



VERKOOPPROCEDURE

J.F. Kennedylaan 1 Hilvarenbeek

FASE 2 VERKOOPDOCUMENT

Uitvrager

Gemeente Hilvarenbeek

Status

Definitief concept, d.d. 8 september 2023

HET LAND VAN MORGEN

Projectnaam

Verkoopprocedure | J.F. Kennedylaan 1 Hilvarenbeek

Uitvrager

Gemeente Hilvarenbeek

Kenmerk

1020.150-V1c6

Auteurs

Hélène Schepens

Martine van Neer

Status

Definitief concept

Datum

8 september 2023

Gloudemans

Postbus 5044

5201 GA 's-Hertogenbosch

Dorpstraat 28

5391 AW Nuland, gemeente 's-Hertogenbosch

073 641 33 12

www.gloudemans.nl

INHOUDSOPGAVE

BEGRIPPENLIJST	7
1. DOELSTELLING EN PLANNING	10
1.1. Doel Verkoop ofwel de opgave	10
1.2. Overeenkomst.....	10
1.3. Communicatie en planning	11
1.4. Disclaimer: geen aanbestedingsprocedure.....	12
2. UITGANGSPUNTEN LOCATIE	14
2.1. Historie.....	14
2.2. Eigendomssituatie	14
2.3. Aangrenzende ontwikkeling	15
2.4. Bestemmingsplan	16
2.5. Bodem	20
2.6. Archeologie	20
2.7. Afvalinzameling	20
2.8. Bouwpeil	20
2.9. KLIC-melding	20
2.10. SRBT-woondeal 2022-2030 (9 maart 2023)	20
2.11. Doelgroepenverordening gemeente Hilvarenbeek 2022	21
2.12. Toewijzingsverordening bouwgrond voor woningen gemeente Hilvarenbeek 2014	21
2.13. Nota Ruimtelijke kwaliteit 2015	21
2.14. Rapport natuurinclusief bouwen.....	21
2.15. Paraplunota duurzaam Hilvarenbeek 2019-2022.....	22
3. BEOORDELINGSCRITERIA EN PUNTENTOEKENNING.....	24
3.1. Beschrijving beoordelingscriteria	24
3.2. Beoordelingscriterium kwaliteit.....	24
3.3. Beoordelingscriterium prijs.....	33
3.4. Beoordelingscriterium proces.....	34
4. AANBIEDINGSVEREISTEN	37
4.1. Aanbiedingsdatum	37
4.2. Aanbiedingsvereisten.....	37
4.3. Deel 1 – Aanbieding	37
4.4. Deel 2 - Beoordelingscriterium kwaliteit.....	38
4.5. Deel 3 - Beoordelingscriterium prijs.....	38
4.6. Deel 4 - Toewijzingscriterium/Beoordelingscriterium proces.....	39
5. PROCEDURE EN BEOORDELINGSPROCES	41
5.1. Dialoogronde.....	41
5.2. Inlichtingen	41
5.3. Beoordelings- en besluitvormingsproces	41
6. PROCEDURELE VOORWAARDEN	46
6.1. Deelnamevergoeding	46
6.2. Deelnamevoorwaarden Verkoopfase	46
6.3. Vervallen Aanbieding na Toewijzing	47
6.4. Vertrouwelijkheid.....	47
6.5. Onduidelijkheden en/of tegenstrijdigheden	47
6.6. Staken Verkoopprocedure.....	48

6.7.	Kort-geding-termijn	48
6.8.	Bibob-toets	48
7.	BIJLAGEN.....	50
	Bijlage 1 Concept koop- en ontwikkelovereenkomst.....	51
	Bijlage 2 Inmeting locatie	52
	Bijlage 3 Klic-melding.....	53
	Bijlage 4 Rapport natuurinclusief bouwen	54
	Bijlage 5 Addendum Woonvisie Hilvarenbeek, Actueel streefwoningbouwkader	55
	Bijlage 6 Woningbouw J.F. Kennedylaan Hilvarenbeek.....	56
	Bijlage 7 Aanbiedingsformulier	57
	Bijlage 8 Biedingsmodule.....	58

BEGRIPPENLIJST

BEGRIPPENLIJST

Aanbieding	De door de Gegadigden in te dienen documenten in deze fase van de Verkoopprocedure; de Verkoopfase. Op basis van de Aanbieding wordt een Winnaar geselecteerd.
Beoordelingscriterium	De criteria aan de hand waarvan de Gemeente de Aanbiedingen van de Gegadigden inhoudelijk beoordeelt en overgaat tot Toewijzing aan de Winnaar.
Combinant	Een partij (rechtspersoon) die deel uitmaakt van een samenwerking; Combinatie.
Combinatie	Een samenwerking tussen partijen (rechtspersonen), die gezamenlijk als één Gegadigde een Aanbieding doen.
Gegadigde	Een geselecteerde partij, zijnde een rechtspersoon of Combinatie, die deel mag nemen aan de Verkoopfase.
Gemeente	De gemeente Hilvarenbeek.
Inlichtingen	Een document (inclusief bijlagen), waarin de Gemeente door Gegadigden gestelde vragen in het kader van de Verkoopprocedure beantwoordt.
Locatie	Het braakliggende terrein ten behoeve van woningbouw aan de J.F. Kennedylaan 1 in Hilvarenbeek met een oppervlakte van circa 5.280 m ² , kadastraal bekend gemeente Hilvarenbeek, sectie D, nummers 5285 (gedeeltelijk) en 5842, gelegen tussen de J.F. Kennedylaan, Doorboomstraat, Elsackersstraat en de Samenwijs Accommodatie Starrebos.
Overeenkomst	De door de Gemeente ter afronding van de Verkoopprocedure met de Winnaar te sluiten koop- en ontwikkelovereenkomst, waarvan een concept als bijlage 1 aan dit Verkoopdocument is gevoegd.
Toewijzing	Het besluit van de Gemeente op basis waarvan de Gemeente voornemens is om de Locatie aan de Winnaar te verkopen.
Verkoopdocument	Het voorliggende door de Gemeente opgestelde document, waarin ten behoeve van de Verkoopfase de kaders, voorwaarden, procedure en toewijzingsmethodiek zijn omschreven.

Verkoopfase	De tweede en laatste fase van de Verkoopprocedure, waarin de geselecteerde Gegadigden uitgenodigd worden een Aanbieding in te dienen en de Toewijzing van de Verkoop aan een Winnaar plaatsvindt.
Verkoopprocedure	De totale procedure (selectie-/ en Verkoopfase) om te komen tot de Verkoop van de Locatie aan de Winnaar.
Verkoop	De verkoop van de Locatie aan de Winnaar.
Winnaar	De Gegadigde aan wie de Verkoop op basis van zijn Aanbieding in de Verkoopfase toegewezen wordt.

In het vervolg van dit document worden alle begrippen met een hoofdletter geschreven. De begrippen kunnen zonder verlies van betekenis ook in meervoud worden gebruikt.



DOELSTELLING EN PLANNING

1. DOELSTELLING EN PLANNING

Gefeliciteerd, u bent geselecteerd voor deelname aan de Verkoopfase van de J.F. Kennedylaan 1 in Hilvarenbeek. Voor u ligt het Verkoopdocument. Dit Verkoopdocument beschrijft de tweede en laatste fase van de Verkoopprocedure en omvat alle informatie voor het doen van een Aanbieding voor deze fantastische Locatie in Hilvarenbeek.

1.1. Doel Verkoop ofwel de opgave

In de wijk Elsakkers van Hilvarenbeek, gelegen tussen de J.F. Kennedylaan, Doorboomstraat, Elsakkersstraat en de Samenwijs Accommodatie Starrebos, ligt de Locatie. De Gemeente heeft de Locatie in 2018 aangekocht met als doel om deze te herontwikkelen naar een locatie met woningbouw, binnen de door de gemeenteraad geformuleerde kaders. Op de Locatie stond de voormalige Hispohal met een sporthal en zwembad. De Hispohal is in 2020 in opdracht van de Gemeente gesloopt.

Deze Verkoop heeft als doel om binnen de in het Verkoopdocument vastgelegde kaders en uitgangspunten een Winnaar te selecteren op basis van de Aanbieding met de beste prijs-/kwaliteitverhouding. Deze Winnaar koopt de Locatie en herontwikkelt deze vervolgens voor eigen rekening en risico tot een woningbouwgebied. Met de Winnaar wordt een koop- en ontwikkelovereenkomst gesloten.

De openbare ruimte, dat wil zeggen 40 (of meer) openbare parkeerplaatsen op maaiveld en eventuele overige openbare ruimte, zoals ontsluitingen, woonstraten en bijbehorende openbare voorzieningen op de Locatie worden gerealiseerd door de Winnaar. Na oplevering hiervan aan de Gemeente is de Gemeente verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud hiervan.

Concreet betreft de opgave voor de Verkoop de integrale herontwikkeling van de Locatie, dat wil zeggen de realisatie van woningbouw, de bijbehorende buitenruimte en de openbare ruimte. De Verkoop ofwel de opgave kent in elk geval de volgende onderdelen:

- koop en afname van de Locatie door de Winnaar, met uitzondering van de gronden ten behoeve van de realisatie van de openbare ruimte;
- integraal ontwerpen en ontwikkelen van de woningen met bijbehorende (openbaar toegankelijke) private buitenruimte;
- de afzet van de woningen;
- integraal ontwerpen en realiseren van de openbare ruimte, inclusief 40 openbare parkeerplaatsen voor het naastgelegen gezondheidscentrum;
- het voorbereiden en verkrijgen van de benodigde vergunningen;
- het voeren van de benodigde communicatie met de stakeholders in de omgeving.

1.2. Overeenkomst

Met de Winnaar van de Verkoopprocedure wordt, na de definitieve Toewijzing, een Overeenkomst gesloten. De conceptversie daarvan is als bijlage 1 bij dit Verkoopdocument gevoegd. Door ondertekening van het Aanbiedingsformulier en het doen van een Aanbieding, verklaren de Gegadigden akkoord te gaan met de inhoud van deze Overeenkomst.

Belangrijke voorwaarden uit de Overeenkomst voor de Gemeente zijn:

- de 'as is' afname van het verkochte binnen één maand na het onherroepelijk worden van de voor de ontwikkeling en realisatie van woningbouw op de Locatie benodigde omgevingsvergunning (artikel 3 lid 1 van de Overeenkomst);
- de halfjaarlijks door de Winnaar verschuldigde optievergoeding van 5% van de koopsom tot aan de datum van juridische levering (artikel 4 lid 1 van de Overeenkomst);
- de afspraken omtrent het bouw- en woonrijp maken (artikel 17 van de Overeenkomst) en de oplevering van de openbare ruimte (artikel 18 van de Overeenkomst);
- de bankgarantie of waarborgsom van 5% over de koopsom ten behoeve van de nakoming van de verplichtingen uit de Overeenkomst door de Winnaar vanaf de juridische levering van het verkochte (artikel 25 van de Overeenkomst);
- het integriteitsonderzoek in het kader van de Wet BIBOB (artikel 34 van de Overeenkomst).

De Gemeente vult de met gele markering aangegeven onderdelen in de concept Overeenkomst aan op basis van de winnende Aanbieding. Voorstellen van de Winnaar, volgend uit zijn Aanbieding, met betrekking tot de nader in te vullen onderdelen in de Overeenkomst, worden door de Gemeente beoordeeld en al dan niet overgenomen.

1.3. Communicatie en planning

De communicatie in deze Verkoopprocedure verloopt uitsluitend digitaal via TenderNed. Aan informatie die via andere kanalen wordt verstrekt, kunnen geen rechten worden ontleend.

Onderstaande planning is met zorg samengesteld. De Gemeente behoudt te allen tijde het recht tot eenzijdige wijziging van de tijdsplanning evenals andere termijnen gedurende de Verkoopprocedure, zonder tot enige schadeplichtigheid gehouden te zijn.

