

Indien meerdere gegadigden deelnemen in combinatie (zie paragraaf 2.5.1), dienen alle deelnemers aan het samenwerkingsverband een UEA in te vullen. Onder onderdeel IIA van het formulier dient de rolverdeling tussen partijen (leider, verantwoordelijk voor specifieke taken, enz.) te worden toegelicht. De deelnemers aan de combinatie dienen ervoor te zorgen dat de invulling op de rolverdeling correspondeert met de invulling van de andere combinant.

Beroep op derden

Indien de gegadigde voor het voldoen aan de geschiktheidseisen een beroep doet op derden (zie paragraaf 2.5.2), dient ook deze derde een UEA in te vullen. Onder onderdeel IIC van het formulier dient de gegadigde de specifieke draagkracht te beschrijven waarop de ondernemer steunt op een derde.

3.2. UITSLUITINGSGRONDEN

De gemeente sluit van deelneming aan deze aanbestedingsprocedure uit iedere ondernemer waarop één of meer van de verplichte uitsluitingsgronden en in bijgevoegd UEA aangekruiste facultatieve uitsluitingsgronden van toepassing zijn. Dit lijkt slechts uitzondering wanneer de gegadigde, naar het oordeel van de gemeente, zodanige (zelfreinigende) maatregelen heeft getroffen dat zijn betrouwbaarheid voldoende wordt gewaarborgd. Op deze uitzondering is het bepaalde in artikel 2.87a Aanbestedingswet van overeenkomstige toepassing.

Ten bewijze van de uitsluitingsgronden dienen volgende verklaringen alleen na een daartoe door de gemeente gesteld verzoek ingediend te worden:

- Gedragsverklaring Aanbesteden (niet ouder dan 2 jaar);

De gemeente wijst er op dat de behandeling van de aanvraag van genoemde documenten de nodige tijd (soms meerdere weken) kan vragen. Er wordt dan ook nadrukkelijk geadviseerd om deze documenten vroegtijdig aan te vragen.

3.3. GESCHIKTHEIDSEISEN

Ter toetsing of een gegadigde geschikt is de onderhavige opdracht uit te voeren, stelt de gemeente enkele geschiktheidseisen. Het gaat hierbij om minimumeisen. Dit betekent dat de gegadigde aan de gestelde geschiktheidseisen moet voldoen om voor selectie in aanmerking te komen.

De gestelde eisen hebben achtereenvolgens betrekking op 1) de financiële en economische draagkracht van de gegadigde, 2) de technische bekwaamheid van de gegadigde en 3) de beroepsbevoegdheid.

3.3.1. FINANCIËLE EN ECONOMISCHE DRAAGKRACHT

De gemeente wenst samen te werken met een partij die voldoende verzekerd is bij schade in de uitvoering van de onderhavige opdracht:

Financiële en economische draagkracht		
Geschiktheidseis	Toelichting	OP VERZOEK te overleggen verklaring
Verzekering	De gegadigde dient afdoende verzekerd te zijn inzake aansprakelijkheid door middel van een bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering. Deze verzekering dient minimaal € 1.250.000 per gebeurtenis te dekken alsmede minimaal twee gebeurtenissen/uitkeringen per jaar.	Een geldig polisblad van de toepasselijke bedrijfsaansprakelijkheid of een vergelijkbaar document waaruit blijkt dat de gegadigde voldoet aan de gestelde verzekeringseis.

3.3.2. TECHNISCHE BEKWAAMHEID EN BEROEPSBEKWAAMHEID

De inschrijver dient over bepaalde vakkundigheid te beschikken om de opdracht efficiënt uit te kunnen voeren. Onderstaande eisen zijn daarom gesteld:

Technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid		
Geschiktheidseis	Toelichting	BIJ AANMELDING te overleggen verklaring
Ervaring met woningbouw	De gegadigde dient, als ontwikkelaar, aantoonbaar te maken dat hij in de laatste vijf (5) jaar voorafgaand aan de datum van aanmelding ten minste één project of een verzameling van projecten die tezamen binnen een periode van twee jaar heeft uitgevoerd en afgerond inzake de binnenstedelijke ontwikkeling van ten minste 20 grondgebonden woningen, voor eigen rekening en risico , die gelijktijdig, dan wel ten opzichte van elkaar binnen een periode van twee jaar opgeleverd zijn.	Opgave referentie volgens format Bijlage A4.
Ervaring met duurzame woningbouw	Ervaring op het gebied van Energie en Duurzaamheidseisen, in reeds gerealiseerde projecten en die verder zijn gegaan dan de eisen die worden gesteld in het bouwbesluit.	Opgave referentie volgens format ...

3.3.3. BEROEPSBEVOEGDHEID

De gemeente wil vermijden dat de opdracht uitgevoerd wordt door een bedrijf/persoon die op grond van de nationale wetgeving niet bevoegd is. Daarom stelt zij de volgende eis ten aanzien van de beroepsbevoegdheid.

