

Gunningsleidraad Woningbouwontwikkeling Burgersterrein Eerbeek



*Gunningsleidraad Europese niet-openbare verkoopprocedure met
ontwikkelopdracht*

Referentienummer gemeente Brummen: Z128110/D489819

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
1 Inleiding	4
1.1 Voorwerp van gunning.....	4
1.2 Leeswijzer.....	4
1.3 Definities	4
2 Procedure omschrijving.....	6
2.1 Communicatie	6
2.2 Inschrijving	6
2.3 In te dienen stukken.....	6
2.4 Planning.....	6
2.5 Nota van inlichtingen	7
2.6 Vertrouwelijkheid	7
2.7 Onduidelijkheden en klachten	7
2.8 Bezwaar.....	8
2.9 Vergoeding voor deelname gunningsfase	8
3 Projectomschrijving	9
3.1 Locatie Burgersterrein Eerbeek	9
3.2 Projectomschrijving	10
3.2.1 Kabels en leidingen.....	10
3.2.2 Eisen woningbouw.....	10
3.3 Toetsmomenten.....	12
3.4 Eisen participatie en communicatie.....	12
3.5 Overeenkomsten.....	12
3.6 Mijlpalen	13
4 Inschrijving	14
4.1 Minimum eisen	14
4.1.1 Teamsamenstelling.....	14
4.1.2 Planning	14
4.1.3 Participatie- en communicatieplan.....	15
4.2 Gunningscriteria.....	15
4.2.1 Grondprijs	15
4.2.2 Uitwerking Beeldkwaliteitsplan	15
4.2.3 Uitwerking Duurzame gebiedsontwikkeling.....	16
5 Beoordeling en uitslag.....	19
5.1 Gunningscriteria.....	19
5.2 Toetsing per gunningscriterium	19

5.2.1	Grondprijs	19
5.2.2	Uitwerking Beeldkwaliteitsplan	20
5.2.3	Uitwerking Duurzame gebiedsontwikkeling	21
5.3	Beoordelingsmethodiek en beoordelingscommissie	22
5.4	Besluitvorming en gunning	23

Bijlagen:

- 1 Inschrijfformulier Gunningsfase – Word
- 2 Kooptontwikkel- en realisatieovereenkomst Gemeente – pdf
- 3 [Omgevingsplan \(inclusief verwijzing naar beschikbare onderzoeken\)](#) – Digitale link
- 4 Beeld kwaliteitsplan Burgersterrein Eerbeek 3 oktober 2025 -pdf
- 5 Definitief ontwerp Burgersterrein Woningtypen 19 oktober 2025
- 6 Definitief ontwerp kabels & leidingen tracés [Burgersterrein Eerbeek DO gew. 23-04-26 K&L_AKKOORD HNO] [23-04-2026]
- 7 Uitvoeringsontwerp openbare ruimte (concept) [riool- en inrichtingstekening] [24-07-2026]
- 8 Verkennend bodem- en infiltratieonderzoek [P06854] [19-11-2024]
- 9 Vooronderzoek Compleet Ontploffbare Oorlogsresten [RAP2415601_0828D1] [24-11-2024]
- 10 Archeologisch onderzoek, Inventariserend veldonderzoek, incl. selectiebesluit [GRA-rapport 2024.39] [26-11-2024]
- 11 PVE Archeologisch Proefsleuvenonderzoek [RAAP-PVE 3396] [10-06-2026]
- 12 Invulsjabloon Duurzaamheid
- 13 Soortenlijst Biodiversiteit in de stad- Stichting Steenbreek (www.steenbreek.nl/aan-de-slag-met-biodiversiteit)
- 14 Gids Natuurinclusief ontwikkelen
- 15 Uitvoeringsprogramma Klimaatadaptatie gemeente Brummen-pdf
- 16 Participatie en communicatie XXXXXX
- 17 Kadastrale kaart Hall E5919 5918 en 6103 -pdf
- 18 Burgersterrein Eerbeek Ontwerp_ontwikkelgebied_ontwikkelaar - pdf
- 19 Doelgroepenverordening Brummen incl. Raadsbesluit - pdf

De bijlagen behorende bij de Selectieleidraad blijven, voor zover deze niet uitdrukkelijk zijn gewijzigd, onverminderd onderdeel uitmaken van de aanbestedingsstukken.

Indien de Gunningsleidraad of de daarbij behorende bijlagen afwijken van de Selectieleidraad of de daarbij behorende bijlagen, prevaleert de inhoud van de Gunningsleidraad en/of de daarbij behorende bijlagen boven de eerder verstrekte informatie. Voor zover sprake is van tegenstrijdigheden tussen de aanbestedingsdocumenten, geldt de volgende rangorde, tenzij uitdrukkelijk anders is bepaald:

1. de Nota van Inlichtingen;
2. de Gunningsleidraad en daarbij behorende bijlagen;
3. de Selectieleidraad en daarbij behorende bijlagen;
4. overige aanbestedingsdocumenten.

De meest recent verstrekte versie van een document prevaleert boven een eerder verstrekte versie van datzelfde document.

1 Inleiding

De Gemeente Brummen wenst het Burgersterrein te Eerbeek te herontwikkelen naar nieuwbouwwoningen. Hiervoor zijn wij op zoek naar een ontwikkelende partij die de koop van de grond wordt gegund en op de locatie woningbouw ontwikkelt. Hiervoor is de Gemeente een Europese niet-openbare procedure gestart. De selectieprocedure (fase 1 van de Procedure) is al doorlopen. Er zijn XX partijen geselecteerd die de gunningsprocedure (fase 2) doorlopen.

Deze gunningsleidraad is het vervolg op de selectieleidraad woningbouw Burgersterrein Eerbeek voor de grondverkoopprocedure Burgersterrein Eerbeek, hierna “de Selectieleidraad”. Deze gunningsleidraad bevat de informatie die de geselecteerde gegadigden (hierna Inschrijver) nodig hebben voor het opstellen van een geldige en volledige inschrijving. In deze gunningsleidraad wordt de gunningsprocedure omschreven en zijn de randvoorwaarden en eisen vanuit de Gemeente uiteengezet. Het bepaalde in de Selectieleidraad (definities derhalve daar mede onder begrepen) is onverkort van toepassing voor zover daarvan in deze gunningsleidraad niet wordt afgeweken en/of het overduidelijk is dat het bepaalde daarin niet op de gunningsfase van toepassing kan zijn.

Bieding op de minimale grondprijs zijnde € 4.250.000,00 (zegge: viermiljoentweehonderdvijftigduizend euro en nul cent) gebaseerd op prijspeil 2026, te indexeren conform CBS Prijsindex op het moment van levering. Consument prijzen index is van toepassing. De grondprijs is te vermeerderen met btw, exclusief kosten koper.

1.1 Voorwerp van gunning

Middels de Procedure wordt de grond van het Burgersterrein te Eerbeek verkocht aan een ontwikkelende partij (hierna: de Koper). De Koper realiseert en verkoopt nieuwbouwwoningen.