Verkoopfase (voorlopige planning)	Datum/Tijdstip
Publicatie Verkoopdocument / uitnodiging Gegadigden	11 december 2023
Sluitingstermijn voor indienen vragen	15 januari 2024 om 13.00 uur
Publicatie Inlichtingen	29 januari 2024
Indienen dialoogproducten dialoogronde	23 februari 2024
Individuele mondelinge dialoogronde	5 maart 2024
Sluitingstermijn voor indienen Aanbieding	1 april 2024 om 13.00 uur
Presentaties Gegadigden	15 april 2024
Bekendmaking voornemen tot Toewijzing	Uiterlijk 22 mei 2024
Kort-geding-periode 20 dagen	Uiterlijk 11 juni 2024
Bekendmaking definitieve Toewijzing	Uiterlijk 12 juni 2024
Contractering	Juni/juli 2024

1.4. Disclaimer: geen aanbestedingsprocedure

De Gemeente heeft gekozen voor een vormvrije Verkoopprocedure. Het aanleggen van de openbare ruimte, waaronder 40 openbare parkeerplaatsen ten behoeve van het naastgelegen gezondheidscentrum maakt onderdeel uit van de opgave voor de Locatie. De realisatie van de openbare ruimte betreft een overheidsopdracht en is daarmee aanbestedingsplichtig. De geraamde opdrachtwaarde voor de aanleg van de openbare ruimte bedraagt echter maar € 70.000,00. Daarmee kan dit onderdeel enkelvoudig onderhands (één op één) aanbesteed worden. De realisatie van de openbare ruimte wordt om deze reden zonder formele aanbestedingsprocedure als onderdeel van de Verkoop meegenomen in de Verkoopprocedure.

De Verkoop van de Locatie door de Gemeente is geen aanbestedingsprocedure in de zin van Europese wet- en regelgeving en/of de Aanbestedingswet 2012. De aanbestedings wet- en regelgeving is dan ook niet van toepassing op deze Verkoopprocedure. Wel is de Gemeente bij deze Verkoopprocedure gehouden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.



UITGANGSPUNTEN LOCATIE

2. UITGANGSPUNTEN LOCATIE

Dit hoofdstuk omschrijft de Locatie en de hierbij behorende aandachts- en uitgangspunten.

2.1. Historie

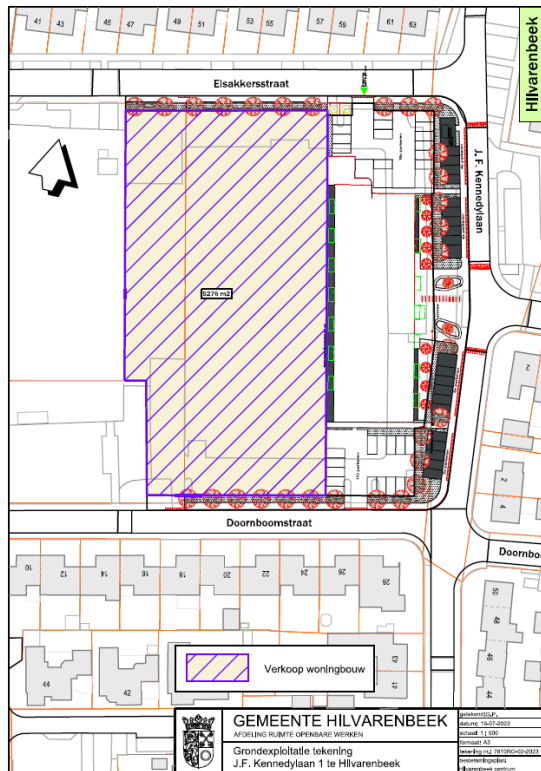
De Locatie heeft geruime tijd voorzien in de huisvesting van de Hispohal. Een overdekte sporthal met onder andere een sportzaal en een zwembad. De bebouwing had een maximale bouwhoogte van circa 9 meter. De opstallen zijn nu gesloopt.



Figuur 1 Foto's voormalige situatie Locatie (bron: bestemmingsplan)

2.2. Eigendomssituatie

De Locatie aan de J.F. Kennedylaan 1 in Hilvarenbeek, ingeklemd tussen de J.F. Kennedylaan, Doorboomstraat, Elsackersstraat en de Samenwijs Accommodatie Starrebos, heeft een oppervlakte van in totaal circa 5.280 m², kadastraal bekend gemeente Hilvarenbeek, sectie D, nummers 5285 (gedeeltelijk) en 5842. De Locatie is volledig eigendom van de Gemeente. In onderstaande tekening is met paars de Locatie aangegeven.



Figuur 2 Locatie J.F. Kennedylaan 1

2.3. Aangrenzende ontwikkeling

Een gedeelte van het voormalige Hispohal terrein van circa 2.768 vierkante meter is in 2022 door de Gemeente verkocht aan Stichting Gezondheidscentrum Hilvarenbeek, ten behoeve van de realisatie van een multidisciplinair gezondheidscentrum en vijftien sociale huurwoningen. De start van de bouwwerkzaamheden staat gepland voor september 2023. De Locatie, waarvoor de Gemeente middels deze Verkoopprocedure een koper en ontwikkelaar zoekt, grenst aan de ontwikkellocatie van het gezondheidscentrum.

Het kan interessant zijn voor Gegadigden om qua positionering van de 40 door hen te realiseren openbare parkeerplaatsen op de Locatie ten behoeve van het gezondheidscentrum, rekening te houden met c.q. aan te sluiten bij de parkeerkoffers, die door het gezondheidscentrum zelf gerealiseerd worden. Indien een Gegadigde hiertoe een doorsteek wenst te maken vanuit de Locatie naar het terrein van het gezondheidscentrum voor gemotoriseerd verkeer en/of fietsers/voetgangers, dan is het aan de Gegadigde zelf om hierover afspraken te maken met het gezondheidscentrum. De door de Gegadigde op de Locatie te realiseren parkeerplaatsen dienen in ieder geval bereikbaar te zijn voor gemotoriseerd verkeer vanuit de Locatie zelf.

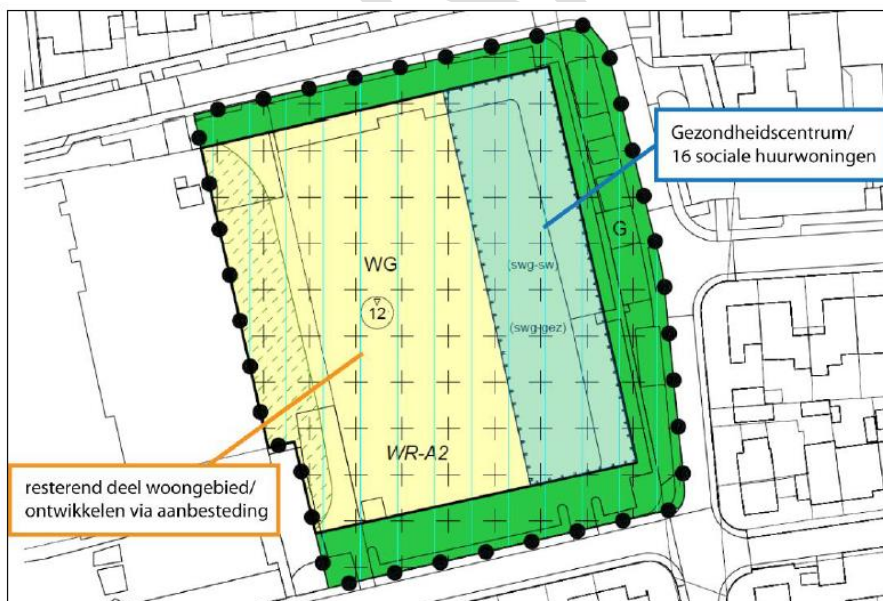


Figuur 3 Impressie gezondheidscentrum (bron: Beusen Architecten)

2.4. Bestemmingsplan

De gemeenteraad van Hilvarenbeek heeft op 29 september 2022 het bestemmingsplan "J.F. Kennedylaan 1" vastgesteld ten behoeve van de woningbouwontwikkeling op de Locatie en de ontwikkeling van het gezondheidscentrum. Het bestemmingsplan is onherroepelijk en te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl.

De Locatie kent de bestemmingen 'woongebied', 'groen' en de gebiedsaanduiding 'milieuzone – geluid' en 'vrijwaringszone – molenbiotoop'. Het bestemmingsplan hanteert geen maximum aantal woningen en stelt geen voorwaarden voor grondgebonden of gestapelde woningen.

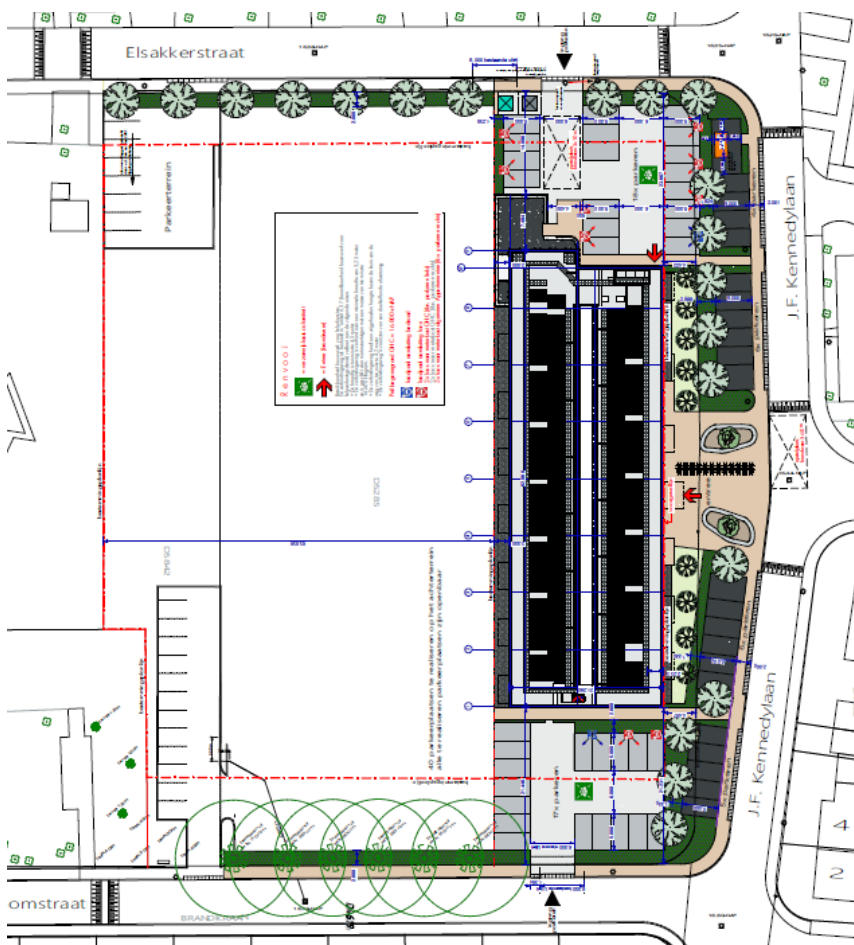


Figuur 4 Locatie (bron: bestemmingsplan J.F. Kennedylaan 1)

Belangrijke aandachtspunten voor de ontwikkeling van de Locatie op basis van het bestemmingsplan zijn groen, waterberging en parkeren. Deze onderwerpen worden hierna nader toegelicht.

2.4.1. Groen

De gemeenteraad heeft als kader gesteld dat er sprake moet zijn van robuust groen op en rondom de Locatie. Direct grenzend aan de Locatie, aan de zijde van de Doornboomstraat (zuidkant) en Elsakkersstraat (noordkant), richt de Gemeente, na de oplevering en realisatie van de woningbouw en bijbehorende buitenruimte op de Locatie, een groenstrook in van twee meter breed. Zie hiervoor ook Figuur 5. De twee door de Gemeente te realiseren groenstroken maken geen onderdeel uit van de Verkoop van de Locatie.



Figuur 5 Inrichtingstekening openbare ruimte die de Gemeente zelf aanlegt

De groenstrook aan de Elsakkersstraat wordt ingericht met:

- De *carpinus betulus* (haagbeuk (boom)). Het betreft bomen van de tweede orde.
- De *fagus sylvatica* (gewone beuk (haag)).
- Ofwel een andere inheemse boomsoort van de tweede orde op verzoek van het B(iodiversiteits)-team of de Vereniging Natuur en Milieu Hilvarenbeek.

Aan de zijde van de Doornboomstraat bevinden zich in deze groenstrook zes te behouden moeraseden (de bomen 1 tot en met 6 in de tekening van Figuur 6). Rondom deze moeraseden wordt door de Gemeente een haag aangebracht (*fagus sylvatica*). De bomen 7 tot en met 19 uit onderstaande figuur zijn in september 2023

gekapt.



Figuur 6 Kaart met moeraseiken aangrenzend aan de Locatie

De Winnaar dient bij de uitwerking van zijn plan en tijdens de realisatiewerkzaamheden op de Locatie rekening te houden met de kroonprojectie en het wortelpakket van de op de tekening van Figuur 6 weergegeven moeraseiken. Voor de werkzaamheden dient de Winnaar een 'werkplan bomen' op te stellen conform het "Handboek Bomen 2022" van het Normeninstituut bomen en dit ter goedkeuring voor te leggen aan het bevoegd gezag (het college van burgemeester en wethouders ofwel de daartoe gemandateerde persoon).

