

Selectieleidraad Gebiedsontwikkeling Hoge Bongerd

TN 562160



24-12-2025
Status: definitief
Gemeente Nijmegen

Inhoudsopgave

1.	Algemeen.....	4
1.1	Inleiding.....	4
1.2	Aanleiding en doel	4
1.3	Aanbesteding	4
1.4	Opdrachtgever	5
1.5	Profielschets beoogde partij.....	5
1.6	Klachtenmeldpunt	6
2.	De opgave.....	7
2.1	Achtergrond	7
2.2	Doel en gewenst resultaat	7
2.3	Scope.....	8
2.4	Kaders.....	10
2.4.1	Bopa (Buitenplanse omgevingsplanactiviteit).....	10
2.4.2	Beeldkwaliteitsplan en stedenbouwkundig raamwerk.....	10
2.4.3	Vastgoedprogramma	13
2.4.4	Mobiliteit en parkeren.....	14
2.4.5	Buitenruimte	14
2.4.6	Groen, natuur en landschapsaspecten	15
2.4.7	Water	15
2.4.8	Toekomstbestendigheid.....	16
2.4.9	Conditionering	17
2.4.10	Overige kaders	17
3.	Procedure.....	19
3.1	Algemeen.....	19
3.2	Planning	19
3.3	Selectiefase	20
3.3.1	Inlichtingen	20
3.3.2	Selectiebesluit.....	20
3.3.3	Toepasselijk recht en geschillen.....	20
3.4	Doorkijk naar de inschrijvingsfase.....	21
3.4.1	Dialogofase.....	21
3.4.2	Gunningscriterium	21
3.4.3	Ontwerpvergoeding en -eigendom	22
3.4.4	Bibob-toets.....	23

4.	Instructies deelname aan selectieprocedure.....	24
4.1	Communicatie.....	24
4.2	(Samenwerkingsverbanden van) gegadigde	24
4.3	Vereisten aan de aanmelding/ inschrijving	25
4.4	Voorbehoud/niet gunnen	25
5.	Uitsluitingsgronden, geschiktheidseisen en selectiecriteria	27
5.1	Inleiding.....	27
5.2	Uitsluitingsgronden	27
5.3	Geschiktheidseisen	27
5.3.1	Financiële en economische draagkracht	27
5.3.2	Technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid	27
5.3.3	Beroepsbevoegdheid	29
5.4	Selectiecriteria	29
5.4.1	Selectiecriterium 1: Biobased woongebouw van minimaal 5 verdiepingen (60 punten)	29
5.4.2	Selectiecriterium 2: Biobased grondgebonden woningen (40 punten)	30
6.	Bijlagen.....	31

1. Algemeen

1.1 Inleiding

Dit document is de selectieleidraad die behoort bij de Europese niet-openbare aanbestedingsprocedure conform ARW 2016, **Gebiedsontwikkeling Hoge Bongerd**.

Deze selectieleidraad bevat alle informatie om een concreet inzicht te krijgen in de gronduitgifte en de opdracht om zodoende te kunnen besluiten al dan niet een aanmelding in te dienen. De selectieleidraad beschrijft de wijze waarop een aanmelding kan worden ingediend. Daarbij wordt aangegeven op welke wijze gemeente Nijmegen de ingediende aanmelding zal beoordelen.

Op straffe van uitsluiting is het (potentiële) gegadigden niet toegestaan personen die aan de zijde van gemeente Nijmegen bij deze aanbesteding betrokken zijn – anders dan voornoemde contactpersoon en het klachtenmeldpunt – te benaderen in het kader van deze aanbesteding.

1.2 Aanleiding en doel

Het voormalige tuindersgebied Hoge Bongerd en haar omgeving is al jaren onderhevig aan een grote verandering als gevolg van het project Ruimte voor de Rivier en meerdere woningbouwopgaven, zoals de Stelt en Hof van Holland. Gemeente Nijmegen zet nu deze opdracht in de markt voor het ontwikkelen van Hoge Bongerd tot een duurzaam woon- en verblijfsgebied voor maximaal 250 woningen, waarvan minimaal 40 sociale huur, en maximaal 2.825 m² commerciële voorzieningen en alle bijhorende infrastructuur en (openbare) buitenruimte.

Deze selectieleidraad is dan ook opgesteld met de doelen:

- Mogelijke gegadigden een beeld te geven van de opdracht, gronduitgifte en de aanbestedingsprocedure;
- Duidelijk te maken op welke wijze gegadigden zich kunnen aanmelden en wanneer welke gegevens dienen te worden overlegd;
- Inzicht te bieden in de wijze waarop de selectie plaatsvindt met een doorkijk naar de inschrijvingsfase.

Gemeente Nijmegen heeft de overtuiging en verwachting dat de markt een goede en creatieve invulling aan deze locatie kan geven. De gemeente ziet de ontwikkeling van deze bijzondere plek als een kans voor ontwikkelaars.

1.3 Aanbesteding

De aanbesteding bevat een selectiefase en daarna een inschrijvingsfase. Het doel van de selectiefase is om maximaal 4 gegadigden te selecteren die aan de uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen voldoen. Deze worden uitgenodigd voor de inschrijvingsfase. De inschrijvingsfase bevat de procedure concurrentiegericht dialog, omdat de gemeente Nijmegen van mening is dat (technische) kennis en ervaring vanuit de markt noodzakelijk zijn om tot een optimale en realistische uitwerking te komen. Gemeente Nijmegen wil middels de dialoog toetsen of de invulling van de uitvraag op onderdelen realistisch is, zodat zij indien noodzakelijk de uitvraag op die onderdelen kan aanscherpen. Daarnaast borgt zij middels de dialoog dat inschrijvingen daadwerkelijk in haar behoeften voorzien. Het uiteindelijke doel is om tot een definitieve vaststelling van een opgave te komen die in ruimtelijk, kwalitatief en technisch opzicht haalbaar en realistisch is.

Op deze aanbesteding is de Aanbestedingswet 2012 van toepassing. De aanbestedingsprocedure bestaat uit twee fasen:

- De selectiefase;
- De inschrijvingsfase met:
 - dialoog;
 - inschrijving en beoordeling.

De aanbesteding wordt uitsluitend digitaal uitgevoerd via het elektronisch systeem voor aanbestedingen TenderNed.

Dit betekent dat Aanmeldingen en Inschrijvingen alleen via TenderNed kunnen worden ingediend.

Gegadigden kunnen aan deelname van de selectiefase van deze aanbesteding geen recht op vergoeding van enigerlei kosten ontlenen. Gegadigden die worden geselecteerd voor deelname aan de inschrijvingsfase en daadwerkelijk een geldige inschrijving indienen, kunnen na afloop van de aanbesteding aanspraak maken op een ontwerpvergoeding (zie hoofdstuk 3.4.3).

Gemeente Nijmegen behoudt zich het recht voor de door de gegadigden verstrekte gegevens op juistheid te controleren en de opgegeven referenties te benaderen. Gemeente Nijmegen kan gegadigden die onjuiste en/of onvolledige gegevens verstrekken, uitsluiten van (verdere) deelname. De door gegadigden verstrekte informatie wordt vertrouwelijk behandeld.

1.4 Opdrachtgever

Gemeente Nijmegen is de opdrachtgever van deze aanbesteding. Gemeente Nijmegen behoort met ruim 190.000 inwoners tot de top tien van grootste gemeenten in Nederland. Wilt u meer weten over de gemeente Nijmegen? Kijk dan op de website van de gemeente Nijmegen: www.nijmegen.nl.

Op straffe van uitsluiting is het (potentiële) gegadigden niet toegestaan personen die aan de zijde van gemeente Nijmegen bij deze aanbesteding betrokken zijn – anders dan voornoemde contactpersoon en het klachtenmeldpunt – te benaderen in het kader van deze aanbesteding.

1.5 Profielschets beoogde partij

Gemeente Nijmegen is op zoek naar een partij (of combinatie van partijen) die kennis heeft van en ervaring heeft met integrale gebiedsontwikkelingen met een hoge mate van duurzaamheid/toekomstbestendigheid, waarin woningen en vastgoed met een gemengde bestemming een aanzienlijk aandeel vormen. Zij zoekt naar een partij die verantwoordelijk wordt voor de totale ontwikkeling en realisatie van het gebied inclusief (openbare) buitenruimte en daarbij het geheel voor zijn eigen rekening en risico realiseert.

De partij moet bijzondere aandacht hebben voor:

- kwalitatieve (architectonische) bebouwing en buitenruimtes;
- toekomstbestendigheid, waaronder biobased en circulair bouwen;
- de mensen in de omgeving en sociale cohesie met nieuwe bewoners.

Deze opgave omvat zowel de ontwikkeling en realisatie van opstallen als het creëren van een aantrekkelijke openbare ruimte en gezonde leefomgeving voor mens en dier.

Ontwerp- en ontwikkelkennis van vastgoed, een integrale kijk op dit soort opgaven en kennis over duurzaamheid, civiele techniek en infrastructuur zijn essentieel. De gemeente Nijmegen zoekt een partij die gewend is om aan te tonen dat zij de overeengekomen functionele prestaties daadwerkelijk behaalt. Een partij die begrijpt dat dit vraagt om een systematische wijze van ontwerpen, plannen en uitvoeren.

Kortom: de opgave vraagt creativiteit in planning, ontwikkeling en productie. Gemeente Nijmegen zoekt naar een partij die kwaliteit en toekomstbestendigheid hoog op de agenda heeft staan. Een partij die gemeente Nijmegen overtuigt dat zij daadwerkelijk zal realiseren wat gemeente Nijmegen eist en ambieert, en haar processen hierop adequaat afstemt en inricht.

1.6 Klachtenmeldpunt

Indien u bezwaren heeft tegen een onderdeel van deze aanbesteding, dient u dat kenbaar te maken door het stellen van vragen. Indien uw bezwaar in uw ogen onjuist of onvoldoende is toegelicht in de nota van inlichtingen, dan kunt u vervolgens terecht bij het hieronder genoemde klachtenmeldpunt.

Het indienen van klachten over deze aanbestedingsprocedure kan via het klachtenmeldpunt inkoop@nijmegen.nl. De klachtenregeling is omschreven in **bijlage 1**.

