



SELECTIELEIDRAAD

Selectieprocedure Verkoop Weversteeg te Otterlo

Status: Gewijzigde eindversie
Datum: 27-03-2024

Inhoud

1. Inhoud van de selectieprocedure
 - 1.1 *Inleiding*
 - 1.2 *Doel van deze selectieprocedure*
 - 1.3 *Opbouw selectieprocedure*
 - 1.4 *Afdeling en contactpersoon*
 - 1.5 *Leeswijzer*
2. De omschrijving van de locatie en van het verkochte
 - 2.1 *Omschrijving van de locatie*
 - 2.2 *Bestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan, stedenbouwkundig plan*
 - 2.3 *Omschrijving van het verkochte*
3. Selectiefase
 - 3.1 *Deelnameformulier*
 - 3.1.1 *Uitsluitingsgronden*
 - 3.1.2 *Geschiktheidseisen inzake technische bekwaamheid*
 - 3.2 *Biedingsformulier*
 - 3.2.1 *Bieding en voorwaarden*
4. Gunningsfase
 - 4.1 *Minimumeisen*
 - 4.2 *Gunningscriteria*
 - 4.2.1 *Beoordeling inschrijvingen (maximaal 100 punten)*
 - 4.2.2 *Ruimtelijke kwaliteit (45 punten)*
 - 4.2.3 *Toekomstbestendige bouw (15 punten)*
 - 4.2.4 *Natuurinclusief bouwen (15 punten)*
 - 4.3 *Beoordeling inschrijvingen*
5. Procedurele aspecten
 - 5.1 *Begeleiding en Beoordelingscommissie*
 - 5.2 *Bekendmaking en correspondentie*
 - 5.3 *Planning van de selectieprocedure*
 - 5.3.1 *Indienen van schriftelijke vragen, Nota van Inlichtingen*
 - 5.3.2 *Selectiefase: inschrijving voor deelname en financiële bieding*
 - 5.3.3 *Beoordeling op selectiecriteria*
 - 5.3.4 *Indiening inschrijving*
 - 5.3.5 *Beoordeling op gunningscriteria*
 - 5.3.6 *Verificatie en voorlopige gunning*
 - 5.3.7 *Definitieve gunning en vervolgtraject*
6. **Vormvereisten, termijnen, geheimhouding, onvolkomenheden, vergoeding**
 - 6.1 **Vormvereisten**
 - 6.1.1 *Voorschriften*
 - 6.1.2 *Volledige en tijdige inschrijving*
 - 6.1.3 *Deelname*
 - 6.1.3.1 *Invulling en ondertekening algemeen*
 - 6.1.3.2 *Bewijsmiddelen*
 - 6.1.4 *Wijziging hoedanigheid inschrijver*
 - 6.1.5 *Deelnameformulier en nadere bewijsmiddelen*
 - 6.1.5.1 *Invulling en ondertekening algemeen*
 - 6.1.5.2 *Invulling deelnameformulier bij samenwerkingsverbanden/onderaanneming*
 - 6.1.5.3 *Bewijsmiddelen*
 - 6.1.6 *Daadwerkelijke inzet derden/onderaannemer ten tijde van de uitvoering*
 - 6.2 **Geheimhouding**
 - 6.3 **Eventuele gebreken en onvolkomenheden in dit document**
 - 6.4 **Rekenvergoeding**
7. **Bijlagen**



1. Inhoud van de selectieprocedure

1.1 Inleiding

Voor u ligt de selectieleidraad met betrekking tot de openbare verkoopprocedure van gronden voor projectmatige woningbouw (maximaal 43 woningen) binnen het project Weversteeg te Otterlo.

De uitgifte van gronden is geen aanbestedingsplichtige overheidsopdracht. Het aanbestedingsrecht is dan ook niet van toepassing op de onderhavige selectieprocedure. Met deze selectieprocedure kiest de gemeente Ede ervoor deze verkoop in concurrentie op de markt te brengen. Hiermee beoogt zij op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria, waaronder een marktconforme koopsom, een koper te selecteren. Zodoende wordt door het doorlopen van deze selectieprocedure voldaan aan de op de gemeente rustende verplichting om in geval van verkoop van een onroerende zaak mededingingsruimte te bieden aan potentiële gegadigden, zoals neergelegd in het zogenaamde 'Didam-arrest' d.d. 26 november 2021 van de Hoge Raad.

1.2 Doel van deze selectieprocedure

Het doel van deze selectieprocedure is om te komen tot de uitgifte van gronden voor projectmatige woningbouw en daarmee de eerste stap te zetten naar de ontwikkeling en realisatie van nieuwbouwwoningen in het project Weversteeg te Otterlo.

1.3 Opbouw selectieprocedure

De onderhavige selectieprocedure bestaat uit twee fasen, namelijk:

1. een selectiefase;
2. een gunningsfase.

In de selectiefase kunnen potentiële gegadigden zich aanmelden en een bieding doen. In deze fase kunnen minimaal 3 en maximaal 5 inschrijvers zich op basis van hun inschrijving en bieding kwalificeren om te worden uitgenodigd voor het indienen van een bouwplan in de gunningsfase. Het aantal uit te nodigen gekwalificeerde inschrijvers is afhankelijk van het totaal aantal potentiële gegadigden (inschrijvers). Bij 10 of minder potentiële gegadigden zullen er 3 inschrijvers worden gekwalificeerd. Bij 11 of meer potentiële gegadigden zullen er 5 inschrijvers worden gekwalificeerd.

1.4 Afdeling en contactpersoon

Namens de gemeente wordt de selectieprocedure uitgevoerd door de afdeling Grondzaken en Vastgoed. Als contactpersoon voor deze selectieprocedure treedt op: de heer E. Zaat via uitgifteprocedure@ede.nl onder vermelding van 'Uitgifteprocedure Weversteeg'.

1.5 Leeswijzer

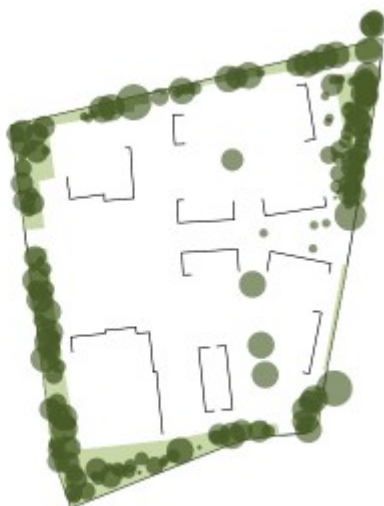
Deze selectieleidraad bestaat uit 7 hoofdstukken en enkele bijlagen. De hoofdstukken zijn als volgt:

1. Inhoud van de selectieprocedure
2. De omschrijving van de locatie en van het verkochte
3. Selectiefase
4. Gunningfase
5. Procedurele aspecten
6. Vormvereisten, termijnen, geheimhouding, onvolkomenheden, vergoeding
7. Bijlagen

2. De omschrijving van de locatie en van het verkochte

2.1 Omschrijving van de locatie

De locatie Weversteeg ligt aan de oostzijde van Otterlo en grenst direct aan het dorp. Aan de oostzijde van het gebied bevindt zich het Nationaal Park De Hoge Veluwe, tevens Natura 2000 gebied. In het verleden is de locatie gebruikt als sportcomplex, bestaande uit de voormalige sportvelden met bijbehorende voorzieningen. Het gebied is gelegen op een oude eng: een verhoogde akker die door het dorp gemeenschappelijk werd gebruikt. De locatie zelf en de omgeving kenmerken zich door bos en houtwallen om de open ruimte. Aan de noordzijde wordt het gebied begrensd door een ecologisch waardevolle groenstructuur, met ten noorden daarvan een toekomstige (gedeeltelijk ingevulde) bouwlocatie en een parkeerterrein behorend bij hotel De Sterrenberg. Aan de zuidkant wordt het gebied begrensd door de Zandingsweg en een akker. In de zuidwesthoek grenst de locatie aan een klein woonwagenterrein en een bestaand openbaar speelterrein.



