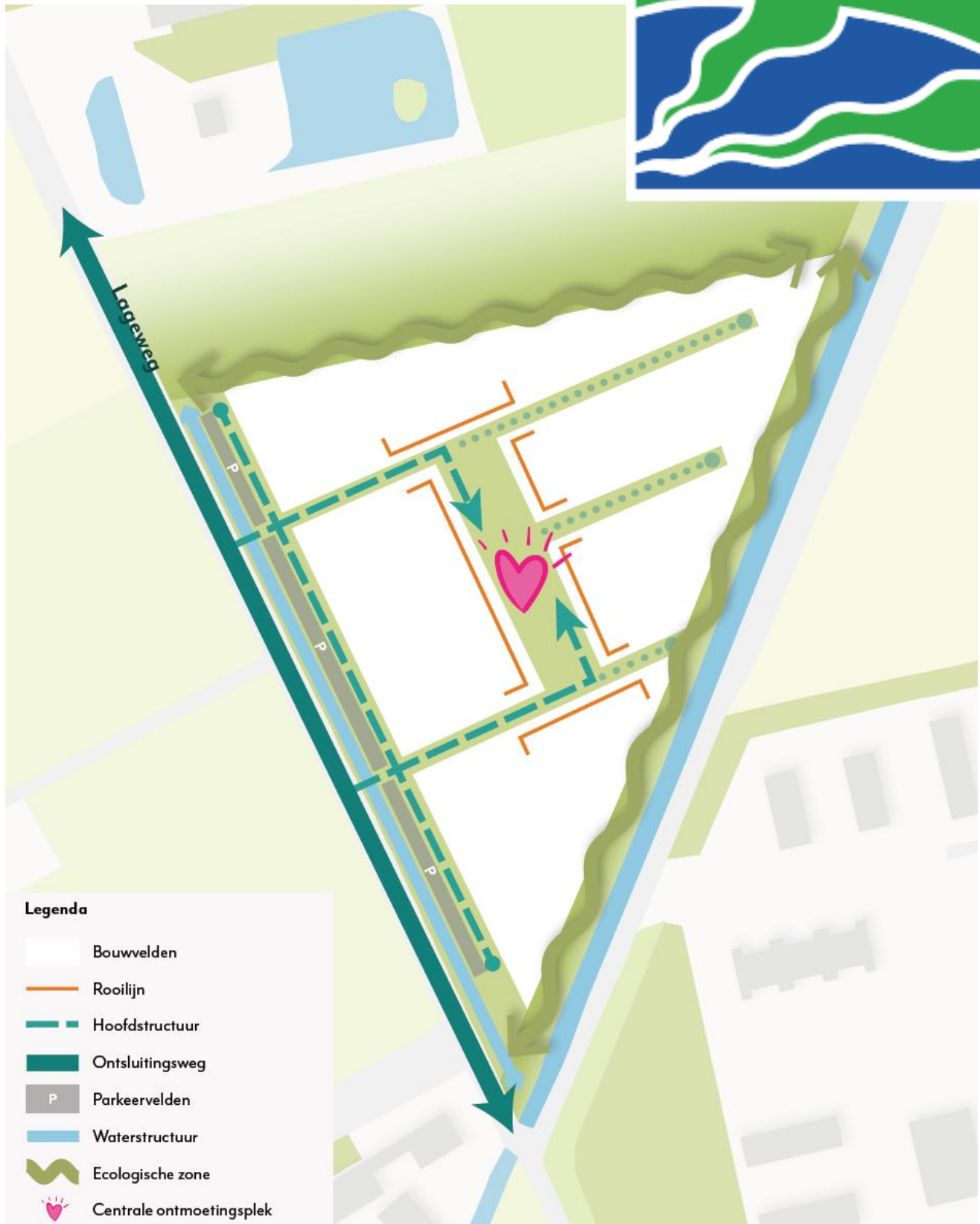


Gunningsleidraad Lageweg

gemeente
Drimmelen



Legenda

- Bouwvelden
- Rooilijn
- Hoofdstructuur
- Ontsluitingsweg
- P Parkeervelden
- Waterstructuur
- Ecologische zone
- Centrale ontmoetingsplek

Gunningsleidraad Lageweg

Flexwonen in Terheijden

Project:	Lageweg Terheijden
Projectwethouder:	Tim Simons
Manager Grondgebied:	Harry van der Burgt (a.i.)
Projectleider:	Ab de Feijter
Datum:	6-5-2025
Versie:	Definitief

Inhoudsopgave

Begrippenlijst	1
Inleiding	5
1 Aan te besteden opdracht.....	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Procedure	6
1.3 Beschrijving en omvang van de opdracht.....	6
2 Project en uitvraag	8
2.1 Drimmelen, de blauwgroene gemeente.....	8
2.2 Lageweg.....	8
2.3 Omschrijving uitvraag.....	8
2.4 Relevante (publiekrechtelijke) kaders	9
2.5 Ambities en randvoorwaarden	9
2.5.1 Duurzaamheid.....	9
2.5.2 Stedenbouwkundige inpassing en beeldkwaliteit.....	9
2.5.3 Schetsontwerp	10
2.5.4 Programma.....	10
2.5.5 Vergoeding.....	11
2.5.6 Inspanningsverplichting permanente woontitel.....	11
2.5.7 Planning	11
3 Aanbestedingsprocedure	12
3.1 Indienen vragen en opmerkingen	12
3.2 Aanbestedingsplatform.....	12
3.3 Aandachtspunten	12
3.4 Globale planning.....	12
3.5 Indienen vragen en opmerkingen	13
3.6 Beantwoorden vragen via nota van inlichtingen	13
3.7 Indienen inschrijving	13
3.8 Presentatie inschrijvingen	13
3.9 Storingen	14
3.10 Beoordelen inschrijvingen	14
3.11 Voorlopige gunning.....	14
3.12 Bezwaartermijn	14
3.13 Overeenkomst	15
3.14 Reservelijst.....	15
3.15 Inschrijven in samenwerking met andere ondernemingen	15
3.16 Bibob	16
4 Inschrijving.....	17
4.1 Uniform Europees Aanbestedingsdocument.....	17
4.2 Uitsluitingsgronden.....	17
4.3 Geschiktheidseisen	17
4.3.1 Inschrijving handels- en beroepsregister	17
4.3.2 Financiële- en economische draagkracht.....	18
4.3.3 Technische bekwaamheid - referenties	18
4.4 Minimumeisen	18
4.4.1 Programma.....	18
4.4.2 Woningen	18
4.4.3 Parkeren	19
4.4.4 Financieel.....	19
4.5 In te dienen documenten.....	19
5 Gunningscriteria en beoordeling	20
5.1 Gunningscriteria	20

5.2	Prijs.....	21
5.2.1	Indieningsproduct.....	21
5.2.2	Beoordeling.....	21
5.3	Duurzaamheid.....	21
5.3.1	Indieningsproduct.....	21
5.3.2	Beoordeling.....	21
5.4	Participatie	22
5.4.1	Indieningsproduct.....	22
5.4.2	Beoordeling.....	22
5.5	Beeldkwaliteit.....	22
5.5.1	Indieningsproduct.....	23
5.5.2	Beoordeling.....	23
5.6	Planning	23
5.6.1	Indieningsproduct.....	23
5.6.2	Beoordeling.....	23
6	Algemene voorwaarden.....	24
6.1	Inleiding	24
6.2	Algemene bepalingen.....	24
6.3	Voorwaarden voor inschrijving.....	24
6.4	Beoordeling en gunning	24
6.5	Kosten en vergoedingen.....	25
	Bijlagen	26
	Bijlage 1: concept huur- en exploitatieovereenkomst.....	26
	Bijlage 2: resultaten onderzoeken	26
	Bijlage 2.1: quickscan OMWB milieuaspecten.....	26
	Bijlage 2.2: rapport civieltechnische herbruikbaarheid zand.....	26
	Bijlage 2.3: archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek	26
	Bijlage 2.4: advies selectiebesluit RWB archeologie	26
	Bijlage 2.5: natuurwaardenonderzoek.....	26
	Bijlage 2.6: verkennend bodemonderzoek	26
	Bijlage 2.7: verkeersonderzoek.....	26
	Bijlage 3: demarcatie plangebied.....	26
	Bijlage 4: beleidsregel 'natuurinclusief bouwen en inrichten 2025'	26
	Bijlage 5: beleidsnota 'natuurinclusief bouwen'	26
	Bijlage 6: inspiratiegids 'natuurinclusief Drimmelen'	26
	Bijlage 7: stedenbouwkundige randvoorwaarden	26
	Bijlage 8: minimumvereisten beeldkwaliteitsplan	26
	Bijlage 9: Bibob-vragenformulier	26
	Bijlage 10: Uniform Europees Aanbestedingsdocument	26
	Bijlage 11: referentieformulier	26
	Bijlage 12: format parkeerbalans woningen	26
	Bijlage 13: beleidsplan verkeer en vervoer	26
	Bijlage 14: formulier bieding	26
	Bijlage 15: formulier natuurinclusief bouwen	26
	Bijlage 16: toolkit omgevingsdialoog.....	26
	Bijlage 17: denkwijzer beleidsvisie participatie	26
	Bijlage 18: mijlpalenplanning	26

Begrippenlijst

De gunningsleidraad hanteert een begrippenlijst. Als de definitie in enkelvoud is opgenomen, wordt ook het meervoud daaronder begrepen en vice versa.

Aanbestedingsprocedure

De procedure die door de gemeente is ingezet om te komen tot de selectie van een contractpartij voor de projectmatige woningbouwontwikkeling in de duurzame woonbuurt Lageweg te Terheijden.

Beeldkwaliteitsplan

Document dat onderdeel vormt van de inschrijving en de aangeboden beeldkwaliteit beschrijft van de bebouwing en de private openbare ruimte.

Beoordelingscommissie

De commissie bestaande uit leden van de verschillende gemeentelijke afdelingen, desgewenst aangevuld met externe expertise, die de inschrijvingen beoordelen op basis van de uitsluitingscriteria, minimumeisen, geschiktheidseisen en gunningscriteria.

Bieding

Het bedrag dat door de inschrijver wordt geboden als vergoeding voor het gebruik van de grond. De beoordeling van het gunningscriterium 'prijs' wordt op dit bedrag gebaseerd. Dit bedrag is de starthuur voor het perceel.

Bijlagen

De bijgevoegde documenten die onderdeel van de gunningsleidraad uitmaken.

Bouw- en woonrijp maken

Het binnen het perceel (laten) aanleggen en/of aanpassen van boven- en ondergrondse infrastructuur, de private openbare ruimte en openbare voorzieningen. Hieronder vallen ook de benodigde aanpassingen aan de toegangswegen naar het perceel.

Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa)

Een activiteit waarvoor in het omgevingsplan is bepaald dat het verboden is om deze zonder omgevingsvergunning te verrichten en die in strijd is met het omgevingsplan of een andere activiteit die in strijd is met het omgevingsplan.

Contractpartij

De inschrijver met de hoogste totale score van de gunningscriteria en dus de winnaar van de aanbestedingsprocedure.

Definitieve gunning

Het afzonderlijke besluit van de gemeente om de opdracht definitief aan de winnende inschrijver te gunnen.

Duurzame bouwmaterialen

Duurzame bouwmaterialen zijn materialen die worden gebruikt in de bouwsector en die een minimale impact hebben op het milieu gedurende hun levenscyclus. Dit betekent dat ze milieuvriendelijk zijn in termen van productie, gebruik en verwijdering.