2. De opgave

Gemeente Nijmegen is voornemens een gebiedsontwikkeling aan te besteden voor het uitwerken van het ontwerp, het voorbereiden en het realiseren van het gebied Hoge Bongerd inclusief alle bijbehorende onderdelen, objecten en ruimtes, zoals de buitenruimte, openbare ruimte, parkeervoorzieningen en (ondergrondse) infrastructuur. Hieronder volgt een omschrijving van de opgave om de juiste partijen te selecteren voor deelname aan de inschrijvingsfase en om (potentiële) gegadigden een inzicht te geven in hetgeen van hen wordt verlangd.

2.1 Achtergrond

Nijmegen is een snelgroeiende stad. Gemeente Nijmegen zet zich hard in om meer woningen, arbeidsplaatsen en de bijbehorende voorzieningen te realiseren. Omdat Nijmegen het omliggende groene landschap niet verder wil aantasten, wordt de groei binnen de stadsgrenzen opgevangen. In 2025 is de Nijmeegse Omgevingsvisie door de gemeenteraad vastgesteld. Hierin is ook Hoge Bongerd aangewezen als belangrijke ontwikkellocatie.

Het gebied bestaat voornamelijk uit een voormalig agrarisch tuindersgebied met kassen. Op dit moment oogt het als een braakliggend terrein en bevat het hoofdzakelijk grasland. Hoge Bongerd en omgeving is al jaren onderhevig aan een grote verandering als gevolg van het project 'Ruimte voor de Rivier' en meerdere woningbouwopgaven, de Stelt en Hof van Holland. Door het project 'Ruimte voor de Rivier' grenst het gebied nu aan een nieuwe waterkering en kade 'Lentse Warande' met daarachter de nieuwe nevengeul genaamd de Spiegelwaal.

De plek is daardoor prominent gelegen met uitzicht op het eiland Veur Lent en de binnenstad. Aan de andere zijde sluit het gebied aan op een bestaande woonwijk van Lent. Het te ontwikkelen gebied ligt op korte (loop- en fiets)afstand van zowel het station Lent als het centrum van Nijmegen.

Om tot een ontwikkeling van dit gebied te komen, zijn meerdere voorbereidingen gedaan, waaronder:

- Ambities geformuleerd en vastgelegd in het ambitiedocument Veur Lent en Hoge Bongerd (**bijlage 3**);
- Uitgebreide participatie met de omgeving over de kaders en op te stellen documenten, zoals bopa, BKP, stedenbouwkundig raamwerk en verkeersonderzoek, zie het participatieverslag (**bijlage 7**);
- Een omgevingsvergunning voor een Bopa (Buitenplanse omgevingsplanactiviteit) verleend (**bijlage 4**);
- Een beeldkwaliteitsplan (**bijlage 5**) vastgesteld en een Stedenbouwkundig raamwerk opgesteld (**bijlage 6**).

2.2 Doel en gewenst resultaat

Het overkoepelende doel van de ontwikkeling Hoge Bongerd is het op duurzame wijze verbijzonderen van het unieke gebied aan de Spiegelwaal en Oud Lent waar Nijmegenaren nog trotser op kunnen zijn en waar fijn gewoond en gerecreëerd kan worden.

Het gewenste eindresultaat is een volledig voorbereid en gerealiseerd duurzaam woon- en verblijfsgebied met maximaal 250 woningen, waarvan 40 sociale huur, en maximaal 2.825 m² en minimaal 2.000 m² commerciële/niet-wonen voorzieningen met alle bijbehorende (openbare) buitenruimte en infrastructuur en de overdracht van de openbare ruimte aan de gemeente na realisatie.

2.3 Scope

Binnen de scope van de opgave behoort het ontwerpen, ontwikkelen en realiseren van het plangebied inclusief een goede overdracht van de openbare ruimte aan de verantwoordelijke beheerorganisatie. Vergunningen, procedures, onderzoeken en goedkeuringen die hiervoor nodig zijn behoren volledig bij de opgave.

Binnen de scope vallen onder andere (niet limitatief) deze onderdelen:

- Voorbereiding, onderzoeken, ontwerp, realisatie van het plangebied;
- Het verkrijgen van alle benodigde vergunningen en goedkeuringen;
- Participatie met de omwonenden;
- Verbeteren van de sociale cohesie tussen nieuwe bewoners en tussen de nieuwe en bestaande bewoners uit Lent;
- Goedkeuring op (ontwerp)stukken conform het toets- en acceptatieplan;
- Goedkeuring en/of vergunningen van Rijkswaterstaat (RWS) en Waterschap Rivierenland voor de ontwikkeling en voor het herinrichten van de harde kade Lentse Warande;
- Herinrichten van de harde kade Lentse Warande en Oosterhoutsedijk (zuidelijk in het plangebied) op eigendom van het Waterschap Rivierenland inclusief afstemming en akkoord van gemeentelijke beheer, Waterschap Rivierenland en uitvoerende beheerpartij I-Lent;
- Het bouw- en woonrijp maken van het plangebied;
- Archeologisch onderzoek indien nodig;
- Verdachte of niet onderzochte gebieden ontplofbare oorlogsresten nader onderzoeken en/of vrijmaken;
- Afstemming met en goedkeuring van de nuts, warmte- en telecombedrijven;
- Realisatie en aanleg van bebouwing, (ondergrondse) infrastructuur en (openbare) buitenruimte;
- Een correcte aansluiting op de bestaande infrastructuur, zowel boven- als ondergronds. Dit kan betekenen dat werkzaamheden buiten het plangebied nodig zijn om een goede aansluiting mogelijk te maken. Dit valt binnen de scope van de opgave;
- Afstemming met het gemeentelijk projectteam en gemeentelijke raakvlakprojecten;
- Overdracht van de openbare ruimte naar de verantwoordelijke beheerders van de gemeente, inclusief afstemming en akkoord;
- Overdracht van de harde kade Lentse Warande en Oosterhoutsedijk (zuidelijk in het plangebied) aan gemeentelijk beheerder en uitvoerende partij I-Lent.

In figuur 1 is in concept de scope van het plangebied in rood aangegeven met daarin globaal de paarse lijnen voor de (voorlopige) toekomstige demarcatiegrenzen. De definitieve gebieden en grenzen worden in de inschrijvingsleidraad gedeeld.



Figuur 1: Concept plangebied en demarcatiegrenzen. Zie tevens **bijlage 2**

Legenda:

□ Plangebied = gebied waar werkzaamheden moeten worden uitgevoerd

□ Demarcatiegrenzen gronduitgifte = uitgeefbaar gebied, waarvan de openbare ruimte na realisatie terug overgedragen dient te worden aan gemeente

■ Eigendom Waterschap Rivierenland

Het totale plangebied is circa 7 ha waarbinnen de opgave uitgevoerd moet worden (met uitzondering van eventuele aansluitingen op bestaande infrastructuur, zoals hierboven vermeld).

De demarcatiegrenzen geven de percelen aan die in eigendom van de gemeente Nijmegen zijn en die bij de beoogde gronduitgifte horen. De eigendomsinformatie en -akten worden verstrekt tijdens de inschrijvingsfase.

Een aantal percelen vallen wel in het plangebied, maar niet binnen de demarcatiegrenzen. Deze worden niet verkocht, maar horen wel bij de opgave om heringericht te worden. Meest opvallende zijn hierbij de percelen aan de zuidzijde die in eigendom van het Waterschap Rivierenland zijn. Voor deze gronden wordt gevraagd om de openbare ruimte harde kade Lentse Warande te herinrichten (onder andere vergroenen) en goed laten aansluiten op de nieuwe bebouwing. Op deze percelen wordt geen bebouwing gevraagd, enkel herinrichting en realisatie van de openbare ruimte. Zoals hierboven vermeld is afstemming en goedkeuring van het Waterschap Rivierenland en beheerorganisaties noodzakelijk.

De bouw van een nieuwe fietsopgang tussen de Lentse Warande/Oosterhoutsedijk en de Snelbinder zit nu niet in de scope van de opgave, maar kan optioneel aan de scope van deze opgave worden toegevoegd.

Deze onderdelen maken **geen** deel uit van de scope:

- Het aanpassen van de primaire watergang (watersingel) centraal in en langs het gebied, met uitzondering van het aanleggen van een brug over de singel binnen de contouren van het plangebied;
- Het aanpassen van bestaande private woningen en achtertuinen.

2.4 Kaders

Gemeente Nijmegen heeft meerdere kaders geformuleerd voor deze ontwikkeling. Deze bestaan in hoofdzaak uit een Bopa (Buitenplanse omgevingsplanactiviteit) planologisch basisbesluit, beeldkwaliteitsplan en stedenbouwkundig raamwerk. Deze documenten vormen het planologisch en ruimtelijk kader voor de inschrijver, aangevuld met randvoorwaarden en uitgangspunten in de voorliggende selectieleidraad en voor de geselecteerden in de uiteindelijke inschrijvingsleidraad. Indien verschillende kaders met elkaar conflicteren geldt de volgende prioritering:

1. Bopa (Buitenplanse omgevingsplanactiviteit)
2. Beeldkwaliteitsplan
3. Inschrijvingsleidraad
4. Selectieleidraad
5. Stedenbouwkundig raamwerk
6. Bijlagen bij selectie- en inschrijvingsleidraad, relevante beleidsstukken en richtlijnen

Hierna volgt een samenvatting van de belangrijkste kaders.

2.4.1 Bopa (Buitenplanse omgevingsplanactiviteit)

De gemeente heeft een omgevingsvergunning voor een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (hierna: Bopa) verleend, omdat de ontwikkeling niet toegelaten is in het tijdelijk omgevingsplan. De Bopa is echter opgeknipt in twee fases. Nu is alleen voor de eerste fase een omgevingsvergunning voor een planologisch basisbesluit verleend. Vervolgens moet op een later moment, zodra het stedenbouwkundig plan gereed is, een vergunning voor een omgevingsplanactiviteit voor het feitelijk verrichten van de bouwactiviteit worden aangevraagd. Het aanvragen van deze vergunning (fase 2 Bopa) maakt onderdeel uit van de opgave.

