

Tender woningbouw Von Suppéstraat (fase 2), Drunen

Gemeente Heusden

SELECTIEDOCUMENT OPENBARE VERKOOPPROCEDURE

Locatie: Von Suppéstraat (fase 2) / Chopinstraat 71, Drunen



Status: Definitief

Datum: 16 september 2026

Inhoud

1. Inhoud van de Tender	3
1.1 Inleiding.....	3
1.2 Het Verkochte	4
2. Selectiefase	7
2.1 Selectie en gunningsfase gecombineerd	7
2.2 Nota van Inlichtingen	7
2.3 Aanmelden voor deelname en indienen stukken.....	7
3. Gunningfase	8
3.1 Inleveren documenten gunningsfase	8
3.2 Beoordelen inschrijvingen	8
4. Procedurele aspecten	9
4.1 Algemeen	9
4.2 Schriftelijke informatieronde / Nota van Inlichtingen	9
4.3 Indienen van stukken voor de selectie- en gunningsfase.....	9
4.4 Beoordeling op selectiecriteria	10
4.5 Beoordeling op Eisen (Knock Out)	10
4.6 Beoordeling op kwaliteit (gunningscriterium).....	11
4.7 Beoordeling op prijs (gunningscriterium)	14
4.8 Totaal beoordeling	14
4.9 Tenslotte	14
5. Planning, gunning en overeenkomst	15
5.1 Planning	15
5.2 Verificatie gunning en overeenkomst	15
6. Publiciteit, publicaties en tentoonstelling	17
7. Vervolgtraject	18
8. Bijlagen	19

1. Inhoud van de Tender

1.1 Inleiding

De gemeente Heusden is eigenaar van het perceel Von Suppéstraat / Chopinstraat 71, Drunen. Het bestemmingsplan 'Von Suppéstraat, Drunen', opgesteld voor de realisatie van een woningbouwprogramma op deze locatie, is door de gemeenteraad van Heusden vastgesteld op 17 september 2019 en heeft een onherroepelijke status. Het bestemmingsplan maakt nu van rechtswege onderdeel uit van het tijdelijke omgevingsplan van de gemeente Heusden. Binnen dit bestemmingsplan zijn reeds 24 woningen gerealiseerd in een eerste fase. Er is nog een bouwvlak aanwezig voor een tweede fase waarbinnen een bouwplan kan worden ontwikkeld, bestaande uit de realisatie van maximaal 12 woningen. De randvoorwaarden voor het woningbouwprogramma worden uitgewerkt in het voorliggende selectiedocument.

Verkoop van grond is voor de gemeente in beginsel niet aanbestedingsplichtig, maar de gemeente Heusden is verplicht mededingingsruimte te bieden bij de verkoop van grond (Didam-arrest), door deze verkoop openbaar op de markt te brengen, verder genoemd 'Tender'. Hiermee beoogt zij op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria, waaronder een marktconforme koopsom, een koper voor het Verkochte te selecteren. Zodoende wordt door het doorlopen van deze selectieprocedure voldaan aan de op de gemeente rustende verplichting om in geval van verkoop van een onroerende zaak, mededingingsruimte te bieden aan potentiële gegadigden, zoals neergelegd in het arrest van de Hoge Raad d.d. 26 november 2021 ('Didam-arrest').

Het perceel wordt verkocht in de huidige staat, dat wil zeggen 'as is' (dus inclusief opstallen), zowel voor wat betreft de bestemming en de eventuele herontwikkelingsmogelijkheden, als voor wat betreft de feitelijke staat, met inbegrip van alle lusten en lasten en alles wat zich in en op de grond bevindt.

De staat van de bodem is onderzocht en op de uitkomsten van dit onderzoek wordt eveneens ingegaan in het voorliggende selectiedocument.

Indien en voor zover de gemeente tot gunning overgaat, geldt dat de inschrijver aan wie gegund wordt, aan de gestelde selectie- en gunningcriteria dient te voldoen en opgeteld het hoogst totaal aantal punten scoort qua grondbieding (70%) en kwaliteit (30%).

De kwaliteit wordt beoordeeld op basis van de opgenomen gunningscriteria benoemd in hoofdstuk 4.6, die in een ontwikkelingsvisie en het stedenbouwkundig ontwerp moeten worden uitgewerkt.