Flexwoning

Een duurzaam verplaatsbare woning voor tijdelijke huisvesting (bedoeld voor verschillende aandachtsgroepen; waaronder starters op de woningmarkt, spoedzoekers, senioren en statushouders) die, ondanks de flexibele aard, de kwaliteit en duurzaamheid heeft om langdurig gebruikt te worden.

Gebruiksoppervlakte (GBO)

De gebruiksoppervlakte volgens de NEN 2580.

Gemeente

De gemeente Drimmelen als uitschrijver van de voorliggende aanbestedingsprocedure.

Gestapelde woning

Een woning die deel uitmaakt van een gebouw met maximaal twee woonlagen. Dit type woning wordt ook wel een meergezinswoning of appartement genoemd.

Grondgebonden woning

Een zelfstandige woning met een eigen voordeur aan de straat en geen andere woning of bouwwerk onder of boven zich.

Gunningscriteria

De criteria op basis waarvan de inschrijvingen worden beoordeeld door de beoordelingscommissie.

Gunningsleidraad

Het voorliggende document, inclusief bijlagen, dat betrekking heeft op de aanbestedingsprocedure waarop de inschrijver zich moet baseren. Hierin worden onder meer de uitvraag en de gunningscriteria beschreven.

Huur- en exploitatieovereenkomst

De overeenkomst die tussen de gemeente en de contractpartij na het gunningsbesluit van rechtswege tot stand komt waarbij de gemeente de onroerende zaak verhuurt (en realisatie- en beheerafspraken oplegt) aan de contractpartij, die de onroerende zaak huurt van de gemeente en de daarop te bouwen woningen exploiteert.

Inrichtingsplan

Een plan waarin de aan te leggen en/of aan te passen (private) openbare voorzieningen en de inrichting en kwaliteit van de private openbare ruimte in/nabij het perceel worden uitgewerkt en dat als basis dient voor de cultuur- en civieltechnische bestekken en tekeningen.

Inschrijver

Een partij die een inschrijving indient die gebaseerd is op de gunningsleidraad.

Inschrijving

De schriftelijke aanbieding van de inschrijver die is gebaseerd op de gunningsleidraad.

Inspanningsverplichting

De verplichting van de gemeente om zich in te spannen om de onroerende zaak een permanente woonfunctie te geven. Bij de besluiten die in het kader van deze inspanningsverplichting moeten worden genomen, is de gemeente gebonden aan haar publiekrechtelijke taken en verantwoordelijkheden voortvloeiende uit de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, wet- en regelgeving et cetera.

Minimumeisen

Eisen, ofwel knock-out criteria, waaraan de inschrijving minimaal dient te voldoen om voor beoordeling in aanmerking te komen.

Nota van inlichtingen

Document waarin de geanonimiseerde vragen en antwoorden op vragen van inschrijvers zijn opgenomen, evenals eventuele wijzigingen van de gunningsleidraad. De nota van inlichtingen maakt integraal en bindend onderdeel uit van de gunningsleidraad.

Omgevingsplan

Een omgevingsplan als bedoeld in artikel 2.4 van de Omgevingswet voor het gehele grondgebied van de gemeente, vastgesteld door de gemeenteraad, met daarin regels over de fysieke leefomgeving.

Onroerende Zaak

De grond in huidige staat, dat object is van deze aanbestedingsprocedure, bestaande uit de percelen kadastraal bekend gemeente Terheijden, sectie I, nummers 108 en 109, met een totale oppervlakte van circa 2,3 ha.

Opdracht

De dienst welke onderwerp is van de aanbestedingsprocedure zoals beschreven in deze gunningsleidraad.

Openbare voorzieningen

Alle op het perceel aan te leggen en/of aan te passen voorzieningen met een openbaar karakter, zoals definitieve wegverhardingen, parkeerplaatsen, pleinen, voet- en fietspaden, waterpartijen, watergangen, wadi's, bruggen, tunnels, duikers, kades, steigers, groen, verlichting, nutsvoorzieningen, rioleringen, (ondergrondse) afvalcontainers, speelvoorzieningen, straatnaamborden, straatmeubilair en overige bewegwijzering, laadpalen en brandkranen c.q. brandblusvoorzieningen.

Perceel

Het gebied waarbinnen het project wordt gerealiseerd, bestaande uit de percelen kadastraal bekend gemeente Terheijden, sectie I, nummers 108 en 109, gelegen aan de Lageweg te Terheijden, met een gezamenlijke grootte van circa 22.550 m².

Private openbare ruimte

Het gedeelte van het perceel dat na de realisatie van het project een openbaar karakter krijgt en/of behoudt, met inbegrip van de daarop gerealiseerde openbare voorzieningen. Dit gedeelte wordt door de contractpartij van de gemeente gehuurd en voor rekening en risico van de contractpartij onderhouden.

Project

Het samenstel van activiteiten en werkzaamheden die ten behoeve van de realisatie van het bouwplan op het perceel worden verricht dan wel uitgevoerd.

Projectgebied

Exploitatiegebied waarvan de onroerende zaak onderdeel is en de contractpartij de bouw van woningen en de private openbare ruimte realiseert en beheert.

Schetsontwerp

Document met een eerste globale uitwerking van het bouwplan (onderdeel van de inschrijving) waarin de hoofdopzet, indeling en vormgeving van de flexwoningen alsmede de inrichting van de private openbare ruimte worden weergegeven.

TenderNed

Het elektronisch hulpmiddel dat gebruikt wordt in deze aanbesteding.

Uitpanden

Het verkopen van een leeggekomen huurwoning aan een kandidaat koper.

Uitsluitingsgronden

Eisen die zien op omstandigheden die de inschrijver zelf betreffen en leiden tot uitsluiting van deelname aan de aanbestedingsprocedure.

Uitvraag

De opgave die onderwerp is van de aanbestedingsprocedure, met als doel het selecteren van de contractpartij.

Voorlopige gunning

Besluit van de gemeente waarin het voornemen wordt uitgesproken om de uitvraag te gunnen aan de winnende inschrijver.

Woning lagere huur

Een woning met een huurprijs tot 144 punten¹, conform de Wet betaalbare huur.

Woning midden huur

Een woning met een huurprijs vanaf 144 punten¹ en niet hoger dan 186 punten, conform de Wet betaalbare huur.

Woning dure huur

Een woning zonder een maximale huurgrens waarbij de woning volgens het puntensysteem 187 of meer punten¹ heeft, conform de Wet betaalbare huur.

¹ www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-huren

Inleiding

Dit document betreft de gunningsleidraad voor de Europese openbare aanbesteding 'Lageweg' ten behoeve van de gemeente Drimmelen. De volgende CPV codes zijn van toepassing op onderhavige aanbesteding:

Hoofdcode

- 70110000-5 – Projectontwikkelaarsdiensten.

Subcodes

Grondverhuur en vastgoedontwikkeling

- 70321000-7 – Grondverhuur.

Bouw van de flexwoningen

- 45211000-9 - Bouwwerkzaamheden voor meergezins- en eengezinswoningen;
- 44211000-2 – Prefabgebouwen.

Bouw- en woonrijp maken van het terrein

- 45100000-8 - Bouwrijp maken van terreinen;
- 71400000-2 - Dienstverlening op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur;
- 45112700-2 - Werkzaamheden voor landschapsarchitectuur;
- 45233141-9 - Wegenonderhoud;
- 45233140-2 - Wegwerkzaamheden;
- 45232440-8 - Aanleggen van rioleringsbuizen;
- 45233120-6 - Wegenbouwwerken.

Beheer en exploitatie na realisatie

- 70330000-3 - Beheer van onroerend goed op honorarium- of contractbasis;
- 70331000-0 - Beheer van voor bewoning bestemd onroerend goed.

Voor deze aanbestedingsprocedure wordt gebruik gemaakt van een elektronisch hulpmiddel, namelijk TenderNed. Communicatie met betrekking tot inhoudelijke aspecten en aspecten rondom de aanbestedingsprocedure dient te allen tijde elektronisch te geschieden via dit platform. Voor de instructie van het gebruik van dit platform wordt verwezen naar www.tenderned.nl.

De opbouw van deze gunningsleidraad is als volgt:

- in hoofdstuk 1 (aan te besteden opdracht) wordt ingegaan op de aanleiding en omvang van de aanbesteding;
- in hoofdstuk 2 (project en uitvraag) wordt een korte beschrijving gegeven van gemeente Drimmelen en worden de kaders, ambities en randvoorwaarden geschetst;
- in hoofdstuk 3 (aanbestedingsprocedure) wordt ingegaan op de procedure en de voorschriften voor inschrijving;
- in hoofdstuk 4 (inschrijving) komen de uitsluitingsgronden, geschiktheidseisen en minimumeisen voor de kwalificatie van de inschrijvers aan de orde;
- in hoofdstuk 5 (gunningscriteria en beoordeling) wordt ingegaan op de voor deze aanbesteding geldende gunningscriteria en wordt deze verder uitgewerkt.

Verder zijn in deze gunningsleidraad algemene voorwaarden en verwijzingen naar bijlagen opgenomen. Deze bijlagen zijn separaat gepubliceerd op TenderNed.

1 Aan te besteden opdracht

1.1 Aanleiding

De gemeente Drimmelen wenst een contractpartij te selecteren die de locatie Lageweg te Terheijden gaat huren. De contractpartij dient minimaal 60 flexwoningen (en maximaal 70 flexwoningen) op eigen risico te ontwikkelen, te financieren, te realiseren en te verhuren. De contractpartij dient tevens het projectgebied zelf bouw- en woonrijp te maken en het beheer en onderhoud van de private openbare ruimte te verzorgen gedurende de exploitatietermijn. Ook is de contractpartij verantwoordelijk voor de realisatie van passende verkeersontsluitingen.

De locatie heeft een agrarische bestemming, de gemeente is bereid met een tijdelijke omgevingsvergunning (voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, hierna 'bopa') de realisatie mogelijk te maken. Het is de opdracht een werk te realiseren en te exploiteren volgens bepaalde voorwaarden, waarbij de contractant het exploitatierisico loopt (een zogeheten concessieopdracht voor werken).

Daarbij wordt uitgegaan van een tijdelijke vergunning van 40 jaar, waarbij onder andere voldaan moet worden aan het Besluit bouwwerken leefomgeving voor permanente bouw (nieuwbouw). Alle woningen dienen ter beschikking te komen voor verhuur aan verschillende aandachtsgroepen (waaronder; starters op de woningmarkt, spoedzoekers, senioren en statushouders). De contractpartij spant zich in om zoveel mogelijk woningen te verhuren aan economisch of maatschappelijke gebonden en aan de gemeente Drimmelen.

1.2 Procedure

Doel van de aanbestedingsprocedure is om een huur- en exploitatieovereenkomst (*Bijlage 1*) te sluiten tussen de gemeente en de contractpartij. De voorliggende gunningsleidraad bevat informatie over de uitvraag, de randvoorwaarden en de minimumeisen die gesteld worden aan de inschrijvers van deze aanbestedingsprocedure en informatie over de wijze waarop de selectie plaatsvindt.

Op deze procedure is de Aanbestedingswet 2012 van toepassing.

