



Gemeente Raalte

Aanmeldingsleidraad

Tender Franciscushof-Zuid - Bosrijk

20 januari 2026
Versie: 2



Inhoud

1	Omschrijving van de tender	2
1.1	Inleiding	2
1.2	Over Gemeente Raalte	2
1.3	Omschrijving en scope van de opgave	2
1.4	Minimale grondprijs en maximale V.O.N. prijs	3
1.5	Vorm van de overeenkomst	4
2	De procedure	5
2.1	Opzet van de procedure	5
2.2	Geheel digitaal	5
2.3	Voorwaarden procedure	6
2.4	Akkoord met procedure	6
2.5	Klachtenprocedure	6
2.6	Planning tenderprocedure	7
2.7	Nota van Inlichtingen	7
2.8	De aanmelding	8
2.9	Eén aanmelding	9
2.10	De beoordeling van de aanmelding	9
3	Eisen aan de ondernemer	10
3.1	Deelnameverklaring	10
3.2	Bewijs van inschrijving in handels- of beroepenregister	10
3.3	Geschiktheidseis: financieel en economische draagkracht	10
3.4	Geschiktheidseis: vakbekwaamheid	10
4	Selectieprocedure	12
4.1	Selectiecriteria	12
4.2	Uitleg selectie criterium	13
4.3	Controle van referenties	14
4.4	Selectiebeslissing	14
	Bijlagen	15



1 Omschrijving van de tender

1.1 Inleiding

Gemeente Raalte (hierna: de gemeente) is voornemens om een viertal bouwrijp percelen in het plan Franciscushof Zuid te verkopen. Hiervoor is deze tenderprocedure uitgezet.

De gemeente is op zoek naar een ontwikkelaar die op deze percelen in totaal 14 woningen met een bijzonder en uniek ontwerp gaat realiseren en zich daarbij committeert aan de gestelde voorwaarden in deze tender. De inschrijver met wie de verkoopovereenkomst wordt aangegaan, zal voor eigen rekening en risico de woningen realiseren.

Hiervoor wordt een tenderprocedure gevolgd. De tender verloopt in twee fases: de selectiefase en de biedingsfase. Deze aanmeldingsleidraad is bedoeld om maximaal drie (3) partijen te selecteren die een bieding mogen doen in de biedingsfase.

Door middel van deze tender beoogt de gemeente een overeenkomst met één partij af te sluiten, gekozen op basis van de beste prijs-kwaliteit verhouding. De inschrijver met wie de koopovereenkomst wordt aangegaan.

1.2 Over Gemeente Raalte

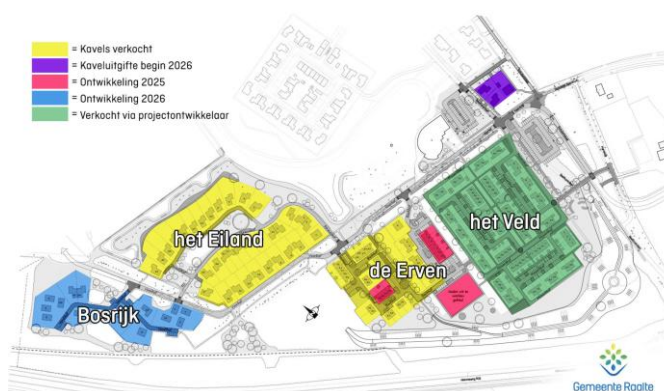
De gemeente Raalte ligt in het Sallandse deel van Overijssel en telt ruim 38.000 inwoners. De gemeente heeft een centrale ligging tussen steden als Zwolle en Deventer en kenmerkt zich door een sterke gemeenschapszin, een groene leefomgeving en een actieve samenwerking met inwoners en ondernemers.

1.3 Omschrijving en scope van de opgave

De te realiseren woningen komen te staan in het deelgebied 'Bosrijk', gelegen in het nieuwbouwproject Franciscushof Zuid. Dit deelgebied ligt aan de westzijde van Franciscushof-Zuid en vormt een unieke locatie waar wonen in het bos centraal staat. In figuur 1, is het uit te geven perceel Bosrijk in blauw weergegeven. Hieronder valt ook openbare ruimte, die niet verkocht wordt. Daarom worden er in feite 4 losse percelen verkocht. In totaal dienen er 14 woningen ontwikkeld te worden, bestaande uit verschillende woningtypen en omringd door het al aanwezige bos.

1.3.1 De locatie

Franciscushof-Zuid wordt gekenmerkt door een landschappelijke benadering van de woonbuurten, waarbij verschillende manieren van wonen in het landschap mogelijk worden gemaakt. Binnen het deelgebied Bosrijk ligt de nadruk op het wonen in het bos. De opgave richt zich op het versterken van de landschappelijke beleving: het bos vormt niet slechts een decor, maar een wezenlijk onderdeel van het woonmilieu. De uitdaging ligt in het vormgeven van een woonomgeving waarin de beleving van het landschap maximaal tot zijn recht komt.



