

AANBESTEDINGSPROCEDURE

Bendelaar

FASE 2 GUNNINGSDOCUMENT

Aanbestedende dienst

Gemeente Oss

Status

Concept

Projectnaam	Aanbestedingsprocedure Bendelaar
Aanbestedende dienst	Gemeente Oss
Kenmerk	1306.416-G1c9/a
Auteurs	Roger Kersten Martine van Neer
Status	Concept
Datum	14 augustus 2024



INHOUDSOPGAVE

BEGRIPPENLIJST	6
1. DOELSTELLING EN PLANNING	9
1.1. Doel Opdracht ofwel de Opgave.....	9
1.2. Overeenkomst.....	10
1.3. Communicatie en planning	10
2. UITGANGSPUNTEN LOCATIE	13
2.1. Beschrijving gebiedsontwikkeling Stationskwartier Ravenstein en omgeving	13
2.2. Eigendomssituatie en gebruiksrechten	24
2.3. Bestemmingsplan	24
2.4. Omgeving.....	24
3. INSCHRIJVINGSVEREISTEN	26
3.1. Inschrijvingsdatum	26
3.2. Inschrijvingsvereisten.....	26
3.3. Deel 1 – Inschrijving.....	26
3.4. Deel 2 – Gunningscriterium Ontwikkelpun.....	27
3.5. Deel 3 – Beoordelingscriterium Prijs	27
3.6. Deel 4 – Gunningscriterium Proces	28
4. GUNNINGSCRITEIA EN PUNTENTOEKENNING.....	30
4.1. Beschrijving Gunningscriteria	30
4.2. Gunningscriterium Ontwikkelpun.....	30
4.3. Beoordelingscriterium Prijs	38
4.4. Beoordelingscriterium Proces.....	39
5. PROCEDURE EN BEOORDELINGSPROCES	43
5.1. Dialooggronden	43
5.2. Nota van Inlichtingen	44
5.3. Beoordelings- en besluitvormingsproces.....	44
6. PROCEDURELE VOORWAARDEN	49
6.1. Deelnamevergoeding.....	49
6.2. Deelnamevoorwaarden Gunningsfase	49
6.3. Vervallen Inschrijving na Gunning	50
6.4. Vertrouwelijkheid.....	50
6.5. Onduidelijkheden en/of tegenstrijdigheden	50
6.6. Staken Aanbestedingsprocedure.....	50
6.7. Bezwaartermijn	50
6.8. Bibob-toets	51
7. BIJLAGEN.....	53
Bijlage 1 Aanbiedingsformulier	54
Bijlage 2 Concept Overeenkomst.....	55
Bijlage 3 Biedingsmodule.....	56
Bijlage 4 Kaart Locatie	57

BEGRIPPENLIJST

BEGRIPPENLIJST

Aanbestedende dienst	Gemeente Oss.
Aanbestedingsprocedure	De totale Concurrentiegerichtte dialoog procedure om te komen tot gunning van de Opgave aan de Winnaar.
Aanbestedingswet 2012	De nationale wet, waarmee Nederland invulling geeft aan de Europese richtlijnen voor aanbesteden. Overheden moeten zich bij een aanbestedingsprocedure aan de volgende algemene beginselen van aanbestedingsrecht houden: non-discriminatie, gelijke behandeling, transparantie en proportionaliteit.
Combinant	Een partij (rechtspersoon) die deel uitmaakt van een samenwerking; Combinatie.
Combinatie	Een samenwerking tussen partijen (rechtspersonen), die gezamenlijk als één Gegadigde een Inschrijving doen.
Concurrentiegerichtte dialoog	Een Aanbestedingsprocedure conform het bepaalde in artikel 2.28 van de Aanbestedingswet 2012, waarbij de drie in de Selectiefase geselecteerde Gegadigden mogen deelnemen aan de dialoogronde in de Gunningsfase. Vervolgens worden de Gegadigden uitgenodigd om deel te nemen aan de Gunningsfase.
Gegadigde(n)	De maximaal drie geselecteerde Geïnteresseerden, die op basis van de in dit Gunningsdocument genoemde criteria deel mogen nemen aan de Gunningsfase.
Gunning	Het besluit van de Aanbestedende dienst op basis waarvan de Aanbestedende dienst voornemens is te gunnen. De Opgave wordt door de Aanbestedende dienst gegund op basis van de beste prijs-kwaliteitverhouding.
Gunningscriteria	De criteria aan de hand waarvan de Aanbestedende dienst de Inschrijvingen van de Gegadigden inhoudelijk beoordeelt en overgaat tot Gunning aan de Winnaar.
Gunningsdocument	Het voorliggende document, waarin ten behoeve van de Gunningsfase de kaders, voorwaarden, procedure en beoordelingsmethodiek zijn omschreven.

Gunningsfase	Fase 2 van de Aanbestedingsprocedure, waarin de geselecteerde Gegadigden uitgenodigd worden een Inschrijving in te dienen.
Inschrijver	Een Gegadigde, die in de Gunningsfase van de Aanbestedingsprocedure een Inschrijving doet.
Inschrijving	De door de Gegadigden in te dienen documenten in de Gunningsfase van de Aanbestedingsprocedure. Op basis van de Inschrijving wordt door de Aanbestedende dienst een Winnaar geselecteerd.
Nota van Inlichtingen	Een document (inclusief bijlagen), waarin door de Aanbestedende dienst door Gegadigden gestelde vragen in het kader van de Aanbestedingsprocedure beantwoord worden.
Opgave / Opdracht	Het ontwerpen en ontwikkelen van woongebied Bendelaar met 190 woningen, waaronder 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-ontwikkel-overeenkomst.
Locatie	Bendelaar, kadastraal bekend gemeente Oss, sectie D, nummers 777, 303, 302, 775, 776 (ged.), met een totale oppervlakte van circa 92.672 vierkante meter.
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.



DOELSTELLING EN PLANNING

1. DOELSTELLING EN PLANNING

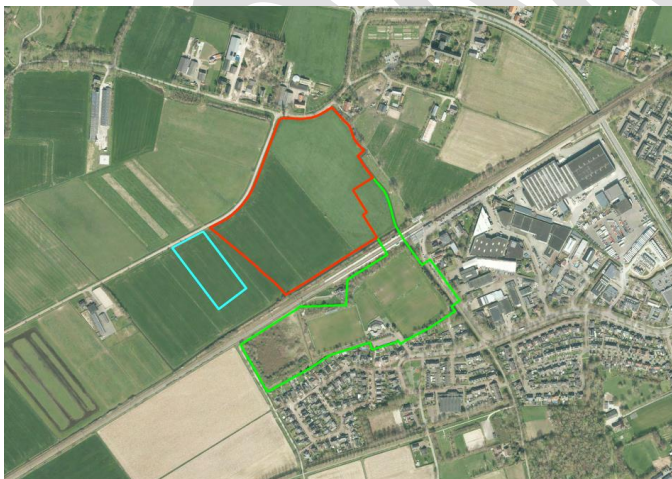
Gefeliciteerd, u bent geselecteerd voor deelname aan de Gunningsfase van de concurrentiegerichtede dialoogprocedure Bendelaar. Dit Gunningsdocument beschrijft de laatste fase van de Aanbestedingsprocedure en bevat alle informatie voor het doen van een Inschrijving voor deze geweldige Locatie in Ravenstein!

1.1. Doel Opdracht ofwel de Opgave

De vraag naar nieuwe woningen in Ravenstein is groot. Het is belangrijk dat er de komende jaren voldoende betaalbare woningen gebouwd worden, met name voor ouderen, starters en jonge gezinnen. De Aanbestedende dienst wenst in het Stationskwartier Ravenstein aan weerszijden van het spoor 341 woningen te laten realiseren. Deze Opgave gaat over de grond ten noorden van het spoor, deelgebied Bendelaar, waar 190 woningen gerealiseerd kunnen worden. Uitgangspunt voor de Opgave is het creëren van woonmilieus met een gedifferentieerd woningbouwprogramma. Door de bijzondere historische karakteristieken van Ravenstein, de mooie omgeving en de goede bereikbaarheid is de stad aantrekkelijk voor mensen uit de regio.

Voor de Aanbestedende dienst is het van belang dat met de bouw van de 160^e woning gestart wordt in 2030 en de 190^e woning in 2034. Aan deze start-bouwdata is een subsidie gekoppeld, die de gemeente Oss ontvangt voor de ontwikkeling van het Stationskwartier Ravenstein en voor de ongelijkvloerse verbinding met het spoor tussen de deelgebieden in het noorden en het zuiden in het Stationskwartier Ravenstein. In paragraaf 2.1.9 wordt dit verder toegelicht.

In onderstaande figuur is het gehele Stationskwartier Ravenstein afgebeeld met in het rood omlijnde vlak de Locatie. Het groen omlijnde vlak is deelgebied Sportvelden, dit maakt geen onderdeel uit van de Locatie. Voor het blauw omlijnde vlak zijn zelfbouwkavels bedacht, zie paragraaf 2.4.



Figuur 1 Locatie Kaart Stationskwartier Ravenstein

De Aanbestedende dienst is eigenaar van de Locatie, opdrachtgever voor de uitvoering van deze Aanbestedingsprocedure en verkoper van de Locatie.

De Aanbestedingsprocedure heeft als doel een marktpartij of combinatie van marktpartijen te vinden, die in staat is om de Opgave uit te voeren. De Opgave bestaat uit de volgende onderdelen:

- koop en afname van de uitgeefbare meters voor woningbouw van de Locatie;
- integraal ontwerp, realisatie en afzet van 190 woningen;
- integraal ontwerp en realisatie van de openbare ruimte en de teruglevering daarvan aan de Aanbestedende dienst;
- het voorbereiden en verkrijgen van de benodigde vergunningen voor de realisatie van de woningen en de openbare ruimte;
- het voeren van de benodigde participatie met belanghebbenden.

De Winnaar koopt de Locatie en ontwikkelt deze vervolgens voor eigen rekening en risico tot een woongebied.

1.2. Overeenkomst

Met de Winnaar van de Aanbestedingsprocedure wordt zo snel mogelijk na de definitieve Gunning een koop-ontwikkelovereenkomst gesloten. Hierin staan afspraken vastgelegd voor de fase na de gunning. De conceptversie daarvan is als bijlage 2 bij dit Gunningsdocument gevoegd. Door ondertekening van het Inschrijvingsformulier, verklaren de Gegadigden akkoord te gaan met de inhoud van deze Overeenkomst.

De Aanbestedende dienst vult de met [...] -markering aangegeven onderdelen in de 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.

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. Het is Gegadigden niet toegestaan personen van de Aanbestedende dienst of de dorpsraad die bij deze Aanbestedingsprocedure betrokken zijn, te benaderen in het kader van deze aanbesteding.

In onderstaande tabel is de planning van de Gunningsfase weergegeven.

De planning is met zorg samengesteld, toch behoudt de Aanbestedende dienst zich het recht voor tot eenzijdige wijziging van de tijdsplanning evenals andere termijnen in dit Gunningsdocument gedurende de Aanbestedingsprocedure, zonder tot enige schadeplichtigheid gehouden te zijn. De planning houdt geen rekening met uitstel vanwege de mogelijkheid van een kort geding en/of andere bezwaar- of beroepsmogelijkheden.

