

Leidraad Selectieprocedure

fase 1

woningbouw Eefseler Esch Groenlo



Gemeente Oost Gelre

Mei 2026

0.	DEFINITIES	5
1.	INLEIDING	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Doelstelling document	6
1.3	Opbouw procedure	6
2	DE OPGAVE	7
2.1	Omschrijving van de opgave en participatie	7
2.2	Ontwikkelkaders en doelstellingen gemeente	9
2.3	Ruimtelijke en programmatische kwaliteit (A)	9
2.3.1	Locatie	9
2.3.2	Omgevingsvisie	10
2.3.3	Omgevingsplan	10
2.3.4	Woonvisie 2023-2027, Woondeal Achterhoek en woonprogramma fase 1	10
2.3.5	Sturing op doelgroepen	11
2.3.6	Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan	11
2.3.7	Beeldkwaliteitsplan (onderdeel in het stedenbouwkundig plan)	11
2.4	Toekomstbestendig bouwen (B)	12
2.4.1	Verankering toekomstbestendig bouwen in gemeentelijk en regionaal beleid	12
2.4.2	Hoe wordt dit gebruikt bij de beoordeling?	13
2.4.3	Netcongestie en netbewust bouwen	13
2.4.4	Activiteitenplan ecologie	14
2.5	Organiserend vermogen (C)	14
2.6	Bieding en haalbaarheid (D)	14
2.6.1	Bieding	14
2.6.2	Haalbaarheid	14
3	TOELICHTING PROCEDURE	15
3.1	Contact en informatie	15
3.2	Combinatie	15
3.3	Planning	16
3.4	Nota van inlichtingen	16
3.5	Wet Bibob	17
3.6	Beoordelingscommissie	17
3.7	Wijze van indiening documenten	17
4	FASE 1: SELECTIE	19
4.1	Algemeen	19
4.2	Inschrijvingsdocumenten Selectie en Uitsluiting	19
4.3	Beoordeling Selectie	22

4.4	Vaststelling eindscore Deelnemers Selectiefase	25
4.5	Bekendmaking resultaat: Deelname aan Gunningsfase	26
5	INZICHT IN FASE 2: GUNNING (CONCEPT)	27
5.1	Doel en samenhang met de procedure	27
5.2	Inhoudelijke uitvraag aan Inschrijvers PM	27
5.3	Gunningscriteria en weging concept	28
5.4	Beoordeling en kwaliteitsborging	29
5.5	Planning concept	29
5.6	Vergoeding afvallers en minimaal aantal punten	29
5.7	Koopovereenkomst	29
5.8	Bankgarantie	30
5.9	Ondertekening koopovereenkomst	30
5.10	Levering	30

BIJLAGEN SELECTIE (1E FASE PROCEDURE; SEPARAAT)

- A. Kaart Locatie Eefseler Esch (fase 1)
- B. Kaart projectmatige uitgifte binnen de Locatie Eefseler Esch (fase 1)
- C. 1. Beeldkwaliteitsplan en stedenbouwkundig plan Eefseler Esch, gedateerd 20 oktober 2025, vastgesteld in de gemeenteraad van 16 december 2025
2. Tabel Beeldkwaliteit per blok
- D. Digitale ondergrond met kavelgrens Locatie (DWG en PDF) (*NB: Omgevingsplan is maatvast voor de bouwblokken*)
- E. Concept Koop- en realisatieovereenkomst met onder andere de bijbehorende bijlagen
 - 1. Tekst zelfbewoningsverplichting en doorverkoop verbod
 - 2. Begrip instapklare woning
 - 3. Bodemonderzoek (bestaande uit 4 documenten)
- F. Algemene Uitgiftevoorwaarden voor grond gemeente Oost Gelre 2026
- G. 1. Programma Klimaat
2. Duurzaamheidskaarten
- H. Tabel met globale invulling kavels op de Locatie met woningtypes, maximale v.o.n. prijs en bijbehorende minimale grondprijs
- I. Fasering afname kavels en verdeling grondwaarde over de deelgebieden
- J. Kaart ecologische maatregelen fase 1
- K. Bepalingsmethode grondstoffengebruik

INVULFORMATS SELECTIE (1E FASE PROCEDURE; SEPARAAT)

1. Formulier Inschrijving Selectiefase
2. Uniform Europees Aanbestedingsdocument

0. DEFINITIES

Bovengenoemde en gedefinieerde begrippen worden in de Leidraad met een hoofdletter geschreven.

BEGRIP	OMSCHRIJVING
Selectiefase	De eerste fase van deze Procedure, ook wel de voorselectie genoemd
Gunningsfase	De tweede fase van deze Procedure, waarvoor de vier in de Selectiefase hoogst scorende Deelnemers worden uitgenodigd
Procedure	Deze openbare getrapte selectieprocedure (selectie- en gunningsfase)
Gemeente	De gemeente Oost Gelre
Gegadigde	Een potentiële Deelnemer
Deelnemer	Gegadigde, die zich heeft aangemeld voor de selectie door middel van een geldige indiening van het Inschrijfformulier Selectiefase
Inschrijver	Een Deelnemer die is geselecteerd om deel te nemen aan de Gunningsfase
Locatie	Fase 1 in het Plangebied Eefseler Esch (zie Bijlage A)
Beoordelingscommissie	De commissie bestaande uit leden van de verschillende Gemeentelijke vakafdelingen aangevuld met externe expertise die de aanmeldingen en de Inschrijvingen zullen beoordelen.
Inschrijving	De schriftelijke aanbieding c.q. offerte van de Deelnemer die is gebaseerd op de Verkoopdocumenten inclusief alle bijlagen en documenten die zijn ingediend ten behoeve van de selectie.
Verkoopdocumenten	Alle documenten die door of namens de Gemeente zijn opgesteld voor de verkoopprocedure en verstrekt in het kader van deze verkoopprocedure.

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Er bestaat een tekort aan en er is onvoldoende variatie in woningen in de gemeente Oost Gelre (hierna Gemeente). Daarom moet er aanvullend geprogrammeerd worden, zoals met de uitleglocatie 'Eefseler Esch' aan de Oude Papendijk te Groenlo, met aandacht voor (o.a.) natuur, klimaat en toekomstbestendig wonen. Hiervoor heeft de gemeente eind 2023 de locatie Oude Papendijk 2-4 aangekocht. Vervolgens is er een klimaat robuust stedenbouwkundig plan opgesteld inclusief een gevarieerd woningbouwprogramma. Het beeldkwaliteitsplan en omgevingsplan zijn in een participatietraject tot stand gekomen. Ook is het Programma Klimaat opgesteld dat hier van toepassing is.

De Gemeente biedt de mogelijkheid om een plan met 76 woningen te realiseren binnen fase 1 in de Eefseler Esch. De Gemeente zoekt een partij die de Locatie (geduid in bijlage B) koopt en vervolgens ontwikkelt conform de voorwaarden, kaders en ambities zoals beschreven in deze leidraad en de bijlagen die zijn gekoppeld aan deze leidraad. In deze leidraad worden de verkoopprocedure en de verkoopvoorwaarden beschreven.

1.2 Doelstelling document

De Gemeente informeert met dit document de Gegadigden over de verkoopprocedure, de voorwaarden, kaders en o.a. de ambities op het gebied van Toekomstbestendig bouwen – door de gemeente aangeduid als klimaat robuust en klimaatneutraal - voor de verkoop van Locatie Eefseler Esch fase 1 (hierna: Locatie). De Gemeente wil de Gegadigden uitnodigen deel te nemen aan de verkoopprocedure, waarna via het in deze leidraad beschreven proces één partij wordt geselecteerd als ontwikkelaar van de Locatie.

1.3 Opbouw procedure

De Aanbestedingswet 2012 is niet van toepassing. De Gemeente zet de Locatie in de markt middels een openbare getrapte selectieprocedure (hierna Procedure). De Procedure bestaat uit de volgende fasen:

- Fase 1: Selectie
- Fase 2: Gunning

De Beoordelingscommissie zal de Inschrijvingen in Fase 1 beoordelen op referenties en visie. Daarna worden vier Deelnemers uitgenodigd voor Fase 2: 'de Gunning'. In deze fase wordt het in te dienen plan op de onderstaande 4 doelstellingen (zie in 2.2) beoordeeld.