Ook voor de delen van de Locatie, grenzend aan de Doornboomstraat en Elsackersstraat is de bestemming 'Groen' opgenomen. De hiervoor genoemde twee door de Gemeente te realiseren groenstroken vallen binnen dezelfde groenbestemming. Artikel 3 van het bestemmingsplan geeft richting aan de gebruiksmogelijkheden van deze stukken grond op de Locatie. Zo kunnen binnen de bestemming 'Groen' waterhuishoudkundige voorzieningen worden getroffen om te voldoen aan de vereiste hemelwater infiltratie. Ook is het mogelijk binnen de 'Groen' bestemming parkeervoorzieningen te realiseren in de vorm van open en waterdoorlatende verharding, zoals grasbetonstenen (zie artikel 3.1 sub g van het bestemmingsplan).

2.4.2. Waterberging

Het bestemmingsplan schrijft voor dat hemelwaterinfiltratie binnen de Locatie opgelost moet worden. Met de voorwaardelijke bepaling uit artikel 4.4.1 van het bestemmingsplan wordt geregeld, dat er 60 mm per m² aan watercompensatie moet worden gerealiseerd bij het toevoegen van nieuw verhard oppervlak op de Locatie.

Conform het verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2017-2021 (vGRP) wordt waterdoorlatende verharding, zoals grasbetonsteen, door de Gemeente niet gezien als verhard oppervlak.

Daarnaast kan het gebruik van sedumdaken op gebouwen, conform het vGRP, mits goed onderbouwd en goed uitgevoerd, tot een vermindering van de waterbergingsopgave leiden. Sedumdaken dienen minimaal 30 mm hemelwater over een oppervlak vast te houden om in aanmerking te komen als compenserende maatregel.

2.4.3. Parkeren

Voor de parkeernormen wordt verwezen naar het parkeerbeleid, zoals vastgelegd in het parapluplan Parkeren gemeente Hilvarenbeek 2018. De Gemeente hanteert voor het bepalen van de parkeervraag op de Locatie de kengetallen van het CROW publicatie 381 (december 2018).

Het parkeerbeleid gaat uit van de stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk'. De Locatie is aangewezen als 'rest bebouwde kom'. Binnen de bandbreedte van het CROW hanteert de Gemeente voor de woningbouwontwikkeling op de Locatie de maximale parkeernorm.

Wonen	Rest bebouwde kom	Waarvan bezoekers parkeren	Per
	Norm		
Koopwoning, vrijstaand	2,7	0,3 pp	Woning
Koopwoning, twee-onder-een-kap	2,6	0,3 pp	Woning
Koopwoning, tussen/hoek	2,4	0,3 pp	Woning
Koopwoning, etage, duur	2,5	0,3 pp	Woning
Koopwoning, etage, midden	2,3	0,3 pp	Woning
Koopwoning, etage, goedkoop	2	0,3 pp	Woning
Huurhuis, vrije sector	2,4	0,3 pp	Woning
Huurhuis, sociale huur	2	0,3 pp	Woning
Huurwoning, etage duur	2,3	0,3 pp	Woning
Huurwoning, etage midden/goedkoop	1,8	0,3 pp	Woning
Kamerverhuur, zelfstandig (niet studenten)	0,8	0,2 pp	Kamer
Kamerverhuur, studenten, niet zelfstandig	0,3	0,2 pp	Kamer
Aanleunwoning en serviceflat	1,4	0,3 pp	Woning

Tabel 1: parkeernormen gemeente Hilvarenbeek (Bron: parkeerbeleidsplan 2015-2020 / bijlagenrapport)

Het aandeel bezoekersparkeren dient volledig binnen de Locatie opgelost te worden.

Dubbelgebruik

Als het parkeren voor de woningen openbaar toegankelijk wordt, dan mag er gerekend worden met aanwezigheidspercentages (ten behoeve van dubbelgebruik). De werkdag ochtend is de maatgevende periode.

	Werkdag ochtend	Werkdag middag	Werkdag avond	Koopavond	Werkdag nacht	Zaterdag middag	Zaterdag avond	Zondag middag
Woningen bewoners	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
Woningen bezoekers	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%
Sociaal medisch	100%	75%	10%	10%	0%	10%	10%	10%

Tabel 2: aanwezigheidspercentages gemeente Hilvarenbeek, Bron: parkeerbeleidsplan 2015-2020 / bijlagenrapport.

2.5. Bodem

Uit paragraaf 5.4 van de toelichting bij het bestemmingsplan "J.F. Kennedylaan 1" volgt dat er een verkennend bodemonderzoek heeft plaats gevonden op de Locatie. Uit de conclusie blijkt dat het aspect bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

2.6. Archeologie

Uit paragraaf 5.2 van de toelichting bij het bestemmingsplan "J.F. Kennedylaan 1" volgt dat er een archeologisch bureauonderzoek is gedaan voor de Locatie. Uit de conclusie blijkt dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

2.7. Afvalinzameling

De Gemeente draagt zorg voor de inzameling van huishoudelijk afval. Daartoe is buiten de Locatie aan de zijde van de Elsackersstraat ruimte gereserveerd voor twee ondergrondse afvalcontainers. Het betreft containers voor de inzameling van restafval. Voor bewoners van gestapelde woningen op de Locatie geldt dat zij restafval en groen mogen deponeren in deze ondergrondse containers. PMD (zakken) en papier wordt afzonderlijk ingezameld. Bewoners van grondgebonden woningen op de Locatie krijgen eigen containers voor rest- en groenafval. De inzameling van PMD en papier gebeurt op eenzelfde wijze als voor de gestapelde woningen.

2.8. Bouwpeil

De Locatie is ingemeten door de Gemeente. De inmeting is opgenomen als bijlage 2. Voor het naastgelegen gezondheidscentrum heeft de Gemeente het bouwpeil vastgesteld op 16,80 + NAP. Het vloerpeil van de Samenwijs Accommodatie Starrebos ligt op 17.21 + NAP. De Locatie is lager gelegen.

2.9. KLIC-melding

Er is een KLIC-melding gedaan voor de Locatie, die is opgenomen als bijlage 3.

2.10. SRBT-woondeal 2022-2030 (9 maart 2023)

In het eerste kwartaal van 2022 heeft het Rijk de Nationale Woon- en Bouwagenda uitgebracht, met als kerndoelen: beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit. Op 9 maart 2023 is de Gemeente partner geworden van de SRBT-woondeal. In de SRBT-regio geldt dat er bij nieuwe plannen, zo ook bij de ontwikkeling van de Locatie:

- 30% in de sociale huur wordt gerealiseerd; en

- 40% in middeldure huurwoningen en/of betaalbare koopwoningen, hieronder valt ook de categorie sociale koop.

Voor de categorie middeldure huurwoningen wordt in de woondeal aangesloten bij het woningwaarderingstelsel (vanaf de liberalisatiegrens tot een maximum van €1.026 per maand (prijspeil 2023)). Voor betaalbare koopwoningen wordt aangesloten bij de betaalbaarheidsgrens van € 355.000 v.o.n. (prijspeil 2023).

Voor sociale koopwoningen geldt een maximale v.o.n. prijs van € 236.600,00, conform het Addendum op de Woonvisie Hilvarenbeek 2020-2030.

2.11. Doelgroepenverordening gemeente Hilvarenbeek 2022

Conform de Doelgroepenverordening geldt er een instandhoudingstermijn van ten minste 15 jaren na eerste ingebruikname voor middeldure huurwoningen en ten minste 10 jaren na eerste ingebruikname voor sociale koopwoningen. Ook zijn de doelgroepen voor deze woningen voorgeschreven in de Doelgroepenverordening.

De doelgroep voor sociale koopwoningen zijn huishoudens die op het moment van de start van de inschrijfprocedure voor de betreffende woning(en) een gezamenlijk huishoudensinkomen hebben over het peiljaar van maximaal 1,25 maal het inkomen als bedoeld in artikel 16, eerste lid van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Afspraken hierover worden vastgelegd in de Overeenkomst. De verordening is te raadplegen via de volgende link:

https://repository.officiële-overheidspublicaties.nl/CVDR/CVDR676682/1/html/CVDR676682_1.html

2.12. Toewijzingsverordening bouwgrond voor woningen gemeente Hilvarenbeek 2014

Bij de toewijzing van de woningen op de Locatie moet de Winnaar zich houden aan het gemeentelijke inschrijfsysteem op basis van de Toewijzingsverordening. Concreet houdt de verordening in dat de Gemeente beschikt over een lijst met personen die zich als geïnteresseerden hebben aangemeld voor een woning in Hilvarenbeek. Om in aanmerking te komen voor een woning op de Locatie dient men dan ook ingeschreven te staan bij de Gemeente. Bij de verkoop van de woningen dient de Winnaar afstemming te hebben met de Gemeente en de namen van kandidaat-kopers te overleggen, zodat de Gemeente hier een controle op kan uitvoeren. De Toewijzingsverordening is te raadplegen via de volgende link:

<https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR381701>

2.13. Nota Ruimtelijke kwaliteit 2015

Bouwplannen worden bij aanvraag omgevingsvergunning getoetst aan de Nota Ruimtelijke Kwaliteit 2015. Deze is te raadplegen via de volgende link:

<https://hilvarenbeek.notubiz.nl/document/2832179/1#search=%22nota%20ruimtelijke%20kwaliteit%22>

2.14. Rapport natuurinclusief bouwen

De Vereniging Natuur en Milieu Hilvarenbeek e.o. en het Biodiversiteitsteam Hilvarenbeek hebben in oktober 2022 het rapport 'Het implementeren van natuurinclusieve elementen en energieneutrale maatregelen in nieuwbouwprojecten in de Gemeente Hilvarenbeek' uitgegeven (bijlage 4). Het rapport is bedoeld om handvatten aan te reiken om in de geplande nieuwbouwwijken binnen de Gemeente natuur te introduceren

en energiegebruik te minimaliseren. Dit rapport dient als achtergrondinformatie voor de Gegadigden. Onder meer op basis hiervan zijn de eisen en wensen voor duurzaamheid als onderdeel van het Beoordelingscriterium kwaliteit geformuleerd in de Verkoopfase.

2.15. Paraplunota duurzaam Hilvarenbeek 2019-2022

In de Paraplunota liggen onder meer de gemeentelijke missie en visie voor duurzaamheid vast. Deze nota dient als achtergrondinformatie voor de Gegadigden. Onder meer op basis hiervan zijn de eisen en wensen voor duurzaamheid als onderdeel van het Beoordelingscriterium kwaliteit geformuleerd in de Verkoopfase.

CONCEPT



BEOORDELINGSCRITERIA EN PUNTENTOEKENNING

3. BEOORDELINGSCRITERIA EN PUNTENTOEKENNING

3.1. Beschrijving beoordelingscriteria

In deze Verkoopprocedure werkt de Gemeente met de onderstaande Beoordelingscriteria en maximale punten.

Beoordelingscriterium	Punten
Kwaliteit	60
Prijs	30
Proces	10
Totaal	100

De Aanbiedingen worden getoetst en beoordeeld op basis van de beste prijs-/kwaliteitverhouding. Dit gebeurt aan de hand van de geformuleerde eisen en wensen bij elk Beoordelingscriterium. Deze eisen en wensen worden hierna per Beoordelingscriterium toegelicht. De **eisen** zijn knock-out-criteria. Om een Aanbieding te doen, moet aan deze eisen voldaan worden. Aanbiedingen die niet voldoen aan de inhoudelijke eisen of Aanbiedingen waaraan voorwaarden dan wel voorbehouden zijn gekoppeld, worden door de Gemeente direct terzijde geschoven en niet verder beoordeeld.

De inhoudelijke beoordeling vindt plaats op basis van de per Beoordelingscriterium geformuleerde **wensen**. Voor de wensen die aan een betreffend Beoordelingscriterium gesteld worden, kunnen dan ook punten verdiend worden door een Gegadigde. De Gegadigde die de hoogste score behaalt wint de Verkoopprocedure en komt in aanmerking voor het sluiten van de Overeenkomst.

De totaalscore van een Aanbieding wordt berekend door de behaalde punten per Beoordelingscriterium bij elkaar op te tellen, waarbij een maximale score van 100 punten behaald kan worden.

3.2. Beoordelingscriterium kwaliteit

Binnen het Beoordelingscriterium Kwaliteit zijn voor de Gemeente de volgende zaken van belang bij de herontwikkeling van de Locatie:

- **het programma;**
- **stedenbouw;**
- **architectuur en vormgeving;**
- **duurzaamheid;**
- **openbare ruimte.**

3.2.1. Eisen

Algemeen

De herontwikkeling van de Locatie moet passen binnen de eisen, zoals geformuleerd in het bestemmingsplan "J.F. Kennedylaan 1", vastgesteld door de gemeenteraad op 29 september 2022.