Gunningsfase	Datum/Tijdstip
Publicatie Gunningsdocument (aan Gegadigden)	21 november 2024
Dialogronde 1:	-
Sluitingstermijn voor indienen Dialoogdocument	9 december 2024 uiterlijk 13:00 uur
Dialogoronden (individueel)	16 december 2024
Publicatie Nota van Inlichtingen Dialogronde 1	13 januari 2025
Dialogronde 2:	-
Sluitingstermijn voor indienen Dialoogdocument	17 februari 2025 uiterlijk 13:00 uur

Dialoggronden (individueel)	24 februari 2025
Publicatie Nota van Inlichtingen Dialoogronde 2	10 maart 2025
Sluitingstermijn voor indienen Inschrijving	31 maart 2025 uiterlijk 13:00 uur
Bekendmaking voornemen tot Gunning	Eind april 2025
Bezwaarperiode 20 dagen	Mei 2025
Bekendmaking definitieve Gunning	Juni 2025

CONCEPT



UITGANGSPUNTEN LOCATIE

2. UITGANGSPUNTEN LOCATIE

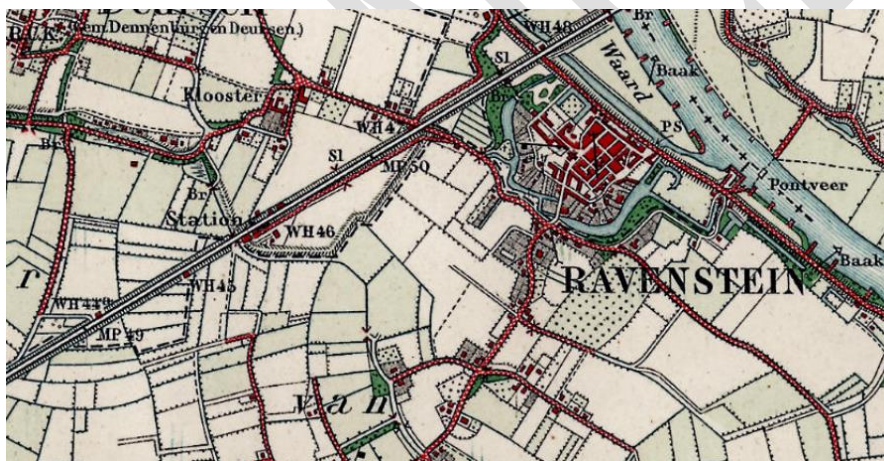
Dit hoofdstuk geeft een omschrijving van de beoogde ontwikkeling van het Stationskwartier Ravenstein als geheel. Vervolgens wordt ingezoomd op de Locatie en de hierbij behorende aandachts- en uitgangspunten.

2.1. Beschrijving gebiedsontwikkeling Stationskwartier Ravenstein en omgeving

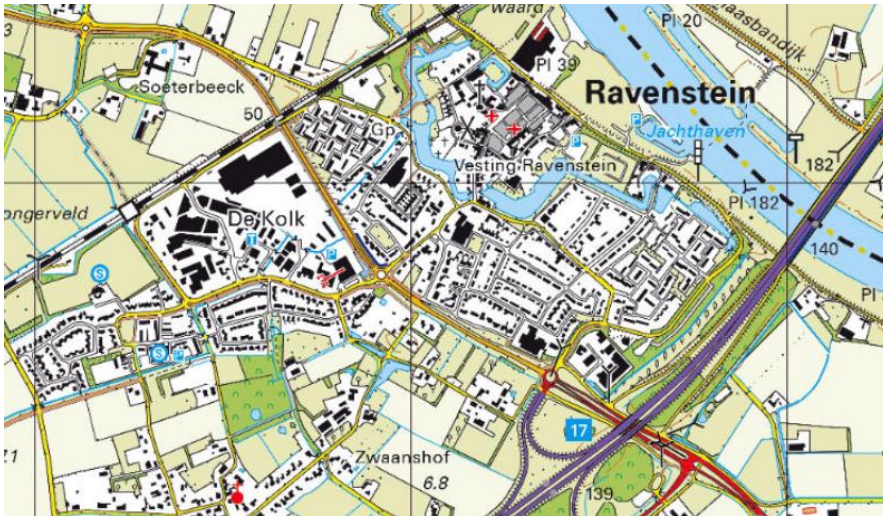
De Osse doelstelling op het gebied van volkshuisvesting is meervoudig: enerzijds voorzien in de kwantitatieve woonbehoefte en anderzijds een aantrekkelijke woongemeente zijn met een diversiteit aan woonmilieus. De gebiedsontwikkeling Stationskwartier Ravenstein maakt onderdeel uit van het Osse aandeel in de Regionale Woondeal Noordoost-Brabant. Netto gaat het voor Oss in de Woondeal om circa 5.200 te realiseren woningen tot en met 2030. Uitgangspunt is het bieden van toekomstbestendige woonmilieus, betaalbare woningen en een gedifferentieerd woonprogramma wat inspeelt op de woonvraag van kleine huishoudens en van aanvulling is op de bestaande woningvoorraad in de gemeente Oss.

Vanuit de bijzondere historische karakteristieken van het vestingstadje Ravenstein, de mooie omgeving aan de uiterwaarden van de Maas en de ligging van het NS-station ziet de gemeente kansen om hier een interessant woongebied te ontwikkelen. Daarbij wordt ingespeeld op de regionale aantrekkingskracht van Ravenstein in het stedelijk netwerk Nijmegen – Oss – 's-Hertogenbosch – Eindhoven, mede door de aanwezigheid van een station, maar ook vanwege de ligging nabij de A50.

Naast de aantrekkelijke historische kern is ook het voorzieningenniveau met scholen, winkels, horeca en het in voorbereiding zijnde vergroot sociaal cultureel centrum Vidi Reo in Ravenstein, goed op orde. Zowel het nieuwe Vidi Reo als de nieuwe noodzakelijke kademuur worden geïnspireerd op het erfgoed.



Figuur 2 Historische kern van Ravenstein circa 1930



Figuur 3 Kaart Ravenstein

2.1.1. Huidige kern Ravenstein anno 2024

Om concreet aan de slag te gaan met de woningbouwontwikkeling in de nabijheid van de historische kern Ravenstein zijn er door de Aanbestedende dienst locatiestudies verricht. Op basis hiervan is ervoor gekozen om sportpark Den Ong, dat gedeeltelijk niet meer in gebruik is, in aansluiting op de bestaande woonwijk en grenzend aan het station tot ontwikkeling te brengen voor woningbouw. Rekening houdend met het principe van duurzaam ruimtegebruik is dit een logische stap. Daarnaast is er gekeken naar een centrale ligging van het station en in het kader van duurzame mobiliteit komt ook de overzijde van het spoor in beeld.

Het station als drager van deze totale ontwikkeling als logische keuze leidt tot vier kwadranten rond het station, die gezamenlijk het Stationskwartier Ravenstein vormen (zie de figuur hieronder). Stapsgewijs worden de kwadranten stuk voor stuk voorzien van woningbouw. Op korte termijn behelst dit deelgebied de sportvelden en de Locatie. Deze maken onderdeel uit van de nieuwe wijk Stationskwartier Ravenstein en bieden ruimte aan circa 330 woningen (zie Figuur 4).



Figuur 4 Luchtfoto vier kwadranten Stationskwartier Ravenstein

2.1.2. Planvorming Stationskwartier Ravenstein

De Aanbestedende dienst heeft uitgebreid onderzoek gedaan naar de wateropgave, die op de Locatie groot is. Dit heeft te maken met de zware kleiondergrond, die een extra uitdaging vormt. Ook de trilling, veroorzaakt door het railverkeer, brengt een forse hinderzone met zich mee. Datzelfde geldt ook voor het spoorweglawaai. Verder dient bij de ontwikkeling van de Locatie rekening gehouden te worden met flora en fauna, maar ook met cultuurhistorie en landschap door de inpassing van historische zichtlijnen en karakteristieke elementen, zoals de historische dwarsdijk.

Vanwege de bodem en wateropgave zijn water en bodem leidend voor de ontwikkeling van de Locatie. Daarnaast moeten natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen zorgen voor toekomstbestendige woonmilieus. Daarbij streeft de Aanbestedende dienst het stimuleren van duurzaam reizen na.



Figuur 5 Concept stedenbouwkundige opzet Stationskwartier Ravenstein

In Figuur 5 is een concept opzet van de woonvelden weergegeven opgesteld door de Aanbestedende dienst. Deze is gebruikt als onderlegger om te toetsen hoeveel woningen op de Locatie gerealiseerd kunnen worden. De concept stedenbouwkundige opzet is geen eis voor deze Aanbestedingsprocedure.

Gezond groen en biodiversiteit

Biodiversiteit is van groot belang voor het natuur- en ecosysteem op de Locatie. Het bevordert de veerkracht en stabiliteit van een gebied. Groen in de buurt heeft een grote waarde. Het biedt inspiratie, plezier van ontspanning, terwijl het ook helpt bij het beperken van wateroverlast, hittestress en fijnstof in de lucht en draagt bij aan de gezondheid van mens, dier en natuur.

De aanleg en het beheer van (openbaar) groen worden natuurlijk en ecologisch uitgevoerd om de biodiversiteit te verbeteren.

Voor het optimaliseren van het groen en biodiversiteit wordt er zoveel mogelijk aangesloten bij de kenmerkende soorten die hier voorkomen en soorten uit het aangrenzende landschap. Er worden inheemse en gebiedseigen soorten toegepast. Deze soorten hebben ook de grootste groeikans en leveren de maximale bijdrage. Door specifiek rekening te houden met de eisen die soorten aan hun leefgebied stellen wordt bijgedragen aan een betere biodiversiteit en een beter woonklimaat.

2.1.3. Kenmerken van de verschillende landschapstypen

Het Stationskwartier Ravenstein wordt aan twee zijden van het spoor ontwikkeld. De zuidkant op de plek van het sportpark. Hier bestaat de landschappelijke inpassing vooral uit het handhaven van het bestaande raamwerk van het groen dat er nu ligt. Op de Locatie komen de woningen in het open landschap van de polder te liggen. Juist hier is de overgang ontstaan tussen het komgebied (west), de oeverwal (zuid en oost) en een rivierduin (noord).

Komgronden

Op de Locatie liggen komgronden die grenzen aan de rivierduin en de oeverwal. Deze gronden bestaan voornamelijk uit kleigronden en liggen relatief hoog. Komgronden zijn kleilig, nat en uitgestrekt. Op dit moment zijn de komgronden vooral in gebruik als agrarische grond.



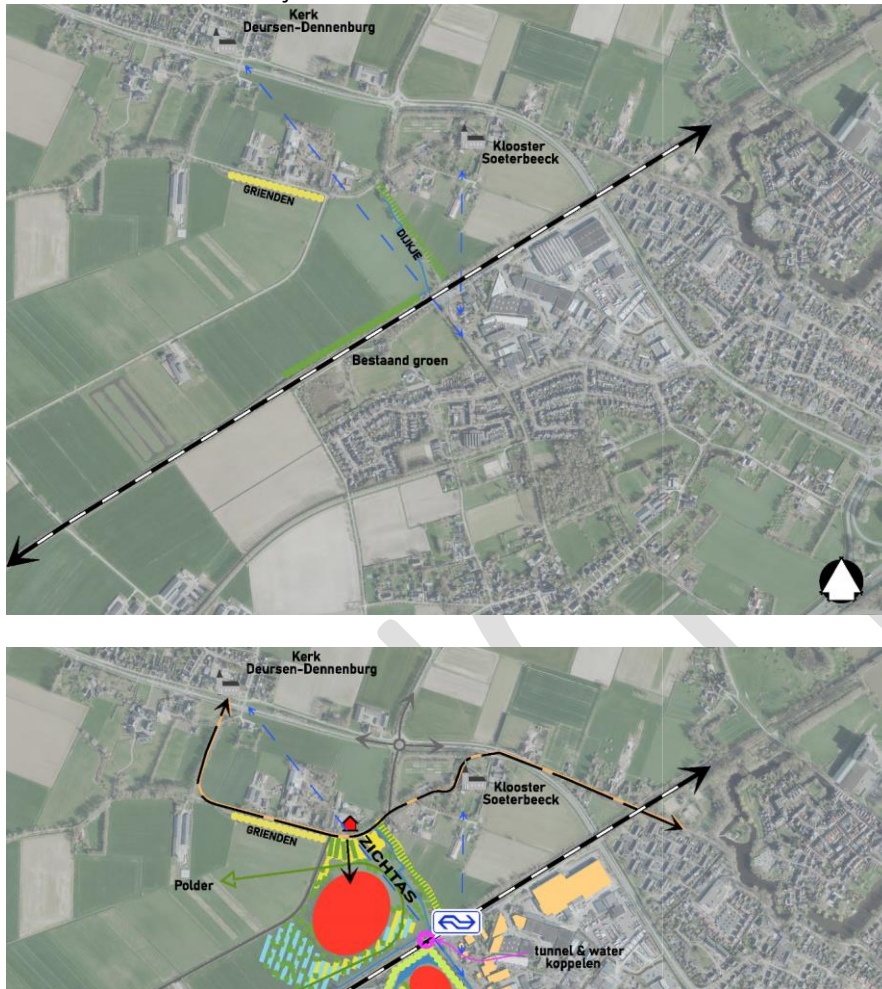
Figuur 6 Impressie komgronden

De op de Locatie te realiseren geconcentreerde en opgehoogde bebouwing komt op de komgronden. Het omliggende landschap blijft laag. Het doel is dat de komgronden zichtbaar blijven als het onderliggende landschap.