1.2 Het Verkochte

1.2.1 Kadastrale gegevens

Het onderwerp van deze selectieprocedure, verder ook genoemd 'Tender', betreft het perceel plaatselijk bekend Chopinstraat 71 te Drunen, kadastraal bekend gemeente Drunen, sectie L, nummer 1848, ter grootte van circa 2.808 m² en zoals weergegeven op de als Bijlage 4 aan dit selectiedocument gehechte kaart en verder ook te noemen 'het Verkochte'. Het netto te bebouwen perceel is derhalve circa 2.497 m² groot.

1.2.2 Bodem- en asbestonderzoeken

Door Econsultancy is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (kenmerk 7669.001 d.d. 26 oktober 2018), die is aangehecht als bijlage 5. Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "onverdacht" (ONV). De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "onverdacht" kan worden beschouwd wordt, op basis van de onderzoeksresultaten, niet geheel bevestigd. Gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er echter géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor het beoogde gebruik.

Gezien de datum van het verkennend bodemonderzoek kan het noodzakelijk zijn om het bodemonderzoek te actualiseren, om na te gaan of de destijds geformuleerde conclusie nog steeds van toepassing is. Daarom kan nog niet met zekerheid gesteld worden of er een saneringsplicht geldt.

1.2.3 Ecologie

Door Econsultancy is een nader onderzoek vleermuizen uitgevoerd (kenmerk 24.202 d.d. 11 november 2025), die is aangehecht als bijlage 7. Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd dat er geen verblijfplaatsen zijn voor vleermuizen of dat het plangebied een belangrijk functioneel leefgebied vormt voor vleermuizen, waardoor een negatief effect op vleermuizen is uitgesloten. Passerende en foeragerende dieren in de omgeving worden niet verstoord. Een vergunning voor een flora- en fauna-activiteit in het kader van de Omgevingswet is voor vleermuizen niet nodig.

Tijdens voornoemd onderzoek is geconstateerd dat het groen rondom de sporthal onderdeel uitmaakt van het leefgebied van egels. Schuilplekken en individuen tussen de stuiken worden bij de sloop mogelijk verstoord, aangetast en/of gedood.

Egels zijn niet Europees beschermd onder de Habitatrichtlijn of de Verdragen van Bonn en Bern. Wel vallen ze onder het beschermingsregime van 'andere soorten'. Dit zijn nationaal beschermde soorten die van belang zijn voor de Nederlandse natuur. Ook voor deze soorten geldt een vergunningsplicht voor schadelijke handelingen. Voor de egel geldt in de provincie Noord-Brabant echter een vrijstelling, waardoor er geen omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit nodig is. Wel gelden er bepaalde regels en voorwaarden: hoofdzaak is dat er invulling wordt gegeven aan de zorgplicht en dat dieren niet worden gedood tijdens de sloop. Dit kan door de vegetatie vooraf voorzichtig en in één richting te verwijderen. Hierdoor worden eventuele verblijfplaatsen blootgelegd en ongeschikt gemaakt en kunnen dieren zelfstandig uit het projectgebied wegvluchten.

Belangrijk is dat rooien van vegetatie plaatsvindt buiten de kwetsbare overwinteringsperiode (buiten november t/m maart) en buiten de voortplantingsperiode (buiten mei t/m augustus). Binnen deze periodes zijn egels namelijk niet in staat om te vluchten. Hierbij dient men ook rekening te houden met het broedseizoen van algemene vogelsoorten, die tussen hetzelfde groen hun nest kunnen hebben. Het broedseizoen loopt globaal van half maart t/m half juli. Actieve nesten zijn bij wet beschermd, en mogen niet worden verstoord, ongeacht de soort.

1.2.4 Overige onderzoeken

In het kader van de bestemmingsplanwijziging 'Von Suppestraat, Drunen' zijn er voorafgaand de vaststelling diverse onderzoeken uitgevoerd. Deze zijn als bijlagen aangehecht. Onder de Omgevingswet is er geen vaste wettelijke houdbaarheidsdatum voor onderzoeken, maar doorgaans wordt een geldigheid van 2 tot 3 jaar gehanteerd. Rapporten ouder dan 2 jaar zijn vaak nog bruikbaar, mits onderbouwd wordt dat de situatie actueel en representatief is. Voorafgaand de uitvoering kan het nodig zijn aanvullend onderzoek uit te voeren. Indien aanvullend onderzoek nodig blijkt, zijn kosten en risico voor de koper.

1.2.5 Bouwprogramma

De huidige gymzaal en asfalt op het perceel dient voor eigen kosten en risico van inschrijver te worden gesloopt. Ook het bouwrijp- en woonrijp maken binnen het Verkochte valt onder verantwoordelijkheid van de inschrijver.