Beroepsbevoegdheid		
Geschiktheidseis	Toelichting	te overleggen verklaring
Registratie Handelsregister	De gegadigde dient ingeschreven te staan in het beroeps- of handelsregister volgens de eisen van de wetgeving van het vestigingsland van de ondernemer.	Uittreksel van de Kamer van Koophandel (niet ouder dan 6 maanden).

4. INDIENEN VAN EEN VERZOEK TOT DEELNEMING

4.1. INDIENEN VAN EEN VERZOEK

Een gegadigde kan zich aanmelden door het indienen van het aanmeldingsformulier via TenderNed. Het aanmeldingsformulier maakt als **Bijlage A1** deel van uit van de leidraad. Het aanmeldingsformulier is tevens als los Word-document op TenderNed geplaatst.

Bij aanmelding dienen tevens de in paragraaf 4.2.1. voorgeschreven stukken te worden ingediend. De in paragraaf 4.2.2. beschreven documenten hoeven pas te worden ingediend nadat de gemeente daarom heeft verzocht.

Voor een toelichting op de wijze van aanmelden wordt verwezen naar hoofdstuk 8 van de "Handleiding voor ondernemingen" van TenderNed die als **Bijlage A5** aan deze leidraad is toegevoegd.

4.2. RESUMÉ: IN TE DIENEN STUKKEN

4.2.1. INDIENEN BIJ AANMELDING

Het verzoek tot deelneming moet voldoen aan de voorschriften en voorwaarden zoals opgenomen in deze selectieleidraad inclusief bijlagen. Het verzoek tot deelneming dient op sluitingsdatum en -tijdstip op straffe van directe uitsluiting van de selectieprocedure en/of op straffe van ongeldigheid van het verzoek tot deelneming, in ieder geval de volgende documenten/bescheiden te bevatten:

	Document	Verwijzing
1.	Bijlage A1: Aanmeldingsformulier	Paragraaf 4.1
2.	Bijlage A2: Verklaring combinatievorming (alleen bij combinatie)	Paragraaf 2.5.1
3.	Bijlage A3: Uniform Europees Aanbestedingsdocument (inschrijver(s))	Paragraaf 3.1
4.	Bijlage A3: Uniform Europees Aanbestedingsdocument (derde)	Paragraaf 2.5.2 en paragraaf 3.1
5.	Bijlage A4: Opgaveformulier referentie	Paragraaf 3.3.2

4.2.2. IN TE DIENEN NA EEN VERZOEK DAARTOE

De volgende documenten hoeven pas te worden ingediend nadat de gemeente daartoe een verzoek heeft gedaan. Van de gegadigde wordt verlangd de gevraagde documenten binnen een termijn van 7 (zeven) dagen na het daartoe gedane verzoek te hebben ingediend.

	Document	Verwijzing
6.	Schriftelijke verklaring derde	Paragraaf 2.5.2
7.	Gedragsverklaring aanbesteden	Paragraaf 3.2
8.	Verklaring belastingdienst	Paragraaf 3.2
9.	Polisblad van de toepasselijke beroeps- en bedrijfsaansprakelijkheid	Paragraaf 3.3.1
10.	Uittreksel handelsregister	Paragraaf 2.6 en paragraaf 3.3.3

5. SELECTIE EN UITNODIGING

5.1. BEOORDELINGSPROCEDURE

Wanneer de uiterste termijn voor het indienen van aanmeldingen is verstreken, start de beoordelingsprocedure. Alle binnengekomen aanmeldingen worden getoetst aan de hand van de volgende stappen:

- Volledigheid en geldigheid van ingediende documenten (volgens overzicht paragraaf 4.2.1);
- Beoordelen van de uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen.
- Ervaring in binnenstedelijke ontwikkelingen, als ontwikkelaar op het gebied van woningbouw met een omvang van minimaal 20 woningen.
- Ervaringen op het gebied van Energie en Duurzaamheidseisen, in reeds gerealiseerde projecten en die verder zijn gegaan dan de eisen die worden gesteld in het bouwbesluit.

Indien meer dan drie partijen voldoen aan deze stappen, vindt nadere selectie plaats. Voor deze nadere selectie wordt de methode van **loting** toegepast.

De ranking door loting wordt verricht door een door de gemeente in te schakelen notaris. De notaris draagt zorg voor een rankingslijst waarbij alle gegadigden een nummer (1 tot en met het laatste nummer) krijgen. Door middel van loting wordt bepaald welke drie gegadigden naar de gunningsfase mogen. De loting is niet openbaar en gebeurt in besloten kring. Van de loting wordt een proces-verbaal opgemaakt die met de betrokken gegadigden wordt gedeeld.

Na loting worden de resterende bewijsstukken gevraagd (volgens overzicht paragraaf 4.2.2). Indien een ingelote gegadigde de bewijsstukken niet binnen een door de gemeente gestelde termijn kan aanleveren, dan wordt de gegadigde alsnog afgewezen. In dat geval komt de eerst volgende partij, via loting zoals in Hoofdstuk 2.1., type gekozen procedure alsnog voor selectie in aanmerking.