Het omliggende landschap heeft ook een belangrijke functie. Hier vindt de benodigde waterberging plaats, maar ook de landschappelijke inpassing, eventuele recreatieve uitloop en het bieden van leefgebied voor diersoorten die hier ruimte vragen. Naast de algemene uitgangspunten rondom biodiversiteit liggen er ook opgaven om vanuit de Natuurwet beschermde soorten te behouden of hier mitigatie en compensatie voor te maken. Dit heeft betrekking op de gronden in en rondom de Locatie. Op de Locatie moet ruimte geboden worden om de benodigde maatregelen te treffen die nodig zijn, nu en in de toekomst.

De ruimtelijke kaders voor de Locatie

Voor de Locatie vormen de ligging van de historische dwarsdijk, het inpassen van de landduin Deursen-Dennenburg, het zicht op de kerktorens van Berghem en Deursen-Dennenburg en de kloostertoren van Soetersbeeck de ruimtelijke kaders.



Figuur 7 Ligging Locatie in de omgeving

Om hier een bijzonder woonmilieu te kunnen maken binnen de historische context is een analyse van het bestaande historisch stadje Ravenstein gemaakt door de Aanbestedende dienst. De ruimtelijke opzet van dit compacte stadje heeft een interessante opbouw van bebouwing en de openbare ruimte.

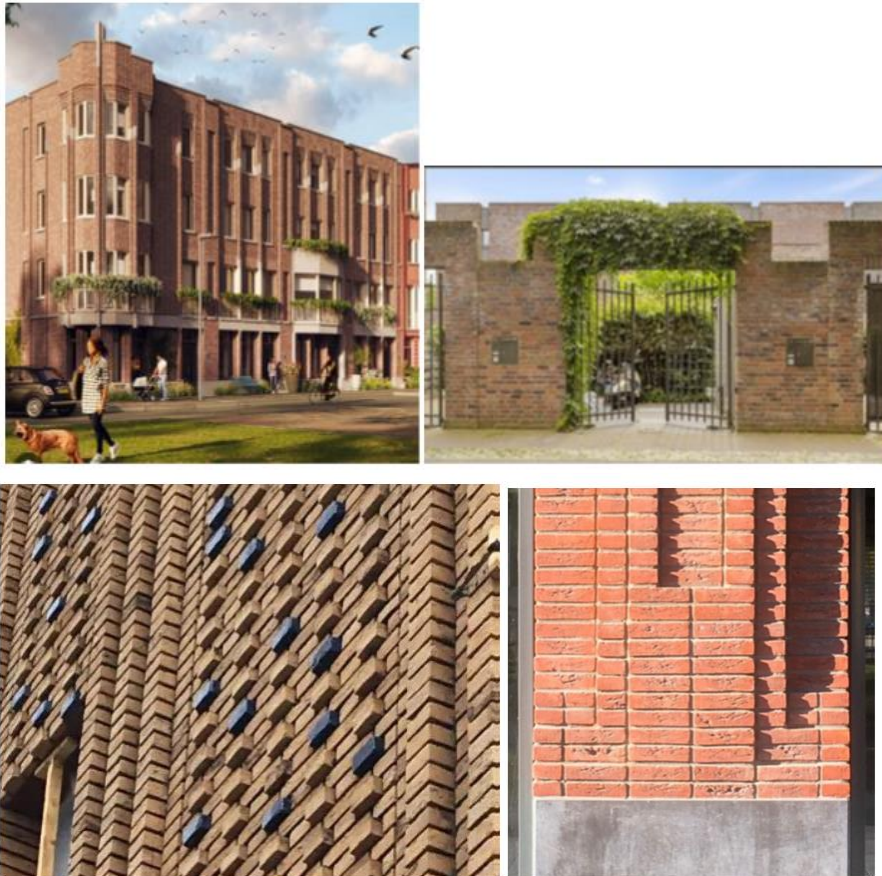


Figuur 8 Ruimtelijke opzet Ravenstein

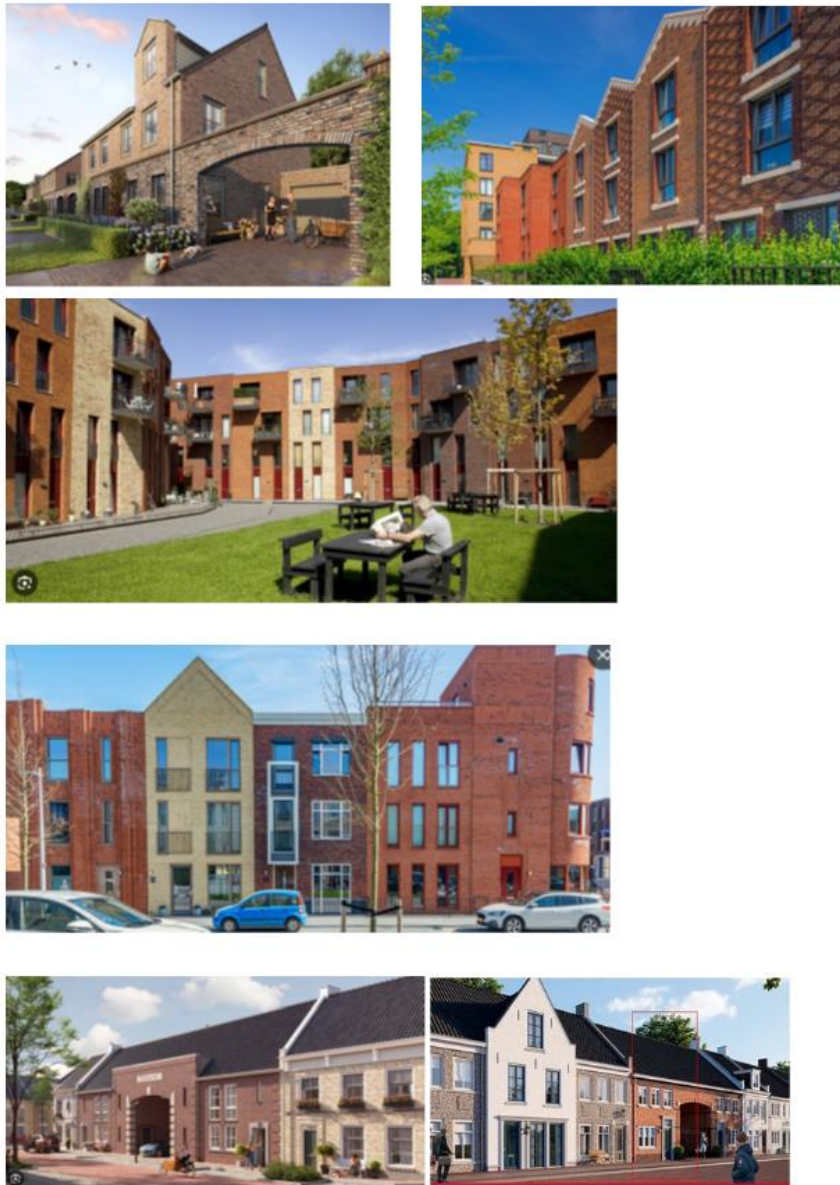
Deze opbouw geldt als inspiratie voor de nieuwbouw op de Locatie. Concreet betekent dit: compacte woningbouw, veelal zonder of met een kleine tuin, maar wel met een klein verhard en verhoogd stoepje. Een ruimtelijke opeenvolging van smalle en brede straten, pleintjes en “toevallige” overhoekjes, met een formeel en informeel karakter, soms stenig en afgewisseld met enkele plekken waar ruimte is voor grote solitaire bomen. Maar ook zichtlijnen op bijzondere gebouwen in het plangebied.

Er zijn voorkanten en achterkanten naar de openbare ruimte gesitueerd die middels tuinmuren en poortjes worden geschakeld tot één geheel. Een compact alzijdig bebouwingsensemble met het parkeren deels opgelost in de milieuzones richting de spoorlijn. Dit nieuwe “stadje” wordt omgeven door een robuuste groenblauwe structuur. Alle genoemde ontwerp-ingrediënten leiden tot een compact nieuw woongebied, met gestapelde bebouwing nabij het station.

2.1.4. Sfeerbeelden bebouwing



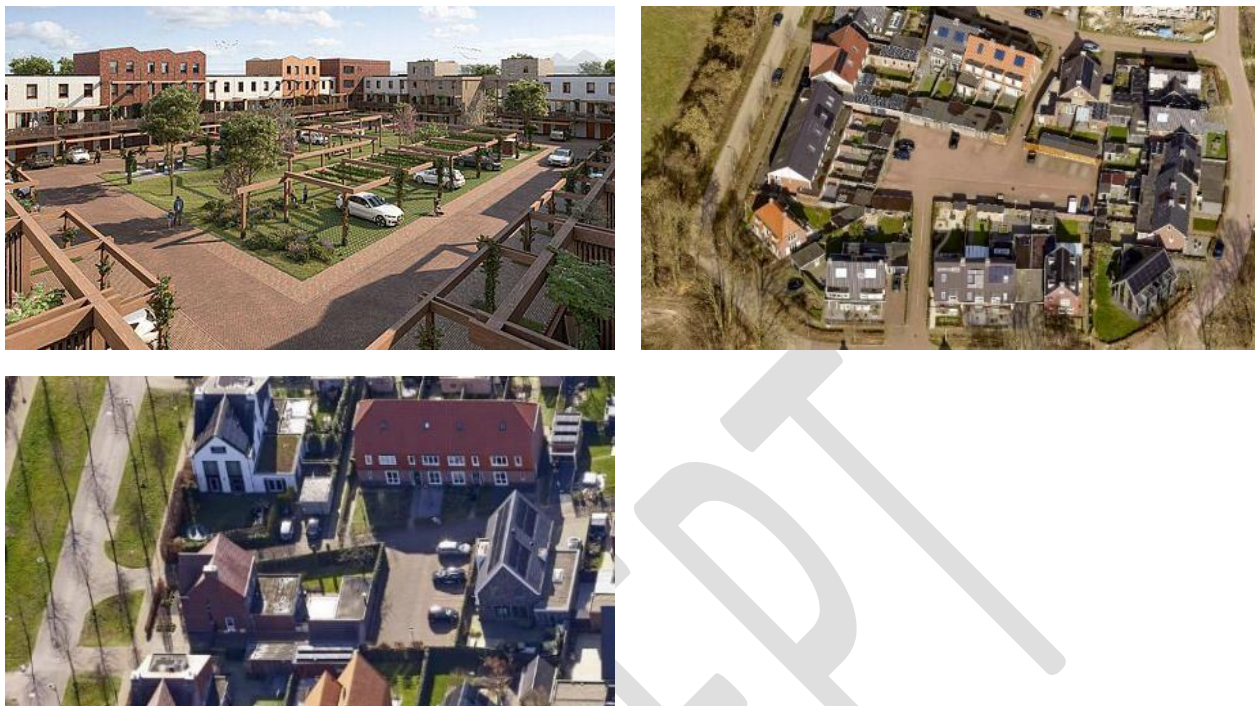
Figuur 9 Sfeerbeelden bebouwing



Figuur 10 Sfeerbeelden bebouwing (2)

2.1.5. Referentiebeelden parkeren

Onderstaand worden een aantal referentiebeelden voor het parkeren getoond. Parkeren vindt plaats op achterterreinen of in parkeerkoffers tussen kavels in. Op deze manier worden rijwegen vrij van parkeren, is er meer plaats voor bomen en andere beplanting, waardoor de straten een groenere uitstraling kunnen krijgen.