Het omgevingsplan voorziet in 12 bouwtitels. 4 van de 12 woningen moeten onder de categorie betaalbare koop vallen, conform de eisen die hieraan gesteld worden in de Woonzorgvisie van de gemeente Heusden. Voor 2026 heeft het Rijk de bovengrens voor betaalbare koopwoningen vastgesteld op € 420.000. Deze grens wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van de consumentenprijsindex (CPI). Prijspeil is afhankelijk van start verkoop. Deze afspraken worden vastgelegd in de koopovereenkomst.

De gemeente heeft de wens dat de woningen in eerste instantie actief onder de aandacht worden gebracht van woningzoekenden uit de gemeente Heusden. Indien dit niet tot voldoende belangstelling leidt, kunnen de woningen vervolgens regionaal worden aangeboden.

1.2.6. Parkeerplaatsen / Openbare ruimte

Het plan moet voldoen aan de Nota parkeernormen Heusden 2026. Een deel van de parkeerplaatsen en omliggende openbare ruimte wordt door de gemeente aangelegd. Een voorbeeld van het stedenbouwkundig plan voor de 2^e fase is als bijlage 15 bijgevoegd. Daarop zijn ook de voorgestelde parkeerplaatsen ingetekend. Het betreft in totaal 24 parkeerplaatsen. Een alternatieve invulling van het plangebied kan ook voorstelbaar zijn.

1.2.6. Groen / Soortenmanagementplan

De groenstrook c.q. het bosplantsoen rondom het perceel valt niet binnen de groenstructuur en kan daarom zonder vergunning worden verwijderd. Het is raadszaam vooraf een bomenanalyse uit

te voeren. Daarmee kan worden bekeken of enkele gezonde bomen behouden kunnen blijven als dit mogelijk is i.c.m. de bouw van de woningen.

De groennorm is echter vastgesteld ná het bestemmingsplan. Directe toepassing hiervan is daarom niet te eisen bij deze ontwikkeling. De wens bestaat wel om zoveel mogelijk onderdelen uit de groennorm mee te nemen in het ontwerp van de nieuwbouw:

- Voor kleinere bouwontwikkelingen gelden de regels voor natuurinclusief bouwen uit het Soortenmanagementplan (zie onderstaand schema).
- Waar mogelijk blijven bestaande bomen behouden en wordt bij nieuwe aanplant rekening gehouden met voldoende ruimte en een passende soortkeuze. 3^e of 2^e grootte bomen zou het beste passen op deze locatie.
- Als er een erfafscheiding wordt geplaatst, dan moet deze voorzien zijn van levend groen.
- Toevoegen van extra groen blijft belangrijk. Het is ook aan de ontwikkelaar om het plan van voldoende groen te voorzien. Bij voorkeur biodivers (inheems, bloem/zaadrijk).

Soort	Type verblijf	Gebruik: wonen					Gebruik: alles behalve wonen	
		Gebouw tot 3 meter	Vrijstaand, halfvrijstaand of geschakeld hoofdgebouw (1 of 2 woningen)	Aaneengebouwd hoofdgebouw (vanaf 3 woningen)	Gestapelde bebouwing (tot 5 bouwlagen)	Gestapelde bebouwing (vanaf 5 bouwlagen)	Gebouw tot 3 meter	Gebouw vanaf 3 meter
Gierzwaluw	Nestplek	-	1 per woning	1 per woning	0,3 per woning	0,3 per woning, geteld tot 5 bouwlagen	-	1 per 100m2 BVO
Huismus	Nestplek	1 per hoofdgebouw	1 per woning	1 per woning	0,3 per woning	0,3 per woning, geteld tot 5 bouwlagen	1 per hoofdgebouw	1 per 100m2 BVO
Vleermuizen	Klein zomer/najaar tot 10 dieren (evt in combi met kraamverblijf)	1 per hoofdgebouw	1 per woning	1 per woning	0,5 per woning	0,25 per woning	1 per hoofdgebouw	1 per 100m2 BVO
	Groot zomer/najaar tot 25 dieren	-	-	0,1 per woning, naar boven afronden, minimaal 1	1 per gebouw	2 per gebouw	-	0,1 per 100m2 BVO
	Massawinterverblijf	-	-	-	2 per gebouw (evt in combi)	4 per gebouw (evt in combi)	-	Ter beoordeling ecoloog
	Kraamverblijf (evt combi met groot zomerverblijf)	-	-	0,1 per woning, naar boven afronden, minimaal 1	2 per gebouw (evt in combi)	4 per gebouw (evt in combi)	-	0,1 per 100m2 BVO