Afb. 3: Bestaand groen raamwerk met houtwallen om de open ruimte



Afb. 4: Ligging plangebied in grotere geheel

2.2 Bestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan, concept stedenbouwkundig plan

De raad van de gemeente Ede heeft op 24 mei 2023 het bestemmingsplan 'Otterlo, Weversteeg en Onderlangs' vastgesteld. Ook heeft de raad het beeldkwaliteitsplan 'Otterlo, Weversteeg en Onderlangs 2022' vastgesteld en besloten om deze toe te voegen aan de gemeentelijke welstandsnota. Deze plannen zijn digitaal raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl (NL.IMRO.0228.BP2022OTTO0001-0301) waarbij geldt dat vanaf 1 januari 2024 vanaf ruimtelijkeplannen.nl automatisch wordt doorgelinkt naar de viewer 'Regels op de kaart' in verband met de inwerkingtreding van de Omgevingswet <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>.

Het bestemmingsplan voorziet in maximaal 63 woningen en de ontwikkeling van een multifunctioneel dorpshuis (MFD) op de locatie Weversteeg. Het bestemmingsplan voor de locatie Weversteeg is opgebouwd uit vier kwadranten: één kwadrant voor het MFD, één kwadrant voor een appartementencomplex (maximaal 20 appartementen) en twee kwadranten voor grondgebonden woningen/ beneden bovenwoningen (maximaal 43 woningen). De locatie Onderlangs is bestemd voor natuurontwikkeling.



Voor de ontwikkeling van de Weversteeg is een concept stedenbouwkundig plan/proefverkaveling opgesteld. Dit plan geeft inzicht in wat de gemeente Ede als mogelijke invulling van het plangebied Weversteeg ziet. Het concept stedenbouwkundig plan/ concept inrichtingsplan is bijgevoegd als **BIJLAGE 1** bij deze uitvraag.

De belangrijkste uitgangspunten van het stedenbouwkundig plan zijn geborgd in het bestemmingsplan. Het gaat daarbij met name om de bouw mogelijkheden voor het MFD en de appartementen, de hoofdgroenstructuur en de ontsluiting van het plangebied. Tegelijkertijd zijn de bouw mogelijkheden voor de grondgebonden/ beneden boven woningen flexibel, doordat hier geen bouwvlakken in zijn opgenomen. Dit betekent dat de positie van bebouwing, parkeervoorzieningen, bomen en paden niet exact zijn vastgelegd. Wel is er een voorzet gedaan voor de toekomstige hoofdwegen die de bouwvelden ontsluiten en daarmee ook de ondergrondse infrastructuur waarop de woningen aangesloten kunnen worden. De stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de diverse woningtypes zijn in de planregels van het bestemmingsplan geborgd. Dit biedt ruimte om het plan waar nodig te optimaliseren zonder dat daarvoor opnieuw een bestemmingsplanwijziging nodig is. Nadere uitgangspunten voor de locatie zijn vastgelegd in het beeldkwaliteitsplan.

Op basis van de proefverkaveling is er tevens een concept rioolplan en hoogteplan (**BIJLAGE 2**) beschikbaar. Bij de planuitwerking dient rekening te worden gehouden met de maximale rioolafstand (maximaal 17 meter) van de kavelgrens (per woning) tot aan het riool in het concept rioolplan.

De te realiseren bebouwing dient ten minste drie meter afstand tot de bestaande boomkronen te behouden. Dit geldt zowel voor de afstand tot de bomen in de bestaande houtwal rondom het plangebied,

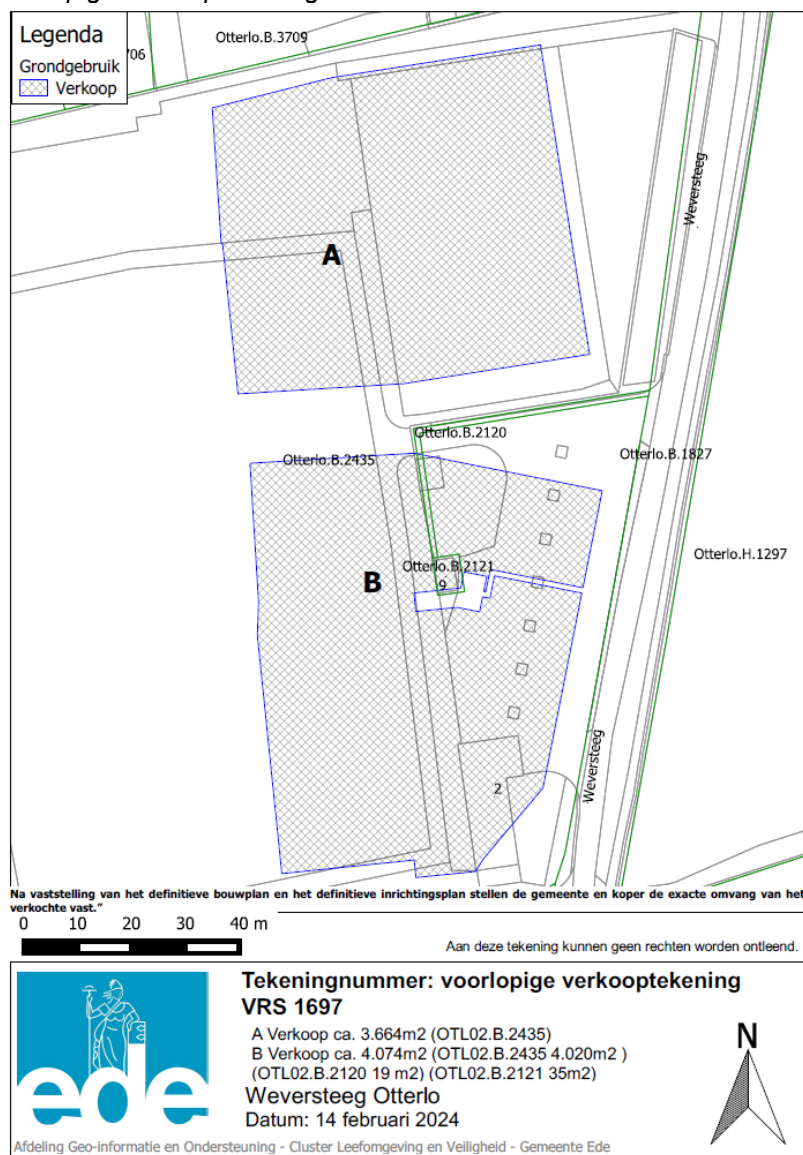
als voor de afstand tot de bij voorkeur te behouden bomen in het plangebied. Zie BIJLAGE 3 voor de bestaande boomkroonprojecties.

We nodigen u uit in uw bouwplan een alternatief voorstel te doen voor een (deel)mobiliteitsconcept om het aantal benodigde parkeerplaatsen te beperken ten behoeve van meer groen; Van belang hierbij is dat het een realistisch en duurzaam concept betreft wat aansluit bij de Otterlose inwoner. Uitgangspunt blijft dat het volgens de geldende parkeernormen benodigd aantal parkeerplaatsen altijd nog gerealiseerd kan worden binnen het plangebied.

2.3 Omschrijving van het verkochte

De twee oostelijke kwadranten voor maximaal 43 nieuwbouwwoningen zijn onderwerp van de onderhavige selectieprocedure en bestaan uit twee percelen bouwgrond, gelegen nabij de Zandingsweg en de Weversteeg te Otterlo, deel uitmakend van de kadastrale percelen gemeente Otterlo, sectie B nummers 2120 gedeeltelijk, 2121 en 2435 gedeeltelijk met een gezamenlijke bruto oppervlakte van maximaal ca. 7.738 m², zoals schetsmatig weergegeven op de onderstaande voorlopige verkooptekening:

Voorlopige verkooptekening:



Na verdere planuitwerking tot een definitief ontwerp stedenbouwkundig plan door de winnende inschrijver, zal de gemeente een definitief inrichtingsplan maken. Op basis daarvan stellen de gemeente en de winnende inschrijver de exacte omvang van de te leveren percelen vast. Op basis van de proefverkaveling uit het concept stedenbouwkundig plan betreft dit ongeveer 4.327 m² uitteefbaar.

Inschatting uitteefbare meters o.b.v. de proefverkaveling



Het verkochte wordt geleverd in technische en juridische bouwrijpe staat. Er bestaat de mogelijkheid het verkochte voorafgaand aan het uitbrengen van een bieding te bezichtigen.

De voorwaarden waaronder de verkoop plaatsvindt zijn uitgewerkt in de concept Koop-, Ontwikkelings- en Realisatieovereenkomst (hierna: koopovereenkomst) met bijlagen, die deel uitmaken van deze selectieleidraad ([BIJLAGE 4](#)).