De reeds verleende omgevingsvergunning voor een planologisch basisbesluit (Bopa Hoge Bongerd) bevat een motivering met bijlagen, zoals een ruimtegebruikskaart en voorschriften waar de ontwikkeling aan moet voldoen. Ook zijn allerlei onderzoeken als bijlagen gevoegd die ter onderbouwing dienen. Hierdoor vormt de Bopa samen met het beeldkwaliteitsplan een belangrijk planologisch en ruimtelijk kader.

De Bopa is zo opgesteld dat er nog flexibiliteit en ruimte is voor nieuwe inzichten van de uiteindelijke gegunde partij. Binnen de aanwijzingen zijn namelijk bewust nog geen specifieke bouwvlakken ingetekend om positionering en ruimtebeslag open te laten. Wel zijn onder andere bouwhoogte en afstand tot de omgeving bepaald.

Bopa met bijlagen is toegevoegd als **bijlage 4**.

Digitaal is de Bopa 95-Bopa-20241028 Hoge Bongerd te raadplegen via de website:

<https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>

2.4.2 Beeldkwaliteitsplan en stedenbouwkundig raamwerk

Het beeldkwaliteitsplan is vastgesteld door de gemeenteraad en vormt het ruimtelijk toetsingskader van het Ruimtelijk Kwaliteitsteam Waalsprong, de Adviescommissie Omgevingskwaliteit Nijmegen, beoordelingsteam en gemeentelijke projectteam. Het stedenbouwkundig raamwerk vormt eveneens een belangrijk ruimtelijk toetsingskader en geeft de visie van het gebied weer. In de documenten zijn de stedenbouwkundige conceptuitwerkingen opgenomen, inclusief de omschrijving van het stedenbouwkundige ensemble, de eisen en ambities ten aanzien van de beeldkwaliteit van de gebouwen en de ontwerpprincipes van de openbare ruimte rondom de gebouwen (overgangen). Binnen een aantal kwalitatieve kaders is gezocht naar flexibiliteit, waardoor de markt nadrukkelijk wordt uitgedaagd om te komen met goede en passende oplossingen binnen de sferen en regels uit dit plan.

Het beeldkwaliteitsplan en stedenbouwkundig raamwerk Hoge Bongerd omschrijven de volgende uitgangspunten:

- Ruimte voor 250 woningen (waarvan 40 sociale huur), maximaal 2.825 m² en minimaal 2.000 m² commerciële voorzieningen;
- Interactie met de strenge lijn van de waterkering/Lentse Warande – speelse rooilijn, groen en pleintjes met ruimte voor een levendige plint;
- Doorwaadbaarheid in richting noord-zuid voor voetgangers;
- De relatie duiden met station Lent en omgeving voor voetgangers en fietsers;
- De watersingel landschappelijk incorporeren;
- De buffer tussen bestaande bebouwing en nieuwbouw landschappelijke betekenis geven;
- Overgangen maken van de Lentse Warande naar het dorp in massa, beeldkwaliteit en landschap;
- Ruimte voor sociale cohesie;
- Aandacht voor biodiversiteit, circulariteit en duurzaamheid.

Visie

De voetganger en fietser hebben prioriteit en autogebruik wordt niet gestimuleerd. Het landschap verbindt de verschillende overgangen en sferen van de Lentse Warande naar het dorp Lent. De auto wordt zo snel mogelijk afgevangen in één of meerdere ondergrondse parkeergarage(s) (voor bewoners en mogelijk bezoekers) en een bezoekersparkeerplek in het groen langs de watersingel. Op deze manier maken we de condities voor een interessant woonlandschap met autoluw karakter. Een plek waar de voetganger zich op zijn/haar gemak voelt en een prettige route ontstaat van de Lentse Warande naar station Lent en de voorzieningen van het hart van de Waalsprong.

Tussen de bebouwing vloeit het landschap. Kleinschalige private buitenruimtes lopen over in gemeenschappelijke binnentuinen en openbare ruimte. De groene zone tussen bestaande bebouwing en nieuwbouw wordt volgens de geldende richtlijnen ingericht tot een bio diverse en ecologische zone, met een groen sociaal knooppunt waar ruimte is voor bewegen, ontmoeten, sporten en spelen (BOSS) als ook collectieve voorzieningen zoals een mogelijke buurtkas. Hierbij worden cultuurhistorische waarden zoals monumentale bomen, verwijzingen naar de voormalige boomgaarden en het voormalig kasteel Lent zoveel mogelijk ingepast, zodat een aantal plekken al een bepaalde ziel en sfeer meekrijgen.

Het landschap begint vanaf de trappen bij de Spiegelwaal en kronkelt als het ware samen met een fiets- en voetgangersroute richting het station Lent in het noorden. De route tussen het plangebied en het station valt buiten de scope van deze opgave en wordt gerealiseerd door de gemeente. Bij het station gaat de route over in het stedelijk gebied, het hart van de Waalsprong met veel verschillende voorzieningen.

Het nieuwe woongebied in Hoge Bongerd kent een drietal zones (de Warande, Hoven en Tuinen) die ontleend zijn aan de kenmerken van het huidige gebied. Zo maken we een geleidelijke overgang vanaf de Lentse Warande richting de dorps bebouwing.

De bebouwing aan de Warande is meer stedelijk. De Hoven en de Tuinen vormen de overgang, waarbij de hoogte van de gebouwen afneemt en geleidelijk meer aansluit bij het dorp. De bebouwing aan de Warande en Hoven kent een zekere alzijdigheid, waarbij het doorlopend landschap zorgt voor de verbinding met de omgeving en de randen van het gebied.

Het gebied wordt vormgegeven met verschillende sferen en een eigen beeldkwaliteit. Met balans tussen eigenheid en samenhang. Naast baksteen in natuurlijke tinten is het vooral streven naar biobased/houtbouw met aandacht voor circulariteit en duurzaamheid.

De Lentse Warande is een esplanade die betekenis heeft voor de hele stad. Hier ervaar je vele vergezichten naar de Spiegelwaal, het oude Lent met zijn kerken, maar ook naar de Waal, het eiland, de historische stad en de verschillende bruggen. Het maakt onderdeel uit van de oost-west dijkroute vanaf Bemmelerwaard naar Oosterhout. De Lentse Warande heeft een ruime maat en legitimeert daarmee de keuze voor middelhoogbouw langs de waterkering in de vorm van met name appartementen die profiteren van de vergezichten en de zon.

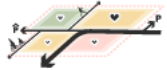
De bestaande kade Lentse Warande moet nog meer een levendige en aantrekkelijk verblijfsgebied worden waar de buitenruimte samengaat met de nieuwe bebouwing. De Warande wordt het visitekaartje als je over de spoorbrug of over de Waalbrug de Waalsprong binnenrijdt.



1. NATUUR & BIODIVERSITEIT



4. MIX AAN WOONVORMEN



2. DOORWAADBAAR & AUTOLUW



5. COLLECTIVITEIT & SOCIALE COHESIE



3. DIVERSITEIT EN SAMENHANG



6. KLIMAATADAPTIEF

Het beeldkwaliteitsplan is toegevoegd als **bijlage 5**.

Het stedenbouwkundig raamwerk is toegevoegd als **bijlage 6**.

2.4.3 Vastgoedprogramma

Het te realiseren woonprogramma dient te bestaan uit maximaal 250 woningen waarvan minimaal 40 sociale huurwoningen (appartementen). Het te realiseren niet-woonprogramma dient te bestaan uit minimaal 2.000 m² bvo (bruto vloeroppervlakte) en maximaal 2.825 m² bvo.

De wens voor de ontwikkeling ligt in een aantrekkelijk woonmilieu met een gevarieerd woningaanbod naar prijs, kwaliteit en type: vraaggericht en toekomstbestendig. Bij de planontwikkeling speelt duurzaam wonen in de brede zin van het woord een belangrijke rol: energiezuinig, weinig milieubelasting, een goede gebruikskwaliteit en toekomstwaarde.

Programma	Aantal/m ² bvo	Eisen aan programma
Woonprogramma	Maximaal 250 woningen waarvan minimaal 40 sociale huur.	Sociale huur: de liberalisatiegrens voor de sociale huursector bedraagt € 900,07 (prijsspeil 2025). Sociale huur: 2/3 kamer-appartementen met een minimale GBO (gebruiksoppervlakte) van 40 m². Oplevering inclusief badkamer en keuken.
Niet-woonprogramma	Minimaal 2.000 m ² en maximaal 2.825 m ² bvo	Toegestane functies: detailhandel, horeca (categorie 1a, 1b), maatschappelijke voorzieningen, sport & wellness, diensten, lichte bedrijvigheid en kantoren. Aantal toegestane m² bvo zijn te vinden in de Bopa (bijlage 4).

Sociale huur

De sociale huurappartementen dienen te worden aangeboden aan de Toegelaten instellingen in Nijmegen waarmee de gemeente prestatieafspraken heeft gemaakt. Voor de Waalsprong zijn dit de stichtingen Talis en Portaal. In overleg met de Toegelaten instelling dient te worden bepaald hoeveel 2-kamer- en/of 3-kamer-appartementen gerealiseerd moeten worden.

Ook de verkoopprijs voor het appartementengebouw dient in onderling overleg met de Toegelaten instelling te worden bepaald.

- Bij geen (aantoonbare) interesse door Talis en/of Portaal kunnen de sociale huurwoningen onder de hierboven vermelde voorwaarden aan andere Toegelaten instellingen worden aangeboden. Eerst aan andere Toegelaten instellingen in Nijmegen, vervolgens aan Toegelaten instellingen buiten Nijmegen.
- De instandhoudingstermijn sociale huurwoningen bedraagt minimaal 25 jaar.

Levensloopgeschikt (rollatortoegankelijk)

Appartementen groter dan 80 m² GBO dienen levensloopgeschikt te zijn en te voldoen aan de richtlijnen 'levensloopgeschikte woonruimten' uit bijlage 2 'Richtlijnen voor levensloopgeschikte woonruimten en rolstoelgeschikte woonruimten (artikel 8)' van de Huisvestingsverordening gemeente Nijmegen 2024 (toegevoegd als **bijlage 8** bij deze selectieleidraad).