Met de Koper wordt een koopontwikkel-/ en realisatieovereenkomst gesloten, hierna “de Overeenkomst”. De Inschrijver conformeert zich middels het inschrijfformulier aan de Overeenkomst en is zich ervan bewust dat alleen nog wijzigingen zullen worden aangebracht als gevolg van de nog in te vullen variabelen.

1.2 Leeswijzer

Dit document bestaat uit vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1: Bevat de procedure omschrijving. In dit hoofdstuk staat de procedure voor de gunningsfase omschreven met bijbehorende formele afspraken zoals de wijze van communicatie.
- Hoofdstuk 2: Bevat de omschrijving van en eisen aan het Project. Hierin geeft de Gemeente Brummen aan wat het Project en de bijbehorende overeenkomsten inhouden en welke eisen worden gesteld.
- Hoofdstuk 3: Bevat de wijze van inschrijving. In dit hoofdstuk wordt de Inschrijver geïnformeerd over de wijze van inschrijven en worden de in te dienen documenten toegelicht.
- Hoofdstuk 4: Bevat de toetsingscriteria en de wijze van beoordelen. In dit hoofdstuk worden de toetsingscriteria toegelicht met daarbij de beoordelingsmethodiek en hoe de uitslag van de beoordeling kenbaar wordt gemaakt.

1.3 Definities

In deze gunningsleidraad wordt de volgende definities gebruikt:

- Bouwrijpmaken is het aan-/verleggen of doen aan-/verleggen van de benodigde riolerings-, gas-, water-, elektriciteitsleidingen en/of kabels, inclusief de aansluitingen benodigd voor het Ontwikkelgebied op de bestaande voorzieningen, met dien verstande dat de aansluitingen in/voor de – conform het Uitvoeringsplan - te realiseren woningen (grond gebonden en gestapeld) gelegen in het Ontwikkelgebied, voor rekening en risico van Koper zijn.
- De "Gemeente" is de Gemeente Brummen en tevens verkopende partij.
- De "Inschrijver" is de inschrijvende partij (combinaties daar mede onder begrepen), op deze gunningsleidraad.
- De "Koper" is de partij die na het doorlopen van de selectie- en gunningsprocedure als koper in aanmerking komt.
- Het "Uitvoeringsplan" zijn de documenten die de Inschrijver indient bij het Verzoek tot inschrijving en ter beoordeling voorlegt voor de gunningsprocedure wegens de ontwikkeling en realisatie van het Project.
- Het "Project" bestaat uit de ontwikkeling en realisatie van het Uitvoeringsplan en de verkoop van woningen en al hetgeen daarbij komt kijken.
- De "Proceduredocumenten" zijn alle documenten die door de Gemeente zijn gemaakt voor het verkoopproces en worden verstrekt tijdens dit proces.
- De "Procedure" betreft de onderhavige verkoopprocedure die bestaat uit de selectie- en gunningfase, bedoeld voor de selectie van Inschrijvers en de gunning van het Project aan een Koper.
- Het "Verzoek tot inschrijving" is het ingediende verzoek tot inschrijving (inclusief Uitvoeringsplan) van een Inschrijver op deze gunningsleidraad.
- De "Nota van inlichtingen" is een document dat extra informatie geeft over of veranderingen aanbrengt in de selectieleidraad en deze gunningsleidraad en bijlagen. In de nota van inlichtingen worden in ieder geval de vragen die Inschrijvers hebben gesteld en de antwoorden daarop van de Gemeente opgenomen.
- De "Werkdagen" zijn alle dagen behalve zaterdag en zondag en feestdagen zoals genoemd in de wet (Algemene termijnenwet).
- Een "Kalenderdag" is een periode van 24 uur die begint om middernacht en eindigt op de volgende middernacht.

2 Procedure omschrijving

De Gemeente heeft ervoor gekozen om een Europese niet-openbare procedure te doorlopen voor de verkoop van het Burgersterrein in Eerbeek. Hiervoor is op 10 juli 2026 een aankondiging van de verkoopprocedure op TenderNed gepubliceerd en is op XX maand 2026 bekend gemaakt welke XXX (x) partijen voorlopig zijn geselecteerd voor de gunningsfase. Op XX zijn deze XXe partijen definitief geselecteerd. Deze Inschrijvers zijn uitgenodigd tot deelname aan de gunningsfase en ontvangen daarbij deze gunningsleidraad met de relevante bijlagen.

2.1 Communicatie

De Gemeente communiceert in de gunningsfase middels de TenderNed module. Vraag en antwoord dient te geschieden via de TenderNed module. De contactpersoon van de Gemeente is XXXXXXX, tenzij de gemeente een andere contactpersoon aanwijst.

2.2 Inschrijving

De Inschrijver dient middels het inschrijfformulier (bijlage 1) een verzoek tot inschrijving in met daarbij een Uitvoeringsplan (zie hoofdstuk 3). Alleen een volledig ingevuld verzoek tot deelneming wordt in behandeling genomen. Het inschrijfformulier dient derhalve volledig te zijn ingevuld en te zijn voorzien van een natte handtekening van de betreffende vertegenwoordigingsbevoegde persoon/personen. Inschrijver moet een onvoorwaardelijk verzoek tot deelneming indienen. Dat wil zeggen dat het verzoek tot deelneming geen 'mitsen en maren' mag bevatten. Een verzoek tot deelneming onder voorwaarden en/of voorbehouden wordt uitgesloten van verdere beoordeling.

Let op: als de deadline voor het indienen van het verzoek tot inschrijven is verstreken, is het niet meer mogelijk om documenten aan te leveren of te wijzigen. De Inschrijver is zelf verantwoordelijk voor het juist en tijdig indienen van het verzoek tot deelneming op TenderNed.

De inschrijvingen worden een kwartier na de sluitingsdatum en -tijd geopend, op voorwaarde dat er geen storingen zijn. De opening is niet openbaar en de Inschrijvers zullen hierbij niet aanwezig zijn.

2.3 In te dienen stukken

Bij de inschrijving worden de volgende documenten ingediend:

1. Voor akkoord getekend (natte handtekening) en volledig ingevuld inschrijfformulier
2. Uitvoeringsplan bestaande uit de volgende onderdelen:
 - Plan van aanpak met daarin opgenomen de Samenstelling van het team, een planning en een participatie en communicatieplan gericht op de bouwfase.
 - Gunningscriteria bestaande uit:
 - Prijs.
 - Uitwerking van het Beeldkwaliteitsplan welk beeldkwaliteitsplan als bijlage is gehecht aan het TAM-omgevingsplan Eerbeek, Burgersterrein.
 - Uitwerking Duurzame gebiedsontwikkeling.

De inschrijving wordt beoordeeld door de beoordelingscommissie (zie paragraaf 5.3). Alvorens de beoordelingscommissie de inschrijving beoordeelt, wordt gecontroleerd op de volledigheid van de stukken en het voldoen van de gestelde (mimimum) eisen (zie paragraaf 4.1).

