



## Verkoop kavels Bleijerheide in Kerkrade

### Selectieleidraad Gemeente Kerkrade

Gemeente Kerkrade  
Versie 1.0  
maandag 17 maart 2025



## Lijst met definities

**Bouwkavel:** Een bouwkavel is een stuk grond (kavel) waarop, volgens het van kracht zijnde bestemmingsplan, woningen gebouwd mogen worden.

**Bouwterrein:** Een bouwterrein is onbebouwde grond die bestemd is om te worden bebouwd met 1 of meer gebouwen belast met BTW. Voor de BTW is een gebouw een bouwwerk dat duurzaam met de grond is verbonden.

**Perceel:** Een stuk grond waarvoor één rechtsorde geldt, dat wil zeggen dezelfde eigenaar en hetzelfde eigendomsrecht.

**Bouwgrond:** Een gebied dat beschikbaar of aangewezen is voor het plaatsen van gebouwen.

**Bouwplan:** Een beschrijving van hoe er binnen het plangebied gebouwd moet worden, omvattende 7 levensloopbestendige patiowoningen en 2 x 3 grondgebonden eengezinswoningen.

**Bouwrijp maken:** Het geschikt maken van het plangebied voor de beoogde verdere ontwikkeling van het bouwplan, omvattende onder meer de werkzaamheden zoals omschreven in de selectie- en gunningsleidraad.

**Onderhoudstermijn:** De termijn, na oplevering van de werkzaamheden, waarbinnen de gegunde partij verantwoordelijk is voor de kwaliteit en toestand van de aan de Gemeente over te dragen Openbare ruimte.

**Openbare ruimte:** Alle gronden die na herinrichting naar aard en inrichting voor iedereen bestemd en toegankelijk zijn, zonder dat een individu of een groep zich dit kan toe-eigenen. De Openbare ruimte is na herinrichting weer in eigendom van de Gemeente.

**Koop-realisatieovereenkomst:** Overeenkomst voor de aankoop van een perceel grond en de realisatie van een overeengekomen bouwplan op dit perceel grond.

**Plangebied:** Het gebied zoals aangegeven op de kaart die als bijlage is gevoegd.

**Stedenbouwkundig plan/beeldkwaliteitsplan:** Beschrijving van de ontwikkeling van het plangebied met regels, richtlijnen en randvoorwaarden waar de vormgeving van de bebouwing en de inrichting van de (openbare) ruimte aan moet voldoen.

**Selectie/gunningsprocedure:** Procedure waarin toetsing plaatsvindt van de ontvangen inschrijvingen aan de geëiste geschiktheid, waarna de opdracht aan een partij zal worden gegund.

**Selectieleidraad:** Onderhavig document waarin de gemeente alle informatie heeft opgenomen die relevant is voor het indienen van een inschrijving.

## **Inleiding**

De gemeente Kerkrade bereidt momenteel de verkoop van bouw kavels voor op de locatie Superlocal gelegen aan de Wiel Coerverstraat en aan de Nico Ploumstraat in de wijk Bleijerheide in Kerkrade.

De gemeente wil deze kavels verkopen als bouwterrein aan een marktpartij. De marktpartij zal niet alleen de grond in eigendom overnemen, maar ook verantwoordelijk zijn voor de realisatie van woningen die voldoen aan vooraf gestelde eisen.

Deze verkoop is niet aanbestedingsplichtig. Om deze verkoopprocedure op een gelijkwaardige en transparante wijze plaats te laten vinden, heeft de gemeente gekozen voor een openbare verkoopprocedure.

De gemeente heeft een stedenbouwkundig plan/beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit plan omvat de ontwikkeling en realisatie van 7 levensloopbestendige patiwoningen aan de Wiel Coerverstraat en 2 x 3 grondgebonden eengezinswoningen aan de Nico Ploumstraat.

Voor alle woningen geldt een zelfbewoningsplicht en een doorverkoopverbod van 2 jaar, gerekend vanaf de datum dat een woning wordt bewoond.

