



EUROPESE CONCURRENTIEGERICHTE DIALOOG

Hoge Woerd Ewijk

FASE 2 GUNNINGSDOCUMENT

Aanbestedende dienst

Gemeente Beuningen

Status

Concept versie, d.d. 12 december 2023

HET LAND VAN MORGEN

Projectnaam	Europese concurrentiegerichte dialoog Hoge Woerd Ewijk
Aanbestedende dienst	Gemeente Beuningen
Kenmerk	1005.252-G1c9
Auteurs	Roger Kersten Hélène Schepens
Status	Concept versie
Datum	12 december 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	11
1.1. Doel Opgave	11
1.2. Overeenkomst.....	14
1.3. Communicatie en planning	15
1.4. Motivering Aanbestedingsprocedure.....	16
2. UITGANGSPUNTEN LOCATIE	18
2.1. Historie.....	18
2.2. Eigendomssituatie	18
2.3. Planologie	18
2.4. Beeldkwaliteit en stedenbouw.....	19
2.5. Kabels en leidingen.....	20
2.6. Rol Woonwaarts.....	21
3. GUNNINGSCRITEIA EN PUNTENTOEKENNING.....	23
3.1. Beschrijving Gunningscriteria	23
3.2. Gunningscriterium Kwaliteit.....	23
3.3. Gunningscriterium Prijs	33
3.4. Gunningscriterium Proces en risico	34
4. INSCHRIJVINGSVEREISTEN	37
4.1. Inschrijvingsdatum	37
4.2. Inschrijvingsvereisten.....	37
4.3. Deel 1 – Inschrijving.....	37
4.4. Deel 2 - Gunningscriterium Kwaliteit.....	38
4.5. Deel 3 - Gunningscriterium Prijs	39
4.6. Deel 4 - Gunningscriterium Proces en risico	39
5. PROCEDURE EN BEOORDELINGSPROCES	41
5.1. Dialoogronden	41
5.2. Nota van Inlichtingen	42
5.3. Beoordelingsproces en besluitvorming.....	42
6. PROCEDURELE VOORWAARDEN	46
6.1. Deelnamevergoeding	46
6.2. Deelnamevoorwaarden Gunningsfase	46
6.3. Vervallen Inschrijving na Gunning.....	47
6.4. Vertrouwelijkheid.....	47
6.5. Onduidelijkheden en/of tegenstrijdigheden	47
6.6. Staken Aanbestedingsprocedure.....	48
6.7. Kort-geding-termijn	48
6.8. Bibob-toets	48
7. BIJLAGEN.....	50
Bijlage 1 Concept koop- en ontwikkelovereenkomst.....	51
Bijlage 2 Inschrijvingsformulier	52
Bijlage 3 Kaart Locatie	53
Bijlage 4 Biedingsformulier.....	54
Bijlage 5 Invultabel.....	55
Bijlage 6 KLIC-Melding.....	56

Bijlage 7 Concept turnkey overeenkomst (Woonwaarts)57
Bijlage 8 Ruimtelijk- en Functioneel PvE Nieuwbouw van Woonwaarts van 11 oktober 202358

CONCEPT

BEGRIPPENLIJST

BEGRIPPENLIJST

Aanbestedende dienst	De Gemeente Beuningen.
Aanbestedingsprocedure	De totale Concurrentiegerichte dialoogprocedure om te komen tot Gunning van de Opgave aan de Winnaar.
Aanbestedingswet 2012	De Aanbestedingswet 2012, die strekt ter implementatie van richtlijn nr. 2014/23/EU van het Europees Parlement en de Raad van de Nationale Unie van 26 februari 2014 betreffende het plaatsen van concessieovereenkomsten, richtlijn nr. 2014/24/EU van het Europees Parlement en de Raad van de Nationale Unie van 26 februari 2014 betreffende het plaatsen van overheidsopdrachten en tot intrekking van richtlijn nr. 2004/18/EG en richtlijn 2014/25/EU van het Europees Parlement en de Raad van de Nationale Unie van 26 februari 2014 betreffende het plaatsen van opdrachten in de sectoren water- en energievoorziening, vervoer en postdiensten en houdende intrekking van richtlijn 2004/17/EG (PbEU 2014 L 94).
ARW 2016	Het Aanbestedingsreglement Werken 2016, zoals gepubliceerd in Staatscourant 2020. Dit is de algemene maatregel van bestuur als genoemd in de Aanbestedingswet 2012, die een richtsnoer vormt voor aanbestedende diensten voor de manier waarop overheidsopdrachten voor werken kunnen worden geplaatst.
Combinant	Een partij (rechtspersoon) die deel uitmaakt van een samenwerking; Combinatie.
Combinatie	Een samenwerking tussen partijen (rechtspersonen), die gezamenlijk als één Inschrijver een Inschrijving doen.
Concurrentiegerichte dialoog	Een Aanbestedingsprocedure conform het bepaalde in artikel 2.28 van de Aanbestedingswet 2012, waarbij de drie in de Selectiefase geselecteerde Inschrijvers mogen deelnemen aan dialoogronden in de Gunningsfase.
Dialoog	Delen van de Gunningsfase, waarin de geselecteerde Inschrijvers deelnemen aan dialooggesprekken ten behoeve van de verdere uitwerking van de Gunning en de Inschrijving.
Gunning	Het besluit van de Aanbestedende dienst op basis waarvan de Aanbestedende dienst voornemens is de Opgave te gunnen aan de Winnaar.

Gunningscriterium	Een criterium aan de hand waarvan de Aanbestedende dienst de Inschrijvingen van de Inschrijvers inhoudelijk beoordeelt en overgaat tot Gunning aan de Winnaar.
Gunningsdocument	Het voorliggende document, waarin ten behoeve van de Gunningsfase, inclusief de Dialoog, de kaders, voorwaarden, procedure en gunningsmethodiek zijn omschreven.
Gunningsfase	Fase 2 van de Aanbestedingsprocedure, waarin de dialoog met de geselecteerde Inschrijvers plaatsvindt en de geselecteerde Inschrijvers uitgenodigd worden een Inschrijving in te dienen.
Inschrijver	Een in de selectiefase geselecteerde geïnteresseerde, die in de Gunningsfase van de Aanbestedingsprocedure een Inschrijving doet.
Inschrijving	De door de Inschrijver in de Gunningsfase in te dienen documenten.
Locatie	De Hoge Woerd, kadastraal bekend gemeente Ewijk, sectie E, nummers 216 (ged.), 449, 453, 1289 (ged.), 1379 (ged.), 1382, 1413 (ged.), 1493 (ged.), 1580 (ged.), 1613 (ged.), 2432 (ged.), 2543, 2544 (ged.) en 2546 (ged.), zijnde de gemeentelijke percelen en kadastraal bekend gemeente Ewijk, sectie E, nummers 450, 1279 (ged.) en 2431 (ged.), zijnde percelen van het Waterschap, gelegen aan de zuidzijde van Ewijk, tussen de Koningstraat en zonnepark Lage Woerd, met een totale oppervlakte van circa 331.583 vierkante meter.
Nota van Inlichtingen	Een document (inclusief bijlagen), waarin de Aanbestedende dienst door Inschrijvers gestelde vragen in het kader van de Aanbestedingsprocedure beantwoordt.
Opgave	Het ontwerpen en ontwikkelen van het woongebied de Hoge Woerd met maximaal 150 woningen, waaronder mede begrepen de uitvoering van de volgende overheidsopdracht: de aanleg van de openbare ruimte.
Overeenkomst	De door de Aanbestedende dienst ter afronding van de Aanbestedingsprocedure met de Winnaar te sluiten koop- en ontwikkelovereenkomst.
Uitsluitingsgronden	De dwingende en facultatieve gronden voor uitsluiting van deelneming aan de Aanbestedingsprocedure als bedoeld in artikel 2.86 en 2.87 van de Aanbestedingswet 2012.
Winnaar	De Inschrijver met de beste Inschrijving aan wie de Opgave gegund 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.

CONCEPT



DOELSTELLING EN PLANNING

1. DOELSTELLING EN PLANNING

Gefeliciteerd, u bent geselecteerd voor deelname aan de Gunningsfase van de Hoge Woerd in Ewijk. Voor u ligt het Gunningsdocument voor de Concurrentiegerichte dialoogprocedure Hoge Woerd. Dit Gunningsdocument beschrijft de tweede en daarmee laatste fase van de Aanbestedingsprocedure en omvat alle informatie voor het doen van een Inschrijving voor deze fantastische Locatie in Ewijk.

1.1. Doel Opgave

De Locatie is gelegen aan de zuidzijde van Ewijk tussen de Koningstraat en zonnepark Lage Woerd, zoals weergegeven in figuur 1. De Aanbestedende dienst is eigenaar van de Locatie. In figuur 2 is de begrenzing van de Locatie voor deze Aanbestedingsprocedure weergegeven met rood ('vlekken' ten behoeve van woningbouw) en groen ('vlekken' ten behoeve van de openbare ruimte; het lint, de vista's en de openbare ruimte binnen de woonerven). De gronden rondom de Locatie, zoals met roze kleur weergegeven in figuur 2 worden door de Aanbestedende dienst ontworpen en ingericht, dit betreft watergangen en gronden die aangemerkt zijn als archeologische vindplaats. Deze gronden maken geen onderdeel uit van deze Aanbestedingsprocedure. De kaart van figuur 2 en andere kaarten zijn opgenomen in bijlage 3.



Figuur 1 Locatie Hoge Woerd



Figuur 2 Plangebied Hoge Woerd

De ontwikkeling van de Locatie moet voorzien in de (toekomstige) woningbehoefte in Ewijk en Beuningen. De Aanbestedende dienst heeft een stedenbouwkundig plan opgesteld om de haalbaarheid van het plan en het potentiële aantal woningen te kunnen bepalen. Hieruit blijkt dat er op de Locatie maximaal 150 woningen langs 'het lint' (zie figuur 2) gerealiseerd kunnen worden, waarvan 50% in de goedkope/betaalbare categorie inclusief minimaal 41 sociale huurwoningen. Het lint is een doodlopende weg voor gemotoriseerd verkeer, maar heeft wel een doorlopende fietsverbinding.

Woningcorporatie Woonwaarts (hierna: Woonwaarts) neemt minimaal 41 tot maximaal 46 sociale huurwoningen op de Locatie turnkey af van de Winnaar. Het restant van de woningen moet in de goedkope categorie met een v.o.n.-prijs < € 250.000,00 gerealiseerd worden en in de betaalbare categorie met een maximale VON-prijs van € 250.001,00 tot € 390.000,00. N.B. voornoemde maximale v.o.n.-prijzen gelden als ondergrens voor de ontwikkeling van de Locatie. Mochten deze maximale v.o.n.-prijzen gedurende de ontwikkeling stijgen op basis van (overheids)beleid dan mag de Winnaar deze maximale v.o.n.-prijzen aanhouden.