Deze koopovereenkomst bevat in eerste instantie afspraken over de verkoop en de verdere planuitwerking. Verder bevat deze overeenkomst afspraken over te realiseren woningcategorieën. Een deel van de woningen dient in erfpacht te worden uitgegeven conform de 'Erfpacht- en Koopgarantbepalingen, versie 1 juni 2023', ingeschreven in het Register Hypotheken 4 op 19 april 2023, in deel 86396, nummer 41 (sociale koopwoningen laag/Koopgarant).



De gemeente hecht er belang aan dat de woningen in de categorieën sociale koopwoningen hoog, sociale koopwoningen laag/Koopgarant en bereikbare koopwoningen in eerste instantie aan woningzoekenden met een economische of maatschappelijke binding aan de CBS-kern Otterlo worden aangeboden, onverminderd de op basis van de gemeentelijk Doelgroepenverordening aangewezen doelgroep. De overeenkomst bevat ook afspraken op dit punt.

Ten slotte is op de te sluiten koopovereenkomst de 'Beleidslijn voor de toepassing van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur' van toepassing, die door het college van burgemeester en wethouders is vastgesteld op 13 december 2016 (zaaknummer 49751, bijlage 11 bij de koopovereenkomst). Op basis van deze beleidslijn kan de gemeente de nakoming van haar verplichtingen jegens de koper opschorten of de overeenkomst (tussentijds) beëindigen in de in de koopovereenkomst omschreven gevallen.

3. Selectiefase

Iedere potentiële gegadigde, al dan niet in de vorm van een samenwerkingsverband of door een beroep te doen op derden, kan zich via TenderNed aanmelden voor deelname aan de selectieprocedure. De selectie verloopt in twee fasen, te weten de informatiefase en de biedingsfase. Zie de planning op pagina 19 voor een totaaloverzicht. Alle communicatie verloopt vervolgens via TenderNed.

Informatiefase

Op basis van de gepubliceerde selectieprocedure kunnen gegadigden vragen stellen. De antwoorden op deze vragen worden geanonimiseerd aan alle gegadigden bekend gemaakt. Dit moment is het enige moment tot het stellen van vragen of het plaatsen van opmerkingen.

Biedingsfase

Gegadigden kunnen vervolgens een bieding doen door middel van het invullen van het deelnameformulier (BIJLAGE 5). Daarbij dient ook het biedingsformulier (BIJLAGE 6) ingevuld te worden; hierin wordt verklaard dat op hen geen uitsluitingsgronden van toepassing zijn en dat zij voldoen aan de gestelde geschiktheidseisen.

Minimaal 3 en maximaal 5 inschrijvers kunnen zich op basis van hun bieding kwalificeren om te worden uitgenodigd voor het vervolg: het indienen van een bouwplan en bijbehorende documenten. Het aantal uit te nodigen gekwalificeerde inschrijvers is afhankelijk van het totaal aantal potentiële gegadigden (inschrijvers). Bij 10 of minder potentiële gegadigden zullen er 3 inschrijvers worden gekwalificeerd. Bij 11 of meer potentiële gegadigden zullen er 5 inschrijvers worden gekwalificeerd.

3.1 Deelnameformulier

3.1.1. Uitsluitingsgronden

Hoewel een selectieprocedure als de onderhavige uitdrukkelijk geen aanbestedingsprocedure is, sluit de gemeente in de onderhavige Selectieprocedure aan bij de uitsluitingsgronden zoals die staan opgenomen in de Aanbestedingswet. Het gaat dan niet alleen om de verplichte uitsluitingsgronden (artikel 2.86 van de Aanbestedingswet) maar ook om de facultatieve uitsluitingsgronden (artikel 2.87 van de Aanbestedingswet), waarbij het onder meer gaat om integriteit. Deel 2 van het deelnameformulier bevat de verplichte en facultatieve uitsluitingsgronden.

Uitsluitingsgronden zijn van toepassing op alle partijen die bij de aanmelding of de uitvoering van de opdracht worden betrokken, dus indien van toepassing op elke partij binnen het samenwerkingsverband en elke derde waarop door de inschrijver een beroep wordt gedaan.

Door het invullen van het betreffende deel en ondertekenen van het deelnameformulier geeft de inschrijver aan dat bepaalde omstandigheden niet op de onderneming van toepassing zijn. In het geval van bouwcombinaties of samenwerkingsverbanden betreft de verklaring ook de individuele aannemers/ontwikkelaars. In beginsel wordt erop vertrouwd dat de verklaring juist en rechtmatig wordt gedaan. Dit neemt niet weg dat de gemeente hier op elk moment in de procedure aan inschrijvers om kan



verzoeken indien dit naar het oordeel van de gemeente noodzakelijk is voor het goede verloop van de procedure. De bewijsmiddelen dienen vervolgens binnen 7 kalenderdagen in het bezit van de gemeente te zijn. Indien de inhoud van deze bewijsmiddelen niet overeenkomt met hetgeen is verklaard, dan wordt de inschrijver uitgesloten van deelname.

3.1.2 Geschiktheidseisen inzake technische bekwaamheid

Een inschrijver geeft door het invullen en ondertekenen van het deelnameformulier aan te voldoen aan de hieronder genoemde geschiktheidseisen met betrekking tot technische bekwaamheid. Indien hieraan niet wordt voldaan, wordt de inschrijver uitgesloten van deelname.

Om te kunnen deelnemen aan de selectieprocedure dienen inschrijvers aan de onderstaande minimale eisen te voldoen:

- Keurmerk GarantieWoning: De inschrijver kan een certificaat dan wel een inschrijfverklaring overleggen van een instelling aan wie de Stichting GarantieWoning haar keurmerk heeft verleend;
- Referentie: De inschrijver beschikt over een referentieproject dat betrekking heeft op de ontwikkeling van ten minste 30 woningen, welk project inschrijver vanaf aanvang heeft ontwikkeld én voltooid. De referentie is niet ouder dan 5 jaar;
- Inschrijving KvK: De inschrijver dient op het moment van inschrijving voor de uitgifte van de gronden minimaal 3 jaar te zijn ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel. De activiteiten van de inschrijver zoals opgenomen in de KvK dienen als volgt te luiden: Algemene burgerlijke en utiliteitsbouw en projectontwikkeling (SBI-41 code);

De technische bekwaamheid dient te worden verklaard, aangetoond en ingevuld in het deelnameformulier. De daarbij gevraagde bewijsstukken moeten bij inschrijving worden overgelegd.

3.2 Biedingsformulier

3.2.1. Bieding en voorwaarden

De inschrijver brengt tevens een financiële bieding uit op het verkochte. Voor de bieding gelden de navolgende voorwaarden:

1. De bieding heeft betrekking op het verkochte in bouwrijpe staat zoals beschreven in de concept koopovereenkomst.
2. De bieding dient in euro's te zijn, zowel in getal als uitgeschreven.
3. De bieding dient exclusief belastingen te zijn; de koopsom wordt vermeerderd met omzetbelasting.
4. De bieding dient onvoorwaardelijk te zijn.
5. De inschrijver conformeert zich aan de verkoopvoorwaarden zoals neergelegd in de concept koopovereenkomst (BIJLAGE 4).

Biedingen die niet aan alle vijf voormelde voorwaarden voldoen, worden terzijde gelegd.

Bij de gunningsfase (Hoofdstuk 4) zal de prijs- /kwaliteitsverhouding tevens meewegen in de gunning. Alle biedingen worden beoordeeld op de hiervoor genoemde uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen en de hoogste 3 of 5 biedingen gaan vervolgens door naar de gunningsfase. Een quick scan in het kader van de Wet Bibob maakt onderdeel uit van de beoordeling.



4. Gunningsfase

De gemeente stelt in de gunningsfase minimumeisen (4.1) en gunningscriteria (4.2). Het uitgangspunt bij voorlopige gunning is de beste prijs-/kwaliteitverhouding. De toetsbare bouwplannen zullen worden beoordeeld aan de hand van gunningcriteria die in onderhavig hoofdstuk nader zijn uitgewerkt. Alleen toetsbare bouwplannen die voldoen aan de minimumeisen zullen worden beoordeeld en gerangschikt op basis van de gunningscriteria.

De inschrijvingen die niet aan de minimumeisen voldoen, vallen af.

4.1 Minimumeisen

Inschrijvers dienen een inschrijving te doen op basis van een aantal minimumeisen. Indien niet wordt voldaan aan (één van) deze minimumeisen zal de inschrijving terzijde worden gelegd en niet verder worden beoordeeld.

