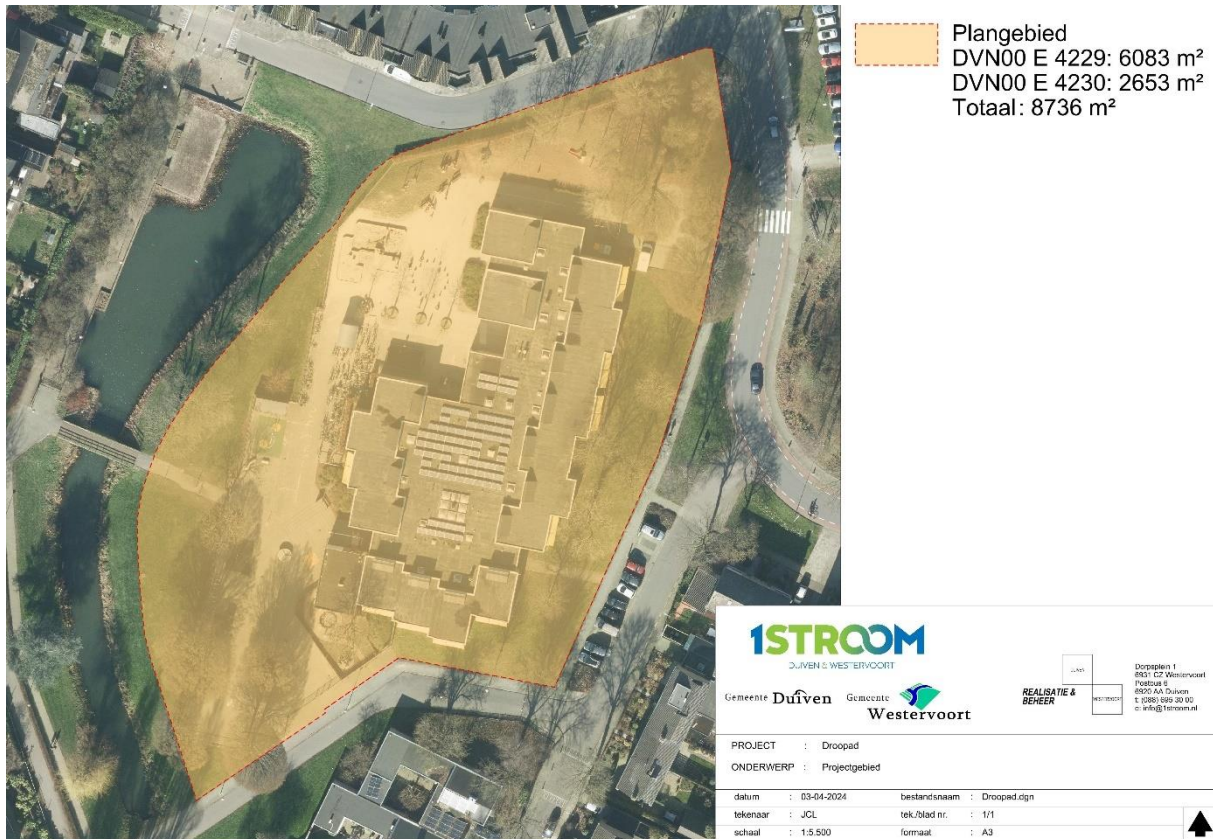


Gunningsfase ontwikkelcompetitie locatie IKC Remigius, Droopad 1 te Duiven



Inhoud

Bijlagen	4
1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Het project	5
1.3 Gunningsfase.....	5
1.4 Kaders.....	6
1.4.1 Omgevingsplan	6
1.4.2 Onderzoek naar flora en fauna.....	7
1.4.4 Ontsluiting plangebied	8
1.5 Oplevering plangebied.....	8
1.6 Planning.....	9
1.7 Koop- samenwerkings- en realisatieovereenkomst.....	9
2. Aanbiedingsvereisten en gunningscriteria	10
2.1 Gunningscriteria en totaalscore	10
2.2 Deel 1: Prijs	10
2.2.1 Vormvereisten	10
2.2.2 Eisen	10
2.2.3 Puntenwaardering	11
2.3 Deel 2: Ruimtelijke inpassing en openbare ruimte.....	11
2.3.1 Vormvereisten	11
2.3.2 Eisen	12
2.3.3 Wensen.....	12
2.3.4 Puntenwaardering	13
2.4 Deel 3: Duurzaamheid	14
2.4.1 Vormvereisten	14
2.4.2 Eisen	14
2.4.3 Wensen.....	14
2.4.4 Puntenwaardering	14
2.5 Deel 4: Plan van aanpak	15
2.5.1 Vormvereisten	15
2.5.2 Eisen	15
2.5.3 Wensen.....	15
2.5.4 Puntenwaardering	15
3. Procedure en beoordelingsproces	16