Het woningbouwprogramma voor de Locatie ziet er als volgt uit:

Woningbouwprogramma	Minimaal	Maximaal
Sociale huur	41	46
Goedkope koop < € 250.000,00 v.o.n.	7	12

Totaal sociale huur/goedkope koop	53	53
Betaalbare koop € 250.001,00 - € 390.000,00 v.o.n.	22	47
Vrije sector	50	75

CONCEPT

De Aanbestedende dienst heeft als doel met deze Concurrentiegerichte dialoogprocedure een marktpartij te vinden op basis van de Inschrijving met de beste prijs-/kwaliteitverhouding. De uiteindelijke Winnaar koopt de (uitgeefbare meters van de) Locatie van de Aanbestedende dienst en herontwikkelt deze vervolgens voor eigen rekening en risico tot woongebied. Daarnaast realiseert de Winnaar de bijbehorende openbare ruimte, die bij de Aanbestedende dienst in eigendom blijft.

De Opgave bestaat uit de volgende onderdelen:

- het integraal ontwerpen en realiseren van maximaal 150 woningen en (het ontwerpen en realiseren van) de bijbehorende openbare ruimte op de Locatie;
- de koop- en afname van de (uitgeefbare meters van de) Locatie in de huidige staat en toestand en de aansluiting hiervan op de openbare ruimte;
- de realisatie en turnkey oplevering van minimaal 41 tot maximaal 46 sociale huurwoningen aan Woonwaarts;
- de realisatie en afzet van betaalbare en vrije sector woningen;
- het voorbereiden en verkrijgen van de benodigde vergunningen;
- het voeren van de benodigde participatie met belanghebbenden.

1.2. Overeenkomst

Met de Winnaar van de Aanbestedingsprocedure wordt door de Aanbestedende dienst zo snel mogelijk na de definitieve Gunning een Overeenkomst gesloten. De conceptversie daarvan is als bijlage 1 bij dit Gunningsdocument gevoegd. Door ondertekening van het Inschrijvingsformulier (bijlage 2) en het doen van een Inschrijving, verklaren de Inschrijvers akkoord te gaan met de inhoud van deze Overeenkomst.

Belangrijke voorwaarden uit de Overeenkomst voor de Aanbestedende dienst zijn:

- betaling van de koopsom en juridische levering van het verkochte ineens binnen één maand na het onherroepelijk worden van de voor de (eerste fase van de) ontwikkeling en realisatie van de Hoge Woerd benodigde omgevingsvergunning, zoals volgt uit artikel 3 lid 1 van de Overeenkomst;
- indexatie van de koopsom met een vast percentage van 2,5% per jaar vanaf 1 januari 2025, zoals volgt uit artikel 2 lid 2 van de Overeenkomst;
- de optievergoeding ter hoogte van 5% van de koopsom van het verkochte, iedere periode van twaalf (12) maanden bij vooruitbetaling te voldoen, zoals volgt uit artikel 4 van de Overeenkomst;
- de realisatie van woningen in de verschillende categorieën, zoals volgt uit artikel 13 lid 1 van de Overeenkomst;
- het bouw- en woonrijp maken door de ontwikkelaar, zoals volgt uit artikel 17 en 18 van de Overeenkomst;
- de inzet van 5% van de aanneemsom voor het bouw- en woonrijp maken voor social return on investment, zoals volgt uit artikel 19 van de Overeenkomst;
- een bankgarantie of waarborgsom van 10% van de koopsom te verstrekken direct voorafgaand aan de juridische levering van het verkochte, zoals volgt uit artikel 26 van de Overeenkomst;
- een zelfbewoningsplicht en vervreemdingsverbod van vijf jaar voor alle nieuwbouwwoningen op de Locatie, zoals volgt uit artikel 27 van de Overeenkomst;
- een anti-speculatiebeding voor vijf jaar voor de nieuwbouw koopwoningen tot de NGH-grens, zoals volgt uit artikel 27 lid 4 van de Overeenkomst;
- de aanbiedingsplicht voor de ontwikkelaar uit artikel 28 van de Overeenkomst, indien hij niet tijdig start met de realisatie (van een betreffende fase).

De Aanbestedende dienst vult de met '[...]'-markering aangegeven onderdelen in de concept Overeenkomst aan op basis van de winnende Inschrijving. Voorstellen van de Winnaar, volgend uit zijn Inschrijving, met betrekking tot de nader in te vullen onderdelen in de Overeenkomst, worden door de Aanbestedende dienst beoordeeld en al dan niet overgenomen.

Naast de Overeenkomst met de Aanbestedende dienst sluit de Winnaar, zo snel mogelijk na de definitieve Gunning, een turnkey koopovereenkomst met Woonwaarts voor de turnkey afname door Woonwaarts van minimaal 41 en maximaal 46 sociale huurwoningen op de Locatie. De Aanbestedende dienst is hierin geen partij. De concept versie van de turnkey koopovereenkomst is bijgevoegd (bijlage 7).

Belangrijke voorwaarden uit de turnkey koopovereenkomst voor Woonwaarts zijn:

- het bepaalde in artikel 3.1 met betrekking tot het prijsvast zijn van de koopprijs van het verkochte tot het einde van het werk;
- het bepaalde in artikel 5.1 over de volledige ontwerp- en realisatieverantwoordelijkheid van het project, die bij de Winnaar ligt;
- het bepaalde in artikel 5.2 over de verantwoordelijkheid voor de volledigheid en uitvoerbaarheid van de ontwerpdocumenten, die bij de Winnaar ligt.

Woonwaarts vult de met '.../...INVULLEN]...'-markering aangegeven onderdelen in de turnkey koopovereenkomst aan op basis van de winnende Inschrijving. Voorstellen van de Winnaar, volgend uit zijn Inschrijving, met betrekking tot de nader in te vullen onderdelen in de turnkey koopovereenkomst, worden door Woonwaarts beoordeeld en al dan niet overgenomen. De Aanbestedende dienst is hierin geen partij.

1.3. Communicatie en planning

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

In onderstaande tabel is de planning van de Gunningsfase weergegeven. De planning is met zorg samengesteld. De Aanbestedende dienst behoudt te allen tijde het recht tot eenzijdige wijziging van de tijdsplanning evenals andere termijnen gedurende de Aanbestedingsprocedure, zonder tot enige schadeplichtigheid gehouden te zijn.

Gunningsfase (voorlopige planning)	Datum/Tijdstip
Publicatie Gunningsdocument aan geselecteerde Inschrijvers	8 april 2024
Dialogronde 1:	
Sluitingstermijn voor indienen Dialogdocument 1	15 april 2024 uiterlijk 13:00 uur
Dialogronden (individueel)	22 april 2024
Publicatie Nota van Inlichtingen Dialogronde 1	6 mei 2024
Dialogronde 2:	
Sluitingstermijn voor indienen Dialogdocument 2	20 mei 2024 uiterlijk 13:00 uur
Dialogronden (individueel)	27 mei 2024
Publicatie Nota van Inlichtingen Dialogronde 2	10 juni 2024
Sluitingstermijn voor indienen vragen	17 juni 2024
Publicatie Nota van Inlichtingen 2	24 juni 2024
Sluitingstermijn voor indienen Inschrijving	2 september 2024

Presentatie Inschrijving door Inschrijvers	September 2024
Bekendmaking voornemen tot Gunning	September 2024
Kort-geding termijn 20 dagen	Oktober 2024
Bekendmaking definitieve Gunning	

1.4. Motivering Aanbestedingsprocedure

Gelet op de aard en omvang van de aanbestedingsplichtige overheidsopdracht in de Opgave, betreffende het ontwerp en de realisatie van de openbare ruimte, alsmede de eindverantwoordelijkheid die de winnende Inschrijver zal dragen voor de complete gebiedsontwikkeling van de Hoge Woerd, is door de Aanbestedende dienst gekozen voor een Europese concurrentiegerichte dialoogprocedure volgens de Aanbestedingswet 2012. De Aanbestedende dienst hanteert hierbij de grondbeginselen gelijkheid, objectiviteit, transparantie, non-discriminatie en proportionaliteit.

De Aanbestedende dienst wenst het ontwerp en de realisatie van de openbare ruimte onderdeel uit te laten maken van de Opgave, om zo een goede kwalitatieve en logistieke samenhang te creëren binnen de Hoge Woerd tussen de openbare ruimte en de woningen. De aanleg van de openbare ruimte betreft een overheidsopdracht voor werken, zoals bedoeld in artikel 1.1 van de Aanbestedingswet 2012. Dit betekent dat de Opgave aanbestedingsplichtig is en er gekozen moet worden voor één van de in de Aanbestedingswet 2012 voorgeschreven procedures.

Het bouw- en woonrijp maken van de openbare ruimte op de Locatie heeft een geraamde opdrachtwaarde, die net onder de Europese drempel voor werken van 5.382.000,00 ligt, waardoor de Opgave Europees aanbesteed wordt volgens de Europese aanbestedingsregels, die vertaald zijn in de Aanbestedingswet 2012.



UITGANGSPUNTEN LOCATIE

2. UITGANGSPUNTEN LOCATIE

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

2.1. Historie

Ewijk wordt al circa 4000 jaar bewoond. Tot ongeveer 1900 was Ewijk - net als Beuningen en Winssen - een boerendorp dat vaak door overstromingen getroffen werd. De kern Ewijk is op de stroomrug van de Waal gegroeid en heeft mede dankzij de aanleg van de stoomtram begin 20^e eeuw een goede verbinding met Nijmegen, de Waaldorpen en Zaltbommel.

2.2. Eigendomssituatie

De Locatie is gesitueerd in de gemeente Beuningen aan de zuidzijde van Ewijk tussen de Koningstraat en zonnepark Lage Woerd. De Aanbestedende dienst is eigenaar van de Locatie, kadastraal bekend gemeente Ewijk, sectie E, nummers 216 (ged.), 449, 453, 1289 (ged.), 1379 (ged.), 1382, 1413 (ged.), 1493 (ged.), 1580 (ged.), 1613 (ged.), 2432 (ged.), 2543, 2544 (ged.) en 2546 (ged.), zijnde de gemeentelijke percelen en kadastraal bekend gemeente Ewijk, sectie E, nummers 450, 1279 (ged.) en 2431 (ged.), zijnde percelen van het Waterschap, gelegen aan de zuidzijde van Ewijk, tussen de Koningstraat en zonnepark Lage Woerd, met een totale oppervlakte van circa 331.583 vierkante meter zoals weergegeven op de kaart(en) van bijlage 3.

2.3. Planologie

2.3.1. Bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan Hoge Woerd met identificatienummer NL.IMRO.0209.BPHogeWoerd-vadf is in december 2022 vastgesteld door de gemeenteraad en per 9 februari 2023 onherroepelijk geworden (zie figuur 3 voor de plankaart).



Figuur 3 Uitsnede bestemmingsplan Hoge Woerd

2.3.2. Parapluplan parkeren

Uit het bestemmingsplan volgt dat er qua parkeernorm voor de Locatie wordt aangesloten bij de normen, zoals deze zijn opgenomen in het parapluplan 'Parkeren'. De Locatie valt binnen de gebiedsaanduiding 'rest bebouwde kom'. Het benodigd aantal parkeerplaatsen wordt binnen de Locatie gerealiseerd. De te hanteren parkeernorm is in de regels van het bestemmingsplan geborgd, door het overnemen van de bepalingen uit het parapluplan.

