

# Selectieleidraad Vestersbos



Ten behoeve van de selectie inzake

Verkoop, (her)ontwikkeling van gemeentelijke gronden/panden Vestersbos



Versie: 2.5

Datum: oktober 2024

<b>1</b>	<b>INLEIDING</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>HET ONDERWERP VAN SELECTIE</b>	<b>4</b>
2.1	INLEIDING PROJECT VESTERSBOS	4
2.2	DOEL EN SCOPE VAN DE SELECTIEPROCEDURE	5
2.3	UITGANGSPUNTEN ONTWIKKELING VESTERSBOS	6
2.3.1	<i>Begrenzing / afbakening Vestersbos</i>	6
2.3.2	<i>Ruimtelijke uitgangspunten</i>	8
2.3.3	<i>Groen en Water</i>	11
2.3.4	<i>Verkeerskundige uitgangspunten</i>	12
2.3.5	<i>Woningbouwprogramma</i>	14
2.3.6	<i>Financiële uitgangspunten</i>	18
2.3.7	<i>Duurzaamheid, Circulariteit, Natuurinclusiviteit</i>	19
2.3.8	<i>Civieltechnische randvoorwaarden (minimale eisen)</i>	22
<b>3</b>	<b>SELECTIEPROCEDURE</b>	<b>25</b>
3.1	INLEIDING/DOEL SELECTIE	25
3.2	PROACTIEVE HOUDING VAN DE DEELNEMERS	26
3.3	PLANNING SELECTIEPROCEDURE	27
3.4	DIALOGGRONDE PLANVORMING	28
3.5	VOORSCHRIFTEN AANMELDING	29
3.5.1	<i>Voorselectie</i>	29
3.5.2	<i>Selectie</i>	30
3.6	VERGOEDING	32
3.7	CONTACT TIJDENS SELECTIEPROCEDURE	32
3.8	BEËINDIGING / WIJZIGING SELECTIEPROCEDURE	33
3.9	GEEN (JUISTE) AANMELDINGEN/GESCHIKTE GEGADIGDEN	33
3.10	BIJLAGEN	34
<b>4</b>	<b>TOETSING</b>	<b>35</b>
4.1	TOETSING MINIMALE EISEN (VOOR)SELECTIE	35
4.1.1	<i>Stap 1: Toetsen of er is voldaan aan de voorwaarden van de selectieprocedure</i>	36
4.1.2	<i>Stap 2: Toetsen of er geen uitsluitingsgronden van toepassing zijn</i>	36
4.1.3	<i>Stap 3: Toetsing of aan de geschiktheidseisen is voldaan</i>	38
4.2	LOTING	40
4.3	RECHTSBESCHERMING VOORSELECTIEPROCEDURE EN VERVOLG	40
4.4	TOETSING INHOUDELIJK (SELECTIEFASE)	41
4.5	RECHTSBESCHERMING SELECTIEPROCEDURE EN VERVOLG	47

# 1 Inleiding

De gemeente Zevenaar wil graag het project Vestersbos herontwikkelen tot woningbouwlocatie met de daarbij behorende voorzieningen zoals groen, parkeren en waterberging. Voor de woningbouwinvulling is de gemeente voornemens om dit gebied aan één ontwikkelaar aan te bieden, die het gehele terrein samen met de gemeente ontwikkelt. De gemeente is verantwoordelijk voor het bouwrijp maken en de aanleg van het toekomstig openbaar gebied en de ontwikkelaar voor de realisatie van de woningen en bijbehorende voorzieningen.

Voor u ligt de selectieleidraad. Deze beschrijft op een transparante manier hoe de gemeente Zevenaar een uiteindelijke selectie van één marktpartij maakt, die de betreffende locatie mag gaan ontwikkelen. De selectie is opgedeeld in de volgende stappen:



De aankondiging van deze selectie is gepubliceerd op <https://www.overheid.nl> en op de website - <https://www.zevenaar.nl/vestersbos>. Alle gegadigden, die kunnen voldoen aan de criteria in Hoofdstuk 4 zijn van harte uitgenodigd zich in te schrijven. Met het voeren van de openbare selectieprocedure en het publiceren daarvan geeft de gemeente uitvoering aan het arrest van de Hoge Raad d.d. 26 november 2021 (ECLI:NL:HR: 2021:1778).

## Leeswijzer

Het vervolg van deze selectieleidraad bestaat uit een drietal hoofdstukken en bijlagen:

- hoofdstuk 2 gaat inhoudelijk in op het onderwerp van de selectie en de uitgangspunten
- hoofdstuk 3 beschrijft de selectieprocedure;
- hoofdstuk 4 bevat de objectieve, toetsbare en redelijke selectiecriteria op basis waarvan de gemeente wenst te komen tot een selectie van één ontwikkelaar.

## 2 Het onderwerp van selectie

### 2.1 Inleiding project Vestersbos

De gemeente Zevenaar is volop in ontwikkeling. Niet alleen met nieuwe woningbouwplannen, maar ook met diverse inbreidingsplannen. Om te kunnen voldoen aan de vraag naar woningen, wordt een aantal locaties met een maatschappelijke bestemming omgezet naar een woonbestemming. Hieronder valt ook de locatie Vestersbos. De gemeenteraad heeft in september 2024 de ruimtelijke en programmatische uitgangspunten voor deze herontwikkeling vastgesteld na een uitgebreid participatietraject (zie bijlage 3).

In de komende tijd wordt een wijziging van het omgevingsplan (TAM-IMRO) op basis van deze uitgangspunten in procedure gebracht. De gemeente hecht er waarde aan dat het project Vestersbos, conform de uitgangspunten, zo snel mogelijk na onherroepelijk worden van de wijziging van het omgevingsplan wordt ontwikkeld. Daarom wil zij in de komende maanden één ontwikkelaar, naast een woningbouwcorporatie selecteren om de plannen te realiseren.

## 2.2 Doel en Scope van de selectieprocedure

Doelstelling is om uiteindelijk een koop-/ontwikkelingsovereenkomst (conform bijlage 9) te sluiten met een professionele en geschikte marktpartij die een plan aanbiedt, dat voldoet aan de eisen en beoordeeld wordt als het plan met de beste prijs-kwaliteitsverhouding.

Uitgangspunt is dat de gemeente bij de ontwikkeling van de Vestersbos zorgdraagt voor:

- de project- en procescoördinatie bij het tot stand komen van de woningbouw;
- de communicatie richting de omgeving, in samenspraak met ontwikkelende partij;
- het voeren van publiekrechtelijke procedures;
- het bouwrijp maken van de locatie (inclusief sloop van de niet te handhaven bebouwing);
- de uitgifte van bouwgronden;
- maken van definitief inrichtingsplan/bestek openbare ruimte
- het woonrijp maken van het openbaar gebied;
- het toekomstig beheer en onderhoud van de openbare ruimte.

Van de te selecteren ontwikkelende partij worden minimaal de volgende werkzaamheden verwacht:

- het maken van een ontwerp en definitief stedenbouwkundig plan voor de locatie Vestersbos 4 op basis van de vastgestelde uitgangspunten (zie bijlage 3) en het in procedure gebrachte/te brengen omgevingsplan;
- Aanpassing/gedeeltelijke sloop van, de conform de ingediende plannen, te handhaven bebouwing.
- realistisch inrichtingsvoorstel voor de locatie Vestersbos 2 (NME locatie) dat in postieve zin een aanvulling biedt op de ontwikkeling op Vestersbos 4 en zodoende bijdraagt aan de totale ontwikkeling in de omgeving Vesterbos. Deze plek biedt daarmee extra mogelijkheden op de vlakken groen/klimaatadaptatie, ontmoeting/verblijfsmogelijkheden en parkeren. (deze grond wordt niet verkocht)
- de architectonische en technische uitwerking van de te realiseren woningen;
- het verzorgen en aanleveren van alle relevante informatie en benodigde onderzoeken voor het doorlopen van de noodzakelijke planologische procedures;
- het aanvragen van de vereiste omgevingsvergunning (en) samen met een passende stikstofberekening (aerius), waarmee aantoonbaar een omgevingsvergunning kan worden verleend.
- het realiseren van de woningbouw en overige eventueel gebouwde voorzieningen;
- het exploiteren (verhuren/verkopen) van de gerealiseerde woningbouw, met uitzondering van de sociale huurwoningen (zie 2.3.5 van deze leidraad);
- het realiseren en inrichten van het niet openbare gebied, waaronder parkeergelegenheid op het niet bebouwde eigen terrein;
- mogelijk afspraken maken met de door de gemeente aan te wijzen woningbouwcorporatie inzake de ontwikkeling en realisatie van de sociale huurwoningen (uitgangspunt is dat gemeente de hiervoor noodzakelijke grond direct verkoopt aan de woningbouwcorporatie, een en ander zoals nader beschreven in 2.3.5)

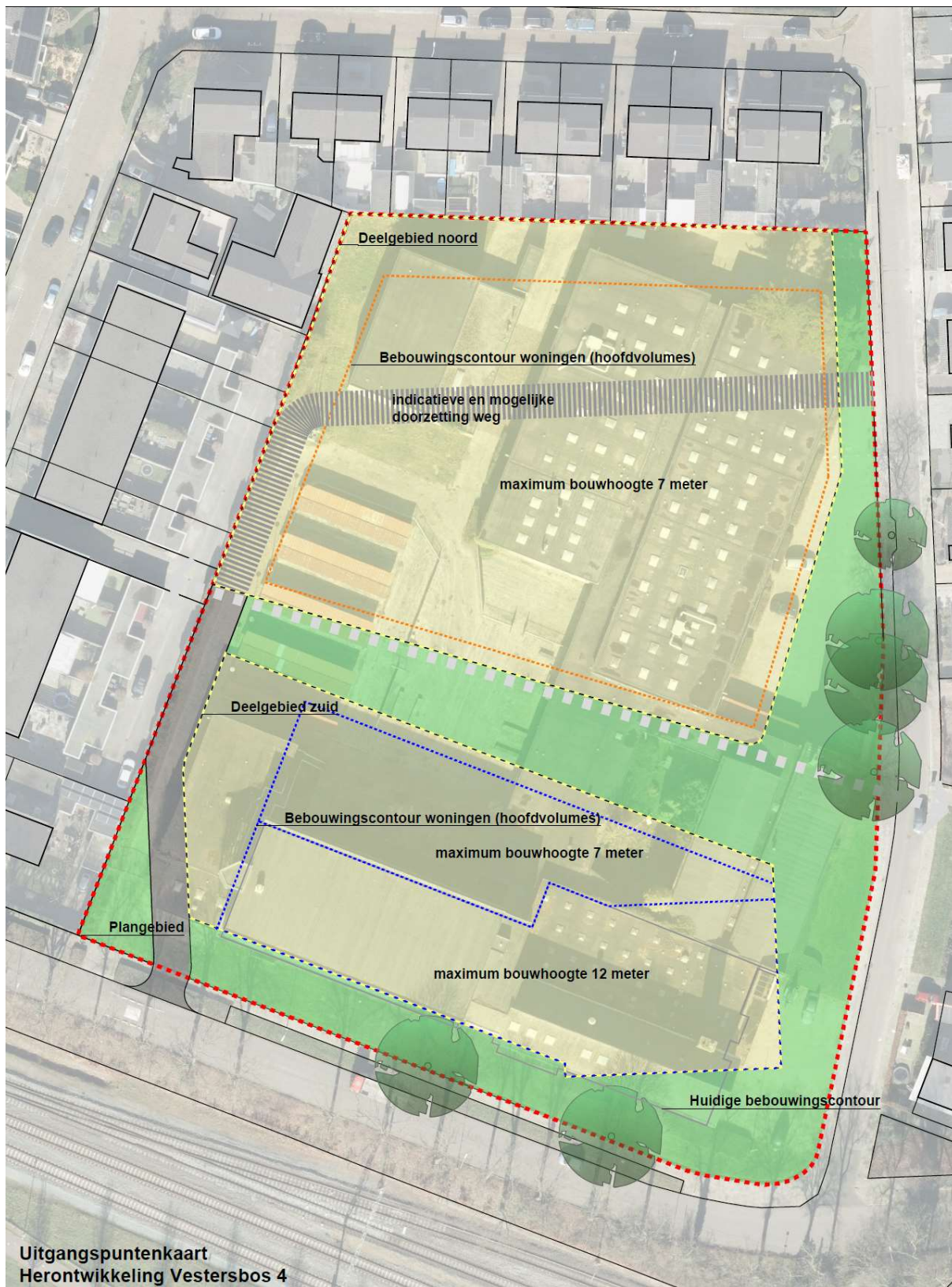
Er is dus nadrukkelijk geen sprake van de gunning van een overheids- dan wel concessieopdracht van de gemeente. Op deze selectieprocedure is de Aanbestedingswet en aanverwante regelgeving dus niet van toepassing.

## 2.3 Uitgangspunten ontwikkeling Vestersbos

### 2.3.1 Begrenzing / afbakening Vestersbos

Het plangebied Vestersbos omvat een tweetal percelen, namelijk Sectie L 1331 en 1291. Gezamenlijk zijn deze percelen circa 15350 m<sup>2</sup> groot. Het plangebied is gelegen in de Molenwijk en dichtbij het centrum en het station van de stad Zevenaar. De exacte begrenzing (rode omkadering) is weergegeven in naastgelegen tekening en digitaal beschikbaar in DXF/dwg (bijlage 4). De gemeente is september 2024 gestart om het omgevingsplan te wijzigen op basis van de vastgestelde uitgangspunten (zie bijlage 3). Zodra het concept omgevingsplan beschikbaar is wordt dit aan partijen beschikbaar gesteld.





## 2.3.2 Ruimtelijke uitgangspunten

### Hoofdropzet

In de hoofdropzet voor de planuitwerking (Vestersbos 4) wordt gedacht aan twee verschillende soorten gebieden. In het zuidelijke deel zetten we in op gestapelde woningen. In het noordelijke deel komen vooral grondgebonden woningen (2 bouwlagen).

Tussen beide delen ligt een groene zone (overgangszone) zonder bebouwing, die mogelijkheden biedt voor waterberging, spelen en ontmoeting. De randen van het plangebied aan de kant van de Stationsstraat en het Vestersbos worden ook onderdeel van het groene raamwerk. De waardevolle bomen in dit deel krijgen hier een plek. Aan de kant van de Stationsstraat loopt de groene ruimte door tot aan de gevel. Bij hergebruik van de aanwezige bebouwing is de bestaande zuidgevel de bouwgrens. Bij sloop-nieuwbouw wordt de grens teruggedroefd (volgens de tekening) om de bomen meer ruimte te bieden en een conflict tussen bomen en woningen te voorkomen.