1.2.7. Aansluiting op het net.

Voor dit project is bij Enexis een aanvraag ingediend voor transportcapaciteit voor 12 grondgebonden woningen (3x25A) en een bouwaansluiting. Enexis heeft bevestigd dat het project voldoet aan de voorwaarden van de overgangsregeling voor concrete woningbouw en dat er voldoende ruimte beschikbaar is op het elektriciteitsnet voor dit project. De benodigde transportcapaciteit is daarom voor dit project gereserveerd. Vanaf april 2027 volgt nadere informatie van Enexis over het aanvragen van de individuele woningaansluitingen. De reservering blijft gehandhaafd zolang het project voldoet aan de voorwaarden van de overgangsregeling

1.2.8. Overig gemeentelijk beleid

De belangrijkste visiedocumenten en beleid is verzameld in het 'Heusen Straks Kompas' <https://www.heusden.nl/organisatie-bestuur/dromen-doen-heusden/heusden-straks-kompas>

Selectiefase

1.1 Selectie en gunningsfase gecombineerd

Deze Tender verloopt in twee fasen. De eerste fase betreft de selectiefase om de kring van gegadigden te bepalen die voldoet aan de eisen van de gemeente. De tweede fase betreft de gunningsfase. Het voorliggende document heeft betrekking op zowel de selectiefase als de gunningsfase. Gelet op de beperkte omvang van de Tender, heeft de gemeente ervoor gekozen de selectie- en gunningsfase te combineren. Dit betekent dat de gegadigden alle gevraagde stukken voor de selectie- en de gunningsfase gelijktijdig moeten indienen. De gemeente beoordeelt de stukken dan eerst op de selectiecriteria en direct aansluitend op de gunningscriteria. Hierdoor wordt de proceduretijd ingekort.

1.2 Nota van Inlichtingen

U wordt in de gelegenheid gesteld naar aanleiding van dit selectiedocument via TenderNed schriftelijke vragen te stellen over de inhoud van de Tender. De antwoorden op deze vragen worden gegeven in een Nota van Inlichtingen, die onderdeel uitmaakt van de Tender. Na publicatie van de Nota van Inlichtingen kunnen geïnteresseerde partijen zich via TenderNed aanmelden voor deelname en de gevraagde stukken indienen.

1.3 Aanmelden voor deelname en indienen stukken

Iedere potentiële gegadigde kan zich via TenderNed aanmelden voor deelname aan de Tender. De potentiële gegadigden moeten voldoen aan een aantal selectiecriteria, zoals het overleggen van een eigen verklaring aanbesteden, een gedragsverklaring aanbesteden (GVA) en referenties.

Indien er minder dan twee inschrijvers aan de gestelde selectiecriteria voldoen, kan de gemeente besluiten tot het intrekken van de Tender.

2. Gunningsfase

2.1 Inleveren documenten gunningsfase

Voor de gunningsfase moeten de potentiële gegadigden naast een financiële bieding, stukken indienen die moeten voldoen aan een aantal eisen, zoals het maximaal aantal pagina's, schaal van de tekeningen enzovoorts. De in te dienen stukken zijn vermeld in paragraaf 3 van dit selectiedocument. Deze stukken moeten gelijktijdig met de stukken voor de selectiefase worden ingediend.

2.2 Beoordelen inschrijvingen

Nadat is vastgesteld of de gegadigden voldoen aan de selectiecriteria, zie paragraaf 3.4, worden de inschrijvingen eerst beoordeeld op het voldoen aan de eisen, zie paragraaf 3.5 'knock-out criteria'. De inschrijvingen die niet aan de eisen voldoen, vallen af.

De inschrijvingen die voldoen aan gestelde eisen worden vervolgens beoordeeld door de beoordelingscommissie op kwaliteit en voorzien van een score. Nadat de beoordelingscommissie dit eindoordeel op kwaliteit heeft gevormd worden de financiële biedingen beoordeeld door twee medewerkers van de gemeente Heusden, onafhankelijk van de beoordelingscommissie.

De kwaliteit van de plannen wordt beoordeeld aan de hand van een lijst met wensen onderverdeeld in vier categorieën. Elke categorie kent deelwensen, voor elke wens is een maximum aantal punten te behalen. De beoordelingscommissie beoordeelt of aan de deelwensen is voldaan, en kent een aantal hele punten toe. Het gaat om een absolute beoordeling: de beoordelingscommissie beoordeelt ieder plan op zijn eigen merites en kent punten toe voor het in meer of meerdere mate voldoen aan de geformuleerde wensen, op basis van consensus. Voor de kwaliteit zijn 30 van de 100 punten te behalen. Zie verder ook paragraaf 3.6.