2.3.3. Bodem

In de toelichting bij het bestemmingsplan is opgenomen, dat er bij de mogelijke herinrichting van de Locatie, in verband met de sterke PAK-verontreiniging sanering plaats moet vinden. De Aanbestedende dienst saneert deze bodemverontreiniging zelf voordat de gunning plaatsvindt.

2.3.4. Water

Als uitvloeisel van de toelichting bij het bestemmingsplan is onder punt 11.5 in de bestemmingsplanregels het volgende opgenomen: *"Het bebouwen van de gronden is slechts toegestaan als is voorzien in de aanleg van voldoende hemelwaterberging conform de ten tijde van de vergunningverlening geldende Beleidsregels Keur Waterschap Rivierenland en het Gemeentelijk riool- en waterplan."*

2.3.5. Kwelwater

In de toelichting bij het bestemmingsplan is aangegeven dat het plangebied is gelegen in de kwelzone van de Waal. Uit de toelichting volgt dat delen van de Locatie opgehoogd moeten worden, om wateroverlast te voorkomen.

2.3.6. Flora en fauna

De Aanbestedende dienst heeft aanvullend onderzoek laten uitvoeren naar de aanwezigheid en het gebruik van de planlocatie door de bunzing, hermelijn, wezel en steenmarter. Voor de ontwikkeling van de Locatie is een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming benodigd. De Winnaar dient deze aan te vragen. Zie voor meer informatie bijlage X.

2.4. Beeldkwaliteit en stedenbouw

Voor de ontwikkeling van het plangebied is in 2021 een stedenbouwkundig plan opgesteld, dat de basis vormde voor het Beeldkwaliteitplan Hoge Woerd – Ewijk van januari 2022 en het bestemmingsplan Hoge Woerd. Het beeldkwaliteitplan en het stedenbouwkundig plan maken onderdeel van uit van het bestemmingsplan. Inschrijvers kunnen het stedenbouwkundig plan (pagina 6 van het beeldkwaliteitplan) beschouwen als een voorbeeld van een passende uitwerking voor c.q. verkaveling van de Locatie binnen de door de Aanbestedende dienst gestelde voorwaarden.

Het beeldkwaliteitplan geeft de gewenste beeldkwaliteit voor de Hoge Woerd weer. Uitgangspunt is dat het nieuwe woongebied Hoge Woerd langs een nieuw lint wordt opgebouwd, bestaande uit verschillende erven met een hoofdwooning (aan het lint) en achtererf, eerste-, tweede- en derdelijns lintbebouwing en twee specials. Deze kenmerken zich door de gevarieerde bebouwing, groene randen en vista's naar het aangrenzend landelijk gebied. Met de woonerven in het beeldkwaliteitsplan wordt niet een verkeerskundig woonerf bedoeld.



Figuur 4 Uitsnede beeldkwaliteitsplan (pagina 8)

2.5. Kabels en leidingen

Zie onderstaande tekening voor de kabels en leidingen op de Locatie. In bijlage 6 is de KLIC melding opgenomen.

**Figuur 4** KLIC tekening Hoge Woerd

2.6. Rol Woonwaarts

In de Gunningsfase van deze Aanbestedingsprocedure heeft Woonwaarts een actieve rol als beoordelaar van de inhoudelijke eisen ten aanzien van de sociale huurwoningen als onderdeel van het Gunningscriterium Kwaliteit. Daarnaast geeft Woonwaarts een advies af aan de beoordelingscommissie van het Gunningscriterium Kwaliteit over dit Gunningscriterium. Dit betreft een adviesrol en geen formele beoordelingsrol. Verder is Woonwaarts aanwezig bij de dialooggesprekken met en de presentaties van de Gegadigden.



GUNNINGSCRITERIA EN PUNTENTOEKENNING

3. GUNNINGSCRITERIA EN PUNTENTOEKENNING

Dit hoofdstuk beschrijft de Gunningscriteria op basis waarvan de Inschrijvingen van de Inschrijvers worden beoordeeld.

3.1. Beschrijving Gunningscriteria

In deze Aanbestedingsprocedure werkt de Aanbestedende dienst met de onderstaande Gunningscriteria en maximale punten.

Gunningscriterium	Punten
Kwaliteit	60
Prijs	20
Proces en risico	20
Totaal	100

De Inschrijvingen worden getoetst en beoordeeld op basis van de beste prijs-/kwaliteitverhouding. Dit gebeurt aan de hand van de geformuleerde eisen en wensen bij elk Gunningscriterium. Deze eisen en wensen worden vervolgens per Gunningscriterium toegelicht. De **eisen** zijn knock-outcriteria. Om een geldige Inschrijving te doen, moet aan deze eisen voldaan worden. Inschrijvingen die niet voldoen aan deze inhoudelijke eisen of Inschrijvingen waaraan voorwaarden dan wel voorbehouden zijn gekoppeld, worden door de Aanbestedende dienst direct terzijde geschoven en niet verder beoordeeld.

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

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

3.2. Gunningscriterium Kwaliteit

In dit Gunningsdocument zijn de eisen en wensen voor de Gunningscriteria opgenomen. De Aanbestedende dienst heeft gepoogd de eisen en wensen zo te formuleren, dat daarmee maximale ruimte ontstaat voor de Inschrijvers om hun creativiteit te benutten en op een verfrissende manier tegemoet te komen aan de gemeentelijke ambities.

3.2.1. Eisen

Algemeen

De ontwikkeling van de Locatie moet passen binnen de eisen, zoals geformuleerd in het bestemmingsplan Hoge Woerd. Zowel het bestemmingsplan als het beeldkwaliteitsplan zijn gebaseerd op het stedenbouwkundig plan dat voor de Locatie is gemaakt (zie bijlage). Dit stedenbouwkundig plan is te beschouwen als een voorbeeld van een passende uitwerking binnen de gestelde voorwaarden. Met

inachtneming van het bestemmingsplan en onderstaande opsomming van de eisen 'stedenbouw en architectuur', 'overgangen' en 'openbare ruimte', afkomstig uit het beeldkwaliteitsplan zijn dus meerdere invullingen van de Locatie mogelijk.

Programma

Voor het onderdeel programma gelden de volgende eisen:

- op de Locatie mogen maximaal 150 woningen gerealiseerd worden;
- minimaal 50% van de op de Locatie te realiseren woningen wordt gerealiseerd in de sociale/goedkope/betaalbare categorie;
- op de Locatie worden minimaal 41 grondgebonden sociale huurwoningen gerealiseerd in opdracht van Woonwaarts;
- het restant van de 50% woningen in de sociale/goedkope/betaalbare categorie, dat wil uitgaande van 150 woningen zeggen, minimaal 34 woningen (75 - 41 woningen) wordt in de goedkope categorie met een maximale VON-prijs van € 250.000,00 gerealiseerd. En het restant hiervan in de betaalbare categorie van € 250.001,00 tot € 390.000,00 gerealiseerd. Dit alles conform de Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Beuningen 2023 van 26 april 2023. Schematisch ziet de woningbouwprogrammering voor de Locatie er als volgt uit:

Woningbouwprogramma	Minimaal	Maximaal
Sociale huur	41	46
Goedkope koop < € 250.000,00 v.o.n.	7	12
Totaal sociale huur/goedkope koop	53	53
Betaalbare koop € 250.001,00 - € 390.000,00 v.o.n.	22	47
Vrije sector	50	75

- conform het bestemmingsplan dienen alle woningen levensloopbestendig te zijn.

Sociale huurwoningen

Aan de realisatie van de grondgebonden sociale huurwoningen worden door Woonwaarts de volgende eisen gesteld:

- de woningen voldoen aan het Ruimtelijk- en Functioneel PvE Nieuwbouw van Woonwaarts van 11 oktober 2023, dat als bijlage 8 is bijgevoegd;
- de kavels van de woningen voldoen aan het Technisch PvE Nieuwbouw van Woonwaarts van 11 oktober 2023, dat als bijlage 8 is bijgevoegd;
- de woningen voldoen aan de Garantie-eisen Woonwaarts van 6 juli 2023, die als bijlage 8 zijn bijgevoegd;
- de sociale huurwoningen bevinden zich, in verband met onderhoud en beheer, in aaneengesloten bouwblokken van minimaal drie sociale huurwoningen, dat wil zeggen altijd een volledig blok in de sociale huur;
- bij de realisatie van 41 tot en met 44 sociale huurwoningen op de Locatie worden er maximaal 18 sociale huur hoekwoningen gerealiseerd;
- bij de realisatie van 45 of 46 sociale huurwoningen op de Locatie worden er maximaal 20 sociale huur hoekwoningen gerealiseerd;
- de sociale huurwoningen hebben een minimale gebruiksoppervlakte van 90 m²;
- de beukmaat van de woningen bedraagt minimaal 4,20 meter;
- de woningen hebben allemaal een vrijstaande berging in de achtertuin van minimaal 5 m²;
- de woningen hebben minimaal drie slaapkamers;

- de woningen worden in aaneengesloten bouwblokken en verspreid over minimaal zes ontwikkelvelden gerealiseerd (de ontwikkelvelden zijn weergegeven in de kaart in de bijlage), zodat er niet één erf ontstaat met alleen sociale huurwoningen;
- de woningen hebben eenvoudig bedienbare installaties;
- de kavels behorend bij de sociale huurwoningen;
 - zijn minimaal 19 meter diep over de volle breedte van de woning;
 - hebben een oppervlakte van minimaal 79,8 m²;
 - zijn gemiddeld 86 m².