5.2. BESLUITVORMING OMTRENT DE SELECTIE

5.2.1. MEDEDELING SELECTIEBESLISSING

Alle gegadigden worden gelijktijdig, volgens planning in paragraaf 2.2, geïnformeerd door de gemeente over het selectiebesluit. De gemeente geeft hierbij gemotiveerd toelichting aan de gegadigden waarom zij wel/niet in aanmerking zijn gekomen voor de gunningsfase.

5.2.2. BEZWAAR TEGEN SELECTIEBESLISSING

Indien een uitgesloten of afgewezen gegadigde bezwaar heeft tegen de uitsluiting of afwijzing, maakt hij dit binnen zeven (7) werkdagen, conform artikel 3.23.3 ARW 2016, middels een gemotiveerde brief, kenbaar bij de gemeente. De genoemde termijn heeft te gelden als een vervaltermijn. Een gegadigde verliest zijn recht om op te komen tegen het selectiebesluit, wanneer de gemeente binnen zeven (7) werkdagen geen bezwaar heeft ontvangen.

De gemeente behoudt zich het recht voor voornoemde termijn tussentijds te verlengen. De gegadigden worden hierover in een voorkomend geval geïnformeerd.

5.3. UITNODIGING VOOR DE GUNNINGSFASE

Indien er geen kort geding aanhangig is gemaakt binnen de genoemde rechtsbeschermingstermijn, dan wel in kort geding de door gemeente medegedeelde (aanvullende) selectiebeslissing in stand blijft, zal de gemeente overgaan tot uitnodiging tot inschrijving. Met verzending van deze uitnodiging tot het doen van een inschrijving eindigt de selectiefase en start de gunningsfase. Een uitnodiging gaat gepaard met de voor de gunningsfase relevante documenten, waaronder een gunningsleidraad en een conceptversie van de Koop- en realisatie overeenkomst.

Geselecteerde gegadigden mogen na selectie niet in een onderling samenwerkingsverband (combinatie) inschrijven. Met andere woorden, er zal moeten worden ingeschreven in dezelfde samenstelling als waarin is aangemeld voor de selectiefase.

5.4. AFMELDING EN UITSLUITING GUNNINGSFASE

Indien een genodigde gegadigde besluit tot het niet langer deelnemen aan de onderhavige aanbestedingsprocedure, dan wordt de gegadigde verzocht dit spoedig, doch binnen twee weken na de datum van uitnodiging te melden bij de begeleider van deze aanbesteding (paragraaf 1.2.3).

Indien afmelding geschiedt na de datum van uitnodiging, maar binnen een termijn van twee weken na uitnodiging, dan ontvangt de eerstvolgende aanmelder, die op basis van de ranking als bedoeld in paragraaf 5.1 niet voor uitnodiging in aanmerking kwam, alsnog een uitnodiging. Vindt afmelding plaats na de genoemde termijn van twee weken, dan wordt de gunningsfase voortgezet met de dan uitgenodigde gegadigden.

Hetzelfde uitgangspunt geldt indien gedurende de gunningsfase blijkt dat een genodigde gegadigde niet (langer) voldoet aan de in hoofdstuk 3 genoemde geschiktheidseisen of indien blijkt dat op een gegadigde een uitsluitingsgrond van toepassing is.

5.5. GUNNINGSFASE

In de inschrijffase worden geselecteerde gegadigden in de gelegenheid gesteld om een bieding uit te brengen en om inzicht te geven in de wijze waarop de gegadigde invulling wil geven aan het woningbouwplan. Daarbij wordt van de inschrijvers verwacht dat zij hun ontwerp conform het gestelde in paragraaf 4.2.1 indienen, eventueel aangevuld met een schriftelijke toelichting, waarbij zij inzichtelijk maken in hoeverre een voorgenomen ontwerp beantwoordt aan de eisen en wensen van de gemeente. Deze toelichting mag maximaal 2 pagina's bedragen.

Het gunningcriterium is de **beste prijs-kwaliteitsverhouding (PKV)** en wordt toegepast met als uitgangspunt dat de kwaliteit zwaarder weegt dan de prijs. De beste PKV zal worden vastgesteld op basis van de onderstaande subcriteria en op basis van de daarbij vermelde weging:

Subcriterium
<p>Invulling woningbouwprogramma</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Variatie in programma ▪ Variatie in plattegronden ▪ Aanpasbaarheid en uitbreidbaarheid ▪ (meerwerk) opties ▪ Voorwaarden tav start bouw en realisatie
<p>Stedenbouwkundige invulling</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Schaal (individualiteit) van de bebouwing ▪ Variatie in de bebouwing ▪ Aansluiting en relatie met de openbare ruimte ▪ Metselverbanden, kleurstelling, accenten, nuanceringen
<p>Duurzaamheid van het plan</p> <p><u>Energie en nul-op-de-meter</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Een plan voldoet aan de eis dat minimaal Nom moet worden behaald. ▪ De mate waarin uw visie overtuigt dat de door u gekozen balans tussen materiaalgebruik en installatietechniek realiseerbaar zijn.