2.4.4 Mobiliteit en parkeren

Hoge Bongerd wordt een autoluw gebied, ook wel een gebied met een beperkte verkeersfunctie genoemd. Landschap, wonen, ontmoeten en spelen worden minimaal gehinderd door de auto. Voor Hoge Bongerd geldt dan ook het STOMP-principe. Met het STOMP-ordeningsprincipe geven we prioriteit aan meer duurzame vormen van mobiliteit, namelijk eerst lopen (**S**tappen), dan fietsen (**T**rappen), daarna OV (**O**penbaar Vervoer) en minder prioriteit aan minder duurzame mobiliteitsvormen, namelijk deelvervoer (**M**obility as a service) en het minste aan de auto (**P**articuliere auto). Hierdoor ontstaan bereikbare en leefbare gebieden. Specifiek aandacht gaat daarbij uit naar de langzaamverkeersverbindingen richting station Lent, de binnenstad en de doorfietsroutes. De ligging van het plangebied maakt dat er veel kansen liggen voor innovatieve oplossingen rondom duurzame mobiliteit.

Bij binnenkomst via de hoofdtoegang tot het plangebied, aan de oostzijde via Parmasingel, moet de auto snel worden opgevangen in één of meerdere parkeergarage(s) waar al het parkeren wordt opgevangen voor de bewoners ten zuiden van de watersingel. Bij voorkeur wordt ook het parkeren voor bezoekers en commerciële/niet-wonen functies hier ondergebracht. Tevens is bij de (oostelijke) entree van de buurt langs de singel eventueel ruimte voor maaiveldparkeren voor bezoekers. Op deze manier maken we de condities voor een interessant woonlandschap met autoluw karakter.

Het dijklichaam biedt een unieke kans om een grote parkeervoorziening voor bewoners en commerciële functies aan het zicht te onttrekken en in te bedden in het landschap. Het is denkbaar om op een aantal andere strategische punten bezoekersparkeren op maaiveld te positioneren in kleine hoeveelheden, waarbij de parkeerplaatsen zoveel mogelijk aan het zicht worden onttrokken en ingepast in het landschap. Het noordelijke deel van het plangebied (noordelijk van de watersingel) kent zijn eigen ontsluiting voor autoverkeer via de Parallelweg. Daar wordt het bewoners- en bezoekersparkeren op maaiveld (na)bij de entree tot het plangebied opgevangen.

Langzaam verkeer dient vanaf de Lentse Warande noordelijk door het plangebied te kunnen bewegen richting station Lent. Daarvoor moet ook tenminste één brug over de watersingel worden aangelegd, dit hoort integraal bij de opgave. In het zuidwesten van het plangebied dient rekening gehouden te worden met een goede aansluiting op een nieuwe, nog te realiseren fietsopgang naar de Snelbinder. De bouw van de fietsopgang behoort niet tot deze opgave, zoals vermeld onder hoofdstuk 2.3 Scope, maar kan wel optioneel aan de opgave toegevoegd worden.

2.4.5 Buitenruimte

In de inschrijvingsfase wordt het Programma van Eisen openbare ruimte gedeeld waarin kaders voor de buitenruimte zijn opgenomen en wordt het HIOR (handboek inrichting openbare ruimte) aangehaald waar eveneens aan voldaan moet worden. Het beeldkwaliteitsplan en het stedenbouwkundig raamwerk bevatten eveneens eisen en wensen voor de inrichting.

2.4.5.1 Openbare ruimte

Het is belangrijk dat de openbare ruimte complementair is aan de bebouwing en goed op elkaar aansluit. De private buitenruimte bij de woningen hebben een beperkte omvang ten gunste van kwalitatieve en omvangrijke gemeenschappelijke en openbare ruimte. De overgang tussen privé en gemeenschappelijk of openbaar vergt veel aandacht, zodat bewoners en bezoekers zich prettig voelen. Sociale veiligheid, doorwaadbaarheid en logische routing zijn hierbij prioritair. Naast de ontwikkeling en realisatie van het bovengenoemd vastgoedprogramma is het ontwerp en de realisatie van de (toekomstige) openbare en private buitenruimte onderdeel van de opgave. De openbare ruimte wordt na oplevering voor 1 euro aan de gemeente Nijmegen terug geleverd, met uitzondering van gemeenschappelijke eigendommen, zoals VVE-terreinen. Gemeenschappelijke eigendommen zullen ten minste bestaan uit de buitenruimtes bovenop parkeergarages. Gronden bovenop een parkeergarage mogen niet worden overgedragen aan de gemeente.

2.4.5.2 Lentse Warande

De herinrichting openbare ruimte harde kade Lentse Warande/Oosterhoutse dijk op het eigendom van het Waterschap Rivierenland hoort integraal bij deze opgave. Het beeldkwaliteitsplan omschrijft dat de huidige stenige kade vergroend moet worden. Deze bestaande kade moet vervolgens samengaan met de nieuwe buitenruimte die gelegen is voor de nieuwe bebouwing. Materialen, groen, pleintjes, objecten, moeten zorgen voor een afwisselende en zachte kade die past bij de nieuwe bebouwing en de functies in de plint. Hierdoor wordt de Lentse warande een aantrekkelijk en prettig verblijfsgebied.

2.4.6 Groen, natuur en landschapsaspecten

Op dit moment bestaat het gebied voornamelijk uit grasland, bomen en een kenmerkende watersingel met ontlastberm.

Het landschap is de dragende structuur van het plangebied waarin bebouwing zich nestelt en het groen overal beleefbaar is. Hierbij is aandacht nodig voor een toekomstgerichte en gezonde leefomgeving (klimaatadaptie, circulariteit en biodiversiteit).

De bestaande groen- en waterstructuur moet worden versterkt en verbonden met de omliggende structuren. De watersingel is daarin een belangrijke drager die landschappelijk geïntegreerd dient te worden in de ontwikkeling. De bestaande bomen moeten zoveel mogelijk behouden en ingepast worden. De waardevolle bomen die opgenomen zijn in de Bopa moeten behouden blijven.

Aan de Lentse Warande ligt de uitdaging om de huidige kade te verbinden met het te realiseren stedelijke front. Hierbij wordt aangesloten op de buitendijkse tribunes, de voorkanten van de nieuwe bebouwing met commerciële functies en wordt een kwalitatief verblijfsgebied gemaakt. Een integraal ontwerp horend bij deze opgave moet ervoor zorgen dat er een kwalitatieve Warande ontstaat die aantrekkelijk is voor de hele stad en ervoor zorgen dat deze zone aan de rivier beter aansluit bij de landschappelijke omgeving. Ter informatie werkt de gemeente aan een plan om ook de stenige buitendijkse tribunes te vergroenen.

Verblijfsgebieden die zijn gemaakt op een parkeerdek en uit gemeenschappelijk eigendom (bijvoorbeeld een VVE) bestaan moeten groen, aantrekkelijk, sociaal veilig en toegankelijk zijn voor bewoners en bij voorkeur ook voor bezoekers. De verblijfsgebieden moeten zo ontworpen zijn dat het niet logisch en aannemelijk is dat een VVE in de toekomst de ruimtes zal afsluiten met hekken en poorten. Tegelijkertijd moeten het prettige ruimtes blijven voor de bewoners. Het draagvermogen van het parkeerdek dient geschikt te zijn voor de aanplant van beplanting en bomen. De relatie van de groene omgeving met de architectuur wordt versterkt door de toepassing van groene gevels en daken (natuurinclusief bouwen).

2.4.7 Water

2.4.7.1 Hemelwaterafvoer

Met het afkoppelen – of niet aansluiten – van hemelwaterafvoer op de riolering wil de gemeente Nijmegen bijdragen aan de vermindering van de vuiluitworp vanuit de riolering op het oppervlaktewater. Dit wil ze doen door de beschikbare afvoercapaciteit van de bestaande riolering beter te benutten en door minder schoon hemelwater via de riolering af te voeren naar de rioolwaterzuivering.

De nota afkoppelen en infiltreren hemelwater met verdere informatie wordt toegevoegd bij de inschrijvingsfase.

2.4.7.2 Waterhuishouding

Randvoorwaarden en uitgangspunten voor de waterhuishouding worden toegevoegd bij de inschrijvingsfase.

2.4.7.3 Waterveiligheid

Hoge Bongerd is gelegen aan de Lentse Warande die dienst doet als waterkering. Bij het ontwerpen en realiseren van bebouwing bij de waterkering is goedkeuring van het Waterschap Rivierenland noodzakelijk. Er zijn ook al afspraken gemaakt over de mogelijkheid om te bebouwen bij de waterkering. Hiervoor is een afsprakenbrief opgesteld welke is opgenomen als bijlage 9 'Afsprakenbrief waterstaatwerk' bij de Bopa (**bijlage 4**). Het proces om goedkeuring en een vergunning van het Waterschap te krijgen maakt integraal onderdeel uit van de opgave. Meer informatie wordt toegevoegd bij de inschrijvingsfase.

2.4.8 Toekomstbestendigheid

Hoge Bongerd vormt de stedelijke afsluiting van Ruimte voor de Waal, een van de grootste en toonaangevendste klimaatadaptatieprojecten in Nederland. In dit project is met een scherp oog voor ruimtelijke kwaliteit, ruimte gemaakt voor de door klimaatverandering steeds hoger wordende afvoerpieken in de Waal. Ruimte geven voor biodiversiteit en natuurlijke processen in de rivier is hierbij een belangrijk uitgangspunt (Building with Nature). Dit wordt gecombineerd met oog voor de historie en het streven om een multifunctioneel bruikbaar gebied te ontwikkelen. Het project inspireert nog steeds bezoekers van over de gehele wereld. Om hierop door te bouwen dient Hoge Bongerd een waardige aanvulling te zijn en ook op andere duurzaamheidvlakken eruit te springen.

Het streven is om Hoge Bongerd als voorbeeldproject voor toekomstbestendigheid en ruimtelijke kwaliteit in de landelijke Samenwerkingsagenda Toekomstbestendige Gebiedsontwikkeling aan te dragen.