Stedenbouw en architectuur

Voor het onderdeel stedenbouw en architectuur gelden op basis van het beeldkwaliteitsplan de volgende eisen:

- er is sprake van drie op zichzelf staande eenheden herkenbaar op de Locatie: 'Erven', 'Lintbebouwing' en 'Specials';
- groene randen en vista's naar het aangrenzend landelijk gebied gecreëerd;
- in de Erven zijn in ieder geval de volgende elementen opgenomen:
 - ieder erf heeft een eigen architectuurthema;
 - natuurlijke materialen, met als basis voor de gevels baksteen en keramische pannen en/of riet voor de daken, voor de achtererfwoningen is ook hout voor de gevels en stalen golfplaten voor de daken toegestaan;
 - hoofdwoning aan het lint in landelijke stijl;
 - de hoofdwoning verschilt in rooilijn van de (indien aanwezig) naastgelegen lintwoning;
 - hoofdwoning met meest representatieve gevel georiënteerd op het lint;
 - hoofdwoning rechthoekig en functioneel van vorm;
 - gezamenlijk achtererf;
 - de achtererfbebouwing staat met de voorgevel altijd direct aan het centrale erf (geen voortuin), tevens hebben de woningen de entree aan het erf;
 - de achtererfbebouwing is langgerekt en eenvoudig van vorm, met kap en nok in lengterichting en een overtuigend dakvlak (gelijk of groter dan het gevelvlak);
 - aanbouwen minimaal één meter achter de rooilijn;
 - het centrale erf biedt vanaf de entree zicht op het agrarische achterland;
- in de Lintbebouwing zijn in ieder geval de volgende elementen herkenbaar:
 - lintbebouwing vormgeven in landelijk/ agrarische stijl;
 - de eerstelijns lintbebouwing is altijd op het lint georiënteerd en ontsluit ook altijd via het Lint;
 - de tweede- en derdelijns lintbebouwing ligt achter de eerstelijns bebouwing en wordt ontsloten via een dwarsweg, die via het lint te bereiken is;
 - verspringing eerstelijnsbebouwing in rooilijnen aan het lint;
 - tweede- en derdelijns bebouwing op minimaal twee meter van de erfgrans;
 - aanbouwen minimaal één meter achter de rooilijn;
 - eerstelijns bebouwing één materiaal dominant, maximaal twee materialen;
 - tweede- en derdelijns bebouwing maximaal drie materialen voor de gevel en twee voor het dak;
- dat in de Special Het 'Hof' zijn in ieder geval de volgende elementen opgenomen:
 - het woonblok heeft een voornamelijk naar binnen gekeerde oriëntatie, en is daarmee vooral gericht op de collectieve binnenplaats;
 - alle voordeuren zijn aan de binnenplaats gelegen, geen voortuinen;
 - aanbouwen alleen in de tuinzijde;
 - natuurlijke materialen, keramische dakpannen/hout/riet voor de daken en baksteen/hout voor de gevels.
- dat in de special 'Grote Schuren' zijn de volgende elementen zijn in ieder geval herkenbaar:

- de Schuren liggen achter de lintbebouwing en worden via een eigen toegangsweg verbonden met het lint;
- de Schuren liggen aan een centraal erf, van waaruit de ontsluiting plaatsvindt;
- het centrale erf biedt vanaf de entree zicht op het achtergelegen gebied;
- kloeke volumes, langgerekt en met kap in de lengterichting;
- een zeer terughoudende materiaal- en kleurstelling;
- dakbedekking van keramische dakpannen/hout/stalen golfplaten, gevels van baksteen/hout.

Duurzaamheid

1. Klimaatadaptatie en biodiversiteit:

- alle groenvoorzieningen zorgen ervoor dat een goede verbinding ontstaat met de omliggende flora en fauna, rekening houdende met de habitatrictlijnen en verplaatsingswensen van de lokale soorten;
- het afvoeren hemelwater gebeurt conform de verordening afvoer van hemel en grondwater 2023: 10L/m² verhard oppervlak bergen bij een totaal verhard oppervlak tot 500m². 43,6L/m² bij totale verharding boven 500 m²;
- 100% van het groen in de openbare ruimte wordt inheems ingericht. Afwijking hiervan kan alleen als hier een goede ecologische of klimaat adaptieve reden voor is;
- minimaal 20% van de door de ontwikkelaar te realiseren openbare ruimte valt onder de kroon van een volgroeide volwassen gemeentelijke boom.

2. Duurzame energie:

- alle woningen moeten voldoen aan de minimale eisen volgend uit het Bouwbesluit.

3. Circulair bouwen:

- minimaal 25% van woningen wordt circulair gebouwd. Dit betekent dat 25% van de materialen een secundaire, hernieuwbare en/ of biobased herkomst hebben;
- alle woningen hebben een MPG-score van 0,8 of lager;
- het niet toepassen van toxische materialen uit de C2C Banned list of Chemicals;
- alle woningen worden geleverd met een materialenpaspoort;
- de Circulaire Impactladder van de Groene Metropoolregio wordt gebruikt om de circulariteit van de ontwerpkeuzes concreet en meetbaar te maken.

4. Natuurinclusiviteit

In woningen en particuliere ruimte:

Nestkasten gierzwaluw en/of huismus

- er worden minimaal evenveel nestkasten geplaatst als het aantal te realiseren grondgebonden woningen;
- de nestkasten hoeven niet gelijkmatig over de woningen verdeeld te worden, maar in clusters (huismus en gierzwaluw zijn koloniebroeders);
- de oriëntatie en hoogte van de kasten voldoet aan de voorschriften zoals te vinden op:
 - Nestkasten gierzwaluw:
 - De ingang van het nest bevindt zich op minimaal 5 meter hoogte
 - Nestkasten mogen niet in de volle zon komen te hangen, bij voorkeur georiënteerd op het noorden of oosten
 - Het vloeroppervlak van een nestkast meet minimaal 350 cm²
 - Een vrije uitvliegroute van minimaal 2 meter onder de ingang van het nest en minimaal 1 meter breed, met daarin geen belemmerende elementen (bomen, lantaarns etc.)
 - Nestkast huismus:
 - De ingang van het nest bevindt zich op minimaal 3 meter en maximaal 12 meter hoogte

- De ingang van het nest is bij voorkeur op het oosten georiënteerd en in elk geval niet naar het zuiden of westen
- Huismussen zijn koloniebroeders. Plaats de nestkasten dus in clusters bij elkaar (bij voorkeur minimaal 4), invliegopening minimaal 50 cm uit elkaar
- Nestkasten zijn maximaal 50 meter verwijderd van openbaar groen
- Het vloeroppervlak van een nestkast meet minimaal 120 cm²
- er wordt enkel gebruik gemaakt van inbouwkasten (kasten in de gevel, of betimmering van dakrand- of goot). Er worden dus geen losse kasten tegen de gevel geplaatst en/of er wordt geen gebruik gemaakt van mussenpannen.

Zomerverblijfplaatsen voor vleermuizen

- er worden minimaal evenveel verblijfplaatsen geplaatst als 60% van het aantal te realiseren grondgebonden woningen;
- de verblijfplaatsen hoeven niet gelijkmatig over de woningen verdeeld te worden;
- de oriëntatie en hoogte van de vleermuiskasten voldoet aan de volgende voorschriften:
 - tenminste 50% van de vleermuiskasten wordt geplaatst in een gevel welke is georiënteerd op het westen/zuiden;
 - verblijfplaatsen moeten binnen 25 meter aansluiten op openbaar groen;
 - de ingang van het nest bevindt zich op minimaal 3 meter hoogte, de uitvliegroute is vrij van obstakels en verlichting.
- er wordt enkel gebruik gemaakt van inbouwkasten (kasten in de gevel), voor vleermuizen geschikte dakrand- of gevelbetimmering of het openstellen van de spouw. Dus geen kasten tegen de gevel.

Kraamverblijven voor vleermuizen

- er worden minimaal evenveel kraamverblijfplaatsen (kraamkasten) gerealiseerd als 5% van het aantal te realiseren woningen, met een minimum van 1;
- de verblijfplaatsen hoeven niet gelijkmatig over de woningen verdeeld te worden;
- de oriëntatie en hoogte van de vleermuiskasten voldoet aan de volgende voorschriften:
 - kraamkasten worden geplaatst in een gevel welke is georiënteerd op het westen/zuiden;
 - verblijfplaatsen moeten binnen 25 meter aansluiten op openbaar groen;
 - de ingang van het verblijf bevindt zich op minimaal 4 meter hoogte, de uitvliegroute is vrij van obstakels en verlichting;
 - minimale totale oppervlakte binnenruimte bedraagt 0,96 m² en bestaat bij voorkeur uit 3 maar minimaal 2 lagen.
- er wordt enkel gebruik gemaakt van inbouwkasten (kasten in de gevel) of het openstellen van de spouw. Dus geen kasten tegen de gevel.

Erfafscheidingen

- op maaiveldniveau is elke erfafscheiding te passeren door egels. Ofwel door geen gaas of rasters te gebruiken, ofwel door egelpoortjes te realiseren.

Inrichting openbaar groen

Ontwerp

- groenstructuren in de wijk sluiten aan op groenstructuren buiten de wijk (houtwallen, parken, lanen, et cetera);
- per woning wordt minimaal 100m² openbaar groen gerealiseerd in de wijk, zoals ook vastgelegd in het Gemeentelijke Groenbeleidsplan 2022. Wat we wel/niet verstaan onder openbaar groen is uitgewerkt in het Groenbeleidsplan.

Sortimentkeuze

- er worden sortimenten geplant (bomen, bosplantsoen, heesters, vaste planten en/of kruiden) met gespreide bloeitijden, zodat er het gehele seizoen bloei is in de wijk;
- bosplantsoen bestaat uit minimaal 8 soorten gebiedseigen beplanting van autochtone herkomst;
- de boomkeuze dient afgestemd te zijn op de groeiplaats (bovengronds en ondergronds). Boomsoorten zijn inheems, tenzij de groeiplaats hier niet geschikt voor is;
- boomstructuren bestaan altijd uit meerdere boomsoorten.

5. Duurzame mobiliteit

- bij openbare parkeergelegenheden van meer dan 10 parkeervakken, behorende bij woningbouw, worden leidingdoorvoeren aangelegd voor laadpunten voor elektrische voertuigen;
- het plangebied heeft een doodlopende weg voor gemotoriseerd verkeer, exclusief bouwverkeer.

Overgangen

Voor het onderdeel overgangen gelden op basis van het beeldkwaliteitsplan de volgende eisen:

- het groene en landelijke karakter van Hoge Woerd in de erfafscheidingen grenzend aan openbaar gebied wordt gewaarborgd door deze uit te voeren in een doorgaande groene haag of een schapenhek. Bij het Hof zijn ook gesloten, stenen muren of houten schuttingen toegestaan;
- er wordt gebruik gemaakt van inheemse en/of gebiedseigen beplantingssoorten.

Openbare ruimte

Voor het onderdeel openbare ruimte gelden mede op basis van het beeldkwaliteitsplan de volgende eisen:

- het toepassen van de typerende omzoming van erven door erfbeplanting in de vorm van bomen, struiken en hagen;
- nieuwe aanplant is inheems en/of gebiedseigen;
- het lint wordt uitgevoerd in gebakken klinkers met aan weerszijden een strook grasbetonstenen;
- de 'Erven' worden ingericht als woonerf (niet zijnde een verkeerskundig erf zoals genoemd in het Reglement verkeersregels en verkeerstekens 1990), de auto is hier te gast. Hierin zijn de volgende elementen herkenbaar:
 - eenduidig en multifunctioneel vlak en bestaat uit één materiaal met één dominant bestratingspatroon;
 - gebakken klinkerverharding in een ander mengsel bestaan dan het lint en de dwarswegen;
- het creëren van ruimte en logische aanbodplekken creëren voor voorzieningen voor afvalinzameling per type inzameling (individueel-collectief);
- de dwarswegen worden in een landelijke uitstraling met gebakken klinkerverharding uitgevoerd. De klinkerverharding bestaat uit een ander mengsel bestaan dan het lint;
- aan het lint wordt geen parkeergelegenheid gerealiseerd;
- er worden bij iedere lintwoning twee parkeerplekken op eigen terrein gerealiseerd;
- het openbaar parkeren wordt opgelost in parkeerkoffers op de 'Erven' en langs de dwarsstraatjes op het lint;
- bij de special het 'Hof' wordt minimaal 50% van de parkeerbehoefte inpandig opgelost;
- openbare verlichting past bij het karakter van het bestaande buitengebied. Het 'Lint' wordt daarom verlicht met dezelfde armaturen als de bestaande langs de Koningstraat.