Programma

Voor het onderdeel programma gelden de volgende eisen:

- 30% van de woningen worden, conform de SRBT-woondeal en het 'Addendum Woonvisie Hilvarenbeek, Actueel streefwoningbouwkader' van 3 april 2023 (bijlage 5) gerealiseerd in de sociale huur. Dit percentage wordt berekend over het totaal aantal op de Locatie toe te voegen woningen. De 15 sociale huurwoningen, die gerealiseerd worden bij de naastgelegen ontwikkeling van het gezondheidscentrum mogen meegeteld worden bij de 30% op de Locatie te realiseren sociale huurwoningen (zie hierna de 'N.B.').
- 40% van de op de Locatie te realiseren woningen worden, conform de SRBT-woondeal gerealiseerd in middeldure huur en/of betaalbare koop, waarvan minimaal 1/3 in de sociale koop (maximale v.o.n. prijs van € 236.600,00).
- 20% van de op de Locatie te realiseren woningen is, conform de Woonvisie 2020-2030 geschikt voor senioren. Dit betekent dat de woonkamer, keuken, badkamer, toilet en tenminste één slaapkamer op hetzelfde niveau zijn als de voordeur (nultredenwoning). De woning is van buitenaf zonder traplopen bereikbaar. Woningen geschikt voor senioren zijn ook drempelvrij. Er is altijd een lift in een complex of de woning is op de begane grond.
- Voor alle koopwoningen op de Locatie geldt een zelfbewoningsplicht voor de eerste bewoners hiervan van één (1) jaar, die is uitgewerkt in de Overeenkomst.
- Op de woningbouw categorieën middeldure huur en sociale koop zijn de instandhoudingstermijnen en de voorgeschreven doelgroepen uit de Doelgroepenverordening van toepassing (zie ook paragraaf 2.11).

N.B. indien het meetellen van de 15 sociale huurwoningen van de naastgelegen ontwikkeling er niet voor zorgt dat het percentage van 30% sociale huur van het totaal op de Locatie te realiseren woningen gehaald wordt, dan mag een Gegadigde om te komen aan het percentage van 30% sociale huur, in plaats van sociale huurwoningen ook sociale koopwoningen met een v.o.n. prijs van maximaal € 236.600,00 realiseren op de Locatie.

Stedenbouw

Voor meer achtergrondinformatie bij deze stedenbouwkundige eisen wordt verwezen naar bijlage 6 'Woningbouw J.F. Kennedylaan Hilvarenbeek', hierin is de onderbouwing van de stedenbouwkundige uitgangspunten terug te vinden.

Massa en vorm

- In beginsel mag de nieuwe bebouwing bestaan uit één geheel bouwcomplex, maar bovengronds dient het gebouw te bestaan uit meerdere (minimaal twee) gescheiden subvolumes.
- Centraal in het plangebied (tussen de subvolumes) dient een open, private groene ruimte te worden gecreëerd.

Oriëntatie

De bebouwing is aan minimaal 4 zijden expliciet naar buiten / op groen georiënteerd, waarvan 2 zijden op het bestaande, openbare groene kader en 2 op de private, gemeenschappelijke groene binnenruimte.

Hoogte

De maximale bouwhoogte is in het bestemmingsplan bepaald en bedraagt 12 meter.

Architectuur en vormgeving

Voor meer achtergrondinformatie bij deze architectonische eisen wordt verwezen naar bijlage 6 'Woningbouw J.F. Kennedylaan Hilvarenbeek', hierin zijn ook de referentiebeelden kleur- en materiaalkeuze van de hoofdmaterialen terug te vinden.

Dakvorm

De (sub)volumes van het nieuwe woningbouwcomplex dienen plat afgedekt te zijn of in de vorm van een dak met een flauwe, eenzijdige helling (flauw lessenaars-dak).

Kleur- en materiaalgebruik

- Het uitgangspunt is baksteenarchitectuur. Er wordt voor het nieuwe gebouw dus aangestuurd op gevels, die in de basis bestaan uit metselstenen.
- Hoofdmateriaal: gebakken metselstenen: monochroom of subtiele verschillen in kleur.
- Hoofdkleur: in beginsel in het scala (rood)bruin - grijsbruin, eenduidig of met een harmonische, zeer genuanceerde variatie (donkerder/lichter) of (deels) wit keimwerk.
- Metselstenen in de kleuren geel, beige (zandkleurig), wit met grijze voegen of met té gemêleerde / té verschillende kleuren zijn per definitie uitgesloten.

Installaties en zonnepanelen

Het toevoegen van zonnepanelen en andere installaties dient uit het zicht te geschieden.

Bijgebouwen

Alle bijgebouwen dienen in beginsel integraal onderdeel uit te maken van het stedenbouwkundige en architectonische geheel (hoofdgebouw / subvolumes).

Duurzaamheid**Biodiversiteit**

- De inrichting van de openbare ruimte en de private buitenruimte op de Locatie kent een diversiteit in (niet gecultiveerde) droogtebestendige inheemse (loofboom)soorten. Er worden geen uitheemse (loofboom)soorten toegepast, met uitzondering van uitheemse soorten, die door klimaatverandering hier steeds beter gedijen en een meerwaarde vormen qua biodiversiteit.
- 20% van de private buitenruimte op de Locatie wordt ingericht met grondgebonden beplanting.

Energie

De woningen worden minimaal gerealiseerd conform het Bouwbesluit en voldoen daarmee aan de daaruit volgende BENG-eisen (TOjuli eis).

Hittestress (voorkomen)

Bestemmingsplan J.F. Kennedylaan 1: artikel 4.4.1. voorwaardelijke verplichting watercompensatie:

"Het gebruik van de gronden conform de bestemming 'Woongebied' is toegestaan mits:

a. wordt voldaan aan de watercompensatie van 60 mm per vierkante meter aan nieuw verhard oppervlak."

Klimaatadaptatie

- Er wordt gewerkt met een gescheiden rioolstelsel; vuil water en (schoon) hemelwater worden gescheiden en conform het bestemmingsplan op de Locatie gebufferd en geïnfiltreerd.

Mobiliteit

Op de Locatie moeten tenminste 10 openbaar toegankelijke fietsparkeerplaatsen op maaiveld gerealiseerd te worden in de nabijheid van de entrees van de subvolumes t.b.v. bezoekers van de woningen.

Natuurinclusiviteit

- In het plan wordt rekening gehouden met de bestaande bomen aan de zuidzijde in de openbare ruimte, voor de bomen blijft voldoende ruimte beschikbaar om hun intrinsieke waarde te behouden.
- In de bebouwing worden minimaal tien (10) voorzieningen (nestgelegenheden) getroffen voor inheemse diersoorten, zoals de huismus, gierzwaluw en vleermuissoorten.

Openbare ruimte

Parkeren

- Op de Locatie worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd voor bewoners en bezoekers conform het parapluplan Parkeren gemeente Hilvarenbeek 2018.
- Indien er gekozen wordt voor een halfverdiepte of ondergrondse parkeervoorziening voor de bewoners (niet voor bezoekers) van de nieuw te bouwen woningen op de Locatie, geldt dat er tenminste één parkeerplaats per woning in de halfverdiepte of ondergrondse parkeervoorziening wordt gerealiseerd. Parkeren in een gebouwde voorziening dient voor wat betreft maatvoering te voldoen aan de NEN2443.
- Naast de eigen parkeeropgave dient op de Locatie te worden voorzien in 40 openbare parkeerplaatsen op maaiveldniveau (niet in een gebouwde/ondergrondse parkeervoorziening) voor het naastgelegen gezondheidscentrum, die openbaar toegankelijk zijn en blijven. Wanneer de eigen parkeeropgave en de 40 parkeerplaatsen voor het naastgelegen gezondheidscentrum gecombineerd worden en deze allemaal openbaar toegankelijk zijn is dit efficiënter (zie ook 'dubbelgebruik' in paragraaf 2.4.3). Qua maatvoering dienen de parkeerplaatsen te voldoen aan de minimale richtlijnen van het CROW als genoemd in de ASVV 2012. Dit betekent voor:
 - o haakse parkeerplaatsen (l x b): 2,5 x 5 meter;
 - o langsparkeren: (l x b): 6 x 2 meter;
 - o mindervalide parkeerparkeerplaatsen (l x b): 3 x 5 meter;
 - o rijbaanbreedte bij gestoken parkeren (tweezijdig): 3,80 meter;
 - o rijbaanbreedte bij haaksparkeren (tweezijdig): 6 meter.
- Voor de berekening van en de invulling van de parkeervraag ten behoeve van de Locatie mag geen rekening gehouden worden met deelmobiliteit. De Gemeente acht het niet reëel dat hier gebruik van wordt gemaakt.
- Op de Locatie dienen tenminste twee mindervalide parkeerplaatsen aangelegd te worden.
- Op de Locatie dienen tenminste twee laadpunten te zijn voor elektrische voertuigen (4 auto's).

Ontsluiting

De Locatie wordt op dit moment ontsloten via twee bestaande inritconstructies. Het betreft één inritconstructie aan de zijde van de Elsackersstraat en één aan de zijde van de Doornboomstraat. Voor de ontsluiting van de Locatie in de toekomstige situatie zijn de volgende uitgangspunten van toepassing:

- Het aantal inritconstructies vanuit de Locatie naar de openbare weg mag niet toenemen (minder mag wel). Dit betekent maximaal één inritconstructie aan iedere zijde.
- De bestaande inritconstructie aan de Elsackersstraat mag verplaatst/verschoven worden. De Gemeente zal de positie van de aan de Elsackersstraat te planten bomen hier dan op aanpassen.
- De inritconstructie aan de Doornboomstraat mag niet verplaatst worden, in verband met het behoud van de bestaande bomen (1 t/m 6 op Figuur 6).

Kolken beton / gietijzer

Bij de toepassing van straatkolken wordt aangesloten bij wat te doen gebruikelijk is in de Gemeente, te weten:

- straatkolk B125 Struik Verwo Aqua og: Type Aquaway straatkolk S / 1300/80 M-line GB1;
- trottoirkolk B125 13/15 Struik Verwo Aqua og: Type Aquaway trottoirkolk T 1271 M-line GB1;
- PVC-buis stijfheidsklasse SN 8: Vuilwater kleur rood/bruin. Regenwater kleur grijs.

Kantopsluiting

Bij de toepassing van kantopsluiting wordt aangesloten bij wat te doen gebruikelijk is in de Gemeente, te weten:

- trottoirband stellen met schraalbeton 0.061 m³/m: Profiel 130/150 x 250 mm kleur grijs, Pasmaken door middel van zagen;
- opsluitbanden stellen met schraalbeton 0.061 m³/m kleur grijs: Profiel 60 x 200 mm - 100 x 200 mm - 120 x 250 mm - 150 x 250 mm;
- inritbanden van beton stellen met schraalbeton 0.12 m³/m: Profiel 750 x 180 x 500 mm. Eindstukken links en rechts toepassen.

Bestratingen

Bij de toepassing van bestrating wordt aangesloten bij wat te doen gebruikelijk is in de Gemeente, te weten:

- betontegels in het trottoir kleur grijs: Afm. 300 x 300 x 60 mm breukklasse 70;
- alle parkeervakken worden uitgevoerd in grasbeton;
- grasbetontegels in parkeervakken zijn vlak, in verband met de begaanbaarheid, kleur donkergrijs: afmeting 600x400, dikte minimaal 100 mm. Sluiting hol en dol; verwerking machinaal, fabricaat MBI of struyk verwo infra of soort gelijk. Inzaaien met grasmengsel R5;
- betonstraatstenen rijbaan keperverband met bisschopsmutsen: Standaard keiformaat dikte 80 mm kleur 403 heidepaars Code KKCM403BS;
- betonstraatstenen halfsteensverband: Dubbelklinker dik 80 mm kleur rood geocolor.

Streklagen goten en markering

Bij de toepassing van streklagen goten en markering wordt aangesloten bij wat te doen gebruikelijk is in de Gemeente, te weten:

- molgoot 5 strekken: standaard dikformaat dikte 80 mm kleur heidepaars en zwart;
- streklaag langs rijbaan zonder goot: 2 lagen dikformaat dikte 80 mm kleur heidepaars;
- streklaag rondom parkeervakken: 3 lagen dikformaat 80 mm kleur grijs.