1.3 Beschrijving en omvang van de opdracht

De gemeente wenst met één inschrijver die de 'Economisch Meest Voordelige Inschrijving' heeft gedaan een overeenkomst te sluiten voor de uitvoering van de opdracht. De uit te voeren opdracht bestaat uit:

- het ontwerpen van de stedenbouwkundige inpassing en het beeldkwaliteitsplan;
- het uitvoeren van een participatietraject;
- het uitvoeren van het vergunningsproces (bopa);
- het bouwrijp maken van het terrein;
- het ontwerpen, produceren, leveren en gebruiksklaar opleveren van de flexwoningen;
- het woonrijp maken van het terrein (inclusief inrichting van de private openbare ruimte);
- het realiseren van de verkeersontsluiting van het terrein (inclusief de aanpassing/verbreding van het gedeelte Lageweg gelegen naast de beide percelen tot en met de aansluiting aan het Molenpad);
- het beheer en onderhoud van de op het perceel aangelegde private openbare ruimte en voorzieningen.

Teneinde de behandeling van de bopa-aanvraag te bespoedigen, heeft de gemeente in voorbereiding op het project reeds diverse onderzoeken laten uitvoeren:

- quickscan OMWB milieuaspecten;
- rapport civieltechnische herbruikbaarheid zand;
- archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek;
- advies selectiebesluit RWB archeologie;
- natuurwaardenonderzoek;
- verkennend bodemonderzoek;

- verkeersonderzoek.

De onderstaande onderzoeken/adviezen zijn nog in uitvoering:

- nader onderzoek ecologie;
- onderzoek wegverkeer- en industrielawaai;
- effectenbeoordeling Natuurnetwerk Brabant;
- aanvullend onderzoek archeologie;
- onderzoek stikstofdepositie;
- bedrijven en milieuzonering.

De reeds beschikbare documentatie is als bijlage bij de aanbestedingsdocumenten gevoegd (zie *Bijlage 2*). De inschrijver dient bij inschrijving rekening te houden met de uitkomsten van deze onderzoeken. Bij onherroepelijke gunning is voor deze onderzoeken door inschrijver een kostenvergoeding verschuldigd aan de gemeente. Voor de reeds uitgevoerde onderzoeken gaat het om een bedrag van afgerond €30.000. De kosten met betrekking tot de onderzoeken/adviezen die nog in uitvoering zijn, worden door de gemeente doorbelast aan de inschrijver op basis van daadwerkelijk gemaakte kosten. Hiermee is naar verwachting een aanvullend bedrag van circa €20.000 gemoeid. Voor het overige is het kostenverhaal als bedoeld in artikel 13.11 Omgevingswet begrepen in de huurprijs van het perceel.

2 Project en uitvraag

2.1 Drimmelen, de blauwgroene gemeente

De gemeente Drimmelen is de voortuin van het Nationaal Park de Biesbosch in West-Brabant. De zes dorpen (Drimmelen, Made, Hooge Zwaluwe, Lage Zwaluwe, Terheijden en Wagenberg) liggen in een land- en tuinbouwgebied met volop natuur en recreatie. In de zes kernen wonen samen circa 28.000 inwoners. De snelwegen A16 en A59 ontsluiten de gemeente naar alle richtingen.

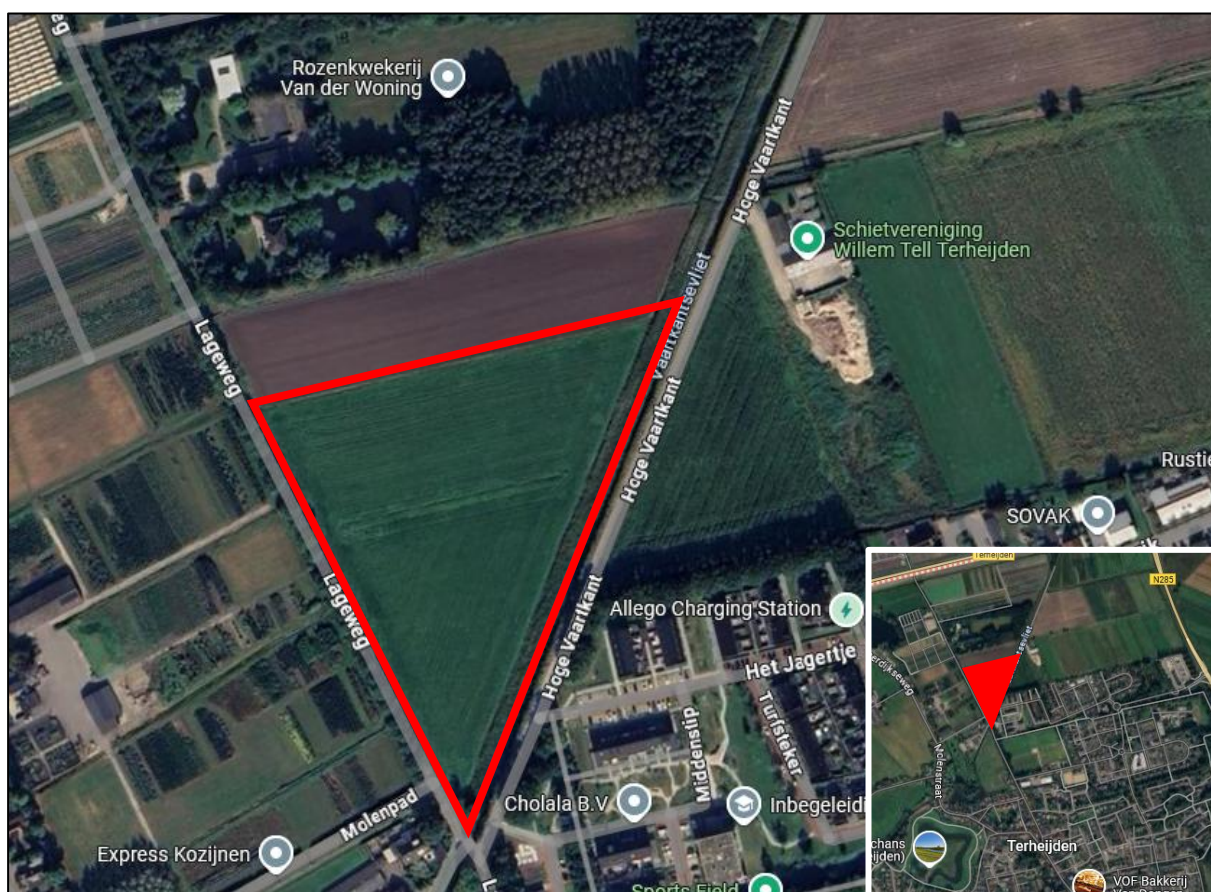
2.2 Lageweg

Het projectgebied Lageweg is gelegen aan de noordzijde van de kern Terheijden. Dit dorp, dat aan de rivier De Mark en nabij Breda is gelegen, herbergt ruim 6.000 inwoners en heeft een groot aantal voorzieningen, zowel op maatschappelijk als recreatief gebied, met karakteristieke oude monumenten.

De locatie bestaat uit de volgende twee kadastrale percelen:

- THD00-I-108, groot 10.970 m²;
- THD00-I-109, groot 11.580 m².

Beide percelen zijn nu in gebruik als grasland en hebben een totale grootte van ca. 2,3 ha. Voor deze percelen zijn geen sonderingsgegevens beschikbaar. Aan de noordoost- en noordwestzijde wordt de locatie door het (open) agrarische gebied begrensd. Aan de zuidoostzijde grenst een recent gerealiseerd woonwijkje. Zie onderstaande kaart in *Figuur 1* voor de ligging van het projectgebied. Voor de exacte demarcatie van het plangebied wordt verwezen naar *Bijlage 3*.



Figuur 1: projectgebied (begrenzing is in deze figuur globaal ingetekend)

2.3 Omschrijving uitvraag

De gemeente wil met de uitvraag in Terheijden in de lokale behoefte aan nieuwe woningen voorzien. Belangrijke speerpunten zijn een evenwichtig programma, duurzaamheid en beeldkwaliteit. Om te verzekeren dat er een gedifferentieerd programma wordt gerealiseerd, heeft de gemeente de

stedenbouwkundige kaders vastgesteld, zie paragraaf 2.5.2. Op de aspecten prijs, duurzaamheid, participatie en beeldkwaliteit daagt de gemeente de inschrijver uit om onderscheidend te zijn. De gemeente hecht tevens een grote waarde aan de snelheid waarmee tot realisatie wordt overgegaan, zodat spoedig in de huidige lokale behoefte aan woningen kan worden voorzien.

2.4 Relevante (publiekrechtelijke) kaders

Om het plan mogelijk te maken, moet een aanvraag worden ingediend voor een tijdelijke omgevingsvergunning voor een bopa. De inschrijver is verantwoordelijk voor het doorlopen van deze procedure ter verkrijging van de benodigde omgevingsvergunning.

2.5 Ambities en randvoorwaarden

2.5.1 Duurzaamheid

Deze aanbesteding richt zich op een lage milieubelasting en de toepassing van duurzame, natuurinclusieve en klimaatadaptieve maatregelen in de inrichting van de private openbare ruimte, de bebouwing en het perceel zelf. De woningen moeten in combinatie met de private openbare ruimte worden gebouwd met duurzame materialen, energiezuinig zijn en dit zichtbaar naar buiten uitdragen. Door duurzame materialen te gebruiken, verminderen we de milieubelasting en wordt bijgedragen aan de circulaire Rijksdoelstelling van 2050².

Als blauwgroene gemeente vinden we natuurinclusiviteit belangrijk. Door natuurinclusief te bouwen draagt nieuwbouw bij aan de lokale biodiversiteit en natuurwaarden. Zo ontstaat een toekomstbestendige leefomgeving voor mens en dier. De gemeente heeft hiervoor de beleidsregel 'natuurinclusief bouwen en inrichten 2025' vastgesteld (zie *Bijlage 4*), waaraan het plan minimaal moet voldoen. Deze beleidsregel bevat, onder andere, twee normeringen (50 m² openbaar groen per woning en het creëren van een goede habitat voor doelsoort(en)). Voor meer informatie kunnen daarnaast de beleidsnota 'natuurinclusief bouwen' (*Bijlage 5*) en de inspiratiegids 'natuurinclusief Drimmelen' (*Bijlage 6*) worden geraadpleegd.

Binnen het brede thema van klimaatadaptief bouwen ligt de focus op het vertraagd afvoeren van hemelwater. Daartoe dienen in het plangebied maatregelen te worden getroffen (zoals bijvoorbeeld groene daken en wadi's). Om de sociale cohesie (met een hoogwaardig woon- en leefmilieu) in de nieuwe woonbuurt te stimuleren, hecht de gemeente veel waarde aan een centrale ontmoetingsplaats waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten en kunnen verblijven.

