



**Gemeente
Haarlem**

7 maart 2024

Zwemmerslaan

Netwerkbijeenkomst

AGENDA

1. Type aanbesteding
2. Planning aanbesteding
3. Selectiefase
4. Inschrijvingsfase
5. Gunningsfase
6. Spelregels voor vanmiddag

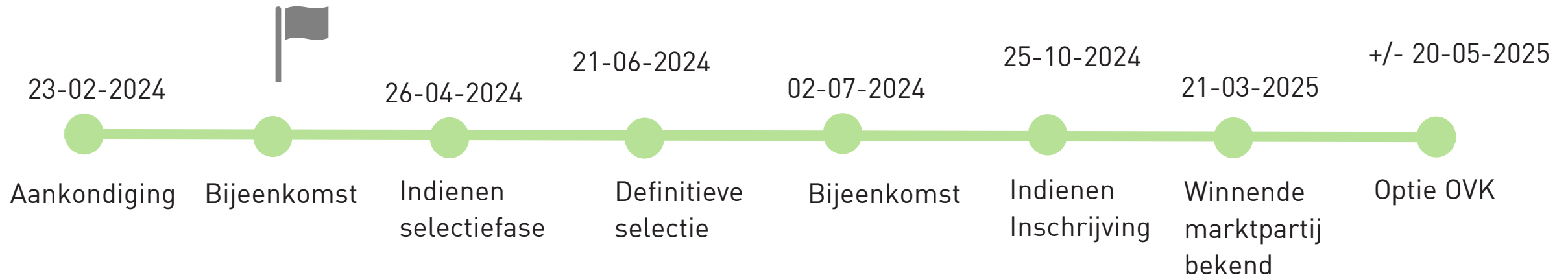


1. TYPE AANBESTEDING

- Europese niet-openbare procedure
- Meerjarige samenwerking
- Allerlei (combinaties van) partijen kunnen zich inschrijven voor de selectiefase



2. PLANNING AANBESTEDING



3. SELECTIEFASE

- Selecteren van vijf **geschikte** gegadigden
- Beoordelen in 3 (of 4) stappen:

Stap 1

- Vormvereisten en compleetheid

Stap 2

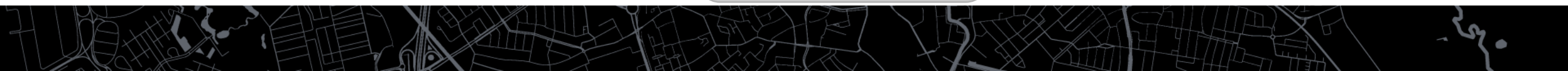
- Uitsluitingsgronden (UEA)

Stap 3

- Geschiktheidseisen:
A Beroepsbevoegdheid
B Technische bekwaamheid

Stap 4

- Loting



3. SELECTIE OP BASIS VAN REFERENTIES

Referentie-eis 1

- 2 x risicodragende gebiedsontwikkeling
- Minimaal 60 grondgebonden woningen

Referentie-eis 2

- PO of CP0
- Minimaal 15 grondgebonden woningen

Referentie-eis 3

- Ervaring met de wijk van de toekomst
- Gemeenschapszin
- Circulaire Economie

4. INSCHRIJVINGSFASE

- Plan met beste prijs (20%) en kwaliteit (80%)
- Welk plan voldoet aan de eisen en is het meest passend bij de criteria?
 1. Toets op vormvereisten en compleetheid
 2. Beoordelen van het plan aan de hand van de beoordelingscriteria
 3. Beoordelen van het grondbod
- Bij gelijk aantal punten (inclusief prijs) loting



4. PRIJS/KWALITEIT CRITERIA

Gunningcriterium	Subgunningcriterium	Maximaal totaal aantal te behalen punten
1. Kwaliteit	1.1 Woonconcept (40) 1.2 Ruimtelijk concept (20) 1.3 Toekomst concept (20)	80 punten
2. Financiën / waarde	2.1 Grondbod 2.2 Kosten woonrijp maken	20 punten