De financiële bieding wordt relatief beoordeeld. De hoogste bieding krijgt het maximaal aantal punten van 70. Zie verder ook paragraaf 3.7.

De behaalde punten voor kwaliteit en prijs worden bij elkaar opgeteld, deze som bepaalt de totaalscore. De inschrijving met hoogste totaalscore komt in beginsel in aanmerking voor gunning van de ontwikkeling. Zie verder ook paragraaf 3.8.

De gunning is onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring en de gemeente behoudt zich het recht voor om, zonder opgaaf van redenen, niet tot gunning over te gaan of de procedure tussentijds af te breken.

3. Procedurele aspecten

3.1 Algemeen

De procedure van de Tender wordt begeleid door de projectleider van de gemeente Heusden.

De beoordelingscommissie bestaat uit de volgende personen:

Projectleider

Adviseur Grondzaken

Beleidsmedewerker stedenbouw

*Afhankelijk van de inschrijving kan verdere gemeentelijke interne expertise worden opgevraagd.

3.2 Schriftelijke informatieronde / Nota van Inlichtingen

De eerste stap van de Tender is de schriftelijke informatieronde voor alle gegadigden. U wordt tot de datum en het tijdstip zoals weergegeven in de planning, in de gelegenheid gesteld om schriftelijk vragen en opmerkingen over de Tender in te dienen. U kunt deze vragen en opmerkingen uitsluitend via TenderNed stellen. Het is niet toegestaan om op een andere wijze contact te zoeken met de gemeente of (in het verleden) betrokken adviseurs over de inhoud van de Tender. Overtreding van deze regel door een inschrijver kan leiden tot uitsluiting van verdere deelname aan deze procedure.

De binnengekomen vragen worden geanonimiseerd beantwoord in een Nota van Inlichtingen. Deze nota zal conform planning worden gepubliceerd op TenderNed. De Nota van Inlichtingen maakt integraal onderdeel uit van het selectiedocument. Er wordt slechts één schriftelijke informatieronde gehouden.

3.3 Indienen van stukken voor de selectie- en gunningsfase

Om deel te nemen aan de Tender dienen de volgende stukken conform planning uiterlijk om 12.00 uur van de betreffende datum te zijn geüpload via TenderNed.

Stukken voor de selectiefase:

Bijlage 1a Uniform Europees Aanbestedingsdocument. Invulbaar pdf document, dit document invullen en rechtsgeldig ondertekenen.

Bijlage 1b Inge vulde Opgave referenties

en

Een gedragsverklaring aanbesteden (GVA) niet ouder dan 24 maanden

<https://www.justis.nl/producten/gva/gva-aanvragen/index.aspx>

3.4 Beoordeling op selectiecriteria

De beoordelingscommissie zal een toetsing uitvoeren om te beoordelen of de inschrijvers aan de gestelde selectiecriteria voldoen; hiervoor worden Bijlagen 1a en 1b beoordeeld. Alle inschrijvers ontvangen bericht van het resultaat van deze beoordeling. Indien op basis van de bewijsstukken blijkt dat betreffende inschrijver niet voldoet aan de selectiecriteria, zal deze inschrijver worden uitgesloten.

Voor de aan te leveren referenties gelden de navolgende vereisten (selectiecriteria):

1. U dient aan één referentie-eis (I) te voldoen, zijnde het hebben gerealiseerd van een bouwplan van minimaal 2 en maximaal 10 woningen in de afgelopen 5 jaar. De referentie-eis vindt u op het invulformat referentie-eisen (Bijlage 1b);
2. Voor de referentie-eis I moeten twee (2) projecten worden ingediend;
3. Beide referentieprojecten dienen in de laatste vijf (5) jaar te zijn afgerond;
4. De referentieprojecten dienen door de gegadigde daadwerkelijk te zijn uitgevoerd, dan wel, indien gegadigde onderdeel uitmaakt van een combinatie, door één van de combinanten;
5. Voor iedere referentie dient één document met daarin tekst én beeldmateriaal van maximaal 6 pagina's A4 of 3 pagina's A3 van het referentieproject te worden bijgevoegd.

Inschrijvingen die niet voldoen aan de referentie-eisen, worden terzijde gelegd.

3.5 Beoordeling op eisen (Knock Out)

De beoordelingscommissie zal daarna beoordelen of de inschrijvingen voldoen aan de eisen die zijn gesteld aan de ontwikkeling (zie hierboven).