<p>Duurzaamheid</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ De mate waarin uw maatregelen inzetten op klimaatadaptatie/-mitigatie (denk aan hittestress en wateroverlast/grondwatertekort); ▪ De mate waarin u maatregelen inzet op het versterken van de lokale flora en fauna (diervriendelijk bouwen). <p>Integraliteit</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ De ambitie in uw GPR-gebouwscore, berekend door een GPR gebouw expert. ▪ De mate waarin u comfortabele en onderscheidend hoog kwalitatieve, duurzame woningen realiseert, blijkend uit uw visie.
<p>Prijs</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Biedsom voor de grond

Per subcriterium dient een score te worden gegeven in de schaal van 1 tot en met 5, waarbij aan de gegeven cijfers de volgende betekenis toekomt:

Waardering	Omschrijving	Toelichting
1	Geen meerwaarde	De inschrijver kan in het plan van aanpak niet aantoonbaar maken dat de voorgenomen maatregelen en/of acties bijdragen aan de doelstelling zoals uitgewerkt in het subcriterium. Hieronder wordt tevens verstaan maatregelen die niet verder gaan dan wettelijke voorschriften.
2	Geringe meerwaarde	De inschrijver kan in het plan van aanpak in geringe mate aantoonbaar maken dat de voorgenomen maatregelen en/of acties bijdragen aan de doelstelling zoals uitgewerkt in het subcriterium. Hieronder kan worden verstaan acties en/of maatregelen die verder gaan dan de minimumvoorschriften, maar die door de beoordelingscommissie niet als innovatief en vooruitstrevend worden beschouwd.
3	Meerwaarde	De inschrijver weet de beoordelingscommissie ervan te overtuigen dat de voorgenomen maatregelen en/of acties bijdragen aan de doelstellingen zoals uitgewerkt in het subcriterium. Hieronder kan worden verstaan acties en/of maatregelen die verder gaan dan de minimumvoorschriften en die door de beoordelingscommissie in een zekere mate als onderscheidend dan wel innovatief worden beschouwd.
4	Veel meerwaarde	De inschrijver weet de beoordelingscommissie ervan te overtuigen dat de voorgenomen maatregelen en/of acties bijdragen aan de doelstellingen zoals uitgewerkt in het subcriterium. Hieronder kan worden verstaan acties en/of maatregelen die verder gaan dan de minimumvoorschriften en die door de beoordelingscommissie als onderscheidend en innovatief worden beschouwd.
5	Veel meerwaarde, onderscheidend, innovatief en vooruitstrevend.	De inschrijver weet de beoordelingscommissie er ruimschoots van te overtuigen dat de voorgenomen maatregelen en/of acties direct en in ruime mate bijdragen aan de doelstellingen zoals uitgewerkt in het subcriterium. Hieronder kan worden verstaan acties en/of maatregelen die verder gaan dan de minimumvoorschriften en die door de beoordelingscommissie in ruime mate als onderscheidend, innovatief en vooruitstrevend worden beschouwd.

6. OVERIGE VOORWAARDEN

6.1. AKKOORDVERKLARING

Inschrijver verklaart door inschrijving onvoorwaardelijk akkoord te gaan met deze aanbestedingsprocedure en de daarbij behorende voorwaarden. De inschrijver verklaart volledig kennis te hebben genomen en hierbij akkoord te zijn met de voorschriften en voorwaarden uit deze leidraad en bijbehorende bijlagen. Op de Koop- en realisatie overeenkomst worden enkele relevante bepalingen van de Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Assen maart2022 van toepassing verklaard.

6.2. ALGEMENE VOORWAARDEN GEGADIGDE

De gegadigde gaat ermee akkoord dat de normaal door haar onderneming gehanteerde voorwaarden, niet van toepassing zullen zijn op onderhavige opdracht.

6.3. VOORBEHOUD TOT AFBREKEN PROCEDURE

De gemeente is niet verplicht de opdracht in het kader van deze aanbestedingsprocedure te gunnen en behoudt zich het recht voor de procedure op ieder moment te staken, op te schorten of te vertragen indien zij daartoe aanleiding ziet. Inschrijvers hebben in dat geval geen recht op vergoeding van kosten gemaakt in het kader van of schade ontstaan ten gevolge van deze procedure.

6.4. GEHEIMHOUDING

De gegadigde zal alle informatie met betrekking tot deze aanbestedingsprocedure, als vertrouwelijk behandelen en niet aan derden ter beschikking stellen. Indien de gegadigde een onderaannemer wenst in te zetten, is de gegadigde gerechtigd de benodigde informatie te verstrekken, onder de voorwaarde dat deze onderaannemers zich aan voorgenoemde houden.