4. CRITERIA WOONCONCEPT

Onderverdeling woonconcept (=40 punten)	Maximaal aantal te behalen punten
Uitsluitend wooncoöperatie: 25 of meer woningen	25*
Opnemen van Woon coöperatie: 15 tot 25 woningen	10*
5 of meer CPO woningen aanvullend op vereiste 25 CPO/Wooncoöperatie	5
differentiatie, doelgroepen, lokaal initiatief/bewoners	10

*Punten te behalen voor regel 1 of 2

4. BEOORDELING

Percentage	Oordeel
0%	Het aanbod komt niet tegemoet aan de minimaal te beschrijven punten
25%	Er wordt naar oordeel van de Aanbestedende dienst <u>nauwelijks</u> meerwaarde geboden ten aanzien van de minimaal te beschrijven punten en/of extra aangeboden aspecten die bijdragen aan de wens/ doelstelling.
50%	Het aanbod komt tegemoet aan de minimaal te beschrijven punten. Er wordt naar oordeel van de Aanbestedende dienst <u>enige</u> meerwaarde geboden ten aanzien van de minimaal te beschrijven punten en/of extra aangeboden aspecten die bijdragen aan de wens/ doelstelling.
75%	Het aanbod komt tegemoet aan de minimaal te beschrijven punten. Er wordt naar oordeel van de Aanbestedende <u>veel</u> meerwaarde geboden ten aanzien van de minimaal te beschrijven punten en/of extra aangeboden aspecten die bijdragen aan de wens/ doelstelling.
100%	Het aanbod komt tegemoet aan de minimaal te beschrijven punten. Er wordt naar oordeel van de opdrachtgever <u>extra veel</u> meerwaarde geboden ten aanzien van de minimaal te beschrijven punten en/of extra aangeboden aspecten die bijdragen aan de wens/ doelstelling.

4. BEOORDELINGSTEAM

- Beoordeling vindt plaats door het beoordelingsteam:
 - Procesmanager
 - Technisch adviseur
 - Adviseur Wonen
 - Vakspecialist gemeenschap/wooncollectief
 - Stedenbouwkundige
 - Landschapsarchitect
 - Expert circulair
 - Planeconoom



4. ROUTE VAN BEOORDELEN

Stap 1	• Beoordelen kwalitatieve aspecten: • Individuele beoordeling op alle thema's • Beoordeling door beoordelingsteam tot consensus
Stap 2	• Pitch inschrijvers
Stap 3	• Openen grondbod (digitale kluis)
Stap 4	• Beoordelen prijs/kwaliteit verhouding
Stap 5	• Voornemen tot gunning en definitieve gunning

5. GUNNINGSFASE

- Optieovereenkomst met winnende marktpartij
- Binnen twee maanden na definitieve gunning

6. SPELREGELS VOOR VANMIDDAG

- Petra en Stijn van BEECKK begeleiden de gemeente Haarlem onafhankelijk in deze aanbestedingsprocedure
- Inhoudelijk gestelde vragen worden genoteerd en schriftelijk teruggekoppeld in de eerste Nota van Inlichtingen
- Contactpersonen van de gemeenten Haarlem en BEECKK mengen zich vanmiddag niet in de netwerkbijeenkomst



Toelichting Stedenbouwkundig Programma van Eisen en bestemmingsplan





Opgave

- 100-160 woningen
- Minimaal 50% is betaalbaar

Woonconcept:

- Minimaal 25 CPO woningen, waardering voor wooncoöperatie
- Gemeenschapszin
- Doelgroepen en differentiatie

Ruimtelijk concept:

- Grote groenkwaliteit
- Goed verbonden met omgeving
- Informele sfeer

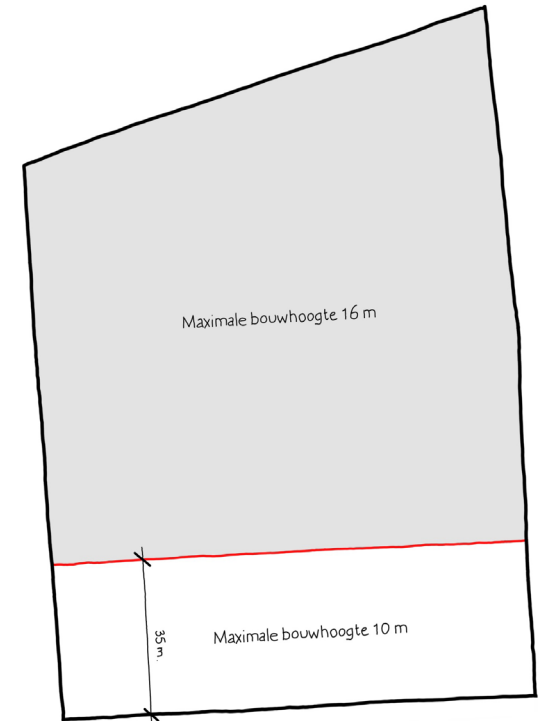
Toekomstconcept:

- Biodivers
- Energieneutraal en circulair





Spelregels bouwvlak en bebouwingsdichtheid



Bebouwingsdichtheid (Floor Space Index, Ground Space Index)



FSI \ GSI	0.25 25%	0.5 50%	1 100%	1.5 150%	2 200%
25%					
50%	niet mogelijk				
100%	niet mogelijk	niet mogelijk			

Binnen bouwvlak toegestaan:

Floor Space Index 1 > als alle bebouwing één laag hoog zou zijn, is hele bouwvlak gevuld

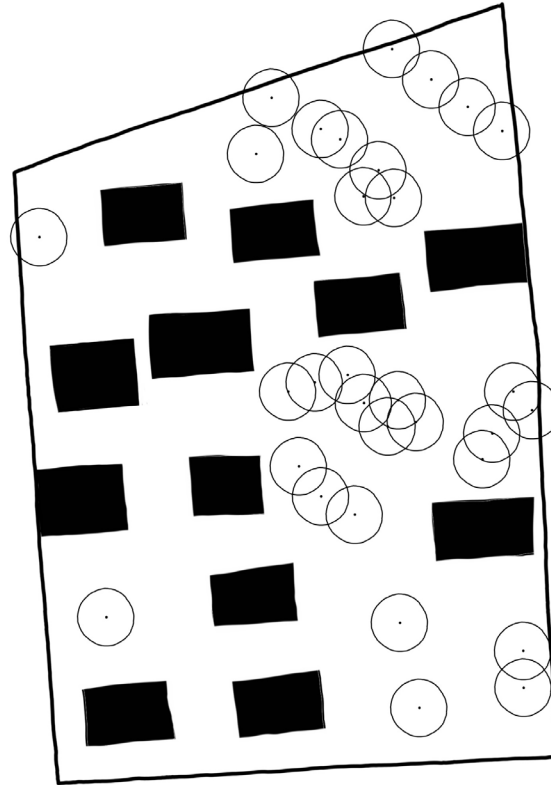
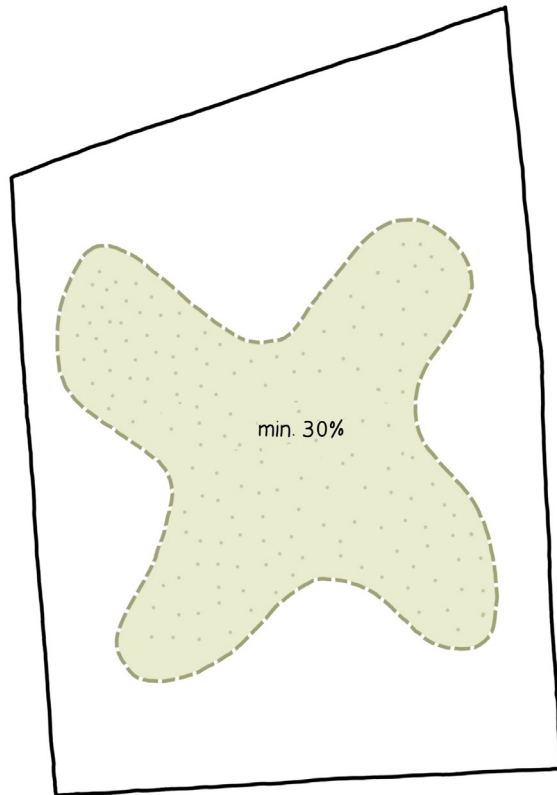
GSI 0,3 > 70% van bouwvlak onbebouwd