2.5.2 Stedenbouwkundige inpassing en beeldkwaliteit

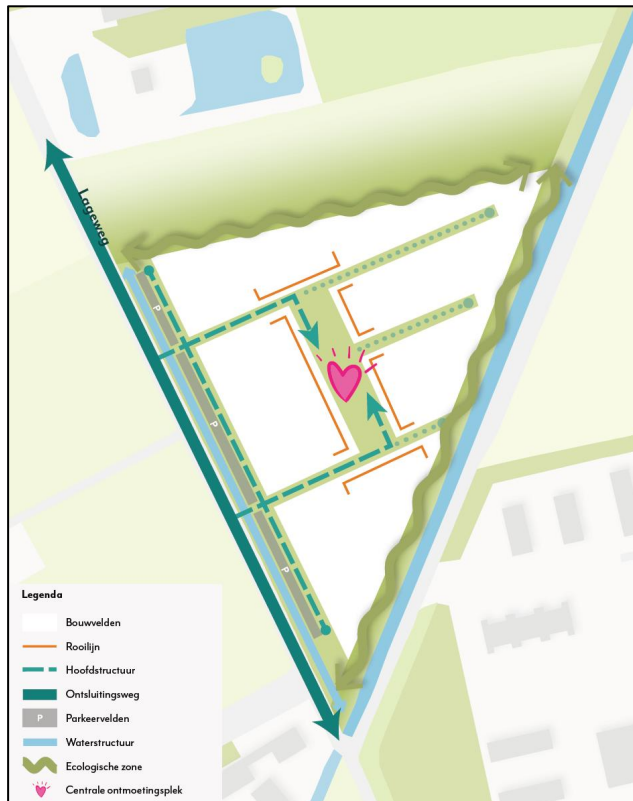
De gemeente heeft stedenbouwkundige randvoorwaarden (*Bijlage 7*) voor de Lageweg vervaardigd. Deze randvoorwaarden geven veel ruimte voor een vrije invulling van de stedenbouwkundige inpassing. De ruimtelijke hoofdopzet bestaat uit een aantal bebouwingsclusters die met hun voorkanten gesitueerd zijn aan de centrale ontmoetingsplaats (zie *Figuur 2* hieronder). Op deze kaart is ook de positionering van de bouwmassa's, de ontsluitingsstructuur, het parkeren en de groenstructuur globaal vormgegeven.

De inschrijver dient een beeldkwaliteitsplan op te leveren waarbij rekening wordt gehouden met de minimumvereisten zoals opgenomen in *Bijlage 8*. Hiermee wordt de basiskwaliteit voor de beoogde woningbouwontwikkeling aan de Lageweg geborgd. Het betreft de aspecten; architectonische uitwerking, stedenbouwkundige opzet, centrale ontmoetingsplek, groen en ecologie, parkeren en mobiliteit (inclusief voorziene ontsluitingsstructuur) en bouwhoogte en massa-opbouw.

Als onderdeel van het beeldkwaliteitsplan moet een inrichtingsplan voor de private openbare ruimte worden uitgewerkt. Bij de aanlevering van het beeldkwaliteitsplan moet de kadastrale begrenzing, zoals vermeld in *Bijlage 3*, worden gehanteerd als uitgangspunt.

² <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/circulaire-economie/nederland-circulair-in-2050>

Met inachtneming van deze gunningsleidraad, de relevante wettelijke kaders en de inschrijving (onder andere planning) werkt de contractpartij (na de definitieve gunning) een en ander verder uit tot een definitief ontwerp inrichtingsplan. Het definitief ontwerp wordt ter toetsing aan de gemeente aangeboden. Vervolgens wordt het definitief ontwerp verder technisch uitgewerkt ten behoeve van de definitieve inrichting.



Figuur 2: kaart stedenbouwkundige randvoorwaarden (begrenzing is in deze figuur globaal ingetekend)

2.5.3 Schetsontwerp

De inschrijver dient een schetsontwerp te maken voor het woningbouwprogramma. Het schetsontwerp dient minimaal de volgende onderdelen te bevatten:

- tabel woningbouwprogramma naar segmentklasse (lagere huur, midden huur en dure huur) en omvang in GBO;
- situatietekening (schaal 1:500), ook in DWG aanleveren;
- ingetekende parkeerplaatsen op de situatietekening;
- verkavelingstekening (schaal 1:100);
- gevelaanzichten (schaal 1:100), 3-D impressies (bijvoorbeeld in SketchUp, Artist Impressions zijn niet benodigd);
- tekstuele toelichting van het schetsontwerp.

2.5.4 Programma

Om in de woningbehoefte van de verschillende doelgroepen te voorzien, wordt uitgegaan van een mix van diverse woninggroottes en -segmenten. Het plan waarop deze uitvraag betrekking heeft, bestaat uit minimaal 60 flexwoningen (en maximaal 70 flexwoningen). Het huurprogramma bestaat dus uit circa 30 tot 35 woningen per hectare en is als volgt onderverdeeld:

- 30% woningen lagere huur;
- 40% woningen midden huur;
- 30% woningen dure huur.

De woningen lagere huur en midden huur dienen gedurende minimaal 15 jaar als zodanig te worden geëxploiteerd. Dit betekent dat de woningen gedurende deze periode beschikbaar moeten blijven als huurwoningen, met huurprijzen binnen de vastgestelde grenzen. Het is de contractpartij toegestaan de

woningen lagere huur, na bouwkundige oplevering, aan een toegelaten instelling Volkshuisvesting onder te verhuren.

2.5.5 Vergoeding

De gemeente beoogt een contractpartij te selecteren die de locatie Lageweg te Terheijden zal huren. De huurprijs voor de percelen is gebaseerd op een exploitatieperiode van 40 jaar, waarna de percelen worden ontmanteld. Ontmanteling houdt in dat de geplaatste flexwoningen en de aangebrachte private openbare ruimte met bijbehorende voorzieningen worden verwijderd, en dat de percelen schoon en onbezwaard worden opgeleverd aan de verhuurder.

De starthuur bedraagt €75.000 per jaar (prijsspeil 2024). Deze huurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd conform de CBS-prijsindex huurverhogingen woningen (regio Noord-Brabant), reeks inclusief huurharmonisatie.

2.5.6 Inspanningsverplichting permanente woontitel

De gemeente spant zich in (inspanningsverplichting) om een permanente woonfunctie voor deze ontwikkeling te verkrijgen. Indien tijdens de looptijd een wijziging plaatsvindt op basis van een geslaagde inspanning tot het verkrijgen van een permanente ruimtelijke titel, gelden de volgende bepalingen;

- de huurprijs van het perceel wordt vanaf de eerste dag van de kalendermaand volgend op het onherroepelijk worden van de permanente woonfunctie aangepast naar de huurprijs behorende bij het scenario van 40 jaar huur met een permanente woonfunctie. De starthuur is in dit scenario getaxeerd op €210.000 per jaar (prijsspeil 2025), gebaseerd op het vastgelegde programma. De huurprijs wordt vervolgens jaarlijks geïndexeerd op basis van de CBS-prijsindex voor huurverhogingen woningen (regio Noord-Brabant), reeks inclusief huurharmonisatie;
- de contractpartij is gerechtigd om binnen 12 maanden na verkrijging van de permanente ruimtelijke titel alle woonkavels op de betreffende percelen aan te kopen. De te betalen grondprijs aan de gemeente bedraagt 30% van de dan geldende verkoopwaarde (van de flexwoningen met ondergrond en eventuele tuin) van alle woonkavels, inclusief de verkoopwaarde van de daarop geplaatste woningen, vrij van huur en onbezwaard (kosten koper). De verkoopwaarde wordt op het moment van verkoop vastgesteld door middel van taxatie. Na afloop van de minimale exploitatietermijn van 15 jaar bestaat dan de mogelijkheid om de woningen uit te ponden of de verhuur voort te zetten binnen de vastgestelde categorieën. De wijze van taxatie wordt nader beschreven in de concept huur- en exploitatieovereenkomst (*Bijlage 1*).

2.5.7 Planning

De gemeente hecht grote waarde aan de snelheid waarmee de woningen gerealiseerd worden, gezien de lokale behoefte aan huisvesting. Als wens wordt gesteld dat uiterlijk 1 juli 2026 de laatste flexwoningen gebruiksklaar zijn (oplevering van de private openbare ruimte uiterlijk 1 oktober 2026). Het is daarbij van belang dat een realistische planning wordt gemaakt. Om die reden maakt een mijlpalenplanning onderdeel uit van de beoordeling, zie hiervoor paragraaf 5.6.

3 Aanbestedingsprocedure

3.1 Indienen vragen en opmerkingen

De aanbesteding wordt uitgevoerd conform de Aanbestedingswet 2012. De Opdracht wordt aanbesteed door middel van de Europese Openbare procedure overeenkomstig de Delen 1, 2 en 4 van de Aanbestedingswet 2012.

De Europese openbare procedure houdt in dat de kwalificatie en gunning in één fase plaatsvindt, waarbij er binnen deze procedure wel sprake is van verschillende stappen (toetsen op het niet van toepassing zijn van uitsluitingsgronden, het voldoen aan de minimum geschiktheidseisen en het beoordelen van de inschrijvingen).

3.2 Aanbestedingsplatform

Voor deze aanbestedingsprocedure wordt gebruikgemaakt van een elektronisch hulpmiddel, namelijk TenderNed.

Communicatie met betrekking tot inhoudelijke aspecten en aspecten rondom de aanbestedingsprocedure dient te allen tijde elektronisch te geschieden via dit platform. Voor de instructie van het gebruik van dit platform wordt verwezen naar www.tenderned.nl.

Het is niet toegestaan op een andere wijze met de gemeente te communiceren. Overtreding van deze bepaling leidt tot uitsluiting van deelname aan de aanbestedingsprocedure. Voor vragen die uitsluitend betrekking hebben op de functionaliteit of techniek van TenderNed, kan contact worden opgenomen met de servicedesk van TenderNed via <https://www.tenderned.nl/cms/nl/contact>. De gemeente zal deze vragen en antwoorden niet opnemen en beantwoorden in de nota van inlichtingen.

3.3 Aandachtspunten

Van de inschrijver wordt een proactieve houding verwacht. Dit betekent dat:

- indien enig door gemeente verstrekte documenten volgens inschrijver tegenstrijdigheden, onjuistheden of onduidelijkheden bevat, de inschrijver dit bij de vragenronde(n) kenbaar dient te maken. Indien de inschrijver dit nalaat, heeft dat de consequentie dat inschrijver, voor zover dit niet in strijd is met het proportionaliteitsbeginsel, zijn rechten ter zake de tegenstrijdigheid, onjuistheid of onduidelijkheid heeft verwerkt en zich daarop in een eventuele kort gedingprocedure naar aanleiding van de voorlopige gunning niet kan beroepen;
- indien de inschrijver van mening is dat er voor onderdelen in deze uitvraag verbeteringen en/of alternatieven mogelijk zijn, dan is het van belang dat de inschrijver dit bij de vragenronde aan de orde stelt. De gemeente zal vervolgens bepalen of deze verbeteringen/alternatieven acceptabel zijn;
- de gemeente behoudt zich het recht voor alle verstrekte gegevens op juistheid te controleren. Uitdrukkelijk wordt gemeld dat het bewust verstrekken van onjuiste gegevens en het bewust niet of onvolledig verstrekken van gevraagde gegevens leidt tot uitsluiting van de aanbesteding.

3.4 Globale planning

De aanbestedingsprocedure heeft de volgende planning:

Fase	Activiteit	Van	-	T/m
0	Publicatie leidraad TenderNed			vr 09-05-2025
1	Indienen vragen en opmerkingen			vr 23-05-2025
2	Beantwoorden vragen via nota van inlichtingen			vr 30-05-2025
3	Indienen inschrijving/sluitingsdatum			vr 27-06-2025 (t/m 23:59)
4	Presentatie inschrijvingen	vr 27-06-2025	-	vr 04-07-2025
5	Beoordelen inschrijvingen			vr 11-07-2025
6	Voorlopige gunning			di 15-07-2025

7	Bezwaartermijn	20 dagen
8	Definitieve gunning*	di 05-08-2025

Tabel 1: planning aanbestedingsprocedure (* mits er geen kort geding aanhangig wordt gemaakt)

De gemeente behoudt zich het recht voor de beoogde tijdsplanning te wijzigen. In geval gemeente overgaat tot wijziging van de beoogde planning wordt dit naar alle betrokkenen gecommuniceerd. Inschrijvers kunnen geen rechten ontleen aan deze beoogde planning. De in dit (of het gewijzigde) tijdschema genoemde data aangaande het indienen van vragen en het indienen van inschrijvingen gelden als fatale termijnen.