Middels een selectie- en gunningsprocedure wenst de gemeente op basis van het stedenbouwkundig plan/beeldkwaliteitsplan, in de selectiefase te komen tot maximaal drie te selecteren marktpartijen die in de gunningsfase een bod uitbrengen op de door de gemeente uit te geven kavels in combinatie met een verdere (uit-)ontwikkeling en realisatie van een aantrekkelijk woningbouwplan.

Deze selectieleidraad beschrijft de selectieprocedure met de geëiste en gewenste geschiktheid van de geïnteresseerden die willen deelnemen aan de selectiefase om te komen tot maximaal drie deelnemers aan de gunningsfase.

## **Stedenbouwkundig plan/beeldkwaliteitsplan**

Het stedenbouwkundig plan is op 29 januari 2020 door de gemeenteraad vastgesteld en is leidend en richtinggevend voor de verdere ontwikkel- en realisatiefase. Het stedenbouwkundig plan (bijlage 1) en het beeldkwaliteitsplan (bijlage 2) zijn bij deze selectieleidraad gevoegd.

## **Bestemmingsplan**

De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met het van kracht zijnde bestemmingsplan.

## **Percelen**

De gemeente Kerkrade is eigenaar van het perceel grond gelegen aan de Wiel Coerverstraat, kadastraal bekend als gemeente Kerkrade, sectie F, nummer 5664, groot 48.604 m<sup>2</sup>. Dit perceel zal op basis van een nader vast te stellen tweetal verkooptekeningen worden afgesplitst zodat een

tweetal nieuw te vormen percelen, afgestemd op het ontwerp- bouwplan, kunnen worden overgedragen.

De totale oppervlakte van het af te splitsen perceel aan de Nico Ploumstraat bedraagt ca. 1.550 m<sup>2</sup>. De totale oppervlakte van het af te splitsen perceel aan de Wiel Coerverstraat bedraagt ca. 2.030 m<sup>2</sup>. De exacte oppervlakte van beide percelen zal op basis van de nadere uitgiftetekeningen en door inmeting van het kadaster worden bepaald. Voorts is een voorlopige hoogtemeting van het terrein met huidige opstallen als bijlage 3 bij deze selectieleidraad gevoegd.

De gemeente heeft het terrein laten onderzoeken middels een geotechnisch onderzoek (sonderingen)(bijlage 4) en een verkennend bodemonderzoek (bijlage 5).

### **Bouwgrond**

De gemeente Kerkrade is voornemens om de over te dragen percelen grond als bouwgrond te verkopen en over te dragen. De percelen worden niet bouwrijp gemaakt. De gegunde partij dient het door haar te ontwikkelen bouwplan voor eigen rekening en risico te realiseren. De gegunde partij dient hiervoor een aanvraag-omgevingsvergunning in te dienen. Thans wordt uitgegaan van een start van de bouw in de tweede helft van het jaar 2025.

### **Aanleg en terug-levering infrastructuur**

De aanleg van de infrastructuur binnen het over te dragen perceel (boven- en ondergrondse infrastructuur, bestrating, groen, wateropvangvoorzieningen etc.) van de openbare ruimte van het bouwplan is onderdeel van het door de "beste inschrijvende partij" te realiseren bouwplan.

Na aanleg/realisatie van de infrastructuur van de openbare ruimte (conform het door de gemeente Kerkrade aangeleverde Programma van Eisen), dient dit gebied voor een symbolisch bedrag (€ 1,00) te worden teruggeleverd aan de gemeente Kerkrade. Op de aanleg van de infrastructuur zit een garantietermijn van minimaal 1 jaar. De infrastructuur zal in afstemming met en ter goedkeuring worden overgedragen aan de gemeente. Hierdoor verkrijgt de gemeente de openbare ruimte in eigendom en zal zij dit gaan onderhouden.

### **Planning na gunning**

De gegunde partij dient binnen 6 maanden na gunning de aanvraag- omgevingsvergunning volledig te hebben ingediend. De gegunde partij wordt verplicht om uiterlijk 1 maand na afgifte omgevingsvergunning de verkoopcampagne gestart te hebben ten behoeve van het behalen van de benodigde verkoopdrempel. Na het behalen van de benodigde verkoopdrempel dient de gegunde partij binnen 3 maanden gestart te zijn met de uitvoering.

De beoogde streefdatum van oplevering is de 2<sup>e</sup> helft van 2026.