Figuur 11 Referentiebeelden parkeren

2.1.6. Woningbouwprogramma

In het Stationskwartier Ravenstein wordt voorzien in een gedifferentieerd woningaanbod, met de focus op betaalbaarheid, in lijn met het Osse woonbeleid. Dat wil voor de totale gebiedsontwikkeling zeggen:

- 30% betaalbare huur (waarvan 20% sociale huur en 10% middeldure huur) – ca. 100 woningen;
- 40% betaalbare koop (waarvan 10% goedkoop en 30% middeldure koop) - ca. 130 woningen;
- 30% dure koop (v.o.n. boven € 390.000,00*) – ca. 100 woningen.

*) prijspeil 1 januari 2024

In het deelgebied Sportvelden komen, dicht bij het station, de sociale en middeldure huurwoningen. Verder geeft de gemeente hier grond uit aan een CPO-vereniging en aan particulieren die zelf willen bouwen. Programmatisch levert dat in deelgebied Sportvelden naar verwachting de volgende verdeling op:

- 105 tot 110 huurwoningen (sociaal en middensegment)
- Ca. 25 CPO-woningen (uitgangspunt middeldure koop)
- Ca. 10 middeldure koopappartementen

Het noordelijk deel, de Locatie waar deze Aanbestedingsprocedure betrekking op heeft, gaat uit van 190 woningen met het volgende programma:

- 32 goedkope koopwoningen (v.o.n.-prijs max. € 250.000,00*);
- 74 middeldure koopwoningen (v.o.n.-prijs € 250.000,00 - € 390.000,00 *);
- 84 dure koopwoningen (v.o.n.-prijs boven € 390.000,00*).

*) prijspeil 1 januari 2024. De v.o.n.-prijzen worden 1x per jaar op 1 januari geïndexeerd met het gemiddelde van de 5-jarige CPI. Bijvoorbeeld als het 5 jaars gemiddelde CPI uitkomt op 2,4% dan worden de bedragen met dat percentage geïndexeerd op 1 januari.

CONCEPT

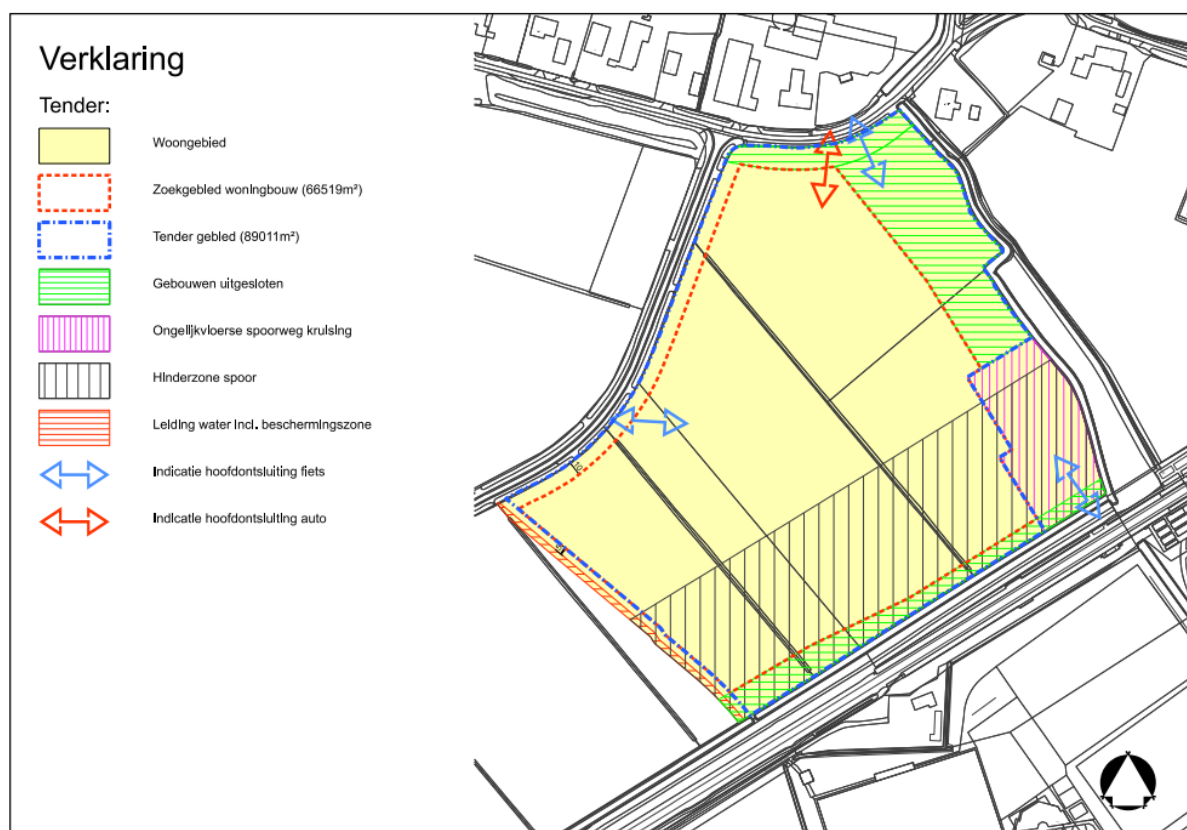
Bij de genoemde v.o.n.-prijzen wordt uitgegaan van de BENG-norm. Er zijn eventuele v.o.n.-opslagen mogelijk als er een hogere duurzaamheids-norm wordt gehanteerd:

- + € 10.000,00 bij ENG (Energie neutraal)
- + € 15.000,00 bij NoM (Nul op de Meter)

N.B.: een deel van de woningen op de Locatie te realiseren middeldure of dure koopwoningen kunnen ook uitgevoerd worden als huurwoning. Het kader hiervoor is:

- Van de (158) middeldure en dure koopwoningen kan maximaal 15% worden uitgevoerd als middeldure of dure huurwoning, als de marktomstandigheden daarvoor kansrijk zijn, of als mogelijke maatregel om de voortgang van het project te waarborgen.

2.1.7. Kaart Locatie



Figuur 12 Kaart Locatie

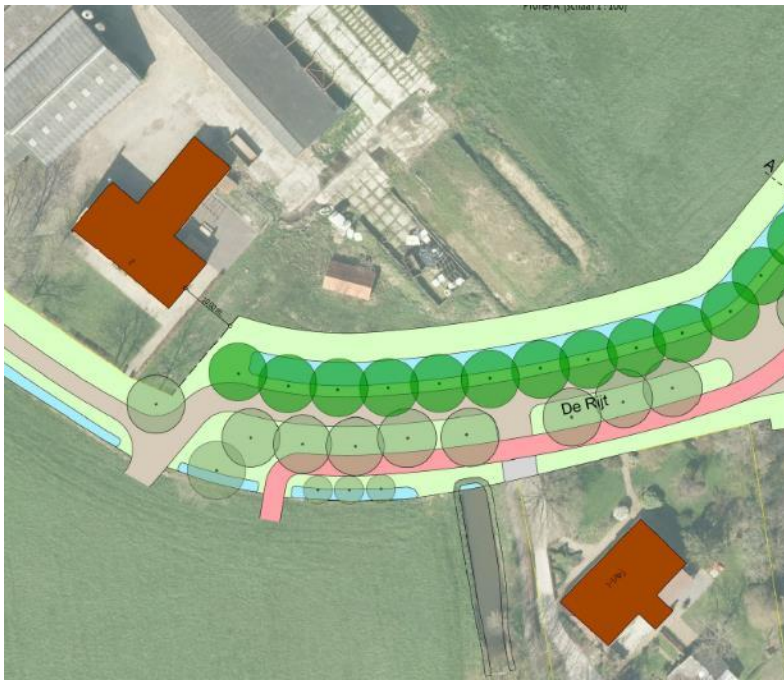
Bovenstaande kaart geeft de mogelijkheden en belemmeringen weer op de Locatie. De bestemmingsplan-kaart is leidend, deze kaart is ter informatie van de mogelijkheden op de Locatie.

- De Locatie is blauw omlijnd op bovenstaande kaart weergegeven.
- Het ruimtebeslag voor de ongelijkvloerse interwijkverbinding is paars gestreept weergegeven (deze valt buiten de scope van de Aanbestedingsprocedure).
- Binnen de Locatie is een rode lijn opgenomen, die het zoekgebied voor de woningbouw (inclusief parkeren) aanduidt.
- Het gebied rondom het zoekgebied woningbouw is met name bedoeld voor langzaamverkeersroutes en een robuuste groenblauwe inpassing.

- Er is slechts één formele entree voor het autoverkeer (rode pijl).
- Gestreefd wordt naar een compact bebouwingsmodel en ingezet wordt op een autoluw woongebied.
- Fietsen wordt gestimuleerd door een ongelijkvloerse interwijkverbinding met de nieuwbouw aan de zuidzijde en de overige bestaande bebouwing in het stadje.
- Het noordelijk en zuidelijk deel worden voor gemotoriseerd verkeer niet met elkaar verbonden.

2.1.8. Ontsluiting Locatie

De ontsluiting van de Locatie voor gemotoriseerd verkeer vindt plaats via De Rijt (zie onderstaande figuur). De Aanbestedende dienst legt deze zelf aan.



Figuur 13 Tekening ontsluiting Locatie

2.1.9. Verbinding noordelijk en zuidelijk gedeelte Stationskwartier Ravenstein

Een goede bereikbaarheid van het station is een ontwerp-opgave op zich. Deze wordt door de Aanbestedende dienst en een externe partij voorbereid. Uiteraard dient de planontwikkeling hier wel op aan te sluiten. De Aanbestedende dienst gaat een ongelijkvloerse interwijkverbinding voor voetgangers en fietsers maken tussen het noordelijk en zuidelijk gedeelte van het Stationskwartier Ravenstein. De Aanbestedende dienst is in gesprek met ProRail over de inpassing van een ongelijkvloerse verbinding tussen noord en zuid voor voetgangers en fietsers. De gemeente heeft subsidies (SPUK en WBI) aangevraagd voor de ontwikkeling van Stationskwartier Ravenstein. Hoe de uiteindelijke ongelijkvloerse verbinding eruit komt te zien is mede afhankelijk van de financiële haalbaarheid en de subsidies die de gemeente ontvangt. De gemeente geeft de voorkeur aan een tunnel, maar als dat financieel niet haalbaar blijkt, dan komt er een passerelle. Zoals in paragraaf 1.1 is beschreven stelt de gemeente eisen aan de planning voor de bouw van de woningen. De bouw van de 160^e woning dient uiterlijk in 2030 te zijn gestart en de bouw van de 190^e woning in 2034.

2.2. Eigendomssituatie en gebruiksrechten

De Locatie is gesitueerd in de gemeente Oss naast het Station Ravenstein. De Aanbestedende dienst is eigenaar van de Locatie, kadastraal bekend gemeente Oss, sectie D, nummers 302, 303, 775, 776 (ged.) en 777, met een totale oppervlakte van circa 92.672 vierkante meter. De DWG van deze kaart is bijgevoegd als bijlage 4.

2.3. Bestemmingsplan

Het ontwerp bestemmingsplan van de Locatie met het kenmerk NL.IMRO.0828.BPstationskwrtrrvn-ON01 heeft ter inzage gelegen en is te raadplegen via <https://omgevingswet.overheid.nl/home>. Er zijn zienswijzen ingediend en de gemeente gaat deze beantwoorden.

De Locatie betreft een gedeelte van het lichtgele gebied ten noorden van het spoor.

<PM definitieve bestemmingsplankaart>

Figuur 14 Kaart bestemmingsplan

2.4. Omgeving

Ten zuid-westen van de waterleiding (grens van de Locatie) heeft de gemeente de intentie om een aantal particuliere zelfbouwkavels te laten realiseren. Zie hiervoor het blauw omliggende gebied in figuur 1.



INSCHRIJVINGSVEREISTEN

3. INSCHRIJVINGSVEREISTEN

In dit hoofdstuk zijn de Inschrijvingsvereisten omschreven met alle onderdelen waaruit de Inschrijving bestaat. Wanneer de Inschrijving niet voldoet aan één van de Inschrijvingsvereisten, dan wordt de Inschrijving omwille van het 'level playing field' direct uitgesloten van verdere deelname aan de Aanbestedingsprocedure.