3.1	Communicatie en uitwisseling documenten.....	16
3.2	Vragen en nota van inlichtingen.....	16
3.3	Inschrijving	16
3.4	Presentatie plan	16
3.5	Beoordelingscommissie	17
3.6	Gelijke score	17
3.7	Besluitvormingsproces gunning en bezwaartermijn	17
3.8	Financiële bijdrageregeling.....	18
3.9	Vrijwaringen	18
3.10	Bibob-procedure	18

Bijlagen

Procedureel

- Bijlage 1a: Prijs Droopad (biedingsformulier)
- Bijlage 1b: Het verkochte

Overeenkomsten

- Bijlage 2: Concept koop-, samenwerkings- en realisatieovereenkomst

Onderzoeken en tekeningen

- Bijlage 3: Quicksan natuuronderzoek, IKC Remigius en Woonpark Duiven
- Bijlage 4: Nader onderzoek vleermuizen en sleedoornpage
- Bijlage 5: Plan van aanpak gewone dwergvleermuis
- Bijlage 6: Bomen Effect Analyse Woonpark Duiven
- Bijlage 7: Onderzoek ontplofbare oorlogsresten, Duiven Centrum
- Bijlage 8a: Situatietekening - uitgangspunten
- Bijlage 8b: Tekening projectgebied (pdf)
- Bijlage 8c: Tekening projectgebied (dwg)
- Bijlage 9: KLIC-melding

Beleid

- Bijlage 10: Keuzemenu duurzaamheidsmaatregelen woningbouwlocaties
- Bijlage 11: Duurzaamheid – habitat creëren doelsoorten
- Bijlage 12: Poster werken rond bomen
- Bijlage 13: Uitwerkingsregels Omgevingsplan – locatie Droopad 1 Duiven
- Bijlage 14: Doelgroepenverordening Duiven 2023
- Bijlage 15: Welstandsnota gemeente Duiven
- Bijlage 16: Omgevingsvisie Duiven
- Bijlage 17: Mobiliteitsplan Duiven 2016-2026
- Bijlage 18: Parkeernormennota Duiven
- Bijlage 19: Handboek technische eisen voor de inrichting van de openbare ruimte in de gemeente Duiven 2023
- Bijlage 20: Watertakenplan De Liemers 2022-2026
- Bijlage 21: Gebiedsaanwijzingsbesluit hemelwaterverordening gemeente Duiven
- Bijlage 22: Aansluitverordening gemeente Duiven
- Bijlage 23: Beroepsschrift tegen bestemmingsplan 7 april 2023

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

In het centrum van Duiven wordt momenteel aan het Liemersplein een nieuw gebouw voor Integraal Kind Centrum Remigius (IKC) gebouwd. Zodra dit gebouw gereed is, komt de huidige locatie aan het Droopad 1 in Duiven vrij. Dit zal naar verwachting begin 2025 gebeuren. De gemeente Duiven wil deze locatie herontwikkelen tot woongebied en daarmee een deel van haar woningbouwopgave realiseren.

De gemeente kiest ervoor om de locatie (grond) middels een ontwikkelcompetitie te verkopen en te laten ontwikkelen. Voor de realisatie van het project wordt gezocht naar een marktpartij die als risicodragend ontwikkelaar het project ontwikkelt en realiseert zoals omschreven in dit document. Met de ontwikkelcompetitie selecteert de gemeente het beste plan voor de locatie en doet zij een beroep op de kennis, kunde en creativiteit van de markt.

Voor u ligt het gunningsdocument voor de gunningsfase van de ontwikkelcompetitie voor de locatie IKC Remigius, Droopad 1 te Duiven. In de selectiefase zijn 4 partijen geselecteerd. Deze partijen worden gevraagd een aanbieding te doen op basis van de in dit gunningsdocument beschikbare informatie. De beoordeling van de aanbiedingen gebeurt op basis van de in deze nota uitgewerkte criteria.