6.5. BELANGENVERSTRENGELING EN VOORKENNIS

Een gegadigde kan van deelname worden uitgesloten, wanneer deze aan de zijde van de gemeente betrokken is geweest in de planvoorbereiding en/of voorbereiding dat aansluit bij deze aanbestedingsprocedure. Dit geldt ook wanneer gegadigde deel uit maakt van een concern en/of groep waarvan een of meerdere partijen dergelijke voorbereidende werkzaamheden hebben uitgevoerd.

6.6. TEGENSTRIJDIGHEDEN EN GELIJKWAARDIGHEID

De aanbestedingsdocumenten zijn met de grootste zorgvuldigheid samengesteld. Desondanks kunnen er toch onduidelijkheden en/of onvolkomenheden voorkomen. Indien gegadigde deze opmerkt, dient hij de gemeente op de hoogte te stellen. Dit dient voor de uiterste datum voor het stellen van vragen (NvI) via TenderNed te gebeuren. Als naderhand blijkt dat er onvolkomenheden en/of tegenstrijdigheden in de selectieleidraad en de gunningsleidraad zitten en deze niet door de gegadigde zijn gemeld, kan dit de gemeente niet worden aangerekend.

Ingeval een gegadigde wel tijdig melding doet bij de gemeente, maar de gemeente er blijk van geeft niet van mening te zijn dat er sprake is van een onvolkomenheid en/of tegenstrijdigheid althans de gemeente geen aanpassingen respectievelijk wijzigingen verricht, is de gegadigde verplicht, uiterlijk 5 dagen voor sluitingsdatum van de aanmelding actie te ondernemen middels een kort geding op straffe van (wederom) verval van recht om over deze (eventuele) tegenstrijdigheid en/of onvolkomenheid (na aanmelding) in rechte te klagen.

6.7. KOSTENVERGOEDING

De gemeente betaalt geen inschrijvergoeding. Inschrijving op deze procedure geeft de gegadigde derhalve géén recht op enige vergoeding.

Voor het maken van een ontwerp in de gunningsfase wordt een vergoeding betaald. Deze bedraagt € 5000,-

6.8. WIJZIGINGEN

Indien zich wijzigingen in de situatie van de gegadigde voordoen, waardoor de bij aanmelding en/of inschrijving aangeleverde informatie niet meer juist is, dient de gegadigde dit zonder uitstel schriftelijk te melden bij de begeleider van deze tender (paragraaf 1.2.3). De gemeente behoudt zich het recht voor de inschrijver alsnog uit te sluiten van verdere deelname aan deze tenderprocedure, indien de gegadigde door wijzigingen in diens situatie niet meer voldoet aan de gestelde eisen en criteria.

Doet een wijziging zich voor na gunning van de opdracht, doch voor het ondertekenen van de Koop- en realisatie overeenkomst, dan behoudt de gemeente zich het recht voor om zonder vergoeding van enige schade de gunning in te trekken. De gemeente is in dat geval vrij de opdracht te gunnen aan een derde.

6.9. TOEPASSELIJK RECHT EN GESCHILLEN

Op zowel deze aanbestedingsprocedure, als op de te sluiten overeenkomst is Nederlands Recht van toepassing. Daarnaast zijn de Aanbestedingswet 2012, het Algemeen Reglement Werken 2016 (ARW 2016) en de Gids Proportionaliteit van toepassing.

6.10. KLACHTEN

Klachten met betrekking tot de aanbestedingsprocedure kunnen worden gericht aan de begeleider van de aanbestedingsprocedure (paragraaf 1.2.3), via het e-mailadres: tom.pals@secgroep.nl. De begeleider draagt zorg voor een objectieve afhandeling van de klacht. Indien de klacht betrekking heeft op de begeleider van de aanbestedingsprocedure, dan kan een klacht worden ingediend via het algemene emailadres van de gemeente: info@assen.nl.

Een klacht kan enkel per mail worden ingediend en moet duidelijk en gemotiveerd aangeven op welk aspect van de aanbestedingsprocedure de klacht betrekking heeft. Een klacht wordt behandeld door ter zake kundige functionarissen die niet betrokken zijn of zullen worden bij de onderhavige aanbestedingsprocedure.

Een klacht wordt zo spoedig mogelijk afgehandeld; de klager wordt daarover geïnformeerd. Het indienen van een klacht heeft geen opschortende werking en laat onverlet dat een gegadigde tijdig formeel bezwaar dient te maken of een procedure dient te starten indien en voor zover dat aan de orde is.