Figuur 1

Bosrijk bevindt zich in het westelijke deel van het projectgebied, grenzend aan de N35 en het geluidsscherm. Omdat de woningen zich in een bosrijke omgeving bevinden, vraagt de opgave om een zorgvuldige uitwerking, zowel qua vorm als beeldkwaliteit.

Het perceel is inmiddels bouwrijp gemaakt en voorzien van kabels en leidingen en een bouwstraat.

1.3.2 Doelstellingen en uitgangspunten

De doelstelling van deze verkoopprocedure is om een marktpartij te selecteren die de woningen zal realiseren voor eigen rekening en risico in het aangegeven deelgebied. De realisatie zal plaatsvinden binnen de gestelde kaders van de gemeente, waarbij de volgende uitgangspunten gelden:

- Op het perceel worden in totaal 14 woningen gerealiseerd, bestaande uit:
 - twee clusters van vier woningen,
 - één twee-onder-één-kapwoning,
 - vier vrijstaande woningen.
- De woningen mogen verkocht worden in de vrije sector.
- De woningen kennen een bijzonder en uniek ontwerp dat tegelijk passend is voor de locatie, de omliggende wijk en de bosrijke omgeving.
- Bij de inpassing van de bebouwing staat het behoud van bestaande bomen centraal.

De gemeente is op zoek naar een ontwikkelteam dat na gunning binnen afzienbare termijn kan overgaan tot realisatie zodat de planning van de gemeente voor de ontwikkeling van Franciscushof Zuid gehandhaafd blijft. Bosrijk is het laatste deelgebied dat ontwikkeld wordt in de wijk. Het streven is om de woningen op te leveren twee jaar na definitieve gunning.

Bij de ontwikkeling van de woningen dient, naast het geldende omgevingsplan voldaan te worden aan kavelpaspoort en stedenbouwkundig plan (bijlagen 1 en 5)

1.4 Minimale grondprijs en maximale V.O.N. prijs

De gemeente hanteert een minimale grondprijs van €2.700.000 exclusief BTW (prijspeil 2026) voor deze verkoop. Daarnaast geldt een gemiddelde maximale verkoopprijs van €900.000 (prijspeil 2026) voor de 14 woningen ten tijde van de inschrijving. Dit dient in de biedingsfase aangetoond te worden door het vermelden van de VON prijzen per woning.



Wanneer de VON prijzen na de gunning stijgen, stijgt de grondprijs met hetzelfde percentage mee. Het perceel is circa 8369 m² groot en wordt door de gemeente bouwrijp geleverd. In de biedingsfase wordt de definitieve minimale grondprijs vastgesteld.

1.5 Vorm van de overeenkomst

De gemeente sluit met de winnaar van deze tender een koopovereenkomst (verder: overeenkomst) (bijlage 2). De algemene verkoopvoorwaarden maken hier onderdeel van uit. Deze zijn opgenomen in bijlage 3. In geval van tegenstrijdigheden tussen dit document en de overeenkomst prevaleert de overeenkomst. Door middel van het inschrijven op deze tender gaat u akkoord met de inhoud van de overeenkomst en algemene verkoopvoorwaarden. Na gunning zal deze overeenkomst ondertekend worden.

1.5.1 Omgevingsplan en planontwikkeling

De gemeente heeft voortschrijdend inzicht ten opzichte van het vastgestelde omgevingsplan. Naar aanleiding van ontwikkelingen in Franciscushof-zuid zijn nieuwe inzichten opgedaan over dit gebied.

Om die reden is het waarschijnlijk dat de ontwikkelaar tijdens het uitwerken van het plan gedurende de procedure tegen een aantal tegenstrijdigheden aan kan lopen. Een visie of ontwerp dat op een aantal punten afwijkt van het omgevingsplan is dan ook acceptabel. Het aantal tegenstrijdigheden is beperkt tot de volgende punten:

- Clusters van 4 woningen: het kavelpaspoort is leidend. De woningen dienen aaneengeschakeld te zijn.
- In plaats van een hellend dak, kunt u ook kiezen voor een plat dak.

Let op: in uw aanmelding of bieding mag u enkel afwijken van het omgevingsplan op bovenstaande punten, maar dient u binnen de kaders van kavelpaspoort en stedenbouwkundig plan te blijven.

Voor de benodigde planologische afhechting zal hiervoor na gunning een BOPA procedure doorlopen worden op initiatief van en voor rekening van de geselecteerde ontwikkelaar. Omdat de gemeente de BOPA zelf beoordeelt is de kans op verlening vrijwel zeker, mits voldaan wordt aan het kavelpaspoort. Enkel een gegrond bezwaar kan leiden tot het niet verlenen van een vergunning, maar de kans hierop is vrijwel nihil. De gemeente heeft er bewust voor gekozen om niet vooraf zelf dit initiatief te nemen, omdat het van de planontwikkeling van de ontwikkelaar afhangt op welke punten een afwijking op het omgevingsplan dient te worden aangevraagd.