2.4.8.1 Circulair en biobased bouwen

Naar verwachting neemt het aanbod van primaire bouwmaterialen, zoals zand en grind, de komende jaren aanzienlijk af. Hergebruik van vrijkomende materialen en toepassing van biobased materialen wordt daardoor steeds belangrijker om de bouw en openbare ruimte haalbaar en betaalbaar te houden. De gebouwde omgeving is verantwoordelijk voor 38% van de gehele Nederlandse CO₂-uitstoot. Het CO₂-budget van de Nederlandse bouw dat beschikbaar is als we binnen de 2° C willen blijven, wordt met de huidige manier van bouwen in 2040 overschreden. Er is daarmee alle reden om de CO₂-impact van de sector snel te verlagen.

Het project is door zijn ligging en programma geschikt voor circulair bouwen. We leggen hierin een focus op biobased bouwen. Vanwege de nabijheid van het spoor en de wisselende grondwaterstanden geldt deze focus niet voor funderingen en (ondergrondse) parkeervoorzieningen.

Voor de bovengrondse (woon)bebouwing hebben we de ambitie dat ten minste 60% van alle bebouwing uitgevoerd moet zijn in biobased materialen (dit is dus exclusief fundering). We monitoren circulariteit met de Regionale Circulaire Impactladder, waarin ook de uitgangspunten van Het Nieuwe Normaal verwerkt zijn.

Nadere duiding volgt in de inschrijvingsfase.

2.4.8.2 Natuurinclusief bouwen

De gemeente heeft een toolbox natuurinclusief bouwen ontwikkeld, die moet worden ingezet bij iedereen die een woning wil bouwen in de gemeente Nijmegen. De Toolbox Natuurinclusief Bouwen (Leidraad gemeente Nijmegen November 2023) wordt toegevoegd bij de inschrijvingsfase.

2.4.8.3 Klimaatadaptatie

Bebouwing en buitenruimte dienen rekening te houden met veranderd klimaat, ten gunste van leefomgeving. Het beeldkwaliteitsplan en stedenbouwkundig raamwerk bevatten principes en eisen voor klimaatadaptatie.

2.4.8.4 Energie

Nijmegen heeft zich tot doel gesteld uiterlijk in 2045 energieneutraal en aardgasvrij te zijn. Energiebesparing is een eerste vereiste om de energievraag te minimaliseren. Het gaat daarbij om het minimaliseren van de energievraag van zowel gebouwen als bedrijfsprocessen. We streven daarbij ook naar passief ontwerpen. Dit wil zeggen dat installatie-arm ontworpen wordt met onder andere gebruik van de zon en schaduwwerking als basis. Hierdoor kan er een zo energieneutraal mogelijk gebouw worden gerealiseerd.

De energie die dan nog wordt gebruikt, wordt zoveel mogelijk duurzaam opgewekt. Uitgangspunt is dat alle daken zoveel mogelijk benut worden met zonnepanelen. Alle (nieuwe) daken dienen dan ook geschikt te zijn voor zonnepanelen. De gemeente streeft naar slimme, lokale energieoplossingen, bijvoorbeeld door lokale, duurzame energie tijdelijk op te slaan en vraag en aanbod onderling af te stemmen.

Warmte

Nieuwbouw in de bestaande stad en de Waalsprong is aardgasvrij. De Waalsprong valt binnen het concessiegebied van het warmtenet. Nieuwbouw in de Waalsprong moet hier verplicht worden aangesloten op het warmtenet. Een ontwikkelaar is verplicht al haar woningen en voorzieningen geschikt te maken voor aansluiting op de warmtevoorziening van Vattenfall. Zo kunnen woningen en voorzieningen op correcte wijze worden aangesloten en voldoen aan de eisen en specificaties zoals deze zijn opgenomen in de warmteovereenkomst. De warmteovereenkomst 2012 en de koopovereenkomst waarin het artikel is uitgeschreven, worden opgenomen in de inschrijvingsleidraad.

2.4.9 Conditionering

De Bopa bevat voorschriften en onderbouwing over de conditionering. Deze maken onderdeel uit van deze opgave. In de inschrijvingsleidraad volgt nadere informatie over de conditionering.

2.4.10 Overige kaders

In de inschrijvingsleidraad volgt nadere informatie, uiteenzetting van kaders en/of aanvullende kaders.

2.4.10.1 Indicatie financiële bepalingen uit de koop-, ontwikkel- en realisatieovereenkomst

De grondwaarden van de ontwikkellocatie hebben een onderlinge relatie en worden sterk beïnvloed door het te realiseren programma en de geëiste kwalitatieve invulling. De gemeente Nijmegen zal werken met een minimaal grondbod voor het geheel. Hieronder is een indicatie van de financiële bepalingen gegeven. In de inschrijvingsfase wordt deze definitief gemaakt.

Minimaal grondbod en maximale kostprijs bouw- en woonrijp maken

De grondbieding die gedaan wordt door de geselecteerde gegadigden geldt voor het gehele perceel en bestaat uit vier onderdelen:

1. Hoewel de grondbieding vrij is, heeft de gemeente Nijmegen een minimum grondbod gesteld van € 27.500.000,- (zegge: zevenentwintig miljoen vijfhonderdduizend euro) exclusief btw voor de maximaal 210 (koop)woningen. Gebouwd parkeren is hierin verrekend. Een nabetalingsregeling (zogenaamde afroming) is van toepassing.
2. Het minimale grondbod voor de voorzieningen bedraagt € 700.000,- (zegge: zevenhonderdduizend euro) exclusief btw. Het prijspeil is 1-1-2026, indexering volgens de Consumentenprijsindex (CPI) tot aan de datum van juridische levering.
3. Voor de minimaal 40 sociale huurwoningen geldt een vaste prijs van € 17.500,- (zegge: zeventienduizend vijfhonderdvijftig euro) exclusief btw per woning, prijspeil 1-1-2026, te indexeren volgens CPI tot de datum van juridische levering. Gebouwd parkeren is hierin verrekend.
4. De maximale kostprijs voor het bouw- en woonrijp maken bedraagt € 7 miljoen (zegge: zeven miljoen euro) exclusief btw. Deze wordt op basis van door de ontwikkelaar in te dienen facturen verrekend.

Het minimale totale grondbod bedraagt € 21.900.000,- (eenentwintig miljoen negenhonderdduizend euro) exclusief btw, prijspeil 1-1-2026 en uitgaande van 40 sociale huurwoningen. In de berekeningen is al rekening gehouden met de onrendabele top voor parkeren.

Overige kosten voor de grondafname (zoals notaris, kadaster, etc.) zijn voor rekening van de koper.

Alle genoemde bedragen zijn exclusief btw.

Nabetalingsregeling woningen

De (minimale) koopsom voor de maximaal 210 (koop)woningen wordt gebaseerd op de te verwachten VON (vrij op naam) opbrengst voor de woningen en een nader te bepalen grondquote. Indien verkoop van de woningen leidt tot een hogere VON opbrengst, is een nabetalingsregeling van toepassing, gebaseerd op de grondquote x de meeropbrengst.

3. Procedure

3.1 Algemeen

Voertaal gedurende de procedure en de uitvoering van de opgave is Nederlands.

Gemeente Nijmegen behoudt zich het recht voor de aanbesteding tussentijds op te schorten of te beëindigen en al dan niet een nieuwe aanbestedingsprocedure te starten.

3.2 Planning

Hieronder volgt een weergave van de planning van de selectieprocedure. De planning is ook opgenomen in TenderNed.

In het geval onderstaande planning strijdig is met TenderNed, prevaleert de planning in TenderNed. Houd TenderNed daarom goed in de gaten, ook voor eventuele wijzigingen in de planning. Gemeente Nijmegen behoudt zich het recht voor wijzigingen in de planning aan te brengen dan wel van de planning af te wijken.

Selectiefase	Datum
Publicatie selectieleidraad op TenderNed	15 december 2025
Rectificatie op TenderNed	24 december 2025
Uiterste datum voor ontvangst vragen t.b.v. nota van inlichtingen	20 januari 2026, 12:00 uur
Publicatie nota van inlichtingen	27 januari 2026
Uiterste datum voor aanmelding	10 februari 2026, 12:00 uur
Bekendmaking selectiebesluit	16 februari 2026
Einde bezwaartermijn selectiebesluit	23 februari 2026
Inschrijvingsfase	Datum
Uitnodigen deelnemers aan de inschrijvingsfase	24 februari 2026
Dialoogrondes	April / Mei 2026
Indiening inschrijvingen	Juni / Juli 2026
Presentaties inschrijvingen	Juli 2026
Voorlopige gunning	September 2026
Einde bezwaartermijn gunningsbesluit	Oktober 2026
Ondertekening overeenkomst (na eventueel Bibob-onderzoek)	Oktober / November 2026

De definitieve planning voor de inschrijvingsfase wordt verstrekt bij de start van deze fase.

3.3 Selectiefase

In de selectiefase melden de gegadigden zich aan en selecteert gemeente Nijmegen de meest geschikte gegadigden op basis van de aanmeldingsvoorwaarden, uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen. De selectiefase leidt tot de vaststelling van de gegadigden (maximaal vier) die voor de inschrijvingsfase worden uitgenodigd.

3.3.1 Inlichtingen

Gemeente Nijmegen biedt in de selectiefase de mogelijkheid vragen te stellen. Gegadigden moeten hiervoor de vraagmodule in TenderNed hanteren. Alleen vragen die conform planning zijn ingediend op TenderNed worden in behandeling genomen. De (laatste) antwoorden worden aan alle gegadigden beschikbaar gesteld via de vraag- en antwoordmodule van TenderNed. Alle vragen, antwoorden en aanvullende documenten en gegevens tezamen vormen uiteindelijk de nota van inlichtingen.

Tegenstrijdigheden, onduidelijkheden en bezwaren

De aanbestedingsstukken zijn met zorg samengesteld. Van gegadigden/inschrijvers wordt dan ook een proactieve houding verwacht. Indien de gegadigde/inschrijver desondanks onduidelijkheden, onvolkomenheden, fouten en/of tegenstrijdigheden in één van de aanbestedingsstukken opmerkt, dan dient hij gemeente Nijmegen hiervan via TenderNed op de hoogte te stellen vóór de uiterlijke datum waarop vragen kunnen worden gesteld conform paragraaf van het beschrijvend document. Doet hij dat niet, dan heeft hij zijn recht verwerkt om hier in rechte tegen op te komen.