Openbare verlichting

Bij de toepassing van verlichting wordt aangesloten bij wat te doen gebruikelijk is in de Gemeente, te weten:

- terrein moet b.v. voldoen aan PKVW. Toetsing via NOBRA, Aannemer Gemeente is Hanenberg uit Geffen.
- te gebruiken materialen m.b.t. openbare verlichting:
 - lichtmast: Een thermisch verzinkte en gepoedercoate conische lichtmast met een lph van 4 meter. Lichtmast te vullen met scherp zand tot 5 cm onder het deurtje; kleur lichtmast: Ral 6009;
 - armatuur: Armatuur fabr. Schreder type Friza 5118 16 xp-g2 250mA WW PC 1800 lumen, 13,6 Watt. Voorzien van dimbare driver, Dynadimmer met regime: 4A.

3.2.2. Wensen

Programma

- Er worden sociale koopwoningen gerealiseerd op de Locatie met een maximale vrij-op-naamprijs van € 236.600,00 conform het Addendum op de Woonvisie Hilvarenbeek 2020-2030.
- Meer dan 1/3 van de 40% van de op de Locatie te realiseren middeldure huur- en/of betaalbare koopwoningen wordt sociale koop.
- Meer dan 40% van de woningen op de Locatie worden gerealiseerd in de middeldure huur en/of betaalbare koop.
- Meer dan 20% van de op de Locatie te realiseren woningen is, conform de Woonvisie 2020-2030, geschikt voor senioren.

Stedenbouw

Voor meer achtergrondinformatie bij deze stedenbouwkundige wensen wordt verwezen naar bijlage 6 'Woningbouw J.F. Kennedylaan Hilvarenbeek', hierin is de onderbouwing van de stedenbouwkundige uitgangspunten terug te vinden.

Massa en volume

De subvolumes op de Locatie zijn samenhangend. Meerdere vormen (vierkant, rechthoekig, L-vormig, haakvormig et cetera) zijn toegestaan.

Karakteristiek en sfeer

- De bebouwing is niet sterk contrasterend, maar juist in harmonie met zichzelf, met de bestaande, omliggende (maatschappelijke) bebouwing en met de groene context.
- De (sub)volumes (minimaal 2) dienen zo samenhangend en consistent mogelijk te worden vormgegeven.

Hoogte

- Het is gewenst dat er diversiteit / afwisseling aanwezig is in de bouwhoogte tussen of in de verschillende (sub)volumes.
- Hoogteverschillen in de volumes aan de beide straatzijden (noord- en zuidzijde, Elsakerstraat en Doornboomstraat) zijn zeer gewenst om het, massale, gesloten karakter van deze gevels te beperken.

Positionering

Het bestemmingsvlak in het bestemmingsplan is leidend, maar de bebouwing dient bij voorkeur binnen de aangegeven rooilijnen (zie afbeelding 6 in bijlage 6) te worden gepositioneerd. Dit betekent niet dat men per se óp deze lijn moet bouwen; verder naar binnen toe mag eventueel wel, maar naar buiten toe niet.

Routing

Opnemen in het plan van een route (in beginsel een voetpad), die de gemeenschappelijke, centrale groene ruimte aan het omliggende gebied koppelt.

Architectuur en vormgeving

Voor meer achtergrondinformatie bij deze architectonische wensen wordt verwezen naar bijlage 6 'Woningbouw J.F. Kennedylaan Hilvarenbeek', hierin zijn ook de referentiebeelden van houten geveldelen en groene erfafscheidingen terug te vinden.

Gevelkarakteristiek / gevelopbouw

De gevels kennen een 'genuanceerde variatie' in opzet. Deze variatie in de gevel kan bijvoorbeeld worden bereikt door een verschil in gevelopeningen en/of door iets terugliggende vlakvullingen van hout of hout-vervangend materiaal (houtlook).

Kleur- en materiaalgebruik

- De subvolumes van het appartementencomplex zijn op elkaar afgestemd en vormen een 'familie van ontwerp'.
- Ondergeschikte geveldelen worden bij voorkeur uitgevoerd in hout en/of hout-vervangend materiaal (houtlook).
- Kozijnen en deuren zijn in beginsel donker van kleur en in goede afstemming met het hoofdmateriaal (metselstenen en hout), bij voorkeur zwart / antraciet (zie de referentiebeelden in bijlage 6).

Detailering

- De detailering wordt gevormd door de toepassing van hout / houtlook en/of verbijzonderd metselwerk (bijvoorbeeld afwijkend metselverband).

- Samen met onderdelen als bijvoorbeeld betonnen waterslagen / dorpels bepalen deze details op een gevarieerde wijze het grotere geheel.

Bijgebouwen

- Indien er eventueel toch 'buiten staande' bijgebouwen noodzakelijk zijn, dienen deze op maximale wijze aan het hoofdgebouw te worden gekoppeld en/of geclusterd.
- Deze mogelijke 'buiten staande' bijgebouwen worden in dat geval uitgevoerd in hetzelfde hout / houtlook als in de gevels en sluiten daarmee aan op het gebouw.

Private buitenruimte

- In het private binnengebied / de gemeenschappelijke binnentuin van de toekomstige bewoners dient zoveel mogelijk groen te worden aangelegd.
- Om de inrichting zo groen mogelijk te laten zijn, is er in de private binnentuin sprake van zo min mogelijk verharding. De 'paden' worden zoveel mogelijk geminimaliseerd.
- Er worden zo min mogelijk niveauverschillen toegepast in (de bestrating van) de private buitenruimte.
- De inrichting van de private buitenruimte nodigt uit om te ontmoeten c.q. samen te komen.

Individuele erfafscheidingen openbaar-privé

- Daar waar erfafscheidingen aanwezig zijn, die duidelijk zichtbaar zijn vanuit de gemeenschappelijke ruimte, dienen deze te bestaan uit lage hagen (max. 1.0 m1).
- Hier geldt dat, zowel vanuit sfeer als vanuit ecologische meerwaarde, inheemse soorten dienen te worden toegepast, bijvoorbeeld hagen van beuk (*Fagus sylvestris*), liguster (*Ligustrum sylvestris*) of veldesdoorn (*Acer campestre*).
- Indien hagen om bepaalde redenen niet mogelijk zijn, mag eventueel worden gekozen voor een alternatief, gevormd door lage, begroeide hekwerken. De hekwerken dienen van hoge kwaliteit te zijn (zwart, gepuntlast, poedercoating).
- Deze hekwerken dienen te worden voorzien van klimplanten van passende soorten.

Duurzaamheid**Biodiversiteit**

- Het zoveel mogelijk verhogen van de biodiversiteit op de Locatie, in het bijzonder gericht op lokale en bedreigde flora en fauna, met toepassing van natuurlijke methodes en materialen.
- Op de Locatie wordt gestreefd naar een zo groot mogelijk biodiversiteit door middel van het toepassen van zoveel als mogelijk inheemse bomen, struiken en plantensoorten (een gevarieerd aanbod van inheemse soorten):
 - o kopse en blinde muren kunnen beplant worden met bijvoorbeeld vuurdoorn, klimop, kamperfoelie, wilde wingerd. Deze beplantingen geven in verschillende jaargetijden door kleurverschil vaak een gevarieerd aanblik. Ook hebben zulke beplantingen een isolerende werking bij directe beschijning van de zon op de muur;
 - o het aanbrengen van lage beplanting rekening houden met de schaduwvorming door bomen (noordkant);
 - o zie ter inspiratie het overzicht met inheemse bomen en planten op pagina 17 1n 18 van de Handreiking;
- Bij de inrichting van de private buitenruimte op de Locatie wordt zoveel als mogelijk rekening gehouden met de grondsoort, die bij bepaalde plantensoorten hoort. Zo nodig wordt de grond voor een plantsoort ter plaatse aangepast, door deze kalkrijk, lemig en dergelijke te maken;
- De gezamenlijke private (binnen)tuin / groene buitenruimte creëert een meerwaarde ten opzichte van particuliere tuinen door een uitgekende samenstelling van beplanting op basis van een onderliggend plan om de biodiversiteit op de Locatie te verhogen.

- De inrichting van de private buitenruimte op de Locatie kent een variatie in structuren van beplanting (mantel/zoom) en verschillende vegetatielagen.

Circulariteit

- Het beperken van materiaalgebruik en ruimtegebruik.
- Daar waar materiaal nodig is, wordt gekozen voor materialen uit hernieuwbare bron en biobased materialen ("Bouw met hout uit eigen woud").
- Als het voorgaande niet mogelijk is, dan wordt gekozen voor materialen met een zo laag mogelijke milieubelasting.
- Er wordt zoveel als mogelijk flexibel gebouwd, waardoor de woningen eenvoudig aanpasbaar zijn aan toekomstige behoeften.
- Er wordt zoveel als mogelijk demontabel gebouwd, zodat elementen logisch en eenvoudig losmaakbaar zijn voor toekomstig hoogwaardig hergebruik.

Energie

- De woningen hebben een hogere standaard dan BENG, ze zijn ENG, NOM of energieleverend,, zodat een zo laag mogelijke energie- en warmtebehoefte ontstaat.
- Woningen met een zo hoog mogelijke energieopbrengst.
- De integratie van mogelijkheden om een teveel aan opgewekte energie op te slaan op de Locatie, al dan niet door middel van voorzieningen waardoor bewoners hun eigen energie op kunnen slaan.
- Zoveel als mogelijk CO2-neutraal en emissieloos bouwen.
- Zo min mogelijk CO2-uitstoot en overige emissies tijdens de gebruiksfase.

Hittestress (voorkomen)

- Er wordt zoveel als mogelijk hittebestendig gebouwd (denk aan: beplanting op gebouwen, reflecterende daken, water inbouwen dynamische zonwering).
- Eventuele platte daken, die minder geschikt zijn voor zonnepanelen, worden zoveel als mogelijk belegd met sedumbegroening.
- Hooguit 20% van de private buitenruimte, maar het liefst minder, wordt verhard of betegeld met de verplichting voor de bewoners om dit in de toekomst in stand te houden.
- Met de herontwikkeling van de Locatie wordt zoveel als mogelijk rekening gehouden met de landelijk bekende 3-30-300 richtlijn:
 - o 3 bomen zichtbaar vanaf elke woning;
 - o 30% van de wijk ligt in de schaduw van een boom;
 - o op 300 meter afstand van elke woning een verkoelend parkje of een andere groene plek waar verkoeling gezocht kan worden als het erg warm is.

Klimaatadaptatie

- Daar waar het kan wordt, naast de parkeervoorzieningen, zoveel als mogelijk waterdoorlatende bestrating toegepast waardoor water kan inzijgen.
- Zoveel als mogelijk waterproof bouwen, met het oog op wateroverlast, watertekort en waterbesparing, denk aan: een gescheiden drink- en regenwatersysteem; regenwater vanaf daken wordt niet afgevoerd naar het riool, maar bij elk huis opgevangen in een (ondergronds) reservoir t.b.v. grijswatersysteem of naar wadi's in de wijk.

Mobiliteit

- Het fietsgebruik wordt gestimuleerd door voldoende stallingsruimte op de Locatie en voorzieningen die het gebruik van de fiets laagdrempelig maken.
- (Een deel van) de woningen worden voorzien van oplaadvoorzieningen voor elektrische auto's.
- Zoveel als mogelijk inspelen op toekomstige mobiliteitsoplossingen (denk aan: laadinfrastructuur).

- Het parkeren voor bewoners wordt zoveel als mogelijk uit het zicht (inpandig) opgelost.

Natuurinclusiviteit

- De beplanting op de Locatie zorgt voor schuil- en voedselgelegenheid voor inheemse diersoorten.
- Als er vleermuiskasten worden toegepast, dan zijn dit bij voorkeur kasten die geschikt zijn voor kolonies. Dit zijn grotere kasten, dan de kasten die gewoonlijk in de spouwmuur worden ingemetseld. Eventuele kolonieruimtes kunnen ook in schoorstenen aangebracht worden (voorbeeld in Goirle). Vleermuisdeskundigen kunnen hierover meer informatie geven.
- Er wordt bij de inrichting van de buitenmuren zoveel als mogelijk rekening gehouden met de huismus als koloniebroeder, hetzelfde geldt voor het aanbrengen van inpandige gierzwaluwkasten (ook een kolonievogel). Een deskundige op vogelgebied kan hierover informatie geven.