### **Brede openbare bekendmaking, openbare publicatie**

De gemeente Kerkrade heeft gekozen voor een verkoopprocedure met brede bekendmaking op de volgende wijze:

- Een openbare aankondiging op Tendered
- Een korte advertentietekst op de website van de gemeente Kerkrade
- Aankondiging op de sociale mediakanalen van de gemeente
- Een openbare verkoopprocedure die op een centraal punt wordt aangekondigd via een aankondiging van opdracht, te weten: Tendered. Na registratie heeft een marktpartij toegang tot alle documenten.

### **Verkoopproces verloopt via Tendered**

De gehele verkoopprocedure verloopt via Tendered. Dit betekent dat alle documenten op dit platform gepubliceerd worden.

### **Selectieprocedure**

Door middel van een selectiefase en vervolgens een gunningsfase wenst de gemeente te komen tot één partij ("beste inschrijvende partij") die de realisatie van dit plan gaat uitvoeren.

### **Selectieleidraad**

In deze selectieleidraad beschrijft de gemeente Kerkrade de selectiefase om te komen tot (maximaal) drie partijen die doorgaan naar de gunningsfase.

### **Selectie-eisen/uitsluitingsgronden**

In de aankondiging is aangegeven dat geïnteresseerde partijen in de selectiefase bij hun inschrijving schriftelijk dienen aan te tonen dat zij voldoen aan de hierna genoemde vereisten.

Inschrijvende partijen voor de selectiefase dienen de navolgende informatie/bescheiden te verstrekken:

- Uittreksel uit de Kamer van Koophandel (niet ouder dan 6 maanden);
- Verklaring van de belastingdienst omtrent het betalingsgedrag ter zake van de nakoming van de fiscale verplichtingen (niet ouder dan 6 maanden);
- Ingevuld en ondertekend Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA)
- Overlegging van een tweetal referentieprojecten met tevredenheidsverklaringen (bijlage 7);
- Een onderbouwd marktadvies van een erkende lokale NVM-makelaar waarin geadviseerd wordt over de afzetbaarheid, prijsindicatie, marktconformiteit en wenselijke woning-typologie van dit plan;

### **Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA) - toelichting**

Het UEA is het Europees standaardformulier dat in Nederland wordt toegepast op aanbestedingen zowel boven als onder de Europese aanbestedingsdrempel. Het UEA is een eigen verklaring over de financiële toestand, de bekwaamheden en de geschiktheid van ondernemingen voor een aanbestedingsprocedure. Inschrijvers hoeven dan niet het volledige bewijsmateriaal bij inschrijving te verstrekken, wat de administratieve lasten verlicht.

### **Referentieprojecten - toelichting**

In de selectiefase dienen partijen twee referentieprojecten te overleggen inclusief tevredenheidsverklaringen waarmee inschrijvers aantonen dat zij voldoende ervaring hebben met soortgelijke projecten, dat zij in staat zijn het bouwplan te realiseren en dat opdrachtgevers tevreden zijn over de door inschrijvers geleverde prestaties, resultaten, werkwijze en wijze van samenwerking.

De twee referentieprojecten dienen tenminste te voldoen aan de volgende vereisten:

- De realisatie van tenminste 10 nieuwbouwwoningen (bij voorkeur een combinatie van levensloopbestendige patiowoningen en eengezinswoningen).
- De referentieprojecten dienen uiterlijk 5 jaar geleden opgeleverd te zijn.
- De gemeente behoudt zich het recht voor deze referenties op te vragen en te verifiëren.

De omschrijvingen van de referentieprojecten, inclusief de gehanteerde verkoopprijzen, dienen per project een omschrijving van het project te omvatten aangevuld met documentatie in beeld van het project.

### **Bibob-onderzoek**

Binnen de gemeente Kerkrade is de "Beleidslijn voor de toepassing van de wet bevordering integriteits-beoordelingen door het openbaar bestuur gemeente Kerkrade 2018" van toepassing (zie bijlage 9).