Het nieuwe plan wordt onderdeel van de grotere woonwijk waarbij de groen- en voetpadstructuur logisch aansluit op de omgeving. De centrale ruimte tussen de twee plandelen kan daarbij een meerwaarde krijgen in de looproutes van de wijk door aan de westzijde een verbinding te maken naar de Pelgromstraat en aan de oostzijde aan te sluiten bij de daar aanwezige padenstructuur. De mogelijkheden voor de westelijke verbinding zullen nader verkend en onderzocht moeten worden met de betrokken omwonenden.

Voor de toegang met de auto wordt er een belangrijke ingang aan de Stationsstraat gemaakt. Van daaruit wordt er een logische route door het gebied gepland. Deze sluit aan op de weg Vestersbos. We willen ervoor zorgen dat dit geen problemen geeft voor de bewoners aan de overkant, zoals te veel lichthinder.

Aan de ontsluitingsstructuur worden efficiënt ingedeelde parkeervoorzieningen gekoppeld die primair zijn gelegen binnen de voor wonen aangemerkte deelgebieden noord en zuid. Ook parkeren onder de gebouwen is hierbij mogelijk.

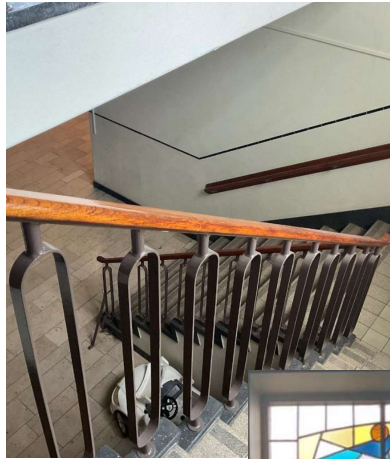
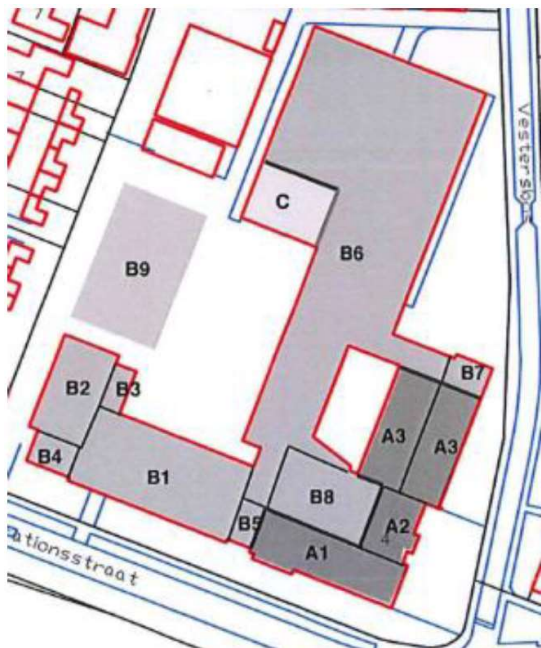
Het plan moet een sluitende parkeerbalans hebben (zie onderdeel parkeren), die voldoet aan de parkeernormen. Voor het parkeren van bezoekers kan eventueel het plangebied Vestersbos 2 (NME locatie) bij het plan worden betrokken.

### Bouwmassa en architectuurbeeld

De tweedeling in het plangebied geeft ruimte om de uitwerking van de twee plandelen verschillend en uniek te maken. Verschillend in bouwvolume en in architectonische uitstraling en uitwerking. Hoe dit wordt gedaan, is aan de ontwikkelende partij. Als de totale ruimtelijke kwaliteit maar overtuigend is en samenhang heeft.

Voor beide plandelen willen we een aantrekkelijke uitstraling (architectuurbeeld) die past bij de woonfunctie en zich goed verhoudt tot de omliggende woningen en eventueel te handhaven bouwdelen. De keuze voor materialen wordt vrij gelaten. Het gebruik van metselwerk, hout en veel gebruik van glas worden zeker als goede basiselementen gezien.





### Deelgebied Noord<sup>1</sup>

Het grondgebonden deel van het programma is door de nabijgelegen Buitenmolen en de hieruit voortkomende molenbiotoop beperkt tot bouwmassa's van 2 lagen met een maximale hoogte van 7 meter. De keuze voor dakvormen wordt vrijgelaten. Echter door de gewenste eenheid binnen dit plandeel, is verwantschap tussen de bouwblokken, alsmede een logische clustering vereist. Door dit goed te doen kan de hoeveelheid beleefbare achterkanten en noodzakelijke achterpaden beperkt blijven, waardoor er voornamelijk een beeld van voorkanten/representatieve zijdes ontstaat. Ook de bestaande achterkantsituatie van de woningen aan de Heldringsstraat kan zo op goede wijze worden ingepast waarbij een nieuw achterpad ook voor die woningen als secundaire toegang kan worden gebruikt.

### Deelgebied Zuid<sup>2</sup>

Het gestapelde woningprogramma kan in de basis als 3 lagen worden uitgevoerd. Dit is ook in de oude situatie het geval. Binnen de maximale bouwhoogte zijn 4 bouwlagen mogelijk (alleen als de molenbiotoop het toelaat). Vooral de hoek Vestersbos-Stationsstraat verdient extra aandacht op het gebied van stedenbouw en architectuur.

### Hergebruik Cultuurhistorisch waardevolle elementen/bouwdelen

Hoewel het huidige blok aan de zijde Stationsstraat (deel A, pagina 10) geen monumentenstatus heeft, zijn er door de erfgoedcommissie wel waardevolle elementen/bouwdelen beschreven. In een poging de kansen voor (gedeeltelijk) behoud te vergroten, en daarmee een stukje historie te bewaren, dagen we ontwikkelende partijen uit om in hun planuitwerking oog te hebben voor de mogelijkheden van inpassing/hergebruik. Het niet hebben van een monumentale status geeft juist meer vrijheid om creatief om te gaan met het (gedeeltelijk) hergebruik/behoud. Te denken valt bijvoorbeeld aan de trappartij, de gevel van de huidige entree met de verbijzonderingen in het metselwerk, maar ook delen van het gebouw/casco. Verplaatsing oude fietsenstallingen. Voor een volledige cultuurhistorische waardestelling van het huidige pand Vestersbos 4 verwijzen we naar bijlage 10.

### Overgang prive-openbaar

Goede mee-ontworpen erfafscheidingen, groen en/of gebouwd, dragen bij aan de samenhang en de ruimtelijke kwaliteit. Woningen kunnen eventueel direct aan de openbare ruimte worden geplaatst. Het moet helder zijn op welke wijze de relatie tussen de woningen en de buitenruimte wordt gelegd en of er naast de gebruikelijke maat voor het trottoir ruimte is voor bijvoorbeeld groen of een zitgelegenheid voor de woning.

### Aandachtspunten verdere uitwerking/ontwerp

Voor de verdere uitwerking van de beschreven uitgangspunten zijn de onderstaande aandachtspunten van groot belang:

- de aanwezigheid van beleefbaar, robuust en kwalitatief openbaar groen;
- de overgangen naar de bestaande woningen;
- aanwezige molenbiotoop van nabijgelegen Buitenmolen (ten westen van plangebied).
- geen formele monumentenstatus van het pand aan de Stationsstraat, dit geeft meer vrijheid om creatief om te gaan met (gedeeltelijk) hergebruik/behoud van waardevolle en karakteristieke elementen/bouwdelen;

---

<sup>1</sup> Zie uitgangspuntenkaart pagina 8

<sup>2</sup> Zie uitgangspuntenkaart pagina 8

- mogelijkheid tot het betrekken van de locatie NME (Vestersbos 2) voor het deels oplossen of verbeteren van de parkeer- en groenopgave eventueel in combinatie met een ontmoetingsfunctie voor de wijk (binnen en/of buiten) zie paragraaf 2.3.4;
- hoe om te gaan met het geluid en trilling van het spoor (Uitgangspunt is geen schermen te plaatsen, maar te werken met dove gevels).

### 2.3.3 Groen en Water

Het uitgangspunt is om het bestaande groen zoveel mogelijk te behouden en in de nieuwe situatie een goede groeiplaats te bieden. Het groene raamwerk dat in het ontwerp naar voren komt geeft ruimte om extra groene onderdelen toe te voegen. Ook biedt het raamwerk ruimte voor de opgave rond waterberging en is er plek om de biodiversiteit te versterken.

Uitbreiding van het groen naast het raamwerk wordt als aanvulling gezien. Bijvoorbeeld als het een groot oppervlak heeft en ruimte biedt voor ontmoeting en spel. Snippergroen in resthoekjes van het plangebied wordt niet gewaardeerd. Het totale plan zal zowel voor nieuwe bewoners als de direct omgeving een meerwaarde moeten opleveren. Het is niet de bedoeling om groen in kleine delen toe te voegen. Het groen moet duidelijk aanwezig zijn en extra belevingswaarde hebben voor de nieuwe bewoners en de bewoners in de directe omgeving.

De buitenruimte wordt in totaal klimaatadaptief ingericht. Dit betekent dat we de ruimte aanpassen om beter om te kunnen gaan met de veranderende klimaatomstandigheden. Denk bijvoorbeeld aan toenemende neerslag en temperatuurstijgingen. We denken hierbij ook aan het aanpassen van gevels en daken van woningen. De locatie van de NME (Natuur- en Milieueducatie) aan Vestersbos 2 is mogelijk geschikt voor parkeren en kan ook worden ingezet om het groen in de wijk uit te breiden.

## 2.3.4 Verkeerskundige uitgangspunten

### Ontsluiting

Zie hoofdpuzet paragraaf 2.3.2.

### Parkeren

Gezien de zeer centrale locatie, de potentiële doelgroepen (zie paragraaf 2.3.5) en het woningbouwprogramma gaan we uit van een relatief lage gemiddelde parkeernorm. Deze sluit aan bij het gewenste meer stedelijke woon- en leefmilieu, de bijbehorende woningen en de behoefte van de toekomstige bewoners. We kiezen voor het toepassen van de naastliggende categorieën en kerncijfers van CROW. De ontwikkelaar is altijd vrij om meer parkeerplaatsen te realiseren als dit aansluit bij de ontwikkeling en de gewenste doelgroep. Deze parkeernormen sluiten aan op de vigerende parkeernormen in het centrum van Zevenaar (zie onderstaande tabel).

Woningtype	Norm per woning	Waarvan aandeel bezoek
Koop, vrijstaand	1,8	0,3
Koop, twee-onder-een-kap	1,7	0,3
Koop, tussen/hoek	1,5	0,3
Koop, etage, duur	1,6	0,3
Koop, etage, midden	1,4	0,3
Koop, etage, goedkoop	1,3	0,3
Huurhuis, vrije sector	1,5	0,3
Huurhuis, sociale huur	1,3	0,3
Huur, etage, duur	1,4	0,3
Huur, etage, midden/goedkoop	1,1	0,3
Kamerverhuur, zelfstandig (niet-studenten)	0,55	0,2
Kamerverhuur, studenten, niet-zelfstandig	0,25	0,2
Aanleunwoning en serviceflat	1,05	0,3

Bij deze parkeernormen is het belangrijk op te merken dat Zevenaar zeker geen grote stad is voor wat betreft mobiliteit, autobezit en parkeren. Waar in grote steden parkeernormen gebruikt worden van onder de 1, is het in Zevenaar vooral belangrijk normen te kiezen die passen bij de Zevenaarse schaal en maat.

De benodigde parkeerplaatsen worden aangelegd binnen het plan-/projectgebied (Vestersbos 2 en 4). De nog te selecteren projectontwikkelaar stelt hiervoor een definitief parkeerplan op. De ontwikkelaar heeft de verantwoordelijkheid zorg te dragen voor de organisatie en communicatie van de voorgestelde parkeeroplossing en moet deze ook (contractueel) borgen. Aan de basis van dit plan staat een aantal gemeentelijke uitgangspunten/randvoorwaarden.

#### Uitgangspunten/randvoorwaarden gemeente Zevenaar

- De locatie Vestersbos 4 wordt betrokken bij vergunningengebied B van de gemeente Zevenaar. De gemeente verleent maximaal 1 vergunning per woning (eigen gebruik). Voor bezoekers kan wel een bezoekersvergunning worden aangevraagd.
- Om te voorkomen dat de omliggende woonwijk hinder/parkeerdruk krijgt van parkerende auto's, wordt het vergunningengebied B waarschijnlijk uitgebreid. Als er hinder ontstaat, dan houdt de gemeente een parkeerdruckmeting in een logisch afgebakend gebied (de verwachting is tot de Molenstraat). Als blijkt dat de parkeerdruk hoog is (85% of meer) dan gaan we een draagvlakonderzoek uitvoeren in het gebied dat betrokken wordt bij de uitbreiding. Op basis van de uitslag van bovenstaande onderzoeken wordt het vergunningengebied B mogelijk uitgebreid.
- De locatie NME (Vestersbos 2) mag betrokken worden bij het kloppend maken van de Parkeerbalans/plan (alleen voor het aandeel bezoekersparkeren).

#### Aandachtspunten parkeerplan ontwikkelaar

- Realiseren van goed toegankelijke en comfortabele fietsenstallingen. Het liefst dicht bij de uitgang, direct beschikbaar en zonder (fysieke) weerstanden.
- Hoe wordt ervoor gezorgd dat er een duidelijk verwachtingspatroon aan de toekomstige kopers/huurders wordt gegeven over het beperkt beschikbaar zijn van parkeerplaatsen?
- Contractuele borging van bovenstaande in (koop) overeenkomsten.
- Eventueel aanbieden en beschikbaar houden (borging) van deelauto's op eigen terrein.
- Ontwikkelaar dient een sluitende parkeerbalans op te stellen op basis van het gemeentelijke parkeerbeleid.

### 2.3.5 Woningbouwprogramma

#### Doelgroepen

De locatie ligt in de directe omgeving van het centrum en dicht bij het trein- en busstation. De locatie is daarom zeer geschikt voor de doelgroep 1 á 2 persoonshuishoudens (waaronder doorstromers en aandachtsgroepen<sup>3</sup>) starters.

Binnen de woondeal 2.0 en de woonzorgvisie gemeente Zevenaar 2024-2028 zet de gemeente bij de ontwikkeling van dit soort locaties in op een groot aandeel (minimaal 67 procent) betaalbare woningen, waaronder ook sociale huurwoningen. De locatie is ook zeer geschikt voor senioren (doorstromers). Te denken valt hierbij aan appartementen, maar ook bijvoorbeeld aan de bouw van een zogenaamd Knarrenhof of dergelijke collectieve woonvorm.