3.1. Inschrijvingsdatum

Om deel te nemen aan deze fase van de Aanbestedingsprocedure, dient de Gegadigde 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 ingediend.

3.2. Inschrijvingsvereisten

3.2.1. Stukken Inschrijving

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

- Deel 1 Inschrijving
- Deel 2 Gunningscriterium Ontwikkelplan
- Deel 3 Gunningscriterium Prijs
- Deel 4 Gunningscriterium Proces

3.2.2. 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 Bendelaar – [afkorting naam Gegadigde]’.
- De vier delen worden aangeleverd zoals beschreven in paragraaf 3.3.1, 3.4.1, 3.5.1 en 3.6.1 (let op het maximale aantal pagina's dat vermeld staat).
- Alle stukken zijn voorzien van de (bedrijfs)naam van de Gegadigde.
- De stukken worden als PDF aangeleverd in het formaat A4 of A3.
- De stukken mogen een voor- en achterblad bevatten, aanvullend op het genoemde maximale aantal pagina's.
- Bij bestanden wordt aangegeven of het een A4 of A3 betreft.
- De tekst wordt aangeleverd in: lettergrootte 10 en lettertype Arial of een vergelijkbaar en duidelijk leesbaar lettertype.
- De Inschrijving dient als één bestand in een .RAR of .ZIP bestand te worden aangeleverd met afzonderlijke mappen voor de onderdelen, zoals omschreven in paragraaf 3.2.1.

3.3. Deel 1 – Inschrijving

3.3.1. Vormvereisten – Inschrijving

Bestandsnaam:

1. 'Deel 1: Inschrijving Bendelaar – [Naam Gegadigde (indien mogelijk afgekort)]’.

Deel 1 omvat de volgende stukken:

1. een ingevuld inschrijvingsformulier (bijlage 1).

3.4. Deel 2 – Gunningscriterium Ontwikkelplan

De Aanbestedende dienst wenst een integraal woongebied te laten realiseren, waarin de woningen en de openbare ruimte gezamenlijk ontworpen worden met aandacht voor duurzaamheid. Gegadigden stellen een ontwikkelplan op bestaande uit o.a. een stedenbouwkundig schetsontwerp, toelichting en plan van aanpak, waaruit blijkt hoe de Gegadigde invulling geeft aan de door de Aanbestedende dienst geformuleerde eisen en wensen (zie hoofdstuk 4). In de volgende paragraaf worden alle onderdelen van het ontwikkelplan opgesomd.

3.4.1. Vormvereisten – Ontwikkelplan

Bestandsnaam:

1. 'Deel 2: Ontwikkelplan Bendelaar – [Naam Gegadigde (indien mogelijk afgekort)]'.

Deel 2 omvat de volgende stukken:

1. een stedenbouwkundig schetsontwerp op schaal 1:1.000 van **maximaal 10 A4 tekst en 10 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 inpassing van het gehele plan in de omgeving en de samenhang tussen de bebouwing en openbare ruimte;
 - c. een toelichting op de overkoepelende stedenbouwkundige visie en gekozen ontwerpprincipes;
 - d. een toelichting op de landschappelijke inpassing (groenstructuur, beplanting en beschermde diersoorten (natuurwet));
 - e. een toelichting op de overgangen publiek/privé en de plintrelatie met omgeving;
 - f. overzichtskaart parkeeroplossing met parkeerbalans per deelgebied;
 - g. doorsnede(n) en profielen / dwarsdoorsneden met omliggende bebouwing;
 - h. 3D visualisaties / artist impressions van woonsferen en inpassing in de stedenbouwkundige context;
2. het woonprogramma en bijbehorende oppervlaktes;
3. een plan van aanpak van **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 (klimaatadaptatie, energie, circulair materiaalgebruik, biodiversiteit en mobiliteit);
4. een uiteenzetting, die inzicht geeft in de inrichting van de openbare ruimte op de Locatie, waarin ten minste het volgende is opgenomen (**maximaal 2 A4 tekst en maximaal 2 A3 tekeningen, illustraties en afbeeldingen**).
 - i. de wegenstructuur met maatvoering en materialisering. Hierin onderscheid maken tussen gemotoriseerd verkeer, voetgangers en fietspaden.
 - j. de parkeervoorzieningen met materialisering en maatvoering (privé én openbaar terrein).
 - k. een overzicht geplande laadlocaties en waar ze voldoen aan eisen van aanleg.
 - l. de parkeernorm per type woning en de ligging van deze woningen.
 - m. een plan voor deelmobiliteit.

3.5. Deel 3 – Beoordelingscriterium Prijs

3.5.1. Vormvereisten – Prijs

Bestandsnaam:

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

Deel 3 omvat de volgende stukken:

1. een volledig ingevulde biedingsmodule (bijlage 3). In de Inschrijving gebruikt de Gegadigde de biedingsmodule voor het onderdeel Prijs, zoals opgenomen in bijlage 3.

3.6. Deel 4 – Gunningscriterium Proces

3.6.1. Vormvereisten – Proces

Bestandsnaam:

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

Deel 4 omvat de volgende stukken:

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

CONCEPT

GUNNINGSCRITERIA EN PUNTENTOEKENNING

4. GUNNINGSCRITERIA EN PUNTENTOEKENNING

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

4.1. Beschrijving Gunningscriteria

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

Gunningscriterium	Punten
Ontwikkelpun	50
Prijs	30
Proces	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 hieronder 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 gemeente 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 Gegadigde. De Gegadigde 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.

4.2. Gunningscriterium Ontwikkelpun

In deze paragraaf zijn de eisen en wensen voor het Gunningscriterium Ontwikkelpun geformuleerd. De Aanbestedende dienst wenst een integraal woongebied te laten realiseren, waarin de woningen en de openbare ruimte gezamenlijk ontworpen en gerealiseerd worden. De Aanbestedende dienst heeft de eisen en wensen zo geformuleerd, dat daarmee ruimte ontstaat voor de Gegadigden om hun creativiteit te benutten en invulling te geven aan de gemeentelijke ambities voor de Locatie.

4.2.1. Eisen

De ontwikkeling van de Locatie moet passen binnen de volgende eisen voor het Gunningscriterium Ontwikkelpun.

Programma, stedenbouw en architectuur

- De ontwikkeling van de Locatie moet passen binnen de eisen, zoals geformuleerd in het bestemmingsplan Stationskwartier Ravenstein.

- Woningdifferentiatie:

- o 32 goedkope koopwoningen (v.o.n.-prijs max. € 250.000,00*);
- o 74 middeldure koopwoningen (v.o.n.-prijs € 250.000,00 - € 390.000,00 v.o.n.*);
- o 84 dure koopwoningen (v.o.n.-prijs boven € 390.000,00*).

Elke woning wordt voorzien van een (basis)keuken en (basis)badkamer.

*) prijspeil 1 januari 2024. De v.o.n.-prijzen worden 1x per jaar op 1 januari geïndexeerd met het gemiddelde van de 5-jarige CPI. Bijvoorbeeld als het 5 jaars gemiddelde CPI uitkomt op 2,4% dan worden de bedragen met dat percentage geïndexeerd op 1 januari.

Van de (158) middeldure- en dure koopwoningen kan maximaal 15% worden uitgevoerd als middeldure of dure huurwoning, als de marktomstandigheden daarvoor kansrijk zijn, of als mogelijke maatregel om de voortgang van het project te waarborgen.

- o Bij de genoemde v.o.n.-prijzen wordt uitgegaan van de BENG-norm. Er zijn eventuele v.o.n.-opslagen mogelijk als er een hogere duurzaamheids-norm wordt gehanteerd:
 - + € 10.000,00 bij ENG (Energie neutraal);
 - + € 15.000,00 bij NoM (Nul op de Meter).

Openbare ruimte

De volgende eisen zijn geformuleerd voor de openbare ruimte:

- Leidraad inrichting openbare ruimte gemeente Oss <https://www.oss.nl/to2/Openbare-ruimte-leidraad-voor-inrichting.htm>
- Richtlijnen Inrichting en Beheer Openbare Ruimte (RIBOR) <https://www.oss.nl/RIBOR.htm>
- Nota Parkeernormen Oss 2023 <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR704616/1>
- Er dient rekening gehouden te worden in de openbare ruimte met de uitkomsten uit flora- en fauna-onderzoek (zie bijlage bestemmingsplan) en het opgestelde mitigatie- en compensatieplan (zie bijlage bestemmingsplan).
- Materialisatie: de rijbaanprofielen dienen uitgevoerd te worden in gebakken klinkers.



Figuur 15 Impressie materialisatie

De volgende eisen zijn geformuleerd ten aanzien van het uitgangspunt water- en bodemsturend ontwerpen. Deze eisen kunnen niet getoetst worden op schetsontwerpniveau bij de inschrijving. Daarom dient de winnaar dient bij de ontwerp uitwerking van SO naar VO rekening te houden met de volgende eisen:

- Omdat het gebied niet geschikt is voor directe infiltratie in de kleiige bodem, is berging op perceelsniveau te vervangen door een robuuste inrichting van hemelwaterberging in de openbare ruimte. Daarbij is een hydrodynamische berekening nodig die aantoont dat er geen schade optreedt aan panden en de belangrijkste wegen begaanbaar blijven bij een bui van T=100 (70 mm) met een sensitiviteitsberekening voor T=250 (90mm).
- Om grondwateroverlast in de toekomst te voorkomen, moet de Gegadigde rekenen met de huidige gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) +10 cm als bergingscapaciteit en/of vloerpeil wordt berekend.
- De waterstructuur wordt verder uitgewerkt (hoe komt regenwater in welke berging, waar zit de vertraagde afvoer/overstort op het watersysteem van het waterschap e.d.) op basis van de uitgangspunten in de waterparagraaf van het bestemmingsplan.

4.2.2. Wensen

Programma

- De focus ligt op betaalbaarheid en de woonvraag van kleine huishoudens. Daarom is er de wens dat de woningen in het middeldure koopsegment vooral met een v.o.n.-prijs onder € 355.000,00 worden gerealiseerd.
- Circa 40% van de woningen is levensloopbestendig of kan levensloopbestendig gemaakt worden. Een levensloopbestendige woning is gelijkvloers en gericht op senioren.

Stedenbouw en architectuur

- Goede samenhang tussen de woningbouw en openbare ruimte.
- Compacte woningbouw.
- Een ruimtelijke opeenvolging van smalle en brede straten, pleintjes en "toevallige" overhoekjes, met een formeel en informeel karakter, soms stenig en afgewisseld met enkele plekken waar ruimte is voor grote solitaire bomen.
- Zichtlijnen op bijzondere gebouwen op de Locatie.
- Er zijn voorkanten en achterkanten van woningen naar de openbare ruimte gesitueerd die middels tuinmuren en poortjes worden geschakeld tot één geheel.
- Een compact alzijdig bebouwingsensemble met het parkeren deels opgelost in de milieuzones richting de spoorlijn. Dit nieuwe "stadje" wordt omgeven door een robuuste groenblauwe structuur.

Openbare ruimte

Fiets

De interwijkverbinding die de Locatie met het zuidelijk deel verbindt (deze maakt geen onderdeel uit van de Opgave) dient met een fietsverbinding door de woonwijk enerzijds aan te sluiten (fiets- en voetgangersvriendelijke route) op de Locatie als regionale fietsroute en anderzijds aan te sluiten op De Rijt, die na reconstructie voorzien wordt van een vrij liggend fietspad. Deze verbindt fietsverkeer met de rotonde met de Dorpenweg.

Parkeren

- Parkeren op achterterreinen of in parkeerkoffers tussen kavels in. Op deze manier worden rijwegen vrij van parkeren, is er meer plaats voor bomen en andere beplanting, waardoor de straten een groenere uitstraling kunnen krijgen.
- Parkeren voor appartementengebouwen, vrijstaande woningen en twee-onder-één-kapwoningen zoveel mogelijk op eigen terrein.