Stukken voor de gunningsfase (beoordeling op eisen – Knock Out):

De inschrijving, bestaat naast een begeleidende brief (max 1 x A4) uit:

- a. Ingevuld biedingsformulier (Bijlage 2)
- b. Korte stedenbouwkundige visie (max 4 x A4 of 2 x A3)
- c. Stedenbouwkundig schetsontwerp (1 x A3)
- d. Aanzicht van stedenbouwkundig schetsontwerp op ooghoogte (1,80 m) vanuit noord, oost, zuid, west (1 x A3)
- e. Referentie materiaalgebruik (1 x A3)
- f. (B)ENG en MPG-berekening

U dient uw aanmelding digitaal te verzenden aan TenderNed voor 12.00 uur op de in de planning op TenderNed aangegeven datum.

Alle documenten dienen tijdig en volledig te zijn ingediend, op straffe van uitsluiting van verdere deelname.

3.6 Beoordeling op kwaliteit (gunningscriterium)

De kwaliteitswensen zijn onderverdeeld in de vier categorieën: Ruimtelijke kwaliteit, Omgevingsmanagement, Klimaatadaptatie en Duurzaam Bouwen. Binnen deze categorieën zijn wensen geformuleerd, in hoeverre de wensen zijn ingevuld wordt door de beoordelingscommissie per categorie een score toegekend.

Voor dit subgunningscriterium kwaliteit is een maximale score van 30 punten te behalen, die als volgt worden onderverdeeld:

- Ruimtelijke kwaliteit: 15 punten
- Omgevingsmanagement: 5 punten
- Klimaatadaptatie: 5 punten
- Duurzaam bouwen: 5 punten

Per thema wordt gescoord op de volgende schaal:

1) Onvoldoende	De uitwerking voldoet nauwelijks aan de gestelde wensen; essentiële onderdelen ontbreken of zijn niet onderbouwd.
2) Matig	De uitwerking bevat enkele relevante elementen, maar blijft grotendeels onder de minimumeisen; onderbouwing is beperkt.
3) Voldoende	De uitwerking voldoet aan de basisverwachtingen; alle onderdelen zijn aanwezig en redelijk onderbouwd, maar zonder extra kwaliteit
4) Goed	De uitwerking voldoet ruim aan de wensen; duidelijke meerwaarde, goede onderbouwing en aantoonbare kwaliteit.
5) Uitstekend	De uitwerking overstijgt de verwachtingen; zeer hoge kwaliteit, innovatieve of voorbeeldige aanpak, volledig onderbouwd en integraal uitgewerkt.

* Voor het thema 'Ruimtelijke kwaliteit' wordt gerekend met een factor x3 op de behaalde score op bovenstaande schaal

Alle voor de kwaliteit behaalde punten worden bij elkaar opgeteld. Er vindt geen weging plaats van de categorieën.

De subcategorieën zijn hieronder verder uiteengezet:

Ruimtelijke kwaliteit (15 punten)

Doel: beoordeling van de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit en de inpassing in de omgeving.

Beoordelingsaspecten:

- Stedenbouwkundige inpassing
 - Aansluiting op bestaande structuur (rooilijnen, schaal, verkaveling)
 - Relatie met omliggende bebouwing en openbare ruimte
- Architectonische kwaliteit
 - Vormgeving, samenhang en identiteit
 - Mate van esthetische kwaliteit en tijdloosheid
- Functionele kwaliteit
 - Logische plattegronden en bruikbaarheid van woningen/gebouwen
 - Toegankelijkheid en sociale veiligheid
- Openbare ruimte
 - Kwaliteit van inrichting (groen, verblijfskwaliteit, ontmoeting)
 - Samenhang tussen privé, collectief en openbaar
- Beleving en zichtbaarheid
 - Kwaliteit van aanzichten
 - Variatie en herkenbaarheid in het plan

Omgevingsmanagement (5 punten)

Doel: mate waarin de inschrijver de omgeving en stakeholders meeneemt en risico's beheerst.

Beoordelingsaspecten:

- Communicatiestrategie
 - Helder plan voor participatie en communicatie
 - Transparantie richting omgeving
- Procesbeheersing
 - Fasering en planning van het project
 - Mate waarin hinder tijdens realisatie wordt beperkt
- Risicomanagement
 - Identificatie van risico's (ruimtelijk, juridisch, sociaal)
- Samenwerking
 - Aanpak voor samenwerking met gemeente

Klimaatadaptatie (5 punten)

Doel: bijdrage aan een klimaatbestendige ontwikkeling.