#### Programma

Het programma bestaat vooral uit kleinere betaalbare woningen met een oppervlak van 50-70m<sup>2</sup>. Daarnaast bestaat het ook uit grotere woningen, die vooral bedoeld zijn voor de doorstroming, deze moeten wel levensloopgeschikt zijn.

#### Aantal en prijsklassen

Het woningbouwprogramma binnen de locatie Vestersbos bestaat uit minimaal 70 en maximaal 80 woningen, die zo zijn onderverdeeld:

<b>Prijsklasse woning (prijspeil 2024)</b>		<b>Percentage</b>
Goedkope woning < € 278.000 v.o.n. prijs (goedkope koop) / middeldure huur (geschikt voor kleine 1 tot 2 persoons huishoudens) <sup>4</sup> .	Minimaal	20%
Betaalbare koopwoning v.o.n. prijs vanaf €278.000 tot maximaal €390.000 (Betaalbaarheidsgrens 2024)	Minimaal	17%
Sociale huurwoning (verhuurd dan wel in eigendom lokale corporatie)	Minimaal	30%
Overige woningen	Maximaal	33%

#### Diversiteit van de woningen

Binnen het bovenstaande kader wensen wij een zo groot mogelijke diversiteit aan woningtypen voor de verschillende doelgroepen (starters/ouderen/doorstromers/aandachtsgroepen). Het programma moet kwalitatief en kwantitatief aansluiten bij de diverse woonwensen van deze doelgroepen. Graag zouden we zien dat er gekeken wordt naar de mogelijkheden om bijzondere woon- en leefconcepten voor ouderen binnen het plangebied te realiseren.

<sup>3</sup> Groepen waaraan de gemeente in het woonbeleid specifiek aandacht geeft zoals gedefinieerd in de Wet versterking regie volkshuisvesting.

<sup>4</sup> De wens is om de helft van deze woningen uit te voeren als middeldure huurwoning.

### **Sociale huurwoningen**

Zoals hiervoor al is aangegeven, bestaat het woningbouwprogramma uit minimaal 30% sociale huurwoningen. Deze sociale huurwoningen dienen te worden ontwikkeld en gerealiseerd conform het onderstaande programma van wensen. De gemeente Zevenaar verkoopt voor de realisatie van de sociale huurwoningen de benodigde grond rechtstreeks aan de woningbouwcorporatie en niet aan de geselecteerde ontwikkelaar. De geselecteerde ontwikkelaar zal in overleg treden met de woningbouwcorporatie over de realisatie van de sociale huurwoningen. Indien en voor zover zij overeenstemming bereiken over voorwaarden waaronder de sociale huurwoningen zullen worden gerealiseerd sluiten de corporatie en de geselecteerde ontwikkelaar een aparte overeenkomst. Voor de uitvoering is het van belang rekening te houden met een mogelijk latere realisatie van de sociale huurwoningen.

#### Programma van wensen sociale woningbouw

De sociale woningbouw is bedoeld voor kleine huishoudens (1á 2 persoonshuishouden). Doelgroepen zijn onder andere starters en senioren (op begane grond). Voor de senioren zullen de woningen in ieder geval levensloopgeschikt moeten zijn of te maken zijn. Voor deze doelgroepen heeft de corporatie het volgende concept programma in gedachten.

Concept sociaal woningbouwprogramma					
Type	M <sup>2</sup> GBO	Bijzonderheden	Percentage van de sociale huur <sup>5</sup>		
1 persoons appartement voor starters	55	1 slaapkamer	33 %		
2 persoons appartement/grondgebonden woning voor senioren	75	2 slaapkamers	67 %		

In verband met het beperkte programma en de financiële haalbaarheid is het uitgangspunt dat de woningen (indien gestapeld) niet per lift worden ontsloten en de sociale huur duidelijk gescheiden wordt van het overige woningbouwprogramma. Dus geen VVE structuren.

#### Wet- en Regelgeving

De te ontwikkelen woningen dienen te voldoen aan de gebruikelijke wettelijke eisen. Daarnaast moeten de woningen voldoen aan het politiekeurmerk <https://www.politiekeurmerk.nl/portfolio/pkvw-handleiding-nieuwbouw-2020>. De voorgaande eisen worden als bekend verondersteld.

#### Anti-speculatiebeding/zelfbewoning

In de koop-/ontwikkelingsovereenkomst zal voor de benodigde grond onder de goedkope en de betaalbare woningen) een anti-speculatiebeding worden opgenomen, waarin onder meer is bepaald dat de woningen niet binnen 4 jaar na de datum van oplevering mogen worden doorverkocht. Tevens wordt in de te sluiten koop-/ontwikkelingsovereenkomst de verplichting tot zelfbewoning opgenomen.

---

<sup>5</sup> De exacte aantallen per type appartement moet het resultaat zijn van de ontwerpzet. De corporatie wenst in ieder geval een mix tussen de twee verschillende typen.

De gemeente Zevenaar hanteert op de locatie Vestersbos de volgende definities:

#### Goedkope koopwoningen

Definiëren we als koopwoningen met een verkoopprijs van maximaal € 278.000,00 (zegge: tweehonderdachtenzeventigduizend), prijspeil 2024. (Genoemde prijs wordt alleen geïndexeerd als deze door GMR wordt aangepast.

#### Betaalbare koopwoningen

Definiëren we als koopwoningen met een verkoopprijs van maximaal € 390.000 (zegge driehonderdnegentigduizend) prijspeil 2024. De prijsgrens voor betaalbare koopwoningen wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van de CPI, zoals vastgelegd in artikel 7 lid 4 van de Huisvestingswet.

#### Middenhuurwoningen

Definiëren we als huurwoningen:

- met een huurprijs boven de liberalisatiegrens en met een maximale prijs, gelijk aan 187 Woningwaarderingstelsel- punten (€ 1.157,95 per maand (prijspeil 2024<sup>[1]</sup>). Uitgangspunt is aansluiten bij de bovengrens van het reguleringsvoorstel van middenhuur van het rijk;
- met een instandhoudingstermijn van minimaal 15 jaar;
- Voor 1 persoonshuishoudens met een inkomen niet hoger dan € 62.191 en voor meerpersoonshuishoudens niet hoger dan € 82.921,- (prijspeil 2024 voor huishoudinkomens in 2022).

#### Sociale huurwoningen

Definiëren we als huurwoningen

- met aanvangshuurprijs tot de liberalisatiegrens (€ 879,66, prijspeil 2024)
- bij nieuwbouwplannen geldt als aanvullende eis dat de woning minimaal 25 jaar met bovenstaande voorwaarden wordt aangeboden (rijkslijn), die wordt toegewezen aan de doelgroep voor sociale huurwoningen conform de Woningwet en ook aan aandachtsgroepen als uitstromers, urgenten en statushouders,
- en die een kwaliteit hebben die in de corporatiesector gebruikelijk is.

#### Bijzondere woon- en leefconcepten voor ouderen

Ruimtelijk geclusterde wooneenheden (minimaal 12), waar ouderen/senioren (mensen van 65 jaar en ouder) permanent en zelfstandig wonen. Die tenminste nultreden zijn én er een gemeenschappelijke ruimte voor bewoners is. Er kan sprake zijn van gezamenlijk ingekochte welzijn- en zorgarrangementen. Soms hoeft een ontmoetingsruimte niet aanwezig te zijn als deze op loopafstand bereikbaar is.

#### Nultredenwoningen

Deze woning is traploos bereikbaar en er zijn in de woning geen trappen. Wel kunnen er drempels aanwezig zijn en kan de douche een hoge instap hebben.

#### Levensloopbestendige woningen

De woning is zo ontworpen dat deze geschikt is om bepaalde voorzieningen aan te brengen, die (in een latere levensfase) gebruikt kunnen worden. Zoals inloopdouche, bredere deuren of verlaagde drempels of een traplift. Het gaat om een combinatie van toegankelijkheid, veiligheid, bereikbaarheid en privacy. Er is geen bindend eisenpakket.

---

<sup>[1]</sup> De prijsgrens voor middenhuur wordt aangesloten bij de maximale bedragen voor (nieuwbouw) middenhuur volgens de Wet betaalbare huur. Deze bedragen worden jaarlijks op 1 januari geïndexeerd op basis van de CPI over de periode 1 juli – 1 juli van de voorafgaande jaren.



## Aandachtsgroepen

### **Aandachtsgroepen**

- Mensen die uitstromen uit een intramurale setting, zoals Beschermd Wonen (BW), Maatschappelijke Opvang (MO), of jeugdhulp met verblijf;
- (Dreigend) dak- en thuisloze mensen;
- Sociaal urgenten en dreigend daklozen;
- Medisch urgenten en rolstoelafhankelijke mensen (waar ook de zorgbehoefte ouderen deel van uitmaken);
- Statushouders;
- Arbeidsmigranten;
- Studenten (mbo, hbo en wo);
- Stoppende sekswerkers;
- Woonwagenbewoners.

### 2.3.6 Financiële uitgangspunten

Uitgangspunt voor het minimale grondbod c.q. de aan te bieden prijs is de (nog vast te stellen) Grondprijsbrief 2025 en marktconformiteit<sup>6</sup>. De grondprijsbrief is als bijlage 7 toegevoegd. De uitgeefbare grond zal bouwrijp door de gemeente aan de ontwikkelaar worden verkocht op basis van deze grondprijsbrief.

De gemeente hanteert verschillende grondquotes per woningtype. Voor patiowoningen geldt een grondquote die gelijk is aan hoekwoning/ twee onder een kap. De grondquotes zijn tot stand gekomen via een marktanalyse en op basis van een residuele berekening gekwantificeerd. Ten behoeve van maatwerk woningen, welke benoemd staat in de Grondprijsbrief 2025, zal er residueel gerekend worden. Bij het grondbod dient een onderbouwing van de grondwaarde per type over de maatwerk woningen te worden opgenomen.

Het minimale grondbod (ofwel grondprijs/koopprijs) wordt voor het eerst op 1 januari 2026 en daarna jaarlijks tot het moment waarop de juridische eigendomsoverdracht plaatsvindt of tot het moment van betaling daarvan geïndexeerd. Indexering zal geschieden op basis van de consumentenprijsindexcijfers (CPI) reeks alle huishoudens (2015=100) van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) of bij gebreke daarvan door een ander onafhankelijk Instituut. De gewijzigde koopprijs wordt berekend volgens de formule: de gewijzigde koopprijs is gelijk aan de geldende koopprijs op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier (4) kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de koopprijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de kalendermaand die ligt zestien (16) maanden voor de kalendermaand waarin de koopprijs wordt aangepast. De (minimale) grondprijs/koopprijs wordt niet gewijzigd indien de indexering leidt tot een lagere grondprijs/koopprijs dan de laatst geldende grondprijs/koopprijs.

Voor alle duidelijkheid is het grondbod exclusief de sociale huurwoningen. Deze gronden worden immers rechtstreeks aan een toegelaten instelling verkocht.

Een bankgarantie (door een Nederlandse bankinstelling<sup>7</sup>, conform bijlage 12) van of aanbetaling van 10% van de grondprijs dient te worden gesteld binnen 14 dagen na ondertekening van de koop-/ontwikkelovereenkomst.

Gegadigde moet de bieding gestand doen tot het sluiten van de koop-/ontwikkelovereenkomst. Naar verwachting zal dit zijn uiterlijk eind 2025.

De gegadigde moet bereid zijn een koop-/ontwikkelovereenkomst te sluiten conform de modelovereenkomst en voorwaarden, die als bijlage 9 is toegevoegd. Gelet op de planning dient deze overeenkomst in Q3/Q4 2025 gereed en ondertekend te zijn.

Conform de voorlopige globale planning zijn de gronden begin 2027 bouwrijp. Gezien de grootte van ontwikkellocatie en gezien het afzetrisico is een afname van 2 (min of meer gelijke) fases bespreekbaar. De eerste fase dient te worden afgenomen uiterlijk 1 jaar nadat de gemeente de gronden bouwrijp heeft gemaakt en het omgevingsplan onherroepelijk is geworden. De laatste fase uiterlijk 2 jaar nadat de gemeente de gronden bouwrijp heeft gemaakt en omgevingsplan onherroepelijk is geworden.

---

<sup>6</sup> Om marktconformiteit te beoordelen/aan te tonen, behoudt de gemeente zich het recht voor een onafhankelijke taxatie uit te laten voeren. Mocht blijken dat de bieding niet marktconform is, kan de aanmelding ter zijde worden gelegd.

<sup>7</sup> Onder bankinstelling wordt begrepen: een bank of verzekeraar in de zin van artikel 1:1 Wet op financieel toezicht.

### 2.3.7 Duurzaamheid, Circulariteit, Natuurinclusiviteit

De gemeente Zevenaar hecht veel waarde aan het realiseren van energiezuinige en milieuvriendelijke huisvesting voor haar inwoners. In het coalitieakkoord en het collegeprogramma voor de periode 2022-2026 heeft gemeente Zevenaar de noodzaak van duurzame veranderingen uitgesproken. Onder andere het aansluiten bij de Woondeal 2.0. regio Arnhem-Nijmegen (januari 2023), het aansluiten bij het regionaal programma 'Conceptueel en Circulair Bouwen' (augustus 2023) en het opstellen van het Klimaatplan 'op weg naar een klimaatneutrale organisatie' (oktober 2023) zijn een vervolg hierop.

#### De opgave

De opgave voor de gemeente Zevenaar ligt in het verduurzamen en toekomstbestendig maken van de bouwsector, alsook in het verminderen van bouwkosten door conceptueel en circulair bouwen standaard te maken bij (woning)bouw. Hierbij wordt sterk ingezet op het verminderen van het gebruik van primair abiotisch materiaal (mineralen, metalen en fossiele grondstoffen uit de natuur) om zo de CO<sub>2</sub>- en stikstofuitstoot te verminderen en bij te dragen aan een gezonde leefomgeving. De (woning)bouwopgave draagt op deze manier bij aan de overgang naar een circulaire economie (50% minder gebruik van primaire grondstoffen), het behalen van klimaatdoelstellingen van zowel het Rijk als de gemeente Zevenaar (55-60% minder CO<sub>2</sub>-uitstoot), en het verminderen van bouwgerelateerde stikstofuitstoot (60%) tegen 2030. Daarnaast zijn alle ruimtelijke ingrepen klimaatadaptief (een andere wijze van ontwerpen; voorkomen van wateroverlast, droogte en hittestress) en hecht gemeente Zevenaar veel waarde aan een prettige leefomgeving waarbij groen en biodiversiteit centraal staan.