3.2.2. Wensen

Programma

- meer dan 50% van de woningen wordt gerealiseerd in de sociale/goedkope/betaalbare categorie;
- er worden meer dan 41 sociale huurwoningen gerealiseerd met een maximum van 46, met als uitgangspunt:
 - bij 41 tot en met 44 sociale huurwoningen, maximaal 18 hoekwoningen;

- o bij 45 of 46 woningen, maximaal 20 hoekwoningen;
- het woonproduct voor de goedkope/betaalbare categorie (niet zijnde de sociale huurwoningen) is passend bij de hieraan gekoppelde V.O.N.-prijzen; de marktwaarde is (nagenoeg) gelijk aan de maximale V.O.N.-prijzen.

Sociale huurwoningen

- de sociale huurwoningen worden niet in de randen weggedrukt of direct grenzend aan parken.

Stedenbouw en architectuur

Voor het onderdeel stedenbouw en architectuur gelden de volgende wensen:

- er is sprake van drie op zichzelf staande eenheden herkenbaar op de Locatie: 'Erven', 'Lintbebouwing' en 'Specials';
- het creëren van een samenhangend totaalbeeld;
- toepassen van diversiteit tussen de verschillende planonderdelen;
- per eenheid is de gevarieerde bebouwing herkenbaar;
- het toepassen van een sterke interne samenhang per eenheid in architectuur, rooilijnen, kleur- en materiaalgebruik;
- een aangebrachte variatie in de details;
- in de 'Erven' komt het boerenerf concept tot uitdrukking, waarin in ieder geval de volgende elementen herkenbaar zijn:
 - o de hoofdwoning heeft een ruimtelijke- en architectonische relatie met het achtererf, maar is duidelijk onderscheidend;
 - o de hoofdwoning is refererend aan de boerderijwoning;
 - o de woningen op het achtererf refereren aan de archetypische boerenschuur;
 - o een terughoudende materiaal- en kleurstelling;
- de Lintbebouwing is zichtbaar geïnspireerd op de historische Linten van Ewijk waarin in ieder geval de volgende elementen herkenbaar zijn:
 - o de woningen in een cluster zijn in grote lijnen divers zijn maar op onderdelen samenhang hebben;
 - o gezamenlijk vormt de bebouwing één cluster;
 - o eerstelijns bebouwing monolithisch en krachtig van hoofdvorm;
- dat de specials 'Het Hof' en de 'Grote Schuren' die zich als verbijzondering in het totaal presenteren en zodanig zijn vormgegeven dat ze als oriëntatie- en herkenningspunt in de buurt fungeren. Doordat ze zich onderscheiden in vormtaal en bouwmassa vallen ze op en zijn ze duidelijk zichtbaar en herkenbaar. Ze voegen zich echter wel in het landelijk agrarische beeld, dat voor Hoge Woerd als geheel is voorgeschreven;
- het 'Hof' is zichtbaar geïnspireerd op de agrarische architectuur van een hofboerderij /vierkantshoeve;
- in het 'Hof' is het volgende element herkenbaar: een specifieke eigen materiaal- en kleurstelling aan de binnenzijde, naar buiten (naar het landschap) terughoudend;
- de 'Grote Schuren' onderscheiden zich duidelijk ten opzichte van de overige bebouwing op het vlak van bouwmassa en volume.
- bij de 'Grote Schuren' zijn de volgende elementen herkenbaar:
 - o ze gaan een zichtrelatie aan met het lint, maar oriënteren zich ook sterk op de watergang aan de zuidkant;
 - o het centrale erf is geïnspireerd op een boerenerf, dat zich kenmerkt door eenvoud en functionaliteit;
 - o de vormgeving refereert aan de agrarische architectuur en de schuur in het bijzonder.

Duurzaamheid

1. Klimaatadaptatie en biodiversiteit:

- de Inschrijving is gericht op de vergroting van de biodiversiteit en op de in het plan passende leefgebieden voor flora en fauna;
- de openbare ruimte wordt ingericht op basis van bestaande flora en fauna en uitgebreid met inheemse soorten (natuur inclusief). Alle opties worden hierbij benut, zoals bermen en groene ruimtes tussen de woningen;
- er wordt minimaal gebruik van openbare verlichting toegepast: "In Beuningen kiezen we voor 'Licht waar nodig, donker waar mogelijk'. We verlichten alleen op die locaties waar dat nodig is en op de juiste tijdstippen. Daar waar we kiezen voor openbare verlichting, dan kijken of faunavriendelijke verlichting hier zinvol is (bv nabij watergangen, groenstroken en bomensingels)".
- er worden bomen van formaat toegepast; daar waar het kan worden bomen van de eerste grootte/orde geplant;
- het plan is water robuust: opvang van regenwater op kavelniveau door middel van afkoppeling en tijdelijke opslag voorzieningen ten behoeve van hergebruik, natuurlijke infiltratie en vertraagde afloop;
- het plan is droogte bestendig: geen verwachte tekorten oppervlakte water, ook niet in extreem droge jaren. Grondwaterstanden kunnen in droge perioden laag zijn, enige bodemdaling mogelijk.
- het plan is overstromings-bestendig: Waterbergende voorzieningen worden geclusterd in de openbare ruimte, in de vorm van wadi's en waterlopen;
- de essentiële looproutes in het plangebied zijn zoveel als mogelijk voorzien met bomen met voldoende schaduwval bij extreme hitte;
- het plan heeft faunapassages door de duikers of onder de bruggen door (wanneer die door gemotoriseerd verkeer gebruikt worden) om de groene linten in het plangebied als ecologische verbinding te laten slagen. Met name zoogdieren lopen kans aangereden te worden wanneer ze wegen over moeten steken;
- de hoeveelheid verharding in de openbare ruimte en tuinen worden zoveel mogelijk beperkt. Hierbij dienen echter wel de eisen uit het PvE openbare ruimte (bijlage 8) in acht te worden genomen. In opritten en parkeerkefers wordt met waterdoorlatende verharding gewerkt.

2. Duurzame energie:

- de woningen (niet zijnde sociale huurwoningen) voldoen aan de volgende BENG-normen:
 - de woningen voldoen ten aanzien van vraagbeperking aan een BENG1 van ≤ 60 kWh/m² (wettelijk kader BENG1 ≤ 65 kWh/m²);
 - de woningen voldoen ten aanzien van efficiëntie van (warmte)installaties aan BENG2 van ≤ 20 kWh/m² (wettelijk kader BENG2 ≤ 50 kWh/m².jaar);
 - de woningen voldoen ten aanzien van duurzame opwek aan een BENG3 van $\geq 90\%$ in lijn met de route naar energieneutraliteit (wettelijk kader BENG3 $\geq 40\%$);
- voor de woningen geldt dat ventilatieconcepten voor een gezond binnenklimaat worden gevalideerd op basis van type C4b en C4c.
- op gebouwniveau (voor zowel grondgebonden als appartementen) wordt de energie voor warmte en elektriciteit duurzaam opgewekt;
- er wordt ingezet op vraagreductie voor koude en warmte via passieve bouwkundige maatregelen;
- voldoende (installatie)ruimte voor individuele opslagruimte voor duurzame elektriciteit om vraag en aanbod te balanceren. Zo ook loze leidingen voor het elektrisch laden van auto's.

3. Circulair

- minimaal 25% van de woningen wordt conceptueel/ modulair gebouwd;
- minimaal 25% van de woningen hebben een losmaakbaarheidsindex van minimaal 0,5;

- minimaal 25% van de materialen voor de inrichting van de openbare ruimte heeft een non-virgin (hergebruikt of gerecycled), secundair en/of hernieuwbare herkomst;
- er worden materialen met een biobased herkomst toegepast;
- maak de MPG-2 (CO₂-emissie in productie- en bouwfase) inzichtelijk;
- woningen hebben een MPG-score van 0,7 tot 0,3 (exclusief PV panelen).

4. Natuurinclusiviteit

Inrichting openbaar groen

Ontwerp

- het plan kent zoveel als mogelijk aaneengesloten groenvakken in plaats van vele kleinere. Groen sluit op elkaar aan, zodat een ecologische verbinding ontstaat;
- het toe te voegen verharde oppervlak blijft zo beperkt mogelijk.

5. Duurzame mobiliteit

- er worden glasvezelvoorzieningen aangelegd;
- er wordt een vanuit de locatie onderbouwd plan van aanpak aangeleverd voor de haalbaarheid en implementatie van deelmobiliteit in de Hoge Woerd;
- per woning (gebruiksoppervlakte per woning) moet tenminste het volgende aantal fietsplekken aanwezig zijn:
 - 50 – 75 m² – bergruimte voor minimaal 3 fietsen;
 - 75 – 100 m² – bergruimte voor minimaal 4 fietsen;
 - 100 – 125 m² – bergruimte voor minimaal 5 fietsen;
 - > 125 m² – bergruimte voor minimaal 6 fietsen.
- de (fiets)bergingen liggen praktisch gesitueerd ten opzichte van de openbare ruimte;
- het openbaar parkeren wordt geclusterd in parkeerkooffers in plaats van parkeerstroken voor de deur, waarbij openbaar parkeren voor de deur onmogelijk wordt gemaakt;
- de parkeerkooffers worden gesitueerd aan zij- of achterkanten van woningen, zodat de ruimte voor de woningen zoveel als mogelijk ingericht kan worden als verblijfsgebied. In dit verblijfsgebied wordt parkeren fysiek gezien onmogelijk gemaakt;
- alle woningen met een parkeervoorziening op eigen terrein krijgen een loze leiding en optie tot aanleg van een laadvoorziening.
- het aansluiten van fietsverbindingen binnen het plangebied op de met rood geasfalteerd fietspaden van 3m breedte met verlichting op bestaande (hoofd)fietsroutes.
- het realiseren van langzaam-verkeersverbindingen richting bestaande bushaltes.

Overgangen

Voor het onderdeel overgangen gelden op basis van het beeldkwaliteitsplan de volgende wensen:

- een naadloze overgang creëren tussen de stedenbouwkundige eenheden Erven-Lintbebouwing-Specials en het groen-blauwe raamwerk;
- het toepassen van verbijzonderingen in erfafscheidingen die de positie van de 'specials' versterken en in samenhang ontworpen met de bebouwing en het landschap;
- toepassen van beplanting met variatie in soorten voor versterking van de biodiversiteit.