Aanmeldingen/inschrijvingen dienen onvoorwaardelijk en zonder enig voorbehoud te worden gedaan. Indien een gegadigde/inschrijver toch voorwaarden en/of voorbehouden aan zijn aanmelding/inschrijving verbindt, kan de gegadigde/inschrijver worden uitgesloten van (verdere) deelname aan de aanbesteding.

3.3.2 Selectiebesluit

Indien meer dan vier (4) partijen zich hebben aangemeld voor de selectiefase, die voldoen aan de aanmeldingsvoorwaarden, op hen geen uitsluitingsgronden van toepassing zijn en zij voldoen aan de geschiktheidseisen, zal een selectie plaatsvinden aan de hand van selectiecriteria. Zie hiervoor hoofdstuk 5.

Indien er uiteindelijk meer dan vier partijen met dezelfde score zijn (of meer dan 4 partijen waarvan 2 of 3 met dezelfde score), wordt door middel van loting tussen de gegadigden met een gelijke eindscore bepaald welke vier gegadigden worden uitgenodigd voor deelname aan de inschrijvingsfase. Deze loting wordt uitgevoerd door een notaris van Hekkelman Notarissen. Van de loting wordt een akte van loting door de notaris opgemaakt. Gegadigden worden via TenderNed op de hoogte gesteld van de uitslag van de loting.

3.3.3 Toepasselijk recht en geschillen

Op de aanbestedingsprocedure, de selectiebeslissing, de overeenkomst en eventuele geschillen ter zake is uitsluitend het Nederlands recht van toepassing. Ieder geschil tussen de bij de aanbesteding betrokken partijen, voortvloeiend uit deze overeenkomst, wordt bij uitsluiting voorgelegd aan de daartoe bevoegde civiele rechter te Arnhem.

Indien een gegadigde zich niet kan vinden in het selectiebesluit van gemeente Nijmegen, wordt hij gedurende zeven (7) kalenderdagen na dagtekening van de bekendmaking van het selectiebesluit in de gelegenheid gesteld daartegen bezwaar te maken.

In het belang van een snelle en goede voortgang wordt iedere gegadigde verzocht om de contactpersoon van gemeente Nijmegen tijdig op de hoogte te stellen van het aanwenden van een rechtsmiddel, onder gelijktijdige toezending van een kopie van een betekende dagvaarding met daarin de vermelding van de datum waarop de rechtbank de zaak behandelt. Door het indienen van een aanmelding gaat gegadigde ermee akkoord dat bovengenoemde termijn van zeven (7) kalenderdagen een vervaltijd is en dat het niet uitbrengen van een dagvaarding binnen deze termijn in kort geding leidt tot niet-ontvankelijk verklaring van de gegadigde en verval van iedere aanspraak.

3.4 Doorkijk naar de inschrijvingsfase

In de inschrijvingsfase worden de geselecteerde gegadigden uitgenodigd tot het deelnemen aan de dialoog en het doen van een inschrijving. Gemeente Nijmegen maakt gebruik van de mogelijkheid om de dialoog en inschrijving in opeenvolgende fasen te laten verlopen. Bij aanvang van de inschrijvingsfase levert de gemeente Nijmegen in ieder geval de volgende documenten aan:

- Een inschrijvingsleidraad inclusief bijlagen;
- Een concept vraagspecificatie van de opgave;
- Een concept gronduitgifte-overeenkomst.

3.4.1 Dialoofase

De geselecteerde gegadigden worden individueel uitgenodigd voor verschillende dialoogronden. De uitnodiging bevat onder andere informatie over de data waarop de gesprekken plaatsvinden en over de onderwerpen die aan de orde komen.

Naar verwachting bestaat de inschrijvingsfase uit drie (3) dialoogronden.

Gemeente Nijmegen kan besluiten het aantal dialoogronden aan te passen indien zij dit nodig acht. Iedere dialoogronde zal afgesloten worden met een individueel, schriftelijk verslag. Indien nodig verstrekt de gemeente Nijmegen ook een algemene nota van inlichtingen, bijvoorbeeld indien de dialoogronde tot een wijziging van de aanbestedingsdocumenten leidt.

3.4.2 Gunningscriterium

Het gunningscriterium is de beste prijs-kwaliteitverhouding en bestaat uit de onderdelen kwaliteit en prijs. Kwaliteit weegt zwaarder dan prijs. In de gunningsleidraad wordt het financiële beoordelingsmechanisme nader gespecificeerd.

Kwaliteit

Het gunningscriterium kwaliteit wordt beoordeeld op grond van de volgende beoordelingsaspecten:

- Ruimtelijke kwaliteit;
- Toekomstbestendigheid;
- Ontwikkelstrategie en omgeving.

De kwalitatieve gunningscriteria zullen allen een relatief zware weging krijgen en worden nader uitgewerkt in de aanbestedingsleidraad voor de inschrijvingsfase. De gemeente Nijmegen behoudt zich in elk geval tot de start van de inschrijvingsfase het recht voor om het gunningscriterium aan te passen.

Toekomstbestendigheid

Voor het kwalitatieve onderdeel toekomstbestendigheid zal gevraagd worden naar de mate waarin het voorgestelde plan invulling geeft aan de wenselijke ambities op het gebied van toekomstbestendig bouwen. Het zal worden beoordeeld aan de hand van een aantal indicatoren. Voor de beoordeling wordt gebruik gemaakt van indicatoren uit het Nieuwe Normaal en het Convenant Toekomstbestendig Bouwen. Naar verwachting zal dit gebeuren op basis van onderstaande thema's en indicatoren.

Thema	Onderdeel	Indicator	Bepaling	Eenheid
A. MILIEU en MATERIAAL	1. Milieu-prestatie-gebouwen	i. MPG-score	MPG	€/m ² bvo/jaar
	2. Materiaalgebruik	i. Secundaire grondstoffen	Bijlage A	massa %
		ii. Biograndstoffen	Bijlage A	massa %
B. KLIMAAT	1. CO ₂ -emissie materialen productie	i. GWP _a	DGBC PP	kg CO ₂ /m ² bvo
C. ENERGIE	1. Energiegebruik	i. BENG-1	NTA8800	kWh/m ²
		ii. BENG-2	NTA8800	kWh/m ²
		iii. BENG-3	NTA8800	%
D. NATUUR en GROEN	1. Habitat	i. Meetlat natuurinclusief bouwen	Bijlage B	st
	2. Groenoppervlak	ii. Verhouding groen/verhard	Bijlage B	%
E. KLIMAATADAPTATIE	1. Hittestress gebied	i. Effectiviteit maatregelen (kwalitatief juryoordeel cijfer 1-10)	Bijlage C	n.v.t.
	2. Hittestress gebouw	ii. GTO op basis van passieve maatregelen	NTA8800	uren/jaar
	3. Water	i. Waterbeschikbaarheid (kwalitatief juryoordeel cijfer 1-10)	Bijlage D	n.v.t.
		ii. Wateroverlast maatregelen (kwalitatief juryoordeel cijfer 1-10)	Bijlage D	n.v.t.

3.4.3 Ontwerpervergoeding en -eigendom

Gemeente Nijmegen zal iedere verliezende inschrijver, die een geldige inschrijving heeft ingediend en voldoet aan alle eisen van gemeente Nijmegen, een tegemoetkoming in de kosten betalen. De hoogte van deze vergoeding bedraagt maximaal € 50.000,-- exclusief btw per inschrijver.

Een inschrijver komt alleen voor vergoeding in aanmerking indien hij een volwaardige inschrijving indient, waaraan tenminste 50% van de te behalen punten op de kwalitatieve gunningscriteria (zie 3.4.2) zijn toegekend. Inschrijvers hebben geen recht op enige andere vergoeding.

De verliezende inschrijvers zijn gerechtigd hun factuur bij gemeente Nijmegen in te dienen, nadat gemeente Nijmegen de definitieve gunning bekend heeft gemaakt. Gemeente Nijmegen betaalt de tegemoetkoming binnen 30 kalenderdagen na ontvangst van de factuur.

Inschrijvers die gedurende de inschrijvingsfase niet meer voldoen aan de geschiktheidseisen en/of op wie een of meer van de uitsluitingsgronden alsnog van toepassing worden en/of die een inschrijving indienen die niet voldoet aan de eisen van gemeente Nijmegen, komen niet in aanmerking voor een tegemoetkoming, (on-)kosten- en/of enige andere vergoeding.

Indien de aanbesteding wordt beëindigd in de inschrijvingsfase, kunnen de nog deelnemende inschrijvers aanspraak maken op een deel van de ontwerpvergoeding. De gemeente Nijmegen bepaalt in dit geval de hoogte van de tegemoetkoming op basis van de voortgang.

Alle auteursrechten en alle andere intellectuele eigendomsrechten op werk en producten of voortkomend hieruit gedaan door inschrijver in het kader van deze aanbesteding komen te berusten bij gemeente Nijmegen. Inschrijver zal producten en/of delen daarvan niet ten behoeve van derden reproduceren, aan derden verkopen, leveren of op enige andere wijze direct of indirect ter beschikking stellen, tonen of openbaar maken. Met producten worden documenten uit de dialoogrondes en inschrijvingsdocumenten bedoeld zoals bijvoorbeeld een schetsontwerp van het plangebied, sfeerimpressies of een onderbouwing van de programmatische invulling.

3.4.4 Bibob-toets

Gemeente Nijmegen kan aan de hand van een Bibob-toets, conform artikel 10 beleidsregels wet Bibob, de achtergrond toetsen van bedrijven en personen met wie zij samenwerkt dan wel overweegt te gaan samenwerken.

De winnende inschrijver kan na bekendmaking van het voorlopige gunningsbesluit gevraagd worden een ingevuld Bibob-vragenformulier aan gemeente Nijmegen te verstrekken. Het niet mee werken door de inschrijver aan een Bibob-onderzoek kan betekenen dat er geen overeenkomst wordt aangegaan tussen de gemeente en de inschrijver.