Om bovenstaande doelstellingen te halen zet gemeente Zevenaar in op onderstaande beleidsdoelstellingen:

- het vergroten van de losmaakbaarheid en hergebruikpotentie van materialen en grondstoffen;
- vanaf 2025 minimaal 25% van de toegepaste materialen circulair zijn (hergebruikt of hernieuwbaar/biobased grondstoffen en oneindig gebruik van bouwmaterialen) en per 2030 minimaal 50%;

#### circulaire Impactladder

Voor het inzichtelijk maken van de mate van circulair materiaalgebruik van een project, maakt gemeente Zevenaar gebruik van de Circulaire Impactladder. 'De ladder' is ontwikkeld als instrument om inzicht te krijgen in de mate van circulariteit van projecten en geeft aan hoe de circulariteit van een project op verschillende onderdelen verhoogd kan worden.

- vanaf 2025 een maximale MPG-score van 0,5 voor grondgebonden woningen en 0,55 voor gestapelde woningen.
- vanaf 2025 minstens 25% van de te bouwen woningen conceptueel en per 2030 minstens 50% (geen onderscheid tussen grondgebonden of gestapelde woningen);
- inschrijvingen van leveranciers, ontwikkelaars en aannemers worden beoordeeld op het gebruik van CO<sub>2</sub>-neutraal materieel en op het CO<sub>2</sub>-neutraal reizen. Vanaf 2027 wordt CO<sub>2</sub>-neutraliteit geëist.

#### Monitoring

Voor de woningbouwopgave in de regio Arnhem-Nijmegen is door de regio een woningmarktmonitor ontwikkeld. Deze monitor wordt jaarlijks geactualiseerd en geeft hiermee op regionaal niveau inzicht in de ontwikkelingen van de woningbouwopgave, waaronder inzicht in de mate van conceptueel en circulair bouwen, materiaalgebruik, milieu-impact en categorie bouwmethode. Ook gemeente Zevenaar draagt zorg voor het verzamelen en aanleveren van relevante data voor deze monitor. De gegadigde zal op verzoek van de gemeente Zevenaar data aanleveren ten behoeve van deze monitor.

Binnen het project Vestersbos toetsen wij specifiek de volgende onderdelen:

1 CO2-Bewust certificaat

Het CO2-bewust certificaat is een bewijs van certificering op basis van het Handboek CO2-Prestatieladder. Hiermee toont u aan dat uw gehele organisatie CO2-bewust handelt, ook in de projecten die zij uitvoert, waarbij de niveaus van het certificaat en het aangeboden ambitieniveau vergelijkbaar zijn;

In het kader van deze uitvraag worden de volgende drie niveaus onderkend:

- CO2-bewust certificaat niveau 1-2 / CO2-ambitieniveau 1-2
- CO2-bewust certificaat niveau 3 / CO2-ambitieniveau 3
- CO2-bewust certificaat niveau 4 / CO2-ambitieniveau 4
- CO2-bewust certificaat niveau 5 / CO2-ambitieniveau 5

U kunt op twee verschillende manieren invulling geven aan dit criterium.

- 1 U beschikt over een CO2-bewust certificaat en overlegt deze bij inschrijving aan de gemeente Zevenaar.
- 2 U beschikt nog niet over een CO2-bewustcertificaat. U moet binnen een jaar na ondertekening van de koop-/ontwikkelovereenkomst, voldoen aan het niveau dat is aangeboden in het kader van deze selectieprocedure. Bij uw inschrijving (in de toelichting) dient u duidelijk aan te geven dat u dit gaat doen, hoe u dit gaat doen en geeft u inzicht in uw planning.

2 Plan duurzaamheid en circulariteit

Verder dient u een plan "duurzaamheid en circulariteit" (onderdeel van de toelichting) in te dienen. In dit plan werkt u uit op welke manier en in welke mate u gaat bijdragen aan het realiseren van de doelstellingen van de gemeente Zevenaar. In het plan wordt dit specifiek voor alle doelstellingen beschreven, namelijk:

- De wijze waarop en in welke mate de inschrijver borgt dat de losmaakbaarheid en hergebruikpotentie van materialen en grondstoffen worden vergroot.
- De wijze waarop en in welke mate de inschrijver borgt dat minimaal 25% van de toegepaste materialen circulair zijn (hergebruikt of hernieuwbaar/biobased grondstoffen en oneindig gebruik van bouwmaterialen)
- De wijze waarop en in welke mate de inschrijver borgt dat een maximale MPG-score van 0,5 voor grondgebonden woningen en 0,55 voor gestapelde woningen wordt gehaald.
- De wijze waarop en in welke mate waarin de inschrijver gebruik maakt van conceptuele bouw.
- De wijze waarop en de mate waarin de inschrijver het gebruik van CO2-neutraal materieel en het CO2-neutraal reizen stimuleert

### 3 Natuurinclusief bouwen

U kunt op drie verschillende manieren natuurinclusief bouwen:

- Realiseren van een 'groen-dak' middels (Sedum) begroeiing. Naast dat groene daken bijdragen aan een gezonde en prettige leefomgeving, biedt het ook andere voordelen: zo wordt de levensduur van het dak verlengd tot wel 60 jaar of langer. Vangen groene daken hemelwater op, neemt dit deels op en zorgt voor een vertraagde afvoer van het overtollige water. Zo draagt het bij aan het voorkomen van wateroverlast op straat tijdens piekbuien. Daarnaast biedt een groen-dak voedsel voor insecten en vogels en heeft het een verkoelend effect tijdens warme dagen in de zomer. Dankzij de verkoelende werking hebben groene daken een positief effect op het rendement van zonnepanelen en draagt het bij aan de isolatiegraad van gebouwen. Het houdt warmte in de zomer buiten en warmte in de winter binnen. Het zorgt daarmee voor een hogere energieopbrengst en een verlaging van het energiegebruik.
- Realiseren van groene gevels middels begroeiing  
Als gevelplanten in de volle grond staan, kan het van de muur afstromende regenwater in de grond zakken. Een verhoogde stoeprand rond de beplanting houdt het regenwater vast. Klimplanten houden verder de gevel koel in de zomer en niet-bladverliezende soorten isoleren in de winter. Klimplanten bieden daarnaast aan verschillende dieren en insecten een schuilplaats, broedplaats en voedsel. En groene gevels verfraaien het straatbeeld!

Er zijn verschillende manieren om een groene gevel aan te leggen: met klimplanten direct tegen de gevel, een klimconstructie of, als planten in de volle grond niet mogelijk zijn, met bakken aan de gevel. Ook is een constructie met substraat die aan de gevel is bevestigd mogelijk. Deze laatste optie is over het algemeen duurder, omdat er meer onderhoud, een bewateringssysteem en bemesting nodig zijn.

Ook vragen we aandacht voor stimulering van een groene tuinrichting.

- Realiseren van nestelvoorzieningen voor meer dan één doelsoort en meerdere voorzieningen per doelsoort. Een aantal diersoorten gebruikt bij voorkeur 'onze' gebouwen om tot broeden te komen, jongen groot te brengen en/of te overwinteren. Daar kan de bouwwereld dus op inspelen. Er zijn diverse maatregelen die getroffen kunnen worden. Bij nieuwbouw kunnen voorzieningen worden ingebouwd voor bijvoorbeeld mussen, gierzwaluwen en vleermuizen.

Voor Vestersbos is reeds ontheffing (Wet natuurbescherming

Soortbescherming) verleend in het kader van de (gedeeltelijke) sloop van de gebouwen. Hiervoor heeft de gemeente reeds tijdelijke mitigerende maatregelen getroffen (plaatsen van 16 vleermuiskasten). Wij gaan ervan uit dat de ontwikkelaar minimaal zorgdraagt voor de permanente mitigerende maatregelen, namelijk het plaatsen van tenminste 16 inmetselfkasten (zoals in de ontheffing staat omschreven) type IB VL 08 van Vivara Pro) in de nieuwe bebouwing.

### 2.3.8 Civieltechnische randvoorwaarden (minimale eisen)

Door de gemeente Zevenaar wordt de grond bouwrijp (eventueel met te behouden delen van het gebouw) overgedragen aan de te contracteren deelnemer/ontwikkelaar. De gemeente Zevenaar zorgt voorts voor de aanleg van de benodigde infrastructuur om tot bouw te komen, waaronder bouwwegen en nutsvoorzieningen op openbaar terrein en maakt het openbaar gebied na realisatie van de bouwprojecten woonrijp. De in dit hoofdstuk vermelde randvoorwaarden gelden als minimale eisen waaraan de plannen/ontwikkelaar moet voldoen. Indien plannen niet voldoen, worden zij als ongeldig beschouwd.

#### Duurzame waterhuishouding

De regenwaterafvoer (HWA) en de huishoudelijk afvalwaterafvoer (DWA) van het perceel dienen gescheiden (apart) te worden aangeboden. Het is dus niet toegestaan om het regenwater (HWA) samen met het huishoudelijk afvalwater (DWA) af te voeren.

#### Huishoudelijk afvalwaterafvoer – DWA

Uit de woning dient een leiding met alléén huishoudelijk afvalwater (DWA) aangesloten te worden op de vrijverval vuilwaterrioolleiding (DWA - PVC Ø 125 mm) van de gemeente. Het is niet toegestaan om bijvoorbeeld regenwater of bedrijfsafvalwater hierop te lozen.

#### Regenwaterafvoer – HWA

Zoals in het Watertakenplan de Liemers 2017-2021 en in 2.16 Omgevingswet is beschreven, is de perceeleigenaar primair verantwoordelijk voor het verwerken van hemelwater op het eigen terrein. Pas als de perceeleigenaar het hemelwater redelijkerwijs niet zelf kan verwerken, treedt de zorgplicht voor de gemeente in werking voor een doelmatige verwerking van het hemelwater. Hemelwater voert bij voorkeur bovengronds af naar oppervlaktewater of bodem (afhankelijk van lokale situatie). Dit betekent dat het hemelwater op eigen terrein dient te worden verwerkt, bijvoorbeeld middels berging i.c.m. infiltratievoorziening, met een overstort bovengronds (zichtbaar afvoeren) naar de straatkolk.

Voor de berekening van de benodigde volumeberging in de grond wordt uitgegaan van 80 mm \* verhardoppervlak (dakoppervlak + 50% van het overgebleven perceel). Het overtollige regenwater (bij een stortbui) uit de berging- en infiltratievoorziening wordt met een overstort bovengronds zichtbaar afgevoerd naar openbaar terrein (straat).

De gegadigde zal na opdracht de bergingsberekeningen en de rioleringstekeningen voor de berging en de huisaansluitingen van het plan ter goedkeuring voorleggen aan de gemeente Zevenaar en het waterschap (indien vereist). Na goedkeuring van de gemeente Zevenaar en het bevoegd gezag mag de realisatie plaatsvinden.

Voor de materialisatie van de riolering wordt verwezen naar Bijlage 11 'HIOR Zevenaar 18-1-2022'. Hierin staan alle in de gemeente Zevenaar te gebruiken materialen per onderdeel voorgeschreven.

#### Grondafvoer

Vrijkomende grond binnen het perceel gekocht door gegadigde, dient binnen dat perceel door de gegadigde te worden verwerkt, een en ander met inachtneming van de bepalingen in het Besluit Bodemkwaliteit. Wanneer verwerking van vrijkomende grond niet mogelijk is, draagt de gegadigde voor eigen rekening en risico zorg voor het afvoeren van de overtollige grond. Het bouwrijpe perceel wordt opgeleverd na de sloopwerkzaamheden met ten minste een voorafgaand bodemonderzoek, waarin aangetoond wordt dat de locatie geschikt is voor woningbouw.

### Oplevering peil percelen

De percelen worden opgeleverd met een marge t.o.v aangrenzende trottoirs/wegen openbaar gebied. De marge voor het terrein bij oplevering is:

- Minimaal 20 cm onder aangrenzend openbaar gebied
- Maximaal 50 cm onder aangrenzend openbaar gebied

### Aanvraag inritvergunning en aansluitvergunning

Voor de aansluiting van de riolering tijdens de bouw op het gemeentelijk rioolstelsel is geen aansluitvergunning nodig. Voor aanvang van de werkzaamheden zal gegadigde concepttekeningen ter goedkeuring voorleggen aan de gemeente Zevenaar. Bij definitieve goedkeuring kunnen de werkzaamheden worden gerealiseerd. Voor materialisatie wordt verwezen naar bijlage 11 'HIOR Zevenaar 18-1-2022'.

### Kabels en leidingen

De gemeente Zevenaar heeft de eerste contacten met combi in werking gezet. De gegadigde is dan ook verantwoordelijk voor de verdere afstemming van de kabels en leidingen. De gemeente Zevenaar blijft actief deel uit maken van de coördinatie en afstemming met de combi-partijen. De gegadigde is verplicht om de toezichthouder/ projectleider Kabels en Leidingen binnen de Gemeente Zevenaar te betrekken.

De contactpersoon hiervoor wordt bekend na de definitieve selectie.

### Grondwateronttrekking

Indien ten behoeve van de realisatie grondwater onttrokken en geloosd dient te worden, moet gegadigde een melding of een vergunning aanvragen bij het waterschap Rijn en IJssel. De gemeente Zevenaar ontvangt binnen vijf werkdagen een kopie van de aanvraag ingediend door ontwikkelaar. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met het waterschap Rijn en IJssel. Dit kan via het algemene telefoonnummer (0314) 369 369 of u kunt de melding digitaal doen via [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl).

### Bouwverkeer

Het bouwverkeer zal middels een bouwroute tot de locatie moeten komen. De te kiezen bouwroute voor het vrachtverkeer wordt afgestemd met de gemeentelijke bouwverkeercoördinator. De gegadigde legt concept bouwroutes (tekeningen) voor aan de gemeente Zevenaar<sup>8</sup>, bij definitieve goedkeuring kunnen de werkzaamheden worden gestart.

### Bouwplaatscoördinator

Namens de gemeente Zevenaar is er een bouwplaatscoördinator beschikbaar voor de bouwperiode. De bouwplaatscoördinator is het aanspreekpunt voor uw aannemer. Deze coördinator kan wijzigingen geven omtrent de uitvoering van de werkzaamheden, de aannemer is verplicht deze wijzigingen op te volgen.

### Opname openbaar gebied

Voor aanvang van de werkzaamheden is gegadigde verplicht om een 0-meting te maken middels een fotorapportage van het openbaar gebied wat binnen 30 meter van de erfgrenzen ligt van de locatie. Deze rapportage wordt digitaal aangeboden aan de gemeente Zevenaar, waar zij hem controleren op volledigheid. Wanneer deze akkoord is bevonden, zal deze worden bewaard. Na oplevering van het project zal door gegadigde een eindmeting gemaakt worden van het openbaar gebied wat binnen 30 meter van de erfgrenzen ligt van de locatie.