Beoordelingsaspecten:

- Waterbeheer
 - Mate van waterberging (infiltratie, buffering)
 - Afkoppeling van hemelwater
- Hittestressreductie
 - Groenvoorzieningen (bomen, groene daken, verticaal groen)
 - Schaduw en vermindering verhard oppervlak
- Biodiversiteit
 - Integratie van flora en fauna (nestvoorzieningen, ecologische structuren)
 - Variatie in beplanting
 - Toepassing van wensen uit soortenmanagementplan
- Klimaatrobuustheid
 - Bestendigheid tegen extreme neerslag, droogte en hitte
 - Toekomstbestendigheid van ontwerp
- Innovatie
 - Toepassing van vernieuwende oplossingen (bijv. klimaatadaptieve materialen)

Duurzaam bouwen (5 punten)

Doel: mate van duurzaamheid in ontwerp, materiaalgebruik en energieprestaties.

Beoordelingsaspecten:

- Energieprestatie
 - (B)ENG-score en verdere ambitie (bijv. energieneutraal/positief)
 - Gebruik van duurzame energiebronnen
 - Netbewust bouwen
- Materiaalgebruik
 - Toepassing van circulaire, biobased of hergebruikte materialen
 - MPG-score en onderbouwing
- Circulariteit
 - Demontabel en herbruikbaar bouwen
 - Levensduur en adaptiviteit van gebouwen
- Milieubelasting
 - Beperking CO₂-uitstoot in bouw en gebruik
 - Transport en logistiek

3.7 Beoordeling op prijs (gunningscriterium)

De prijs wordt bij de inschrijving in een separaat document vermeld, zijnde het Biedingsformulier (Bijlage 3). Dit document wordt niet geopend en gedeeld met de beoordelingscommissie, voordat de kwalitatieve beoordeling heeft plaatsgevonden. Nadat de beoordeling op kwaliteit is afgerond, beoordelen twee medewerkers van de gemeente Heusden, onafhankelijk van de beoordelingscommissie, de inschrijvingen op basis van de grondbieding. De hoogste bieding scoort het beste.

De hoogste bidder krijgt 70 punten, de overige bidders worden als volgt beoordeeld:

$$\text{Puntenaantal} = \frac{\text{bieding}}{\text{hoogste bod}} \times 70$$

De minimale grondprijs bedraagt € 900.000,- (zegge: *negenhonderdduizend euro*), exclusief belastingen en kosten koper. Dit is een knock-outcriterium.

3.8 Totaal beoordeling

Beide puntenaantallen voor kwaliteit en prijs worden bij elkaar opgeteld, deze som bepaalt de totaalscore. De inschrijving met de hoogste totaalscore komt in beginsel in aanmerking voor gunning van de ontwikkeling. In geval van een gelijke totaal score, scoort het plan met het hoogst aantal punten op kwaliteit hoger dan de het plan met een lager aantal punten op kwaliteit en zal voor gunning in aanmerking komen. Mochten plannen dan nog gelijk scoren dan vindt een loting plaats tussen deze inschrijvingen.

3.9 Tenslotte

De beoordelingscommissie heeft het recht nadere informatie bij u in te winnen indien zij dat voor de definitieve beoordeling nodig acht.

Indien één van de leden van het beoordelingscommissie door omstandigheden niet aanwezig kan zijn bij de beoordeling, zal deze met gepaste deskundigheid vervangen worden. De samenstelling van het team verandert niet gedurende de beoordeling. De volgende stappen worden doorlopen:

- Verspreiding van de kwalitatieve inschrijvingen onder de beoordelingscommissie;
- Individuele beoordeling per subgunningscriterium door de leden van het beoordelingscommissie;
- Gezamenlijke beoordeling per subgunningscriterium in consensus;
- De inschrijfsommen worden kenbaar gemaakt aan twee medewerkers van de gemeente Heusden, onafhankelijk van de beoordelingscommissie;
- Berekening van de eindscores.

4. Planning, gunning en overeenkomst

4.1 Planning

De planning van de Tender wordt op TenderNed gepubliceerd. Indien er wijzigingen in de planning worden aangebracht, zullen deze wijzigingen en de nieuwe planning op TenderNed worden gepubliceerd.