2 DE OPGAVE

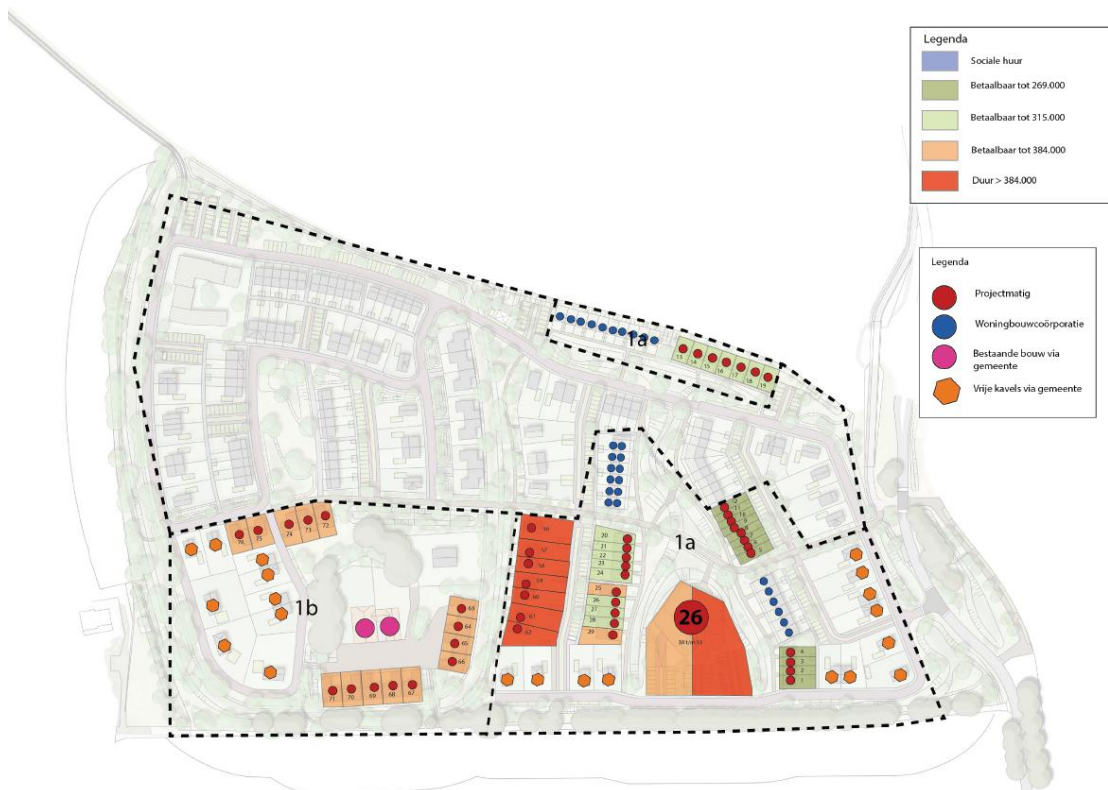
2.1 Omschrijving van de opgave en participatie

De opgave betreft het voor eigen risico ontwikkelen en realiseren van 76 woningen - bestaande uit 50 grondgebonden woningen en 1 appartementencomplex met 26 woningen - in fase 1 van de ontwikkeling van de Eefseler Esch (aangeduid met rode stippen en genummerd als 1 t/m 76 in onderstaande kaart). De overige woningen in fase 1 worden gerealiseerd door De Woonplaats of het betreft rechtstreekse kavelverkoop aan particulieren. Twee bestaande woningen worden in opdracht van de gemeente verkocht.

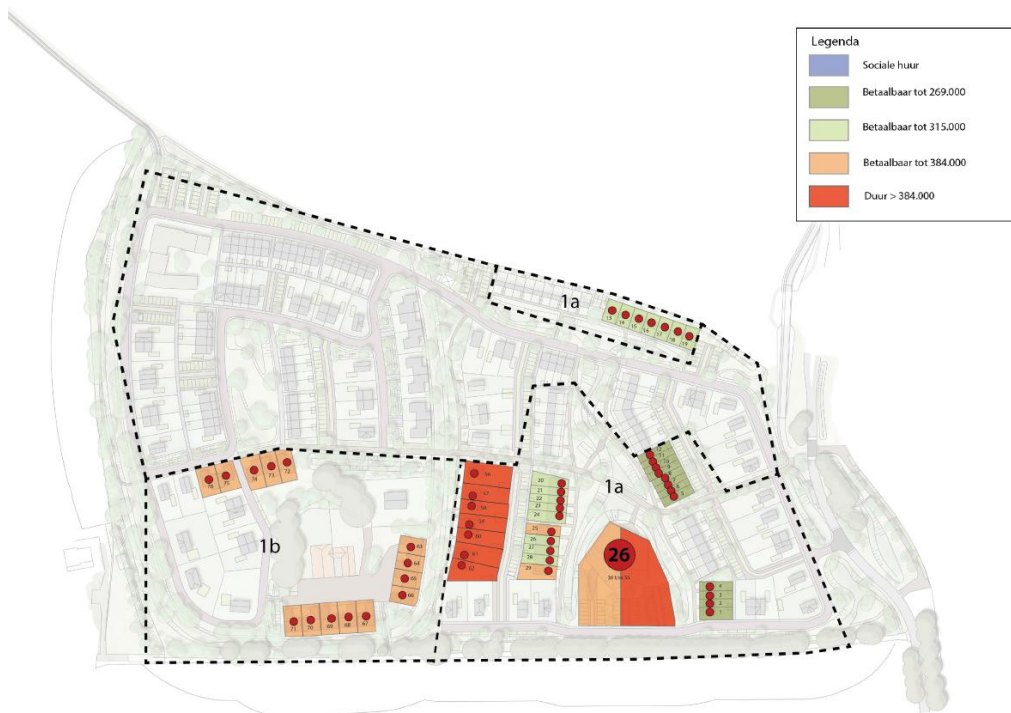
Voor wat betreft de fasering van fase 1 dient eerst fase 1a gerealiseerd te worden voordat fase 1b kan worden gerealiseerd (zie bijlagen A en B), onder meer omdat de bestaande agrarische bebouwing in fase 1b nog gesloopt dient te worden.

De aanleg van parkeervoorzieningen ten behoeve van bewoners van het appartementencomplex en van de vrijstaande en de twee onder 1 kapwoningen moet op eigen terrein worden gerealiseerd en dit valt binnen de scope van de opgave. Het bouw- en woonrijp maken en de inrichting van het openbaar gebied (met de aanleg van eventuele tijdelijke infrastructuur) vallen buiten de scope van de opgave. Wat onder bouwrijp wordt verstaan kunt u vinden in de algemene uitgiftevoorwaarden welke zijn bijgevoegd bij deze leidraad (bijlage F) en t.z.t. bij de concept koop- en realisatie overeenkomst.

De overige woningen in plan Eefseler Esch worden gerealiseerd in fase 2. Deze fasering is ontstaan met name op basis van overwegingen met betrekking tot geluid van de Rondweg en de realisatie van een geluidswalvoorziening, geïntegreerd in het ontwerp van de 17 woningen in het noorden van het plangebied. En verder met als doel een gevarieerd aanbod per fase en het zoveel mogelijk voorkomen van bouwoverlast.



De Locatie.



Projectmatige uitgifte binnen de Locatie.

(Voor de appartementen is de maximaal te verwerven kavel aangeduid, waarop ook het parkeren dient te worden opgelost.)

Er is een uitgebreid participatietraject doorlopen met zowel aanwonenden als potentiële toekomstige bewoners en overige belangstellenden. Daar waar mogelijk is rekening gehouden met de ingebrachte wensen en knelpunten. Dit heeft geleid tot optimalisatie van het stedenbouwkundig plan.

Het stedenbouwkundig schetsontwerp is besproken met eerst de directe buurt, vervolgens op het onderdeel ontsluiting en verkeersafwikkeling met de direct aanwonenden aan de Oude Papendijk en is tweemaal op een brede belangstellenden bijeenkomst gepresenteerd. Tijdens de inzagetermijn is er nog een inforonde geweest over het stedenbouwkundig plan, het ontwerp omgevingsplan en het ontwerp beeldkwaliteitsplan. Parallel zijn er met een aantal buurtbewoners meerdere keukentafelgesprekken gevoerd. Zo goed als mogelijk is rekening gehouden met de aangedragen wensen, vragen en knelpunten. De plannen zijn gedurende de afgelopen periode ook besproken met diverse overige stakeholders, waaronder provincie, waterschap en woningcorporatie.

2.2 Ontwikkelkaders en doelstellingen gemeente

De Gemeente wenst met deze Procedure een ontwikkelaar/ontwikkende bouwer te selecteren die met zijn Inschrijving aantoont de volgende vier doelstellingen het beste te kunnen realiseren:

- A. Ruimtelijke en programmatische kwaliteit: een kwalitatief hoogstaand plan dat minimaal voldoet aan de eisen en maximaal aansluit bij de ambities omschreven in deze leidraad en de daarbij behorende bijlagen waaronder Omgevingsplan, Stedenbouwkundig plan en het Beeldkwaliteitsplan;
- B. Toekomstbestendigheid: een plan waarin maximaal wordt ingezet op het realiseren van de thema's die samenhangen met Toekomstbestendig bouwen: materiaalgebruik, klimaatimpact, energiegebruik, natuurinclusiviteit, klimaatadaptatie en invulling is van het gemeentelijke beleid op deze thema's dat uiteen is gezet het Programma Klimaat.
- C. Organiserend vermogen: een plan dat snel gerealiseerd kan worden en waarbij aandacht is voor een gedegen omgevingscommunicatie en risicomanagement bij de uitwerking en realisatie van het plan;
- D. Bieding en haalbaarheid: de gemeente hanteert bij de bieding een minimale grondprijs en wil zorgen voor een haalbaar en uitvoerbaar plan. Om deze reden wordt u gevraagd om toe te lichten op welke wijze u de haalbaarheid aantoont en zekerheden creëert ten aanzien van de aankoop, de planontwikkeling en de realisatie.

2.3 Ruimtelijke en programmatische kwaliteit (A)

Hieronder vindt u een toelichting op het ruimtelijk en programmatisch beleid.

2.3.1 Locatie

Een kaartje met de locatie en de bouwvlakken welke onderdeel zijn van deze verkoopprocedure (de projectmatige uitgifte binnen de Locatie) is opgenomen in Bijlage B.

De projectmatig uit te geven Locatie is in eigendom van de gemeente en zal als bouwrijpe bouwgrond door de gemeente aan de na de Gunningsfase geselecteerde inschrijver worden overgedragen.