1.2 Het project

Veel mensen zoeken een woning in de gemeente Duiven. Daarom zijn er de komende jaren meer woningen nodig. De coalitie in de gemeente Duiven heeft in haar coalitieakkoord 'Samen aan de slag!' doorpakken op woningbouw opgenomen als één van de drie speerpunten. In 2021 is de Woonvisie Duiven 2021-2030 door de gemeenteraad vastgesteld. De locatie aan Droopad 1 staat hierin beschreven als één van de locaties die de meeste prioriteit moet krijgen.

De locatie Droopad 1 bevindt zich aan de rand van het centrum van Duiven. De bestaande bebouwing in de wijk rondom locatie Droopad 1 is ontstaan in de jaren 60 en 70 van de vorige eeuw. Het gebouw, dat op deze locatie staat, wordt, totdat de bouw van het IKC aan het Liemersplein gereed is, gebruikt als basisschool. Het gebouw zal worden gesloopt door de gemeente. Naast locatie Droopad 1 bevindt zich het winkelcentrum De Passage dat deel uitmaakt van het centrum van de gemeente Duiven. Boven De Passage bevinden zich appartementen. Aan de westzijde grenst de locatie aan een groene zone met waterpartij met daarachter woningen. Aan de zuidzijde ligt een fietspad en aan de oostzijde staan woningen.

De gemeente Duiven heeft kaders voor het op de locatie te ontwikkelen plan opgesteld. Deze zijn opgenomen in hoofdstuk 2. Op deze locatie kunnen minimaal 30 en maximaal 50 woningen worden ontwikkeld.

1.3 Gunningsfase

De gunningsfase is bedoeld om de 4 geselecteerde marktpartijen in de gelegenheid te stellen om te komen tot een inschrijving welke bestaat uit een inhoudelijk plan en een prijsaanbieding. Ingekomen inschrijvingen worden beoordeeld op basis van de in dit document benoemde criteria. Aan de partij met de best scorende inschrijving is de gemeente voornemens het project te gunnen. De gemeente is niet verplicht tot gunning over te gaan.

Het selectie- en gunningsproces kent de volgende stappen:

1. Selectie

In de selectiefase zijn marktpartijen in de gelegenheid gesteld om, op basis van een concept van dit gunningsdocument, hun interesse kenbaar te maken om een aanbieding te doen voor de beoogde ontwikkeling. 28 marktpartijen hebben hun interesse kenbaar gemaakt. 24 partijen voldeden aan de objectieve inschrijvingscriteria. Door middel van een loting door een notaris zijn 4 partijen geselecteerd; deze partijen worden in de gelegenheid een aanbieding te doen.

2. Inzending

De geselecteerde partijen leveren een concept Stedenbouwkundig ontwerp, een schetsplan van de te realiseren woningen en schetsontwerp voor de inrichting van het bijbehorende openbaar gebied (voorzien van een korte toelichting) in en geven hier tijdens een presentatie een toelichting op. De inzending wordt getoetst aan de uitgangspunten zoals beschreven in dit gunningsdocument. Indien aan de uitgangspunten wordt voldaan, kan overgegaan worden tot beoordeling en gunning. Inschrijvingen die niet voldoen aan de voorwaarden en uitgangspunten zoals beschreven in dit gunningsdocument, worden uitgesloten van verdere deelname aan het gunningsproces en worden niet beoordeeld. De inzender(s) ontvangen hiervan bericht.

3. Beoordeling

De inzendingen worden beoordeeld door de beoordelingscommissie. Zie hiervoor paragraaf 3.4.

4. Gunning

De beoordelingscommissie stelt aan het college van B&W van de gemeente Duiven voor om het best scorende plan als winnaar aan te wijzen. Het college neemt vervolgens een besluit om het project te gunnen. De winnaar wordt uitgenodigd voor het uitwerken en ondertekenen van de koop-, samenwerkings- en realisatieovereenkomst met de gemeente.

5. Realisatie

De geselecteerde marktpartij ontwikkelt en draagt zorg voor de realisatie van de woningen en het bouw- en woonrijp maken van de locatie. De gemeente draagt het plangebied vrij van bebouwing over. De gemeente zorgt ervoor dat het plangebied qua bodemkwaliteit geschikt is voor woningbouw.