Om het risico voor de geselecteerde ontwikkelaar te verminderen zijn er in de koopovereenkomst ontbindende voorwaarden in verband met bovenstaande opgenomen.



2 De procedure

In dit hoofdstuk worden de tendervoorschriften uiteengezet en de procedurele aspecten rondom de tender besproken. Indien en voor zover de voorschriften betrekking hebben op u of uw organisatie dient u hieraan te voldoen. Indien u niet aan deze voorschriften voldoet kan de gemeente besluiten u uit te sluiten van deelname.

2.1 Opzet van de procedure

De procedure betreft een tenderprocedure in twee fases. Dit betekent dat elke geïnteresseerde partij wordt uitgenodigd om een aanmelding in te dienen in de eerste fase, de selectiefase. Vervolgens wordt op basis van de aanmeldingen een selectie gemaakt van maximaal drie (3) partijen. Deze partijen zullen worden uitgenodigd tot het indienen van een bieding in de biedingsfase. De biedingen zullen worden beoordeeld, waarbij de bieding met de beste prijs/kwaliteit verhouding de tender gegund zal krijgen.

Fase 1 selectiefase

De eerste fase is de 'selectiefase'. In deze fase kunnen geïnteresseerde marktpartijen hun interesse kenbaar maken voor de uitvraag. Op basis van de aanmeldingen worden maximaal drie (3) marktpartijen geselecteerd op basis van de criteria zoals opgenomen in deze leidraad.

Fase 2 biedingsfase

De geselecteerde marktpartijen kunnen vervolgens in de biedingsfase (fase 2) een bieding uitbrengen. Geselecteerde partijen ontvangen na de selectiefase de biedingsleidraad inclusief de beoordelingscriteria. De beoordelingscriteria worden nader uitgewerkt in de biedingsleidraad. U wordt gevraagd een aantal (ontwerp)producten aan te leveren welke worden beoordeeld op onderstaande onderdelen:

- Ontwerp
- Plan van Aanpak en planning
- Duurzaamheid en natuurinclusiviteit
- Grondbod

Meedoen in de procedure

U kunt kenbaar maken dat u wilt meedingen in deze tender door het tijdig via TenderNed indienen van de in deze aanmeldingsleidraad gevraagde gegevens.

2.2 Geheel digitaal

Deze selectieprocedure zal geheel digitaal verlopen. Dit houdt in dat:

- De tender is geplaatst op de website van TenderNed;
- De documenten die bij deze tender horen alleen digitaal beschikbaar te zijn;
- Alle communicatie (waaronder vragen en antwoorden) tijdens deze tender gebeurt via TenderNed;
- U en andere aanbidders de aanmelding indienen via TenderNed;
- De gemeente de voorgenomen gunningsbeslissing communiceert via TenderNed. Een uitgebreide instructie met betrekking tot het werken met TenderNed vindt u op de [website](#) van TenderNed.



2.3 Voorwaarden procedure

Met het indienen van een aanmelding conformeert u zich onvoorwaardelijk aan onderstaande eisen:

Uw aanmelding is in de Nederlandse taal gesteld;

- De gemeente behoudt zich het recht voor om, zonder opgaaf van redenen, de tender tijdelijk geheel of gedeeltelijk, of definitief te stoppen, bijvoorbeeld in geval van:
 - het ontbreken van positieve besluitvorming aangaande voornemen tot gunning;
 - gewijzigde regelgeving, op nationaal en/of Europees niveau, of zodanig overheidsbeleid dat de inhoud van de tender aangepast dient te worden;
 - het naar het oordeel van de gemeente ontbreken van een passende aanmelding;
 - Voor dit voortgangsrisico van de tender kan de gemeente – zolang de verkoop formeel nog niet is gegund – niet aansprakelijk worden gesteld. Geïnteresseerden kunnen op geen enkele wijze hieraan rechten ontleen.
- Op deze tender is het Nederlands recht van toepassing. De tender is geen opdracht en kan ook niet als zodanig worden uitgelegd. Deze procedure is nadrukkelijk geen aanbestedingsprocedure in de zin van de Aanbestedingswet 2012 of het ARW 2016.
- Aan de partijen die wel een bieding hebben ingediend in de biedingsfase, maar aan wie niet gegund wordt, zal een tenderkostenvergoeding worden betaald van €5.000,-. Voorwaarde hiervoor is dat biedingscriterium 'ontwerp' ten minste met een voldoende is beoordeeld.
- U gaat ermee akkoord dat de gemeente zich het recht voorbehoudt om u in een later stadium alsnog te verzoeken om officiële bewijsstukken te overleggen. Indien deze bewijsstukken niet overeenkomen met hetgeen u heeft verklaard kan uw aanmelding alsnog worden uitgesloten.
- De tenderdocumenten maken integraal onderdeel uit van de uiteindelijk te sluiten koop overeenkomst. Dit betekent onder meer dan het de inschrijver gehouden is aan zijn ingediende plan.