3.5 Indienen vragen en opmerkingen

Na de publicatie op TenderNed is er gelegenheid tot het stellen van vragen en het maken van opmerkingen met betrekking tot deze gunningsleidraad. De sluitingstermijn voor het stellen van vragen is opgenomen in bovenstaande planning (Tabel 1). Vragen en opmerkingen die na deze datum worden ontvangen, zullen in beginsel niet in behandeling worden genomen en/of beantwoord. Bij iedere vraag of opmerking dient nadrukkelijk een verwijzing naar een hoofdstuk, paragraaf of bijlage in de gunningsleidraad te worden gemaakt. Vragen en opmerkingen worden ingediend via de vraag & antwoordmodule van TenderNed.

Een inschrijver kan de gemeente verzoeken om bepaalde informatie niet in de nota van inlichtingen op te nemen, indien openbaarmaking van deze informatie schade zou toebrengen aan de gerechtvaardigde economische belangen van de inschrijver. In het geval dat gemeente van oordeel is dat de vragen inderdaad commercieel vertrouwelijk zijn, zal zij aan inschrijver individuele inlichtingen verstrekken. De gemeente zal in de nota van inlichtingen vermelden dat er individuele inlichtingen zijn verstrekt.

Vragen die na de uiterste gelegenheid tot het indienen van vragen door inschrijver worden gesteld, worden door de gemeente niet in behandeling genomen. De gemeente behoudt zich echter het recht voor om vragen die na de uiterste gelegenheid tot het indienen van vragen, indien proportioneel (ter beoordeling van de gemeente), alsnog te beantwoorden. De te laat gestelde vragen en mogelijk daarop gegeven antwoorden hebben geen opschortende werking voor de aanbestedingsprocedure.

3.6 Beantwoorden vragen via nota van inlichtingen

Alle tijdig en op de juiste wijze ingediende verzoeken tot nadere informatie (via de vraag & antwoordmodule van TenderNed) zullen door de gemeente geanonimiseerd worden beantwoord en uiterlijk op genoemde data aan alle geïnteresseerden beschikbaar worden gesteld door publicatie van een nota van inlichtingen via TenderNed.

3.7 Indienen inschrijving

Alleen digitale inschrijvingen die voor of op de uiterste inschrijvingstermijn zijn ingediend via TenderNed, worden door gemeente verder in behandeling genomen, behoudens de situatie als omschreven in artikel 2.109a Aw.

Te laat ingediende inschrijvingen zullen niet in behandeling worden genomen. De sluitingsdatum voor het indienen van de inschrijving staat vermeld in Tabel 1. Het dringende advies is om niet tot het laatste moment te wachten met het indienen van een inschrijving.

3.8 Presentatie inschrijvingen

Alle inschrijvers worden in de gelegenheid gesteld om hun inschrijving mondeling toe te lichten tijdens een presentatie, mits is voldaan aan de gestelde minimumeisen en de inschrijver niet is uitgesloten. De presentaties zullen fysiek plaatsvinden in het gemeentehuis van de gemeente Drimmelen.

De datum van deze presentaties is opgenomen in de planning. De precieze tijdstippen per inschrijver volgen op een later moment. De mondelinge toelichting mag in totaal 30 minuten duren waarna een vragenronde plaatsvindt van maximaal 30 minuten. In deze vragenronde stelt de beoordelingscommissie

vragen naar aanleiding van de presentatie en de inschrijving. Eventuele wijzigingen of aanvullingen op de inschrijving worden niet meegenomen in de beoordeling.

3.9 Storingen

Wanneer een inschrijver zijn inschrijving niet tijdig kan indienen door storing van het elektronisch systeem waarmee de inschrijving dient te worden ingediend (TenderNed), wordt een inschrijving aangemerkt als tijdig ingediend, indien zich de situatie voordoet als omschreven in artikel 2.109a Aw.

Indien de gemeente besluit de termijn te verlengen dan zal zij alle geïnteresseerden hiervan op de hoogte stellen. De inschrijvers die reeds tijdig een inschrijving hebben ingediend, krijgen dan de gelegenheid om hun inschrijving binnen de gestelde verlengingsperiode te wijzigen of aan te vullen.

3.10 Beoordelen inschrijvingen

De inschrijvingen die voldoen aan de minimeisen en niet zijn uitgesloten, worden beoordeeld door een beoordelingscommissie. In ieder geval bestaande uit:

- stedenbouwkundig adviseur;
- beleidsmedewerker klimaatadaptatie en biodiversiteit;
- beleidsmedewerker ruimtelijke ordening;
- projectleider woonwijken en infra;
- projectleider flexwonen Lageweg;
- planeconoom flexwonen Lageweg.

De beoordelingscommissie bepaalt in consensus een score per gunningscriterium in de week na de presentaties. De scores op de verschillende criteria worden bij elkaar opgeteld. De inschrijver met de hoogste totale score is de winnaar van de aanbestedingsprocedure.

Documenten die bij de inschrijving zijn ingediend, maar waarnaar in de uitvraag niet is gevraagd, worden door de beoordelingscommissie niet beoordeeld. De gemeente kan gedurende de gehele beoordelingsprocedure besluiten om, in het kader van verificatie, vragen te stellen dan wel nadere bewijsmiddelen te laten overleggen.

3.11 Voorlopige gunning

De aanbestedingsprocedure wordt afgesloten met de voorlopige gunning aan de inschrijver met de hoogste totale score. De overige partijen ontvangen een gemotiveerde afwijzing.

Indien twee of meerdere inschrijvers dezelfde hoogste totaalscore hebben, wordt de winnaar bepaald door het aantal punten dat is behaald bij het gunningscriterium 'beeldkwaliteit' (paragraaf 5.5). Indien er dan nog steeds sprake is van een gelijke score wordt het gunningscriterium 'duurzaamheid' gehanteerd (paragraaf 5.3). Indien er dan nog steeds sprake is van een gelijke score wordt het gunningscriterium 'prijs' gehanteerd (paragraaf 5.2). Indien er dan nog steeds sprake is van een gelijke score wordt het gunningscriterium 'planning' gehanteerd (paragraaf 5.6). In het geval dat er dan nog steeds sprake is van een gelijk score zal de selectie van de winnaar plaatsvinden middels loting door een notaris.

3.12 Bezwaartermijn

Een inschrijver kan bezwaar maken tegen de voorlopige gunning door binnen 20 kalenderdagen, te rekenen vanaf de eerstvolgende dag na voorlopige gunning, een kort geding aanhangig te maken bij de civiele rechtbank te Breda door middel van het uitbrengen van een dagvaarding in kort geding aan het adres van de gemeente.

De termijn van 20 kalenderdagen is een vervaltermijn. Indien een inschrijver niet binnen deze termijn een dagvaarding in kort geding heeft uitgebracht, vervallen alle aanspraken jegens de gemeente ter zake van de aanbestedingsprocedure en/of uitslag van de uitvraag, en vervalt tevens het recht van de inschrijver om een schadevergoeding te vorderen.

Ingeval tegen de mededeling van het gunningsbesluit een dagvaarding in kort geding aanhangig wordt gemaakt, zal gemeente de inschrijvers hiervan op de hoogte brengen. De inschrijvers dienen in dat geval hun inschrijving in ieder geval gestand te doen tot vier weken na uitspraak in kort geding in eerste instantie.

Mocht een bezwaar gedeeltelijk of volledig worden gehonoreerd, dan kan dit met zich mee brengen dat de gemeente een beslissing neemt die afwijkt van de eerdere uitslag van de uitvraag en welke ertoe kan leiden dat een andere inschrijver wordt geselecteerd dan degene op grond van de eerdere uitslag, of dat de aanbestedingsprocedure daardoor ongeldig wordt verklaard zodat er ook geen uitslag is op grond waarvan een inschrijver kan worden geselecteerd.

Nadat de definitieve gunning heeft plaatsgevonden, maakt de gemeente door middel van een persbericht de winnaar bekend. Bij de berichtgeving van de uitslag worden geen namen van overige inschrijvers genoemd.

3.13 Overeenkomst

In de concept huur- en exploitatieovereenkomst (*Bijlage 1*) zijn de randvoorwaarden en bepalingen voor deze opdracht opgenomen. Indien bepalingen in de concept huur- en exploitatieovereenkomst strijdig zijn met de van toepassing verklaarde algemene voorwaarden, geldt dat de bepalingen uit de huur- en exploitatieovereenkomst leidend zijn.

Met het winnen van de uitvraag komt de huur- en exploitatieovereenkomst van rechtswege tot stand tussen enerzijds de contractpartij en anderzijds de gemeente op de datum waarop de manager Grondgebied van de gemeente het definitieve gunningsbesluit heeft genomen. De feitelijke ondertekening van de overeenkomst is uitsluitend ceremonieel van karakter. Ondanks het feit dat de ondertekening niet op een nieuw rechtsgevolg is gericht, is de contractpartij niettemin gehouden de overeenkomst ter completering te ondertekenen. Hetzelfde geldt voor de gemeente.

3.14 Reservelijst

Nadat de definitieve gunning heeft plaatsgevonden, stelt de gemeente een reservelijst op van de inschrijvers met een geldige inschrijving die de uitvraag niet hebben gewonnen. De rangorde op de reservelijst wordt bepaald door de hoogte van de score. De inschrijvers worden bericht over hun plek op de reservelijst.

In de situatie dat de huur- en exploitatieovereenkomst tussen de gemeente en de inschrijver met de hoogste score van de gunningscriteria wordt ontbonden, heeft de gemeente het recht om de inschrijver op de 1^e plek op de reservelijst het voorstel te doen om de contractpartij te worden. De betreffende inschrijver heeft 14 kalenderdagen om dit voorstel te accepteren. Wanneer de inschrijver binnen de gestelde termijn het voorstel niet heeft geaccepteerd, heeft de gemeente het recht om het voorstel aan de eerstvolgende inschrijver op de reservelijst aan te bieden enzovoort.

De gemeente is niet verplicht om de inschrijvers op de reservelijst de mogelijkheid te bieden om contractpartij te worden wanneer de koopovereenkomst wordt ontbonden. Wel is de gemeente gebonden aan de volgorde van de reservelijst als zij besluit dat een inschrijver de plek van de winnaar kan innemen. De gemeente houdt de reservelijst in stand totdat de termijn van zes maanden na het onherroepelijk gunningsbesluit is verstreken.

3.15 Inschrijven in samenwerking met andere ondernemingen

Indien inschrijver niet zelfstandig in de uitvoering van de opdracht kan voorzien, is de mogelijkheid aanwezig om in te schrijven in samenwerking met andere ondernemingen. Dit kan op twee manieren:

- inschrijving als samenwerkingsverband, waarbij elke deelnemer aan het samenwerkingsverband ieder voor zich en gezamenlijk hoofdelijk aansprakelijk is voor de gestanddoening van de verplichtingen. In dit geval dient ieder van de deelnemers aan het samenwerkingsverband een

rechtsgeldig ondertekend Uniform Europees Aanbestedingsdocument in te dienen bij inschrijving;

- inschrijving als hoofdaannemer-onderaannemer constructie waarbij de hoofdaannemer optreedt als contractpartij en aansprakelijk is voor het nakomen van alle verplichtingen, dus inclusief de verplichtingen die in onderaanneming worden gegeven.