LIJST VAN MODELLEN EN BIJLAGEN

Bijlage A1: Aanmeldingsformulier

Bijlage A2: Verklaring combinatievorming

Bijlage A3: Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA)

Bijlage A4: Opgaveformulier referentie

Bijlage A5: Handleiding voor ondernemers (TenderNed)

Bijlage A6: Koop- en realisatieovereenkomst (concept)

Bijlage A7: Algemene verkoopvoorwaarden 2022 gemeente Assen

Bijlage A8: Perceeltekening 08-20-04

Bijlage A9: Beeldkwaliteitplan

Aanbesteding 'Biedprocedure woningbouw plan Kloosterveste, Zuidergracht

1. Gegadigde(n)

De hierna te noemen gegadigde(n):

Onderneming 1

Naam onderneming met rechtsvorm:	
Nummer in het Handelsregister:	
Postadres:	
Postcode en plaats:	

(bij een natuurlijk persoon naam en voornamen voluit, bij een rechtspersoon de statutaire naam; bij een natuurlijk persoon de woonplaats, bij een rechtspersoon de vestigingsplaats)

en (optioneel in geval van een samenwerkingsverband)

Onderneming 2

Naam onderneming met rechtsvorm:	
Nr. inschrijving handelsregister:	
Postadres:	
Postcode en plaats:	

(bij een natuurlijk persoon naam en voornamen voluit, bij een rechtspersoon de statutaire naam; bij een natuurlijk persoon de woonplaats, bij een rechtspersoon de vestigingsplaats)

2. Contactpersoon

Als contactpersoon namens de gegadigde(n) treedt op:

Naam:	
Functie:	
Telefoonnummer:	
E-mailadres:	

3. Ondertekening

Ondergetekende(n) meldt/melden zich aan voor de Europese niet-openbare aanbesteding **Aanbesteding 'Biedprocedure woningbouw Kloosterveste, Zuidergracht. .**

Bij deze aanmelding zijn alle in de leidraad genoemde bescheiden bijgevoegd.

Ondergetekende(n) verklaart/verklaren alle vragen en bijlagen volledig en naar waarheid te hebben beantwoord en ingevuld en dat alle verstrekte inlichtingen met de werkelijkheid overeenstemmen, juist en volledig zijn en dat door ondertekening dezes het bij de aanmelding ingediende Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA) naar waarheid en volledig is ingevuld.

Aldus naar waarheid opgemaakt op (datum) te (plaats)

..... (naam rechtsgeldig vertegenwoordiger onderneming 1)

..... (functie)

..... (handtekening)

en (indien van toepassing)

..... (naam rechtsgeldig vertegenwoordiger onderneming 2)

..... (functie)

..... (handtekening)

Aanbesteding 'Biedprocedure woningbouw plan Kloosterveste, Zuidergracht'

Dit formulier dient enkel te worden ingevuld in geval meerdere gegadigden inschrijven in combinatie.

1. Combinanten

De hierna te noemen combinanten:

Naam onderneming met rechtsvorm:	
Nummer in het Handelsregister:	
Naam rechtsgeldig vertegenwoordiger:	

hierna te noemen: "Combinant 1"

en

Naam onderneming met rechtsvorm:	
Nummer in het Handelsregister:	
Naam rechtsgeldig vertegenwoordiger:	

hierna te noemen: "Combinant 2"

2. Verklaring combinatievormen

Combinant 1 en Combinant 2 verklaren zich door ondertekening van dit formulier zowel gezamenlijk, in de hoedanigheid van combinatie, alsook hoofdelijk aansprakelijk voor de juiste en volledige nakoming van de wettelijke en contractuele verplichtingen welke voortvloeien uit de uitvoering van het onderhavig project.

3. Leidinggevende combinant

De volgende partij zal de leiding van de combinatie worden toevertrouwd en zal tevens, gedurende deze aanbestedingsprocedure, als enig aanspreekpunt voor de gemeente optreden.

Naam leidinggevende combinant:	
Contactpersoon:	

4. Ondertekening

Aldus naar waarheid opgemaakt op (*datum*) te (*plaats*)

..... (naam rechtsgeldig vertegenwoordiger Combinant 1)

..... (functie)

..... (handtekening)

en

..... (naam rechtsgeldig vertegenwoordiger Combinant 2)

..... (functie)

..... (handtekening)

Aanbesteding 'Biedprocedure woningbouw plan Kloosterveste, Zuidergracht'

Het UEA is separaat toegevoegd op TenderNed

Indien van toepassing:

Ingeval de gegadigde zich aanmeldt als een combinatie of indien een beroep wordt gedaan op de draagkracht van een derde, dient van elk lid van de combinatie respectievelijk deze derde een ingevulde en door een vertegenwoordigingsbevoegde ondertekend UEA bij aanmelding in te dienen.

Aanbesteding 'Biedprocedure woningbouw plan Kloosterveste, Zuidergracht'

Ter onderbouwing van technische bekwaamheid (paragraaf 3.3.2).

Naam project	...
Beschrijving opdracht <i>(korte beschrijving van het project)</i>	...
Beschrijving opdracht/rol van gegadigde <i>(voor zover de opdracht van gegadigde onderdeel uitmaakt van een andere opdracht: een korte beschrijving van de rol van de gegadigde)</i>	...
Voor eigen rekening en risico uitgevoerd?	Ja / Nee
Onderbouwing relevantie bekwaamheidseis	...
Datum aanvang project	...
Datum oplevering project	...
Opdrachtgever <i>(Organisatie van opdrachtgever. In geval van onderaanneming, de instantie waarvoor de hoofdaannemer de opdracht heeft uitgevoerd)</i>	...
Contactpersoon <i>(Contactpersoon van opdrachtgever)</i>	...
Correspondentieadres opdrachtgever <i>(Postadres opdrachtgever)</i>	...
Telefoonnummer opdrachtgever	...
Emailadres contactpersoon opdrachtgever	...