2.4 Akkoord met procedure

In deze aanmeldingsleidraad inclusief bijlagen heeft de gemeente eisen aan de procedure en de aanmelding gesteld en de door ons te hanteren tenderprocedure toegelicht. Door het indienen van uw aanmelding voor deze tender verklaart u onvoorwaardelijk met deze eisen en deze tenderprocedure akkoord te gaan. Als de gemeente in uw aanmelding ziet dat u niet onvoorwaardelijk akkoord bent, kan de gemeente uw aanmelding om die reden afwijzen.

2.5 Klachtenprocedure

Klachten over deze tender dienen door u in eerste instantie te worden geuit door het tijdig stellen van vragen. Indien de klacht in de nota('s) van inlichtingen niet afdoende wordt behandeld, kan een klacht worden ingediend via de berichtenmodule in TenderNed. Uw klacht zal afgehandeld worden door iemand die niet direct betrokken is bij de tender.



2.6 Planning tenderprocedure

De uitvraag van de aanmeldingen verloopt volgens de onderstaande planning:

Planning aanmeldfase	Data
Publicatie	maandag 8 december 2025
Deadline indienen vragen	donderdag 8 januari 2026 12:00 uur
Publicatie nota van inlichtingen	dinsdag 20 januari 2026
Deadline indienen aanmeldingen	vrijdag 6 februari 2026 10:00 uur
Bekendmaking selectiebeslissing	donderdag 19 februari 2026
Definitieve selectiebeslissing	vrijdag 3 maart 2026

Planning biedingsfase	Data
Publicatie	Vrijdag 3 maart 2026
Deadline indienen inschrijving	Begin mei 2026
Presentaties	Medio mei 2026
Bekendmaking gunningsbeslissing	Eind mei 2026
Definitieve gunning	Medio juni 2026

Bovenstaande planning wordt gehanteerd voor de procedure. De genoemde data en tijden voor het indienen van vragen en het indienen van het plan zijn harde deadlines. Het overschrijden van deze deadlines kan tot uitsluiting leiden. De gemeente is gerechtigd deze planning te wijzigen. Als dat gebeurt, zal hierover tijdig worden gecommuniceerd.

Bij verschil tussen de planning van de biedingsleidraad en TenderNed gaat de planning op TenderNed voor. U kunt geen rechten ontleen aan deze planning.

2.7 Nota van Inlichtingen

Verzoeken om nadere informatie met betrekking tot inhoudelijke en procedurele aspecten betreffende deze tender dienen schriftelijk gesteld te worden, via het tabblad 'vraag en antwoord' in TenderNed. Dit kan uiterlijk tot de daarvoor aangegeven in de planning.

Indien er onvolkomenheden, tegenstrijdigheden of bezwaren zijn met betrekking tot de inhoud van de aanmeldingsleidraad, bijlagen en/of de tenderprocedure, dienen deze tijdens deze vragenronde te worden gemeld. Als er geen bezwaren worden ingediend, mag de gemeente ervan uitgaan dat de gegadigden geen bezwaren hebben tegen de inhoud van de aanmeldingsleidraad met bijlagen en/of de tenderprocedure, waardoor hun recht om hier later tegen in te gaan, komt te vervallen.

De nota van Inlichtingen maakt integraal onderdeel uit van deze aanmeldingsleidraad. In geval van tegenstrijdigheden tussen de aanmeldingsleidraad en de nota(s) van inlichtingen, prevaleert de (meest recente) nota van inlichtingen.



Deze fase van de tender betreft uitsluitend de selectie van aanmelders op basis hun geschiktheid. Uw vragen en opmerkingen dienen dan ook betrekking te hebben op de in deze fase beschikbare informatie. Vragen en opmerkingen die betrekking hebben op de inhoud van de verkoop hoeft de gemeente in deze fase nog niet beantwoorden. De documenten in de biedingsfase zullen nadere informatie geven over de inhoud van de verkoop.

Inhoudelijke vragen (mits tijdig ingediend) zullen vervolgens met bijbehorende antwoorden geanonimiseerd in de nota van inlichtingen van de aanmeldingsfase, via TenderNed worden gepubliceerd.

Met het uitbrengen van de laatste nota van inlichtingen zijn de eisen aan de procedure en de tender met bijbehorende documenten definitief vastgesteld.

De gemeente kan naar aanleiding van vragen en antwoorden een invulformulier wijzigen.

Let erop dat u, voordat u uw aanmelding indient, controleert dat u de laatste versie van de formulieren gebruikt. Als u een verkeerd formulier gebruikt kan dat er namelijk toe leiden dat uw aanmelding wordt afgewezen.