Openbare ruimte

Voor het onderdeel overgangen gelden op basis van het beeldkwaliteitsplan de volgende wensen:

- het creëren van een samenhangend totaalbeeld met een groen-blauw raamwerk en de stedenbouwkundige eenheden Erven-Lintbebouwing-Specials;
- parkeerbehoefte wordt inpandig opgelost;

- er wordt ruimte gecreëerd voor openbaar groen op een erf met het oog op klimaatadaptatie, hittestress en de woonbeleving;
- er worden boomstructuren en boomgaardjes in het plangebied opgenomen;
- respect en aandacht voor de archeologische vindplaatsen, de vista's en het groen-blaauwe raamwerk;
- beplanting met variatie in soorten voor versterking van de biodiversiteit;
- bij het 'Hof' wordt gebruik gemaakt van mandeligheid, mede-eigendom, van de openbare ruimte binnen en buiten het 'Hof'. Wel moet er zichtbaar sprake zijn van verschil in eigendom;
- er wordt een afwisseling van bebouwing en openheid gecreëerd in de vorm van 'groene kamertjes'. Dit geeft lucht op plekken waar het lint relatief smal is. De groene kamertjes zijn onderdeel van een (particulier) erf en komen tot stand door een goede landschappelijke inpassing van het erf;
- de hoofdontsluiting van het 'Lint' heeft een landelijke uitstraling met hoogwaardige bestrating zoals toegepast in de historische linten. De maatvoering is in lijn met de eisen uit het PvE openbare ruimte;;
- verbijzondering van kruispunten met wegen en watergangen aansluitend op het hoofdprofiel, de landelijke uitstraling en zoals toegepast in de historische linten;
- de volgende elementen zijn binnen de inrichting van de 'Erven' herkenbaar:
 - op ondergeschikte onderdelen binnen het bestratingsvlak differentiatie aanbrengen op het erf in een afwijkend bestratingspatroon;
 - informele overgangszone tussen woning en erf;
- het parkeren zodanig vormgeven dat dit het landelijke beeld van de Hoge Woerd versterkt en passend is bij het karakter van de ruimtelijke eenheden (bebouwing en openbare ruimte).

3.2.3. Puntenwaardering

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

In zijn algemeenheid geldt dat een Inschrijving op het Gunningscriterium 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 Inschrijving 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

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

De puntenwaardering is als volgt:

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

3.3. Gunningscriterium Prijs

Naast een goede score op het Gunningscriterium Kwaliteit verlangt de Aanbestedende dienst van de Inschrijvers een bijbehorende marktconforme grondbieding.

3.3.1. Eisen

Minimale grondbieding

Inschrijvers dienen te voldoen aan het minimum grondbod van € 6.900.000,00 exclusief btw (prijspeil 1 januari 2025) voor de Locatie. Het genoemde bedrag is de ondergrens om deel te kunnen nemen aan de Aanbestedingsprocedure. Het indienen van een lager grondbod leidt tot uitsluiting van verdere deelname aan de Verkoopprocedure. Het grondbod wordt geïndexeerd vanaf 1-1-2025 met 2,5% per jaar tot het moment van juridische levering en betaling van de Locatie.

Maximale V.O.N.-prijzen en grondkosten sociale huurwoningen Woonwaarts

De V.O.N.-prijs per sociale huur-/hoekwoning (exclusief grond, inclusief vrijstaande berging van minimaal 5 vierkante meter) bedraagt **€ 265.000,00 inclusief BTW (prijspeil 31 december 2023)**.

De V.O.N.-prijs per sociale huur-/tussenwoning (exclusief grond, inclusief vrijstaande berging van minimaal 5 vierkante meter) bedraagt **€ 198.400,00 inclusief BTW (prijspeil 31 december 2023)**.

De V.O.N.-prijzen worden geïndexeerd vanaf 31 december 2023 tot start bouw conform de BDB-index.

De grondkosten per verhuureenheid (per sociale huurwoning) bedragen maximaal € 18.920,- exclusief BTW, dat wil zeggen **€ 22.893,20 inclusief BTW**. Uitgaande van een gemiddelde kaveloppervlakte van 86 vierkante meter per sociale huurwoning. Er vindt geen indexatie plaats van de grondprijs.

Realistisch grondbod

Om het realiteitsgehalte van een bieding te kunnen controleren dienen partijen een stichtingskostenopzet en kostenraming voor de openbare ruimte en de woningen in te vullen. De Aanbestedende dienst verlangt van de Inschrijvers, dat zij de gegevens met betrekking tot de stichtingskosten naar waarheid invullen op het biedingsformulier (bijlage 5). Indien een grondbod naar het oordeel van de Aanbestedende dienst niet realistisch is, dan kan dit leiden tot uitsluiting van de Aanbestedingsprocedure.

Onvoorwaardelijk

Het is niet toegestaan om aanvullende voorwaarden te stellen bij het grondbod. De bieding door Inschrijvers is onvoorwaardelijk. Biedingen waaraan voorwaarden zijn verbonden door de Inschrijver, worden door de Aanbestedende dienst terzijde geschoven en niet verder beoordeeld.

3.3.2. Wensen

De Aanbestedende dienst 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 Prijs bedraagt 20 punten. De Inschrijver kan punten verdienen aan de hand van het financiële bod. Het hoogste financiële bod krijgt het maximaal aantal punten. De Inschrijver met het laagste financiële bod krijgt de minste punten, gerelateerd aan het bod van de Inschrijver met de hoogste bieding. De puntenwaardering wordt afgerond op twee decimalen.

De puntenwaardering is als volgt:

$$\text{Punten} = \frac{\text{Grondbod te beoordelen Inschrijver}}{\text{Hoogste grondbod}} \times 20 \text{ punten}$$

3.4. Gunningscriterium Proces en risico

Naast Kwaliteit en Prijs zijn ook de meer procesmatige en risicoaspecten van de herontwikkeling van de Locatie voor de Aanbestedende dienst belangrijk, omdat de Aanbestedende dienst, Woonwaarts en de Winnaar langjarig samenwerken om de gebiedsontwikkeling te realiseren.

3.4.1. Eisen

Voor het onderdeel Proces en risico geldt dat de maximaal drie geselecteerde Inschrijvers 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 Gunningscriterium Proces en risico worden geen inhoudelijke eisen gesteld, anders dan dat het plan van aanpak de volgende onderdelen moet bevatten:

1. een planning en een voorstel voor een eventuele fasering met een omschrijving van de ontwikkelvelden;
2. een omschrijving van de drie grootste risico's bij de ontwikkeling van de Locatie, inclusief de bijbehorende beheersmaatregelen, de rol die de Inschrijver hierin actief speelt en zijn verwachtingen hierin van de Aanbestedende dienst en Woonwaarts.
3. een voorstel voor de communicatie en samenwerking met de Aanbestedende dienst en Woonwaarts, waaronder de overlegstructuur en -frequentie;
4. een voorstel voor het omgevingsmanagement en omgang met bouwverkeer. Hierin wordt de bouwlogistiek beschreven en hoe overlast als gevolg van bouwwerkzaamheden zoveel mogelijk wordt voorkomen;
5. een voorstel voor de (gefaseerde) oplevering van de openbare ruimte;
6. een uitwerking van de verkoopinspanningen en marktvraag. Hierin wordt beschreven hoe marktpartijen de markt te benaderen, hoe de marktvraag zich verhoudt tot het door de marktpartij te ontwikkelen vastgoed en op welke wijze de toekomstige vastgoedeigenaren, dan wel gebruikers worden betrokken bij de ontwikkeling.

3.4.2. Wensen

Een Inschrijving wordt op het Gunningscriterium Proces en risico beter beoordeeld naarmate deze, naar het oordeel van de beoordelingscommissie:

1. een realistische planning en fasering omvat voor de ontwikkeling van de Locatie (o.a. opstellen voorlopig en definitief ontwerp en aanvraag omgevingsvergunning), het tempo in de realisatie / korte bouwtijd en een continue bouwstroom, 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 Inschrijver de grootste risico's bij de ontwikkeling van de Locatie signaleert en overziet en actieve verantwoordelijkheid neemt in de beheersing hiervan;
3. het vertrouwen wekt dat de communicatie en samenwerking met de Aanbestedende dienst en Woonwaarts, 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;
4. het vertrouwen wekt dat de Inschrijver in staat is om rekening te houden met zorgen en suggesties uit de omgeving, overlast zoveel als mogelijk probeert te beperken en de omgeving hierin serieus neemt gedurende de hele ontwikkeling;
5. het vertrouwen wekt dat de Inschrijver heeft nagedacht over een logische fasering in combinatie met bouwverkeer op het restant van de Locatie;
6. 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 het plan van aanpak voor het onderdeel Proces en risico integraal met één rapportcijfer. Vooraf is immers geen vaste onderlinge verhouding van de beoordelingsaspecten voor dit Gunningscriterium 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 Inschrijvers worden gedeeld door het maximaal te behalen rapportcijfer, zijnde 10, en vermenigvuldigd met het aantal te behalen punten voor Proces en risico (20). Voor het Gunningscriterium Proces en risico kunnen maximaal 20 punten behaald worden.

De puntenwaardering is als volgt:

$$\text{Punten} = \frac{\text{Cijfer te beoordelen Inschrijver}}{\text{Maximaal haalbare cijfer (10)}} \times 20 \text{ punten}$$



INSCHRIJVINGSVEREISTEN

4. INSCHRIJVINGSVEREISTEN

In dit hoofdstuk zijn de inschrijvingsvereisten omschreven. Wanneer de Inschrijving niet voldoet aan één van de inschrijvingsvereisten, dan wordt de Inschrijving direct uitgesloten van verdere deelname aan de Aanbestedingsprocedure.

4.1. Inschrijvingsdatum

Om deel te nemen aan deze fase van de Aanbestedingsprocedure, dient de Inschrijver zijn Inschrijving digitaal in door het uploaden van alle documenten via TenderNed. Inschrijvingen worden op de in de planning vermelde datum (paragraaf 1.3) en vóór het daarbij genoemde tijdstip (Nederlandse tijd) ingediend.

4.2. Inschrijvingsvereisten

4.2.1. Stukken Inschrijving

De Inschrijvers dienen te bestaan uit de volgende delen:

- Deel 1 - Inschrijving
- Deel 2 - Gunningscriterium Kwaliteit
- Deel 3 - Gunningscriterium Prijs
- Deel 4 - Gunningscriterium Proces en risico

4.2.2. Vormvereisten gehele Inschrijving

De Inschrijving voldoet aan de volgende eisen:

- indiening gebeurt uitsluitend digitaal en in de Nederlandse taal;
- de Inschrijving heeft als onderwerp 'Inschrijving Hoge Woerd te Beuningen - [Naam Inschrijver (indien mogelijk afgekort)]';
- de vier delen worden aangeleverd zoals beschreven in paragraaf 4.3 tot en met paragraaf 4.6 (let op het maximale aantal pagina's dat vermeld staat);
- alle stukken zijn voorzien van de (bedrijfs)naam van de Inschrijver;
- 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 Inschrijving dient als één bestand in een .RAR of .ZIP bestand te worden aangeleverd met afzonderlijke mappen voor de onderdelen, zoals omschreven in paragraaf 4.2.1.

4.3. Deel 1 – Inschrijving

4.3.1. Vormvereisten – Inschrijving

Bestandsnaam:

1. 'Deel 1: Inschrijving Hoge Woerd Ewijk [Naam Inschrijver (indien mogelijk afgekort)]'

Deel 1 omvat de volgende stukken:

1. een ingevuld inschrijvingsformulier (bijlage 2).

4.4. Deel 2 – Gunningscriterium Kwaliteit

4.4.1. Vormvereisten – Kwaliteit

Bestandsnaam:

1. 'Deel 2: Gunningscriterium Kwaliteit Hoge Woerd Ewijk – [Naam Inschrijver (indien mogelijk afgekort)]'.