2.3.2 Omgevingsvisie

In de Omgevingsvisie Oost Gelre, vastgesteld door de gemeenteraad op 19 september 2023, staat o.a. dat we in Oost Gelre in 2040 in onze kernen een passend en duurzaam woningaanbod voor iedereen bieden. In Groenlo en Lichtenvoorde ontwikkelen we twee grotere uitbreidingslocaties. Op de kaart bij de Omgevingsvisie is de omgeving Oude Papendijk aangegeven als uitleglocatie woningbouw. De in de Omgevingsvisie opgenomen speerpunten zoals levensloopgeschikt en circulair bouwen, klimaat adaptief, energieneutraal en toevoegen van meer groenvoorzieningen en bomen en hittestress alsmede waterretentie, -infiltratie en -afvoer komen allemaal terug in dit woningbouwplan Eefsele Esch en zijn via het stedenbouwkundig plan vertaald naar het omgevingsplan en op onderdelen juridisch ingebed.

2.3.3 Omgevingsplan

De gemeenteraad heeft op 16 december 2025 het omgevingsplan 'Omgevingsplan gemeente Oost Gelre - Eefsele Esch en Molenberg Groenlo' en het beeldkwaliteitsplan met stedenbouwkundig plan voor deze ontwikkeling vastgesteld met als uiteindelijk doel de realisatie van 'Eefsele Esch' in Groenlo: een gevarieerde woonbuurt met 243 nieuwe woningen met aandacht voor klimaat, natuur en sociale cohesie.

In het omgevingsplan is, naast de min of meer reguliere bepalingen die horen bij een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, een aantal items uit Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitsplan vertaald in de regels. Zo is het maximaal aantal te realiseren woningen vastgelegd, is voor de sociale huur en sociale koop een minimale instandhoudingstermijn opgenomen en is op sommige locaties vastgelegd of gebouwde of ongebouwde erfscheidingen zijn toegestaan of uitgesloten. Om de sociale koopwoningen tot € 269.000 v.o.n. (prijspeil 2026) zo lang mogelijk voor die doelgroep beschikbaar te houden, zijn de bouw- en uitbreidingsmogelijkheden beperkt. Niet expliciet in het omgevingsplan opgenomen, maar wel relevant voor de realisatie is het rekening houden met flora en fauna en de participatie met de buurt.

2.3.4 Woonvisie 2023-2027, Woondeal Achterhoek en woonprogramma fase 1

De Woonvisie 2023-2027, woonzorgvisie en de Woondeal Achterhoek liggen aan de basis van het geformuleerde woonprogramma. Er is gekozen voor een woningbouwprogramma met een relatief hoog aantal sociale koop/betaalbaar tot € 384.000 v.o.n. op prijspeil 2026 (rond de 68%, inclusief ongeveer 16% sociale huur; circa 22% sociale koop; samen circa 38%, dus meer dan 1/3 is sociale huur en sociale koop). In lijn met de Woonvisie 2023–2027 zet de gemeente in op het waarborgen van betaalbaarheid en het voorkomen van ongewenste prijsopdrijving. Voor sociale en betaalbare koopwoningen wordt daarom gewerkt met een antispeculatiebeding. De zelfbewoningsplicht geldt voor alle woningen. Daarnaast geldt als uitgangspunt dat de sociale en betaalbare koopwoningen als instaplare (basis)woning worden gerealiseerd, zodat zij direct bewoonbaar zijn zonder aanvullende

investeringen. Nadere bepalingen hierover worden opgenomen in de koop- en realisatieovereenkomst en bijbehorende bijlagen.

Met woningcorporatie De Woonplaats is een intentieovereenkomst gesloten voor de realisatie van de 40 sociale huurwoningen in heel Eefseler Esch. Deze maken geen onderdeel uit van deze Procedure. In Bijlage H is opgenomen welke woningen onderdeel uitmaken van Fase 1 en welke maximale verkoopprijzen voor deze woningen gelden. Maximaal de helft van het aantal appartementen mag ook in de middenhuur worden weggezet als hier aantoonbaar markt voor is.

2.3.5 Sturing op doelgroepen

De gemeente Oost Gelre vindt het belangrijk dat op de Locatie woningen worden gerealiseerd die aansluiten bij de behoefte van starters, senioren en middeninkomens. Het woningbouwprogramma, prijssegmentering en woningtypologie, zoals opgenomen in deze leidraad en bijlagen vormt hiervoor de basis.

Van inschrijvers wordt verwacht dat zij in hun plan concreet onderbouwen op welke wijze de voorgestelde woningen aansluiten bij de beoogde doelgroepen en in hoeverre het plan bijdraagt aan doorstroming op de lokale woningmarkt.

De gemeente beoordeelt inschrijvingen mede op de mate waarin het plan aantoonbaar en realistisch bijdraagt aan deze doelstellingen

2.3.6 Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan

Het stedenbouwkundig plan voorziet in de bouw van 243 nieuwe woningen in verschillende woningtypes en prijsklassen in heel Eefseler Esch. In dit plan zijn verder de bouwvelden, infrastructuur en het landschappelijk beeld met groen, water, spelen en ontmoeting te zien. Aan dit plan ligt een Programma van Eisen ten grondslag. Enkele onderdelen daaruit zijn:

- Een woningbouwprogramma met een relatief hoog aantal in het segment sociale koop/betaalbare koop.
- Naoberschap: Om een toekomstbestendige wijk te realiseren en te bestendigen staan naoberschap, sociale cohesie en ontmoeting aan de basis van de opzet van de wijk. De opzet en inrichting van de wijk nodigen uit om naar buiten te gaan, elkaar te ontmoeten, te wandelen, te spelen en de rust te vinden.
- STOMP principe: toekomstbestendige gezonde en aantrekkelijke wijk. Langzaam verkeer wordt aangemoedigd en de auto is te gast.
- Een klimaat robuuste wijk: nagenoeg alle bestaande waardevolle beplanting wordt gehandhaafd en aangevuld; minimaal verhard oppervlak, robuuste ecologische wadi's, kruiden- en bloemrijk grasland met inheemse heesters en bomen.

2.3.7 Beeldkwaliteitsplan (onderdeel in het stedenbouwkundig plan)

Met het beeldkwaliteitsplan voor de locatie Eefseler Esch zijn de principes van het stedenbouwkundig plan vertaald in o.a. bouwhoogtes, rooilijnen, kapvormen en denkrichtingen voor kleur- en materiaalgebruik voor bebouwing en buitenruimte.

Er zijn binnen Eefsele Esch 3 'buurten' te onderscheiden: Eschwonen, 't Erve en Kampenlandschap, met elk zijn eigen uitstraling en kenmerken. Het vertrekpunt van dit beeldkwaliteitsplan is om bij de uitwerking te eisen wat noodzakelijk is om het gewenste beeld te realiseren, maar ook voldoende flexibiliteit te bieden om met het ontwerp van de woningen bij te dragen aan de ruimtelijke kwaliteit, sociale kwaliteit en leefbaarheid van de Eefsele Esch.

Het beeldkwaliteitsplan bevat eisen en suggesties voor de sfeer en uitvoering van de bebouwing en de buitenruimte. Denk aan kleur- en materiaalgebruik, dakvormen en erfafscheidingen. Voor bijgebouwen en aanbouwen met plat dak, begane grond hoogte, wordt een groen dak geëist. Dit bevordert het 'natuurlijke' sfeerbeeld en aanzicht en heeft als bijkomend effect dat water langer vast kan worden gehouden en de daken koel blijven op warme dagen.

Dit beeldkwaliteitsplan gaat als welstandsnota voor de Eefsele Esch gelden. Het plan vormt ook de basis wat betreft beeldkwaliteit voor de afspraken en contractvorming met kavelkopers en ontwikkelaars.

2.4 Toekomstbestendig bouwen (B)

2.4.1 Verankering toekomstbestendig bouwen in gemeentelijk en regionaal beleid

De gemeente heeft de ambitie om nieuwe ontwikkelingen zoveel mogelijk toekomstbestendig te realiseren. De ambitie blijkt uit verschillende gemeentelijke en regionale beleidstukken. Onderstaand een overzicht van deze stukken waarbij de ambities op toekomstbestendigheid zijn samengevat.

Beleid / Thema	Programma Klimaat	Woonvisie 2023–2027	Woondeal & Regionale Woonagenda	Omgevingsplan Eefsele Esch & Molenberg
A) Milieu-impact & materiaalgebruik	Lage milieubelasting, circulair en biobased bouwen, levenscyclusbenadering.	Stimuleren biobased bouwen en duurzame (isolatie)materialen; minder fossiele grondstoffen en lagere milieu-impact.	Energie- en materialentransitie in de gebouwde omgeving; ruimte voor innovatie en verduurzaming in bouw en renovatie.	Materiaalgebruik passend bij stedenbouw en landschap.
B) Klimaat impact (CO ₂)	CO ₂ -reductie via nieuwbouw, klimaatneutraal richting 2050	CO ₂ -reductie door goede isolatie/energie besparen en overstap van aardgas naar duurzame elektriciteit.	Bijdragen aan klimaatdoelen (o.a. Parijs) via verduurzaming/energietransitie in nieuwbouw én bestaande voorraad.	Klimaat effecten meegenomen via stedenbouwkundige opzet.