Wanneer uit de rapportages schade aan het openbaar gebied naar voren komt, zal gegadigde deze op eigen kosten moeten herstellen.

### Archeologie

De gemeente heeft een archeologisch onderzoek laten uitvoeren. De locatie Vestersbos kan ten aanzien van het aspect archeologie worden vrijgegeven tot een diepte van 2 meter onder het maaiveld/ 9,24 m NAP. Indien de bodemverstoringen dieper reiken moet er eerst worden gekeken of behoud in situ mogelijk is door planaanpassing/archeologisch vriendelijk (palenplan) bouwen. Het palenplan/funderingsplan zal ter goedkeuring moeten worden aangeboden aan de regioarcheoloog. Is een dergelijk plan niet mogelijk zal er vervolgonderzoek plaats te vinden. Deze kosten en de kosten voortvloeiend uit het vervolgonderzoek komen voor rekening van de ontwikkelende partij.

---

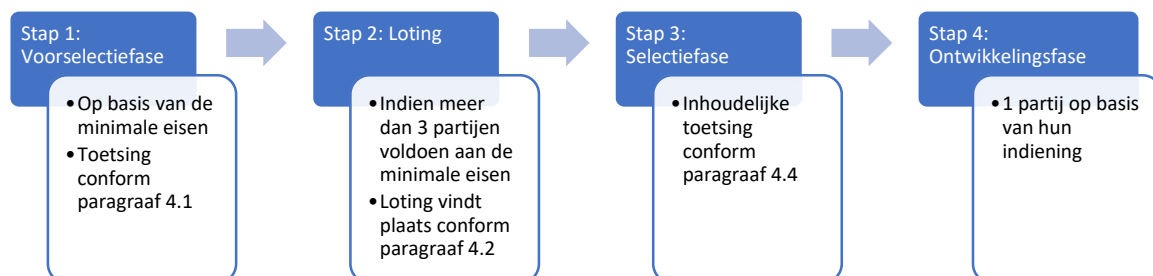
<sup>8</sup> Maximaal twee controlerondes door gemeente Zevenaar (namelijk concept en definitief. Bij meerdere controlerondes zullen de uren worden doorberekend aan ontwikkelaar.



## 3 Selectieprocedure

### 3.1 Inleiding/doel selectie

Voor de ontwikkeling van Vestersbos is de gemeente Zevenaar voornemens één vooruitstrevende ontwikkelende partij te selecteren. Hiervoor kiest zij voor een openbare selectieprocedure, waarbij allereerst een voorselectie plaatsvindt op basis van de in paragraaf 4.1 genoemde objectieve, toetsbare en redelijke minimale selectiecriteria. Indien meer dan drie partijen aan de minimale eisen voldoen, volgt een loting. De geselecteerde dan wel ingelote drie partijen worden uitgenodigd een inhoudelijke aanmelding te doen op basis van de uitgangspunten vernoemd in paragraaf 2.3 van deze selectieleidraad. De gemeente is voornemens om met de partij, die volgens de criteria uit de selectieleidraad het beste plan heeft ingediend, een koop-/ontwikkelovereenkomst te sluiten. De juridische levering van de kavel zal vervolgens plaatsvinden volgens de voorwaarden en bepalingen van de koop-/ontwikkelingsovereenkomst (bijlage 9). Daarna kan deze partij voor haar rekening en risico de bouwpercelen aankopen, ontwikkelen en verkopen/verhuren.



Dit hoofdstuk bevat een beschrijving van de procedure en instructies voor het opstellen en indienen van een aanmelding/uw plan voor de voorselectiefase en selectiefase. Door deelname aan deze selectieprocedure verklaart de deelnemende partij zich uitdrukkelijk en onvoorwaardelijk akkoord met de voorwaarden opgenomen in deze selectieleidraad c.a. en met de overige selectiedocumenten, waaronder de nota('s) van inlichtingen.

Er is nadrukkelijk geen sprake van een formeel aanbestedingstraject. De gemeente behoudt zich het recht voor om de in dit document beschreven opgave respectievelijk omvang van de selectie te wijzigen en/of niet te vergeven.

### 3.2 Proactieve houding van de deelnemers

Deze selectie is met alle zorgvuldigheid samengesteld. Mocht u desondanks tegenstrijdigheden en/of onvolkomenheden tegenkomen, dan dient u deze zo spoedig mogelijk, maar in ieder geval vóór het verstrijken van de uiterste termijn voor het stellen van vragen, schriftelijk aan de gemeente kenbaar te maken, met opgave van correctievoorstellen en eventuele onderbouwing. Ook eventuele bezwaren tegen (delen van) de selectieprocedure dienen zo spoedig mogelijk, maar in ieder geval vóór de uiterste termijn voor het stellen van vragen, schriftelijk aan de gemeente kenbaar te worden gemaakt. Indien naderhand blijkt dat de documenten onvolkomenheden, onrechtmatigheden en/of tegenstrijdigheden bevatten, en deze niet door de deelnemers zijn opgemerkt, kan dit de gemeente niet worden aangerekend.

Van de deelnemers aan deze procedure wordt een proactieve houding verwacht. Dit betekent dat zij geen rechtsgeldig beroep kunnen doen op onvolkomenheden, onrechtmatigheden en/of tegenstrijdigheden die door hen niet binnen de hiervoor genoemde termijn aan de orde zijn gesteld, terwijl dit redelijkerwijs wel mogelijk was geweest. Ten aanzien van deze onvolkomenheden, onrechtmatigheden, tegenstrijdigheden en/of bezwaren, heeft de deelnemer in die situatie zijn rechten verwerkt. Door deelname aan deze selectie doet de deelnemer afstand van al zijn rechten in dit verband.

### 3.3 Planning selectieprocedure

De globale, indicatieve planning van de selectieprocedure en de ontwikkelfase is als volgt:

	Wanneer?
<b>Voorselectiefase</b>	
Publicatie selectievoornemen en selectieleidraad	24 oktober 2024
Uiterste termijn voor het stellen van vragen	14 november 2024
Publicatie nota van inlichtingen (1) op gemeentelijke website	Maximaal 2 weken na uiterste termijn stellen vragen
Sluitingstermijn aanmelding voorselectie	20 december 2024, 10.00 uur
Beoordeling aan minimale eisen/ voorlopige voorselectiebeslissing	eind december 2024 begin januari 2024
Eventuele loting (indien meer dan 3 partijen)	Januari 2025
<b>Selectiefase (concept planning)<sup>9</sup></b>	
Verzending uitnodiging tot deelname aan geselecteerde partijen	Januari/februari 2025
Kijkdag op locatie Vestersbos 4	Januari 2025/februari 2025
Uiterste termijn voor het stellen van vragen	Eind februari 2025
Toezenen nota van inlichtingen (2)	Maximaal 2 weken na uiterste termijn stellen vragen
Dialogronde planontwikkeling	Maart 2025
Toezenen informatie n.a.v. dialoogverslag (Nota van inlichtingen 3)	Uiterlijk twee weken na dialooggesprek
Sluitingstermijn aanmelding selectie	Mei 2025
Beoordeling ingediende plannen	Juni 2025
Definitieve selectie ontwikkelende partij	Juli 2025
<b>Ontwikkelingsfase (globale planning)</b>	
Sluiten koop-/ontwikkelovereenkomst	Derde / vierde kwartaal 2025
Omgevingsplan (TAM Imro) onherroepelijk (zonder beroep)	Eind 2025 (verwachting) bij geen beroep
Gronden bouwrijp leveren	Begin 2027 (verwachting) bij geen beroep

De deelnemers aan deze procedure kunnen geen rechten aan deze planning ontleen. De gemeente behoudt zich het recht voor om deze planning te wijzigen. Daarnaast wordt tegelijk met de selectieprocedure de wijziging van het omgevingsplan in procedure gebracht en kan deze afhankelijk van zienswijzen en beroep langer duren.

<sup>9</sup> De definitieve data worden voorafgaand aan de selectiefase met de drie partijen gedeeld. De dan gedeelde planning is voor alle partijen leidend.

### 3.4 Dialoogronde planvorming

In de dialoogronde heeft de gegadigde de mogelijkheid zijn plannen/ideeën in concept te presenteren. De dialoog staat daarbij primair ten dienste van de deelnemende gegadigden en biedt hen de ruimte om door middel van vragen en overleg tot een kwalitatief beter plan te komen door beter aan te sluiten bij de uitgangspunten (paragraaf 2.3). Een dialooggesprek is dan ook nadrukkelijk géén tussentijdse toets en de deelname aan het dialooggesprek is op vrijwillige basis.

De gegadigde stuurt 1 week voor het geplande dialooggesprek haar presentatie (maximaal 10 sheets in powerpoint) aan [g.vanderwens@zevenaar.nl](mailto:g.vanderwens@zevenaar.nl). Voor de dialoogfase wordt per gegadigde 1 uur gereserveerd. De dialoogronde vindt plaats met de beoordelingscommissie. Deze kan de inzender bevragen naar aanleiding van haar presentatie en de inzender kan de beoordelingscommissie bevragen. De onderwerpen waarop bevraged kan worden zijn de uitgangspunten conform paragraaf 2.3 van deze selectieleidraad. Mocht er generieke, voor alle 3 de geselecteerde marktpartijen relevante informatie ter tafel komen, dan wordt deze geanonimiseerd gedeeld met alle gegadigden in de vorm van een nota van inlichtingen.

## 3.5 Voorschriften aanmelding

### 3.5.1 Voorselectie

- 1 Een partij mag zich slechts éénmaal inschrijven, zelfstandig dan wel als deelnemer van een samenwerkingsverband. Indien een gegadigde een aanmelding indient, mag hij niet tevens als derde fungeren, waarop door een andere gegadigde een beroep wordt gedaan.
- 2 Partijen die interesse hebben in de hierboven beschreven ontwikkeling, worden gevraagd zich schriftelijk voor de “sluitingstermijn aanmelding voorselectie”(paragraaf 3.3) in te schrijven bij de gemeente Zevenaar. De stukken onder 3 stuurt u naar [g.vanderwens@zevenaar.nl](mailto:g.vanderwens@zevenaar.nl). Onder vermelding van “Aanmelding voorselectie Vestersbos”. Een aanmelding, die niet op de juiste wijze of niet tijdig is ingediend, wordt niet geaccepteerd.
- 3 De door de partij in te dienen aanmelding dient in ieder geval te bestaan uit de volgende onderdelen:
  - Een rechtsgeldige ondertekende aanmeldingsbrief, met daarin
    - Een verwijzing naar deze selectieleidraad; en
    - Naam en contactgegevens van de persoon, die gedurende de selectie fungeert als contactpersoon; en
    - In welke vorm gegadigde zich aanmeldt: zelfstandig, als samenwerkingsverband en of een beroep wordt gedaan op een derde en voor welke werkzaamheden deze derde eventueel wordt ingezet<sup>10</sup>; en.
  - Een volledig en naar waarheid ingevuld en rechtsgeldig<sup>11</sup> ondertekend aanmeldformulier (Bijlage 1).
  - Verklaring van de verzekeraar of verzekeringstussenpersoon dat gegadigde beschikt over een verzekering tegen bedrijfsaansprakelijkheid en beroepsaansprakelijkheid met een minimale dekking van €500.000,- per gebeurtenis per jaar.
  - Uittreksel KvK van de onderneming
  - Afschrift laatste jaarverslag van de onderneming; en
  - Minimaal 1 en maximaal 3 passende referentieprojecten (zie paragraaf 4.1.3), ieder bestaande uit een volledig ingevuld en ondertekend formulier referentieprojecten (bijlage 2a en 2b).
- 4 Indien de aanmelding niet compleet is, kan de gemeente na zorgvuldige afweging, op basis van het proportionaliteitsbeginsel, besluiten tot uitsluiting van deelname aan deze voorselectie.
- 5 De partij stemt in met de uitgangspunten uit deze selectieleidraad, een aanmelding onder voorwaarden is niet toegestaan en leidt tot uitsluiting van deelname aan deze voorselectie.

---

<sup>10</sup> Aanmelden als samenwerkingsverband is toegestaan, mits het aanmeldformulier door een bevoegde vertegenwoordiger van iedere partij uit het samenwerkingsverband is ondertekend en daarop tevens is aangegeven wie als gevolmachtigde en wie als penvoerder van het samenwerkingsverband zal optreden. De desbetreffende partijen uit het samenwerkingsverband dienen zich zowel gezamenlijk als hoofdelijk aansprakelijk te stellen voor de nakoming van alle uit de (voor)selectieprocedure voortvloeiende verplichtingen indien het samenwerkingsverband wordt geselecteerd op grond van de in hoofdstuk 4 genoemde selectiecriteria en de opdracht nadien aan het samenwerkingsverband wordt gegund.

<sup>11</sup> De (rechts)persoon op het aanmeldformulier is ook degene die de koop-/ontwikkelovereenkomst sluit.

### 3.5.2 Selectie

1 Aan de selectiefase doet maximaal een drietal vooraf geselecteerde partijen mee. Mocht een van deze partijen vóór het verstrijken van de uiterste indieningstermijn afhaken, dan behoudt de gemeente zich het recht voor in een later stadium een extra partij uit te nodigen. De uiterste indieningstermijn zal alsdan proportioneel worden verlengd.

2 Aanmelding dient te geschieden voor de “sluitingstermijn aanmelding selectie.” (zie paragraaf 3.3) bij de gemeente Zevenaar. Alle stukken (onder 3) stuurt u naar [g.vanderwens@zevenaar.nl](mailto:g.vanderwens@zevenaar.nl) onder vermelding van “Aanmelding selectie Vestersbos”.

Tevens dient het stedenbouwkundig plan (onder 3b) met toelichting analoog voor de “sluitingstermijn aanmelding selectie” (zie paragraaf 3.3) te zijn ingediend:

Naam: Gemeente Zevenaar

Adres: Kerkstraat 27, aan de receptie t.a.v. Gerlo van der Wens

3 De door de partij in te dienen aanmelding dient in ieder geval te bestaan uit de volgende onderdelen:

- a Een rechtsgeldig<sup>12</sup> ondertekend aanmeldingformulier (bijlage 5), met daarin
- Een verwijzing naar deze selectieleidraad; en
  - Naam en contactgegevens van de persoon, die gedurende de selectie fungeert als contactpersoon; en
  - In welke vorm (Dit komt overeen met de voorselectie) gegadigde zich aanmeldt: zelfstandig, als samenwerkingsverband en of een beroep wordt gedaan op een derde en voor welke werkzaamheden deze derde eventueel wordt ingezet<sup>13</sup>; en.
  - Een minimaal grondbod (Gebaseerd op de Ingevulde bijlage 6 excel lijst)
- b Een stedenbouwkundig plan van het plan Vestersbos gepresenteerd op maximaal een tweetal A1 posters (met harde achtergrond). Het stedenbouwkundig plan bestaat minimaal uit:
- Situatietekening van plangebied (schaal 1:500);
  - Architectonische uitwerking van het woningbouwprogramma voor Vestersbos. Dit door een uitwerking te maken van de verschillende woningtypologieën in dit deelgebied. Het accent ligt hierbij op de gevelbeelden, de plattegronden, de situering op de kavels en de verbijzonderingen daar waar nodig geacht binnen de stedenbouwkundige opzet;
  - Aandacht voor de ruimtelijke en functionele inpassing van het plangebied Vestersbos in de bestaande omgeving (Molenwijk).