Indien wordt aangemeld met een beroep op derden dient in het 'Uniform Europees Aanbestedingsdocument' (Deel II D) te worden aangegeven voor welke geschiktheidseisen inschrijver een beroep doet op een derde en wie de derden zijn. Zowel de inschrijver als de derde(n) op wie een beroep wordt gedaan, dienen het 'Uniform Europees Aanbestedingsdocument' in te vullen en rechtsgeldig te ondertekenen.

Indien inschrijver een beroep doet op de financiële- en economische draagkracht van een andere natuurlijke persoon of rechtspersoon, is zowel de hoofdaannemer als de derde(n) op wie een beroep wordt gedaan hoofdelijk aansprakelijk voor de uitvoering van de opdracht.

3.16 Bibob

De gemeente wil gebruik kunnen maken van de wet bevordering integriteitsbeoordeling door het openbaar bestuur (Wet Bibob). Na de voorlopige gunning kan de gemeente de winnende inschrijver onderwerpen aan een Bibob-onderzoek, uitgevoerd door het Landelijk Bureau Bibob (LBB) van het Ministerie van Justitie en Veiligheid. De winnende inschrijver dient dan een Bibob-vragenformulier (inclusief vereiste bijlagen) met betrekking tot de overheidsopdrachten, zoals bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder i, van de Wet Bibob in te vullen (zie *Bijlage 9*).

De vragen 19, 20, 21, 22 B4 en B5 van het Bibob-vragen formulier hoeven (deels) niet te worden beantwoord als deze al zijn beantwoord in de UEA (*Bijlage 10*). Onder het hoofdstuk 'Vragen over specifieke Bibob-rechtshandelingen' van het Bibob-vragenformulier dienen vragen A1 t/m A6 en C1 t/m C5 in ieder geval niet te worden beantwoord."

In eerste instantie zal een quick scan worden uitgevoerd aan de hand van het Bibob-vragenformulier. Indien uit deze quick scan naar beoordeling van de gemeente indicaties naar voren komen die nader onderzoek vereisen, zal de gemeente een volledig Bibob-onderzoek laten uitvoeren door het LBB. De inschrijver is gehouden zijn medewerking het gehele onderzoek te verlenen. Indien een inschrijver geen of onvoldoende medewerking verleent aan dit onderzoek, is de gemeente gerechtigd de inschrijver alsnog uit te sluiten van de aanbesteding. Gedurende de periode van dit onderzoek doet de winnende inschrijver zijn inschrijving gestand.

Het advies dat het LBB op basis van zijn onderzoek zal uitbrengen, geeft ondersteuning bij de inhoudelijke afweging om al dan niet te gunnen en tot het sluiten van een overeenkomst over te gaan. Het advies van het LBB kan dus aanleiding zijn om een inschrijver uit te sluiten van (verdere) deelname aan deze aanbestedingsprocedure. Indien de winnende inschrijver naar aanleiding van het onderzoek wordt uitgesloten, zal de gemeente overgaan tot (voorlopige) gunning aan de partij die als tweede in de rangorde is geëindigd.

Indien de gestanddoeningstermijn van deze partij op dat moment is verstreken, zal de gemeente enkel overgaan tot voorlopige gunning indien deze partij aangeeft haar inschrijving nog gestand te willen doen. Zo niet, dan zal de gemeente overgaan tot voorlopige gunning aan de daaropvolgende inschrijver in de rangorde na herbeoordeling op basis van de van de overgebleven inschrijvingen. Ook deze partijen kunnen worden onderworpen aan het Bibob-proces.

4 Inschrijving

4.1 Uniform Europees Aanbestedingsdocument

Via het Uniform Europees Aanbestedingsdocument' (UEA), met daarop de gegevens van de onderneming, verklaart de inschrijver dat alle in te dienen documenten naar waarheid zijn ingevuld. Zie *Bijlage 10* voor het format.

4.2 Uitsluitingsgronden

Om beoordeeld te worden conform de gestelde gunningscriteria (zie hoofdstuk 5) en om daarmee in aanmerking tot komen voor het sluiten van de overeenkomst dient de inschrijver allereerst niet te verkeren in de gestelde uitsluitingsgronden én te voldoen aan de gestelde geschiktheids- en minimeisen. Het niet voldoen aan een of meerdere eisen betekent dat de betreffende inschrijver niet in aanmerking komt voor het sluiten van de overeenkomst. De inschrijving zal dan terzijde worden gelegd en niet verder worden beoordeeld.

De gemeente sluit een inschrijver uit als:

- a) één of meer van de verplichte uitsluitingsgronden in Deel III A en B van het 'Uniform Europees Aanbestedingsdocument' (UEA) voor deze inschrijver van toepassing zijn;
- b) één of meer van de facultatieve uitsluitingsgronden die aangevinkt zijn in Deel III C van het 'UEA' voor deze inschrijver van toepassing zijn;
- c) deze inschrijver op een onjuiste wijze zijn inschrijving indient of een onvolledige inschrijving indient en deze niet in aanmerking komt voor herstel;
- d) deze inschrijver niet aan de gestelde geschiktheidseisen voldoet;
- e) deze inschrijver niet aan de gestelde minimeisen voldoet;
- f) deze inschrijver de algemene voorwaarden zoals beschreven in hoofdstuk 6 overtreedt.

Inschrijver dient het ingevulde 'UEA' aan haar inschrijving toe te voegen. In geval van een samenwerkingsverband (combinatie) dienen alle deelnemers door middel van een ingevuld en ondertekend UEA aan te tonen dat geen van de uitsluitingsgronden op hen van toepassing is. Ditzelfde geldt voor derden op wie een beroep wordt gedaan.

Bewijsmiddelen die op verzoek van de gemeente overlegd dienen te worden moeten binnen 5 werkdagen na dit verzoek door inschrijver worden overgelegd.

4.3 Geschiktheidseisen

Via het stellen van geschiktheidseisen moet blijken of de inschrijver naar het oordeel van gemeente geschikt is om de opdracht uit te voeren. Door het beantwoorden van de vraag in Deel IV met "ja " en het ondertekenen van de bijlage 'UEA' verklaart inschrijver te voldoen aan de geschiktheidseisen beschreven in deze paragraaf.

4.3.1 Inschrijving handels- en beroepsregister

Om de rechtsgeldigheid van de ondertekende verklaringen en bewijsmiddelen te kunnen vaststellen, is het noodzakelijk dat inschrijver een (kopie van) bewijs van inschrijving in het handels- en/of beroepenregister van de Kamer van Koophandel toevoegt aan de inschrijving van maximaal zes maanden oud, te rekenen vanaf sluitingsdatum voor het indienen van de inschrijving.

Uit deze inschrijving in het handels- en/of beroepenregister dient de tekeningsbevoegdheid te blijken van degene die de inschrijving heeft getekend. Mocht degene die het 'UEA' en bewijsstukken heeft ondertekend, niet voorkomen op het uittreksel, dan dient uit een door de degene die wel op het uittreksel voorkomt bij wijze van volmacht opgestelde verklaring te blijken dat de ondertekenaar bevoegd is de inschrijver rechtsgeldig te binden op het moment van ondertekening. Deze volmacht moet bij de inschrijving worden gevoegd.

In het geval van een beroep op derden dient ook de betreffende derde het bovenstaande in te dienen. In geval van een samenwerkingsverband (combinatie) dienen alle deelnemers een inschrijving in te dienen.

4.3.2 Financiële- en economische draagkracht

Door het ondertekenen van het 'UEA' verklaart inschrijver:

- a) dat inschrijver beschikt over een accountantsverklaring over het jaar 2023 (of indien beschikbaar over het jaar 2024) zonder zogenoemde 'continuïteitsparagraaf' met twijfels/onzekeerheid over de continuïteit van de onderneming;
- b) dat inschrijver adequaat verzekerd is (wettelijke aansprakelijkheidsverzekering) voor de uitvoering van de opdracht en dat inschrijver, indien de overeenkomst met hem wordt gesloten, gedurende de duur van de uitvoering van de opdracht adequaat verzekerd blijft.

4.3.3 Technische bekwaamheid - referenties

De gemeente heeft de volgende kerncompetenties vastgesteld die overeenkomen met ervaring op essentiële punten van de opdracht:

- kerncompetentie 1: het ontwerpen, produceren, leveren en gebruiksklaar opleveren van minimaal 20 flexwoningen;
- kerncompetentie 2: het indienen van een volledige en ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning voor een bopa;
- kerncompetentie 3: het uitvoeren van een participatietraject ten behoeve van een woningbouwproject, met minimaal 20 woningen;
- kerncompetentie 4: het bouw- en woonrijp maken van de gronden ten behoeve van minimaal 20 woningen;
- kerncompetentie 5: het inrichten van openbare ruimte ten behoeve van het ontsluiten van minimaal 20 woningen.

Inschrijver dient per hierboven vermelde kerncompetentie maximaal één referentie in die voldoet aan de volgende eisen:

- de referentieopdracht dient in de drie jaren voorafgaand aan de sluitingsdatum voor het verzoek tot deelneming te zijn uitgevoerd of nog in uitvoering te zijn;
- de voor deze referentie uitgevoerde opdracht valt onder de reikwijdte van de hierboven benoemde kerncompetenties;
- de voor deze referentie uitgevoerde opdracht is/wordt succesvol en naar tevredenheid van deze referent uitgevoerd.

Het is inschrijver toegestaan om een beroep te doen op de bekwaamheid van derden om zo aan de hierboven gestelde eis te voldoen. Indien de inschrijver hiervan gebruik maakt dan dient hij dit aan te geven op het 'UEA' (*Bijlage 10*) onder Deel II C en D. Ten einde aan te tonen te beschikken over de voornoemde kerncompetenties levert inschrijver per gevraagde kerncompetentie maximaal één referentie aan welke aan bovenvermelde eisen voldoet. Indien in één referentie meerdere kerncompetenties tot uiting komen die voldoen aan de gestelde eisen, mogen voor die kerncompetenties dezelfde referentie worden gebruikt. Gebruik hiervoor *Bijlage 11*.

4.4 Minimumeisen

Aan de uitvraag zijn de volgende minimumeisen verbonden, waaraan voldaan dient te worden. Het niet voldoen hieraan zal automatisch leiden tot uitsluiting. In dat geval wordt de inschrijving niet beoordeeld.

4.4.1 Programma

- de inschrijving dient te voldoen aan het programma zoals bepaald in paragraaf 2.5.4;
- van alle woningen lagere huur dient, conform gemeentelijk beleid, minimaal 30% te worden verhuurd aan statushouders.

4.4.2 Woningen

Alle flexwoningen moeten voldoen aan het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

4.4.3 Parkeren

De flexwoningen dienen te voldoen aan parkeernormen. De inschrijver dient het aantal parkeerplaatsen (afgerond) als uitkomst van de parkeerbalans (zie *Bijlage 12*) en het 'beleidsplan verkeer en vervoer' (zie *Bijlage 13*) te realiseren binnen het projectgebied. Het te realiseren aantal parkeerplaatsen dient minimaal gelijk te zijn aan het aantal parkeerplaatsen dat op de situatietekening is ingetekend als onderdeel van het aan te leveren schetsontwerp. De hoeveelheid m² BVO per type woning dient ook toetsbaar te zijn.

4.4.4 Financieel

De starthuur is bepaald op €75.000 per jaar op prijspeil 2024. De huurprijs wordt vervolgens jaarlijks geïndexeerd conform de CBS-prijsindex huurverhogingen woningen (regio Noord-Brabant), reeks inclusief huurharmonisatie.