max. 16 m, zuidrand max. 10 m

Referenties bebouwingsdichtheid

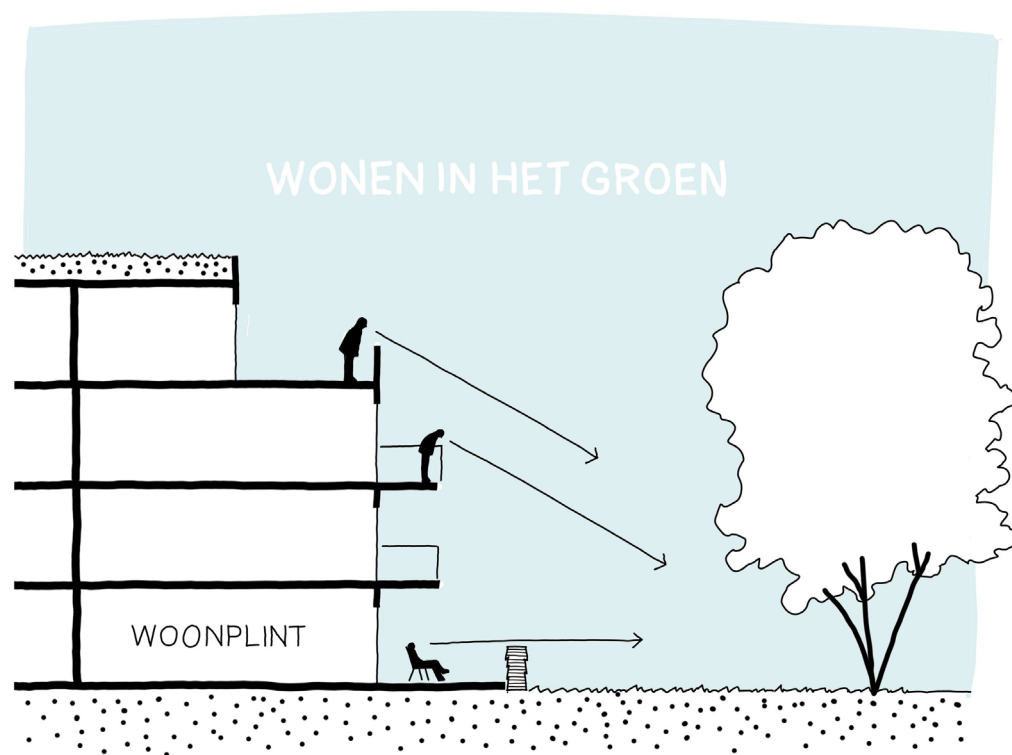


Spelregels groen, collectief landschap met bestaande bomen



Veel bomen 35-50 jaar oud.