Deel 2 omvat de volgende stukken:

1. een stedenbouwkundig schetsontwerp op schaal 1:1000 van **maximaal 15 A4 tekst en 20 A3 met tekeningen, illustraties en afbeeldingen**, bestaande uit:
 - a. een situatietekening van het gehele plan met inpassing in de omgeving en inpassing bebouwing op de kavel inclusief globale terreinindeling, landschappelijke inpassing, bijgebouw(en) en erfafscheidingen;
 - b. een toelichting op de overkoepelende stedenbouwkundige visie en gekozen ontwerpprincipes;
 - c. overzichtskaart parkeeroplossing met parkeerbalans per deelgebied;
 - d. doorsnede(n) en profielen / dwarsdoorsneden met omliggende bebouwing;
 - e. 3D visualisaties / artist impressions van woonsferen en inpassing in de stedenbouwkundige context;
2. en een uitwerking per deelgebied op schaal 1:500 (erven, lintbebouwing en specials):
 - f. situatietekening deelgebied met inpassing in de omgeving en inpassing bebouwing op de kavel inclusief globale terreinindeling, landschappelijke inpassing, bijgebouw(en) en erfafscheidingen;
 - g. een toelichting op de architectonische verschijningsvorm en het architectuurbeeld (gevelbeeld / ruimtelijke impressie);
 - h. een toelichting op de landschappelijke inpassing (groenstructuur, toegepaste groenelementen);
 - i. gevelaanzichten;
 - j. een toelichting op het materialenpalet (keuze, kleur en kwaliteit) voor gevels, daken en buitenruimtes;
 - k. een toelichting op de overgangen publiek/privé en de plintrelatie met omgeving;
 - l. inzicht hoe het plan omgaat met hoogteverschillen;
 - m. architectonische 3D visualisaties / artist impressions;
3. het programma en bijbehorende oppervlaktes, hiertoe dient de invultabel van bijlage 6 te worden gebruikt;
4. 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 de duurzaamheidsaspecten;
5. een uiteenzetting, die inzicht geeft in het mobiliteitsplan op de Locatie, waarin ten minste het volgende is opgenomen (**maximaal 2 A4 tekst en maximaal 2 A3 tekeningen, illustraties en afbeeldingen**).
 - n. de wegenstructuur met maatvoering en materialisering. Hierin onderscheid maken tussen gemotoriseerd verkeer, voetgangers en fietspaden.
 - o. de parkeervoorzieningen met materialisering en maatvoering (privé én openbaar terrein).
 - p. een overzicht geplande laadlocaties en waar ze voldoen aan eisen van aanleg.
 - q. de parkeernorm per type woning en de ligging van deze woningen.
 - r. een plan voor deelmobiliteit.

4.5. Deel 3 – Gunningscriterium Prijs

4.5.1. Vormvereisten – Prijs

Bestandsnaam:

1. 'Deel 3: Gunningscriterium Prijs Hoge Woerd Ewijk – [Naam Inschrijver (indien mogelijk afgekort)]'.

Deel 3 omvat de volgende stukken:

1. een volledig ingevuld biedingsformulier (bijlage 4).

4.6. Deel 4 – Gunningscriterium Proces en risico

4.6.1. Vormvereisten – Proces en risico

Bestandsnaam:

1. 'Deel 4: Gunningscriterium Proces en risico Hoge Woerd Ewijk – [Naam Inschrijver (indien mogelijk afgekort)]'.

Deel 4 omvat de volgende stukken:

1. een plan van aanpak omvattende de zes onderwerpen uit paragraaf 3.4.1. van maximaal 8 A4 tekst en maximaal 4 A3 tekeningen, illustraties en afbeeldingen.



PROCEDURE EN BEOORDELINGSPROCES

5. PROCEDURE EN BEOORDELINGSPROCES

5.1. Dialoogronden

Het is niet de bedoeling dat deze Aanbestedingsprocedure enkel een 'papieren' procedure wordt. In de Gunningsfase komen de Aanbestedende dienst en Woonwaarts dan ook graag in contact met de Inschrijvers. Om vanuit hun kant een beter gevoel te krijgen bij de Inschrijvers, maar ook om de Inschrijvers in staat te stellen een beter beeld te krijgen van de (doelstellingen van de) Opgave en om zoveel mogelijk onduidelijkheden weg te nemen. De dialoogronden zijn nadrukkelijk geen tussentijdse beoordelingen. De Aanbestedende dienst stelt Inschrijvers in de gelegenheid om hun oplossingsrichting te presenteren en met de Aanbestedende dienst en Woonwaarts te bespreken. Inschrijvers worden verzocht de dialoogronden voor te bereiden aan de hand van onderstaande onderwerpen en dialoogproducten. Dialoogproducten dienen vooraf via TenderNed ingediend te worden.

Er wordt gewerkt met twee dialoogronden:

(1) Dialoogronde 1

Deze dialoogronde vindt plaats kort na de start van de Gunningsfase. Met deze dialoogronde stelt de Aanbestedende dienst, de Inschrijvers in staat om mondeling vragen te stellen over de Opgave en/of de aanbestedingsdocumentatie. Daarnaast kan er gesproken worden over de door de Inschrijver in de selectiefase ingediende stukken en kan de Inschrijver zijn interpretaties over de Opgave toetsen. In feite is deze dialoogronde een mondelinge Inlichtingenronde.

- Aanbestedingsdocumentatie
 - Dialoogproduct:
 - Vragen Inschrijvers over de aanbestedingsdocumentatie.
- Kwaliteit
 - In de dialoog krijgt de Aanbestedende dienst graag inzicht hoe de Inschrijver invulling geeft aan de eisen en wensen uit het Gunningsdocument en in dat kader ook de (on)mogelijkheden waar de Inschrijver tegenaan loopt op basis van de in dit Gunningsdocument gestelde kaders en randvoorwaarden voor de Gunning. De Inschrijver kan ook vragen stellen over de beoordeling in de selectiefase.
 - Dialoogproduct:
 - Vragen Inschrijver over de beoordeling in de selectiefase.

(2) Dialoogronde 2

Deze dialoogronde vindt plaats halverwege de Gunningsfase en moet de Inschrijvers in staat stellen om eerste grove schetsen c.q. een eerste opzet van hun schetsontwerp te bespreken.

- Kwaliteit
 - In de Dialoog krijgt de Aanbestedende dienst graag inzicht in hoe de Inschrijver invulling geeft aan de in het Gunningsdocument geformuleerde eisen en wensen.
 - Indien de Inschrijvers niet kunnen voldoen aan de programma's van eisen van Woonwaarts, dan verneemt Woonwaarts dit graag in deze dialoogronde.
 - Dialoogproduct:
 - Eerste grove schetsen c.q. eerste opzet schetsontwerp.
- Overeenkomst
 - In de Dialoog bieden de Aanbestedende dienst en Woonwaarts de Inschrijvers de gelegenheid om vragen te stellen over de Overeenkomst en de turnkey koopovereenkomst.
 - Dialoogproduct:

- Vragen over en eventuele suggesties op de inhoud van de Overeenkomst en de turnkey koopovereenkomst van Woonwaarts.

Om het gelijke speelveld te bewaken worden de Dialoogronden begeleid en voorgezeten door een onafhankelijk voorzitter. Van alle Dialoogronden wordt een kort verslag opgemaakt, waarin ook de door de Inschrijver gestelde vragen worden opgesomd, die beantwoord worden in de algemene Inlichtingen.

Na afloop van een Dialoogronde wordt er een algemene nota van Inlichtingen opgemaakt, zodat alle Inschrijvers over dezelfde en voor hen relevante informatie (blijven) beschikken. In de Dialoogronden besproken vertrouwelijke informatie omtrent de plannen van de Inschrijvers wordt niet gedeeld.

5.2. Nota van Inlichtingen

Inhoudelijke vragen naar aanleiding van dit Gunningsdocument kunnen 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 Aanbestedende dienst van mening is dat de vraag dermate essentieel is, dat beantwoording hiervan noodzakelijk is voor alle Inschrijvers.

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

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

5.3. Beoordelingsproces en besluitvorming

5.3.1. Beoordelingscommissie

De beoordeling wordt uitgevoerd door de onderstaande drie beoordelingscommissies.

De beoordelingscommissie voor het Gunningscriterium Kwaliteit bestaat uit:

- een projectmanager;
- een projectleider;
- een stedenbouwer;
- een lid van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit;
- een beleidsmedewerker openbare ruimte;
- een projectleider openbare ruimte;
- een adviseur duurzaamheid;
- een adviseur van Woonwaarts (alleen inhoudelijke toetsing van de eisen voor de sociale huurwoningen).

De beoordelingscommissie voor het Gunningscriterium Prijs bestaat uit:

- een projectmanager;
- een projectleider;
- een planeconoom.

De beoordelingscommissie voor het Gunningscriterium Proces en risico bestaat uit:

- een projectmanager;
- een projectleider;
- een jurist grondzaken;
- een adviseur communicatie;
- een projectleider openbare ruimte.

De beoordelingscommissie wordt voorgezeten door de onafhankelijke voorzitters van Gloudemans, die zelf niet deelnemen aan de beoordeling.

5.3.2. Beoordelingsproces

De beoordeling en besluitvorming vinden plaats volgens onderstaande stappen:

1. Opening Inschrijving

Inschrijvers ontvangen na het indienen van een Inschrijving een ontvangstbevestiging via TenderNed. De kluis in TenderNed wordt pas geopend na het verstrijken van de deadline voor het Inschrijven. Het openen van de kluis gebeurt door (een) onafhankelijk(e) persoon/personen, die geen beoordelende rol heeft/hebben in de beoordelingscommissie.

2. Controle op vormvereisten, compleetheid en procedurele voorwaarden

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

3. Toetsing eisen Gunningscriteria

Inschrijvingen die voldoen aan de eisen uit Stap 2, worden vervolgens door de betreffende beoordelingscommissies getoetst aan de in de Aanbestedingsprocedure gestelde eisen. Inschrijvingen die niet voldoen aan de eisen of waaraan voorwaarden respectievelijk voorbehouden zijn verbonden door de Inschrijver, worden door de Aanbestedende dienst direct terzijde geschoven en niet verder beoordeeld. Indien een Inschrijving vooruitlopend op de presentatie terzijde wordt geschoven, dan wordt de Inschrijver niet in de gelegenheid gesteld de Inschrijving middels een presentatie nader toe te lichten.

4. Inhoudelijke beoordeling wensen Gunningscriteria

Inschrijvingen die overblijven na de toetsing in Stap 3, worden door de beoordelingscommissies beoordeeld op de in onderhavig Gunningsdocument opgenomen wensen voor het Gunningscriterium Kwaliteit en Proces en risico, met uitzondering van het Gunningscriterium Prijs. Voor de leden van de beoordelingscommissies Kwaliteit en Proces en risico blijft het onderdeel Prijs ongezien, tot de delen Kwaliteit en Proces en risico inhoudelijk zijn beoordeeld.