2.8 De aanmelding

Het aanmelden vindt plaats via TenderNed. Aanmeldingen die op een andere wijze worden ingediend - bijvoorbeeld via e-mail, fax of persoonlijk overhandigd - accepteert de gemeente niet.

In de planning vindt u de deadline voor het indienen van de stukken. U dient uw aanmelding vóór de aangegeven deadline via TenderNed te uploaden en in de digitale kluis te plaatsen. Na deze deadline is het niet langer mogelijk om de stukken in de kluis te plaatsen en is het niet meer mogelijk om een aanmelding in te dienen of te wijzigen. Het op tijd in de kluis plaatsen van uw aanmelding is geheel uw verantwoordelijkheid, begin daarom ruim op tijd! Na sluiting van de termijn voor het indienen van aanmeldingen downloadt de gemeente de aanmeldingen uit de digitale kluis en wordt de beoordelingsprocedure gestart.

Het is aan te raden om ruim voor de deadline van het indienen van een document te controleren of uw organisatie inderdaad juist is geregistreerd op TenderNed en dat er een persoon bevoegd is om namens uw organisatie documenten digitaal in te dienen. Indien dit namelijk niet het geval is, moet u zich eerst registreren op TenderNed. Dit proces kan meerdere dagen duren.

In geval van een aantoonbare storing van TenderNed, waardoor het indienen van de aanmelding voor het verstrijken van de uiterste termijn niet mogelijk is, kan de gemeente na afloop van de uiterste termijn besluiten deze termijn te verlengen. Aanmelder dient hiertoe onverwijld na constatering van de storing van TenderNed een (gemotiveerde) e-mail te zenden aan judith.scherpenisse@tenderpeople.nl onder vermelding van 'storing TenderNed tender 'Tender Bosrijk Franciscushof'.

De mogelijkheid van verlenging betreft een eenzijdig recht van de gemeente en nadrukkelijk geen plicht. Het staat de gemeente niet vrij van dit recht gebruik te maken vanaf het moment waarop de kluis is geopend, aangezien zij dan reeds kennis heeft kunnen nemen van de binnengekomen aanmeldingen. Aanmelder blijft zelfstandig verantwoordelijk voor het tijdig en op juiste wijze indienen van haar aanmelding. Indien de gemeente besluit de termijn te verlengen worden alle gegadigden in kennis gesteld van de verlenging. De gegadigden welke reeds een aanmelding (tijdig) hadden ingediend krijgen



de gelegenheid om hun aanmelding binnen de gestelde verlengingsperiode te wijzigen of aan te vullen.

2.9 Eén aanmelding

Een organisatie mag slechts éénmaal een aanmelding doen. Indien u meerdere aanmeldingen doet, hetzij zelfstandig of als deelnemer in een combinatie, zullen al uw uitgebrachte aanmeldingen terzijde worden gelegd. Het is niet toegestaan om met meerdere ondernemingen binnen dezelfde holding- of moederbedrijf een aanmelding te doen, tenzij de aanmelders en het holding- of moederbedrijf kunnen verklaren dat de aanmelders volledig onafhankelijk van elkaar opereren.

2.10 De beoordeling van de aanmelding

Na ontvangst van de aanmeldingen in de selectiefase zal op basis van de deelnameverklaringen worden gecontroleerd of alle aanmeldende partijen aan de gestelde geschiktheidseisen voldoen.

De aanmeldingen die voldoen aan de gestelde geschiktheidseisen, worden getoetst aan de hand van de selectiecriteria in hoofdstuk 4.



3 Eisen aan de ondernemer

3.1 Deelnameverklaring

Wij vragen u om bij uw aanmelding de deelnameverklaring in te dienen. De deelnameverklaring is bijgevoegd als bijlage 3. In de deelnameverklaring geeft u aan of u voldoet aan de in deze tenderprocedure gestelde geschiktheidseisen en of de van toepassing verklaarde uitsluitingsgronden op u van toepassing zijn uw eventuele onderaannemers (waarop u zich beroept om te voldoen aan de geschiktheidseisen) van toepassing zijn.

Als u niet voldoet aan de gestelde geschiktheidseisen of één van de uitsluitingsgronden op u van toepassing zijn, leggen wij uw aanmelding ter zijde. Ook als u de deelnameverklaring niet heeft ingediend leggen wij uw aanmelding ter zijde. Indien er sprake is van fouten die door middel van kleine administratieve handelingen, te bepalen door de gemeente, kunnen worden rechtgezet, is het toegestaan dat de betreffende persoon deze corrigeert om alsnog geldig te worden verklaard.

3.2 Bewijs van inschrijving in handels- of beroepenregister

U voegt bij uw aanmelding een bewijs van inschrijving in het handels- of beroepenregister. Indien u aanmeldt als consortium, voegt u van alle deelnemende partijen een bewijs van inschrijving bij. Het bewijs mag niet ouder zijn dan een jaar, gerekend vanaf de datum van de deadline voor het indienen van de aanmelding.