Openbare ruimte

Parkeren

- De openbare parkeervoorziening is primair bedoeld voor de bezoekers van het gezondheidscentrum, maar mag vanwege het openbare karakter ook door andere personen, waaronder ouders, die hun kind(eren) bij school afzetten en ophalen, gebruikt worden. Het is om die reden wenselijk dat de parkeervoorziening goed toegankelijk en bereikbaar is voor de genoemde doelgroepen.
- Er dient aandacht te worden geschonken aan de verkeersafwikkeling en de verkeersveiligheid in verband met de naastgelegen school.
- Qua positionering van de nieuw te realiseren parkeerplaatsen wordt er zoveel als mogelijk aangesloten bij de reeds in de bestaande openbare ruimte rondom de Locatie aanwezige parkeervakken.

Ontsluiting

Er wordt zoveel als mogelijk rekening gehouden met de verkeersveiligheid van de naastgelegen school als gevolg van de gekozen in- en uitritconstructie voor de Locatie.

3.2.3. Puntenwaardering

Om redenen van het belang van de integraliteit worden voor het Beoordelingscriterium Kwaliteit punten toegekend aan het totaal en niet op de afzonderlijke onderdelen. Vooraf is immers geen vaste onderlinge verhouding van de beoordelingsaspecten voor dit Beoordelingscriterium aan te geven. Bovendien geeft dit de Gegadigden meer ruimte om een eigen concept te ontwikkelen, anders dan te voldoen aan een 'afvinklijstje'.

In zijn algemeenheid geldt dat een Aanbieding op het Beoordelingscriterium Kwaliteit beter beoordeeld wordt naarmate deze, naar het oordeel van de beoordelingscommissie:

- aan meer van de benoemde wensen invulling geeft;
- een betere invulling geeft aan de omschreven wensen.

De beoordelingscommissie beoordeelt de Aanbieding op het onderdeel Kwaliteit integraal met één rapportcijfer. Hierbij gebruikt de beoordelingscommissie alleen hele, even rapportcijfers (2, 4, 6, 8 of 10). Deze cijfers hebben de volgende betekenis:

2	= slecht
4	= onvoldoende
6	= voldoende
8	= goed
10	= uitmuntend, overtreft alle verwachtingen

Het minimale rapportcijfer dat behaald moet worden voor het Beoordelingscriterium Kwaliteit is een 6. Als een Aanbieding met een rapportcijfer 2 of 4 wordt beoordeeld, dan leidt dit tot uitsluiting van de

Verkoopprocedure.

De cijfers van de Gegadigden worden gedeeld door het maximaal te behalen rapportcijfer, zijnde 10, en vermenigvuldigd met het aantal te behalen punten voor Kwaliteit (60). Voor het Beoordelingscriterium Kwaliteit kunnen maximaal 60 punten behaald worden.

De puntenwaardering is als volgt:

$$\text{Punten} = \frac{\text{Cijfer te beoordelen Gegadigde}}{\text{Maximaal haalbare cijfer (10)}} \times [60] \text{ punten}$$

3.3. Beoordelingscriterium prijs

Naast een goede score op het Beoordelingscriterium Kwaliteit verlangt de Gemeente van de Gegadigden een bijbehorende marktconforme onvoorwaardelijke grondbieding.

3.3.1. Eisen

Minimale verkoopprijs

Gegadigden dienen te voldoen aan de minimale verkoopprijs van € 1.700.000,00, exclusief btw (prijspeil 1 januari 2024) voor de Locatie. Het genoemde bedrag is de ondergrens om deel te kunnen nemen aan de Verkoopprocedure. Het indienen van een lagere verkoopprijs leidt tot uitsluiting van verdere deelname aan de Verkoopprocedure.

Onvoorwaardelijk

Het is niet toegestaan om aanvullende voorwaarden te stellen in de bieding. Biedingen waaraan voorwaarden zijn verbonden door de Gegadigde, worden door de Gemeente terzijde geschoven en niet verder beoordeeld.

3.3.2. Wensen

De Gemeente streeft naast een hoge kwaliteit naar een redelijke grondopbrengst, derhalve wordt een hoger grondbod beter beoordeeld.

3.3.3. Puntenwaardering

Het maximaal aantal te behalen punten voor het onderdeel financiën bedraagt 30 punten. De Gegadigde kan punten verdienen aan de hand van het financiële bod. Het hoogste financiële bod krijgt het maximaal aantal punten. De laagste Gegadigde krijgt de minste punten, gerelateerd aan het bod van de hoogste Gegadigde. De puntenwaardering wordt afgerond op twee decimalen.

De puntenwaardering is als volgt:

$$\text{Punten} = \frac{\text{Inschrijfsom te beoordelen Gegadigde}}{\text{Inschrijfsom hoogste Gegadigde}} \times 30 \text{ punten}$$

3.4. Beoordelingscriterium proces

Naast Kwaliteit en Prijs zijn ook de meer procesmatige en risicoaspecten van de herontwikkeling van de Locatie voor de Gemeente belangrijk. De Locatie is gelegen in een actieve buurt, er heeft dan ook al participatie met de buurt plaatsgevonden bij het opstellen van de Verkoopdocumenten. Na de Toewijzing speelt de Winnaar een belangrijke rol bij de participatie met de buurt en andere stakeholders in de omgeving. Participatie stopt immers niet als de Locatie is verkocht.

3.4.1. Eisen

Voor het onderdeel Proces geldt dat Gegadigden om een plan van aanpak gevraagd wordt, waarin zij aan dienen te geven hoe zij omgaan met de, hierna omschreven, meer procesmatige en risicoaspecten van de opgave. Aan het Beoordelingscriterium Proces worden geen inhoudelijke eisen gesteld, anders dan dat het plan van aanpak de volgende onderdelen moet bevatten:

- 1 een planning;
- 2 een voorstel voor de communicatie en samenwerking met de Gemeente, waaronder de overlegstructuur en -frequentie;
- 3 een concreet voorstel voor de participatie en communicatie met omwonenden en overige stakeholders in de nabijheid van de Locatie (zie hierna voor een toelichting);
- 4 een marktanalyse, waaruit volgt welke doelgroep(en) er interesse hebben om op de Locatie te wonen en hoe hier met het aangeboden woonproduct op ingespeeld wordt.

Toelichting participatie

De Winnaar wordt na het sluiten van de Overeenkomst verantwoordelijk voor de participatie en communicatie met bewoners, belanghebbenden en overige stakeholders. Aan de Gegadigden wordt gevraagd om in hun plan van aanpak een visie te geven op het participatieproces, waarin duidelijk wordt aangegeven hoe de Gegadigde rekening houdt met zorgen en suggesties uit de buurt. Hierbij wordt aan de Gegadigden ook gevraagd om in hun plan van aanpak expliciet aan te geven op welke wijze de buurt/belanghebbenden en overige stakeholders worden betrokken in de bouwplan- en uitvoeringsfase.

3.4.2. Wensen

Een Aanbieding wordt op het Beoordelingscriterium Proces beter beoordeeld naarmate deze, naar het oordeel van de beoordelingscommissie:

1. een realistische planning omvat voor de ontwikkeling van de Locatie (o.a. opstellen voorlopig en definitief ontwerp en aanvraag omgevingsvergunning), de realisatie, het moment van afname (en betaling) van de grond en de ingebruikname van de Locatie. Een realistische planning c.q. ontwikkeltempo wordt beter beoordeeld;
2. het vertrouwen wekt dat de communicatie en samenwerking met de Gemeente, waaronder de overlegstructuur en -frequentie, alsmede de besluitvorming over de uitwerking helder zijn, er op een open en transparante manier samengewerkt wordt en ieders verantwoordelijkheden duidelijk zijn;
3. het vertrouwen wekt dat de Gegadigde in staat is om rekening te houden met zorgen en suggesties uit de buurt (draagvlak) en hen hierin serieus neemt gedurende de hele ontwikkeling;
4. het vertrouwen wekt dat het aangeboden woonproduct inspeelt op de vraag van de verschillende doelgroepen in de markt.

3.4.3. Puntenwaardering

De beoordelingscommissie beoordeelt de ingediende stukken voor het onderdeel Proces algeheel met één rapportcijfer. Vooraf is immers geen vaste onderlinge verhouding van de beoordelingsaspecten voor dit Beoordelingscriterium aan te geven. Hierbij gebruikt de beoordelingscommissie alleen hele rapportcijfers (2, 4, 6, 8 of 10). Deze cijfers hebben de volgende betekenis:

2	= slecht
4	= onvoldoende
6	= voldoende
8	= goed
10	= uitmuntend, overtreft alle verwachtingen

De cijfers van de Gegadigden worden gedeeld door het maximaal te behalen rapportcijfer, zijnde 10, en vermenigvuldigd met het aantal te behalen punten voor proces en risico. De puntenwaardering wordt afgerond op twee decimalen.

De puntenwaardering is als volgt:

$$\text{Punten} = \frac{\text{Cijfer te beoordelen Gegadigde}}{\text{Maximaal haalbare cijfer (10)}} \times 10 \text{ punten}$$



AANBIEDINGSVEREISTEN

4. AANBIEDINGSVEREISTEN

In dit hoofdstuk zijn de aanbiedingsvereisten omschreven. Wanneer de Aanbieding niet voldoet aan één van de aanbiedingsvereisten, dan wordt de Aanmelding direct uitgesloten van verdere deelname aan de Verkoopprocedure.

4.1. Aanbiedingsdatum

Om deel te nemen aan deze fase van de Verkoop, dient de Gegadigde zijn Aanbieding digitaal in door het uploaden van alle documenten via TenderNed. Aanbiedingen kunnen tot uiterlijk 13.00 uur Nederlandse tijd conform de planning (paragraaf 1.3) worden ingediend.

4.2. Aanbiedingsvereisten

4.2.1. Stukken Aanbieding

De Gegadigden dienen de volgende delen in, volgens de onderstaande 'mappenstructuur':

- Deel 1 Aanbieding
- Deel 2 Beoordelingscriterium Kwaliteit
- Deel 3 Beoordelingscriterium Prijs
- Deel 4 Beoordelingscriterium Proces

4.2.2. Vormvereisten gehele Aanbieding

De Aanbieding voldoet aan de volgende eisen:

- Indiening gebeurt uitsluitend digitaal en in de Nederlandse taal.
- De Aanbieding heeft als onderwerp 'Aanbieding J.F. Kennedylaan 1 - [afkorting naam Gegadigde]'.
De vier delen worden aangeleverd zoals beschreven in paragraaf 4.3, 4.4, 4.5 en 4.6 (let op het maximale aantal pagina's dat vermeld staat).
- Alle stukken zijn voorzien van de (bedrijfs)naam van de Gegadigde.
- De stukken worden als PDF aangeleverd in het formaat A4 of A3.
- De stukken mogen een voor- en achterblad bevatten, aanvullend op het genoemde maximale aantal pagina's.
- Bij bestanden wordt aangegeven of het een A4 of A3 betreft.
- De tekst wordt aangeleverd in lettergrootte 10 en lettertype Arial of een vergelijkbaar en duidelijk leesbaar lettertype.
- De Aanbieding dient als één bestand in een .RAR of .ZIP bestand te worden aangeleverd met afzonderlijke mappen voor de vier onderdelen, zoals omschreven in paragraaf 4.2.1.

4.3. Deel 1 – Aanbieding

4.3.1. Vormvereisten – Aanbieding

Bestandsnaam:

1. 'Deel 1: Aanbieding J.F. Kennedylaan 1 – [Naam Gegadigde (indien mogelijk afgekort)]'.

Deel 1 omvat de volgende stukken:

1. een ingevuld Aanbiedingsformulier (bijlage 7).

4.4. Deel 2 – Beoordelingscriterium kwaliteit

4.4.1. Vormvereisten – kwaliteit

Bestandsnaam:

1. 'Deel 2: Kwaliteit J.F. Kennedylaan 1 – [Naam Gegadigde (indien mogelijk afgekort)]'.