5. Presentatie

Inschrijvers, waarvan de Inschrijving ontvankelijk is, worden uitgenodigd om een presentatie te geven aan de beoordelingscommissie Kwaliteit. In deze presentatie hebben de Inschrijvers de gelegenheid het Gunningscriterium Kwaliteit en Proces en risico toe te lichten. Het onderdeel Prijs wordt niet besproken. Er worden geen punten toegekend aan de presentatie zelf. De presentatie is bedoeld om de Inschrijvingen beter te kunnen beoordelen. De bijeenkomst neemt 60 minuten in beslag en bestaat uit een presentatie

van de Inschrijver van 30 minuten aangevuld met 30 minuten waarin de beoordelingscommissie vragen kan stellen over de Inschrijving en/of de presentatie.

6. Bepalen totaalscore

Na het vaststellen van de beoordeling voor alle Gunningscriteria en na de presentaties wordt de totaalscore opgemaakt door (een) onafhankelijke voorzitter(s). De Inschrijvingen worden gerangschikt op basis van de totaalscore.

7. Gelijke score

Indien na afronding van Stap 6 de totaalscore van meerdere Inschrijvers gelijk is én dit van invloed is op het bepalen van de Winnaar, dan wordt de Inschrijver met de hoogste score voor het Gunningscriterium Kwaliteit als Winnaar aangemerkt. Indien dan nog steeds de totaalscore van meerdere Inschrijvers gelijk is én dit van invloed is op het bepalen van de Winnaar, dan wordt de Winnaar bepaald aan de hand van loting.

5.3.3. Besluitvorming Gunning en bezwaartermijn

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

1. Besluitvorming omtrent Gunning 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 aan welke Winnaar de Gunning wordt toegewezen.

2. Voorlopig Gunningsbesluit

De Aanbestedende dienst neemt een voorlopig Gunningsbesluit. De communicatie van de uitslag vindt als volgt plaats:

- alle Inschrijvers worden via TenderNed geïnformeerd over het Gunningsbesluit;
- de afgewezen Inschrijvers ontvangen een gemotiveerde afwijzing;
- de Winnaar ontvangt de motivatie voor de keuze van deze Inschrijver als Winnaar.

3. Kort-geding-termijn

Na bekendmaking van de voorlopige Gunning, hebben de Inschrijvers die niet de Winnaar zijn, of die zijn uitgesloten van (verdere) deelname aan de Aanbestedingsprocedure en het hier niet mee eens zijn, twintig (20) dagen de tijd om een kort geding aanhangig te maken bij de rechtbank.

4. Definitief Gunningsbesluit

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

5. Contracteren

De Aanbestedende dienst streeft ernaar om zo snel mogelijk nadat de Gunning onherroepelijk 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 Gunningsfase wordt een deelnamevergoeding van € 35.000,00 (zegge: vijfendertigduizend euro) betaald aan Inschrijvers, die een geldige Inschrijving hebben ingediend, maar die niet de Winnaar van de Aanbestedingsprocedure zijn.

Onder een geldige Inschrijving wordt verstaan:

- een Inschrijving die compleet is en voldoet aan de in hoofdstuk 4 gestelde inschrijvingsvereisten;
- een Inschrijving die voldoet aan de eisen per Gunningscriterium zoals genoemd in hoofdstuk 3.

6.2. Deelnamevoorwaarden Gunningsfase

1. De Inschrijving moet worden ingediend in de Nederlandse taal.
2. De Aanbestedende dienst heeft het recht om Inschrijvers om verduidelijking en/of aanvulling van (kleine/ondergeschikte) ontbrekende/onvolledige /onduidelijke gegevens te vragen en om de door de Inschrijvers verstrekte informatie bij derden te controleren.
3. Indien door de Inschrijver 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 Inschrijver door de Aanbestedende dienst direct uitgesloten van verdere deelname aan de Aanbestedingsprocedure.
4. Het is de Aanbestedende dienst toegestaan, maar niet verplicht, om kleine gebreken/onjuistheden of onvolledigheden in de Inschrijving binnen een termijn van één (1) week door een Inschrijver te laten herstellen.
5. Als een Inschrijver niet kan aantonen dat hij voldoet aan de in dit Gunningsdocument gestelde eisen, door binnen één (1) week na eventuele navraag van de Aanbestedende dienst de gevraagde stukken alsnog aan te leveren, dan merkt de Aanbestedende dienst deze Inschrijving aan als niet-geldig en is de Inschrijver daarmee uitgesloten van verdere deelname aan de Aanbestedingsprocedure.
6. De Aanbestedende dienst behoudt zich het recht voor om manipulatieve Inschrijvingen ongeldig te verklaren en uit te sluiten. Van een manipulatieve Inschrijving is sprake als deze de beoordelings-systematiek zodanig verstoort, dat het geldig verklaren van manipulatieve Inschrijvingen ertoe leidt dat de beoogde doelstelling van de Aanbestedingsprocedure niet meer kan worden bereikt.
7. De Inschrijver moet zijn Inschrijving gestand doen gedurende 90 dagen na bekendmaking van de voorlopige Gunning. De Aanbestedende dienst kan verzoeken om de termijn van gestanddoening eenmalig met nog eens 90 dagen te verlengen.
8. De Inschrijver conformeert zich er bij Inschrijving aan om op eigen initiatief melding te maken, als zijn onderneming of zijn werknemers – of een aan de Inschrijver verwante onderneming en/of zijn werknemers – op enige voor deze procedure relevante wijze betrokken is bij de Aanbestedende dienst. Ontoelaatbare betrokkenheid van een Inschrijver, 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 Aanbestedingsprocedure. De Aanbestedende dienst 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 Inschrijver schriftelijk een gemotiveerd verzoek tot wijziging van de Combinatie bij de Aanbestedende dienst indienen. De Aanbestedende dienst beoordeelt of er in zijn/haar ogen sprake is van bijzondere omstandigheden, die een wijziging van de Combinatie rechtvaardigen. Hierbij neemt de Aanbestedende dienst in het bijzonder het beginsel van gelijke behandeling en de waarborging van eerlijke concurrentie van alle Inschrijvers in ogenschouw.
10. De Inschrijving 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 Inschrijving na Gunning

Indien een Inschrijving na bekendmaking van het Gunningsbesluit om wat voor reden dan ook vervalt en/of de Winnaar of een andere Inschrijver zich na het Gunningsbesluit om wat voor reden dan ook terugtrekt, dan nemen de overige Inschrijvingen 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 Aanbestedende dienst in deze Aanbestedingsprocedure wordt verstrekt, documenten inclusief bijlagen en alle overige door of namens de Aanbestedende dienst verstrekte informatie, dient volstrekt vertrouwelijk te blijven. Inschrijvers tonen deze alleen aan medewerk(st)ers, die van de Aanbestedingsprocedure kennis moeten nemen. Inschrijvers mogen geen kennis geven aan derden van de gegevens die in het kader van de Aanbestedingsprocedure door of namens de Aanbestedende dienst zijn of worden verstrekt.

6.5. Onduidelijkheden en/of tegenstrijdigheden

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

Na het verstrijken van de uiterste termijn voor Inschrijving, wordt de Inschrijver die een Inschrijving heeft ingediend geacht onverkort en onvoorwaardelijk met de inhoud van dit document en bijbehorende bijlagen in te stemmen. Een Inschrijver kan dan geen bezwaar meer maken tegen eventuele onduidelijkheden of onvolkomenheden in de documenten. Derhalve verwerkt hij met zijn Inschrijving het recht om daarna alsnog te handelen tegen (de gevolgen van) eventuele onduidelijkheden of onvolkomenheden in het Gunningsdocument. De Aanbestedende dienst 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 Inschrijver.

6.6. Staken Aanbestedingsprocedure

De Aanbestedende dienst behoudt zich te allen tijde het recht voor om de Aanbestedingsprocedure op te schorten, te staken en/of niet tot Gunning over te gaan. De Aanbestedende dienst is daarbij op geen enkele wijze gehouden tot vergoeding van door de Inschrijvers gemaakte kosten of gederfde inkomsten, anders dan de in paragraaf 6.1 omschreven deelnamevergoeding als zij zou besluiten de Aanbestedingsprocedure te staken na indiening van de Inschrijvingen. Net zo min is de Aanbestedende dienst in dat geval gehouden tot het aangaan van een Overeenkomst dan wel het continueren van de onderhandelingen hierover.

6.7. Kort-geding-termijn

Indien een Inschrijver zich niet in het Gunningsbesluit kan vinden, dan kan deze Inschrijver binnen twintig (20) kalenderdagen na verzending van het voorlopige Gunningsbesluit een kort geding aanhangig maken bij de bevoegde rechter van de Rechtbank Gelderland. De betreffende Inschrijver dient de Aanbestedende dienst hiervan gelijktijdig schriftelijk op de hoogte te stellen door middel van het toezenden van de dagvaarding.

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

Indien een Inschrijver geen kort geding aanhangig maakt binnen vornoemde termijn van twintig (20) kalenderdagen, dan verliest hij daarmee het recht om nog in rechte op te komen tegen het Gunningsbesluit.

6.8. Bibob-toets

De Aanbestedende dienst heeft het recht om na de onherroepelijke Gunning een integriteitsonderzoek op grond van de Wet Bevordering Integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur uit te laten voeren naar de Winnaar van de Aanbestedingsprocedure.



BIJLAGEN

7. BIJLAGEN

1. Concept koop- en ontwikkelovereenkomst
2. Inschrijvingsformulier
3. Kaart Locatie
4. Biedingsformulier
5. Invultabel
6. KLIC-melding
7. Concept turn key overeenkomst (Woonwaarts)
8. Ruimtelijk- en Functioneel PvE Nieuwbouw van Woonwaarts van 11 oktober 2023

CONCEPT

Bijlage 1 Concept koop- en ontwikkelovereenkomst

Separaat bijgevoegd.

CONCEPT

Bijlage 2 Inschrijvingsformulier

Naam Inschrijver:	
Adres:	
Postcode en woonplaats:	
KvK-nummer	
Telefoonnummer:	
E-mailadres:	

Ondergetekende verklaart door ondertekening van dit Inschrijvingsformulier bereid te zijn de ontwikkeling van de Hoge Woerd, uit te voeren en hiertoe een koopsom te betalen van (zijnde het grondbod):

_____ 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 Gunningsdocument 'Hoge Woerd'.

Deze Inschrijving wordt onvoorwaardelijk gedaan.

Plaats:	
Datum:	
Handtekening:	

Bijlage 3 Kaart Locatie

Separaat bijgevoegd.

CONCEPT

Bijlage 4 Biedingsformulier

Separaat bijgevoegd.

CONCEPT

Bijlage 5 Invultabel

Invultabel	m ²	%	Aantal woningen
Oppervlakte kadastraal perceel	x		
Totale volume bouwplan (BVO)			
Wonen (BVO + % van totale volume bouwplan)			
Groen (% groen op ontwikkelveld)			
Volle grond (% volle grond op ontwikkelveld)			

CONCEPT

Bijlage 6 KLIC-Melding

Separaat bijgevoegd.

CONCEPT

Bijlage 7 Concept turnkey overeenkomst (Woonwaarts)

Separaat bijgevoegd.

CONCEPT

Bijlage 8 Ruimtelijk- en Functioneel PvE Nieuwbouw van Woonwaarts van 11 oktober 2023

Separaat bijgevoegd.

CONCEPT