C) Energie	Aardgasvrij, energieneutraal, ruimte voor duurzame energie.	Energiezuinige, aardgasvrije nieuwbouw; aansluiten op Transitievisie Warmte en inzet op duurzame energie (bijv. warmtepomp/zonnepanelen).	Beperken energielasten en versnellen verduurzaming; energie-efficiënte (nieuw)bouw en aanpak bestaande woningen als regionale opgave.	Energie-eisen volgen landelijk en gemeentelijk beleid.
D) Natuur inclusiviteit	Natuurinclusief bouwen, groen integraal onderdeel van wijken.	Rekening houden met natuur en klimaat; vergroenen van wijken (meer struiken en bomen) als onderdeel van woonkwaliteit.	Woonkwaliteit gekoppeld aan fysieke leefomgeving: groen, gezond en leefbaar woonmilieu als integraal onderdeel van gebiedsopgaven.	Groen-blaauwe structuren en kwalitatieve openbare ruimte.
E) Klimaat adaptatie	Klimaatadaptief bouwen, water en bodem sturend, omgaan met extremen, hittestress beperken.	Water en hitte expliciet meenemen: regenwater opvangen/bergen, wateroverlast voorkomen en hittestress beperken door vergroening.	Klimaatadaptatie integraal in woon- en gebiedsopgaven (o.a. hittestress, wateroverlast en droogte).	Waterberging, groen en hittestressbeperking in wijkontwerp.

2.4.2 Hoe wordt dit gebruikt bij de beoordeling?

De beoordeling van de inschrijvingen in de selectiefase gebeurt o.a. op basis van uw visie op toekomstbestendigheid in relatie tot specifiek het Programma Klimaat, maar ook de andere in 2.4.1 genoemde beleidsstukken. Daarnaast wordt deelnemers gevraagd een visie te geven op netcongestie en netbewust bouwen binnen dit plan.

In de gunningsfase zal het in te dienen plan worden beoordeeld op de indicatoren die terugkomen in het Nationale Handvat Uniformering Toekomstbestendig Bouwen. Deze indicatoren zijn gebaseerd op het Convenant Toekomstbestendig Bouwen en Het Nieuwe Normaal en zijn ingedeeld naar de bovengenoemde thema's.

2.4.3 Netcongestie en netbewust bouwen

In februari 2026 werd bekend dat de netcongestie in Flevoland, Gelderland en Utrecht ernstiger is dan tot nu toe werd aangenomen. Hierdoor dreigt een volledige stop op nieuwe aansluitingen op het elektriciteitsnet. De impact hiervan op het project Eefsele Esch is nog onbekend. De gemeente Oost Gelre stelt alles in het werk om een bouwstop te voorkomen. Eén van de oplossingen is dat alle nieuwbouw netbewust wordt gebouwd. We sluiten hierbij aan bij het netbewust bouwen zoals in de ontwerp-omgevingsverordening Gelderland is opgenomen. Daarbij zien we naast individuele oplossingen ook mogelijkheden voor collectieve oplossingen. Daarover zien we graag uw visie.

2.4.4 Activiteitenplan ecologie

Er is de verplichting om maatregelen vanuit activiteitenplan ecologie in verband met het verstoren van dieren uit te voeren. Dit activiteitenplan is nog niet goedgekeurd door de provincie en de benodigde natuurvergunning is aangevraagd, maar nog niet verleend. In bijlage J zijn de maatregelen aangegeven.

2.5 Organiserend vermogen (C)

De gemeente hecht veel waarde aan een ontwikkel-, ontwerp- en realisatie proces waarbij aandacht is voor gedegen omgevingscommunicatie en risicomangement bij de uitwerking en de realisatie. Voor wat betreft dat laatste wordt van de Inschrijver verwacht een plan te hebben voor participatie waarbij concept plannen op tijd worden gedeeld met potentiële bewoners/omwonenden bijvoorbeeld door een informatiebijeenkomst te organiseren, zodat potentiële bewoners/omwonenden vragen kunnen stellen, zorgen kunnen uiten en suggesties kunnen doen. Doel is een prettige en goed geïnformeerde buurt.

2.6 Bieding en haalbaarheid (D)

2.6.1 Bieding

De Gemeente hanteert een minimale grondwaarde voor deelname aan deze Procedure. Het minimaal grondbod bedraagt €3.505.000 (exclusief belastingen en BTW, prijspeil 1/1/2026). Biedingen onder dit bedrag worden uitgesloten van deelname aan de gunningsfase.

Het grondbod van de Inschrijver wordt per 1/1/2027 en daarna jaarlijks per 1-1 geïndexeerd met 3% tot het moment van juridische levering.

De inschrijver krijgt de mogelijkheid om de grond en de bouwvergunningsaanvraag in maximaal 3 fases af te nemen en aan te vragen. De inschrijver kan voor die fasering kiezen uit 7 deelgebieden. Zie hiervoor bijlage I. Inschrijver verdeelt zijn grondbod over deze 7 deelgebieden.

De gemeente bepaalt de hoogte van de afnameprijs per levering aan de hand van bijlage I en indexering. Als het grondbod hoger is dan de minimale grondwaarde wordt de afnameprijs per levering naar rato op het hogere bedrag gebaseerd.

2.6.2 Haalbaarheid

De Gemeente wil zorgen voor een haalbaar en uitvoerbaar plan en vraagt in de Gunningsfase een toelichting op de haalbaarheid en de mate waarin u zekerheden creëert in de aankoop, de planontwikkeling en de uitvoering van het plan.

3 TOELICHTING PROCEDURE

3.1 Contact en informatie

Deze selectieleidraad betreft de verkoop van grond met een openbare getrapte selectieprocedure (hierna aangeduid met Procedure). De Procedure is bekend gemaakt op TenderNed en inschrijving en communicatie met betrekking tot deze Procedure lopen via TenderNed (www.TenderNed.nl).

Nadat u op het aankondigingsplatform van TenderNed heeft aangegeven dat u deze Procedure wilt volgen, kunt u via 'Mijn Aanbestedingen' op TenderNed berichten over deze Procedure versturen en ontvangen. Vragen over de Procedure stuurt u dus via TenderNed naar de contactpersoon van de Gemeente.

U dient er zelf zorg voor te dragen dat u de ontvangen berichten en gepubliceerde documenten op TenderNed tijdig raadpleegt. Deze berichten ontvangt u in eerste instantie in uw berichtenbox op TenderNed. Via uw persoonlijke instellingen op TenderNed kunt u er ook voor zorgen dat u automatische attenderingen op uw eigen e-mailadres ontvangt.

U bent er zelf verantwoordelijk voor dat deze e-mailnotificaties worden toegelaten door uw e-mailbeveiliging (firewall, spamfilters). Daarnaast dient u er zelf zorg voor te dragen dat binnen uw onderneming de juiste personen op de hoogte worden gehouden van de berichten/documenten die door de Gemeente over de Procedure via TenderNed worden verstuurd/gepubliceerd.

Indien gewenst kunt u contact opnemen met de volgende contactpersoon:

Contactpersoon	Andre Lurvink, bereikbaar via eefselesch@oostgelre.nl
Organisatie en afdeling	Gemeente Oost Gelre, afd. Dienstverlening & Bedrijfsvoering
Telefoonnummer	0544-393535
Adres	Varsseveldseweg 2 7131 BJ Lichtenvoorde

3.2 Combinatie

Ingeval gekozen wordt voor inschrijving in een combinatie moet uit de in te dienen documenten duidelijk zijn welke rol elke partij heeft bij de ontwikkeling, realisatie en financiering van de ontwikkeling, waarbij deze rolverdeling niet afdoet aan de hoofdelijke aansprakelijkheid van iedere partij. De in te dienen documenten met betrekking tot de financiële zekerheid dienen van toepassing te zijn op de hele combinatie als geheel. De combinatie mag zelf bepalen wie in welke mate hieraan bijdraagt, zolang er gezamenlijk maar wordt voldaan aan de gestelde eisen.

Als een combinatie van partijen inschrijft, aanvaarden alle aan de combinatie deelnemende partijen hiervoor gezamenlijke en hoofdelijke aansprakelijkheid. Op het inschrijfformulier wordt aangegeven welke rol elke partij heeft bij de ontwikkeling, realisatie, financiering van de ontwikkeling van het plangebied, waarbij deze rolverdeling niet afdoet aan de hoofdelijke aansprakelijkheid van iedere

partij. Het is voor een partij niet toegestaan om zich meerdere malen in te schrijven (zelfstandig of in combinatie met een andere partij).

3.3 Planning

Activiteiten Selectiefase	Datum en tijdstip
Uitnodiging/Publicatie deelname Procedure (t=0)	Donderdag 28 mei 2026
Deadline indienen vragen voor de Nota van Inlichtingen (+3wk)	Vrijdag 19 juni
Deadline publicatie Nota van Inlichtingen op TenderNed (+2wk)	Vrijdag 3 juli
Deadline indienen documenten Selectiefase (+6wk)	Vrijdag 11 september 13.00 uur in TenderNed
Beoordelingsfase Selectie (+2wk)	Vrijdag 25 september
Terugkoppeling Deelnemers resultaat Selectiefase (+1wk)	Vrijdag 2 oktober
Afloop bezwaartermijn (+20 kalenderdagen)	Vrijdag 23 oktober

De data in bovenstaande planning zijn ter indicatie. De Gemeente behoudt zich het recht voor de planning te wijzigen.