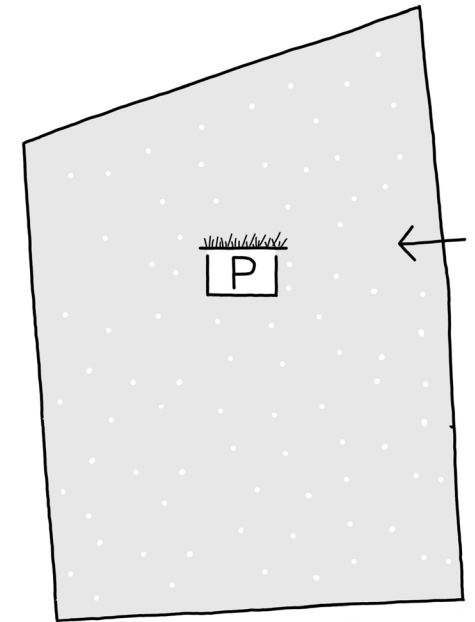
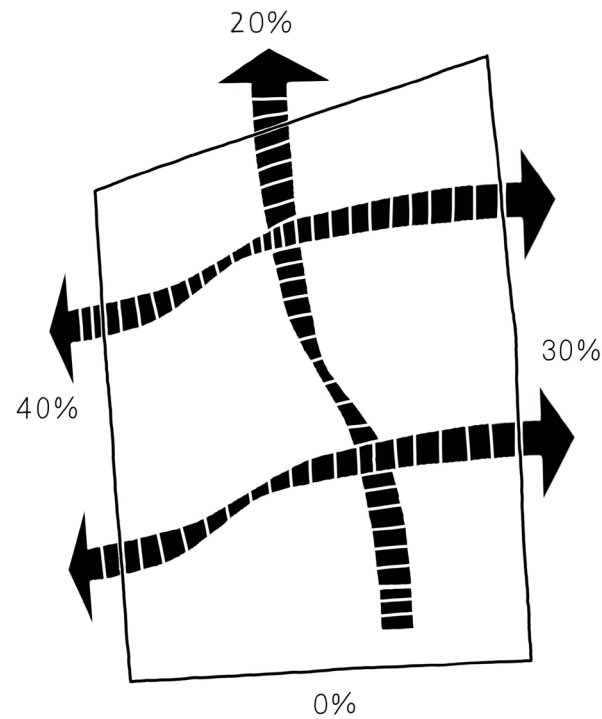
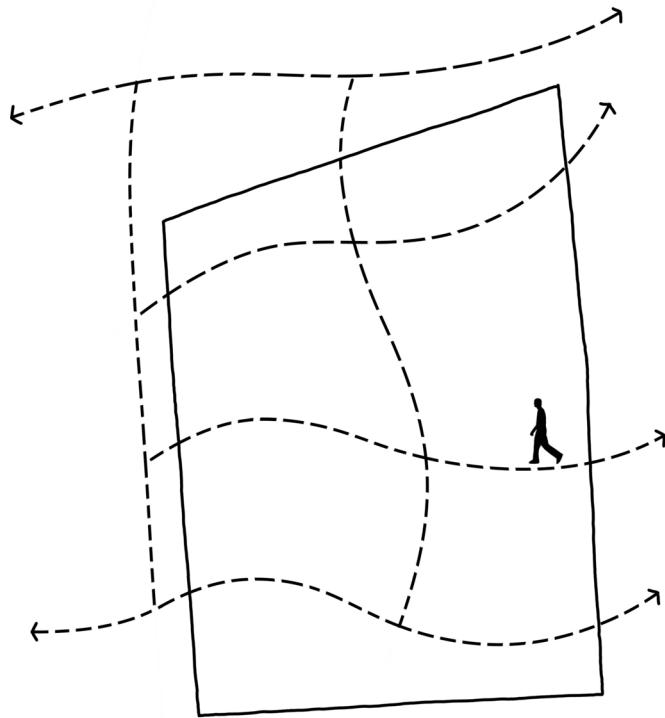
Spelregel gebouwen met voeten in het landschap beperkte privé-buitenruimte



Bebouwing staat met de voeten in het landschap



Spelregels groene dooradering, doorzichten en publieke routes gebouwd parkeren uit het zicht