---

<sup>12</sup> De (rechts)persoon op het aanmeldformulier is ook degene die de koop-/ontwikkelovereenkomst sluit.

<sup>13</sup> Aanmelden als samenwerkingsverband is toegestaan, mits het aanmeldformulier door een bevoegde vertegenwoordiger van iedere partij uit het samenwerkingsverband is ondertekend en daarop tevens is aangegeven wie als gevolmachtigde en wie als penvoerder van het samenwerkingsverband zal optreden. De desbetreffende partijen uit het samenwerkingsverband dienen zich zowel gezamenlijk als hoofdelijk aansprakelijk te stellen voor de nakoming van alle uit de selectieprocedure voortvloeiende verplichtingen indien het samenwerkingsverband wordt geselecteerd op grond van de in hoofdstuk 4 genoemde selectiecriteria en de opdracht nadien aan het samenwerkingsverband wordt gegund.

Het stedenbouwkundige plan wordt vergezeld van een toelichting op de opgave (maximaal 10\*A3, uitgaande van lettertype minimaal arial 10) en een dwg/dxf van de situatietekening op RD coördinaten. We kiezen bewust voor deze vorm om de hoeveelheid werk (voor u) te beperken en de onderlinge vergelijkbaarheid te vergroten. Indien uw uitwerking het maximaal toegestane aantal pagina's overschrijdt, dan zullen wij het meerdere buiten beschouwing laten en niet in de beoordeling meenemen.

In de toelichting wordt aandacht gegeven aan alle uitgangspunten/toetsingscriteria. De volgende (sub) onderdelen moeten in ieder geval letterlijk in de toelichting worden opgenomen en toegelicht:

- Ruimtelijke uitgangspunten
    - Hoofdozet
    - Bouwmassa en architectuurbeeld
    - Parkeerplan/parkeerbalans
    - (Her)gebruik van de cultuurhistorisch waardevolle bouwdelen/elementen
    - Overgang privé openbaar
  - Duurzaamheid, Circulariteit, Natuurinclusiviteit
    - Certificering CO2-bewust certificaat-niveau / CO2-ambitieniveau van de deelnemer.
    - Plan duurzaamheid en circulariteit (Alle vijf doelstellingen)
    - Natuurinclusief bouwen.
  - Woningbouwprogramma (VON prijzen, m<sup>2</sup> BVO en m<sup>2</sup> GBO, huurprijzen, diversiteit doelgroepen, levensloopbestendigheid en woningtypen).
- c Een onderbouwing van het minimale grondbod op basis van een ingevulde bijlage 6.
- d Tekening ruimtegebruik waarop duidelijk vermeld staat welke gronden openbaar worden en welke gronden worden uitgegeven. Voor de gronden die openbaar worden dient het exacte ruimtegebruik in beeld te worden gebracht. Waarbij wordt aangegeven hoeveel vierkante meter groen en verharding in het openbaar gebied aanwezig zijn. Deze tekening dient zowel in pdf als in dxf/dwg formaat digitaal te worden aangeleverd op basis van het door de gemeente aangeleverde plangebied dat is opgenomen in bijlage 4
- 4 Indien de aanmelding niet compleet is of niet tijdig is ingediend, kan de gemeente na zorgvuldige afweging, op basis van het proportionaliteitsbeginsel, besluiten tot uitsluiting van deelname aan deze selectie.
- 5 De partij stemt in met de uitgangspunten uit deze selectieleidraad, een aanmelding onder voorwaarden is niet toegestaan en leidt tot uitsluiting van deelname aan deze selectie.

## 3.6 Vergoeding

### Voorselectiefase

Aan de gegadigden zal in de voorselectiefase geen rekenvergoeding of andere vergoeding in verband met de deelname aan deze selectie worden toegekend.

### Selectiefase

Aan de deelnemers die een geldige aanmelding (paragraaf 3.5.2) hebben ingediend, maar niet het “beste plan” conform hoofdstuk 4, zal aan het eind van de selectieprocedure, na definitieve gunning, een eenmalige tegemoetkoming in de kosten in de vorm van een rekenvergoeding worden uitgekeerd ter hoogte van € 10.000,- (zegge: tienduizend euro). De betreffende deelnemers dienen daarvoor binnen een half jaar na definitieve gunning een schriftelijk verzoek te doen t.a.v. de G. van der Wens, met daarin een verwijzing naar deze selectieleidraad. Na een half jaar na definitieve gunning wordt deze vergoeding niet meer uitgekeerd.

## 3.7 Contact tijdens selectieprocedure

Deze selectieprocedure wordt begeleid door de heer G. van der Wens of diens vervanger. Voor geïnteresseerde partijen is hij het enige aanspreekpunt in deze procedure. Vragen ter zake van deze selectieleidraad c.a., de opgave en/of de procedure kunnen uitsluitend tot de momenten genoemd in paragraaf 3.3 per e-mail gesteld worden via het adres: [g.vanderwens@zevenaar.nl](mailto:g.vanderwens@zevenaar.nl), onder vermelding van: “Nadere informatie selectie Vestersbos”. De gemeente neemt de eventuele vragen en antwoorden op in de nota’s van inlichtingen.

### Voorselectiefase:

In de voorselectiefase zal de nota(s) geanonimiseerd gepubliceerd worden op de website: <https://www.zevenaar.nl/vestersbos> **Let wel**, u wordt aangeraden om de hiervoor genoemde website gedurende de hele procedure regelmatig te bezoeken en raadplegen, omdat daarop (aanvullende) relevante informatie over de procedure etc. kan worden gepubliceerd.

### Selectiefase

In de selectiefase zullen de nota’s van inlichtingen per mail aan de betreffende maximaal 3 partijen geanonimiseerd worden toegezonden.



### 3.8 Beëindiging / wijziging selectieprocedure

De gemeente behoudt zich het recht voor om voor definitieve gunning:

- deze selectieprocedure op elk gewenst moment geheel of gedeeltelijk, tijdelijk of definitief te stoppen; en
- géén koop-/ontwikkelovereenkomst te sluiten; en
- deze selectieprocedure en (de aard en omvang van) de uitvraag die het onderwerp ervan is te wijzigen.

De deelnemers aan deze selectieprocedure hebben ook dan geen recht op vergoeding van de door hen gemaakte kosten en/of van eventueel door hen geleden schade in het kader van deze selectieprocedure, hoe ook genaamd en uit welke hoofde dan ook.

### 3.9 Geen (juiste) aanmeldingen/geschikte gegadigden

#### Voorselectiefase

Indien na afloop van de aanmeldingstermijn (dag en tijdstip) is gebleken dat er geen of geen juiste aanmelding(en) voor Vestersbos hebben plaatsgevonden of er geen geschikte gegadigde is, zal het principe "wie het eerst komt, het eerst maalt" worden toegepast. Dit houdt in dat de gemeente met de gegadigde die zich vervolgens als eerste inschrijft (hierbij is de datum en het tijdstip bepalend) door middel van een het verzenden van de stukken onder paragraaf 3.5.1 lid 3 naar emailadres: g.vanderwens@zevenaar.nl. de uitgifteprocedure wordt doorlopen zonder dat een loting zal plaatsvinden.

Hierbij blijven de criteria zoals genoemd in deze selectieleidraad gelden. Met de eerste gegadigde die zich meldt en die daarbij voldoet aan de eisen uit de selectieleidraad, zal de gemeente in overleg treden over het aangaan van een koop-/ontwikkelingsovereenkomst (conform bijlage 5), zonder opnieuw een openbare selectieprocedure te doorlopen.

#### Selectiefase

Indien na afloop van de aanmeldingstermijn (dag en tijdstip) is gebleken dat er geen of geen geldige aanmelding(en) voor Vestersbos hebben plaatsgevonden, zal in eerste instantie gebruik worden gemaakt van de reservelijst (zie paragraaf 4.2). Daarna zal het principe "wie het eerst komt, het eerst maalt" worden toegepast, op de wijze zoals hiervoor onder 'Voorselectiefase' is omschreven

### 3.10 Bijlagen

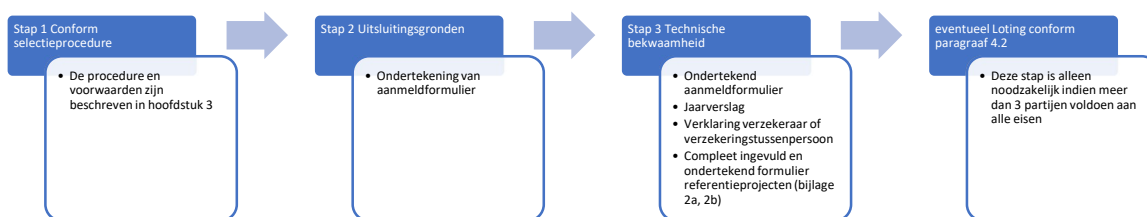
De volgende bijlagen maken onlosmakelijk deel uit van deze selectieleidraad:

Bijlage 1	Aanmeldformulier voorselectie Vestersbos
Bijlage 2a	Formulier referentieprojecten
Bijlage 2b	Formulier referentieprojecten (afbeeldingen)
Bijlage 3	Uitgangspunten Herontwikkeling Vestersbos 4 naar woningbouw 2024 (versie 2.4 (INT/24/1203262)
Bijlage 4	Uitgangspuntenkaart Vestersbos.dwg en pdf
Bijlage 5	Aanmeldformulier selectie Vestersbos
Bijlage 6	Minimaal Grondbod(beveiligd).xlsx (beschikbaar gesteld bij start selectie)
Bijlage 7	Grondprijsbrief 2025 (beschikbaar gesteld zodra vastgesteld/begin selectie)
Bijlage 8	Concept Omgevingsplan Vestersbos 2/4 (beschikbaar gesteld zodra beschikbaar)
Bijlage 9	Model koop- ontwikkelingsovereenkomst Vestersbos te Zevenaar
Bijlage 10	Cultuurhistorische waardestelling, Vestersbos 4 dd. 04 april 2012
Bijlage 11	HIOR Zevenaar 18-1-2022
Bijlage 12	Model bankgarantie

## 4 Toetsing

### 4.1 Toetsing minimale eisen (voor)selectie

De toetsing van de aanmelding voor de voorselectie bestaat uit een drietal stappen. Hierbij geldt in beginsel dat slechts aan de volgende stap wordt toegekomen, als in de vorige stap niet geconcludeerd is dat de aanmelding terzijde moet worden gelegd en de gegadigde moet worden uitgesloten van deelname aan deze voorselectieprocedure. Pas als de gehele toetsing succesvol is afgerond en er meer dan 3 geldige aanmeldingen zijn, wordt er geloot. De overige partijen worden bedankt voor hun inzending en staan eventueel reserve.



#### 4.1.1 Stap 1: Toetsen of er is voldaan aan de voorwaarden van de selectieprocedure

De aanmelding wordt na ontvangst eerst getoetst aan de procedurele aspecten en voorschriften, zoals deze zijn beschreven in hoofdstuk 3 van deze selectieleidraad. Indien de aanmelding niet compleet is/niet voldoet, kan de gemeente na zorgvuldige afweging, op basis van het proportionaliteitsbeginsel, besluiten tot uitsluiting van deelname aan deze selectie.

#### 4.1.2 Stap 2: Toetsen of er geen uitsluitingsgronden van toepassing zijn

Tijdens de tweede stap wordt getoetst of op gegadigde geen uitsluitingsgronden van toepassing zijn. Uitsluitingsgronden zien op omstandigheden, die de (rechts)persoon van de gegadigde betreffen en diens uitsluiting aan deze selectieprocedure rechtvaardigen. Indien een van de uitsluitingsgronden van toepassing is op de gegadigde, wordt de gegadigde in principe uitgesloten van de selectieprocedure.

#### Uitsluitingsgronden:

1. De gemeente Zevenaar sluit een gegadigde jegens wie bij een onherroepelijk geworden rechterlijke uitspraak een veroordeling als bedoeld hieronder onder a, b, c en d is uitgesproken waarvan de gemeente Zevenaar kennis heeft, uit van deelneming aan de selectieprocedure<sup>14</sup>.

Voor de toepassing van de hierboven beschreven uitsluitingsgrond wordt verwezen naar aangewezen veroordelingen ter zake van:

- a deelneming aan een criminele organisatie in de zin van artikel 2, eerste lid, van Gemeenschappelijk Optreden 98/733/JBZ van de Raad, (PbEG 1998, L 351);
- b omkoping in de zin van artikel 3 van het besluit van de Raad van 26 mei 1997 (PbEG 1997, L 195) respectievelijk artikel 3, eerste lid, van Gemeenschappelijk Optreden 98/742/JBZ van de Raad (PbEG 1998, L 358);
- c fraude in de zin van artikel 1 van de overeenkomst aangaande de bescherming van de financiële belangen van de Gemeenschap (PbEG 1995, C 316);
- d witwassen van geld in de zin van artikel 1 van richtlijn nr. 91/308/EEG van de Raad van 10 juni 1991 tot voorkoming van het gebruik van het financiële stelsel voor het witwassen van geld (PbEG L 1991, L 166) zoals gewijzigd bij richtlijn nr. 2001/97/EG van het Europees Parlement en de Raad (PbEG L 2001, 344).

Als veroordelingen als hierboven bedoeld, worden in ieder geval aangemerkt veroordelingen op grond van artikel 140, 177, 178, 225, 226, 227, 227a, 227b of 323a, 328ter, tweede lid, 420bis, 420ter of 420quater van het Wetboek van Strafrecht.

---

<sup>14</sup> De gemeente Zevenaar betreft bij de toepassing uitsluitend rechterlijke uitspraken, die in de vier jaar voorafgaand aan het tijdstip van het indienen van aanmelding voor de selectieprocedure onherroepelijk zijn geworden.