Deel 2 omvat de volgende stukken:

1. een architectonisch ontwerp op het uitwerkingsniveau schetsontwerp van **maximaal 15 A4 tekst en 15 A3 met tekeningen, illustraties en afbeeldingen**, bestaande uit:
 - a. een schetsontwerp:
 - i. situatietekening met inpassing in de omgeving en inpassing op de kavel inclusief globale terreinindeling op schaal 1:1000;
 - ii. een architectonisch ontwerp van het gebouw als geheel op schaal 1:500;
 - iii. principeplattegronden van de woningen op schaal 1:100/1:200;
 - iv. bijgebouw(en) en erfafscheidingen op schaal 1:100/1:200;
 - v. twee dwarsdoorsnede(n) van de Locatie als geheel;
 - vi. vier dwarsdoorsneden, die inzicht bieden in de wijze waarop de randen van de Locatie worden vormgegeven;
 - vii. gevelaanzichten;
 - viii. 3D visualisaties / artist impressions in de stedenbouwkundige context met minimaal één vogelvluchtperspectief;
 - b. een toelichting op de architectonische verschijningsvorm en het architectuurbeeld (gevelbeeld / ruimtelijke impressie(s));
 - c. een toelichting op het materialenpalet (keuze kleur, materiaal en kwaliteit) voor gevels, daken en buitenruimtes;
 - d. een toelichting op de overgangen publiek/privé met de omgeving en de wijze van ontsluiting;
 - e. inzicht hoe het plan omgaat met hoogteverschillen;
2. een omschrijving van het woonprogramma, de bijbehorende private buitenruimte, de openbare ruimte en de oppervlaktes hiervan;
3. een plan van aanpak (**maximaal 10 A4 tekst en ondersteunend hieraan tekeningen/visualisaties, illustraties, afbeeldingen en onderbouwing van cijfers**) van de manier waarop het schetsontwerp invulling geeft aan:
 - a. de omschreven duurzaamheidsaspecten biodiversiteit, circulariteit, energie, hittestress (voorkomen), klimaatadaptatie, mobiliteit en natuurinclusiviteit;
 - b. de component energie, met energieneutrale -, nul-op-de-meter-, of woningen die alleen voldoen aan het Bouwbesluit en:
 - i. welke maatregelen hiertoe getroffen worden c.q. hoe dit bereikt wordt; en
 - ii. hoe dit (met certificaten) door de Gegadigde aantoonbaar gemaakt wordt in (of voorafgaand aan) de bouwfase;
4. een sluitende parkeerbalans, waarop de 40 openbaar toegankelijke parkeerplaatsen ten behoeve van het gezondheidscentrum duidelijk zichtbaar zijn.

4.5. Deel 3 – Beoordelingscriterium prijs

4.5.1. Vormvereisten – prijs

Bestandsnaam:

1. 'Deel 3: Prijs J.F. Kennedylaan 1 – [Naam Gegadigde (indien mogelijk afgekort)]'.

Deel 3 omvat de volgende stukken:

1. een volledig ingevulde biedingsmodule (bijlage 8).

4.6. Deel 4 – Toewijzingscriterium/Beoordelingscriterium proces

4.6.1. Vormvereisten – proces

Bestandsnaam:

1. 'Deel 4: Proces J.F. Kennedylaan 1 – [Naam Gegadigde (indien mogelijk afgekort)]'.

Deel 4 omvat de volgende stukken:

1. een plan van aanpak van **maximaal 8 A4 tekst en maximaal 2 A3 tekeningen, illustraties en afbeeldingen**.



PROCEDURE EN BEOORDELINGSPROCES

5. PROCEDURE EN BEOORDELINGSPROCES

5.1. Dialoogronde

Het is niet de bedoeling dat deze Verkoopprocedure enkel een ‘papieren’ procedure wordt. In de Verkoopfase komt de Gemeente dan ook graag in contact met de Gegadigden. Om vanuit haar kant een beter gevoel te krijgen bij de Gegadigden, maar ook om de Gegadigden in staat te stellen een beter beeld te krijgen van de (uitdagingen van de) opgave en de doelstellingen van de Gemeente en om zoveel mogelijk onduidelijkheden weg te nemen. De dialoogronde is uitdrukkelijk geen tussentijdse beoordeling.

Gegadigden worden verzocht de dialoogronde voor te bereiden aan de hand van onderstaande onderwerpen en dialoogproducten. De dialoogproducten dienen vooraf via TenderNed ingediend te worden, uiterlijk op de datum zoals genoemd in de planning.

De dialoogronde vindt plaats halverwege de Verkoopfase en moet de Gegadigden in staat stellen om eerste grove schetsen c.q. een eerste opzet van hun schetsontwerp te bespreken en eventuele overige aanvullende vragen te stellen. De dialoogproducten zijn:

- eerste grove schetsen c.q. een eerste opzet van het schetsontwerp;
- vragen van de Gegadigde over de Verkoopdocumenten, waaronder de Overeenkomst.

5.2. Inlichtingen

Inhoudelijke vragen naar aanleiding van dit Verkoopdocument kunnen, los van de dialoogronde, via TenderNed worden ingediend conform de planning (paragraaf 1.3). Te laat ingediende vragen worden in principe niet beantwoord. Dit is enkel anders indien de Gemeente van mening is dat de vraag dermate essentieel is, dat beantwoording hiervan noodzakelijk is voor alle Gegadigden.

De vragen zullen uiterlijk de planning (paragraaf 1.3) door de Gemeente in geanonimiseerde vorm aan alle Gegadigden worden beantwoord via TenderNed. De Inlichtingen vormen een integraal en bindend onderdeel van dit Verkoopdocument. Eventuele wijzigingen en aanvullingen op dit Verkoopdocument, die voortkomen uit de Inlichtingen worden door de Gegadigden onvoorwaardelijk geaccepteerd, evenals het gegeven dat deze wijzigingen en aanvullingen prevaleren boven de bepalingen in dit Verkoopdocument.

Het is toegestaan om individuele vragen in te dienen, die enkel aan de Gegadigde die deze vragen stelt worden beantwoord. De Gegadigde dient hiervoor de tekst ‘vertrouwelijk’ aan de vraag toe te voegen bij het indienen van de vraag. Indien de Gemeente van mening is dat dit vragen betreft waarvan de beantwoording voor alle Gegadigden van belang is, worden deze alsnog voor alle Gegadigden beantwoord, tenzij de betreffende Gegadigde besluit zijn vraag in te trekken.

5.3. Beoordelings- en besluitvormingsproces

5.3.1. Beoordelingscommissie

De beoordeling wordt uitgevoerd door de onderstaande drie beoordelingscommissies, waarvan de samenstelling hieronder is beschreven.

De beoordelingscommissie voor het Beoordelingscriterium kwaliteit bestaat waarschijnlijk uit:

- een projectleider;
- een adviseur wonen;
- een adviseur verkeer;
- een adviseur stedenbouw (extern);
- een adviseur stedenbouw;
- een adviseur civiele techniek/openbare ruimte;
- een adviseur groen;
- een adviseur duurzaamheid;
- een adviseur vergunningen.

De beoordelingscommissie voor het Beoordelingscriterium prijs bestaat uit:

- een adviseur grondzaken.

De beoordelingscommissie voor het Beoordelingscriterium proces bestaat waarschijnlijk uit:

- een projectleider;
- een adviseur communicatie;
- een adviseur ruimtelijke ordening.

De beoordelingscommissie wordt voorgezeten door onafhankelijke voorzitters Gloudemans, die zelf niet mee beoordelen.

Adviseurs beoordelingscommissie Kwaliteit (onderdeel duurzaamheid)

Gelet op de gemeentelijke ambities op het gebied van duurzaamheid zijn er vanuit de twee stichtingen, die op dit vlak actief zijn in de Gemeente, te weten het B(iodiversiteits)-team en de Vereniging Natuur en Milieu Hilvarenbeek (VNMH) twee adviseurs aangewezen om deel te nemen in het beoordelingsproces voor het Beoordelingscriterium Kwaliteit en dan alleen voor het onderdeel duurzaamheid. Het B-team en VNMH zijn ook betrokken geweest bij het formuleren van de eisen en wensen op het gebied van duurzaamheid in de Verkoopprocedure. In het beoordelingsproces mogen deze vertegenwoordigers richting de beoordelingscommissie hun kijk geven op de ingediende Aanbiedingen. De vertegenwoordigers mogen ook de presentaties van de Gegadigden bijwonen. Let wel, de vertegenwoordigers hebben puur een adviesrol en uitdrukkelijk geen formele beoordelingsrol. Het is aan de beoordelingscommissie om te bepalen in welke mate ze hun advies al dan niet laten meewegen in de beoordeling.

Adviseurs beoordelingscommissie Kwaliteit

Gelet op de gevoeligheid van de Verkoop in de buurt en omwille van het draagvlak zijn er vanuit de omliggende straten twee vertegenwoordigers aangewezen om als adviseurs namens de buurt deel te nemen in het beoordelingsproces voor het Beoordelingscriterium Kwaliteit. In het beoordelingsproces mogen deze vertegenwoordigers richting de beoordelingscommissie hun kijk geven op de ingediende Aanbiedingen. De vertegenwoordigers mogen ook de presentaties van de Gegadigden bijwonen. Let wel, de vertegenwoordigers hebben puur een adviesrol en uitdrukkelijk geen formele beoordelingsrol. Het is aan de beoordelingscommissie om te bepalen in welke mate ze hun advies al dan niet laten meewegen in de beoordeling.

5.3.2. Beoordelingsproces

De beoordeling en besluitvorming vinden plaats volgens onderstaande stappen:

Deze beoordelingscommissie stelt op basis van haar beoordeling een advies op, dat wordt voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente. Op grond van dit advies bepaalt het college van burgemeester en wethouders welke Gegadigde als Winnaar wordt uitgeroepen en de Verkoop krijgt toegewezen.

1. Opening Aanbieding

Gegadigden ontvangen na het indienen van een Aanbieding een ontvangstbevestiging via TenderNed. De digitale kluis in TenderNed wordt pas geopend na het verstrijken van de deadline voor het Aanbieden. Het openen van deze kluis gebeurt door een onafhankelijk persoon/personen die geen beoordelende rol heeft/hebben in de beoordelingscommissies.

2. Controle op vormvereisten, compleetheid en procedurele voorwaarden

Alleen tijdig ingediende en volledige Aanbiedingen worden inhoudelijk beoordeeld. De Aanbieding wordt getoetst op vormvereisten (hoofdstuk 4), compleetheid (hoofdstuk 4) en procedurele voorwaarden (hoofdstuk 6). De controle wordt uitgevoerd door een onafhankelijk persoon/personen die geen zitting heeft/hebben/geen beoordelende rol heeft/hebben in de beoordelingscommissie.

3. Toetsing eisen Beoordelingscriteria

Aanbiedingen die voldoen aan de eisen uit Stap 2, worden vervolgens door de betreffende beoordelingscommissies getoetst aan de in de Verkoopprocedure gestelde eisen.

Aanbiedingen die niet voldoen aan de eisen of waaraan voorwaarden respectievelijk voorbehouden zijn verbonden door de Gegadigde, worden door de Gemeente direct terzijde geschoven en niet verder beoordeeld. Indien een Aanbieding vooruitlopend op de presentatie terzijde wordt geschoven, dan wordt de Gegadigde niet in de gelegenheid gesteld de Aanbieding middels een presentatie nader toe te lichten.

4. Inhoudelijke beoordeling wensen Beoordelingscriteria

Aanbiedingen die overblijven na de toetsing in Stap 3, worden door de beoordelingscommissies beoordeeld op de in de Verkoopprocedure gestelde wensen.

Voor de leden van de beoordelingscommissies Kwaliteit en Proces blijft het onderdeel Prijs ongezien, tot de delen Kwaliteit en Proces inhoudelijk zijn beoordeeld.

5. Presentatie

Gegadigden, waarvan de Aanbieding ontvankelijk is, worden uitgenodigd om een presentatie te geven aan de beoordelingscommissie Kwaliteit en de in paragraaf 5.3.1. genoemde adviseurs. In deze presentatie hebben de Gegadigden de gelegenheid het Beoordelingscriterium Kwaliteit toe te lichten. De onderdelen Prijs en Proces worden niet besproken. Er worden geen punten toegekend aan de presentatie zelf. De presentatie is bedoeld om de Aanbiedingen beter te kunnen beoordelen. De bijeenkomst neemt 60 minuten in beslag en bestaat uit een presentatie van de Gegadigde van 30 minuten aangevuld met 30 minuten waarin de beoordelingscommissie en de adviseurs vragen kunnen stellen over de Aanbieding en/of de presentatie.

6. Bepalen totaalscore

Na het vaststellen van de beoordeling voor alle Beoordelingscriteria en na de presentaties wordt de totaalscore opgemaakt door de onafhankelijke voorzitters. De Aanbiedingen worden gerangschikt op basis van de totaalscore.

7. Gelijke score

Indien na afronding van Stap 6 de totaalscore van meerdere Gegadigden gelijk is én dit van invloed is op het bepalen van de Winnaar, dan wordt de Gegadigde met de hoogste score voor het Beoordelingscriterium Kwaliteit als Winnaar aangemerkt. Indien dan nog steeds de totaalscore van meerdere Gegadigden gelijk is én dit van invloed is op het bepalen van de Winnaar, dan wordt de Gegadigde met de hoogste score voor het Beoordelingscriterium Prijs als Winnaar aangemerkt.

5.3.3. Besluitvormingsproces Toewijzing en bezwaartermijn

De Toewijzing en communicatie over de uitslag vindt plaats volgens de volgende stappen.