3.4 Nota van inlichtingen

Indien u, naar aanleiding van de leidraad inclusief bijlagen, de digitale eisen, koopovereenkomst en de overige documenten zoals gepubliceerd op TenderNed, vragen en/of opmerkingen heeft, dient u deze uiterlijk op de in de planning genoemde datum en tijd, in te dienen. Dit kan uitsluitend via het indienen van de volgende format:

Vragensteller:					
Volgnr.	Document	Paragraaf	Pagina	Vraag	Antwoord
1					
2					

Als de Gemeente uw vraag op TenderNed heeft beantwoord, ziet u het antwoord direct bovenaan het tabblad 'Mijn vragen'. Bovendien ontvangt u een bericht in uw TenderNed berichten box als één of al uw vragen beantwoord zijn. Als uw vraag en antwoord voor alle betrokkenen van de Verkoopprocedure zichtbaar is dan vindt u deze (geanonimiseerd) ook terug onder het tabblad 'Alle beantwoorde vragen'.

Het kan zijn dat u een individuele vraag stelt en dat de Gemeente uw vraag afwijst, bijvoorbeeld omdat zij de vraag niet individueel wil behandelen. Dit ziet u op de pagina 'Mijn vragen'. Als u op de vraag klikt, vindt u een motivatie op de eventuele afwijzing.

De Gemeente bepaalt welke vragen voor alle geïnteresseerden worden gepubliceerd. De Gemeente zal alle gestelde vragen (mits tijdig ingediend), inclusief de bijbehorende antwoorden, geanonimiseerd

opnemen in een nota van inlichtingen, die vervolgens op TenderNed gepubliceerd wordt. In de laatst gepubliceerde Nota van Inlichtingen zijn ook de vragen opgenomen die de Gemeente mogelijk op een eerder moment al via TenderNed heeft beantwoord, maar die nog niet zijn opgenomen in een eerder gepubliceerde Nota van Inlichtingen. Hiermee is de Nota van Inlichtingen slechts een afschrift of bundeling van de pagina 'Vragen en antwoorden'. De Nota van Inlichtingen maakt integraal deel uit van de leidraad.

Voor vragen die uitsluitend gerelateerd zijn aan de functionaliteit of techniek van TenderNed, kunt u contact opnemen met de servicedesk van TenderNed via 0800-TenderNed (0800-8363376), of via servicedesk@TenderNed.nl. Ook kunt de eGids (elektronische handleiding) raadplegen via <http://www.tenderned.nl>. De Gemeente zal deze vragen en antwoorden niet opnemen en beantwoorden in de nota van inlichtingen.

De Gemeente gaat ervan uit dat met betrekking tot de onderdelen waarover geen vragen zijn gesteld geen onduidelijkheden bestaan.

3.5 Wet Bibob

De Gemeente kan tijdens de Procedure het Landelijk Bureau Bibob met het oog op diens taak zoals bedoeld in artikel 9 lid 3 Wet Bibob om advies vragen. Het staat de Gemeente te allen tijde vrij om naar aanleiding van het advies van het Landelijk Bureau Bibob de Procedure met de (Geselecteerde) Gegadigde, Deelnemer, Inschrijver of Koper te beëindigen.

3.6 Beoordelingscommissie

In de Beoordelingscommissie voor zowel de selectie- als de gunningsfase, hebben in ieder geval de volgende leden zitting:

- Projectleider
- Stedenbouwkundige
- Adviseur Toekomstbestendigheid
- Planeconoom
- Adviseur wonen

Deze leden beoordelen aan de hand van de gedefinieerde selectie- en gunningscriteria. Daarnaast bepaalt een jurist of een indiening ontvankelijk is. De Beoordelingscommissie laat zich bijstaan en indien nodig vervangen door derden.

3.7 Wijze van indiening documenten

Deelnemers en Inschrijvers dienen de door de Gemeente gevraagde documenten in via TenderNed. Dit kan naast het geven van een antwoord ook gaan om het uploaden van (een aantal) documenten. Het is van belang dat alle vragen worden beantwoord op de wijze waarop deze zijn gevraagd, hetzij in de vorm van een document, hetzij in de vorm van het aanklikken van het correcte antwoord. Indien

een antwoord of document ontbreekt of onvolledig is, kan deze op grond hiervan worden afgewezen. Alle niet gevraagde, maar wel ingediende informatie zal door de Beoordelingscommissie niet in de beoordeling worden meegenomen. Na een technisch correcte indiening ontvangt men middels e-mail een notificatie van het systeem. Alleen documenten ingediend via TenderNed worden geaccepteerd en meegenomen door de Beoordelingscommissie.

Het is de Gemeente toegestaan om niet ernstige gebreken/onvolledigheden/onjuistheden binnen een redelijke termijn te laten herstellen door de desbetreffende Deelnemer. De Gemeente is daartoe evenwel niet verplicht. In geval van wezenlijke gebreken/onvolledigheden/onjuistheden kan de Gemeente besluiten om een Inschrijving uit te sluiten van verdere beoordeling.

4 FASE 1: SELECTIE

4.1 Algemeen

De Gegadigden worden in deze fase via TenderNed uitgenodigd om aan de Selectiefase van de Procedure deel te nemen. Onderdeel van de Procedure is de ondertekening van het inschrijfformulier selectiefase met daarin een aantal verklaringen. Daarmee gaat de Gegadigde onder meer akkoord met het minimale bod. De inschrijver hoeft in deze fase nog niet het groundbod zelf te doen: dat komt aan de orde in de gunningsfase. Diegene die het inschrijfformulier selectiefase heeft ondertekend, staat er jegens de Gemeente voor in dat hij (samen met de eventuele medeondertekenaars) bevoegd is de Deelnemer rechtsgeldig te vertegenwoordigen. Op TenderNed krijgt de Deelnemer toegang tot de relevante Documentatie die voor de Procedure is verzameld. Deze informatie vormt de basis voor de Procedure en de Inschrijving van de Deelnemer.

Hieronder wordt nader ingegaan op de benodigde documenten voor deze Selectiefase. In deze fase bestaat de mogelijkheid tot het stellen van vragen. De vragen en antwoorden worden geanonimiseerd gepubliceerd middels een Nota van Inlichtingen.

De Beoordelingscommissie zal de Inschrijvingen beoordelen en uiteindelijk vier Deelnemers uitkiezen die uitgenodigd worden voor de tweede fase van deze Procedure, de Gunningfase. Dit gaat op basis van een aantal selectiecriteria waarop punten behaald kunnen worden, dit wordt verder uitgelegd in hoofdstuk 4.3.

4.2 Inschrijvingsdocumenten Selectie en Uitsluiting

De Deelnemer dient de volgende documenten in voor de Selectie (fase 1):

- A. Een volledig ingevuld en ondertekend inschrijfformulier selectiefase. De inschrijver geeft op het formulier bijlage X duidelijk de bedrijfsgegevens aan. Het formulier moet ondertekend zijn door een daartoe bevoegd persoon. Door het tekenen van het inschrijfformulier gaat de Deelnemer onder andere akkoord met het minimale groundbod.

- B. Uittreksel handelsregister Kamer van Koophandel (bij een combinatie van partijen dienen alle partijen te zijn ingeschreven bij de Kamer van de Koophandel en een uittreksel in te dienen): Een recent uittreksel uit het Handelsregister van elke Deelnemer (niet ouder dan zes maanden), waaruit blijken de statutaire naam, de zetel en het volledige adres van de rechtspersoon, alsmede naam, voornamen, geboorteplaats en -datum, volledig adres en kwaliteit van de bestuurder(s) of perso(o)n(en) die krachtens statuten, reglement of wet bevoegd is (zijn) namens de rechtspersoon de Inschrijving uit te brengen.

- C. De Gemeente hecht waarde aan de financiële en economische draagkracht van ondernemingen en stelt daarom de volgende minimumeisen aan Gegadigden.
- i. Continuïteit: Er is geen signaal dat de continuïteit van de onderneming in het geding is. In de selectie verklaart de deelnemer dat aan dit criterium wordt voldaan door het ondertekenen van het onder D gevraagde UEA-formulier. In de gunningsfase vindt de daadwerkelijke toetsing aan dit criterium plaats. Inschrijver toont dit dan in ieder geval aan door het overleggen van de meest recente en actuele jaarrekening. De gemeente kan in de gunningsfase ook aanvullende stukken vragen, waaronder eventueel een kredietrapport van een externe adviseur en/of een verklaring van een accountant.
 - ii. Bankgarantie: Deelnemer gaat door inschrijving akkoord met het verstrekken van een door de gemeente goed te keuren bankgarantie na gunning en uiterlijk voor ondertekening van de Koopovereenkomst ter hoogte van 10% van de koopsom. In de gunningsfase zal deze bankgarantie daadwerkelijk overgelegd moeten worden.
- D. Uniform Europees Aanbestedingsdocument: Deelnemer moet bij Aanmelding het als bijlage 2 verstrekte Uniform Europees Aanbestedingsdocument (hierna: 'UEA') indienen. Het UEA is een eigen verklaring waarin de Gegadigde aangeeft of er uitsluitingsgronden op hem van toepassing zijn, of hij voldoet aan de in het Selectiedocument gestelde geschiktheidseisen en of hij voldoet of zal voldoen aan de technische specificaties. Het UEA moet volledig en naar waarheid worden ingevuld, zonder dat daarin voorbehouden of wijzigingen zijn aangebracht. De Gemeente kan bewijsmiddelen van geselecteerde partijen opvragen. LET OP: Als gesteld in paragraaf 4.1 en in afwijking van de terminologie uit het UEA is in de onderhavige procedure géén sprake van een aanbestedingsprocedure en is de Aanbestedingswet 2012 niet van toepassing. Het UEA verwijst echter naar uitsluitingsgronden uit de Aanbestedingswet 2012 (en de richtlijn 2014/24/EU) die op de onderhavige Verkoopprocedure van analoge toepassing zijn. Het UEA is een algemeen bekend en gebruikt standaardformulier, zodat de Gemeente dit formulier uit praktisch oogpunt wenst te gebruiken.
- E. Referentieprojecten ingediend: Aan de hand van het indienen van referentieprojecten dient de Deelnemer aan te tonen dat hij in staat is om de activiteiten in het kader van deze Procedure te kunnen uitvoeren. De Deelnemer dient aantoonbaar over de onderstaande kerncompetenties te beschikken en toont dit aan door 1 referentieproject per kerncompetentie aan te leveren. Daarbij mag één referentieproject voor meerdere kerncompetenties worden gebruikt. De Deelnemer geeft in een korte schriftelijke toelichting van maximaal 250 woorden per referentieproject inclusief beeldmateriaal (maximaal vier enkelzijdig A4 of 2 bladen A3 enkelzijdig) aan waarom juist voor dit referentieproject is gekozen. De Gemeente behoudt zich het recht voor om het door Deelnemer ingediende referentieproject nader te verifiëren met betrekking tot de wijze van uitvoering van het ingebrachte referentieproject en de tevredenheid van eventuele opdrachtgever(s) en direct betrokkenen.