De planning van de Tender omvat de volgende stappen:

Fase	(Eind-) datum
Publiceren Tender	6 oktober 2026
Sluitingstermijn vragen Nota van Inlichtingen	20 oktober 2026 vóór 12.00 uur
Publiceren Nota van Inlichtingen	30 oktober 2026
Sluiting inschrijftermijn	10 november 2026 vóór 12.00 uur
Verzenden voorlopige gunning	24 november 2026
Afloop bezwaarperiode	14 december 2026
Ingangsdatum overeenkomst	23 december 2026

4.2 Verificatie gunning en overeenkomst

Op grond van alle beschikbare informatie komt de beoordelingscommissie tot een oordeel. De inschrijver die voldoet aan alle eisen en die de hoogste score heeft, komt als eerste in aanmerking voor gunning van de verkoop. De inschrijver zal worden gevraagd eventueel resterende bewijsstukken aan te leveren.

Deze inschrijver wordt, mits aan de selectiecriteria is voldaan, uitgenodigd voor een gesprek over zijn inschrijving, waarbij verificatie van de verstrekte gegevens plaatsvindt en de te sluiten koopovereenkomst wordt besproken.

Blijkt tijdens de besprekingen met de gekozen inschrijver dat er onjuiste informatie is verstrekt, de inschrijver niet aan de selectiecriteria blijkt te voldoen of dat op andere punten onoverkomelijke bezwaren bestaan, dan zal deze inschrijver alsnog afvallen. Ook kan blijken dat er geen overeenstemming kan worden bereikt over het tekenen van het koopcontract binnen een termijn van maximaal 1 maand, na definitieve gunning. In bovenstaande gevallen zal in de regel besloten worden de als tweede geëindigde inschrijver te benaderen (wachtkamerclausule).

De inschrijvers die niet in aanmerking komen voor de verkoop, krijgen schriftelijk bericht van het voornemen tot gunning aan de inschrijver met de hoogste bieding. Voor deze inschrijvers bestaat de mogelijkheid inlichtingen te vragen of gemotiveerd bezwaar te maken. De termijn hiervoor is vastgesteld op 20 dagen na ontvangst van voornoemd bericht. Zolang er niet op alle punten volledige overeenstemming is bereikt tussen de gemeente en de winnende inschrijver en er nog geen schriftelijke en door beide partijen ondertekende koopovereenkomst tot stand is

gekomen, is er geen sprake van enige gebondenheid van de gemeente Heusden noch van enige verplichting tot vergoeding van welke schade of kosten dan ook. Voor de volledigheid wordt hieraan toegevoegd dat een koopovereenkomst pas rechtsgeldig tot stand komt na een daartoe strekkend besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Heusden.

5. Publiciteit, publicaties en tentoonstelling

Het is de inschrijvers niet toegestaan om in de publiciteit te treden over zaken die inhoudelijk en procedureel samenhangen met de inschrijvingen of het onderwerp van de Tender als zodanig, voordat de uitslag van de definitieve gunning door de gemeente is bekend gemaakt.

6. Vervolgtraject

Na besluitvorming over de gunning treden de gemeente en de winnende inschrijver in overleg om nadere afspraken te maken over de uitwerking. Indien blijkt dat de geselecteerde inschrijver zich niet aan de gestelde eisen houdt bij de nadere uitwerking van de ontwikkeling, kan de gemeente besluiten om de samenwerking te beëindigen ofwel door het niet aangaan van de koopovereenkomst, dan wel door de koopovereenkomst naderhand te ontbinden. De gemeente kan dan de overige inschrijvers die een bieding hebben mogen doen en die aan de gestelde eisen voldeden benaderen, op volgorde van de hoogte van de score, om te vragen of die inschrijvers nog interesse hebben in de locatie. Indien geen van deze partijen tot overeenstemming wil of kan komen met de gemeente, is de gemeente vrij om, buiten de gevolgde tender om, met andere marktpartijen in onderhandeling te treden over de ontwikkeling van de locatie.

7. Bijlagen

De bijlagen worden digitaal via TenderNed aangeleverd.

Bijlage 1a	Uniform Europees Aanbestedingsdocument (interactief invullen op TenderNed)
Bijlage 1b	Invulformat opgave referenties
Bijlage 2	Biedingsformulier
Bijlage 3	Concept-koopovereenkomst
Bijlage 4	Kaart van het Verkochte
Bijlage 5	Verkennend bodemonderzoek
Bijlage 6	Quickscan ecologie
Bijlage 7	Nader onderzoek ecologie
Bijlage 8	Archeologisch onderzoek
Bijlage 9	Selectieadvies
Bijlage 10	Doorlatendheidsonderzoek
Bijlage 11	Memo stikstofdepositie
Bijlage 12	Akoestisch onderzoek
Bijlage 13	Watertoets
Bijlage 14	Besluit vormvrije m.e.r.
Bijlage 15	Voorbeeld Stedenbouwkundig plan incl. openbare ruimte (incl. kaarten van het verkochte)