3.3 Geschiktheidseis: financieel en economische draagkracht

3.3.1 Verklaring tot bereidheid bankgarantie of waarborgsom

Bij het indienen van uw bieding verklaart u dat u financieel voldoende gezond bent om de grond te kopen. U geeft op de deelnameverklaring aan bereid te zijn om, indien de gemeente voornemens is om de verkoop aan u te gunnen, een zekerheidsstelling in de vorm van een bankgarantie of een waarborgsom of andere nader overeen te komen maatregelen bij het aangaan van de koopovereenkomst aan de gemeente af te geven ter hoogte van €250.000,-.

3.4 Geschiktheidseis: vakbekwaamheid

U toont met referentieopdrachten aan dat u of uw onderaannemer voldoet aan onderstaande kerncompetenties. Voor de kerncompetenties gelden de volgende spelregels:

- U gebruikt voor het opgeven van de referenties de deelnameverklaring (bijlage 3). Vul het document volledig in;
- Het is mogelijk dat u één referentie indient waarmee u voldoet aan één, meerdere of alle kerncompetenties.
- Uw referenties (d.w.z. datum van afronding van het referentieproject) mogen niet ouder zijn dan vijf (5) jaar gerekend vanaf de aanmeldingsdatum;
- U mag alleen geheel afgeronde projecten als referentie opgegeven of, indien u gebruik maakt van een nog niet (geheel) afgeronde opdracht, u mag alleen de werkelijk behaalde resultaten van de lopende projecten opgeven en u kunt niet volstaan met een prognose van de resultaten;
- Het staat de gemeente vrij contact op te nemen met de ingediende referentie(s);



- ▶ U mag als referentieproject een project noemen die u als onderaannemer of als consortia hebt uitgevoerd. Als u zich voor een kerncompetentie beroept op de ervaringen of prestaties van een onderaannemer, dan moet u deze onderaannemer ook voor de uitvoering van dat deel van deze ontwikkeling inzetten.

3.4.1 Kerncompetentie 1: Ervaring met het ontwikkelen van een locatie van minimaal 8 verschillende woningen met een bepaalde samenhang

U toont met behulp van één referentie uw kennis, ervaring en competenties aan op het gebied van het aansturen, coördineren en dragen van verantwoordelijkheid voor de integrale ontwikkeling van woningen. Uw referentie bevat ervaring met een ontwikkellocatie met minimaal 8 grondgebonden woningen in de vrije sector. De woningen bestaan uit verschillende type woningen (twee-onder-één kap, vrijstaand, rijwoning etc.) Daarnaast vormen de woningen een herkenbare familie door een gedeelde vormtaal, waarbij tegelijkertijd ruimte is voor individuele variatie. Het ontwerp draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit door de stedenbouwkundige opzet te versterken en het landschap te respecteren, in plaats van te overheersen. U was hierbij risicodragend.

Let op: kerncompetentie 2, 3 en 4 komen inhoudelijk overeen, maar behoren toe aan verschillende disciplines. De gemeente vindt het essentieel dat zowel bij de ontwikkelaar, de bouwer als de ontwerper deze ervaring aanwezig is.

3.4.2 Kerncompetentie 2: Ervaring met ontwikkelen in bosrijke omgeving met bomen op of direct grenzend aan de perceelsgrens

U toont met behulp van één referentie uw kennis, ervaring en competenties aan op het gebied van het ontwikkelen van een woningbouwproject in een bosrijke omgeving. Het project vond plaats op een locatie waar behoud van bestaande bomen en groenstructuren een belangrijke randvoorwaarde vormde. U was verantwoordelijk voor de ontwikkeling van het project, waarbij u aantoonbaar rekening hield met boombehoud, wortelzones en landschappelijke inpassing.

3.4.3 Kerncompetentie 3: Ervaring met bouwen in bosrijke omgeving met bomen op of direct grenzend aan de perceelsgrens

U toont met behulp van één referentie uw kennis, ervaring en competenties aan op het gebied van het bouwen van een woningbouwproject in een bosrijke omgeving. Het project vond plaats op een locatie waar behoud van bestaande bomen en groenstructuren een belangrijke randvoorwaarde vormde. U was verantwoordelijk voor de realisatie van het project, waarbij u aantoonbaar rekening hield met boombehoud, wortelzones en landschappelijke inpassing.

3.4.4 Kerncompetentie 4: Ervaring met ontwerpen in bosrijke omgeving met bomen op of direct grenzend aan de perceelsgrens

U toont met behulp van één referentie uw kennis, ervaring en competenties aan op het gebied van het ontwerpen van een woningbouwproject in een bosrijke omgeving. Het project vond plaats op een locatie waar behoud van bestaande bomen en groenstructuren een belangrijke randvoorwaarde vormde. U was verantwoordelijk voor het ontwerp van het project, waarbij u aantoonbaar rekening hield met boombehoud, wortelzones en landschappelijke inpassing.