4.5 In te dienen documenten

Documenten dienen afzonderlijk van elkaar ingediend te worden. Alle documenten moeten via TenderNed worden aangeleverd. Inschrijvingen die op een andere manier worden ingediend, zullen niet in behandeling worden genomen. Door inschrijving verklaart de inschrijver zich akkoord met de aanbestedingsprocedure en de voorwaarden zoals opgenomen in de gunningsleidraad en de huur- en exploitatieovereenkomst.

De inschrijving dient de documenten te bevatten zoals opgenomen in *Tabel 2* hieronder.

Omschrijving	Zoals gevraagd in paragraaf	Toelichting
Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA)	Paragraaf 4.1 t/m 4.3	<i>Bijlage 10</i>
Uittreksel handelsregister (KvK)	Paragraaf 4.3.1	Maximaal zes maanden oud
Referentieformulier	Paragraaf 4.3.3	<i>Bijlage 11</i>
Format parkeerbalans woningen	Paragraaf 4.4.3	<i>Bijlage 12</i>
Formulier bieding	Paragraaf 5.2.1	<i>Bijlage 14</i>
Duurzaamheidsparagraaf	Paragraaf 5.3.1	
Formulier natuurinclusief bouwen	Paragraaf 5.3.1	<i>Bijlage 15</i>
Participatieplan	Paragraaf 5.4.1	
Beeldkwaliteitsplan	Paragraaf 5.5.1	
Inrichtingsplan private openbare ruimte	Paragraaf 5.5.1	
Schetsontwerp	Paragraaf 5.5.1	
Mijlpalenplanning	Paragraaf 5.6.1	<i>Bijlage 18</i>

Tabel 2: in te dienen documenten

5 Gunningscriteria en beoordeling

5.1 Gunningscriteria

Er zal worden gegund aan de voor de gemeente 'Economisch Meest Voordelige Inschrijving', aan de hand van de beste prijs-kwaliteit verhouding. De inschrijvingen die in voorgaande beoordelingsstappen zijn uitgesloten van verdere beoordeling/deelname en door gemeente terzijde zijn gelegd, worden niet verder beoordeeld en kunnen niet als 'Economisch Meest Voordelige Inschrijving' worden aangemerkt.

De inschrijvingen worden beoordeeld aan de hand van de gunningscriteria in *Tabel 3* hieronder. De gunningscriteria bestaan uit vijf categorieën; prijs, duurzaamheid, participatie, beeldkwaliteit en planning. In totaal is de maximaal te behalen score 100 punten.

Gunningscriteria	Soort	Maximaal te behalen score
1. Prijs		15 punten
Bieding	Prestatiecriteria	15 punten
2. Duurzaamheid		20 punten
Natuurinclusief	Kwaliteitscriteria	5 punten
Klimaatadaptatie	Kwaliteitscriteria	5 punten
Toegepaste materialen/energie	Kwaliteitscriteria	10 punten
3. Participatie		10 punten
Participatie	Kwaliteitscriteria	10 punten
4. Beeldkwaliteit		40 punten
Stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteit	Kwaliteitscriteria	20 punten
Algemene beeldkwaliteit	Kwaliteitscriteria	20 punten
5. Planning		15 punten
Planning	Kwaliteitscriteria	15 punten

Tabel 3: waarderings tabel gunningscriteria

De beoordeling vindt plaats op basis van twee type criteria; prestatiecriteria en kwaliteitscriteria. Prestatiecriteria zijn gekoppeld aan een puntentelling die per criterium is beschreven. Voor de kwaliteitscriteria is een vast stramien opgesteld waarmee de plannen worden beoordeeld, zoals omschreven in *Tabel 4* hieronder.

Oplossing	Score *
Uitstekend De inschrijving sluit volledig aan de beoogde ambitie van dit gunningscriterium. De inschrijver toont op zeer overtuigende wijze aan ruim te voldoen aan de omschrijving van het gunningscriterium. Aangeleverde documenten zijn transparant en volledig, met een sterke onderbouwing.	10 punten
Goed De inschrijving sluit bijna volledig aan de beoogde ambitie van dit gunningscriterium. De inschrijver toont op overtuigende wijze in hoge mate te voldoen aan de omschrijving van het gunningscriterium. Aangeleverde documenten zijn transparant en volledig, met een passende onderbouwing.	7,5 punten
Voldoende De inschrijving sluit voldoende aan de beoogde ambitie van dit gunningscriterium. De inschrijver toont op een acceptabele wijze te voldoen aan de omschrijving van het gunningscriterium. Aangeleverde documenten zijn transparant en bijna volledig, met een ruim voldoende onderbouwing.	5 punten
Redelijk De inschrijving sluit net onvoldoende aan bij de beoogde ambitie van dit gunningscriterium. De inschrijver toont op een minimale wijze hoe te willen voldoen aan de omschrijving van het gunningscriterium. Aangeleverde documenten zijn voldoende onderbouwd om te beoordelen.	2,5 punten
Ondermaats De inschrijving blijkt duidelijk onvoldoende aan te sluiten bij de beoogde ambitie van dit gunningscriterium. De inschrijver toont aan niet aan de omschrijving van het gunningscriterium te kunnen voldoen. Aangeleverde documenten geven de indruk dat er een discrepantie bestaat tussen de ambities van de gemeente en de inschrijving. Mogelijk is er sprake van missende onderdelen.	0 punten

Tabel 4: algemene waarderings tabel kwalitatieve criteria

5.2 Prijs

De inschrijver wordt gevraagd een bieding in te dienen als jaarlijkse vergoeding voor het gebruik van de grond. De starthuur is bepaald op €75.000 per jaar. De huurprijs wordt vervolgens jaarlijks geïndexeerd conform de CBS-prijsindex huurverhogingen woningen (regio Noord-Brabant), reeks inclusief huurharmonisatie.

5.2.1 Indieningsproduct

De inschrijver levert de bieding aan volgens het format in *Bijlage 14*. De bieding blijft gesloten totdat de beoordelingscommissie de beoordeling heeft gedaan van de overige gunningscriteria.

5.2.2 Beoordeling

De inschrijving met de hoogste bieding krijgt het maximaal aantal te behalen punten (15). De inschrijving met de laagste bieding krijgt 0 punten. De overige inschrijvingen krijgen naar rato punten, tussen de hoogste bieding en de minimale bieding.

Voorbeeldberekening

Wanneer inschrijver 1 de hoogste bieding doet met €150.000, dan krijgt inschrijver 1 de maximale (15) punten. Als inschrijver 2 een bieding doet van €100.000 leidt dit tot een beoordeling van 5 punten. Als inschrijver 3 een bieding van €75.000 doet, is de score 0 punten enzovoort.

5.3 Duurzaamheid

Deze aanbesteding richt zich op een lage milieubelasting en de toepassing van duurzame, natuurinclusieve en klimaatadaptieve maatregelen in de inrichting van de private openbare ruimte, de bebouwing en het perceel zelf. De beoordeling van dit gunningscriterium vindt plaats op basis van een duurzaamheidsparaagraaf en bestaat uit drie onderdelen; natuurinclusiviteit, klimaatadaptatie en toegepaste materialen/energie. Zie ook paragraaf 2.5.1.

5.3.1 Indieningsproduct

De duurzaamheidsparaagraaf bestaat ten minste uit:

1. een ingevuld toetsingsformulier natuurinclusief bouwen (zie *Bijlage 15*), conform natuurinclusief beleid;
2. een (vormvrije) inrichtingstekening met de natuurinclusieve maatregelen;
3. een (vormvrije) onderbouwing van de klimaatadaptieve maatregelen om wateroverlast en verdroging te voorkomen en hittestress te beperken, aangevuld met een inrichtingstekening;
4. een (vormvrij) overzicht van de te gebruiken duurzame bouwmaterialen en op welke wijze de bouw van de flexwoningen duurzaam wordt gerealiseerd.

5.3.2 Beoordeling

De inschrijvingen worden door de beoordelingscommissie beoordeeld aan de hand van de richtlijnen van *Tabel 4*. Dit gunningscriterium bestaat uit de volgende drie onderdelen:

- natuurinclusiviteit (maximaal 5 punten);
- klimaatadaptatie (maximaal 5 punten);
- duurzaamheid (maximaal 10 punten).

Natuurinclusiviteit

Natuurinclusief bouwen is op verschillende schaalniveaus mogelijk en er bestaan talrijke maatregelen. Het ingediende plan wordt getoetst op de toepassing van de beleidsregel 'natuurinclusief bouwen en inrichten 2025' (zie *Bijlage 4*). Hier dient het plan minimaal aan te voldoen, waarbij de inschrijver specifiek wordt uitgedaagd om met een creatief voorstel te komen.

Klimaatadaptatie

Bij klimaatadaptief bouwen zijn de te treffen maatregelen gericht op het voorkomen van wateroverlast en hittestress. De inschrijver wordt gevraagd een (vormvrije) onderbouwing van de klimaatadaptieve maatregelen op te stellen, waarbij wordt ingezet op het voorkomen van wateroverlast en verdroging en het beperken van hittestress. Klimaatadaptieve maatregelen kunnen zowel op kavelniveau als in de

private openbare ruimte plaatsvinden. De onderbouwing (uitwerking is maximaal twee A4-pagina's groot) dient aangevuld te worden met een inrichtingstekening.

Binnen het brede thema van klimaatadaptief bouwen ligt de focus op het vertraagd afvoeren van hemelwater. Daartoe dienen in het plangebied maatregelen te worden getroffen (groene daken, wadi's en dergelijke).

Toegepaste materialen/energie

De woningen moeten in combinatie met de private openbare ruimte worden gebouwd met duurzame materialen, energiezuinig zijn en dit zichtbaar naar buiten uitdragen. Door duurzame materialen te gebruiken, wordt de milieubelasting verminderd. In dit kader wordt de inschrijver gevraagd duidelijk aan te geven welke duurzame bouwmaterialen gebruikt worden en op welke wijze bereikt wordt dat ook het bouwen van flexwoningen duurzaam is (maximaal twee A4-pagina's).

5.4 Participatie

Het is van belang dat de winnende inschrijver een zorgvuldig participatie- en communicatieproces organiseert.

5.4.1 Indieningsproduct

Dit gunningscriterium wordt beoordeeld aan de hand van een in te dienen (vormvrij) participatieplan.

Hierin dient minimaal naar voren te komen:

5. hoe het gesprek met de omgeving zal worden gevoerd;
6. welke partijen uit de omgeving worden betrokken;
7. hoe de resultaten van het participatieproces inzichtelijk worden gemaakt;
8. hoe er wordt omgegaan met de resultaten;
9. hoe wordt omgegaan met de uitgangspunten van het gemeentelijk participatiebeleid.

Hierbij kunnen de "toolkit omgevingsdialoog" van de gemeente (zie *Bijlage 16*) en de denkwijzer participatiebeleid (zie *Bijlage 17*) als leidraad dienen.

5.4.2 Beoordeling

De inschrijvingen worden door de beoordelingscommissie beoordeeld aan de hand van de richtlijnen van *Tabel 4*. De maximaal te behalen score is 10 punten. De beoordelaars beoordelen de voorstellen (maximaal twee A4-pagina's) voor het participatietraject integraal, waarbij ze kijken naar de mate van:

- creativiteit;
- praktische haalbaarheid;
- hoe om wordt gegaan met de input vanuit het participatietraject.