De gemeente kan de gegadigde verzoeken een tevredenheidsverklaring te overleggen en/of ter verificatie navraag doen bij de opdrachtgever.

Aanbesteding 'Biedprocedure woningbouw plan Kloosterveste, Zuidergracht'

De Handleiding voor ondernemers (TenderNed) is separaat toegevoegd op TenderNed

Aanbesteding 'Biedprocedure woningbouw plan Kloosterveste, Zuidergracht'

De Koop- en realisatieovereenkomst is separaat toegevoegd op TenderNed

Aanbesteding 'Biedprocedure woningbouw plan Kloosterveste, Zuidergracht'

De 'Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Assen 2022 zijn separaat toegevoegd op TenderNed

Aanbesteding 'Biedprocedure woningbouw plan Kloosterveste, Zuidergracht'

De perceeltekening is separaat toegevoegd op TenderNed

Aanbesteding 'Biedprocedure woningbouw plan Kloosterveste, Zuidergracht'

Ontwerp uitgangspunten voor de ontwikkeling van woningen langs de Zuidergracht.

Ambitie oorspronkelijk opzet Kloosterveste

De oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet voor Kloosterveste is gebaseerd op een sage. Deze sage vertelt van een geleidelijke groei van Kloosterveste door de eeuwen heen. Het stedelijk patroon wordt langzaam gevormd met straten, pleinen, steegjes en grachten. Uit verschillende tijdsperiodes blijven gebouwen behouden.

De traditionele sfeer die ontstaat uit dit stedenbouwkundige ontwerp voor Kloosterveste, wordt ondersteund door te realiseren architectuur.

De opgave is nu om een hedendaagse, maar nog steeds ambachtelijke vormgeving te laten ontstaan die (overdrachtelijk en synchronisch) verwijst naar de historische stedelijke architectuur. Het geheel is een samenspel van stedelijke ruimten en architectuur met een grote mate van individuele identiteit en herkenbaarheid, alsmede een grote mate van stedenbouwkundige samenhang. Dit alles is vergelijkbaar met de kernen van oude Hollandse steden als Delft, Leiden, Amersfoort, Schiedam, Haarlem etc.

Om er voor te zorgen dat Kloosterveste geen nabootsing wordt, moet deze sage met ontstaansgeschiedenis en architectonische stijlen worden gezien als vertrekpunt. Omdat niet is vast te stellen hoe ontwerpen zich zullen ontwikkelen worden in dit verband enkele criteria genoemd waaraan een ontwerp moet voldoen:

- Er is een duidelijk verband met een historische stijlperiode, ofwel,
- Er wordt een nieuwe stijl geïntroduceerd met altijd een herkenbaar verband met de gedefinieerde stijl en van even hoge kwaliteit. Verrassingen blijven mogelijk!

Naast deze basiscriteria worden in het beeldkwaliteitsplan uitwerkingsregels geformuleerd die verschillende thema's bevatten.

- Schaal en korrelgrootte dit is de mate van herkenbaarheid van een woning in het grotere geheel,
- Bouwhoogte en kap-vorm de minimaal 3 bouwlagen en een combinatie van kap/ dak vormen om de individualisering te versterken.
- De variatie van de breedte van de woningen draagt bij aan de herkenbaarheid.
- Een visie over de kleurstelling voor de woningen.

Architectuur/ Grachtenpand stijl

Een mix van verschillende bouwstijlen in een bouwblok is een mooi uitgangspunt. De uitgangspunten die gelden voor de verschillende stijlen blijven wel overeind. Voor deze locatie geldt een overwegend "**historiserende uitstraling van een grachtenpand**". Deze kan worden bereikt door toepassen van traditionele materialen binnen een robuuste vormgeving. Dit draagt bij aan een zorgvuldig ontwerp waarbij er aandacht is voor de schaal van de bebouwing, variatie in hoogte en de kapvormen. Aandacht voor detaillering van raampartijen, kozijnen, negges, entrees, daktoten, erkers en/of dakkapellen. Dit zorgt voor een fijne korrel van de bebouwing, herkenbaarheid in de gevel van individuele panden een sluit aan op het totale beeld van Kloosterveste.

Ook is het belangrijk dat er bij toepassing van een opzet van de bouwmassa aandacht is voor een duidelijke keuze in de accentuering van verticale lijnen in de gevel.

De woningen zijn aaneengesloten maar mogen verspringen in de rooilijn. Dit kan bijdragen aan de verrassing in de straat. De individuele woningen zijn waarneembaar en daarbij is repetitie van één model mogelijk als onderdeel van het verhaal van de opzet van de gevelwand. De gevelwand volgt de vloeiende ronding van de openbare ruimte.