Gezond groen en biodiversiteit

Bij het ontwerpen van de openbare ruimte is aandacht voor gezond groen en biodiversiteit:

- Het groen in de openbare ruimte biedt inspiratie, plezier van ontspanning, terwijl het ook helpt bij het beperken van wateroverlast, hittestress en fijnstof in de lucht en draagt bij aan de gezondheid van mens, dier en natuur.
- De aanleg en het beheer van (openbaar) groen wordt natuurlijk en ecologisch uitgevoerd om de biodiversiteit te verbeteren.
- Bij de keuze voor groen en biodiversiteit wordt er zoveel mogelijk aangesloten bij de kenmerkende soorten die hier voorkomen en soorten uit het aangrenzende landschap.

Bij voorkeur worden meerdere soorten bomen van formaat en met een lange levensduur geplant, daar waar het kan worden bomen van de eerste grootte geplant. Bij de keuze van de bomen is aandacht voor de volgende aspecten:

- Ziekteresistentie: Door verschillende boomsoorten te planten, wordt het risico op ziekte-uitbraken verkleind. Als één soort wordt aangetast, hebben andere soorten nog steeds een kans om te overleven.
- Ecologische waarde: Diverse bomen bieden voedsel en onderdak aan verschillende insecten, vogels en andere dieren. Denk aan bloesems voor bijen, eikels voor eekhoorns en holtes voor vogels.
- Herfsttinten en bloeitijden: Verschillende soorten bomen hebben unieke herfstkleuren en bloeiperiodes. Dit zorgt voor een gevarieerd en kleurrijk landschap.
- Landschappelijke waarde: Een laan of boomgroep met diverse boomsoorten is aantrekkelijk en verrijkt het landschap. Het behoudt de esthetische waarde van de laan.
- Vleermuizen en oriëntatie: Lanen dienen als oriëntatiepunten voor dieren zoals vleermuizen. Het is belangrijk om onderbrekingen in beplanting te minimaliseren, zodat dieren zich gemakkelijk kunnen verplaatsen.

Gelaagdheid beplanting:

Bij het ontwerpen van beplantingen wordt gedacht in lagen, zodat een rijke en diverse leefomgeving voor planten, dieren en insecten wordt gecreëerd. Bij de beplanting is aandacht voor de volgende lagen en bijbehorende aspecten:

- Bodembedekkers: Deze laag bestaat uit planten die de grond bedekken. Ze voorkomen dat onkruid kiemt en zorgen voor een beschermende laag. Denk aan bodembedekkende kruiden en lage struiken.
- Kruidachtige planten: Dit zijn de planten die boven de bodembedekkers uitsteken. Ze voegen kleur en variatie toe aan de beplanting. Denk aan bloemen, grassen en vaste planten. Goed voor bijen, vlinders etc.
- Struiken: Struiken vormen een tussenlaag tussen de kruidachtige planten en de bomen. Ze bieden schuilplaatsen en voedsel voor vogels en insecten.
- Lage bomen: Deze bomen zijn kleiner dan de volgroeide bomen en zorgen voor verticale gelaagdheid. Denk aan fruitbomen, sierbomen of kleine loofbomen.
- Hoge bomen: De volgroeide bomen vormen de bovenste laag. Ze bieden schaduw, habitat en voedsel voor allerlei dieren.
- Klimplanten kunnen als verbindende schakel tussen de lagen fungeren. Ze groeien omhoog langs bomen en struiken en voegen extra biodiversiteit toe.

Voor de keuze van het soort beplanting is aandacht voor schuilplekken (wintergroene beplanting) of planten die als voedsel kunnen dienen (zoals notenbomen, fruitbomen etc.). Deze soorten zijn niet alleen ecologisch waardevol, maar kunnen ook een mooie aanvulling zijn op onze stedelijke omgeving. Ze dragen ook bij aan biodiversiteit (bijen en andere insecten) en een gezonde leefomgeving. Daarnaast kunnen ze een educatieve functie voor kinderen hebben.

Klimaatadaptieve inrichting:

Bij het ontwerpen van de openbare ruimte worden klimaatadaptieve maatregelen meegenomen:

- Het minimaliseren van verharding en het maximaliseren van (openbaar) groen (bijvoorbeeld éénrichting verkeer om ruimte te besparen).

- Groenblauwe netwerken: Deze netwerken combineren groene (vegetatie) en blauwe (water) elementen om wateroverlast te verminderen, biodiversiteit te bevorderen en de leefbaarheid te verbeteren. Denk aan groene daken, regentonnen, wadi's en waterdoorlatende bestrating.
- Schaduwvoorzieningen: Het creëren van schaduwrijke plekken met bomen, pergola's of luifels kan helpen om de hitte in de zomer te verminderen.
- Waterberging: Het aanleggen van waterbergingssystemen, zoals infiltratiekragen of vijvers, om overtollig regenwater op te vangen en te vertragen.
- Klimaatbestendige beplanting: Het gebruik van planten die goed bestand zijn tegen droogte en extreme temperaturen.
- Maar ook kortstondige overstromingen aan kunnen (wadi's).
- Verkoelingseilanden: Het creëren van plekken met veel groen en water om de omgevingstemperatuur te verlagen. Waar mogelijk verbonden aan bestaande groene structuren en kansen om biodiversiteit te verbeteren hieraan koppelen.
- Slimme technologie: Het gebruik van sensoren en slimme systemen om het waterbeheer en de klimaatadaptatie te optimaliseren.
- Verminderen hittestress met groene daken (sedum), gevelgroen (bijvoorbeeld vuurdoorn, kamperfoelie, klimop), overstekken etc.
- Natuur-inclusief bouwen: uitgangspunt op basis van een gebiedsprofiel. Soorten zoals huismus, gierzwaluw, huiszwaluw, griergors, kleine marterachtige, groene kikker en libellesoorten.

Duurzaamheid

Er volgt een toelichting op het beoordelingscriterium duurzaamheid. De opgenomen duurzame maatregelen zijn die maatregelen die *toekomstgericht* zijn en rekening houden met de *schaarste* van *energie, materiaal en ruimte*. De maatregelen zijn gericht op het *tegengaan* van klimaatverandering (mitigatie) en van de *negatieve gevolgen* (adaptatie) van *klimaatverandering* (hitte, droogte, extreme neerslag, verlies van biodiversiteit). Belangrijk is om de gehanteerde begrippen in de Inschrijving eenduidig en meetbaar te benoemen.

Toekomstgericht betekent ook dat *flexibiliteit* in toegepaste maatregelen in de gebruikperiode een te onderscheiden aspect is. Een voorbeeld is demontabele onderdelen en gedocumenteerd materiaalgebruik van gebouwen. Hiermee wordt hergebruik beter mogelijk en wordt op materiaal en energie bespaard.

De Aanbestedende dienst maakt onderscheid in vijf thema's.

1. Klimaatadaptatie (natuurlijk waterpeilbeheer waarbij het water zoveel mogelijk wordt opgevangen en geborgen in het gebied, opvang van hitte, droogte, extreme neerslag).
2. Energie (gebruik beperken, eigen duurzame opwek en opslag vooraf aan gebruik van duurzame energie van elders).
3. Circulair materiaalgebruik (besparen op gebruik van grondstoffen en energie en hergebruik mogelijk maken).
4. Biodiversiteit (herstellen biodiversiteit op basis van gebiedsprofiel en gebiedseigen karakteristieken en soorten, tevens voor welbevinden van gebruikers Locatie).
5. Mobiliteit (verlagen autogebruik en keuze voor het soort mobiliteit bepaalt omvang van gebruik van energie, materiaal en ruimte).

Voor deze vijf thema's wordt onderscheid gemaakt in verschillende schaalniveaus en fases:

- gebiedsniveau (gebruiksfase);
- perceelsniveau (gebruiksfase);
- plangebied (realisatiefase).

Deze onderverdeling is goed bruikbaar voor duurzame en praktische maatregelen voor gebruik van ruimte, energie en materiaal in de natuurlijke omgeving met klimaataspecten hitte, droogte, water en biodiversiteit.

	Wens
Gebruiksfase	
1.Klimaatadaptatie (water, hitte, droogte)	<u>Gebiedsniveau gebouwen en openbare ruimte</u> Wateroverlast: - Voor de bergingsberekening/oppervlakteclaim veel oppervlakkig bergen/infiltreren. Via berekening moet een vertaling worden gemaakt naar het ruimtebeslag voor wadi's en/of andere groenvoorzieningen met berging-/infiltratiecapaciteit. - Waterbergingsvoorzieningen zijn bij voorkeur groene maatregelen (groene daken, verlaagd uitgevoerde boom en/of beplantingsvlakken) of indien het niet anders kan, civieltechnische maatregelen met vertraagde leegloop. Hitte: - Het ontwerp benut waar mogelijk het albedo-effect van materialen om opwarming zoveel mogelijk te voorkomen. - In het gebied is voldoende schaduw op langzaam verkeersroutes. Veel schaduw op het heetste moment van de dag en dit aan te tonen met schaduwberekeningen, meer dan 40% is positief. Droogte: - Invulling van groensoorten passend bij gebiedsspecifieke bodem en grondwatersituatie en rekening houdend met meer klimaatextremen dan nu. Daarbij zorgen we voor een optimale standplaats (voldoende ruimte voor wortelgroei, infiltratie van water en aanvoer van nutriënten in de bodem) voor vitaal groen. <u>Perceelniveau gebouw en openbare ruimte</u> Wateroverlast en droogte: - Waterrobuust bouwen, met het oog op wateroverlast, watertekort en waterbesparing. Denk aan het toepassen van een gescheiden drink- en regenwatersysteem (grijswatersysteem), regenwater per huis opvangen in reservoir t.b.v. hergebruik. - Huizen opleveren met alleen de benodigde verharding (vuistregel: 20%) van de tuin. Hitte: - Hittebestendig bouwen volgens de voorkeursvolgorde van de Ladder van verkoeling van OSKA (koele omgeving, warmte weren, passief koelen, actief koelen). - Situering van gebouwen, zodat wind vanuit de polder de straten in kan.
2.Biodiversiteit (flora en fauna)	<u>Gebiedsniveau gebouwen en openbare ruimte</u> Algemeen: Er wordt gevraagd een groenblauw profiel op te stellen voor de Locatie. Dit is een landschappelijke analyse die aansluit op de reeds aanwezige analyse in het ontwerp bestemmingsplan. De groenblauwe maatregelen moeten optimaal bijdragen aan de groenblauwe kwaliteiten van de Locatie. Het geeft richting aan: Het wijkgroen (structuren, soorten, plek)

	• Landschappelijke inpassing van de wijk • De natuurcompensatie • De verplichte kwaliteitsverbetering landschap • Waterberging (plek en uitvoering) • Recreatie (uitloop dichtbij woonomgeving) • Overige groene functies In het groenblauw profiel worden doelsoorten benoemd die leidend zijn op deze plek. Compensatiegebied dat Te realiseren in naastgelegen agrarisch gebied. Aansluiten bij eisen vanuit natuurwetgeving. Aansluiten op kenmerkende landschapstypes uit het landschapsplan Oss. Behoud agrarisch gebied met toevoeging van landschapselementen en een voorgeschreven gebruik waardoor dassencompensatie gerealiseerd wordt. Kleinschalig landschap ook voorzien van wandelmogelijkheden vanuit de wijk. <u>Perceelniveau gebouw en openbare ruimte</u> Gebouwen: Te bouwen gebouwen worden zijn zoveel mogelijk natuurinclusief. Dat wil zeggen dat er per woning een verblijfplaats of nestkast wordt ingebouwd. Keuze van soort maatregel dient te worden afgestemd op het groenblauwe profiel. Bijvoorbeeld aan de randen voorzieningen voor de steen- en kerkuil, verschillende soorten verblijfplaatsen voor vleermuizen. Openbare ruimte: Behoud van bestaande groene waarden is het uitgangspunt. Zo min mogelijk verharding, als het toch moet het liefst halfverharding. Alleen verlichting toepassen waar nodig. Zoveel mogelijk faunavriendelijke verlichting toepassen. Sortimentskeuze afstemmen op groeiplaatsfactoren als (micro-)klimaat, bodemsamenstelling, luchtverontreiniging, reflectie van gevels, grondwaterstand en gebruikintensiteit; indien nodig grondverbetering toepassen. Flora en fauna moeten zich kunnen verplaatsen van de ene kant van de wijk naar de andere kant. Dit moet met name in de vorm van groenvoorzieningen mogelijk zijn. Bij obstakels als wegen kan een faunapassage een optie zijn. Erfafscheidingen zijn te passeren door kleine zoogdieren (egelpoortjes). Ontwerpen volgens het principe Permacultuur.
3.Mobiliteit (wandel, fiets, auto, deelvervoer, openbaar vervoer)	<u>Gebiedsniveau gebouwen en openbare ruimte</u> - Ontwerp gericht op wandelen en fietsen stimuleren en autogebruik ontmoedigen - Openbare ruimte om te ontmoeten en te bewegen - Collectieve ruimte voor opladen elektrische auto en fiets - Collectieve ruimte voor deelauto's en deelfietsen Het stimuleren van het gebruik van de fiets en openbaar vervoer.