1. Besluitvorming omtrent Toewijzing Winnaar

De onafhankelijke voorzitters stellen op basis van de beoordelingen van de drie beoordelingscommissies een integraal beoordelingsrapport op, dat ter besluitvorming wordt voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders. Op grond van het integrale beoordelingsrapport besluit het college van burgemeester en wethouders, aan welke Winnaar de Verkoop wordt toegewezen.

2. Voorlopig Toewijzingsbesluit

De Gemeente neemt een voorlopig toewijzingsbesluit. De communicatie van de uitslag vindt als volgt plaats:

- alle Gegadigden worden geïnformeerd over het toewijzingsbesluit;
- de afgewezen Gegadigden ontvangen een gemotiveerde afwijzing;
- de Winnaar ontvangt de motivatie voor de keuze van deze Gegadigde als Winnaar.

3. Kort-geding-termijn

Na bekendmaking van de uitslag van de Toewijzing, hebben de Gegadigden die niet de Winnaar zijn, of die zijn uitgesloten van (verdere) deelname aan de Verkoopprocedure, twintig (20) dagen de tijd om bezwaar in te dienen tegen dit besluit conform het bepaalde in paragraaf 6.7. Bezwaar indienen gebeurt door middel van het aanhangig maken van een kort geding bij de rechtbank.

4. Definitief Toewijzingsbesluit

Wanneer de kort-geding-termijn van twintig (20) kalenderdagen is verlopen en er geen dagvaarding is ontvangen, wordt het Toewijzingsbesluit definitief.

5. Contracteren

De Gemeente streeft ernaar om zo snel mogelijk nadat de Toewijzing definitief is de Overeenkomst te sluiten met de Winnaar.



PROCEDURELE VOORWAARDEN

6. PROCEDURELE VOORWAARDEN

In dit hoofdstuk worden de procedurele voorwaarden omschreven: de deelnamevergoeding, deelnamevoorwaarden en overige procedurevoorwaarden.

6.1. Deelnamevergoeding

In de Verkoopfase wordt een deelnamevergoeding van € 10.000,00 (zegge: tienduizend euro) betaald aan Gegadigden, die een geldige Aanbieding hebben ingediend, maar die niet de Winnaar van de procedure zijn.

Onder een geldige Aanbieding wordt verstaan:

- een Aanbieding die compleet is en voldoet aan de in hoofdstuk 4 gestelde Aanbiedingsvereisten;
- een Aanbieding die voldoet aan de eisen per Beoordelingscriterium zoals genoemd in paragraaf 4.4., 4.5. en 4.6..

6.2. Deelnamevoorwaarden Verkoopfase

1. De Aanbieding moet worden ingediend in de Nederlandse taal.
2. De Gemeente heeft het recht om Gegadigden om verduidelijking en/of aanvulling van (kleine/ondergeschikte) ontbrekende/onvolledige/onduidelijke gegevens te vragen en om de door de Gegadigden verstrekte informatie bij derden te controleren.
3. Indien door de Gegadigde verstrekte informatie en/of gegevens geheel of gedeeltelijk onvolledig of onjuist zijn, hieraan voorwaarden of voorbehouden gesteld worden of wordt gehandeld in strijd met de voorwaarden, dan wordt de betreffende Gegadigde door de Gemeente direct uitgesloten van verdere deelname aan de Verkoopprocedure.
4. Het is de Gemeente toegestaan, maar niet verplicht, om kleine gebreken/onjuistheden of onvolledigheden in de Aanbieding binnen een termijn van 1 week door de Gegadigde te laten herstellen.
5. Als een Gegadigde niet kan aantonen dat hij voldoet aan de in dit Verkoopdocument gestelde eisen, door binnen 1 week na eventuele navraag van de Gemeente de gevraagde stukken alsnog aan te leveren, dan merkt de Gemeente deze Aanbieding aan als niet-geldig en is de Gegadigde daarmee uitgesloten van verdere deelname aan de Verkoopprocedure.
6. De Gemeente behoudt zich het recht voor om manipulatieve Aanbiedingen ongeldig te verklaren en uit te sluiten. Van een manipulatieve Aanbieding is sprake als deze de beoordelingssystematiek zodanig verstoort, dat het geldig verklaren van manipulatieve Aanbieding ertoe leidt dat de beoogde doelstelling van de Verkoopprocedure niet meer kan worden bereikt.
7. De Gegadigde moet zijn Aanbieding gestand doen gedurende 90 dagen na bekendmaking van de voorlopige Toewijzing. De Gemeente kan verzoeken om de termijn van gestanddoening eenmalig met nog eens 90 dagen te verlengen.
8. De Gegadigde conformeert zich er bij Aanbieding aan om op eigen initiatief melding te maken, als haar onderneming of haar werknemers – of een aan Gegadigde verwante onderneming en/of haar werknemers – op enige voor deze procedure relevante betrokken is bij de Gemeente. Ontoelaatbare betrokkenheid van Gegadigde, een gelieerde onderneming en/of werknemers in het kader van vervalsing van mededinging, belangenverstrengeling, dan wel niet-nakoming van deze meldingsplicht, kan leiden tot uitsluiting van verdere deelname aan deze procedure. De Gemeente heeft hierin een zelfstandige afwegingsbevoegdheid.

9. Wijzigen van Combinaties na aanmelding in de selectiefase is in beginsel niet toegestaan. Indien er sprake is van bijzondere omstandigheden, zoals faillissement van één van de Combinanten, kan de Gegadigde schriftelijk een gemotiveerd verzoek tot wijziging van de Combinatie bij de Gemeente indienen. De Gemeente beoordeelt of er in zijn/haar ogen sprake is van bijzondere omstandigheden, die een wijziging van de Combinatie rechtvaardigen. Hierbij neemt de Gemeente in het bijzonder het beginsel van gelijke behandeling en de waarborging van eerlijke concurrentie van alle Gegadigden in ogenschouw.
10. De Aanbieding mag niet tot stand gekomen zijn onder invloed van een overeenkomst, besluit of gedraging in strijd met het Nederlandse of Europese mededingingsrecht.

6.3. Vervallen Aanbieding na Toewijzing

Indien een Aanbieding na bekendmaking van de Toewijzingsbeslissing om wat voor reden dan ook vervalt, dan nemen de overige Aanbiedingen de rangorde in, conform de beoordeling zoals die door de beoordelingscommissie is vastgesteld. De nummer 2 wordt dan de nummer 1 en zo verder.

6.4. Vertrouwelijkheid

Alle informatie die door of namens de Gemeente in deze Verkoopprocedure wordt verstrekt – documenten inclusief bijlagen en alle overige door of namens de Gemeente verstrekte informatie – dient volstrekt vertrouwelijk te blijven. Gegadigden en eventuele andere natuurlijke of rechtspersonen waarmee een samenwerking is aangegaan, tonen deze alleen aan medewerk(st)ers, die van de Verkoopprocedure kennis moeten nemen. Evenmin mag door de aan deze Verkoopprocedure deelnemende Gegadigden op enigerlei wijze aan derden kennis worden gegeven van de gegevens die in dit verband door of namens de Gemeente zijn of worden verstrekt.

6.5. Onduidelijkheden en/of tegenstrijdigheden

Dit Verkoopdocument en de bijbehorende bijlagen zijn met grote zorgvuldigheid opgesteld. Desondanks kunnen er onduidelijkheden, onvolkomenheden of tegenstrijdigheden in deze stukken voorkomen. De Gemeente verwacht hierin een proactieve houding van de Gegadigden. Als Gegadigden onduidelijkheden, onvolkomenheden of tegenstrijdigheden in het Verkoopdocument of de bijbehorende bijlagen ontdekken, dan wordt hen gevraagd dit zo spoedig mogelijk aan de Gemeente te melden. Na het indienen van zijn Aanbieding kan een Gegadigde zich niet meer beroepen op onduidelijkheden, onvolkomenheden of tegenstrijdigheden.

Na het verstrijken van de uiterste termijn van indiening van de Aanbieding, wordt geacht dat de Gegadigde die een Aanbieding heeft ingediend onverkort en onvoorwaardelijk met de inhoud van dit document en bijbehorende bijlagen instemt. Hij kan geen bezwaar meer maken tegen eventuele onduidelijkheden of onvolkomenheden in de Verkoopdocumenten. Derhalve verwerkt hij met zijn Aanbieding het recht om daarna alsnog te handelen tegen (de gevolgen van) eventuele onduidelijkheden of onvolkomenheden in het Verkoopdocument. De Gemeente is dan op geen enkele wijze aansprakelijk voor de gevolgen van de eventuele onduidelijkheden of onvolkomenheden; deze komen volledig voor rekening en risico van de Gegadigde.

6.6. Staken Verkoopprocedure

De Gemeente behoudt zich te allen tijde het recht voor om de Verkoop op te schorten, te staken en/of niet tot Toewijzing over te gaan. De Gemeente is daarbij op geen enkele wijze gehouden tot vergoeding van door de Gegadigden gemaakte kosten of gederfde inkomsten, anders dan de in paragraaf 6.1 omschreven deelnamevergoeding. Net zo min is de Gemeente in dat geval gehouden tot het aangaan van de Overeenkomst dan wel het continueren van de onderhandelingen hierover.

6.7. Kort-geding-termijn

Indien een Gegadigde zich niet in het Toewijzingsbesluit kan vinden, dan kan deze Gegadigde binnen twintig (20) kalenderdagen na verzending van het voorlopige Toewijzingsbesluit een kort geding aanhangig maken bij de bevoegde rechter van de Rechtbank Zeeland-West-Brabant en dient deze Gegadigde de Gemeente hiervan gelijktijdig schriftelijk op de hoogte te hebben gebracht.

Indien conform het bovenstaande tijdig door betekening van een dagvaarding een kort geding aanhangig is gemaakt, zal de Gemeente geen gevolg geven aan het Toewijzingsbesluit totdat het vonnis is gewezen in het kort geding.

Indien een Gegadigde geen bezwaar maakt binnen voornoemde termijn van twintig (20) kalenderdagen, dan verliest hij daarmee het recht om nog in rechte op te komen tegen het Toewijzingsbesluit.

6.8. Bibob-toets

De Gemeente heeft het recht om na de onherroepelijke Toewijzing een integriteitsonderzoek op grond van de Wet Bevordering Integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur uit te laten voeren naar de Winnaar van de Verkoopprocedure.



BIJLAGEN

7. BIJLAGEN

1. Concept koop- en ontwikkelovereenkomst;
2. Inmeting Locatie;
3. Klic-melding;
4. Rapport Natuurinclusief Bouwen;
5. Addendum Woonvisie Hilvarenbeek, Actueel streefwoningbouwkader' van 3 april 2023;
6. Woningbouw J.F. Kennedylaan Hilvarenbeek;
7. Aanbiedingsformulier;
8. Biedingsmodule.

Bijlage 1 Concept koop- en ontwikkelovereenkomst

Separaat bijgevoegd.

CONCEPT

Bijlage 2 Inmeting locatie

Separaat bijgevoegd.

CONCEPT

Bijlage 3 Klic-melding

Separaat bijgevoegd.

CONCEPT

Bijlage 4 Rapport natuurinclusief bouwen

Separaat bijgevoegd.

CONCEPT

Bijlage 5 Addendum Woonvisie Hilvarenbeek, Actueel streefwoningbouwkader

Separaat bijgevoegd.

CONCEPT

Bijlage 6 Woningbouw J.F. Kennedylaan Hilvarenbeek

Separaat bijgevoegd.

CONCEPT

Bijlage 7 Aanbiedingsformulier

Separaat bijgevoegd in Word t.b.v. het invullen hiervan door Gegadigden.

Naam Gegadigde(n):	
Adres:	
Postcode en woonplaats:	
KvK-nummer:	
Telefoonnummer:	
E-mailadres:	

Ondergetekende verklaart door ondertekening van dit aanbiedingsformulier bereid te zijn de herontwikkeling van de J.F. Kennedylaan 1 in Hilvarenbeek uit te voeren en hiertoe een koopsom te betalen van (zijnde het financieel bod),:

_____ euro (bedrag in cijfers) kosten koper.

_____ euro (bedrag in letters) kosten koper.

Ondergetekende verklaart zich te conformeren aan alle eisen en voorwaarden zoals gesteld in het Verkoopdocument 'J.F. Kennedylaan 1 Hilvarenbeek' en onderstaande procedurele voorwaarden.

Deze Aanbieding wordt onvoorwaardelijk gedaan.

Plaats:	
Datum:	
Handtekening:	

Bijlage 8 Biedingsmodule

Separaat bijgevoegd.

CONCEPT