De gemeente wenst zaken te doen met een solide en betrouwbare partij. Ter toetsing van de betrouwbaarheid en integriteit, kan de gemeente in het kader van de Wet BIBOB (Wet Bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur) advies inwinnen over de inschrijver die eerst voor gunning in aanmerking komt. Hiermee wil de gemeente voorkomen dat met de woningbouwontwikkeling onbedoeld criminele activiteiten worden gefaciliteerd. De aanvraagprocedure voor een BIBOB-advies wordt na de voorlopige gunning in gang gezet en heeft slechts betrekking op de beoogde winnende inschrijver. De gemeente is hiertoe gerechtigd, maar niet verplicht. De beoogde winnende inschrijver verplicht zich tot medewerking. Definitieve gunning vindt pas plaats na een positief advies.

### **Beoordelingscommissie**

De door partijen ingediende informatie/bescheiden worden beoordeeld door een gemeentelijke beoordelingscommissie. Deze commissie bestaat uit:

- vertegenwoordiging van de afdeling Stedelijke Ontwikkeling en de afdeling Stedelijk Beheer van de gemeente Kerkrade (inhoudelijke beoordeling)
- vertegenwoordiging van de afdeling Algemene en Juridische Zaken (procesmatige beoordeling, geen inhoudelijke beoordeling)
- Ondersteuning c.q. advisering door Franz Ziegler van Ziegler Branderhorst stedenbouw en architectuur uit Rotterdam (geen inhoudelijke beoordeling)

Vervolgens zal de beoordelingscommissie in consensus de scores per inschrijving bepalen.

### **Beoordeling van de inschrijvingen**

De beoordeling van de inschrijvingen voor de selectiefase gebeurt in twee stappen:

1. De inschrijvingen worden eerst beoordeeld op volledigheid; inschrijvingen die niet alle gevraagde informatie/bescheiden bevatten of niet zijn opgesteld als voorgeschreven, worden uitgesloten van verdere deelname.
2. De inschrijvingen worden daarna inhoudelijk beoordeeld op basis van de ingediende referentieprojecten met tevredenheidsverklaringen.

Zo nodig kunnen door de gemeente Kerkrade aanvullende vragen worden gesteld. Tevens behoudt de gemeente Kerkrade zich het recht voor om te allen tijde de verstrekte informatie/bescheiden aan een nader onderzoek te onderwerpen en op juistheid te controleren, evenals de opgegeven referenties te benaderen, zonder inschrijver hierover te informeren.

### **Beoordeling referentieprojecten**

De referentieprojecten krijgen een score van 0 tot 10. De score wordt toegekend door het referentieproject te vergelijken met het te realiseren bouwplan dat de gemeente voor deze bouwkavels voor ogen heeft. Beoordeeld wordt of en zo ja, in hoeverre de hierna genoemde onderdelen van het betreffende referentieproject tegemoet komen aan/passen bij het bouwplan dat de gemeente voor ogen heeft en/of het referentieproject voldoende aantoont dat de inschrijver in staat is het bouwplan te realiseren.

De referentieprojecten worden onder meer beoordeeld op:

- Complexiteit en/of bijzondere omgevingsfactoren van het bouwplan;
- architectonische verschijningsvorm van de gebouwen/woningen;
- mate van gedetailleerdheid van het ontwerp/verfijnde vormgeving/materiaalgebruik;
- (stedenbouwkundige) inpassing in de gebouwde omgeving/harmonie met de omgeving;
- inpassing/aanleg van infrastructuur, groen en (hemel-)wateropvang;
- eventuele bijzondere (conceptuele) bouwtoepassing zoals circulariteit, bio-based, NOM etc.;

- eigen opdrachtgeverschap/eigen kwalitatieve ontwikkelcapaciteit;
- gerealiseerde totaalbeeld.

De daarbij toe te wijzen punten/scores zijn als volgt:

- 0 - 1 punten = voldoet niet aan de minimale (kwaliteits-)eisen;
- 2 - 3 punten = niet overtuigend dat de vereiste kwaliteit geleverd zal worden;
- 4 - 5 punten = matig overtuigend dat de vereiste kwaliteit geleverd zal worden;
- 6 - 7 punten = voldoende overtuigend dat de vereiste kwaliteit geleverd zal worden;
- 8 - 9 punten = goed overtuigend dat de vereiste kwaliteit geleverd zal worden;
- 10 punten = uitstekend overtuigend dat de vereiste kwaliteit geleverd zal worden;

### **Toelating tot de gunningsfase**

Op basis van de hiervoor genoemde minimumvereisten en de score die wordt behaald op de referentieprojecten, worden door de gemeente Kerkrade maximaal drie partijen geselecteerd en toegelaten tot de gunningsfase. Indien partijen gelijk scoren, wordt er geloot om te bepalen wie door kan gaan.