2.4 Planning

De planning van de gunningsfase is opgenomen in onderstaande tabel. De planning is enkel indicatief; er kunnen hieraan geen rechten worden ontleend. De Gemeente heeft de vrijheid om onderdelen van de planning aan te passen als zij dat wenselijk acht.

Gunningsfase (voorlopige planning)	
Verzending uitnodiging tot inschrijving	Woensdag 14 oktober 2026
Indienen vragen	Woensdag 14 oktober 2026 tot en met woensdag 4 november 11:00h
Derde Nota van inlichtingen	Vrijdag 18 november 2026
Indienen inschrijvingen (sluitingsdatum)	Uiterlijk donderdag 10 december 2026, 11:00h
Openen kluis	Donderdag 10 december 2026, 11:15h
Bekendmaken gunningsbeslissing	Donderdag 14 januari 2027
Definitieve gunning	Week 9 2027

Tabel 1: Planning gunningsfase

2.5 Nota van inlichtingen

Er is in de gunningsfase één periode gepland waarin vragen gesteld kunnen worden. Van de Inschrijver wordt een proactieve en zorgvuldige houding verwacht. Vragen kunnen vanaf Woensdag 14 oktober 2026 tot en met woensdagochtend 4 november 11:00 worden ingediend. Te laat ingediende vragen worden niet beantwoord in de Nota van inlichtingen. De vragen worden ingediend middels de vraag- en antwoordmodule van TenderNed.

De Gemeente streeft ernaar om de vragen binnen twee (2) werkdagen te beantwoorden. De vragen worden geanonimiseerd en de definitieve nota van inlichtingen wordt uiterlijk XXXX gepubliceerd op TenderNed.

De wijzigingen en aanvullingen in de nota van inlichtingen gaan in rangorde voor op de inhoud van de gunningsleidraad en de overige daarbij horende overige Procedure documenten.

2.6 Vertrouwelijkheid

Alle informatie die door of namens de Gemeente in de Gunningsleidraad wordt verstrekt, inclusief de bijlagen en overige verstrekte informatie, dient vertrouwelijk te blijven. De informatie mag niet met derden worden gedeeld. Wanneer de Inschrijver een consortium is, wordt de informatie alleen binnen dit consortium gedeeld. De vertrouwelijkheid dient ook in acht te worden genomen, indien het Project niet aan de Inschrijver wordt gegund.

2.7 Onduidelijkheden en klachten

Deze gunningsleidraad met bijbehorende documenten is met grote zorg samengesteld. Indien een Inschrijver meent dat dit document onduidelijkheden en/of tegenstrijdigheden bevat dan wel de wijze van beoordelen onduidelijk of ongeoorloofd is, dan wel dit document geheel of ten dele strijdig zou zijn met het recht dan wel aanbestedingsbeginselen, dan dient de Inschrijver hierover een vraag te stellen middels de Nota van inlichtingen dan wel dit uiterlijk vijf (5) kalenderdagen na verzending van de Nota van inlichtingen schriftelijk en gemotiveerd aan de Gemeente kenbaar te maken.

2.8 Bezwaar

Alle Inschrijvers krijgen van de Gemeente een schriftelijk gemotiveerde toelichting op de gunningsbeslissing.

Inschrijver verliest het recht om op te komen tegen de gunningsbeslissing wanneer de Gemeente niet binnen zeven (7) kalenderdagen na de datum van verzending van de gunningsbeslissing een gemotiveerd schriftelijk bezwaar heeft ontvangen. Op een ingediend bezwaar wordt zo spoedig mogelijk door de Gemeente gemotiveerd gereageerd. Als Inschrijver het niet eens is met de respons moet de Inschrijver de Gemeente binnen zeven (7) kalenderdagen na de datum van verzending van dit respons hebben gedagvaard in kort geding voor de bevoegde burgerlijke rechter van de rechtbank Gelderland te Zutphen door betekening binnen de genoemde termijn van een kort geding dagvaarding op het adres de Gemeente, op straffe van verval van alle rechten.

Indien tijdig een kortgedingprocedure aanhangig is gemaakt, dan zal de Gemeente pas tot definitieve gunning overgaan na de uitspraak van de bevoegde kortgedingrechter in eerste aanleg.

2.9 Vergoeding voor deelname gunningsfase

Voor de te verrichten werkzaamheden in het kader van het indienen van de inschrijving in de gunningsfase, ontvangen de Inschrijvers, met uitzondering van de Inschrijver aan wie het Project wordt gegund een vergoeding ter hoogte van € 7.500,- (excl. btw).

3 Projectomschrijving

3.1 Locatie Burgersterrein Eerbeek

Nabij het centrum van Eerbeek ligt het Burgersterrein. Na de sloop van het voormalig fabrieksterrein in 2009 ligt het braak voor verdere ontwikkeling. In de afgelopen jaren zijn er verschillende plannen ontwikkeld om invulling te geven aan dit braakliggende terrein. Eind 2024 is de gemeenteraad akkoord gegaan met het plan om op het terrein 108 woningen (grondgebonden en gestapeld) te ontwikkelen met daarnaast kleinschalige bedrijvigheid. Deze aanbesteding betreft alleen de woningbouw exclusief de sociale huurwoningen, oftewel 72 grondgebonden en gestapelde woningen.

De locatie van het gehele Burgersterrein is kadastraal bekend als gemeente Brummen, sectie E, perceelnummers 5918, 5919 en 6103 en heeft een oppervlak van circa 5,42 Hectare, bijlage 17.



Afbeeldingen 1, 2, 3: Plangebied Burgersterrein

3.2 Projectomschrijving

Voor de herontwikkeling van het Burgersterrein is een beeldkwaliteitsplan opgesteld, waarin het dorpse karakter van Eerbeek terugkomt. De ruimtelijke kaders voor de Woningen zijn in het plan duidelijk omschreven; er ligt een duidelijke visie voor de nieuwbouwwoningen op het Burgersterrein. Naast de ruimte voor de woningen is er ruimte gegeven om de bosrijke omgeving door te laten lopen in het nieuwbouwplan. Het beeldkwaliteitsplan is onderdeel van het Omgevingsplan (bijlage 4). De opdracht betreft het realiseren van de woningen en bijbehorende elementen zoals parkeergelegenheid op eigen grond, schuren en erfafscheidingen

3.2.1 Kabels en leidingen

De ligging van toekomstige kabels, leidingentracés en de riolering is opgenomen in bijlage 6 en 7. In het tweede en derde kwartaal 2027 is de aanleg van de kabels en leidingentracés gepland conform bijlage 6. Het riool wordt aangelegd tijdens de bouwrijpfase in het eerste kwartaal van 2027. De percelen voor de woningbouw zijn bij overdracht vrij van kabels en leidingen.

Daadwerkelijke aanvraag en aansluiten van de woningen (zowel grondgebonden als gestapeld) dienen te worden aangevraagd en gecoördineerd door de Inschrijver.

Bij de gestapelde woningen dient de Inschrijver rekening te houden dat kabels en leidingen worden aangeboden bij de in bijlage 6 aangegeven pijl.