Voor alle referenties geldt:

- Het project is uitgevoerd voor eigen rekening en risico van de Deelnemer;
- Het project is opgeleverd in de periode van vijf (5) jaar voorafgaand aan de uiterste datum van het indienen documenten voor de Selectiefase, of is op moment van indienen documenten in aanbouw.

De aan te leveren referentie met focus op **Kerncompetentie 1: Aantoonbare ervaring met het ontwikkelen en realiseren van grondgebonden toekomstbestendig gebouwde woningen.**

Onder toekomstbestendig bouwen verstaan we onder andere bouwprojecten waarbij gebruik is gemaakt van (bij voorkeur lokaal geteelde) biobased materialen. Het referentieproject dient te voldoen aan alle navolgende voorwaarden: Ontwikkeling en realisatie van een nieuwbouwproject bestaande uit minimaal 20 grondgebonden biobased woningen

De aan te leveren referentie met focus op **Kerncompetentie 2: Aantoonbare ervaring met het ontwikkelen en realiseren van gestapelde toekomstbestendig gebouwde woningen.** Onder toekomstbestendig bouwen verstaan we onder andere bouwprojecten waarbij gebruik is gemaakt van (bij voorkeur lokaal geteelde) biobased materialen. Het referentieproject dient te voldoen aan alle navolgende voorwaarden: Ontwikkeling en realisatie van een nieuwbouwproject bestaande uit minimaal 20 gestapelde biobased woningen en bestaande uit minimaal 4 bouwlagen (zonder parkeren).

De aan te leveren referentie met focus op **Kerncompetentie 3: Aantoonbare ervaring met het ontwikkelen en realiseren van energieneutrale woningbouw.** Het referentieproject dient te voldoen aan alle navolgende voorwaarden: Ontwikkeling en realisatie van minimaal 20 energieneutrale (BENG3 minimaal 100%) woningen.

F. Visiedocument. In de Selectie dient de Deelnemer in een visie minimaal de volgende onderdelen uit te werken:

1. De visie op de opgave en de woningbouwontwikkeling. De uitwerking laat zien dat Deelnemer zich verdiept heeft in de opgave en de onderliggende stukken:

(A) Deelnemer beschrijft in hoofdlijnen de wijze waarop hij per woningtype uitvoering denkt te geven aan het beeldkwaliteitplan, stedenbouwkundig plan en regels in het omgevingsplan voor het betreffende woningtype. (Zie voor de woningtypes bijlage I: deelblok A= sociale koopwoningen; deelblok B=walwoningen; deelblok C=appartementen; deelblok D = senioren rijwoningen en overige rijwoningen; deelblok E = tweekappers en vrijstaand; deelblok F = schuurwoningen; deelblok G= patiowoningen.) De deelnemer geeft daarbij blijk van ervaring met het afstemmen van het ontwerp van woningen op de stedenbouwkundige opzet van een wijk. Hij gaat in op de uitvoering van de overgangen van openbaar naar privé en de connectie binnen - buiten in relatie tot de beoogde interactie in de woonomgeving en voor de verschillende plekken in de wijk.

Omvangrichtlijn: max. 3 pagina A4 tekst.

(B) Deelnemer gaat in op afzet, fasering en realisatiesnelheid, inclusief vergunningstraject t/m oplevering. Deelnemer geeft zijn visie op diens beoogde fasering binnen fase 1 en het realistisch bouw- en afzettertempo (op hoofdlijnen). Deelnemer geeft zijn visie op het aansluiten van de beoogde doelgroepen (starters, senioren en middeninkomens) op het vastgestelde

woningbouwprogramma en op welke wijze dit bijdraagt aan doorstroming op de lokale woningmarkt. Hij geeft ook een visie op de programmering van het appartementencomplex (middenduur, duur, e/o maximaal 50% middenhuur). Ook gaat hij in op de belangrijkste marktrisico's met beheersmaatregelen.

Omvangrichtlijn: max. 1,5 pagina A4 tekst + 1 programmatabel.

- 2. Uw visie op het Programma Klimaat van de Gemeente en de thema's binnen toekomstbestendig bouwen in relatie tot het plan en uw organisatie.** Hoe verhouden deze thema's zich tot uw eigen bedrijfsvisie, bouwmethoden/concepten en referenties? Geef daarnaast ook specifiek uw visie op netcongestie en netbewust bouwen. Welke inhoudelijke voorstellen denkt u hierbij aan? Hierbij sluit de gemeente maatregelen in de openbare ruimte niet bij voorbaat uit en staat open voor suggesties.

Omvangrichtlijn: max. 3 pagina's A4 tekst.

In totaliteit beslaat het ingediende visiedocument en bijlagen maximaal 7,5 xA4 formaat tekst, exclusief visuals. De visuals zijn uitsluitend ter ondersteuning van de visies. De gebruikte tekengrootte is minimaal 10.

Alle door de Deelnemer overgelegde gegevens zijn naar waarheid ingevuld en kunnen door de Deelnemer gestand worden gedaan. De Gemeente behoudt zich het recht op schadevergoeding voor in geval van onjuiste en/ of onvolledige informatie en/of het niet kunnen nakomen van hetgeen door de Deelnemer is aangeboden. De Deelnemer moet kunnen aantonen dat zij de juiste informatie heeft verstrekt.

4.3 Beoordeling Selectie

De beoordeling wordt uitgevoerd aan de hand van de volgende stappen.

Stap 1: Beoordelen eisen en geschiktheidseisen (knock-out criteria)

Het indienen van bovenstaande vereisten zoals benoemd in paragraaf 4.2 hebben een knock-out karakter. Dat betekent dat dit verplichte documenten zijn die u correct en compleet moet indienen. Indien u dit niet doet, kan uw Inschrijving terzijde worden gelegd.

Stap 2: Beoordelen visiedocument en referenties Selectie (1e fase)

Nadat is vastgesteld dat voldaan is aan de gevraagde (geschiktheids-)eisen, worden uw visiedocument en de referenties beoordeeld. Op de onderstaande selectiecriteria kunnen punten gescoord worden door de Deelnemer. Een voorstel wordt beter beoordeeld naargelang de visie beter aansluit bij onderliggende opdracht en aan de benoemde doelstellingen en de visie van de gemeente invulling geeft. Referenties worden beoordeeld zoals is toegelicht in onderstaand schema. De referenties richten zich op het aantonen van de kerncompetentie biobased bouwen binnen het thema toekomstbestendig bouwen, maar dat betekent – uiteraard – niet, dat de gemeente toekomstbestendigheid alleen als biobased bouwen definieert.

De totaalscore van een Inschrijving wordt berekend door de per Selectie criterium behaalde punten bij elkaar op te tellen, waarbij de maximale score 100 punten is. De punten zijn als volgt verdeeld over de Selectiecriteria:

	Beoordelingscriteria Selectie (1 ^o fase)	Weging
1	<p><u>Visie op de opgave en woningbouwontwikkeling</u></p> <p>Opdrachtgever wenst inzicht in uw ontwerputgangspunten, uw visie op programma en marktperspectief. De beoordelingscommissie beoordeelt uw tekst over de opgave en de woningbouwontwikkeling op basis van de volgende vragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Heeft gegadigde een duidelijke visie op de uitgangspunten van de Opdrachtgever in beeldkwaliteitsplan en stedenbouwkundig plan en de regels in het omgevingsplan? - Draagt de visie van gegadigde bij aan de sociale cohesie en naoberschap die Opdrachtgever beoogt voor deze Locatie? - Heeft gegadigde een duidelijk beeld neergezet over het programma, met marktperspectief, de realisatiesnelheid en eventuele risicobeheersing? - Heeft gegadigde een duidelijke visie op het bedienen van de beoogde doelgroepen (starters, senioren en middeninkomens) met het vastgestelde woningbouwprogramma en de bijdrage daarvan aan doorstroming op de lokale woningmarkt? 	40
2	<p><u>Visie op Programma Klimaat, de thema's binnen toekomstbestendig bouwen en netbewust bouwen</u></p> <p>Opdrachtgever wenst uw algemene visie op de vertaling van de gemeentelijke ambities zoals deze zijn verwoord in het Programma Klimaat naar het plan. Ga daarbij specifiek in op de verschillende thema's bij toekomstbestendigheid (milieu impact & materiaalgebruik, klimaatimpact, energie, natuurinclusiviteit en klimaatadaptatie).</p> <p>De beoordelingscommissie beoordeelt uw tekst voor toekomstbestendig bouwen op basis van de volgende vragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Heeft gegadigde een duidelijke visie op het duurzaam ontwerpen, realiseren en gebruik van de te realiseren woningbouw? - Waaruit blijkt dat gegadigde voldoende ambitieus en gemotiveerd is om bij te dragen aan de ambities van gemeente? Denk hierbij bijvoorbeeld aan innovaties, toekomstbelang, voorbeeldwerking, referenties, bouwsysteem en manier van realisatie. 	40