5.5 Beeldkwaliteit

Via dit gunningscriterium beoordeelt de gemeente de integrale ruimtelijke en architectonische (beeld)kwaliteit van de inschrijvingen. Het schetsontwerp van de woningen en het inrichtingsplan voor de inrichting van de private openbare ruimte zijn een essentieel onderdeel van de aanbesteding. Het ontwerp moet niet alleen voldoen aan de technische en functionele eisen, maar ook bijdragen aan een prettige, leefbare en toekomstbestendige woonomgeving. Nadrukkelijk moet ook voldaan worden aan de Omgevingsverordening Noord-Brabant³ en in het bijzonder aan hetgeen vermeld in artikel 5 over het verplicht leveren van een bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap. De nadruk ligt hierbij op de esthetische kwaliteit, de integratie van de woningen in de bestaande omgeving en de kwaliteit van de private openbare ruimte.

³ <https://www.brabant.nl/onderwerpen/omgevingsbeleid/omgevingsverordening-noord-brabant/>

5.5.1 Indieningsproduct

Dit gunningscriterium wordt beoordeeld aan de hand van een aan te leveren beeldkwaliteitsplan en een inrichtingsplan voor de private openbare ruimte (paragraaf 2.5.2) en een schetsontwerp conform de vereisten uit paragraaf 2.5.3.

5.5.2 Beoordeling

De inschrijvingen worden door de beoordelingscommissie beoordeeld aan de hand van de richtlijnen van *Tabel 4*. Dit gunningscriterium bestaat uit de volgende twee onderdelen:

- stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteit (maximaal 20 punten);
- algemene beeldkwaliteit (maximaal 20 punten).

Stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteit

De stedenbouwkundige kwaliteit, inclusief de inrichting van de private openbare ruimte, wordt beoordeeld op basis van de randvoorwaarden die in *Bijlage 7* zijn omschreven.

Algemene beeldkwaliteit

Bij de beoordeling van het beeldkwaliteitsplan wordt rekening gehouden met de minimumvereisten zoals opgenomen in *Bijlage 8*, in combinatie met het aangeleverde schetsontwerp.

5.6 Planning

Via dit gunningscriterium beoordeelt de gemeente de doorlooptijd van het ontwerp- en bouwproces in weken. Inschrijver dient ten behoeve van dit gunningscriterium een planning in te dienen waarin rekening wordt gehouden met de relevante aspecten van het project. Dit omvat de ontwerpfase, het vergunningentraject, en de uiteindelijke oplevering van de woningen en de inrichting van de private openbare ruimte.

Planning van de gemeente:

- binnen zes weken na de definitieve gunning, dient de inschrijver een ontvankelijke bopa aanvraag in te dienen. Binnen de genoemde zes weken wordt een tussentijdse gemeentelijke toetsmogelijkheid geboden, die de termijn van 6 weken opschort;
- uiterlijk 1 juli 2026 laatste flexwoningen gebruiksklaar;
- oplevering van de private openbare ruimte (eventueel aanbrengen beplanting tijdens het eerstvolgende plantseizoen) gelijktijdig met oplevering van de laatste flexwoning.

Indien tegen de voor het bouwplan benodigde omgevingsvergunning(en) bezwaar/zienswijzen en/of beroep wordt ingesteld, treden partijen met elkaar in overleg over aanpassing van de in de mijnpalenplanning genoemde termijnen.

5.6.1 Indieningsproduct

De inschrijver dient een mijnpalenplanning aan te leveren, conform het format dat is opgenomen in *Bijlage 18*. Per mijnpaal moet het aantal weken worden opgegeven. Daarnaast dient de inschrijver een toelichting (maximaal twee A4-pagina's) op de planning aan te leveren, waarin wordt gereflecteerd op de wijze waarop de inschrijver denkt de planning te realiseren. Deze toelichting is met name bedoeld om de beoordelingscommissie ervan te overtuigen dat sprake is van een reële planning.

5.6.2 Beoordeling

De inschrijvingen worden door de beoordelingscommissie beoordeeld aan de hand van de richtlijnen in *Tabel 4*. De maximaal te behalen score bedraagt 15 punten. De beoordelaars beoordelen de voorstellen voor de planning en toelichting integraal. Daarbij wordt gekeken naar:

- de snelheid (een zo kort mogelijke planning);
- het realiteitsgehalte van de planning (is de onderbouwing overtuigend en aannemelijk dat de planning haalbaar is).

6 Algemene voorwaarden

6.1 Inleiding

Door het indienen van een inschrijving, gaat de inschrijver onvoorwaardelijk akkoord met deze bepalingen en alle overige in deze gunningsleidraad genoemde voorwaarden (inclusief de inhoud van de bijbehorende bijlagen).

6.2 Algemene bepalingen

1. Op de aanbestedingsprocedure is Nederlands recht van toepassing.
2. De communicatie vindt uitsluitend digitaal via TenderNed plaats.
3. De voertaal in de aanbestedingsprocedure is Nederlands. De inschrijving en bijbehorende documenten moeten in de Nederlandse taal zijn opgesteld.
4. De gemeente behoudt zich, zonder aan een schadevergoeding te zijn gehouden, het recht voor om de aanbestedingsprocedure tussentijds geheel of gedeeltelijk, tijdelijk of definitief op te schorten.
5. De gemeente zal alle door de inschrijver verstrekte documenten als vertrouwelijk behandelen, behoudens wanneer een wettelijke verplichting tot openbaarmaking bestaat of wanneer de inschrijver instemt met openbaarmaking.
6. Het intellectueel eigendom van door de gemeente verstrekte informatie berust bij de gemeente.
7. De inschrijvers die deze algemene voorwaarden overtreden, worden direct van deelname aan de aanbestedingsprocedure uitgesloten.

6.3 Voorwaarden voor inschrijving

1. Inschrijver dient zijn inschrijving minimaal zes maanden vanaf de datum van inschrijving gestand te doen. In het geval een kort geding aanhangig wordt gemaakt naar aanleiding van de voorlopige gunning, doet inschrijver zijn inschrijving gestand tot minimaal vier weken na het vonnis in kort geding.
2. De inschrijving dient volledig te zijn. Dit houdt in dat in de inschrijving alle stukken op de in deze gunningsleidraad voorgeschreven wijze zijn opgenomen. Een onvolledige inschrijving wordt uitgesloten van de verdere beoordelingsprocedure, tenzij de gemeente het ontbreken van bepaalde informatie aanmerkt als een kennelijke materiële fout (een duidelijke en voor de hand liggende vergissing die eenvoudig te herstellen is) of de inschrijving een eenvoudige precisering behoeft.
3. De inschrijving dient geldig te zijn. Dit betekent dat inschrijver een onvoorwaardelijke inschrijving heeft ingediend en dat alle documenten, waar vereist, rechtsgeldig zijn ondertekend. Wijziging van vaste tekst in standaardformulieren is niet toegestaan.
4. Het is inschrijvers niet toegestaan afspraken te maken met andere betrokken inschrijvers over hun eigen inschrijving of die van anderen.
5. Het is inschrijvers niet toegestaan om over zaken, die een relatie hebben met de inschrijving, in publiciteit te treden.
6. Een natuurlijk persoon, rechtspersoon en/of vennootschap mag slechts éénmaal deelnemen aan de aanbestedingsprocedure.
7. De algemene leveringsvoorwaarden en andere voorwaarden van de inschrijver zijn expliciet uitgesloten. Van toepassing verklaring van eigen algemene voorwaarden of een voorwaardelijke inschrijving maakt de inschrijving ongeldig waarop uitsluiting volgt.
8. De inschrijver is verplicht schriftelijke vragen te stellen over eventuele onduidelijkheden, fouten en/of tegenstrijdigheden in de gunningsleidraad voor de sluitingsdatum van de inschrijving. Indien geen vragen worden gesteld, wordt de inschrijver geacht akkoord te zijn met de gunningsleidraad en de verstrekte informatie. De veronderstelde onduidelijkheden, fouten en/of tegenstrijdigheden zijn dan voor risico van de inschrijver.

6.4 Beoordeling en gunning

1. De overlegde documenten en gegevens van de inschrijvers kunnen door de gemeente worden geverifieerd. De inschrijver dient hieraan zijn volledige medewerking te verlenen.

2. De gemeente behoudt zich het recht voor om in geval van vroegtijdige beëindiging van de overeenkomst, de overeenkomst alsnog te gunnen aan de opvolgende inschrijver, mits deze bereid is zijn inschrijving gestand te doen. Dit recht kan slechts binnen een redelijke termijn van zes maanden na het onherroepelijk gunningsbesluit worden ingeroepen.
3. De contractpartij verklaart, na onherroepelijke gunning, geen bezwaar te hebben tegen publicatie waarin gerefereerd wordt aan zijn inschrijving, zowel in schriftelijke als visuele vorm.

6.5 Kosten en vergoedingen

1. De gemeente vergoedt geen kosten voor het opstellen en uitbrengen van een inschrijving, inclusief eventuele nadere inlichtingen.
2. De door de inschrijver gemaakte kosten in verband met de deelname aan de aanbestedingsprocedure worden niet vergoed. De gemeente stelt geen vergoeding beschikbaar aan verliezende of uitgesloten inschrijvers.
3. Eventuele kosten en/of schade die (kunnen) ontstaan door het niet gunnen van deze aanbesteding (aan inschrijver) zijn voor risico van de inschrijver, tenzij de aard van de aanbesteding, de kosten die inschrijver reeds gemaakt heeft én de omstandigheden waaronder de intrekking heeft plaatsgevonden voor de gemeente aanleiding zijn anders te besluiten.
4. Een kostenvergoeding bij het intrekken van de aanbestedingsprocedure wordt alleen uitgekeerd indien de gemeente hier, op grond van het proportionaliteitsbeginsel, toe verplicht is.

Bijlagen

Onderstaand de lijst met bijlagen die tezamen met de gunningsleidraad onderdeel zijn van de aanbestedingsdocumenten. Deze zijn separaat gepubliceerd op TenderNed.

- Bijlage 1: concept huur- en exploitatieovereenkomst
- Bijlage 2: resultaten onderzoeken
 - Bijlage 2.1: quickscan OMWB milieuaspecten
 - Bijlage 2.2: rapport civieltechnische herbruikbaarheid zand
 - Bijlage 2.3: archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek
 - Bijlage 2.4: advies selectiebesluit RWB archeologie
 - Bijlage 2.5: natuurwaardenonderzoek
 - Bijlage 2.6: verkennend bodemonderzoek
 - Bijlage 2.7: verkeersonderzoek
- Bijlage 3: demarcatie plangebied
- Bijlage 4: beleidsregel 'natuurinclusief bouwen en inrichten 2025'
- Bijlage 5: beleidsnota 'natuurinclusief bouwen'
- Bijlage 6: inspiratiegids 'natuurinclusief Drimmelen'
- Bijlage 7: stedenbouwkundige randvoorwaarden
- Bijlage 8: minimumvereisten beeldkwaliteitsplan
- Bijlage 9: Bibob-vragenformulier
- Bijlage 10: Uniform Europees Aanbestedingsdocument
- Bijlage 11: referentieformulier
- Bijlage 12: format parkeerbalans woningen
- Bijlage 13: beleidsplan verkeer en vervoer
- Bijlage 14: formulier bieding
- Bijlage 15: formulier natuurinclusief bouwen
- Bijlage 16: toolkit omgevingsdialoog
- Bijlage 17: denkwijzer beleidsvisie participatie
- Bijlage 18: mijlpalenplanning