3.2.2 Eisen woningbouw

De Gemeente beoogt op de locatie Burgersterrein de realisatie van 108 woningen (grondgebonden en gestapeld) te ontwikkelen met daarnaast kleinschalige bedrijvigheid. Deze verkoop betreft alleen de woningbouw exclusief de sociale huurwoningen, oftewel 72 grondgebonden en gestapelde woningen.

De Doelgroepenverordening gemeente Brummen 2026 is van kracht.

In onderstaande tabel is het woningbouwprogramma opgenomen, exclusief de sociale huurwoningen.

Het woningbouwprogramma (inclusief de vastgestelde V.O.N.-prijzen) is onderdeel van de opdracht en ligt vast. De Woningen dienen te voldoen aan de woningprijzen zoals opgenomen in de doelgroepenverordening.

De Koper dient zich te houden aan de, op het moment van woningverkoop, geldende doelgroepenverordening. Wanneer de doelgroepenverordening opnieuw wordt vastgesteld, is deze ook van toepassing op deze grondverkoopprocedure.

Gegadigde heeft de keuze in realisatie van huur- of koopwoningen. De woningverdeling dient te gebeuren conform de verdeling zoals opgenomen in tabel 2 *verdeling woningtypen conform Beeldkwaliteitsplan, prijspeil conform Doelgroepenverordening 2023*.

Voor de woningen geldt:

Goedkope koop:	maximaal € 286.700 v.o.n.
Betaalbare koop:	€ 286.700 tot € 371.300 v.o.n.
Sociale huur:	tot € 900, 07 per maand (prijspeil 2025)
Midden huur:	tot €1.184,82 per maand (prijspeil 2025)

De instandhoudingstermijnen zijn nader uitgewerkt in de bedoelde Doelgroepenverordening gemeente Brummen 2026¹.

¹ Raadsbesluit Doelgroepenverordening 2025 aanpassingen naar 2026, dd 28 mei 2026 met kenmerk Z121193/D471647 (bijlage 19)

Categorie	Appartement	Grondgebonden	Totaal
Goedkope koop/huur	16	10	26
Betaalbare koop/huur	2	6	8
Betaalbaar hoog koop/huur	2	6	8
Overige koop	18	12	30
Totaal	38	34	72

Tabel 2: verdeling woningtypen conform Beeldkwaliteitsplan, prijspeil conform Doelgroepenverordening 2023.

Het Beeldkwaliteitsplan Burgersterrein Eerbeek 3 oktober 2025 geeft nadere duiding aan onder andere woningtypen en maatvoering.

Per woningtype zijn gebruikersoppervlaktes (GO) opgesteld (zij bijlage 5 Definitief ontwerp Burgersterrein Eerbeek Woningtypen 19 oktober 2025). De in de tabel opgenomen maatvoering zijn de minimale maten. Het omgevingsplan biedt enige marge ten behoeve van beukmaat of maatvoering gevel. Hiervoor geldt een marge van maximaal -10%. De bruto vloeroppervlakte (BVO) is afhankelijk van de dikte van o.a. gevels, woninginrichting en gebruik van materialen. Daarmee kan het aantal woningen in zeer beperkte mate wijzigen doch bedraagt maximaal 72.

Algemeen

Het Beeldkwaliteitsplan Burgersterrein Eerbeek vormt de basis voor de aansluiting van de te bebouwen en uit te geven percelen en het openbare groen. De koper is verantwoordelijk voor realisatie van de door hem te bebouwen percelen, inclusief de erfafscheiding.

Klimaat adaptieve en natuurinclusieve inrichting

De Gemeente vraagt om een klimaat adaptieve en natuur inclusieve inrichting van de te ontwikkelen percelen, waarbij deze zodanig worden ontworpen en ingericht dat het beter bestand is tegen de gevolgen van klimaatverandering en ruimte biedt voor planten en dieren. Hiermee wordt bijgedragen aan een toekomstbestendige leefomgeving die inspeelt op veranderende klimaatomstandigheden en een bijdrage levert aan de biodiversiteit.

Kenmerken van een klimaat adaptieve en natuur inclusieve inrichting (mede vertaald in het beeldkwaliteitsplan Burgersterrein Eerbeek):

- Voldoende wateropvang en -afvoer;
- Groene daken, wadi's, regentuinen en infiltratiekratten vangen regenwater op en laten het langzaam in de grond zakken;
- Minder verhard oppervlak en halfverharding waar mogelijk zodat regenwater kan infiltreren;
- Hittestress tegengaan door het gebruik van groen zoals (bestaande) bomen, beplanting en gevelgroen;
- Slim waterbeheer, zoals regenwater vasthouden voor droge perioden;
- Gebruik van (idealiter inheemse) beplanting die goed tegen droogte kan;
- Maatregelen ter behoud en verbetering van de biodiversiteit

Parkeren

Voor het berekenen van de parkeerbehoefte zijn de normen uit het "Paraplubestemmingsplan Parkeren" gebruikt. Voor het plangebied wordt uitgegaan van de parkeernormen voor het centrum.

Voor de beide woonvelden geldt een totale parkeerbehoefte van afgerond 155 parkeerplaatsen. In totaal worden er 129 parkeerplaatsen aangelegd in de openbare ruimte, om overmatige verharding zoveel als mogelijk te voorkomen. Hierbij de eis dat de vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen op eigen terrein krijgen voor parkeerplaatsen (28 plekken). De locatie van de parkeerplaatsen op eigen terrein zie bijlage 7.

3.3 Toetsmomenten

De Gemeente hanteert naast de formele vergunningtrajecten in ieder geval de volgende (formele) toetsmomenten om de omgevingsbelasting te beoordelen:

1. Toetsing uitvoeringsplan (op te stellen door de Kopende partij). In het uitvoeringsplan wordt beschreven:
 - a. Welke verkeers- en veiligheidsmaatregelen worden getroffen
 - b. De aan- en afvoerroutes van bouw materiaal;
 - c. Welke maatregelen worden genomen om overlast voor de omgeving te beperken.

Een toetsmoment houdt in dat de Gemeente vier weken de tijd krijgt om het ontwerp en onderliggende documenten te beoordelen en (wel of geen) formele goedkeuring geven op de ingediende documenten. Wanneer de Gemeente geen goedkeuring verleend, wordt aangegeven op welke onderdelen het uitvoeringsplan moet worden aangepast. Het is de Kopende partij vrij om voorafgaand aan toetsmoment afstemming te hebben met de Gemeente.

3.4 Eisen participatie en communicatie

De participatie en communicatie richt zich op de bouwfase. De Gemeente stelt als minimale eisen voor het participatie- en communicatieplan de volgende onderdelen:

- Organiseren van inloopavonden voor omwonenden, overige inwoners en eventuele andere belanghebbenden;
- Versturen van informatieve brieven aan omwonenden en belanghebbenden over ontwikkelingen en voortgang met regelmatige intervallen;
- Informeren van de omgeving en andere belanghebbende over ontwikkelingen en voortgang via een Bouwapp
- Opstellen en uitvoeren van een uitvoeringsplan voor de realisatie. Onderdeel van het uitvoeringsplan is het gebruik maken van een Bouwapp.