	De wegen in te richten volgens het principe van Duurzaam Veilig. <u>Perceelniveau gebouw en openbare ruimte</u> - Ruimte voor fietsenberging - Oplaadplekken e-bikes
4.Energie (gebruik, opwek en opslag)	<u>Gebiedsniveau gebouwen en openbare ruimte</u> - Situering oost-west van gevels, dat ENG/NOM/NOM+/NOM++ faciliteert door bezonning (hitte, opwek) op dakvlakken (oost, west) - Rekening houden met toekomstige collectief gebruik van energiesystemen (warmte, elektriciteit, opslag (buurtbatterij)) - Collectief, overdekt parkeren met zonnepanelen voor efficiënt energiegebruik (opladen, opslag, opwek, distributie) <u>Perceelniveau gebouw en openbare ruimte</u> - De woningen hebben een hogere standaard dan BENG. De woningen zijn ENG, NOM, NOM+ of NOM++: - ENG (gebouwnutraal) - NOM (gebouw- en gebruikersnutraal) - NOM+ (gebouw- en gebruikersnutraal, inclusief auto) - NOM++ (gebiedsnutraal=gebouw- en gebruikersnutraal, inclusief auto, inclusief openbare installaties) Alternatief voor lucht-warmtepomp (negatief voor geluid, ruimtegebruik, beeld): PVT-panelen met water-waterpomp of bodemlus water-waterpomp. Werken volgens de CO₂-prestatieladder. Bij elke duurzame maatregel is reductie van CO₂ het einddoel. Bij de voorgestelde maatregel dient de 'winst' van CO₂-besparing duidelijk te zijn.
5.Circulariteit en materiaalgebruik	<u>Gebiedsniveau gebouwen en openbare ruimte</u> - Zo laag mogelijke milieu-impact materialen (life cycle analysis) - Herbruikbare materialen voor bestrating en inrichting - Gebruik maken van Milieukostenindicator om zo circulair en milieuvriendelijke asfalt en beton toe te passen - Het werken met een gesloten grondbalans is een pré. Als dit niet mogelijk is, wordt de aanleverroute van de grond zo kort mogelijk gehouden en zoveel mogelijk gebiedseigen grond gebruikt. <u>Perceelniveau gebouw en openbare ruimte</u> - Herbruikbare bouwmaterialen - Natuurlijke (biobased) bouwmaterialen - Demontage mogelijk - Materiaalpaspoort (Madaster)
Realisatiefase	
Water, hitte en droogte	- Natuurlijk waterpeil en -beheer in realisatiefase als uitgangspunt. - Zoveel mogelijk gebruik maken van oppervlakkige afstroming en infiltratie. - Na aanplant van beplanting/boom vakken voorzien van een mulchlaag.
Energie	- Gebruik bouwmachines met niet-fossiel energiegebruik (elektrisch). - Werken volgens het Nieuwe Draaien (certificaat). - Werken volgens de CO₂-prestatieladder.

Circulariteit en materiaalgebruik	- Hergebruik bouwprocesmaterialen. - Beperken CO₂ uitstoot bij materiaalgebruik tijdens bouwproces. - Waar mogelijk L2ap Asfalt toepassen of anders Konwecool. - Gebruik maken van Milieukostenindicator om zo circulair en milieuvriendelijke asfalt en beton toe te passen.
Biodiversiteit	- Werken met een ecologisch werkprotocol. - Bestaand groen behouden.
Mobiliteit	- Beperken gemotoriseerd verkeer naar en binnen Locatie (zoals collectief vervoer personeel).

In zijn algemeenheid geldt dat een Inschrijving op het Gunningscriterium Ontwikkelpunten beter beoordeeld wordt naarmate deze, naar het oordeel van de beoordelingscommissie:

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

4.2.3. Puntenwaardering

Om redenen van het belang van de integraliteit worden voor het Gunningscriterium Ontwikkelpunten 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 Gegadigden meer ruimte om een eigen concept te ontwikkelen, anders dan te voldoen aan een 'afvinklijstje'.

De beoordelingscommissie beoordeelt de Inschrijving op het onderdeel Ontwikkelpunten 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 | = niet overtuigend en geeft van slechte kwaliteit invulling aan de wensen |
| 4 | = onvoldoende compleet en geeft van onvoldoende kwaliteit invulling aan de wensen |
| 6 | = voldoende overtuigend en geeft van voldoende kwaliteit invulling aan de wensen |
| 8 | = zeer overtuigend en geeft van goede kwaliteit invulling aan de wensen |
| 10 | = overtreft alle verwachtingen, geeft uitmuntend invulling aan de wensen |

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

De cijfers van de Gegadigden worden gedeeld door het maximaal te behalen rapportcijfer, zijnde 10, en vermenigvuldigd met het aantal te behalen punten voor Ontwikkelpunten 50. Voor het Gunningscriterium Ontwikkelpunten kunnen maximaal 50 punten behaald worden.

De puntenwaardering is als volgt:

$$\text{Punten} = \frac{\text{Cijfer te beoordelen Gegadigde}}{\text{Maximaal haalbare cijfer (10)}} \times 50 \text{ punten}$$

4.3. Beoordelingscriterium Prijs

Naast een goede score op het Gunningscriterium Ontwikkelpunten verlangt de Aanbestedende dienst van de

Gegadigden een bijbehorende marktconforme grondbieding.

4.3.1. Eisen

Minimale grondbieding

Gegadigden dienen te voldoen aan de minimale grondbieding van € 12.500.000,00, exclusief btw (prijsspeil 1 juli 2026) voor de Locatie. Het genoemde bedrag is de ondergrens om deel te kunnen nemen aan de Aanbestedingsprocedure. Het indienen van een lagere grondbieding leidt tot uitsluiting van verdere deelname aan deze Aanbestedingsprocedure.

Onvoorwaardelijk

Het is niet toegestaan om aanvullende voorwaarden te stellen bij het grondbod. De bieding door Gegadigden is onvoorwaardelijk. Biedingen waaraan voorwaarden zijn verbonden door de Gegadigde, worden door de Aanbestedende dienst terzijde geschoven en niet verder beoordeeld. Dit geldt niet voor eventuele aanvullende afnamevoorwaarden, die voor de gemeente gunstiger zijn en volgen uit het plan van aanpak voor het Gunningscriterium Proces.

4.3.2. Wensen

De Aanbestedende dienst streeft naast een hoge kwaliteit van het ontwikkelplan naar opbrengstmaximalisatie. Derhalve wordt een hoger grondbod beter beloond.

4.3.3. Puntenwaardering

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

De puntenwaardering is als volgt:

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

4.4. Beoordelingscriterium Proces

Naast Ontwikkelplan en Prijs zijn ook de procesmatige en risicoaspecten voor de Aanbestedende dienst belangrijk voor de ontwikkeling van de Locatie. De Aanbestedende dienst heeft subsidie aangevraagd voor het realiseren van de ongelijkvloerse interwijkverbinding, hiervoor is de planning van groot belang. Na de Gunning speelt de Winnaar een belangrijke rol bij de participatie met de buurt en de dorpsraad. Participatie stopt immers niet als de Locatie is verkocht.

4.4.1. Eisen

Voor het onderdeel Proces stellen Gegadigden een plan van aanpak op, waarin zij aangeven hoe zij omgaan met de, hierna omschreven, meer procesmatige en risicoaspecten van de opgave. Aan het Beoordelingscriterium Proces worden geen inhoudelijke eisen gesteld, anders dan dat het plan van aanpak de volgende onderdelen moet bevatten:

- 1 een planning en bijbehorende maatregelen die ervoor zorgen dat de volgende termijnen worden behaald: start bouw van de 160^e woning in 2030 en de 190^e woning in 2034 (zie ook paragraaf 2.1.9);

- 2 indien van toepassing: aanvullende en voor de Aanbestedende dienst gunstigere grondaftnamevoorwaarden;
- 3 een voorstel voor de communicatie en samenwerking met de Aanbestedende dienst, waaronder de overlegstructuur en -frequentie. Onderdeel hiervan is de samenwerking met de afdeling IBOR van de gemeente voor het ontwerpen en aanleggen van de openbare ruimte en de afdeling RO van de gemeente voor de ontwerputwerking van de woningen;
- 4 een risicoanalyse van de ontwikkeling van de Locatie inclusief de bijbehorende beheersmaatregelen, de rol die de Inschrijver hierin speelt en wat zijn verwachtingen hierin zijn van de gemeente;
- 5 een visie op het participatieproces; een voorstel voor de participatie en communicatie met bewoners/belanghebbenden, de dorpsraad en overige stakeholders;
- 6 een uitwerking van de verkoopinspanningen en marktvraag. Hierin wordt beschreven hoe Gegadigden de markt benaderen, hoe de marktvraag zich verhoudt tot het door de Gegadigden te ontwikkelen vastgoed en op welke wijze de toekomstige gebruikers worden betrokken bij de ontwikkeling.

4.4.2. Wensen

De Aanbestedende dienst heeft voor het beoordelingscriterium Proces de volgende wensen geformuleerd:

1. Planning
 - a. Een haalbare planning voor de ontwikkeling van de Locatie, de realisatie en het moment van afname van de grond. Een realistische planning c.q. ontwikkeltempo wordt beter beoordeeld.
 - b. De planning wordt beter beoordeeld als de Gegadigde in staat is om maatregelen te nemen om eerder te kunnen starten met de bouw dan de uiterlijke termijnen (start bouw van de 160^e woning in 2030 en de 190^e woning in 2034). Dit geldt ook voor een eventueel voorstel voor gunstigere grondaftnamevoorwaarden, die ervoor zorgen dat de Gegadigde eerder kan starten met de bouw dan de eerder genoemde uiterlijke termijnen.
2. eventuele aanvullende en voor de Aanbestedende dienst gunstigere afnamevoorwaarden, ten opzichte van de Overeenkomst.
3. concreet samenwerkingsvoorstel met de gemeente. Het voorstel wordt beter beoordeeld als deze het vertrouwen wekt dat de communicatie en samenwerking met de gemeente (afdeling IBOR en RO), waaronder de overlegstructuur en overlegfrequentie helder zijn, invloedsmogelijkheden biedt, er op een open en transparante manier wordt samengewerkt en ieders verantwoordelijkheden duidelijk zijn.
4. 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;
5. concreet voorstel voor de participatie / communicatie met de bewoners, dorpsraad en overige stakeholders in het stationsgebied. Het voorstel wordt beter beoordeeld als deze het vertrouwen wekt dat de gegadigde in staat is om rekening te houden met zorgen en suggesties uit de buurt (draagvlak) en hen hierin serieus neemt gedurende de gehele ontwikkeling.
6. het vertrouwen wekt dat de aangeboden woonproducten inspelen op de vraag van de verschillende doelgroepen in de markt.

4.4.3. Puntenwaardering

De beoordelingscommissie beoordeelt het plan van aanpak voor het onderdeel Proces 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 | = niet overtuigend en geeft van slechte kwaliteit invulling aan de wensen |
| 4 | = onvoldoende compleet en geeft van onvoldoende kwaliteit invulling aan de wensen |
| 6 | = voldoende overtuigend en geeft van voldoende kwaliteit invulling aan de wensen |
| 8 | = zeer overtuigend en geeft van goede kwaliteit invulling aan de wensen |

10 = overtreft alle verwachtingen, geeft uitmuntend invulling aan de wensen

De cijfers van de Gegadigden worden gedeeld door het maximaal te behalen rapportcijfer, zijnde 10, en vermenigvuldigd met het aantal te behalen punten voor Proces (20). Voor het Gunningscriterium Proces kunnen maximaal 20 punten behaald worden.