Partijen dienen in de gunningsfase rekening te houden met het verstrekken van een bereidstellingsverklaring voor een bankgarantie ter hoogte van 15% van de koopsom.

### **Bereidstellingsverklaring - toelichting**

De bereidstellingsverklaring is een document waarin een financiële instelling als bedoeld in artikel 1.1 Wet op het financieel toezicht, zich bereid verklaart bij gunning van de verkoop van de gronden en de planrealisatie aan de betreffende partij, een bankgarantie te verstrekken ten gunste van de gemeente Kerkrade ter hoogte van 15% van de koopsom tot meerdere zekerheid tot nakoming van de verplichtingen uit de koopovereenkomst van de gronden.

### **Gunningsfase**

De partijen die geselecteerd worden voor de gunningsfase krijgen vervolgens de gunningsleidraad inclusief bijlagen (waaronder de model koop-/realisatieovereenkomst) toegestuurd. In de gunningsfase wordt de "beste inschrijvende partij" onder andere bepaald op basis van bieding/prijs voor het perceel, het op te stellen voorlopig ontwerp van het bouwplan, het inrichtingsplan van de omgeving (infra, groen en water), een plan van aanpak, een voorlopig uitvoeringsplanning, diverse kwalitatieve criteria zoals energiezuinigheid, duurzaamheid etc.

Bij de start van de gunningsfase zal onder andere de navolgende informatie beschikbaar worden gesteld:

- Technische specificaties m.b.t. de infrastructuur (bestrating, groen en waterhuishouding);
- Inmetingstekening met hoogteligging van het terrein;
- Overige nader te bepalen informatie.

### **Planning selectie- en gunningsfase**

De tijdsplanning is thans als volgt:

- Aankondiging van de selectieprocedure: 17 maart 2025;
- Na ontvangst van de selectieleidraad en overige documenten hebben geïnteresseerde partijen tot en met 31 maart 2025 de gelegenheid voor het indienen van vragen over de selectiefase;
- Uiterlijk op 7 april 2025 volgt de Nota van inlichtingen door de gemeente;
- Tot uiterlijk 17 april 2025 uiterlijk 12.00 uur kunnen inschrijvers de gevraagde documenten voor de selectiefase indienen;
- Uiterlijk op 24 april 2025 wordt de voorlopige selectie door de gemeente bekend gemaakt (afronding selectiefase);
- Na een opschortende termijn van 10 kalenderdagen (eindigend op 6 mei 2025) indien ongebruikt verstreken, zal de gemeente aan de (maximaal) drie geselecteerde partijen de gunningsleidraad toesturen;
- Na verzending van de gunningsleidraad hebben de drie geselecteerde partijen tot 12 mei 2025 de gelegenheid tot het indienen vragen gunningsfase;
- Uiterlijk op 16 mei 2025 volgt de Nota van inlichtingen door de gemeente;
- Tot uiterlijk 10 juni 2025 kunnen partijen biedingen met de vereiste kwalitatieve criteria indienen;
- Uiterlijk op 24 juni 2025 neemt gemeente een voorlopig gunningsbesluit (afronding gunningsfase) en wordt het Bibob-onderzoek in gang gezet;
- Na een opschortende termijn van 10 kalenderdagen 4 juli 2025 indien ongebruikt verstreken, zal de gemeente definitief gunnen, tenzij de uitkomsten van het Bibob-onderzoek nog niet beschikbaar zijn, door het sluiten van de koop-/realisatie-overeenkomst tussen de geselecteerde partij en de gemeente.

### **Tegenstrijdigheden**

Dit document en de daarin opgenomen voorwaarden en uitgangspunten zijn met zorg samengesteld. Mocht de inschrijver desondanks tegenstrijdigheden of onvolkomenheden tegenkomen, dan dient de inschrijver deze zo spoedig mogelijk, kenbaar te maken via het platform Tendered.