	<ul style="list-style-type: none"> - Draagt de visie van de gegadigde voor Toekomstbestendig Bouwen vanuit dit project aantoonbaar bij aan de ambities van de gemeente zoals verwoord in het Programma Klimaat? - Hoe heeft gegadigde duurzaamheid ingebed in zijn eigen organisatie, bouwsystemen/concepten en gerealiseerde projecten/referenties? - Geeft de visie een (inhoudelijk) voorstel over het voorkomen van netcongestie en bijdragen aan netbewust bouwen. 	
3	<p>Beoordeling referenties op onderdeel biobased.</p> <p>Grondgebonden woning met:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 20% of lager biobased materiaalgebruik 0 punten - 21%-30% biobased materiaalgebruik 2 punten - 31%-40% biobased materiaalgebruik 4 punten - 41%-50% biobased materiaalgebruik 6 punten - 51%-60% biobased materiaalgebruik 8 punten - meer dan 60% biobased materiaalgebruik 10 punten <p>Gestapelde woningen</p> <ul style="list-style-type: none"> - 10% of lager biobased materiaalgebruik 0 punten - 11%-20% biobased materiaalgebruik 2 punten - 21%-30% biobased materiaalgebruik 4 punten - 31%-40% biobased materiaalgebruik 6 punten - 41%-50% biobased materiaalgebruik 8 punten - meer dan 50% biobased materiaalgebruik 10 punten <p>Zie Bijlage K voor de bepalingsmethode om het <u>massapercentage</u> voor biobased materialen te bepalen</p>	20

De Beoordelingscommissie beoordeelt de visie op een objectieve, transparante en eenduidige manier aan de hand van onderstaande wijze. De beoordelaars kennen in eerste instantie individueel een waardering per Selectie criterium toe. Na afronding van de individuele beoordeling zal door de Beoordelingscommissie op basis van consensus de uiteindelijke waardering per Deelnemer worden vastgesteld.

Voor beoordeling van selectiecriteria in de Selectie (fase 1) wordt onderstaande schaal gehanteerd.

Antwoord	Toelichting op Waardering	percentage max. te behalen punten
----------	---------------------------	-----------------------------------

<p>5. Sluit <u>uitstekend</u> aan bij de opdracht</p>	<p>Naar het oordeel van de beoordelaars heeft de Deelnemer op alle gevraagde onderdelen een uitstekend inhoudelijk relevant, concreet en toepasselijk antwoord gegeven. Er wordt een uitstekende koppeling gemaakt met de doelstellingen van de gemeente en passend in de omgeving. De visie en/of aanpak wordt zeer concreet gemaakt, de haalbaarheid is overtuigend. Het is onderscheidend, innoverend en biedt aanzienlijke meerwaarde voor de Opdrachtgever.</p>	<p>100%</p>
<p>4. Sluit <u>goed</u> aan bij de opdracht</p>	<p>Naar het oordeel van de beoordelaars heeft de Deelnemer op de gevraagde onderdelen een goed inhoudelijk relevant, concreet en toepasselijk antwoord gegeven. De benoemde ervaring en de vergelijkbaarheid met deze opdracht is aangetoond. Er wordt een goede koppeling gemaakt met de doelstellingen van de gemeente en is passend in de omgeving. De visie/aanpak is helder voor de beoordelaars. De haalbaarheid wordt geduid. Echter, een beperkt aantal aspecten scoort minder goed. Hierdoor kan geen maximale score worden toegekend.</p>	<p>70%</p>
<p>3. Sluit <u>voldoende</u> aan bij de opdracht</p>	<p>Naar het oordeel van de beoordelaars heeft de Deelnemer op alle gevraagde onderdelen een voldoende inhoudelijk relevant en toepasselijk antwoord gegeven. De doelstellingen komen grotendeels terug in de aanpak, op onderdelen mist het aansluiting op de doelstellingen en de omgeving. Op een aantal onderdelen wordt de visie of aanpak minder passend bij de doelstellingen beoordeeld en/of ontbreekt een innovatie of integrale meerwaarde.</p>	<p>40%</p>
<p>2. Sluit <u>niet geheel / matig</u> aan bij de opdracht</p>	<p>Naar het oordeel van de beoordelaars heeft de Deelnemer op één of meerdere gevraagde onderdelen onvoldoende inhoudelijk relevant en toepasselijk antwoord gegeven. De visie sluit op onderdelen niet aan bij deze opdracht, ze zijn zeer beperkt vergelijkbaar met de doelstellingen en visie van de gemeente. Op onderdelen is de uitwerking niet passend in de omgeving en de gestelde kaders.</p>	<p>0%</p>
<p>1. Voldoet niet</p>	<p>Naar het oordeel van de beoordelaars heeft de Deelnemer geen concreet antwoord gegeven op de uitvraag. De Inschrijving wordt terzijde gelegd.</p>	<p>Wordt terzijde gelegd</p>

In de bovenstaande tabel is aangegeven hoe de kwaliteitsmeerwaarde in procenten is te behalen. Als er bijvoorbeeld wordt beoordeeld met 'goed' zal 70% van de maximale te behalen aantal punten aan dit criterium worden toegekend. Formule voorbeeld:

<p>Selectiecriterium x:</p>	<p>Maximaal aantal te behalen punten x 70% = behaalde punten</p>
------------------------------------	---

4.4 Vaststelling eindscore Deelnemers Selectiefase

De Beoordelingscommissie stelt per Deelnemer vast welke eindscore deze heeft behaald in de Selectiefase door de score van de beoordelingscriteria behaalde scores bij elkaar op te tellen.

De vier Deelnemers met de hoogste score uit de selectiefase worden geselecteerd voor deelname aan de Gunningsfase (2^e fase van de Procedure). Indien meer Deelnemers een gelijke eindscore in de Selectiefase hebben behaald, geeft de score voor visie op Programma Klimaat en thema's bij toekomstbestendig bouwen de doorslag. Wanneer de score van deze Deelnemers ook gelijk is, dan worden deze Gegadigden gerangschikt op hun score voor het onderdeel Plan en Planontwikkeling. Geeft ook dit geen doorslag, dan wordt er geloot door een notaris.

4.5 Bekendmaking resultaat: Deelname aan Gunningsfase

Alle Deelnemers worden afzonderlijk per brief geïnformeerd over de uitkomst van de Selectiefase. Indien een Deelnemer is geselecteerd voor de Gunningsfase wordt deze uitgenodigd via TenderNed in een nieuwe omgeving.

5 INZICHT IN FASE 2: GUNNING (CONCEPT)

De Gunningsfase vangt aan op de datum van bekendmaking van het resultaat van de Selectiefase, waarbij de Geselecteerde Deelnemers worden uitgenodigd voor een dialoogronde. Dit hoofdstuk geeft inzicht in de zaken die terugkomen in de Gunningsfase. In de verdere uitwerking van de gunningsleidraad kunnen er nog wel zaken veranderen ten opzichte van onderstaande.

5.1 Doel en samenhang met de procedure

De Gunningsfase vormt de tweede en afsluitende fase van de Procedure zoals beschreven in hoofdstuk 4. In deze fase selecteert de Gemeente, op basis van een integrale beoordeling, de partij die met haar Projectplan de beste prijs-kwaliteitverhouding biedt voor de ontwikkeling van Eefseler Esch fase 1. De Gunningsfase bouwt voort op de Selectiefase: de visie en uitgangspunten uit fase 1 dienen herkenbaar en consistent te worden door vertaald in het Projectplan.

5.2 Inhoudelijke uitvraag aan Inschrijvers PM

De Inschrijver dient één integraal Projectplan voor 76 woningen in te dienen. De Gemeente beoordeelt dit Projectplan op de volgende inhoudelijke onderdelen:

A. Ruimtelijke en programmatische kwaliteit: de mate waarin het schetsontwerp per woningtype/bouwblok past binnen het vastgestelde stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan en zorgvuldig omgaat met de identiteit van de drie buurten (De Esch, 't Erve en het Kampenlandschap), en een evenwichtige en realiseerbare programmatische invulling biedt die bijdraagt aan een prettige, veilige en samenhangende woonomgeving. Het ingediende plan bevat schetsontwerpen met plattegronden en gevels met aandacht voor sociale interactie.

B. Toekomstbestendig bouwen: de mate waarin het plan aantoonbaar bijdraagt aan een toekomstbestendige ontwikkeling. De beoordeling vindt plaats op basis van onderstaande thema's en indicatoren uit het handvat uniformering toekomstbestendig bouwen.