- 2 De gemeente Zevenaar sluit daarnaast een gegadigde uit van de selectieprocedure wanneer:
- a de gegadigde verkeert in staat van faillissement of liquidatie, diens werkzaamheden zijn gestaakt, jegens hem een surseance van betaling of een (faillissements-) akkoord geldt, of de gegadigde verkeert in een andere vergelijkbare toestand ingevolge een soortgelijke procedure die voorkomt in de op hem van toepassing zijnde wet- of regelgeving;
  - b jegens de gegadigde een onherroepelijk geworden rechterlijke uitspraak gedaan is op grond van de op hem van toepassing zijnde wet- en regelgeving wegens overtreding van een voor hem relevante beroepsgedragsregel<sup>15</sup>;
  - c de gegadigde in de uitoefening van zijn beroep een ernstige fout heeft begaan die door de gemeente Zevenaar aannemelijk kan worden gemaakt<sup>16</sup>;
  - d de gegadigde niet heeft voldaan aan verplichtingen op grond van op hem van toepassing zijnde wettelijke bepalingen met betrekking tot betaling van sociale zekerheidspremies of belastingen;
  - d de gegadigde zich in ernstige mate schuldig heeft gemaakt aan valse verklaringen bij het verstrekken van inlichtingen, die door de gemeente Zevenaar van hem waren verlangd, of hij die inlichtingen niet heeft verstrekt.

Gedurende de gehele selectieprocedure (voorselectie en selectie) dient een aangemelde partij er zorg voor te dragen dat de uitsluitingsgronden niet op hem van toepassing zijn en moet hij blijven voldoen aan de in dit document gestelde geschiktheidseisen. Indien dit op enig moment niet het geval is, dient de gegadigde dit onverwijld kenbaar te maken en wordt door de gemeente bepaald of deze gegadigde wordt uitgesloten van verdere deelname. De gemeente is in een dergelijk geval gerechtigd om:

- genoegen te nemen met de eventueel door gegadigde te nemen maatregelen om het nadeel dat ontstaat doordat niet meer wordt voldaan aan één of meer geschiktheidseisen weg te nemen; of
- de betreffende gegadigde uit te sluiten van deelname en de eerste opvolger uit de selectiefase uit te nodigen voor de ontwikkelfase.

Gemeente Zevenaar kan ervoor kiezen om een Bibob-procedure te doorlopen voor de partij met wie de koop-/ontwikkelovereenkomst wordt gesloten. Aan een weigering om inlichtingen te geven of mee te werken, kan de gemeente Zevenaar besluiten tot uitsluiting van deelname aan de selectieprocedure.

---

<sup>15</sup> De gemeente Zevenaar betreft hierbij uitsluitend onherroepelijke uitspraken die in de vier jaar voorafgaand aan het tijdstip van het indienen van aanmelding voor de selectieprocedure onherroepelijk zijn geworden.

<sup>16</sup> De gemeente Zevenaar betreft hierbij uitsluitend ernstige fouten die zich in de vier jaar voorafgaand aan het indienen van aanmelding voor de selectieprocedure hebben voorgedaan.

Voor wat betreft bewijsvoering geldt dat de gegadigden bij hun aanmelding kunnen volstaan met het bijvoegen van het ondertekende aanmeldformulier. De drie beoogde winnaars van de selectie zal worden verzocht om binnen 7 dagen na het verzoek daartoe van de gemeente de onderliggende bewijsstukken aan te leveren, zijnde in ieder geval:

- 1 een uittreksel uit het handelsregister, dat op het tijdstip van het indienen niet ouder is dan zes maanden;
- 2 een gedragsverklaring aanbesteden, die op het tijdstip van het indienen niet ouder is dan twee jaar;
- 3 een verklaring van de belastingdienst, die op het tijdstip van het indienen, niet ouder is dan zes maanden.

#### 4.1.3 Stap 3: Toetsing of aan de geschiktheidseisen is voldaan

Indien op de gegadigde geen uitsluitingsgronden van toepassing zijn, wordt zijn geschiktheid beoordeeld aan de hand van de volgende eisen:

- 1 Eisen met betrekking tot zijn financiële en economische draagkracht
- 2 Eisen met betrekking tot technische en beroepsbekwaamheid en beroepsbevoegdheid

De gemeente is op zoek naar een partij die beschikt over de juridische capaciteiten, financiële capaciteiten, technische capaciteiten en beroepsbekwaamheid om de locatie Vestersbos te ontwikkelen.

Als de gegadigde niet aan de gestelde geschiktheidseisen voldoet, zal de aanmelding terzijde worden gelegd en is de gegadigde uitgesloten van verdere deelname aan deze selectieprocedure. De gegadigde zal hierover worden geïnformeerd.

#### Ad 1 Financiële en economische draagkracht

De gemeente Zevenaar hecht waarde aan de financiële en economische draagkracht van de gegadigden en stelt daarom de volgende minimumeisen aan de gegadigden:

- Verzekering: Gegadigde dient te beschikken over een verzekering tegen bedrijfsaansprakelijkheid/beroepsaansprakelijkheid met een minimale dekking van €500.000,- per gebeurtenis per jaar, blijkens een daartoe strekkende verklaring van de verzekeraar of verzekeringstussenpersoon.
- Continuïteit: Gegadigde mag geen signalen hebben dat de continuïteit van zijn onderneming in het geding is. Dit betekent dat de accountant geen continuïteitsparagraaf mag hebben opgenomen in het laatste jaarverslag van de onderneming.
- Afname grond: Gegadigde is onvoorwaardelijk en onherroepelijk bereid en in staat de afname van de gronden te garanderen. De eerste fase dient te worden afgenomen uiterlijk 1 jaar nadat de gemeente de gronden bouwrijp heeft gemaakt en het omgevingsplan onherroepelijk is geworden. De laatste fase uiterlijk 2 jaar nadat de gemeente de gronden bouwrijp heeft gemaakt en omgevingsplan onherroepelijk is geworden
- Bankgarantie: Gegadigde is bereid en in staat binnen 14 dagen na ondertekening van de nog op te stellen overeenkomst zekerheid te stellen ter hoogte van een bedrag van 10% van de koopprijs (excl. Btw) middels het afgeven van een bankgarantie of het storten van een waarborgsom. Dit ter verzekering van nakoming van de alle afspraken, zoals opgenomen in de overeenkomst.

Voor wat betreft bewijsvoering is het uitgangspunt dat de gegadigden bij hun aanmelding kunnen volstaan met het bijvoegen van het ondertekende aanmeldformulier, de verklaring bedrijfsaansprakelijkheid en beroepsaansprakelijkheid en het laatste jaarverslag.

Indien de gegadigde niet aan alle bovenstaande voorwaarden voldoet, wordt hij uitgesloten van deelname aan de selectie.

#### Ad 2 Technische capaciteiten en beroepsbekwaamheid

Het is voor de gemeente Zevenaar van belang dat de uiteindelijke ontwikkelaar qua technische capaciteiten en beroepsbekwaamheid geschikt is om de locatie Vestersbos te ontwikkelen.

Gegadigde dient te beschikken over minimaal één referentie en maximaal drie referenties, waarmee hij aantoont over voldoende kennis en ervaring te beschikken in het ontwikkelen en realiseren van een herontwikkelingslocatie.

Deze referenties moeten (gezamenlijk) in ieder geval minimaal voldoen aan de volgende kenmerken:

- Een binnenstedelijke herontwikkeling, die in de afgelopen 5 jaar voor eigen rekening en risico is gerealiseerd<sup>17</sup>, van minimaal 40 woningen
- Project met minimaal 10 goedkope (tot €278.000,-) woningen prijspeil 2024.<sup>18</sup>
- Project waarbij cultuurhistorisch waardevolle elementen van een gebouw hergebruikt zijn. Project dient vergelijkbaar te zijn met de opgave Vestersbos, zoals deze beschreven is in deze selectieleidraad.
- Ervaring met het in opdracht van een toegelaten instelling realiseren van sociale huurwoningen van minimaal 10 wooneenheden;

Hiervoor zijn minimaal de volgende werkzaamheden door gegadigde uitgevoerd:

- Het maken van een integraal plan voor woningbouw en de daarbij behorende semiopenbare ruimte; en
- Het realiseren van woningbouw en overige gebouwde voorzieningen; en
- Het exploiteren (verkopen/verhuren) van de gerealiseerde woningbouw.

De referentie bestaat uit een volledig compleet en naar waarheid ingevuld en ondertekend bijlageformulier op A3 (Bijlage 2a en 2b). Om een en ander te kunnen controleren en navraag te kunnen doen, vragen wij u ook de contactgegevens van een gemeentelijk contactpersoon op te geven en van de referentieorganisatie.

Ten aanzien van de te overleggen referentie gelden, naast de bovenstaande zaken die erin terug moet keren, de volgende eisen. Als niet aan alle onderstaande eisen is voldaan, wordt de referentie als ongeldig beschouwd:

- Het (de) referentieproject(-en) is (zijn) tot tevredenheid van de referentieorganisatie verricht in de periode van 5 jaar voorafgaand aan de sluitingsdatum voor het indienen van een aanmelding; en
- Ter controle dienen bij de referentieopdrachten de actuele contactgegevens van de contactpersonen volledig en correct te worden opgegeven. Verificatie kan zonder verdere toestemming en raadpleging van gegadigde worden uitgevoerd. Gegadigde dient de contactpersonen van de referentieorganisatie te verwittigen van het feit dat hij of zij in dit kader kan worden benaderd; en

---

<sup>17</sup> Dit wil zeggen dat er minimaal 12 woningen zijn opgeleverd in het project in de afgelopen 5 jaar.

<sup>18</sup> Uitgangspunt is dat de gerealiseerde woningen ook in 2024 nog gerealiseerd kunnen worden voor deze VON prijs. Dit dient onderbouwd te worden middels bouwindex cijfers.

- Indien de verklaring van de referentieorganisatie niet overeenstemt met de verklaring van gegadigde, of de referentieorganisatie geen medewerking aan de controle wenst te verlenen en dus niet kan worden geverifieerd of aan het vereiste is voldaan, kan de referentie als ongeldig beschouwd worden, met uitsluiting van deelname aan de selectie tot gevolg; en
- Referenties worden alleen als geldig beschouwd indien de betreffende referentieopdracht volledig is uitgevoerd door gegadigde; en
- De referentieopdracht mag niet uitgevoerd zijn voor de eigen organisatie van gegadigde, of een andere organisatie binnen de holding, of een onderneming met een belang groter dan een derde in de onderneming die de referentieopdracht heeft uitgevoerd.

De gemeente Zevenaar behoudt zich het recht voor door gegadigde nadere bewijsstukken te laten overleggen waaruit blijkt dat de verklaringen naar waarheid zijn ingevuld.

## 4.2 Loting

Indien er meer dan drie gegadigden aan alle minimale voorwaarden voor aanmelding (zie paragraaf 4.1) hebben voldaan, zal op basis van loting bepaald worden welke drie partijen geselecteerd worden voor de selectiefase.

- De loting vindt plaats door een notaris op een nader bekend te maken tijdstip en locatie (zie paragraaf 3.3); en
- De loting is toegankelijk voor de gegadigden; en
- De notaris wijst door loting aan elke gegadigde een rangnummer toe en stelt de rangordelijst op; en
- Gegadigden worden op de hoogte gesteld van hun plaats op deze rangordelijst.
- De nummers 1 tot en met 3 worden in eerste instantie uitgenodigd voor de selectiefase. Mochten er door omstandigheden binnen de selectiefase partijen afvallen (doordat bijvoorbeeld niet voldaan wordt aan de gestelde eisen) dan heeft de gemeente de mogelijkheid om op volgorde, dus beginnend bij nummer 4, partijen uit te nodigen mee te doen aan de selectiefase.

## 4.3 Rechtsbescherming voorselectieprocedure en vervolg

Op basis van de beoordeling van de aanmeldingen en de uitslag van de eventuele loting zal de gemeente haar voorlopige voorselectiebeslissing aan de gegadigden meedelen. De afgewezen gegadigden krijgen 20 kalenderdagen de tijd om desgewenst een kort geding te starten tegen de uitslag, als zij het daarmee niet eens zijn. Let wel, dit betreft een vervaltermijn.



#### 4.4 Toetsing Inhoudelijk (selectiefase)

De aanmelding (conform paragraaf 3.5.2) zal inhoudelijk beoordeeld worden. Randvoorwaarde is wel dat nog steeds voldaan wordt aan de minimale eisen (paragraaf 4.1) en de gemeente dus niet hoeft te concluderen dat de aanmelding terzijde moet worden gelegd en de gegadigde moet worden uitgesloten van deelname aan deze selectieprocedure. Deze beoordeling vindt plaats door een beoordelingscommissie, op basis van de hieronder beschreven beoordelingscriteria.

De beoordelingscommissie bestaat uit deskundigen vanuit de volgende disciplines/functies:

- Projectleider;
- Grondzaken / planeconomie;
- Stedenbouw / architectuur / verkeer / landschap/ erfgoed;
- Wonen;
- Duurzaamheid.

De gemeente behoudt zich het recht voor om de samenstelling en het aantal beoordelaars voorafgaande aan de beoordeling van de plannen te wijzigen, indien daartoe aanleiding bestaat.

##### Beoordelingscriteria

De aanmeldingen worden beoordeeld op de onderstaande vier onderdelen, waarbij de maximaal te behalen score per onderdeel als volgt is:

1	Ruimtelijke en verkeerskundige uitgangspunten	45
2	Duurzaamheid/circulariteit/natuurinclusief bouwen	20
3	Woningbouwprogramma	15
4	Prijs (financiële uitgangspunten)	20

- De beoordelingscommissie beoordeelt de ingediende plannen op de vier verschillende onderdelen gezamenlijk, zodat de punten integraal worden toegekend. De commissie is een deskundigencommissie. De duurzaamheidsbeoordeling is dus alleen aan de duurzaamheidsadviseur en de stedenbouwkundige laat zich alleen uit over de ruimtelijke aspecten. De deelnemer die de hoogste totaalscore op de beoordelingscriteria heeft behaald, is de deelnemer met het beste plan en is dus de winnaar.
- De plannen worden, mits in deze paragraaf niet anders bepaald, absoluut beoordeeld en gescoord op de criteria 1 t/m 4. Dit wil zeggen dat de plannen op hun eigen merites worden beoordeeld en per criterium worden gescoord en dus niet ten opzichte van elkaar.
- De beoordelaars beoordelen en waarderen de plannen eerst individueel, waarna deze individuele scores in een consensusbijeenkomst worden besproken en de definitieve scoring en motiveringen worden vastgesteld.
- Indien de beoordelingscommissie een aanmelding beoordeeld met minder dan 70 punten wordt de aanmelding ter zijde gelegd en uitgesloten van de selectie.
- De beoordelaars (behalve de planeconoom) nemen geen kennis van de aangeboden prijzen, zodat zij objectief en onafhankelijk daarvan tot een oordeel komen, hetgeen de objectiviteit ten goede komt.