De minimumeisen zijn:

- a. Een toetsbaar bouwplan. Hieronder wordt ten minste verstaan:
 - een beknopte ruimtelijke visie op de locatie;
 - een daarbij passende referentie die de ontwerpende partij heeft gerealiseerd;
 - een schetsontwerp voor de locatie, bestaande uit:
 - een plankaart schaal 1:500 of 1:1000 met daarop ten minste:
 - de schetsverkaveling, voorzien van hoofd- en bijgebouwen;
 - situering van de entrees en oriëntatie van de woningen;
 - de parkeeroplossingen;
 - de buitenruimtes met bijbehorende erfafscheidingen;
 - inrichtingselementen horend bij de woningen.
 - schetsimpressie(s) met daarop ten minste:
 - bouwhoogte;
 - kapvorm
 - gevelindeling;
 - geleding;
 - materialisering.
 - sfeerimpressie met daarop ten minste:
 - een vogelvluchtperspectief van het plangebied;
 - een impressie op ooghoogte vanuit beeldbepalende standpunten, o.a. de gebiedsentree;
 - referentiebeelden ter verduidelijking van de materialisering en beeldbepalende details
- b. De inschrijving dient te voldoen aan de bepalingen van het Bestemmingsplan 'Otterlo, Weversteeg en Onderlangs 2022';
- c. Het plan dient aantoonbaar een GPR-score te behalen van minstens een 7,5 opgenomen in de notitie 'toekomstbestendige bouw';
- d. Het plan behaalt aantoonbaar minimaal 125 punten conform het puntensysteem Natuurinclusief (te raadplegen via: www.ede-natuurlijk.nl/natuurinclusief) opgenomen in de notitie 'natuurinclusief bouwen';
- e. Voor het project is een Wnb-ontheffing verkregen (BIJLAGE 7). Op basis van die ontheffing is het integreren in de bebouwing van de vleermuiskasten met bijbehorende eisen verplicht: Er dienen minimaal 8 geschikte inbouwvoorzieningen voor de gewone dwergvleermuis aangebracht te worden in de nieuwbouw conform gesteld is in het Kennisdocument Gewone dwergvleermuis, versie 1.0 BIJ12 juli 2017 (te raadplegen via: <https://www.bij12.nl/assets/BIJ12-2017-004-Kennisdocument-Gewone-dwergvleermuis-1.0.pdf>). Aanvullende informatie staat in het "Projectplan Weversteeg te Otterlo d.d. 20 december 2016 van Econsultancy, BIJLAGE 8.
- f. Het plan voldoet aan de 'Beleidsregel parkeernormen gemeente Ede 2023' (BIJLAGE 9). Dit wordt aangetoond in een parkeerbalans (parkeerbehoefte volgens norm o.b.v. woningtype en grootte versus aantal parkeerplaatsen). In de openbare ruimte worden ook parkeerplaatsen aangelegd

waarvan een gedeelte meegerekend mag worden voor de parkeerbalans van de twee uit te geven kwadranten. Het maximaal aantal beschikbare parkeerplaatsen is in onderstaande afbeelding weergegeven.



- g. Er wordt voldaan aan het bepaalde in BIJLAGE 10 m.b.t. het te realiseren woningbouwprogramma, hetgeen betekent dat in ieder geval een minimum aantal woningen in de volgende categorieën wordt gerealiseerd: sociale koopwoningen hoog, sociale koopwoningen laag/Koopgarant, bereikbare koop;
- h. De locatie en type koopgarantwoningen zijn specifiek aangeduid in het bouwplan en de verhouding maximale koopsom € 275.000,- v.o.n. en opstal-/grondwaarde is duidelijk te herleiden en gespecificeerd in de plantoelichting.
- i. De locatie en oriëntatie van de Liander trafo ligt vast in het inrichtingsplan. De westzijde (waar de hoofddeuren zich bevinden) dient direct aan te sluiten op openbaar gebied met een doorgang naar de openbare weg en goed bereikbaar te zijn. De eisen van Liander zijn als volgt:

5.4 Bereikbaarheid

De MSR dient permanent en zonder tussenkomst van derden ongehinderd toegankelijk te zijn. Dit is noodzakelijk om de continuïteit van de elektriciteitsvoorziening te kunnen waarborgen en aan de verplichtingen als netbeheerder te kunnen voldoen.

De MSR dient bereikbaar te zijn vanaf de openbare weg met zwaar materieel voor+ plaatsing en/of groot onderhoud (zoals het vervangen van componenten). Hierbij geldt:

- De toegangsweg dient geschikt te zijn voor een vrachtwagen met een aslast van 150 kN.
 - De toegangsweg heeft een breedte van minimaal 4 meter.
 - Om de doorgang van een vrachtwagen over de toegangsweg niet te kunnen belemmeren, dient de toegangsweg over een hoogte van 4,2 meter vrij te zijn.
 - De toegangsweg wordt voorzien van een elementenverharding (zoals betonstraatsteen, straatklinker, e.d.). Doelstelling is dat de verharding op een eenvoudige manier te verwijderen en te herstellen is.
 - Op de toegangsweg weg zijn geen obstakels gelegen van welke aard dan ook die een vrije doorgang belemmeren.
- j. Bij de uitwerking van het bouwplan dient rekening gehouden te worden met het feit dat de kabels en leidingen via de voorzijde van de woningen aangesloten worden op het nog te bepalen kabels en leidingen tracé. Onderdeel van het bouwplan is een voorstel voor een logisch kabel en leidingen tracé in het openbaar gebied. Voorwaarde is dat er vanuit de trafo van Liander een tracé komt naar het westen van het plangebied richting de openbare weg met maximaal 1 knik. Voorwaarde is tevens dat het noord-zuid tracé aan de oostzijde van het zuidelijk ontwikkelveld blijft zoals ingetekend in het concept kabels en leidingen plan.

4.2 Gunningscriteria

In de gunningsfase zal naast de geboden koopsom tevens op kwaliteit worden getoetst. Van de geselecteerde inschrijvers wordt verwacht dat ze in het toetsbaar bouwplan uitwerken op welke wijze het bouwplan tegemoet komt aan de wensen van de gemeente, zoals weergegeven in paragraaf 4.2.2. tot en met 4.2.4.

4.2.1. Beoordeling inschrijvingen (maximaal 100 punten)

De inschrijvingen worden eerst beoordeeld op het voldoen aan de minimeisen (knock-out criteria). De inschrijvingen die niet aan de eisen voldoen, vallen af. De inschrijvingen die voldoen aan gestelde minimum eisen worden vervolgens beoordeeld op kwaliteit en voorzien van een score. De eindbeoordeling zal plaatsvinden op basis van een verhouding van 25% prijs en 75% kwaliteit.

a. Beoordeling prijs (maximaal 25 punten)

De financiële bieding uit de biedingsfase wordt relatief beoordeeld. De hoogste bieding krijgt het maximaal aantal punten van 25. De andere financiële biedingen zullen punten krijgen naar rato van het verschil tussen de hoogste bieding en de hoogte van de bieding van de desbetreffende bieder en vervolgens afgerond op hele cijfers:

Score	Punten
Hoogste prijs	25 punten
<i>Optioneel: een na hoogste prijs</i>	Naar rato
Middelste prijs	Naar rato
<i>Optioneel: een na laagste prijs</i>	Naar rato
Laagste prijs	Naar rato

Voorbeeldberekening beoordeling prijs							
Inschrijver A	€ 150.000	25	x	(150.000/240.000)	=	15,6	= afgerond 16 punten
Inschrijver B	€ 240.000	25	x	(240.000/240.000)	=	25	= afgerond 25 punten
Inschrijver C	€ 185.000	25	x	(185.000/240.000)	=	19,3	= afgerond 19 punten



b. Beoordeling toetsbaar bouwplan (maximaal 75 punten)

In totaal kan op het onderdeel kwaliteit maximaal 75 punten worden gescoord. Het gaat om een absolute beoordeling: ieder plan wordt op zijn eigen merites beoordeeld en krijgt punten toegekend voor het in meer of meerdere mate voldoen aan de geformuleerde wensen.

Score	Maximaal aantal punten
Ruimtelijke kwaliteit	45 punten
Toekomstbestendige bouw	15 punten
Natuurinclusief bouwen	15 punten

De wensen zijn onderverdeeld in de categorieën ruimtelijke kwaliteit, toekomstbestendige bouw en natuurinclusief bouwen. Achter iedere wens is het maximum aantal te behalen punten aangegeven. In totaal zijn er maximaal 75 punten te halen.