In bijlage 16 is opgenomen participatie en communicatieverslag.....

3.5 Overeenkomsten

De Kopende partij ondertekent een (1) overeenkomst. Te weten:

1. Koop- en ontwikkelovereenkomst met de Gemeente Brummen.

De overeenkomst is als bijlage 2 bij deze gunningsleidraad toegevoegd. Op sommige onderdelen wordt de overeenkomst aangevuld en/of aangepast als gevolg van de informatie van de winnende inschrijving.

De Inschrijver verklaart zich met ondertekening van het inschrijfformulier akkoord te gaan met de inhoud van de overeenkomsten.

3.6 Mijlpalen

De Kopende partij zal worden gehouden aan de uitvoering van de door haarzelf ingediende planning voor het gebied binnen onderstaande maximale doorlooptijd.

Verlenging van de termijn is in overleg mogelijk indien er sprake is van:

- bezwaar- en beroepsprocedures op de bouwaanvraag;
- het, ondanks proactieve inzet, niet behalen van verkoop van 70% van de woningen van de geldende fase.

Mijlpaal		Maximale doorlooptijd vanaf oplevering bouwrijp maken
1	Grondlevering 1 ^e fase	1 maand
2	Bouwfase 1: Tenminste 20% van de bouwopgave	13 maanden
3	Grondlevering 2 ^e fase	14 maanden
4	Bouwfase 2: tenminste 60% van de totale bouwopgave waarvan tenminste 40% van de goedkope koop/huur	26 maanden
5	Grondlevering 3 ^e fase	27 maanden
6	Bouwfase 3: 100% van de totale bouwopgave	39 maanden
*Afstemming in uitvoering met de woningcorporatie Veluwonen. Het is toegestaan om meer dan genoemde percentages van de bouwopgave te realiseren in fase 1 en 2.		

Tabel 3: Planning realisatie woningbouw

4 Inschrijving

Dit hoofdstuk beschrijft welke documenten de Inschrijver indient in het Uitvoeringsplan voor de gunningsfase. Hierbij maken we onderscheid in minimum eisen en gunningscriteria.

4.1 Minimum eisen

De inschrijving wordt expliciet getoetst aan de hand van de volgende minimumeisen in het plan van aanpak:

1. Teamsamenstelling
2. Planning
3. Participatie- en communicatieplan

Het plan van aanpak bestaat uit maximaal vier pagina's (exclusief planning).

Indien de beoordelingscommissie van oordeel is dat het plan onvoldoende kwaliteit biedt, wordt de inschrijver uitgesloten van deelneming en vindt geen beoordeling op de gunningscriteria plaats.

4.1.1 Teamsamenstelling

De Inschrijver geeft aan wie voor welke cruciale posities en op welke gronden zijn geselecteerd.

In te dienen bij inschrijving

Korte introductie van het geselecteerde team met een korte uitwerking per persoon waarop de persoon geselecteerd is met een korte toelichting van de relevante ervaring en de wijze waarop achtervang is georganiseerd.

Beoordeling:

Teamsamenstelling sluit aan op de aard en omvang van het werk, alle disciplines zijn vertegenwoordigd. Is aannemelijk gemaakt dat de geselecteerde personen capabel zijn voor het werk, mede op basis van vergelijkbaar werk. Is vervanging bij uitval logisch georganiseerd en is de continuïteit voldoende geborgd.

4.1.2 Planning

De Inschrijver stelt een plan van aanpak op met daarin uitgewerkt een planning (inclusief toelichting). Hierin maakt de Inschrijver inzichtelijk hoe het Project wordt uitgevoerd vanaf het moment van gunning tot en met de oplevering van de woningen.

In te dienen bij inschrijving

In de gedetailleerde planning zijn de volgende mijlpalen en toets momenten opgenomen:

- Gunning;
- Ondertekenen koopovereenkomst;
- Passeren leveringsakte;
- Indienen aanvraag omgevingsvergunning (leges kosten voor rekening Koper);
- Start bouw (daadwerkelijke uitvoering van de werkzaamheden voor de bouw van de woningen);
- Oplevering bouw (sleuteloverdracht kopers of huurders);
- Toetsing uitvoeringsplan t.b.v. realisatie (waaronder verkeersmaatregelen en aan- afvoer routes waarbij het centrum van Eerbeek wordt ontzien).

In de planning en de toelichting dient de Inschrijver aan te geven welke garanties de Inschrijver geeft om de planning in te korten ten opzichte van de mijlpalen zoals aangegeven in paragraaf 2.6.

4.1.3 Participatie- en communicatieplan

De Inschrijver dient een participatie en communicatieplan in, waarin opgenomen op welke wijze en wanneer inwoners en betrokkenen worden geïnformeerd.

De minimale eis betreft:

- Organiseren van inloopavonden voor omwonenden en overige inwoners;
- Versturen van nieuwsbrieven;
- Opstellen en uitvoeren van een uitvoeringsplan voor de realisatie. Onderdeel van het uitvoeringsplan is het gebruik maken van een Bouwapp.

Deln te dienen bij inschrijving

Bouwparticipatie-/communicatieplan.

4.2 Gunningscriteria

De volgende gunningscriteria zijn van toepassing:

1. Grondprijs
2. Uitwerking Beeldkwaliteitsplan
3. Uitwerking Duurzame gebiedsontwikkeling
 - a. Energieverbruik
 - b. Biobased bouwen
 - c. Biodiversiteit

4.2.1 Grondprijs

De grondprijs maakt onderdeel uit van de beoordeling van de inschrijving en heeft een maximale waardering van **20 punten wanneer een hogere prijs wordt aangeboden dan de minimale prijs**. De grondprijs wordt beoordeeld op basis van de door de Inschrijver aangeboden vaste koopsom voor de bouwrijpe grond. Consument prijzen index is van toepassing. De grondprijs is te vermeerderen met btw, exclusief kosten koper). Inschrijvingen met een lagere grondprijs worden terzijde gelegd als ongeldig.

4.2.2 Uitwerking Beeldkwaliteitsplan

Variatie woningtypen, dorpskarakter en materialisatie

De Inschrijver laat zien dat het dorps karakter op een uitstekende manier is ingevuld. Dit betekent variatie in woningtypen, dak structuren, duurzame invulling van overgang privé- naar openbaargebied. Ook wordt aangetoond in welke mate de toegepaste materialen in de toekomst een hoogwaardige kwalitatieve uitstraling behouden met beperkt onderhoud.

In te dienen bij inschrijving

Visualisatie van de gevraagde kwaliteiten met sfeerbeelden, plattegronden, en gevel- en dak aanzichten. De wijze van overgang van privé naar openbaar terrein zodanig dat verrommeling in de toekomst wordt voorkomen. Materiaalplan en sfeerbeelden, bij voorkeur op basis van bestaande werkelijke beelden.