4. Instructies deelname aan selectieprocedure

De voor deze aanbesteding in acht te nemen voorschriften staan in dit hoofdstuk vermeld. Gegadigde/inschrijver dient zich aan deze voorschriften te houden. Afwijkingen van hetgeen is voorgeschreven worden **niet** geaccepteerd en kunnen leiden tot ongeldigheid en/of het niet (verder) in behandeling nemen van de aanmelding.

4.1 Communicatie

Alle communicatie over deze aanbesteding dient u te laten verlopen via het aanbestedingsplatform TenderNed. Het is niet toegestaan medewerk(st)ers van gemeente Nijmegen tijdens de procedure rechtstreeks te benaderen over deze aanbesteding.

4.2 (Samenwerkingsverbanden van) gegadigde

Een gegadigde kan een aanmelding indienen als zelfstandig natuurlijk en/of rechtspersoon of een combinatie van natuurlijke en/of rechtspersonen. Daarnaast is het toegestaan om een aanmelding in te dienen met onderaannemers en kan er beroep worden gedaan op de technische bekwaamheid of financiële en economische draagkracht van deze onderaannemer(s). In het Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA) dient gegadigde aan te geven op welke wijze hij inschrijft.

U mag maar op *één manier een aanmelding indienen*. U mag dus bijvoorbeeld niet zelfstandig of in combinatie aanmelden én voor dezelfde aanbesteding aanmelden als onderaannemer van een andere gegadigde.

Indien gelieerde ondernemingen een aanbieding uitbrengen, dienen zij op verzoek van de gemeente Nijmegen te kunnen aantonen dat hun aanmeldingen onafhankelijk van elkaar tot stand zijn gekomen.

Zelfstandig

Een gegadigde kan zelfstandig een aanmelding indienen. In dit geval gelden er naast de beschreven algemene eisen geen andere bepalingen.

Samenwerkingsverband van ondernemers (combinatie)

Als u zich aanmeldt als combinatie gelden de volgende regels:

- Elk lid van de combinatie levert een eigen ingevuld en ondertekend UEA in. Let ook op dat u 'ja' aan vinkt bij de vraag "Neemt de ondernemer samen met anderen deel aan de aanbestedingsprocedure?". Deze vraag vindt u in deel II, onderdeel A.
- Geef per lid van de combinatie aan wat zijn rol is. U moet één lid van de combinatie aanmerken als penvoerder. Dit is de gegadigde die namens de combinatie met gemeente Nijmegen communiceert over de aanbesteding. De penvoerder moet hiervoor genoeg bevoegdheid hebben.
- Het wijzigen van de samenstelling van een combinatie is alleen mogelijk met schriftelijke goedkeuring van gemeente Nijmegen en als wet- en regelgeving zich daartegen niet verzetten.
- Door aanmelding in te dienen verklaren de leden van de combinatie dat de penvoerder namens elke lid van de combinatie bevoegd contactpersoon is en dat zij samen volledig en hoofdelijk aansprakelijk zijn voor de juiste en tijdige nakoming van alle plichten die voortkomen uit en samenhangen met de (raam)overeenkomst.

Onderaannemer

Als u alleen voor de uitvoering van de opdracht een beroep doet op anderen geeft u dit, voor zover al bekend, aan in het UEA, deel II, onderdeel D. In dit geval gelden er naast de beschreven algemene eisen geen andere bepalingen. Als hoofdaannemer draagt u de volledige verantwoordelijkheid voor de activiteiten van uw onderaannemers. U verzorgt de communicatie namens en naar de onderaannemer(s).

Als u een aanmelding indient met een onderaannemer, waarbij u op deze onderaannemer een beroep doet om te voldoen aan de geschiktheidseisen zoals opgenomen in paragraaf 5.3, gelden de volgende regels:

- Elke ander op wie u een beroep doet levert een eigen ingevuld en ondertekend UEA in. Let ook op dat u zelf op uw UEA aangeeft dat u beroep doet op een ander om aan de geschiktheidseisen te voldoen. Deze vraag vindt u in deel II, onderdeel C.
- Als hoofdaannemer draagt u de volledige verantwoordelijkheid voor de activiteiten van uw onderaannemers. U verzorgt de communicatie namens en naar de onderaannemer(s). Facturering van werkzaamheden die in onderaanneming worden uitgevoerd, wordt door de hoofdaannemer verzorgd.
- Wanneer gemeente Nijmegen het voornemen heeft de opdracht aan u te gunnen, moet u middels een schriftelijke verklaring van de onderaannemer(s) aantonen dat u daadwerkelijk kunt beschikken over de noodzakelijke inzet, activiteiten en financiële of andere middelen van de onderaannemer(s) gedurende de uitvoering van de gehele opdracht.
- Indien u de opdracht gegund krijgt en u daarna alsnog een ander wil betrekken bij de opdracht, dient u onze toestemming te vragen. U blijft als opdrachtnemer te allen tijde verantwoordelijk voor het uitvoeren van de opdracht zoals is afgesproken.

4.3 Vereisten aan de aanmelding/ inschrijving

De aanmelding/inschrijving moet volledig zijn en voldoen aan wat er door gemeente Nijmegen wordt gevraagd. Aan de aanmelding/inschrijving worden de volgende voorwaarden gesteld. Het niet voldoen aan deze vereisten kan leiden tot uitsluiting.

1. U dient uw aanmelding/inschrijving op tijd in. Bent u te laat, meldt u niet aan of schrijft u niet in via TenderNed, dan wordt uw aanmelding/inschrijving ongeldig verklaard.
2. Uw aanmelding/inschrijving dient alle documenten te bevatten zoals door ons uitgevraagd in de aanbestedingsstukken.
3. Uw aanmelding/inschrijving moet in overeenstemming zijn met de bepalingen uit respectievelijk de selectieleidraad/gunningsleidraad. U verbindt geen voorwaarden aan uw aanmelding en u schrijft in zonder voorbehouden.
4. Door aan te melden/in te schrijven gaat u expliciet akkoord met alles wat in de aanbestedingsstukken staat omschreven.
5. U gebruikt de formats en bijlagen zoals gevoegd bij de aanbestedingsdocumenten. U past de vaste tekst van die formats **niet** aan.
6. U zorgt dat alle communicatie rondom en over de aanbestedingsprocedure in het Nederlands is. Ook tijdens de looptijd van de (raam)overeenkomst communiceert u steeds in het Nederlands.
7. Publiciteit en mededelingen aan derden (in welke vorm dan) over deze aanbesteding en tijdens de uitvoering van de opdracht zijn alleen toegestaan na schriftelijke toestemming van gemeente Nijmegen.

4.4 Voorbehoud/niet gunnen

Gemeente Nijmegen heeft het recht de opdracht niet te gunnen en deze aanbesteding in te trekken. Gemeente Nijmegen informeert u gemotiveerd over deze beslissing. Ingeval een beslissing tot intrekking wordt genomen, worden de aanbestedingsstukken als niet verzonden beschouwd en komen deze van rechtswege te vervallen.

Indien de aanbestedende dienst besluit de aanbestedingsprocedure op enig moment laattijdig in te trekken of stop te zetten, zal per geval worden beoordeeld of en in hoeverre vergoeding van door inschrijvers gemaakte kosten gerechtvaardigd is. Deze beoordeling vindt plaats op basis van de omstandigheden van het geval, waarbij onder meer de volgende factoren worden meegewogen:

- de aard en vorm van de aanbesteding;
- de mate waarin kosten zijn gemaakt in relatie tot de opzet van de aanbesteding en de ingediende inschrijving;
- de reden en het moment van intrekking;
- de redelijkheid en billijkheid in de gegeven situatie.

Inschrijvers kunnen geen aanspraak maken op vergoeding van gederfde winst, omzet, of enige vorm van directe of indirecte (gevolg)schade.

5. Uitsluitingsgronden, geschiktheidseisen en selectiecriteria

5.1 Inleiding

Na de toets op de aanmeldingsvoorwaarden toetst de gemeente Nijmegen de gegadigden aan de uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen. Het van toepassing zijn van een uitsluitingsgrond en/of het niet voldoen aan alle geschiktheidseisen leidt tot uitsluiting.

5.2 Uitsluitingsgronden

Op de gegadigden mogen geen van de uitsluitingsgronden van toepassing zijn, zoals in het Uniform Europees Aanbestedingsdocument aangegeven.

BEWIJSSTUK:

- Het ingevulde rechtsgeldige ondertekende Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA) – Bijlage 9.

5.3 Geschiktheidseisen

De geschiktheidseisen hebben betrekking op:

- Financiële en economische draagkracht;
- Technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid;
- Beroepsbevoegdheid.

5.3.1 Financiële en economische draagkracht

In deze paragraaf zijn de geschiktheidseisen met betrekking tot financiële en economische draagkracht opgenomen. De gegadigden moeten verklaren dat zij beschikken over voldoende financiële en economische draagkracht om de goede uitvoering van het werk te waarborgen.

Verzekering tegen (beroeps)risico's

De gegadigden moeten verklaren dat zij adequaat zijn verzekerd tegen algemene aansprakelijkheid en beroepsaansprakelijkheid of dat zij, indien zij nog niet over dergelijke verzekeringen beschikken, deze tijdig voor aanvang van het werk afsluiten indien gemeente Nijmegen een opdracht aan hen gunt.

Onder adequate verzekering van algemene aansprakelijkheid wordt verstaan: een aansprakelijkheidsverzekering met een minimaal verzekerd bedrag van € 5.000.000,- per aanspraak en met een limiet van de totale aansprakelijkheid van minimaal € 10.000.000,- per jaar.

Onder adequate verzekering van beroepsaansprakelijkheid wordt verstaan: een beroepsaansprakelijkheidsverzekering met een minimaal verzekerd bedrag van € 5.000.000,- per aanspraak en met een limiet van de totale aansprakelijkheid van minimaal € 10.000.000,- per jaar.

5.3.2 Technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid

In deze paragraaf zijn de geschiktheidseisen met betrekking tot technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid opgenomen.