De score per selectie criterium wordt toegekend aan de hand van onderstaand beoordelingskader:

1	Ruimtelijke en verkeerskundige uitgangspunten		Maximaal punten
De mate waarin de aanmelding aansluit bij het onderdeel <u>hoofdropzet en overgang prive-openbaar (paragraaf 2.3.2) en groen en water (paragraaf 2.3.3)</u> en er een goede invulling is gegeven aan <u>aandachtspunten verdere uitwerking/ontwerp (paragraaf 2.3.2)</u>	De aanmelding sluit niet aan De aanmelding sluit onvoldoende aan De aanmelding sluit voldoende aan De aanmelding sluit goed aan De aanmelding sluit zeer goed aan De aanmelding sluit uitstekend aan en is onderscheidend	0 4 8 12 16 20	45
De mate waarin de aanmelding aansluit bij het onderdeel <u>Bouwmassa en Architectuurbeeld (paragraaf 2.3.2)</u>	De aanmelding sluit niet aan De aanmelding sluit onvoldoende aan De aanmelding sluit voldoende aan De aanmelding sluit goed aan De aanmelding sluit zeer goed aan De aanmelding sluit uitstekend aan en is onderscheidend	0 2 4 6 8 10	
De mate waarin het <u>parkeerplan</u> van de aanmelder aansluit en invulling geeft aan de uitgangspunten en aandachtspunten vernoemt in paragraaf 2.3.4	Het parkeerplan sluit niet aan Het parkeerplan sluit onvoldoende aan Het parkeerplan voldoende aan Het parkeerplan sluit goed aan Het parkeerplan sluit zeer goed aan De aanmelding sluit uitstekend aan en is onderscheidend	0 1 2 3 4 5	
De mate waarin de aanmelding erin slaagt de <u>kansen voor hergebruik</u> van de cultuurhistorisch waardevolle elementen/bouwdelen te benutten, zoals beschreven in paragraaf 2.3.2 en bijlage 10.	De aanmelding maakt geen gebruik van de kansen. De aanmelding maakt onvoldoende gebruik van kansen De aanmelding maakt voldoende gebruik van kansen De aanmelding maakt goed gebruik van de kansen De aanmelding maakt zeer goed gebruik van de kansen De aanmelding maakt uitstekend gebruik van de kansen en is onderscheidend.	0 1 4 6 8 10	
<p><u>Beoordeling ruimtelijke uitgangspunten</u> De door de gegadigden ingediende aanmeldingen/plannen worden beoordeeld aan de hand van de in paragrafen ruimtelijke uitgangspunten (paragraaf 2.3.2), Groen en Water(2.3.3) en Verkeerskundige uitgangspunten (paragraaf 2.3.4) en bijlage 3 en 10 genoemde punten.</p> <p>Bij het onderdeel <u>kansen voor hergebruik</u> en <u>parkeerplan</u> zullen de plannen tevens ten opzichte van elkaar worden beoordeeld.</p>			

Indien de aanmelding niet past binnen het in procedure zijnde omgevingsplan, heeft de gemeente de mogelijkheid de aanmelding uit te sluiten van de selectie, dan wel nadere voorwaarden te verbinden aan het vervolg (van de aanmelder) van de selectie.

2	Duurzaamheid en circulariteit		Maximaal punten
Het CO <sub>2</sub> -bewust certificaat-niveau / CO <sub>2</sub> -ambitieniveau van de deelnemer.	CO <sub>2</sub> -bewust certificaat niveau 1/2 / CO <sub>2</sub> -ambitieniveau 1/2	0	20
	CO <sub>2</sub> -bewust certificaat niveau 3 / CO <sub>2</sub> -ambitieniveau 3	2	
	CO <sub>2</sub> -bewust certificaat niveau 4 / CO <sub>2</sub> -ambitieniveau 4	3	
	CO <sub>2</sub> -bewust certificaat niveau 5 / CO <sub>2</sub> -ambitieniveau 5	4	
Plan duurzaamheid en circulariteit	De wijze waarop en in welke mate de inschrijver borgt dat de losmaakbaarheid en hergebruikpotentie van materialen en grondstoffen worden vergroot.	0-2	
	De wijze waarop en in welke mate de inschrijver borgt dat minimaal 25% van de toegepaste materialen circulair zijn (hergebruikt of hernieuwbaar/biobased grondstoffen en oneindig gebruik van bouwmaterialen)	0-2	
	De wijze waarop en in welke mate de inschrijver borgt dat een maximale MPG-score van 0,5 voor grondgebonden woningen en 0,55 voor gestapelde woningen wordt gehaald.	0-2	
	De wijze waarop en in welke mate waarin de inschrijver gebruik maakt van conceptuele bouw.	0-2	
	De wijze waarop en de mate waarin de inschrijver het gebruik van CO <sub>2</sub> -neutraal materieel en het CO <sub>2</sub> -neutraal reizen stimuleert.	0-2	
Natuurinclusief bouwen.	Realiseren van aantoonbaar zichtbaar en ervaarbaar 50 % groen dakoppervlak	1	
	Realiseren van aantoonbaar zichtbaar en ervaarbaar 70 % groen dakoppervlak	3	
	Realiseren van aantoonbaar groene gevels aan hoofdgebouwen.	0-2	
	Realiseren van nestelvoorzieningen (minimaal gemiddeld 1 per woning) voor meer dan één doelsoort en meerdere voorzieningen per doelsoort (afgestemd op de locatie)	0-1	

#### Beoordeling criterium CO2-bewust certificaat/CO2-ambitieniveau

U kunt op twee verschillende manieren invulling geven aan dit criterium.

- 1 U beschikt over een CO2-bewust certificaat en overlegt deze bij inschrijving aan de gemeente Zevenaar.
- 2 U beschikt nog niet over een CO2-bewustcertificaat. U moet binnen een jaar na ondertekening van de koop-/ontwikkelovereenkomst, voldoen aan het niveau dat is aangeboden in het kader van deze selectieprocedure. Bij uw inschrijving (in de toelichting) dient u duidelijk aan te geven dat u dit gaat doen, hoe u dit gaat doen en geeft u inzicht in uw planning om te gaan voldoen.

#### Beoordeling plan duurzaamheid en circulariteit

Het plan wordt kwalitatief beoordeeld. Daarbij wordt per doelstelling beoordeeld op:

- Compleetheit van de beschreven doelstellingen.  
Is per onderdeel SMART geformuleerd op welke wijze wordt bijgedragen aan het behalen van de specifieke gemeentelijke doelstelling. Let hierbij op duidelijkheid, concreetheit, eenduidigheid, ondubbelzinnigheid en onderbouwd met concreet bewijs en/of concrete voorbeelden.
- Aandeel in behalen doelstellingen  
De mate waarin bijgedragen wordt aan de doelstellingen van de gemeente. Naarmate de voorgestelde aanpak in hogere mate bijdraagt aan de genoemde doelstellingen in paragraaf 2.3.7, wordt dit hoger gewaardeerd.

Plannen worden separaat en t.o.v. elkaar beoordeeld, waarbij het in eerste instantie belangrijk is dat de bijdrage SMART is beschreven, waarna vervolgens de mate waarin beoordeeld wordt. Voor alle duidelijkheid indien er één van de vijf doelstellingen ontbreekt leidt dit tot 0 punten op dit subonderdeel.

#### Beoordeling natuurinclusief bouwen

Door natuurinclusief te bouwen en te ontwerpen is het mogelijk gezonde en aantrekkelijke steden en dorpen te creëren, die voor alle gebruikers een prettige leefomgeving zijn. Investeren in groene kwaliteit levert immers veel meer op dan alleen maar een mooi plaatje. Goed stedelijk groen zorgt voor verkoeling in de zomerhitte, zuivert de lucht en biedt volop ruimte aan mede-stadsbewoners, zoals vogels en insecten.

De kunt op drie verschillende manieren punten verdienen op dit criterium. Plannen worden separaat (groen dakoppervlak) en t.o.v. elkaar (groene gevels en nestvoorzieningen) beoordeeld. Bij de laatste twee onderdelen kunnen maximaal 1 en 2 punten worden gescoord. Dit afhankelijk van de mate waarin voldaan wordt aan het criterium t.o.v andere indieners.

3	Woningbouwprogrammering		Maximaal punten
De mate waarin het plan plaats biedt aan een <u>diversiteit van woningtypen en doelgroepen</u> , zoals beschreven in paragraaf <u>2.3.5</u>	Er is beperkt sprake van diversiteit Er is voldoende sprake van diversiteit Er is goed sprake van diversiteit Er is zeer goed sprake van diversiteit	1 2 3 4	15
De mate waarin invulling is gegeven aan het realiseren van <u>bijzondere woon/leefconcepten gericht op ouderen/doorstromers</u> , zoals beschreven in paragraaf 2.3.5	Er is geen sprake van bijzondere woon en leefconcepten Er is duidelijk sprake van bijzondere woon- en leefconcepten.	0 0-2	
De mate waarin invulling is gegeven aan het realiseren van woningen voor <u>aandachtsgroepen</u> , zoals beschreven in paragraaf 2.3.5	Er is geen sprake van huisvesting aandachtsgroepen Er is duidelijk sprake huisvesting van aandachtsgroepen	0 0-2	
Percentage <u>levensloopbestendige woningen</u> (exclusief sociaal) van het totale woningbouwprogramma	>10% van de woningen zijn levensloopbestendig >30% van de woningen zijn levensloopbestendig >50% van de woningen zijn levensloopbestendig	1 2 3	
Totale percentage woningen dat als middenhuurwoning wordt gerealiseerd.	> 5% van het totale woningbouwprogramma = >10% van het totale woningbouwprogramma	2 4	
<p><u>Beoordeling woningbouwprogrammering</u>  Hierbij wordt beoordeeld in welke mate het ingediende plan voldoet aan de woningbouwprogrammering (paragraaf 2.3.5). Uitgangspunt is dat het plan voldoet aan de minimaal beschreven eisen zoals opgenomen in deze paragraaf. Indien het plan niet voldoet aan die minimale eisen, scoort het plan geen enkel punt op dit criterium en wordt het plan terzijde gelegd. De plannen worden op het onderdeel diversiteit, bijzondere woon- en leefconcepten en aandachtsgroepen ten opzichte van elkaar beoordeeld.</p>			

<b>4</b>	<b>Prijs (financiële uitgangspunten)</b>		<b>Maximaal punten</b>
Hierbij wordt de minimum <u>gecorrigeerde grondbieding beoordeeld</u> (op basis van de grondprijsbrief 2025), die voortvloeit uit de verwachte VON prijzen. Zie paragraaf 2.3.6.	Het plan met de hoogste <u>gecorrigeerde grondbieding</u> scoort maximaal 20 punten. Overige plannen scoren naar rato.	0-20	20

Beoordeling

Hierbij wordt de (gecorrigeerde) grondbieding beoordeeld. In ieder geval moet de grondbieding aan de eisen /voorwaarden vermeld in paragraaf 2.3.6 voldoen. Zo moet hij onder andere marktconform zijn en passen binnen de kaders van de grondprijsbrief. Niet voldoen aan deze minimale eisen leidt tot uitsluiting.

De gecorrigeerde grondbieding:

Is het gedane grondbod minus de geschatte kosten (€ 40,- groen/water en € 180,- verharding) van de aanleg van de openbare ruimte binnen het plangebied (Bijlage 4).

Wijze berekening gecorrigeerde grondbieding

		Voorbeeld
Grondbod gegadigde		€2.000.000
Aftrek € 40,- per m2 te realiseren groen/water binnen het plangebied	2.500 m2	€100.000,-
Aftrek €180,- per m2 te realiseren verharding binnen het plangebied	2.500 m2	€450.000,-
Gecorrigeerde bieding		€1.450.000

Voorbeeld:

Stel de hoogste gecorrigeerde bieding is €1.600.000,- en uw gecorrigeerde grondbieding is €1.450.000. Dan krijgt de hoogste bieding 20 punten en uw bieding scoort  $(14,5 \times 20) / 16 = 18,1$  punten. Punten worden afgerond op tienden. Ervan uitgaande beide biedingen voldoen aan de eisen vermeld in paragraaf 2.3.6

#### 4.5 Rechtsbescherming selectieprocedure en vervolg

Nadat de beoordelingscommissie heeft vastgesteld welke deelnemer het beste plan heeft ingediend en zij ter zake een advies aan de gemeente/college heeft uitgebracht, zal de gemeente haar beslissing bekend maken aan de deelnemers. Daarbij gaat het om een voorlopige beslissing. Het voornemen om de koop-/ontwikkelovereenkomst te sluiten met de winnende deelnemer houdt niet de aanvaarding in van diens aanbod (plan). De af te wijzen deelnemers ontvangen een korte motivering van deze voorlopige beslissing van de gemeente. Indien zij het niet eens zijn met dat voornemen c.q. met hun afwijzing, dan dienen zij binnen 20 kalenderdagen na dagtekening van de beslissing een kort geding aanhangig te hebben gemaakt bij de bevoegde rechter. Bij gebreke daarvan zijn zij niet-ontvankelijk en is hun recht vervallen om de beslissing van de gemeente en/of de uitkomst van deze selectieprocedure door de rechter te laten toetsen. Indien geen kort geding aanhangig wordt gemaakt of indien de rechter de bezwaren van de afgewezen deelnemer afwijst, dan zal de gemeente naar verwachting een definitieve beslissing nemen en tot sluiting van de koop-/ontwikkelovereenkomst overgaan.

##### Wachtkamer

Op deze procedure is een “wachtkamerconstructie” van toepassing. Indien gemeente Zevenaar besluit dat zij er niet in slaagt tot overeenstemming met de gegadigde van het beste plan te komen, is de gemeente gerechtigd in gesprek te gaan met de overige deelnemers van deze procedure, waarbij de rangvolgorde van de uitslag van deze procedure leidend is. De gegadigde die in deze procedure op de tweede plaats is geëindigd, kan in dat geval de positie overnemen van de gegadigde die aanvankelijk heeft gewonnen (mits gegadigde wel boven de 65 punten heeft gescoord). De gegadigde is gehouden zijn aanbieding alsdan gestand te doen. De gemeente behoudt zich het recht voor te besluiten een nieuwe selectieprocedure uit te schrijven (zie ook paragraaf 3.8).