4.2.3 Uitwerking Duurzame gebiedsontwikkeling

4.2.3.1 Energie

Doel: minimaal energieverbruik bij optimaal binnenhuisklimaat

De Inschrijver laat zien dat er op een uitstekende wijze invulling is gegeven aan een optimale balans tussen energieverbruik en het binnenhuisklimaat, ook onder extreme omstandigheden. Het heeft de voorkeur om passieve maatregelen toe te passen om dit doel te bereiken om het energieverbruik te minimaliseren. De Inschrijver laat zien hoe dit doel wordt bereikt aan de hand van 1) een onderbouwing van de toegepaste maatregelen, 2) de gemiddelde GTO-scores, 3) de gemiddelde BENG1 en BENG2 en BENG 3 scores, en 4) de GTO en BENG berekeningen.

In te dienen bij inschrijving:

- 1) Bondige onderbouwing van de gekozen maatregelen en afwegingen die zijn gemaakt i.r.t. energieverbruik en hittebestendigheid van de woningen. Deze onderbouwing geeft o.a. antwoord op de vragen: 'welke passieve maatregelen zijn getroffen om de GTO-score te verbeteren?' (Denk aan positionering van massa's, groottes en positionering van openingen, plaatsen zonnewering, etc.), 'welke maatregelen zijn getroffen om te komen tot de aangeleverde scores?' en 'welke overwegingen en afwegingen zijn gemaakt?'.
- 2) De gemiddelde GTO-score. GTO = Gewogen Temperatuuroverschrijding. Gemiddelde = een gewogen gemiddelde op basis van alle toe te passen woningtypen. Deze dienen aangeleverd te worden in het format 'invulsjabloon duurzaamheid'. Beoogde effect: Voorkomen van hittestress in de woning op een natuurlijk manier (passieve maatregelen) zonder hoog energieverbruik.
- 3) BENG 1, 2, 3 scores. De minimale BENG eisen zijn vastgesteld in het Bbl. We vragen de inschrijver de BENG scores van de verschillende woningtypen aan te leveren om te kunnen bepalen in welke mate het plan scoort dit aspect. Deze dienen aangeleverd te worden in het format 'invulsjabloon duurzaamheid'.
- 4) De GTO en BENG berekeningen die zijn gebruikt om de invulsjabloon in te vullen.

Toelichting invulsjabloon Duurzaamheid:

In bijlage 12 van deze indiening zit een invulsjabloon waarmee het gemiddelde van de GTO en BENG scores kan worden berekend. Deze dient de Inschrijver in te vullen en aan te leveren met het indienen van de stukken. Het gemiddelde wordt als volgt berekend: $\text{gemiddelde GTO score} = \frac{X \text{ aantal woningtype A (bijv. 3 x GTO woningtype A)} + X \text{ aantal woningtype B (bijv. 5 x GTO woningtype B)}}{\text{aantal woningen (bijv. 8)}}$. Hetzelfde geldt voor de gemiddelde scores voor BENG 1, 2 en 3.

Toelichting berekeningen GTO en BENG:

De GTO-berekeningen worden gedaan volgens Bijlage XVI van de Omgevingsregeling. De BENG berekeningen worden gedaan volgens NTA8800. Alle berekeningen worden aangeleverd met het indienen van de stukken. De gemiddelde scores voor GTO en BENG 1, 2 en 3 worden aangeleverd door middel van het invulsjabloon Duurzaamheid. De berekeningen zijn ter controle van de ingediende scores.

Beoordeling:

Dit gunningscriterium wordt beoordeeld aan de hand van een juryoordeel door een energie-expert. Dit criterium wordt beoordeeld ten opzichte van de andere inschrijvingen; de inschrijver die het beste scoort op dit aspect krijgt de meeste punten, de inschrijver die het slechtste scoort op dit aspect krijgt geen punten. Dit criterium wordt beoordeeld op 1) de kwaliteit van de gemaakte keuzes en onderbouwing, 2) de gemiddelde GTO-score, 3) de gemiddelde BENG

scores, 4) de kwaliteit van de uitgevoerde berekeningen en of deze overeenkomen met de ingediende scores. Kwantitatieve scores op een indicator van verschillende indieners die minder dan 10% afwijken worden gelijkgetrokken.

4.2.3.2 Biobased bouwen

De Inschrijver past zo veel als mogelijk biobased materialen toe in de op te leveren woningen houdt zich (indien mogelijk) aan de ambities zoals gesteld in de deal Biobased (Ver)bouwen 30-30-30. Onder biobased materialen wordt verstaan: materialen afkomstig van planten (hout, vlas, hennep, kurk), dieren (wol, schelpen), schimmels of bacteriën die ecologisch verantwoord geteeld, geoogst, gebruikt en hergebruikt worden. Deze materialen zijn afkomstig van een regeneratieve teelt en groeien na oogst binnen 100 jaar terug en kunnen later herbruikbaar zijn als grondstof in een nieuw bouw materiaal of terug naar de natuur. De massa van biobased materiaal bestaat voor minimaal 70% uit hernieuwbare biomassa bepaald volgens de EN16575:2014. Het voornaamste doel is de reductie van CO₂ en stikstof en het minimaliseren van de impact op natuur en milieu.

In te dienen bij inschrijving:

- 1) Het aandeel biograndstoffen t.o.v. materiaalgebruik op basis van massa. Bereken het gemiddelde % op basis van het aantal woningen en woningtypen. Deze dienen aangeleverd te worden in het format 'invulsjabloon duurzaamheid'.
- 2) De berekeningen die zijn gebruikt om het invulsjabloon in te vullen. Het bepalen van de percentages grondstof-categorieën gebeurt aan de hand materiaalstaten die uit de digitale ontwerptools van architecten en/of bouwers onttrokken kunnen worden. Deze materiaalstaten geven een output van materialen die gesplitst moeten worden in de hieronder genoemde categorieën (1. Primair niet-hernieuwbaar of abiotisch; 2. secundaire grondstof; 3. biobased grondstof) vertaald naar oppervlak of volumes. De oppervlak- of volume-eenheden worden door middel van de materiaalspecificatie van de fabrikant vertaald naar gewichten en vervolgens gedeeld door het totale gewicht waardoor een percentage wordt bepaald. Secundaire grondstoffen of materialen van biotische oorsprong mogen worden meegeteld als biobased materiaal.