4.2.2 Ruimtelijke kwaliteit (45 punten)

	Omschrijving Ruimtelijke kwaliteit	Maximum punten
1.	Stedenbouwkundige kwaliteit	10
2.	Architectonische kwaliteit	15
3.	Kwaliteit buitenruimte	10
4.	Planvisie / algemene indruk	10

Het plan voor de woningen en de bijbehorende openbare ruimte dient te voldoen aan de uitgangspunten zoals deze in het beeldkwaliteitsplan zijn omschreven. De mate waarin er goed invulling gegeven wordt aan deze uitgangspunten bepaalt mede de score op het onderdeel 'ruimtelijke kwaliteit'. Hieronder wordt per deelaspect omschreven op welke criteria deze deelaspecten worden beoordeeld.

1. Stedenbouwkundige kwaliteit

- Differentiatie in woningtypes voor een afwisselend beeld en karakter;
- Oriëntatie woningen op groene openbare ruimtes aan de buitenranden van de twee kwadranten; hier is de meest representatieve zijde met voordeuren aan gelegen;
- Aansluiting op dorpse schaal, korrelgrootte en variatie van bestaande bebouwing Otterlo;

2. Architectonische kwaliteit

- Kleinschaligheid, verscheidenheid en dorps karakter;
- Architectonische samenhang tussen de woningen in beide kwadranten;
- Aansluiting op karakteristieke architectonische kenmerken van bestaande bebouwing in Otterlo op een eigentijdse manier;
- Aandacht voor verbijzondering van representatieve kopgevels, met name aan het einde van de Sportlaan;
- Toepassen van natuurlijke materialen passend in de omgeving; Eenduidig kleur- en materiaalgebruik;
- Zorgvuldige en fijnzinnige detaillering;
- Integraal mee ontwerpen van toekomstbestendige en natuurinclusieve maatregelen; Denk hierbij onder andere aan:
 - Zonnepanelen mee ontwerpen met het dakvlak;
 - Eventuele klimaatinstallaties uit het zicht en zoveel mogelijk inpandig;
 - Toepassen van groene daken voor platte daken (bijvoorbeeld bij schuurtjes)

3. Kwaliteit buitenruimte

- Groen karakter van de wijk;
 - Grote groene ruimtes tussen bouwblokken onderling; borgen van doorlopende groene noord-zuid verbinding tussen beide kwadranten;
 - Behoud van als waardevol aangemerkte bomen binnen kwadranten (zie [BIJLAGE 11](#) voor Boom Effect Analyse);
 - Rekening houden met bestaande bomen aan randen kwadranten;
- Mee ontwerpen van overgang tussen privé en openbare ruimte, bijvoorbeeld:
 - Toepassen van geveltuintjes/bankjes aan groene middenzone;
 - Toepassen van groene erfafscheidingen rond tuinen;
 - Geen afvalcontainers aan de voorzijde van de woningen, opstelplek voor containers aan de achterzijde uit het zicht mee ontwerpen;

4. Planvisie / algemene indruk

- Balans en samenhang tussen stedenbouw, architectuur en kwaliteit buitenruimte;
- Bruikbaarheid en verdeling parkeerplaatsen versus parkeervraag;
- Aansluiting op andere plandelen en omgeving;
 - In de Omgevingsvisie Ede 2040 staat beschreven: *‘Stads- en dorpsranden worden voorkanten en zijn verweven met het omliggende landschap’*. In hoeverre wordt hieraan voldaan met dit plan?
 - Sluit het ontwerp van de woningen qua beeldtaal en materialisatie goed aan op de andere plandelen (MFD en appartementen) en de overige bebouwing in de omgeving? ([BIJLAGE 12 en 13](#))

De beoordeling vindt als volgt plaats:

Beoordeling (met in achtname van beoordelingskader)		Wijze van scoren
Uitstekend	Inschrijver scoort uitstekend indien zijn uitwerking alle in de betreffende wens gevraagde onderdelen bevat, de beantwoording bovendien duidelijk, begrijpelijk en realistisch is en de Inschrijver overtuigt daarnaast de gemeente dat in relatie tot de betreffende wens zeer veel meerwaarde wordt geboden.	100% van het aantal punten
Goed	Inschrijver scoort goed indien zijn uitwerking alle in de betreffende wens gevraagde onderdelen bevat, de beantwoording bovendien duidelijk, begrijpelijk en realistisch is en Inschrijver daarnaast de gemeente overtuigt dat in relatie tot de betreffende wens veel meerwaarde wordt geboden.	80% van het aantal punten
Voldoende	Inschrijver scoort een voldoende indien zijn uitwerking wel de meeste maar niet alle in de betreffende wens gevraagde onderdelen bevat en/of de beschrijving niet geheel duidelijk, begrijpelijk of realistisch is en/of inschrijver slechts enige meerwaarde in relatie tot de betreffende wens biedt.	60% van het aantal punten
Onvoldoende	Inschrijver scoort onvoldoende indien zijn uitwerking merendeels niet de in de betreffende wens gevraagde onderdelen bevat en/of de beschrijving merendeels onduidelijk, onbegrijpelijk of niet realistisch is en/of inschrijver geen meerwaarde in relatie tot de desbetreffende wens biedt.	40% van het aantal punten
Geen antwoord	Inschrijver heeft geen informatie aangeleverd en/of de desbetreffende wens in zijn geheel niet beantwoord.	0% van het aantal punten



4.2.3 Toekomstbestendige bouw (maximaal 15 punten)

De gemeente Ede vindt het van belang dat er toekomstbestendig gebouwd wordt. Dit gaat verder dan alleen een GPR score. Klimaatadaptie, circulariteit en duurzaam opwekken van elektriciteit zijn belangrijke beleidsdoelen voor het toekomstbestendig maken van de bestaande en nieuwe gebouwde omgeving. Deze onderdelen vormen de inhoud van het gunningscriterium 'Toekomstbestendige bouw'.

Inschrijver dient een notitie 'toekomstbestendige bouw' te schrijven, waarin wordt aangegeven op welke wijze invulling wordt gegeven aan dit onderdeel. Als inschrijver ervoor kiest om geen invulling te geven aan (een van de) onderstaande aspecten en dus geen punten hiervoor zal ontvangen, moet de beweegreden hiervoor in de notitie worden toegelicht.

	Omschrijving	Maximum punten
1.	Beperken oververhitting	4
2.	Circulair bouwen: hoeveel lagere MPG-score dan de norm 0,8.	5
3.	Energiezuinigheid en toegepaste duurzame energie	6

1. Beperken oververhitting (maximaal 4 punten)

Het voorkomen van hittestress in gebouwen is een belangrijke ontwerpopgave. Deze komt slechts deels terug via het Bouwbesluit.

Het risico van oververhitting wordt beperkt door middel van de TOjuli, de maatstaf van toegestane overschrijding van de binnentemperatuur in de maand juli. Het voorkomen van oververhitting kan door zonwering, passieve koeling (ventilatie) en actieve koeling. Laatstgenoemde leidt echter tot een hoger elektriciteitsgebruik. Het nemen van zonwerende maatregelen, op alle gevels met oriëntatie van Noord-Oost, via Zuid, tot Noord-West, ter voorkoming van hittestress wordt dan ook gewaardeerd met punten. Alle 4 punten worden toebedeeld als op alle gevels georiënteerd tussen Noord-Oost en Noord-West (via Zuid) verticale zonwering wordt toegepast. Anders worden geen punten toebedeeld.

2. Circulair bouwen: hoeveel lagere MPG-score dan de norm 0,8 (maximaal 5 punten)

Om in aanmerking te komen voor een omgevingsvergunning wordt bij de vergunningverlening getoetst aan de MPG (Milieuprestatie gebouw), welke op dit moment niet hoger mag zijn dan 0,8. De MPG heeft als doel om het gebruik van milieubelastende natuurlijke grondstoffen in de bouw te verminderen en hergebruik van (bouw)materialen en recycling positief te stimuleren. Lagere MPG scores dan de wettelijke norm worden beloond: voor iedere 0,05 lager dan de norm wordt een punt toebedeeld, met een maximum van 5. De score van de MPG blijkt uit de MPG berekening die voor elk gebouwontwerp moet worden gedaan.