4 Selectieprocedure

Indien meer dan drie (3) aanmelders voldoen aan de gestelde geschiktheidseisen dan maakt de gemeente een selectie van de aanmelders. De gemeente zal aan de hand van het selectie criterium een selectie maken van drie (3) gegadigden. De gemeente nodigt de drie (3) gegadigden met de hoogste totaalscore uit een bieding te doen in de biedingsfase.

4.1 Selectiecriteria

Het selectie criterium betreft uw ontwikkelvisie. Voor het selectie criterium is maximaal 100 punten te verdienen.

Bij de beoordeling zullen de volgende scores worden gegeven, met de bijbehorende waarde bepalingen:

Cijfer	Waardering	Norm	% aantal punten
10	Uitstekend	De beantwoording voldoet volledig aan de elementen zoals vermeld bij de vraagstelling en geeft maximale invulling aan de beoordelingsaspecten.	100%
9	Zeer goed	De beantwoording voldoet volledig aan de elementen zoals vermeld bij de vraagstelling en geeft zeer goede invulling aan de selectiecriteria	90%
8	Goed	De beantwoording voldoet ruimschoots aan de elementen zoals vermeld bij de vraagstelling en geeft goede invulling aan de beoordelingsaspecten.	80%
7	Ruim voldoende	De beantwoording voldoet ruimschoots aan de elementen zoals vermeld bij de vraagstelling en geeft ruim voldoende invulling aan de beoordelingsaspecten.	70%
6	Voldoende	De beantwoording voldoet aan de elementen zoals vermeld bij de vraagstelling en geeft voldoende invulling aan de beoordelingsaspecten.	60%
5	Matig	De beantwoording voldoet aan de elementen zoals vermeld bij de vraagstelling en geeft redelijke invulling aan de beoordelingsaspecten.	50%
4	Onvoldoende	De beantwoording beantwoordt in onvoldoende mate aan de elementen zoals vermeld bij de vraagstelling en geeft een onvoldoende invulling aan de beoordelingsaspecten.	40%
3	Slecht	De beantwoording beantwoordt in onvoldoende mate aan de elementen zoals vermeld bij de vraagstelling en geeft een ruim onvoldoende invulling aan de beoordelingsaspecten.	30%
2	Zeer slecht	De beantwoording geeft niet of nauwelijks invulling aan de elementen zoals vermeld bij de vraagstelling en geeft geen of zeer beperkte invulling aan de beoordelingsaspecten.	20%
1	Geen antwoord	De beantwoording sluit niet aan bij de elementen zoals vermeld bij de vraagstelling en geeft geen invulling aan de beoordelingsaspecten.	0%



Het selectiecriteria wordt beoordeeld door een deskundige commissie. Dit beoordelingsteam bestaat uit de volgende personen:

Beoordelaars	Functie
Beoordelaar 1	Projectleider
Beoordelaar 2	Adviseur grondzaken
Beoordelaar 3	Stedenbouwkundige

De gemeente behoudt zich het recht de samenstelling van deze commissie aan te passen. Ook kan de gemeente, wanneer dit nodig is, zich laten adviseren door derden.

Elk teamlid beoordeelt de aanmeldingen zelfstandig en hij of zij een waardering toe op basis van bovenstaande tabel. Vervolgens komt het beoordelingsteam tot een unaniem oordeel op basis van consensus. Dit leidt tot een aantal punten.

4.2 Uitleg selectiecriteria

In de deze paragraaf vindt u een nadere uitwerking van wat van u wordt gevraagd en waar uw aanmelding op beoordeeld wordt.

4.2.1 Selectiecriteria: Ontwikkelvisie op de opgave

Bij woningontwikkeling in het nieuwbouwplan Franciscushof -Zuid is het belangrijk dat woningen invulling geven aan de kaders en beeldkwaliteit zoals opgenomen in het kavelpaspoort en het stedenbouwkundig plan (bijlage 1 en 5).

Wij verwachten van u een beknopte ontwikkelvisie waarin u beschrijft wat uw visie is op het ontwikkelen van de woningen op deze plek. Hierin gaat u ten minste in op:

- Uw visie op de ontwikkeling op deze plek in de context van het stedenbouwkundig plan (bijlage 5) en het kavelpaspoort (bijlage 1). Ga hierbij specifiek in op uw visie hoe u het landschap wilt versterken door de woningen te verweven in de bosrijke omgeving. Ga daarbij in ieder geval in op de onderdelen: overgang kavel/bos, bijgebouwen en materiaalgebruik. Geef hierbij inspiratiebeelden hoe dit er volgens u uit zou kunnen zien en motiveer waarom u voor deze inspiratiebeelden heeft gekozen.
- Uw visie op het beoogde woningtype en de wijze waarop u invulling geeft aan de doelstelling om een divers en toekomstbestendig woonmilieu te realiseren, waarin ruimte is voor verschillende woonwensen en levensfasen, passend bij het groene karakter van Bosrijk en de woningbouwopgave van de gemeente Raalte.
- Uw visie op natuurinclusief bouwen en hoe dit toegepast kan worden op deze plek. Omdat de omgeving van Franciscushof Zuid en specifiek Bosrijk zich goed leent voor natuurinclusief bouwen, willen we daar in dit deelgebied aandacht voor vragen. We doelen hiermee op natuurinclusiviteit in brede zin, dus zowel op gebouwniveau als kavelniveau. *N.B.: er is een wnb ontheffing voor de soorten egel en eekhoorn, waarvoor de gemeente Raalte een aantal mitigerende maatregelen heeft moeten realiseren of gaat realiseren in de omgeving van Bosrijk. De informatie hierover is in bijlage 7, 8 en 9 opgenomen.*
- Een korte beschrijving van het team en waarom dit team geschikt is voor deze locatie.

Beoordelingsaspecten



De door u opgestelde visie voor deze locatie wordt beoordeeld op de mate waarop u bovenstaande punten duidelijk en concreet uitlegt en onderbouwd met bijbehorende referentiebeelden; de mate waarin u, met inachtneming van de randvoorwaarden, invulling kunt geven aan de uitdagingen in dit project en de aansluiting zoekt bij het stedenbouwkundig plan en het kavelpaspoort.

Vormvereisten

De beschrijving is niet groter dan twee A3 (vergelijkbaar lettertype en grootte als dit document), inclusief referentiebeelden van voorbeeldprojecten waarvan tenminste één project dat niet van uw eigen ontwikkeling is maar die volgens u goed aansluit bij deze situatie.

Het is in deze fase nadrukkelijk niet de bedoeling om al voor dit project gemaakte tekeningen of ontwerpen te overleggen. Een eerste principe tekening om duidelijk te maken hoe u tegen de opgave aankijkt gezien uw visie is wel toegestaan. Wanneer u meer dan het gevraagde aantal A3's overlegt, worden uitsluitend de eerste aantal pagina's dat is toegestaan beoordeeld.

4.3 Controle van referenties

De gemeente heeft de mogelijkheid om voor of na de selectie van gegadigden de eventueel door u opgevoerde referenties te controleren. Blijkt tijdens deze controle dat u in uw aanmelding onjuiste informatie heeft verstrekt, dan kan de gemeente besluiten u uit te sluiten van verdere deelneming aan de procedure. U verliest dan uw plek in de rangorde. De gegadigden die onder u zijn geëindigd in de rangorde zullen een plek opschuiven en indien van toepassing alsnog worden uitgenodigd voor de biedingsfase.

4.4 Selectiebeslissing

In het geval dat aanmeldingen een gelijke totaalscore hebben, dan geldt het volgende. Het selectie criterium waaraan de meeste punten konden worden toegekend zal de doorslag geven. Dus de aanmelding met de hoogste waarde op dat criterium, zal als hogere score in de ranking worden beschouwd. Indien de aanmeldingen ook op dat criterium gelijk scoren, zal het criterium met de daaropvolgende meeste punten de doorslag geven, et cetera. Indien vervolgens ook de score van het laatste selectie criterium van de aanmeldingen ook gelijk is, bepaalt een loting de plaatsingsvolgorde van de gelijk geëindigde aanmeldingen.

Alle gegadigden ontvangen schriftelijk bericht over de selectiebeslissing via TenderNed. In dit bericht leest u hoe de gemeente tot het oordeel is gekomen en welke partijen zijn geselecteerd.

De biedingsdocumenten worden pas beschikbaar gesteld aan de geselecteerde partijen na het verstrijken van de bezwaartermijn.

Mocht u naar aanleiding van de selectiebeslissing vragen hebben, dan kunt u in eerste instantie contact opnemen met de tenderadviseur via judith.scherpenisse@tenderpeople.nl.

Voor u bestaat de mogelijkheid om in rechte op te komen tegen de selectiebeslissing. Dat doet u door het aanhangig maken van een procedure in kort geding bij de voorzieningenrechter te Overijssel te Zwolle. De termijn hiervoor is 10 kalenderdagen na de verzenddatum van de beslissing. Deze termijn is een vervaltermijn, waarna de gegadigden niet meer in rechte kunnen opkomen tegen het besluit.



Bijlagen

Bijlage 1	Kavelpaspoort
Bijlage 2	Concept koopovereenkomst
Bijlage 3	Algemene Verkoopvoorwaarden gemeente Raalte
Bijlage 4	Deelnameverklaring
Bijlage 5	Stedenbouwkundig plan
Bijlage 6	Checklist aanmelding
Bijlage 7	Ontheffing soorten ruimtelijke ontwikkeling
Bijlage 8	Mitigatie groenplan
Bijlage 9	Groenplan