4.2.3.3 Biodiversiteit

De Inschrijver laat zien aan de hand van een onderbouwd plan, op welke wijze invulling wordt gegeven aan de biodiversiteitsambities van de gemeente. In het plan staat minimaal het volgende omschreven:

- 1) Kies bij het toepassen van groen waar mogelijk inheems, streekeigen en biologisch gekweekte planten. Europees inheems kan ook. Zoveel mogelijk planten moeten een waarde hebben voor inheemse insecten, vogels en/of andere dieren. Onderbouw de keuze van de gekozen planten. De ambitie sluit aan bij actie 5.1 in het Uitvoeringsprogramma Klimaatadaptatie gemeente Brummen (bijlage 15).
 - a. Beoordeling aan de hand van de Soortenlijst Biodiversiteit in de (bijlage 13)
- 2) Zorg ervoor dat in het ontwerp aandacht wordt besteed aan doelsoorten. Kies doelsoorten en pas hier maatregelen voor doelsoorten toe. Pas maatregelen voor deze doelsoorten toe. Onderbouw uw keuzes voor doelsoorten, maatregelen en ontwerp (waaronder ook de locatie van de maatregelen). Volg hier het advies van een kundig ecooloog. Raadpleeg de biomorfologische kaart en het SMP van de gemeente Brummen.
 - a. Beoordeling aan de hand van de Gids Natuurinclusief Ontwikkelen, hoofdstuk 8 (bijlage 14).



Gemeente Brummen

- 3) Toepassen natuurinclusieve en biodiversiteitsmaatregelen ten behoeve van de omgeving (integraliteit met bodem, water, klimaatadaptatie). De toegepaste maatregelen hebben invloed op het ecosysteem en de omgeving, zoals op het water, de bodem en groene daken. Neem dit in het ontwerp mee en pas maatregelen toe volgens advies van een kundig ecooloog.
- a. Beoordeling aan de hand van de Gids Natuurinclusief Ontwikkelen, hoofdstuk 9, 10 en 11. (bijlage 14).

In te dienen bij inschrijving:

De Inschrijver wordt gevraagd een onderbouwd plan aan te leveren van maximaal 1,5 A4tje waarin de aangegeven punten worden meegenomen en onderbouwd.

Beoordeling:

Dit gunningscriterium wordt beoordeeld aan de hand van een juryoordeel door de ecooloog van de gemeente. Dit criterium wordt beoordeeld ten opzichte van de andere inschrijvingen; de inschrijver die het beste scoort op dit aspect krijgt de meeste punten, de inschrijver die het slechtste scoort op dit aspect krijgt geen punten. Kwantitatieve scores op een indicator van verschillende indieners die minder dan 10% afwijken worden gelijkgetrokken.

5 Beoordeling en uitslag

Er zal worden gegund op basis van het gunningscriterium 'beste prijs-kwaliteitverhouding'.

Het ingediende Uitvoeringsplan en de verwante documenten worden eerst gecontroleerd op volledigheid. Vervolgens wordt gecontroleerd of de ingediende plannen voldoen aan de uitsluitingsgronden zoals beschreven in hoofdstuk 3.

Wanneer een Uitvoeringsplan niet voldoet aan bovengenoemde eisen, wordt het ingediende Uitvoeringsplan niet beoordeeld op de Gunningscriteria.

5.1 Gunningscriteria

Wanneer het Uitvoeringsplan volledig is en voldoet aan de gestelde eisen, wordt het Uitvoeringsplan beoordeeld door de beoordelingscommissie (zie 5.3). De beoordelingscommissie beoordeelt het Uitvoeringsplan op de volgende onderwerpen:

- Grondprijs
- Uitwerking van het Beeldkwaliteitsplan
 - Variatie woningtypen
 - Dorpskarakter
 - Materialisatie
- Duurzame gebiedsontwikkeling
 - Energie
 - Biodiversiteit
 - Biobased bouwen

5.2 Toetsing per gunningscriterium

Per criterium is weergegeven waar de beoordelingscommissie op toetst en waarop een waardeoordeel wordt gegeven. Hoe beter invulling is gegeven aan ondergenoemde aspecten per criterium des te hoger de meerwaarde en daarmee de score.

5.2.1 Grondprijs

De beoordelingscommissie berekent de score op basis van de door de Inschrijver aangeboden vaste koopsom voor de bouwrijpe grond. De door de Inschrijver aangeboden grondprijs dient minimaal € 4.250.000,- (exclusief btw en exclusief kosten koper), te bedragen. Inschrijvingen met een lagere grondprijs worden terzijde gelegd als ongeldig.

Aangeboden grondprijs	Score
€ 4.250.000,-	0 punten
€ 4.450.000,-	5 punten
€ 4.650.000,-	10 punten
€ 4.850.000,-	15 punten
€ 5.050.000,-	20 punten

Voor een aangeboden grondprijs die tussen twee staffelbedragen ligt, wordt de score lineair bepaald en afgerond op 1 decimale.

Voorbeeld:

Aangeboden grondprijs: € 4.495.000,- ontvangt 12,3 punten:



5.2.2 Uitwerking Beeldkwaliteitsplan

Variatie woningtypen, dorpskarakter en materialisatie

De gunningscommissie toetst in welke mate er invulling is gegeven aan een dorps karakter middels variatie in en met passende woningtypen, dak structuren, variërend materiaal gebruik en duurzame invulling van overgang privé- naar openbaargebied. Ook wordt aangetoond in welke mate de toegepaste materialen in de toekomst een hoogwaardige kwalitatieve uitstraling behouden met beperkt onderhoud.

Beoordeling	Toelichting beoordeling Uitwerking Beeldkwaliteitsplan	Aantal punten
Heel goed	De Inschrijver laat zien dat het dorpse karakter op een uitstekende manier is ingevuld. Dit betekent variatie in en met passende woningtypen, dakstructuren, variërend materiaal gebruik en duurzame invulling van overgang privé- naar openbaargebied. Tevens wordt aangetoond in welke mate de toegepaste materialen in de toekomst een hoogwaardige kwalitatieve uitstraling behouden met beperkt onderhoud.	10
Goed	De Inschrijver laat zien dat het dorpse karakter op een goede manier is ingevuld, met voldoende variatie in en met passende woningtypen en dakstructuren, variërend materiaal gebruik en een passende invulling van de overgang tussen privé- en openbaargebied. Tevens wordt aannemelijk gemaakt dat de toegepaste materialen kwalitatief en onderhoudsvriendelijk zijn, al is de onderbouwing hiervan minder gedetailleerd.	8
Voldoende	De Inschrijver geeft een acceptabele invulling aan het dorpse karakter, maar de uitwerking van de variatie in en met passende woningtypen, dakstructuren, variërend materiaal gebruik of de overgang van privé- naar openbaargebied blijft beperkt of mist samenhang. De keuze voor kwalitatieve en onderhoudsvriendelijke materialen is benoemd, maar kent weinig concrete onderbouwing voor de toekomst.	4
Onvoldoende	De Inschrijver toont onvoldoende aan dat het dorpse karakter wordt gewaarborgd. Er is sprake van te weinig variatie in en met passende woningtypen en dakstructuren, variërend materiaal gebruik of de overgang tussen privé- en openbaargebied is niet of nauwelijks uitgewerkt. Daarnaast ontbreekt een overtuigende visie op de kwaliteit en het onderhoud van de toe te passen materialen.	0

5.2.3 Uitwerking Duurzame gebiedsontwikkeling

5.2.3.1 Beoordeling Energie

De beoordelingscommissie toetst aan de hand van toegepaste maatregelen in welke mate invulling is gegeven aan een optimale balans tussen energieverbruik en het binnenhuisklimaat, ook onder extreme omstandigheden. Daarbij score passieve maatregelen hoger dan niet-passieve maatregelen.