In de buitenring van de Kloosterveste zijn inmiddels verschillende stijlen van woningbouw te herkennen. Dit deelgebied is te herkennen aan kleinschalige woningbouwprojecten die er inmiddels voor hebben gezorgd dat een grote variatie in woningtypen als uitstraling is ontstaan.

Bouwhoogte

De wand van woningen is planologisch vastgelegd op 3 tot 4 bouwlagen. Dit betreft zowel de minimale als de maximale bouwhoogte. Hierbij is het wenselijk is om de begane grond woonlaag op min. 3,3 meter te leggen om daarmee extra woonkwaliteit te creëren. De woningen kunnen worden voorzien van een kap welke afwisselend parallel of haaks op de weg gesitueerd mag worden.

Erfafscheiding

Als de woningen aan de voorzijde, langs de Zuidergracht, worden voorzien van een privé ruimte dient deze door een gemetselde muur te worden afgerond. Op deze muur wordt een instandhoudingsplicht opgelegd.

Hierdoor is de overgang van openbaar naar privé helder vorm gegeven. Door de boog aan de voorzijde in de weg en het aansluitende trottoir wordt de muur in een aansluitende boog vorm gegeven.

Omdat het parkeren achter de woningen in het half-overdekte gedeelte van de parkeergarage Kloosterveste wordt geregeld kan aan de achterzijde van de woning een (kleine) privétuin worden gemaakt die met een groene erfafscheiding wordt gescheiden van de openbare ruimte. In deze tuin is ruimte voor een berging voor de woningen (er wordt dus niet geparkeerd in de achtertuin).

Kleurstelling

De woningen worden in een combinatie van (donkere en warme) rood tinten van overwegend metselwerk uitgevoerd (conform het beeldkwaliteitsplan). Metselwerk sluit met de verschillende toepassingsmogelijkheden aan bij de passende detaillering van de woningen en de architectuurstijl. Differentiatie in metselverbanden, kleur nuancering, structuur en kleuren van de voegen dragen bij aan de uitstraling, die de architectuurstijl versterkt.

Witte bouwvlakken worden niet toegestaan.

Type woningen

Op de locatie is het mogelijk om verschillende woningtypes en ontwerpen toe te passen mits deze een aan één gesloten bouwblok vormen. Bij appartementen is bijvoorbeeld de entree op een prominente plek aanwezig en zichtbaar. De verschillende entrees mogen binnen de gevel naar voren of naar achteren geplaatst worden.

De eerste en laatste woning sluiten aan op een openbare weg, de route naar het parkeerdek en de Traverse. De zijgevels van deze woningen dienen dan ook een extra ontwerp zijde te krijgen, waarbij de zijde aan de Traverse kant belangrijk is. Deze gevel ligt ook aan een hoofd-ontsluitingsroute van het winkelcentrum. Blinde zijgevels zijn hier niet toegestaan.

Aantal woningen

Het maximaal aantal woningen is 29 dit aantal komt voort uit het aantal beschikbare parkeerplaatsen in het half overdekte parkeergedeelte van de Kloosterveste. Bij dit maximale aantal woningen heeft een deel (21) van de bewoners een parkeerplaats grenzend aan de woning tot hun beschikking en een deel van de bewoners (8) krijgt een parkeerplaats tot beschikking in het noordelijker gelegen gedeelte van de half overdekte gedeelte van de parkeergarage.

Parkeren

Iedere woning moet over minimaal 1 parkeerplaats beschikken die is gelegen in het half overdekte gedeelte van de parkeergarage Kloosterveste. Deze parkeerplaats dient door de toekomstige koper/eigenaar van de woning te worden afgenomen. De koper van de woning neemt vervolgens automatisch deel in de Vereniging van Eigenaren. De achterzijde van de woning is bereikbaar via een openbare weg en via deze weg zijn zowel de verschillende kavels bereikbaar als de parkeerplaats in het half overdekte gedeelte van de parkeergarage Kloosterveste.

De parkeerplaatsen in de openbare parkeerkelder van het winkelcentrum Kloosterveste zijn ten behoeve van de bezoekers van het winkelcentrum uit de woonwijk Kloosterveen en voor een eventuele tweede auto van de bewoners van Kloosterveste.

Referentiebeelden:



Twee historiserende beelden, waarbij elk pand zijn eigen uitstraling heeft en veel aandacht is besteed aan detaillering. De toepassing van details zijn belangrijk om naar de huidige moderne tijd te vertalen.



Ontwerp (GeO Architecten Tevreewijk)

Voorbeelden voor gevel indeling, kleurstellingen, metselwerk, hoek oplossing, kap verdraaiing, plaats van de voordeur en gootlijnen/ hoogtes.



Ontwerp (GeO Architecten Tevreewijk)

Aandacht voor aansluitingen en overgangen tussen de woningen.



(ontwerp Richel Lubbers Architecten)

Inpassing nieuw pand in bestaande historische wand