3. Energiezuinigheid en toegepaste duurzame energie (maximaal 6 punten)

De mate van energiezuinigheid van een gebouw en het aandeel toegepaste duurzame energie wordt gemeten middels de BENG-norm. De BENG-score van een gebouw hangt af van de energievraag voor verwarming, ventilatie en koeling en het aandeel van toegepaste duurzame energie in het gebouw. Op basis van de minimale BENG-score hoeft in de meeste gevallen slechts een beperkt aantal ZonPV panelen te worden toegepast. Daarmee wordt slechts een deel van het totale elektriciteitsgebruik duurzaam opgewekt. De gemeente Ede stimuleert graag meer ZonPV-panelen op daken. Onderscheid kan worden gemaakt tussen 3 varianten: BENG met ZonPV, ENG met ZonPV en Nul-op-de-meter door ZonPV.

Hiervoor dienen BENG-berekeningen aangeleverd te worden.



De punten worden als volgt toebedeeld:

Alle woningen BENG met ZonPV (2 punten)

Alle woningen ENG met ZonPV (4 punten)

Alle woningen Nul-op-de-meter door ZonPV (6 punten)

4.2.4 Natuurinclusief bouwen (15 punten)

Natuurinclusief bouwen is in Ede de norm. De gemeente Ede werkt hiervoor met een puntensysteem. Voor het project van de grondgebonden/ beneden bovenwoningen woningen is 125 punten de minimumeis. Het puntensysteem is raadpleegbaar via de website <https://www.ede-natuurlijk.nl/natuurinclusief>. Aanvullend is de wens dit onderdeel te optimaliseren middels dit gunningscriterium.

In een notitie 'natuurinclusief bouwen' dient - onder andere aan de hand van het puntensysteem zoals vermeld op deze website - te worden aangegeven op welke wijze invulling wordt gegeven aan dit onderdeel. In de notitie is een goede tekstuele ecologische onderbouwing aanwezig waarin het natuurinclusieve ontwerp wordt toegelicht. Een eis is dat alle maatregelen in het criterium Natuurinclusief Bouwen een plek krijgen op toekomstig eigendom van de inschrijver. Dit betreft de grond die door de inschrijver daadwerkelijk uitgegeven wordt aan kopers van de woningen. Dus woningen met bijbehorende tuinen en erfafscheidingen etc., en niet in toekomstige openbare ruimte.

	Omschrijving	Maximum punten
1.	In welke mate passen de maatregelen ten behoeve van de biodiversiteit bij de locatie.	5
2.	Maatregelen ten behoeve van de biodiversiteit die extra worden uitgevoerd bovenop het minimaal aantal te behalen punten van het puntensysteem Ede.	5
3.	Vormen de gekozen maatregelen een functionerend ecologisch systeem (samenhang maatregelen).	5

1. In welke mate passen de maatregelen ten behoeve van de biodiversiteit bij de locatie (max 5 punten)

- Maatregelen voor vleermuizen, huismus, gierzwaluw en meerdere aanvullende soorten: 5 punten.
- Maatregelen voor minimaal vleermuizen, huismus, gierzwaluw en één aanvullende soort: 4 punten.
- Maatregelen voor minimaal vleermuizen, huismus en gierzwaluw: 3 punten.
- Maatregelen voor minimaal vleermuizen en huismus of gierzwaluw: 2 punten
- *Bij alleen maatregelen voor vleermuizen worden geen punten toegekend aangezien dit al een verplicht onderdeel van het plan is.*



2. Maatregelen ten behoeve van de biodiversiteit die extra worden uitgevoerd bovenop het minimaal aantal te behalen punten van het puntensysteem Ede (maximaal 5 punten)

- 126 t/m 135 punten in het puntensysteem: 1 punt
- 136 t/m 145 punten in het puntensysteem: 2 punten
- 146 t/m 155 punten in het puntensysteem: 3 punten
- 156 t/m 165 punten in het puntensysteem: 4 punten
- 166 of meer punten in het puntensysteem : 5 punten

3. Vormen de gekozen maatregelen een functionerend ecologisch systeem (samenhang maatregelen) (maximaal 5 punten)

In de beoordeling hiervan wordt gekeken naar:

- Strekken de maatregelen voor natuurinclusief bouwen zich uit over alle planonderdelen. Hiermee wordt bedoeld dat (bijvoorbeeld) bouwkundige maatregelen niet alleen /grotendeels bij 1 type woning, zoals woningen in de categorie Betaalbaar, worden voorgesteld.
- Ook wordt beoordeeld of er een diversiteit aan maatregelen wordt gekozen en de samenhang daartussen in plaats van veel van dezelfde maatregelen waarbij de maatregelen elkaar versterken. Denk aan maatregelen voor insecten die weer als voedsel dienen voor bijvoorbeeld vogels en vleermuizen (samenhang essentiële onderdelen leefgebied zoals verblijfplaats, foerageergebied en migratieroutes).

5 punten bij het voldoen aan alle twee de criteria

3 punten bij voldoen aan een criterium

0 punten bij het niet voldoen aan beide criteria

5. Procedurele aspecten

5.1 Begeleiding en Beoordelingscommissie

De procedure van de selectieprocedure wordt begeleid door de heer E. Zaat van de afdeling Grondzaken en Vastgoed. Communicatie dient te verlopen via TenderNed. In geval van nood kan gemaild worden naar uitgifteprocedure@ede.nl onder vermelding van 'Uitgifteprocedure Weversteeg'.

De gemeente verbiedt het opnemen van contact met anderen dan de genoemde contactpersoon of diens vervanger. Indien de gemeente van oordeel is dat een inschrijver getracht heeft haar besluitvormingsproces onrechtmatig te beïnvloeden of om vertrouwelijke informatie te verkrijgen die hem onrechtmatige voordelen in de selectieprocedure kan bezorgen, kan de inschrijver worden uitgesloten van verdere deelname.

De leden van de Beoordelingscommissie hebben de volgende functie:

Projectmanager

Stedenbouwkundige

Landschapsarchitect

Adviseur duurzaamheid

Ecoloog

Notulist

De gemeente Ede behoudt zich het recht voor om een functie te laten vervangen door een andere functie in geval van ziekte of tussentijds vertrek.

De commissie kan het ingediende plan waar nodig voorleggen aan diverse vakspecialisten van de Gemeente Ede ter onderbouwing en beoordeling van de in paragraaf 4.2 genoemde gunningscriteria



5.2 Bekendmaking en correspondentie

De gehele selectieprocedure verloopt via TenderNed. De start van de selectieprocedure wordt eveneens bekend gemaakt via de website van de gemeente: www.ede.nl/uitgifteonroerendzaken.nl. De openbare stukken voor de selectieprocedure worden via TenderNed ter beschikking gesteld. Alle correspondentie dient in beginsel plaats te vinden via TenderNed. In geval van nood kan gemaild worden naar uitgifteprocedure@ede.nl onder vermelding van 'Uitgifteprocedure Weversteeg'.

5.3 Planning van de selectieprocedure

Voor de gehele selectieprocedure wordt de volgende indicatieve planning in acht genomen. De planning kan door de gemeente gewijzigd worden door middel van een bekendmaking via TenderNed.

Fase	Onderdeel	Datum
Selectiefase- informatie	Publicatie selectieprocedure	28-2-2024
	Indienen schriftelijke vragen	uiterlijk 15 maart 2024
	Nota van inlichtingen	29-3-2024
Selectiefase - financiële bieding	Indienen inschrijving koopsom selectiefase	10-4-2024 vóór 12.00 uur
	Bekendmaking rangorde marktpartijen (kluis openen)	17-4-2024
Gunningsfase- ontwerp	Ontwerpfase marktpartijen	18-4-2024 t/m 12-6-2024
	Indienen ontwerpfase uiterlijk	12-6-2024 vóór 12.00 uur
	Beoordeling ontwerpen beoordelingscommissie	13-6-2024 t/m 21-6-2024
Gunningsfase- gunning	Voorlopige gunning en verificatiebespreking	24-6-2024
	Stand Still periode 20 kalenderdagen	15-7-2024
	Definitieve gunning	22-7-2024

De planning van de selectieprocedure omvat de volgende stappen:

5.3.1 Indienen schriftelijke vragen, Nota van Inlichtingen

Inschrijvers worden tot uiterlijk 15 maart 2024 in de gelegenheid gesteld tot het stellen van vragen over de inhoud van de selectieprocedure. Deze vragen en opmerkingen kunnen uitsluitend via TenderNed worden gesteld. Het is niet toegestaan om op een andere wijze contact te zoeken met de gemeente over de inhoud van de selectieprocedure. Overtreding van deze regel door een inschrijver kan leiden tot uitsluiting van verdere deelname aan deze selectieprocedure.