Beoordeling	Toelichting beoordeling Minimaal energieverbruik bij optimaal binnenhuisklimaat	Aantal punten
Beste plan	De Inschrijver toont aan de hand van de toegepaste maatregelen, onderbouwd met GTO-berekeningen (gewogen temperatuuroverschrijding), overtuigend aan dat een optimale balans is bereikt tussen energieverbruik en binnenhuisklimaat, ook onder extreme weersomstandigheden ² .	10
Tweede plan	Het ingediende plan dat kwalitatief als op één na beste wordt beoordeeld.	8
Derde plan	Het ingediende plan dat kwalitatief als middelste (derde) wordt beoordeeld.	4
Vierde plan	Het ingediende plan dat kwalitatief als op één na minste wordt beoordeeld.	2
Minste plan	Het ingediende plan dat kwalitatief als minste wordt beoordeeld ten opzichte van de overige inschrijvingen.	0

(*) Extreme weersomstandigheden zijn ongebruikelijke, intense of zeldzame weerfenomenen die aanzienlijke schade kunnen veroorzaken en vaak buiten de normale seizoensverwachtingen vallen. Extreme weersomstandigheden verwijzen naar weersfenomenen die zich bevinden in de uiterste tien procent van de geregistreerde waarden voor een bepaalde locatie, zoals uitzonderlijk hoge of lage temperaturen, zware neerslag of stormen. Ze zijn vaak ongebruikelijk voor het seizoen en kunnen leiden tot ernstige maatschappelijke en economische gevolgen. Voorbeelden zijn hittegolven, koudegolven, tropische cyclonen, zware stormen, overstromingen en langdurige droogte.

5.2.3.2 Beoordeling Biodiversiteit

De beoordelingscommissie toetst aan de hand van het ingediende plan het realiteitsgehalte van de voorgestelde maatregelen, de wijze waarop zij hiertoe worden verleid. Verder wordt beoordeeld de aangebracht hoeveelheid verhard oppervlak in relatie tot de functionaliteit en het gebruik door toekomstige bewoners en de kans op verleiding tot aanbrengen van extra verharding (bijvoorbeeld in verband met droog lopen van auto naar (voor)deur).

² Extreme weersomstandigheden: weersomstandigheden die substantieel afwijken van het voor de locatie en het seizoen gebruikelijke weer en die, zonder passende bouwkundige en installatietechnische maatregelen, kunnen leiden tot een merkbare vermindering van het wooncomfort, de gezondheid, veiligheid of bruikbaarheid van de woning. Hieronder vallen in ieder geval perioden van extreme hitte, langdurige koude, hevige neerslag, wind, storm, droogte en combinaties daarvan.

Beoordeling	Toelichting beoordeling	Aantal punten
Beste plan	Het ingediende plan dat op de bovenstaande aspecten kwalitatief als beste wordt beoordeeld ten opzichte van de overige inschrijvingen.	10
Tweede plan	Het ingediende plan dat kwalitatief als op één na beste wordt beoordeeld.	8
Derde plan	Het ingediende plan dat kwalitatief als middelste (derde) wordt beoordeeld.	4
Vierde plan	Het ingediende plan dat kwalitatief als op één na minste wordt beoordeeld.	2
Minste plan	Het ingediende plan dat kwalitatief als minste wordt beoordeeld ten opzichte van de overige inschrijvingen.	0

5.2.3.3 Beoordeling Biobased bouwen

De beoordelingscommissie volgt de beoordeling van de door de gemeente onafhankelijke 3^e partij aangewezen adviseur duurzaamheid. De beoordeling wordt gebaseerd op basis van 1) de score % biobased materiaal en 2) de kwaliteit van de uitgevoerde berekeningen en of deze overeenkomen met de ingediende scores. Kwantitatieve scores op een indicator van verschillende indieners die minder dan 10% afwijken worden gelijkgetrokken.

Beoordeling	Toelichting beoordeling	Aantal punten
Beste plan	Het ingediende plan dat op de bovenstaande aspecten kwalitatief als beste wordt beoordeeld ten opzichte van de overige inschrijvingen.	10
Tweede plan	Het ingediende plan dat kwalitatief als op één na beste wordt beoordeeld.	8
Derde plan	Het ingediende plan dat kwalitatief als middelste (derde) wordt beoordeeld.	4
Vierde plan	Het ingediende plan dat kwalitatief als op één na minste wordt beoordeeld.	2
Minste plan	Het ingediende plan dat kwalitatief als minste wordt beoordeeld ten opzichte van de overige inschrijvingen.	0

5.3 Beoordelingsmethodiek en beoordelingscommissie

Het Uitvoeringsplan wordt door een beoordelingscommissie beoordeeld onder begeleiding van de inkoopadviseur. Deze commissie bestaat uit:

- Projectleider;
- Adviseur duurzaamheid;
- Adviseur energie;
- Adviseur stedenbouw;
- Adviseur wonen;
- Ecoloog;
- Planeconoom.

Ieder lid van de gunningscommissie geeft individueel een score per criteria, de definitieve score wordt middels consensus van de gehele selectiecommissie bepaald.

Vervolgens wordt de score, na consensus, vermenigvuldigd met de wegingsfactor en resulteert in een behaalde score. De behaalde score bij elkaar opgeteld, is de totale score van de Inschrijver. In onderstaande tabel is weergegeven de score en weging per thema weergegeven.

Beoordelingscriteria	Score	Wegingsfactor	Behaalde score	Totale weging
Grondprijs	0 - 20	25%		
Uitwerking Beeldkwaliteitsplan	0 - 10	25%		
Energie	0 - 10	20%		
Biobased bouwen	0 - 10	20%		
Biodiversiteit	0 - 10	10%		
Totaal				

5.4 Besluitvorming en gunning

Nadat de gunningscommissie overeenstemming heeft bereikt, wordt een gunningsadvies opgesteld. Dit advies wordt voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente. Pas na besluitvorming door het college van burgemeester en wethouders wordt de voorlopige gunning bekend gemaakt aan de Inschrijvers. Alle Inschrijvers worden op gelijke wijze en gelijktijdig geïnformeerd over het voorlopige gunningsbesluit.

Na bekendmaking van het voorlopig gunningsbesluit start de bezwaartermijn van 10 kalenderdagen vanaf de bekendmaking van de voorlopige gunning. De dagtekening van het bekendmakingsbericht geldt als datum van voorlopige gunning. Tijdens de bezwaartermijn kunnen partijen bezwaar maken tegen de voorlopige gunningsbeslissing. Afgewezen Inschrijvers die bezwaar maken tegen de voorgenomen gunning dienen een civiel kort geding aanhangig te maken tegen de gunningsbeslissing vóór het verstrijken van de bezwaartermijn van 10 kalenderdagen.