Thema	Onderdeel	Indicator	Weging CONCEPT
A. MILIEU-IMPACT & MATERIAALGEBRUIK	1. Milieu-prestatie-gebouwen	i. MPG-score*	0
	2. Materiaalgebruik	i. Secundaire grondstoffen	nader te bepalen
		ii. Biograndstoffen	n.t.b.
B. KLIMAATIMPACT	1. CO ₂ -emissie materialen productie	i. GWPa (module A1-A5)	n.t.b.
C. ENERGIE <i>PM: + netbewust indicator</i>	1. Energiegebruik	i. BENG1	0
		ii. BENG2	n.t.b.

		iii. BENG3	n.t.b.
D. NATUURINCLUSIVITEIT	1. Habitat	i. Meetlat natuurinclusief bouwen	n.v.t.
	2. Groenoppervlak	ii. Verhouding groen/verhard	n.t.b.
E. KLIMAATADAPTATIE	1. Hittestress gebied	i. Effectiviteit maatregelen (kwalitatief oordeel conform waarderingstabel H4.w uit de leidraad)	n.v.t.
	2. Hittestress gebouw	ii. TO-juli o.b.v. passieve maatregelen PM	n.t.b.
	3. Water	i. Waterbeschikbaarheid (kwalitatief oordeel conform waarderingstabel H4.w uit de leidraad))	n.t.b.
		ii. Wateroverlast maatregelen (kwalitatief oordeel conform waarderingstabel H4.w uit de leidraad)	n.t.b.

Met het Handvat Uniformering Toekomstbestendig Bouwen wordt met de categorie A. t/m E. één helder, uniform en toetsbaar kader geboden waarmee een objectieve beoordeling op Toekomstbestendig Bouwen plaats vindt. In de praktijk zijn er maatregelen die bijdragen aan de ambities van de gemeente die niet binnen deze categorieën kunnen worden gewaardeerd. Het toepassen van deze kansen en het stapje extra dat daarmee gezet wordt, waarden we in kwalitatief criterium 'F'. Denk hierbij bijvoorbeeld aan innovaties, toepassing van nieuwe materialen, manier van realisatie, etc. De weging van criterium F is 3 en beoordeling gaat op basis van een juryoordeel.

C. Organiserend vermogen en haalbaarheid: de mate waarin de Inschrijver beschikt over een realistische ontwikkel- en realisatiestrategie, risico's inzichtelijk maakt en beheerst, een geloofwaardige planning en organisatie voorstelt en aantoot het project binnen de gestelde kaders te kunnen realiseren.

D. Grondbieding: De hoogte en onderbouwing van de grondbieding voor 76 woningen, inclusief een toelichting op de financiële haalbaarheid van het plan.

5.3 Gunningscriteria en weging **concept**

De verschillende onderdelen kennen de volgende weging

A. Ruimtelijke en programmatische kwaliteit	35%
B. Toekomstbestendig bouwen	35%
C. Organiserend vermogen en haalbaarheid	15%
D. Grondbieding	15%

5.4 Beoordeling en kwaliteitsborging

Voor de criteria A, B, C en D geldt een nog te bepalen score. Hiermee wordt geborgd dat uitsluitend plannen met voldoende kwaliteit en toekomstwaarde in aanmerking komen voor gunning.

De Beoordelingscommissie beoordeelt de inschrijvingen op objectieve, transparante en onderling vergelijkbare wijze en stelt per criterium een gemotiveerde score vast.

5.5 Planning concept

De planning voor Fase 2 is als volgt (eventuele vakantieweken worden hier nog bij opgeteld):

Activiteiten Gunningsfase	Datum en tijdstip
Uitnodiging deelname Gunningsfase (na afloop bezwaartermijn)	
Dialogronde voor verduidelijking (+2wk)	
Indienen vragen 1e Nota van Inlichtingen (+2wk)	
1e Nota van Inlichtingen (+1wk)	
<i>PM 2^e dialogronde: zitten de Inschrijvers op de goede weg?(+..)</i>	
Indienen vragen 2e Nota van Inlichtingen (+4wk)	
2e Nota van Inlichtingen (+1wk)	
<i>PM 3^e dialogronde vlak voor indienen (+ ..)</i>	
Deadline inschrijving (+3wk)	
<i>Presentatie en interview inschrijvingen (+1wk)</i>	
Beoordeling inschrijvingen (+2wk)	
Terugkoppeling gunningsresultaat inschrijvingen (= voornemen tot gunning + start bezwaartermijn) (+1wk)	
<i>Start Bibob-toets (+ ..)</i>	
Afloop bezwaartermijn (+20 kalenderdagen)	
Ondertekening koopovereenkomst	

5.6 Vergoeding afvallers en minimaal aantal punten

Oprachtgever stelt in deze tweede fase een vergoeding beschikbaar voor het indienen van een Inschrijving van €15.000,- (inclusief eventueel verschuldigd Btw) per Inschrijver. De Inschrijving dient aan alle eisen te voldoen (het dient een ontvankelijk verklaarde inschrijving te zijn). Tevens dienen Inschrijvers een nader te bepalen minimaal aantal punten te scoren om voor deze vergoeding in aanmerking te komen.

5.7 Koopovereenkomst

De Inschrijver aan wie de gemeente voornemens is voorlopig te gunnen, heeft kennisgenomen van de concept-koopovereenkomst en door inschrijving is er instemming over de inhoud van de koopovereenkomst. Op basis van de nota van inlichtingen kunnen door de gemeente nadere wijzigingen worden opgenomen.

Alle onderzoeken en kosten voor onderzoek naar de haalbaarheid voor realisatie van het plan zijn voor rekening en risico van de koper. In de te sluiten koopovereenkomst wordt een realisatieplicht van het ingediende plan opgenomen. De levering vindt plaats uiterlijk binnen de in de koopovereenkomst genoemde termijn. Levering vindt plaats in maximaal 3 gedeelten. De koopprijs per deellevering kan nooit minder bedragen dan de minimale grondprijs van de bouwnummers zoals deze door de gemeente in deze selectieleidraad zijn gehanteerd. Zie bijlage I.

Zowel de gunning als de daadwerkelijke verkoop is onder voorbehoud van goedkeuring door College van Burgemeester en Wethouders en van een positieve Bibob-toets. In de koopovereenkomst worden afspraken gemaakt over de definitieve fasering van de gronduitgifte.

5.8 Bankgarantie

De Inschrijver aan wie de gemeente voornemens is voorlopig te gunnen, overlegt uiterlijk voor het tekenen van de koopovereenkomst een bankgarantie ter hoogte van 10% van de koopsom aan de gemeente.

5.9 Ondertekening koopovereenkomst

De Gemeente streeft erna om binnen drie maanden na definitieve gunning de koopovereenkomst te sluiten. Deze koopovereenkomst komt eerst tot stand indien door of namens burgemeester en wethouders van de Gemeente wordt besloten tot definitieve gunning en het aangaan van deze koopovereenkomst en de Gemeente en de winnende Deelnemer de koopovereenkomst ondertekend hebben. Dit besluit en de ondertekening door bevoegde personen zijn voorwaarden voor de totstandkoming van de koopovereenkomst. Indien het tekenen van de koopovereenkomst langer duurt dan twee (2) maanden, dan behoudt de gemeente zich het recht voor om alsnog van de gunning af te zien zonder vergoeding van enigerlei schade en/of kosten.

5.10 Levering

De Gemeente geeft de Locatie uit in eigendom. De Gemeente levert bouwrijpe grond.

De levering van de Locatie vindt plaats binnen een periode van twee maanden na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

5.11 Algemene bepalingen

Tegenstrijdigheden

Deze leidraad is met zorg samengesteld. Mocht u desondanks tegenstrijdigheden en/of onvolkomenheden opmerken, of menen dat de uitgangspunten dan wel de selectie en/of gunningscriteria onduidelijk zijn, dan wel de wijze van beoordelen onduidelijk is, dan dient inschrijver hierover een schriftelijke vraag te stellen in de vragenronde. Doet de inschrijver dit niet, dan vervalt ieder recht van inschrijver om tegen dit document te ageren.

Kort geding

De gemeente zal een selectie- en een gunningbeslissing nemen. Iedere serieuze gegadigde die het niet eens is met de selectie of de gunningsbeslissing, dient uiterlijk 20 dagen na bekendmaking van de desbetreffende beslissing een kort geding aanhangig te hebben gemaakt bij de rechtbank Gelderland. Met het oog op de voortgang in dit traject en het verkrijgen van duidelijkheid, hanteren wij de termijn van 20 kalenderdagen. Deze termijn is eveneens een vervaltermijn.

De gestanddoeningstermijnen van de inschrijvingen worden verlengd met de periode vanaf het moment van indienen van het kort geding tot 3 maanden na de datum van de uitspraak. Bij hoger beroep en eventueel cassatie geldt het voorgaande ook.

Niet gunnen

De gemeente Oost Gelre behoudt zich het recht voor om het project niet te gunnen en uiteindelijk geen overeenkomst aan te gaan. De gemeente behoudt zich tevens het recht voor om, mede als gevolg van de uitkomst van een eventueel kort geding, wijzigingen aan te brengen in de (voorlopige) selectie en gunningsbeslissingen.

Reproductierecht

De gemeente Oost Gelre heeft het recht om de door Indiener ingediende stukken te reproduceren voor zover dit in het kader van de Selectie, Gunning, planrealisatie en alle daaraan verbonden handelingen wenselijk is.

Akkoord door inschrijving

Door inschrijving gaat de inschrijver akkoord met het bepaalde in deze leidraad.