De binnengekomen vragen worden geanonimiseerd beantwoord in een Nota van Inlichtingen. De Nota van Inlichtingen zal uiterlijk 29 maart 2024 worden gepubliceerd via TenderNed. Het is van belang het resultaat hiervan af te wachten, voordat een inschrijver een inschrijving doet.

5.3.2 Selectiefase: inschrijving voor deelname en financiële bieding

Inschrijvers dienen zich aan te melden door uiterlijk 10 april 2024 vóór 12.00 uur de volgende stukken te versturen via TenderNed:

1. het deelnameformulier, met de in paragraaf 3.2 genoemde bewijsstukken:
 - Keurmerk GarantieWoning: een certificaat dan wel een inschrijverklaring van een instelling aan wie de Stichting GarantieWoning haar keurmerk heeft verleend;
 - Referentie;
 - Inschrijving KvK.
2. het biedingsformulier



Na het indienen van uw inschrijving ontvangt u van de gemeente een email met de bevestiging. Indien dit uitblijft wordt aangeraden contact op te nemen met de gemeente via uitgifteprocedure@ede.nl onder vermelding van 'Uitgifteprocedure Weversteeg'.

5.3.3 Beoordeling op selectiecriteria

De Beoordelingscommissie zal een toetsing uitvoeren om te beoordelen of de inschrijvers aan de gestelde selectiecriteria voldoen; hiervoor worden de stukken beoordeeld die vermeld zijn in paragraaf 5.3.2.

Bij 10 of minder potentiële gegadigden geldt: indien en voor zover meer dan 3 inschrijvers door de selectiefase komen, zal het aantal naar maximaal 3 inschrijvers worden teruggebracht middels een loting tussen de inschrijvers met een gelijke bieding. Indien minder dan 3 inschrijvers kunnen worden geselecteerd kan de gemeente de procedure in de gunningsfase met minder inschrijvers voortzetten.

Bij 11 of meer potentiële gegadigden geldt: indien en voor zover meer dan 5 inschrijvers door de selectiefase komen, zal het aantal naar maximaal 5 inschrijvers worden teruggebracht middels een loting tussen de inschrijvers met een gelijke bieding.

Alle inschrijvers ontvangen uiterlijk op 17 april 2024 bericht van het resultaat van deze beoordeling.

5.3.4 Indiening inschrijving

De inschrijving ten behoeve van de gunningsfase bestaat uit de volgende stukken:

- een toetsbaar bouwplan in de zin van paragraaf 4.1;
- een notitie 'toekomstbestendige bouw' als bedoeld in paragraaf 4.2.3;
- een notitie 'natuurinclusief bouwen' op grond van paragraaf 4.2.4;

De inschrijving moet digitaal worden verzonden aan de gemeente via TenderNed vóór 12.00 uur op 12 juni 2024.

5.3.5 Beoordeling op gunningscriteria

De Beoordelingscommissie beoordeelt eerst of de inschrijvingen voldoen aan de minimumeisen. De gestelde eisen zijn verwoord in paragraaf 4.1. Daarna vindt beoordeling plaats op prijs en kwaliteit conform het bepaalde in paragraaf 4.2.1.

De Beoordelingscommissie heeft het recht nadere informatie bij u in te winnen indien zij dat voor de definitieve beoordeling nodig acht.

5.3.6 Verificatie en voorlopige gunning

Op grond van alle beschikbare informatie komt de Beoordelingscommissie tot een oordeel. De inschrijver die voldoet aan alle eisen en die het hoogste scoort op het totaal van prijs en kwaliteit, komt als eerste in aanmerking voor gunning.

In geval van een gelijke totaalscore scoort het plan met het hoogst aantal punten op kwaliteit hoger dan het plan met een lager aantal punten op kwaliteit. In het geval beide plannen ook gelijk scoren op het totaal aantal punten op kwaliteit, wordt de hoogste bieding bepalend. Mochten beide plannen dan nog gelijk scoren dan vindt een loting plaats tussen deze twee inschrijvingen. Bij de loting zal de gemeente gebruik maken van een geautomatiseerd systeem.

De gunning is onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring en de gemeente behoudt zich het recht voor om, zonder opgaaf van redenen, niet tot gunning over te gaan of de selectieprocedure tussentijds af te breken.



De inschrijver met de hoogste score wordt uitgenodigd voor een gesprek over zijn inschrijving, waarbij verificatie van de verstrekte gegevens plaatsvindt en de te sluiten koopovereenkomst wordt besproken. Deze inschrijver kan worden gevraagd eventueel resterende bewijsstukken aan te leveren.

Blijkt tijdens de bespreking met deze inschrijver dat er onjuiste informatie is verstrekt, de inschrijver niet aan de selectiecriteria blijkt te voldoen of dat op andere punten onoverkomelijke bezwaren bestaan, dan zal deze inschrijver alsnog afvallen. In dat geval kan de gemeente besluiten de als tweede geëindigde inschrijver te benaderen (wachtkamerclausule).

De gemeente maakt haar voornemen tot voorlopige gunning per brief bekend aan alle inschrijvers in de gunningsfase. De inschrijvers die niet in aanmerking komen voor de uitgifte in verkoop, hebben de mogelijkheid inlichtingen te vragen of gemotiveerd bezwaar te maken. De termijn hiervoor is vastgesteld op 20 kalenderdagen ingaande de dag na verzending van voornoemd bericht. Bezwaar kan alleen worden gemaakt door binnen deze 'stand still termijn' een civielrechtelijk kort geding aanhangig maken bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Gelderland. Dit is een vervaltermijn. Dat betekent dat indien een inschrijver niet binnen 20 kalenderdagen, ingaande de dag na verzending van voornoemd bericht, een civielrechtelijk kort geding aanhangig heeft gemaakt bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Gelderland, zijn recht daarop is komen te vervallen. Door ondertekening van het deelnameformulier (BIJLAGE 6) verklaart een inschrijver akkoord te gaan met deze vervaltermijn.

5.3.7 Definitieve gunning en vervolgtraject

Na afloop van de bovengenoemde 'stand still termijn' neemt de gemeente een besluit tot definitieve gunning, er van uitgaande dat geen van de andere inschrijvers een civielrechtelijk kort geding aanhangig heeft gemaakt tegen het voornemen tot gunning.

Na het besluit tot definitieve gunning wordt de koopovereenkomst door de gemeente en de winnende inschrijver getekend. Voor de volledigheid wordt hieraan toegevoegd dat een koopovereenkomst pas rechtsgeldig tot stand komt na een daartoe strekkend besluit door of namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Ede.

Indien de winnende inschrijver de koopovereenkomst niet binnen een termijn van maximaal 4 weken na definitieve gunning heeft ondertekend, kan de gemeente besluiten de als tweede geëindigde inschrijver te benaderen (wachtkamerclausule).

Zolang er niet op alle punten volledige overeenstemming is bereikt tussen de gemeente en de winnende inschrijver en er nog geen schriftelijke en door beide partijen ondertekende koopovereenkomst tot stand is gekomen, is er geen sprake van enige gebondenheid van de gemeente Ede noch van enige verplichting tot vergoeding van welke schade of kosten dan ook.

6. Vormvereisten, termijnen, geheimhouding, onvolkomenheden, vergoeding

6.1 Vormvereisten

6.1.1 Voorschriften

Tijdens deze selectieprocedure gelden voorschriften waaraan inschrijvers zich door deelname aan de procedure en in het bijzonder door het indienen van een inschrijving onvoorwaardelijk conformeren. Deze zijn weergegeven in deze Selectieleidraad.

Alleen inschrijvingen die met inachtneming van voornoemde voorschriften zijn opgesteld worden in behandeling genomen. Inschrijvingen die niet aan voornoemde voorschriften voldoen worden terzijde gelegd en uitgesloten van verdere deelname.

6.1.2 Volledige en tijdige inschrijving

Inschrijvingen moeten uiterlijk op het in de planning genoemde moment zijn ingediend. Inschrijvers zijn zelf verantwoordelijk voor het tijdig indienen en de volledigheid van hun inschrijving. Te laat ingediende en onvolledige inschrijvingen worden uitgesloten van deelname.