Indien achteraf blijkt dat er onvolkomenheden of tegenstrijdigheden in dit document zitten en deze niet door de inschrijver en/of de gemeente zijn opgemerkt, kan dit de gemeente Kerkrade niet worden aangerekend.

Van inschrijvers wordt een proactieve houding verwacht. Dit betekent dat een inschrijver geen rechtsgeldig beroep kan doen op onvolkomenheden of tegenstrijdigheden die door hem en/of de gemeente niet binnen de hiervoor genoemde termijn aan de orde zijn gesteld, terwijl dit redelijkerwijs wel mogelijk was geweest. Ten aanzien van deze onvolkomenheden of tegenstrijdigheden heeft de inschrijver in die situatie zijn rechten verwerkt.

### **Voorbehoud**

De gemeente Kerkrade behoudt zich het recht voor om in onvoorziene situaties of in geval van het ontbreken van naar haar oordeel geschikte aanmeldingen of inschrijvingen, de selectie- en gunningsfase tijdelijk op te schorten of definitief te stoppen. Over de opschorting- en/of stoppingsredenen wordt verder niet gecorrespondeerd.

### **Regels**

Het verstrekken van onjuiste informatie/bescheiden leidt tot uitsluiting.

Voor zover voor deze procedure of onderdelen daarvan, bestuurlijke goedkeuring of vergunningverlening vereist, geschiedt deze procedure onder voorbehoud van goedkeuring of vergunningverlening.

De inschrijver zal strikte vertrouwelijkheid in acht nemen ter zake van alle informatie welke hem bekend is of wordt van de gemeente Kerkrade. De informatie welke hem ter beschikking staat, zal hij niet aan derden ter beschikking stellen en aan zijn personeel slechts bekend maken voor zover dit nodig is voor het doen van de inschrijving. Deze vertrouwelijkheid is wederkerig, de gemeente Kerkrade zal op dezelfde wijze omgaan met de informatie/bescheiden van de inschrijver. Wel behoudt de gemeente Kerkrade zich het recht voor de verstrekte informatie/bescheiden aan een nader onderzoek te onderwerpen en op juistheid te controleren, alsmede om de opgegeven referenties te benaderen, zonder inschrijver hierover te informeren.

De door de inschrijver gemaakte kosten voor het opstellen en het aanbieden van de gevraagde informatie/bescheiden in deze selectiefase worden niet vergoed.

De gemeente Kerkrade zal de score en de onderbouwing van de score op aanvraag van de inschrijver aan hem bekend maken.

De gemeente is niet verplicht documenten die ten grondslag liggen aan de beoordeling en de selectie (zoals door inschrijvers ingediende informatie, bescheiden en referentieprojecten) aan de inschrijvers bekend te maken. Over de toelating tot de gunningsfase kan niet gecommuniceerd worden.

Inschrijvers die toegelaten worden tot de gunningsfase krijgen in de gunningsfase voor het uitwerken van hun offerte een rekenvergoeding van € 3.000,-. Met dien verstande dat de uitwerking van de offerte minimaal een voldoende scoort op de kwalitatieve aspecten.

### **Vragen**

Heeft u vragen? Deze kunnen via Tendered worden ingediend.

## Overzicht bijlagen

|            |                                                                                                                                      |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bijlage 1: | Stedenbouwkundig plan                                                                                                                |
| Bijlage 2: | Beeldkwaliteitsplan/Ontwerp                                                                                                          |
| Bijlage 3: | Voorlopige hoogtemeting                                                                                                              |
| Bijlage 4: | Geotechnisch onderzoek (sonderingen)                                                                                                 |
| Bijlage 5: | Verkennd bodemonderzoek                                                                                                              |
| Bijlage 6: | Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA) apart document<br><b><u>uea 516756 20250317130545.pdf</u></b>                           |
| Bijlage 7: | Formulier referenties                                                                                                                |
| Bijlage 8: | Beleidslijn voor de toepassing van de wet bevordering integriteits-beoordelingen<br>door het openbaar bestuur gemeente Kerkrade 2018 |
| Bijlage 9: | Programma van Eisen openbare ruimte                                                                                                  |