Groene dooradering



Gemeenschappelijke plekken, binnen en buiten

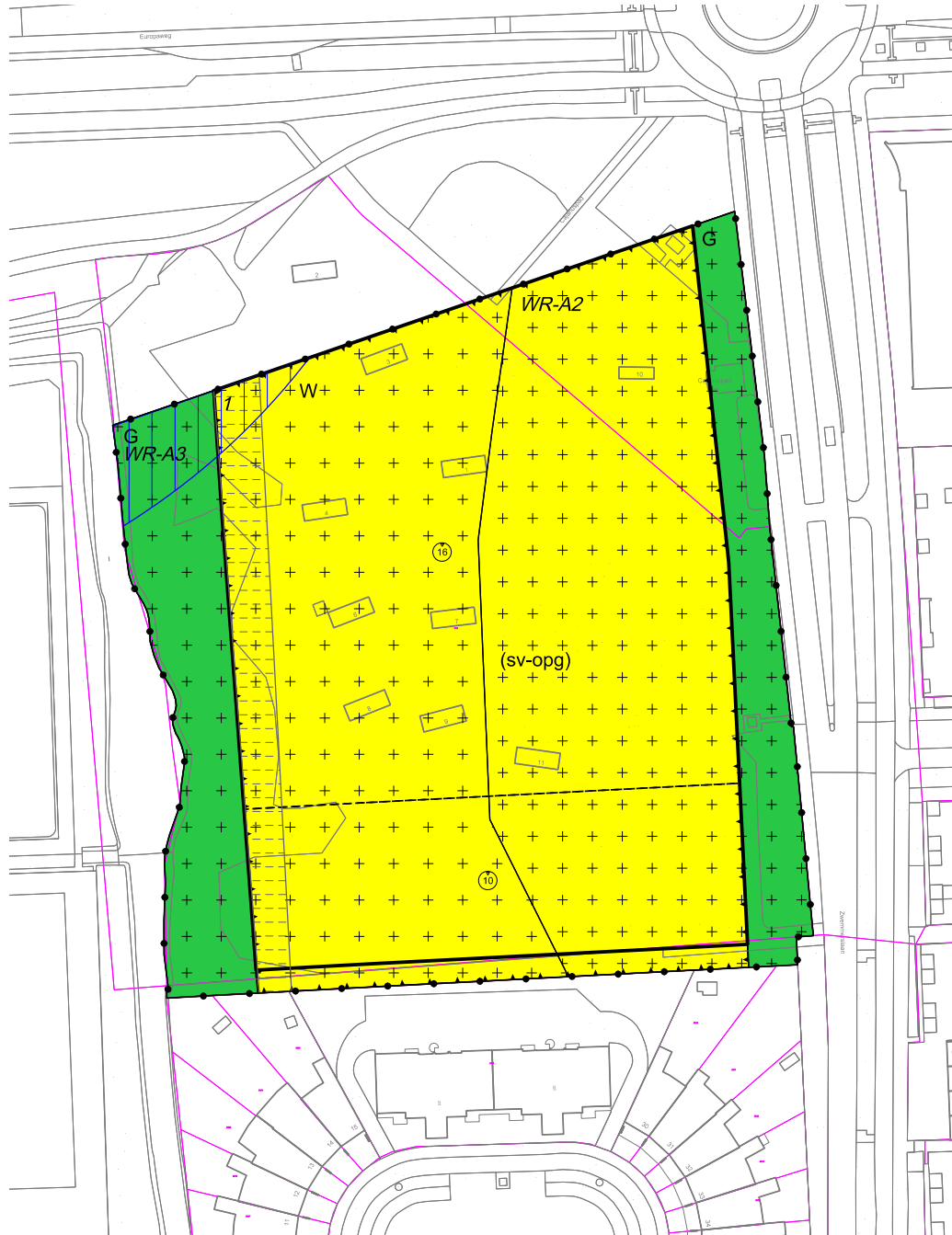


Natuurinclusief en klimaatadaptief

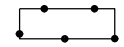


- Verbonden groen binnen het gebied (gebouwen/ buitenruimte) en met brede omgeving
- Robuust
- Vegetatie is gevarieerd in hoogte en soortkeuze
- Hoogwaardige habitat voor ten minste 3 soortgroepen, waaronder gebouwbewonende vogels.

Bestemmingsplan



Plangebied

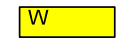


Plangebiedgrens

Bestemmingen



Groen

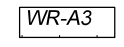


Wonen

Dubbelbestemmingen



Waarde - Archeologie 2

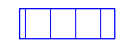


Waarde - Archeologie 3

Gebiedsaanduidingen

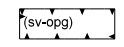


overige zone - voorwaardelijke verplichting 1



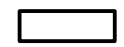
veiligheidszone - lpg

Functieaanduidingen



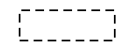
specifieke vorm van verkeer - ondergrondse parkeergarage

Bouwvlak



bouwvlak

Maatvoeringaanduidingen

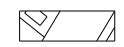


maatvoeringsvlak

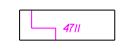


maximum bouwhoogte (m)

Topografie



topografische ondergrond



kadastrale ondergrond



**Gemeente
Haarlem**

7 maart 2024

Zwemmerslaan

Netwerkbijeenkomst