Referentieprojecten

Door middel van referentieprojecten moeten de gegadigden aantonen over de volgende kerncompetenties te beschikken:

1. **Ontwerpen en realiseren van gestapelde biobased woningen:** het voor eigen rekening en risico op één locatie ontwerpen en realiseren van minimaal 20 gestapelde biobased woningen van minstens 5 verdiepingen (bij voorkeur meer dan 5 verdiepingen).
2. **Ontwerpen en realiseren van grondgebonden biobased woningen:** het voor eigen rekening en risico op één locatie ontwerpen en realiseren van minimaal 20 biobased grondgebonden woningen.
3. **Ontwerpen en realiseren van een gebiedsontwikkeling:** het voor eigen rekening en risico op één locatie ontwerpen en realiseren van een gebiedsontwikkeling van ten minste 200 woningen en 1.000 m² BVO voorzieningen in een bestaande stedelijke omgeving inclusief het ontwerpen en realiseren van de openbare ruimte.

De referentieprojecten dienen aan ieder van de volgende eisen te voldoen:

- Het werk moet zijn opgeleverd na 1 januari 2018. Indien sprake is van een gefaseerde oplevering, moet in elk geval de oplevering van de laatste fase op of na 1 januari 2018 hebben plaatsgevonden.
- De gegadigde moet van de opdrachtgever van het referentieproject de naam, de geverifieerde contactgegevens (minimaal een actueel en geverifieerd telefoonnummer) en een duidelijke omschrijving van de rol van de betreffende persoon in het referentieproject verstrekken. Een moeder- of zustermaatschappij van de gegadigde mag ter zake niet als opdrachtgever worden opgevoerd. De gegadigde moet de betreffende persoon hebben geïnformeerd dat gemeente Nijmegen in het kader van deze aanbesteding contact met hem/haar kan opnemen om nadere inlichtingen te verkrijgen.
- Voor de referentieprojecten moet de gegadigde op verzoek van gemeente Nijmegen een door de opdrachtgever van het betreffende referentieproject ondertekende tevredenheidsverklaring kunnen overleggen. De opdrachtgever die de tevredenheidsverklaring ondertekent, mag niet een moeder- of zustermaatschappij van de gegadigde zijn.
- Ter onderbouwing van kerncompetenties 1 en 2 vragen we om de GWP-score/ materiaalgebonden CO₂-uitstoot in kg CO₂-eq/m² BVO aan te leveren.

Per kerncompetentie dient één enkel referentieproject te worden ingediend.

Het is toegestaan dat één referentieproject meerdere kerncompetenties aantoont.

Het is toegestaan het referentieproject te verduidelijken met maximaal twee (2) pagina's enkelzijdig A4-formaat aanvullende informatie zoals beeldmateriaal, waarvan maximaal 500 woorden tekst. Overschrijding van het maximaal aantal pagina's is niet toegestaan. De pagina's die het maximaal aantal pagina's overschrijden, worden niet beoordeeld.

BEWIJSSTUK(KEN): Volledig ingevuld(e) en ondertekend(e) formulier(en) conform bijlage 10 format referentieformulier.

Beroep op derden

Indien gegadigden een beroep doen op derden, moeten zij dit in deel II, onderdeel C van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument aangeven. Indien een gegadigde ervaring heeft opgedaan in een (eerdere) combinatie, dan kan de gegadigde zich slechts beroepen op dat deel van de in combinatie opgedane ervaring dat de gegadigde zelf heeft uitgevoerd, tenzij bovenstaande regels voor het beroep doen op een derde worden gehanteerd. Een beroep op het aandeel van de (andere) partijen in de combinatie is (anders) niet toegestaan.

BEWIJSSTUK: Een gedateerde en rechtsgeldig ondertekende verklaring, waarin de betreffende derde jegens gemeente Nijmegen verklaart dat de gegadigde kan beschikken over de middelen van de derde die voor de uitvoering van de opdracht noodzakelijk zijn.

5.3.3 Beroepsbevoegdheid

Gegadigden moeten zijn ingeschreven in het beroeps- of handelsregister volgens de voorschriften van de lidstaat waar zij zijn gevestigd. In Nederland voldoet een uittreksel van de Kamer van Koophandel (maximaal 6 maanden oud op het moment van aanmelding), of gelijkwaardig, waaruit blijkt dat gegadigde is ingeschreven in het nationale beroeps- of handelsregister. De bevoegdheid van de ondertekenaar dient hieruit te blijken.

BEWIJSSTUK: Uittreksel van de inschrijving bij de Kamer van Koophandel.

5.4 Selectiecriteria

Indien meer dan vier (4) partijen zich hebben aangemeld voor de selectiefase, die voldoen aan de aanmeldingsvoorwaarden, op hen geen uitsluitingsgronden van toepassing zijn en zij voldoen aan de geschiktheidseisen, zal een selectie plaatsvinden aan de hand van selectiecriteria. Gemeente Nijmegen heeft onderstaande twee selectiecriteria geformuleerd:

Referenties

- Selectie criterium 1: Biobased woongebouw van minimaal 5 verdiepingen;
- Selectie criterium 2: Biobased grondgebonden woningen.

5.4.1 Selectie criterium 1: Biobased woongebouw van minimaal 5 verdiepingen (bij voorkeur meer dan 5 verdiepingen (max. 60 punten))

Het voor eigen rekening en risico op één locatie ontwerpen en realiseren van een biobased woongebouw met minimaal 20 wooneenheden en minimaal 5 verdiepingen (bij voorkeur meer dan 5 verdiepingen). Het woongebouw mag naast 20 woningen ook andere functies bevatten.

De volgende cijfers dienen per project inzichtelijk te worden gemaakt en aangeleverd:

1. Percentage biograndstoffen¹;
2. Percentage circulaire grondstoffen (hergebruik en recycling);
3. GWP-score/materiaalgebonden CO₂-uitstoot in kg CO₂-eq/m² BVO.

De gevraagde cijfers zijn nodig om een goed beeld te krijgen van de prestaties van de projecten. Scores van de aangeleverde projecten worden gemiddeld.

Bij een ingediend referentieproject van **minimaal 5 verdiepingen** is onderstaande score te behalen voor het selectie criterium Gestapelde biobased woningen:

Woongebouw met 10%-30% biobased materiaalgebruik	6 punten
Woongebouw met 31%-40% biobased materiaalgebruik	12 punten
Woongebouw met 41%-50% biobased materiaalgebruik	18 punten
Woongebouw met 51%-60% biobased materiaalgebruik	24 punten
Woongebouw met meer dan 60% biobased materiaalgebruik	30 punten

Gegadigden die een referentieproject van minimaal 5 verdiepingen indienen, kunnen maximaal 30 (twintig) van de 60 (zestig) punten behalen bij dit criterium.

¹ De fundering is onderdeel van de berekening waarbij voor funderingspalen een forfaitaire waarde van 8 meter wordt aangehouden in geval paallengtes van 8 meter of langer nodig zijn (bij geen paalfundering of kortere palen werkelijke waarden gebruiken).

Secundaire grondstoffen of materialen van biotische oorsprong mogen worden meegeteld als biobased materiaal.

Bij een ingediend referentieproject van **minimaal 6 verdiepingen** is onderstaande score te behalen voor het selectie criterium Gestapelde biobased woningen:

Woongebouw met 10%-30% biobased materiaalgebruik	12 punten
Woongebouw met 31%-40% biobased materiaalgebruik	24 punten
Woongebouw met 41%-50% biobased materiaalgebruik	36 punten
Woongebouw met 51%-60% biobased materiaalgebruik	48 punten
Woongebouw met meer dan 60% biobased materiaalgebruik	60 punten

Gegadigden kunnen maximaal 60 (zestig) punten behalen voor dit selectie criterium bij een ingediend referentieproject van minimaal 6 verdiepingen. Percentages zijn op basis van massa.

5.4.2 Selectie criterium 2: Biobased grondgebonden woningen (max. 40 punten)

Het voor eigen rekening en risico op één locatie ontwerpen en realiseren van minimaal 20 grondgebonden woningen. Het werk dient gebouwd te zijn met ten minste 10% biobased materialen (massa%).

De volgende cijfers dienen per project inzichtelijk te worden gemaakt en aangeleverd:

1. Percentage biograndstoffen²;
2. Percentage circulaire grondstoffen (hergebruik en recycling);
3. GWPa-score/materiaalgebonden CO₂-uitstoot in kg CO₂-eq/m² BVO.

De gevraagde cijfers zijn nodig om een goed beeld te krijgen van de prestaties van de projecten. Scores van de aangeleverde projecten worden gemiddeld.

Voor het selectie criterium en biobased grondgebonden woningen is onderstaande score te behalen:

Grondgebonden woningen met 10% - 30% biobased materiaalgebruik	8 punten
Grondgebonden woningen met 31% - 40% biobased materiaalgebruik	16 punten
Grondgebonden woningen met 41% - 50% biobased materiaalgebruik	24 punten
Grondgebonden woningen met 51% - 60% biobased materiaalgebruik	32 punten
Grondgebonden woningen met meer dan 60% biobased materiaalgebruik	40 punten

Gegadigden kunnen maximaal 40 (veertig) punten behalen voor dit selectie criterium. Percentages zijn op basis van massa.

² De fundering is onderdeel van de berekening waarbij voor funderingspalen een forfaitaire waarde van 8 meter wordt aangehouden in geval paallengtes van 8 meter of langer nodig zijn (bij geen paalfundering of kortere palen werkelijke waarden gebruiken).

Secundaire grondstoffen of materialen van biotische oorsprong mogen worden meegeteld als biobased materiaal.

6. Bijlagen

Bijlagen bij deze aanbesteding

Bijlage 1	Klachtenprocedure gemeente Nijmegen
Bijlage 2	Concept plangebied en demarcatiegrenzen
Bijlage 3	Ambitiedocument Veur Lent en Hoge Bongerd
Bijlage 4	Bopa met bijlagen
Bijlage 5	Beeldkwaliteitsplan Hoge Bongerd
Bijlage 6	Stedenbouwkundig raamwerk Hoge Bongerd
Bijlage 7	Participatieverslag Hoge Bongerd
Bijlage 8	Huisvestingsverordening gemeente Nijmegen 2024
Bijlage 9	Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA)
Bijlage 10	Invulformulier referenties
Bijlage 11	Inkoop- en Aanbestedingsbeleid 2019