De puntenwaardering is als volgt:

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

PROCEDURE EN BEOORDELINGSPROCES

5. PROCEDURE EN BEOORDELINGSPROCES

5.1. Dialoogronden

Deze Aanbestedingsprocedure is niet enkel een 'papieren' procedure. In de Gunningsfase komt de Aanbestedende dienst 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 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 kunnen er ook suggesties gedaan worden die de financiële haalbaarheid ten goede komen. Tenslotte kan er gesproken worden over de door de Inschrijver in de selectiefase ingediende stukken en kan de Inschrijver zijn interpretaties over de Opgave toetsen.

- Aanbestedingsdocumentatie
 - 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:
 - Lijst met vragen.
- Financiële haalbaarheid
 - In de dialoog krijgt de Aanbestedende dienst graag inzicht hoe de Inschrijver tegen de financiële haalbaarheid aankijkt van het plan en in dat kader ook de (on)mogelijkheden waar de Inschrijver tegenaan loopt op basis van de in dit Gunningsdocument gestelde kaders, randvoorwaarden en afnamevoorwaarden.
 - Dialoogproduct:
 - Lijst met vragen.
- Planning
 - In de dialoog krijgt de Aanbestedende dienst graag inzicht hoe de Inschrijver kijkt naar de planning van de ontwikkeling van de Locatie. In het bijzonder wenst zij (on)mogelijkheden van de subsidievoorwaarden voor de verbinding van het noordelijk en zuidelijk gedeelte (paragraaf 2.1.9 te bespreken).
 - Dialoogproduct:
 - Grove opzet planning.

(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.

- Ontwikkelplan: stedenbouw, architectuur en programma

- In de dialoog krijgt de Aanbestedende dienst graag inzicht in hoe de Inschrijver invulling geeft aan de in het Gunningsdocument geformuleerde eisen en wensen voor stedenbouw, architectuur en programma. Daarnaast krijgt de Aanbestedende dienst graag inzicht in hoe de Inschrijver de samenwerking ziet gedurende de ontwerp- en realisatiefase.
- Dialoogproduct:
 - Eerste grove schetsen c.q. eerste opzet schetsontwerp.
- Ontwikkelplan: openbare ruimte
 - In de dialoog krijgt de Aanbestedende dienst graag inzicht in hoe de Inschrijver invulling geeft aan de geformuleerde eisen en wensen voor de openbare ruimte. Daarnaast krijgt de Aanbestedende dienst graag inzicht in hoe de Inschrijver de samenwerking ziet gedurende de ontwerp- en realisatiefase.
 - Dialoogproduct:
 - Eerste grove schetsen c.q. eerste opzet schetsontwerp.
- Overeenkomst
 - In de Dialoog biedt de Aanbestedende dienst Inschrijvers de gelegenheid om vragen te stellen over de Overeenkomst.
 - Dialoogproduct:
 - Vragen over en eventuele suggesties op de inhoud van de Overeenkomst.

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 Nota van Inlichtingen. In de dialoogronden besproken vertrouwelijke informatie omtrent de plannen van de Inschrijvers wordt niet gedeeld. 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.

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 Gegadigden.

De vragen zullen uiterlijk conform de planning (paragraaf 1.3) door de Aanbestedende dienst in geanonimiseerde vorm aan alle Gegadigden 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 Gegadigden onvoorwaardelijk geaccepteerd, evenals het gegeven dat deze wijzigingen en aanvullingen prevaleren boven de bepalingen in dit Gunningsdocument.

5.3. Beoordelings- en besluitvormingsproces

5.3.1. Beoordelingscommissies

De beoordeling wordt uitgevoerd door de onderstaande drie beoordelingscommissies. De beoordelingscommissies worden voorgezeten door onafhankelijke procesbegeleiders van Gloudemans, die zelf niet deelnemen aan de beoordeling.

De beoordelingscommissie voor het Gunningscriterium Ontwikkelplan bestaat uit:

- een projectleider;
- een stedenbouwer;
- een lid van de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit;
- een beleidsmedewerker openbare ruimte;
- een adviseur duurzaamheid;
- een lid van de dorpsraad.

De beoordelingscommissie voor het Gunningscriterium Prijs bestaat uit:

- een planeconoom;
- een projectleider.

De beoordelingscommissie voor het Gunningscriterium Proces en risico bestaat uit:

- een projectleider;
- een beleidsmedewerker openbare ruimte;
- een planeconoom;
- een lid van de dorpsraad.

5.3.2. Beoordelingsproces

De beoordeling vindt plaats volgens onderstaande stappen:

1. Opening Inschrijving

Gegadigden 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 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 3), compleetheid (zie hoofdstuk 3) en procedurele voorwaarden (zie hoofdstuk 6). De controle wordt uitgevoerd door een onafhankelijk persoon/personen die geen zitting heeft/hebben/geen beoordelende rol heeft/hebben in de beoordelingscommissie.

3. Toetsing eisen Gunningscriteria

Inschrijvingen die voldoen aan de eisen uit Stap 2, worden getoetst aan de gestelde eisen voor de onderdelen Ontwikkelplan en Proces. De eisen voor het Gunningscriterium Prijs worden vooraf door een onafhankelijke persoon/personen, die geen beoordelende rol heeft/hebben in de beoordelingscommissie, getoetst. Voor de leden van de beoordelingscommissie blijft het onderdeel Prijs ongezien, tot de delen Ontwikkelplan en Proces inhoudelijk zijn beoordeeld.

Inschrijvingen die niet voldoen aan de eisen of waaraan voorwaarden respectievelijk voorbehouden zijn verbonden door de Gegadigde, 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 Gegadigde 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 beoordelingscommissie beoordeeld op de in de Gunningsleidraad opgenomen wensen voor het Gunningscriterium Ontwikkelplan en Proces, met uitzondering van het Gunningscriterium Prijs. Het Gunningscriterium Prijs blijft ongezien, tot de delen Ontwikkelplan en Proces en risico inhoudelijk zijn beoordeeld.

5. Presentatie

Gegadigden, waarvan de Inschrijving ontvankelijk is, worden uitgenodigd om een presentatie te geven aan de beoordelingscommissie. In deze presentatie hebben de Gegadigden de gelegenheid de Gunningscriteria Ontwikkelplan en Proces toe te lichten. Het Gunningscriterium Prijs wordt niet besproken. Er worden geen punten toegekend aan de presentatie zelf.

De bijeenkomst neemt [60 minuten] in beslag en bestaat uit een presentatie van de Gegadigde van [30 minuten] aangevuld met [30 minuten] waarin de beoordelingscommissie 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 de 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 Gegadigden gelijk is én dit van invloed is op het bepalen van de Winnaar, dan wordt de Gegadigde met de hoogste score voor het Gunningscriterium Ontwikkelplan als Winnaar aangemerkt. Indien dan nog steeds de totaalscore van meerdere Gegadigden gelijk is én dit van invloed is op het bepalen van de Winnaar, dan wordt door middel van een lotingsprocedure de Winnaar geselecteerd.

5.3.3. Besluitvorming Gunning en bezwaartermijn

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

1. Besluitvorming omtrent Gunning Winnaar

De onafhankelijke procesbegeleiders 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, zodat het college van burgemeester en wethouders op basis hiervan een voorlopig gunningsbesluit kan nemen.

2. Voorlopig Gunningsbesluit

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

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

3. Bezwaartermijn

Na bekendmaking van de voorlopige Gunning, hebben de Gegadigden 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 bezwaartermijn van 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. Wanneer de uiterlijke datum voor het sluiten van de

overeenkomst wordt overschreden, kan de Aanbestedende dienst ervoor kiezen een Overeenkomst met de nummer 2 te sluiten.

CONCEPT

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 € 25.000,00 (exclusief btw) betaald aan Gegadigden, 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 3 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 Gegadigden om verduidelijking en/of aanvulling van (kleine/ondergeschikte) ontbrekende/onvolledige/onduidelijke gegevens te vragen en om de door de Gegadigden verstrekte informatie bij derden te controleren.
3. Indien door de Gegadigde verstrekte informatie en/of gegevens geheel of gedeeltelijk onvolledig of onjuist zijn, hieraan voorwaarden of voorbehouden gesteld worden of wordt gehandeld in strijd met de voorwaarden, dan wordt de betreffende Gegadigde door de 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 Gegadigde te laten herstellen.
5. Als een Gegadigde 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 Gegadigde 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-systeematiek 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 Gegadigde 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 Gegadigde conformeert zich er bij Inschrijving aan om op eigen initiatief melding te maken, als zijn onderneming of zijn werknemers – of een aan de Gegadigde verwante onderneming en/of zijn werknemers – op enige voor deze procedure relevante wijze betrokken is bij de Aanbestedende dienst. Ontoelaatbare betrokkenheid van een Gegadigde, een gelieerde onderneming en/of werknemers in het kader van vervalsing van mededinging, belangenverstrengeling, dan wel niet-nakoming van deze meldingsplicht, kan leiden tot uitsluiting van verdere deelname aan deze Aanbestedingsprocedure. De Aanbestedende dienst heeft hierin een zelfstandige afwegingsbevoegdheid.
9. 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 Gegadigde 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. Gegadigden tonen deze alleen aan medewerk(st)ers, die van de Aanbestedingsprocedure kennis moeten nemen. Gegadigden 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 of onvolkomenheden in deze stukken voorkomen. De Aanbestedende dienst verwacht hierin een proactieve houding van de Gegadigden. Als Gegadigden onduidelijkheden of onvolkomenheden in het Gunningsdocument of de bijbehorende bijlagen ontdekken, dan wordt hen gevraagd dit zo spoedig mogelijk aan Aanbestedende dienst te melden.

Na het verstrijken van de uiterste termijn voor Inschrijving, wordt de Gegadigde die een Inschrijving heeft ingediend geacht onverkort en onvoorwaardelijk met de inhoud van dit document en bijbehorende bijlagen in te stemmen. Een Gegadigde 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 Gegadigde.

6.6. Staken Aanbestedingsprocedure

De Aanbestedende dienst behoudt zich te allen tijde het recht voor om de Aanbestedingsprocedure gemotiveerd 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 Gegadigden 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. Bezwaartermijn

Indien een Gegadigde zich niet in het Gunningsbesluit kan vinden, dan kan deze Gegadigde binnen twintig (20) kalenderdagen na verzending van het voorlopige Gunningsbesluit een kort geding aanhangig maken bij de bevoegde rechter van de rechtbank Oost-Brabant. De betreffende Gegadigde 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 Gegadigde geen bezwaar maakt binnen voornoemde termijn van twintig (20) kalenderdagen, dan verliest hij daarmee het recht om nog in rechte op te komen tegen het 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.

CONCEPT



BIJLAGEN

7. BIJLAGEN

1. Aanbiedingsformulier
2. Concept Overeenkomst
3. Biedingsmodule
4. Kaart Locatie

CONCEPT

Bijlage 1 Aanbiedingsformulier

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

Ondergetekende verklaart door ondertekening van dit Inschrijvingsformulier bereid te zijn de Opgave uit te voeren en hiertoe een koopsom te betalen van (zijnde het financiële bod):

_____ euro (bedrag in cijfers) kosten koper.

_____ euro (bedrag in letters) kosten koper.

Ondergetekende verklaart zich te conformeren aan alle eisen en voorwaarden zoals gesteld in het Gunningsdocument 'Bendelaar'. Deze Inschrijving wordt onvoorwaardelijk gedaan.

Plaats:	
Datum:	
Handtekening:	

Bijlage 2 Concept Overeenkomst

Separaat bijgevoegd.

CONCEPT

Bijlage 3 Biedingsmodule

Separaat bijgevoegd.

CONCEPT

Bijlage 4 Kaart Locatie

Separaat bijgevoegd.

CONCEPT