6.1.3 Deelname

Ten aanzien van het indienen van een aanmeldingen geldt het navolgende.

- Eén keer inschrijven: Een inschrijver mag zich slechts één keer aanmelden, hetzij zelfstandig, hetzij in combinatie of middels hoofd-onderaanneming. Wordt in strijd met voorstaande gehandeld, dan zijn de desbetreffende aanmeldingen/aanmeldingen ongeldig. Dat geldt voor alle verbonden partijen. Indien een inschrijver zich naast een combinatie ook zelfstandig aanmeldt dan worden de inschrijver en de combinatie uitgesloten van verdere deelname;
- Concernverhouding: Van een concern mag zich slechts één rechtspersoon inschrijven. Meer rechtspersonen van een concern kunnen zich wel tezamen in de vorm van een combinatie inschrijven. Onder een concern wordt verstaan: een rechtspersoon tezamen met haar dochtermaatschappijen in de zin van artikel 24a, Boek 2, Burgerlijk Wetboek. Uitzonderingen hierop zijn slechts toegestaan indien door inschrijvers wordt aangetoond dat de aanmelding en ook de eventuele aanmelding in onafhankelijkheid is respectievelijk wordt opgesteld en dat de mededinging niet is vervalst. Indien dit niet kan worden aangetoond, dan leidt dit op elk moment tot uitsluiting van alle betrokken ondernemers.

6.1.4 Wijziging hoedanigheid inschrijver

De inschrijver dient zich in de gunningsfase in dezelfde hoedanigheid in te schrijven als waarin in de selectiefase een aanmelding is ingediend: het is in beginsel niet mogelijk de samenstelling van een samenwerkingsverband na het indienen van een aanmelding te wijzigen of een beroep op andere derden te doen in het kader van de geschiktheidseisen. Hierop kan de gemeente een uitzondering maken, namelijk:

- Indien sprake is van rechtsopvolging onder algemene of bijzondere titel in de positie van een inschrijver, waaronder begrepen één van de deelnemers aan het samenwerkingsverband, ten gevolge van herstructurering van de onderneming, waaronder door overname, fusie of insolventie. In een dergelijke situatie kan deze na schriftelijke toestemming van de gemeente bij aanmelding door de opvolgende ondernemer worden vervangen, mits deze voldoet aan de in de selectiefase gestelde geschiktheidseisen en de uitsluitingsgronden niet op hem van toepassing zijn;
- Indien bij de aanmelding sprake is van een beroep op een derde om aan de geschiktheidseisen te voldoen en/of om invulling te geven aan het selectie criterium, kan deze na schriftelijke toestemming van de gemeente bij aanmelding worden vervangen door een andere derde, mits deze voldoet aan de in de selectiefase gestelde geschiktheidseisen en de uitsluitingsgronden niet op hem van toepassing zijn.

6.1.5 Deelnameformulier en nadere bewijsmiddelen

6.1.5.1 Invulling en ondertekening algemeen

Het deelnameformulier dient door de inschrijver te worden ingevuld en ondertekend.

De rechtsgeldigheid van de ondertekening dient te blijken uit het/de uittreksel(s) van de inschrijving in het nationale handelsregister. De handtekeningen kunnen de vorm van een gekwalificeerde digitale handtekening hebben of op papier zijn gezet, waarna de betreffende stukken zijn gescand. Het/de uittreksel(s) van inschrijving in het nationale handelsregister dient/dienen bij inschrijving te worden ingediend.

6.1.5.2 Invulling deelnameformulier bij samenwerkingsverbanden/onderaanneming

Alle inschrijvers, derden (op wie een beroep wordt gedaan om aan één of meer geschiktheidseisen te voldoen) en leden aan een samenwerkingsverband (of een bouwcombinatie) dienen bij de deelname op het Deelnameformulier hun gegevens in te dienen met de informatie die wordt gevraagd. Ook dient het/de uittreksel(s) van aanmelding in het nationale handelsregister van deze derden bij aanmelding te worden ingediend.

Met het indienen van een ondertekend deelnameformulier verklaren derden tevens dat de Inschrijver daadwerkelijk over alle noodzakelijke middelen van de derde kan beschikken.

6.1.5.3 Bewijsmiddelen

In beginsel wordt erop vertrouwd dat het deelnameformulier rechtmatig en juist is



ingevuld. De gemeente kan verzoeken om van het deelnameformulier de nadere bewijsmiddelen als bedoeld in paragraaf 3.1 te overleggen die erop gericht zijn hetgeen door middel van het deelnameformulier is verklaard, te verifiëren. Deze bewijsmiddelen dienen binnen 7 kalenderdagen na verzoek te worden ingediend.

Indien de inhoud van deze bewijsmiddelen niet overeenkomt met hetgeen is verklaard, dan kan de inschrijver uitgesloten worden van (verdere) deelname aan deze selectieprocedure.

Indien en voor zover eventueel al een selectie- of zelfs gunningsbeslissing is genomen, dan kan de inschrijver worden uitgesloten van de gunningsfase dan wel toekomstige biedprocedures voor een periode van 3 jaar.

6.1.6 Daadwerkelijke inzet derden/onderaannemer ten tijde van de uitvoering

De inschrijver, is verplicht daadwerkelijk gebruik te maken van de door hem bij aanmelding benoemde derden indien van deze derden een beroep is gedaan om aan de vereisten te voldoen. Inschakeling van andere entiteiten dan vorengenoemd behoeft te allen tijde steeds voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente. Deze toestemming kan en zal slechts worden verleend indien deze entiteit voldoet aan de in de selectieprocedure gestelde uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen.

Hierbij geldt wel dat indien en voor zover in de aanvraag certificaten van toepassing zijn, de betreffende certificaathouder/onderaannemer ook daadwerkelijk het werk moet verrichten.

6.2 Geheimhouding

Alle in het kader van deze selectieprocedure door de gemeente verstrekte informatie dient vertrouwelijk te worden behandeld. De gegevens worden enkel gebruikt voor het doel waarvoor zij zijn verstrekt. De inschrijvingen worden na ontvangst eigendom van de gemeente. Ook deze gegevens worden vertrouwelijk behandeld.

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

6.3 Eventuele gebreken en onvolkomenheden in dit document

Deze selectieleidraad, inclusief alle bijbehorende documenten, zijn met grote zorg samengesteld. De gemeente verwacht van inschrijvers een proactieve houding. Dit betekent dat een inschrijver verplicht is de gemeente in kennis te stellen dan wel om opheldering te vragen in geval van fouten, omissies of tegenstrijdigheden in de documenten, zodat de gemeente eventuele fouten tijdig kan herstellen.

De gemeente zal aan het uitblijven van vragen het vertrouwen ontlenen dat de selectieprocedure kan worden voortgezet en tot ontvangst van inschrijvingen en selectie kan worden overgegaan. inschrijvers die geen vragen stellen in de daarvoor bestemde periode over fouten, omissies of tegenstrijdigheden, doen afstand van hun recht om tegen die onregelmatigheden op te komen, althans zij verwerpen dat recht.

6.4 Rekenvergoeding

In de selectiefase wordt van inschrijvers een beperkte inzet gevraagd. Voor de inzet in die fase wordt dan ook geen vergoeding verstrekt. In de gunningsfase wordt een deelnamevergoeding van € 5.000,- uitgekeerd aan inschrijvers die een geldige inschrijving hebben ingediend, maar niet de winnende inschrijver van deze procedure zijn. Onder een geldige inschrijving wordt verstaan een inschrijving die compleet is en voldoet aan de gestelde indieningseisen.



7. Bijlagen

De volgende bijlagen maken onderdeel uit van deze selectieleidraad:

1. Concept stedenbouwkundig plan/concept inrichtingsplan
2. Concept rioolplan en hoogteplan
3. Bestaande boomkroonprojecties
4. Concept koopovereenkomst met bijlagen
5. Biedingsformulier
6. Deelnameformulier
7. Verlengde Wnb-ontheffing
8. Projectplan Weversteeg te Otterlo d.d. 20 december 2016 van Econsultancy
9. Beleidsregel parkeernormen gemeente Ede 2023
10. Eisen op het gebied van woningbouwprogramma
11. Bomen Effect Analyse
12. Conceptplan MFD
13. Conceptplan appartementencomplex
14. Concept rioolplan en hoogteplan in dwg.