1.4 Kaders

Voor het nieuwe woongebied zijn de ambities en kaders vastgesteld welke zijn opgenomen als bijlagen.

1.4.1 Omgevingsplan

Op deze locatie zijn de regels van het omgevingsplan Duiven van toepassing. Deze regels zijn onder andere afkomstig uit het bestemmingsplan “Duiven, Droopad 1” (vastgesteld 14-02-2023) en het bestemmingsplan “Parapluplan parkeren Duiven” (vastgesteld 18-04-2023). Tegen het bestemmingsplan “Druiven, Droopad 1” is beroep ingesteld. De inhoud van het beroep is opgenomen in bijlage 23. De zitting van de Afdeling bestuursrechtspaar van de Raad van State is nog niet gepland.

De “bestemming”¹ van het perceel is “Woongebied – uit te werken”. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is het niet meer mogelijk de bestemming uit te werken. De uitwerkingsregels zijn in dit gunningsdocument vertaald naar eisen waaraan het in te dienen plan moet voldoen. Na gunning

¹ Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 spreken we niet meer van bestemmingen maar van functies, die worden toegekend aan de locaties.

zoals beschreven in dit document, zal de benodigde Omgevingswet-procedure worden opgestart met als doel het geselecteerde plan mogelijk te maken.

Voor wat betreft de omgevingswet-procedure zijn er twee opties:

1. Het geldende bestemmingsplan met de uitwerkingsplicht houdt stand bij de Raad van State. In dat geval kan worden volstaan met een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit (reguliere procedure).
2. Het bestemmingsplan en de uitwerkingsplicht houdt geen stand bij de Raad van State. In dat geval zal een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit moeten worden aangevraagd. Uitgangspunt hierbij is dat de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3:4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing is.

De kosten voor het opstellen van de benodigde stukken en het ambtelijk begeleiden van de procedure zijn voor rekening van de gemeente. Het risico op vertraging die de procedure met zich meebrengt en eventuele nadeelcompensatie (planschade) ligt bij de marktpartij.

1.4.2 Onderzoek naar flora en fauna

Er is reeds onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van beschermde flora en fauna in het plangebied. Allereerst is een quickscan gedaan (bijlage 3) en vervolgens is een nader onderzoek verricht naar vleermuizen en sleedoornpage (bijlage 4). Uit het vervolgonderzoek is naar voren gekomen dat voor de sloop van de school een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit (voorheen ontheffing Wet natuurbescherming) nodig is vanwege de aanwezigheid van de gewone dwergvleermuis. De aanvraag is op 25 maart 2024 ingediend bij de provincie Gelderland. Uit het Plan van aanpak gewone dwergvleermuis (bijlage 5) blijkt dat in de gevels van de te bouwen woningen permanente voorzieningen voor deze vleermuizen aangebracht moeten worden. De verantwoordelijkheid hiervoor ligt bij de marktpartij. De aan te brengen voorzieningen moeten in de planuitwerking betrokken worden.

Het plangebied kent ook een vliegroute voor vleermuizen. Deze vliegroute ligt langs de bomen aan de rand van het plangebied aan de Kastanjelaan. Zolang ter plaatse geen bomenkap plaatsvindt, wordt de route niet aangetast en is geen vergunning nodig. Om die reden wordt als eis meegegeven dat de bomen die deel uitmaken van de vliegroute niet gekapt mogen worden. Uitzondering hierop vormen de bomen 68 en 69 uit de Bomen Effect Analyse (bijlage 6); deze moeten wijken voor de verkeersontsluiting. Om de vliegroute voor vleermuizen in stand te houden dient boom 68 of te worden verplaatst, of er dient een nieuwe boom gepland te worden ten noorden van boom 68. Deze boom dient minimaal 5 meter hoog te zijn, en een onderste kroonbreedte van minimaal 2,5 meter te hebben. Het gat in de vliegroute – gemeten tussen de kronen van de bomen – mag niet groter zijn dan 7 meter. De gemeente Duiven zorgt voor de verplaatsing of aanplant van de boom.

In verband met de bescherming van de vliegroute voor vleermuizen is het niet toegestaan om bouwlampen te plaatsen ter plaatse van de bomen die onderdeel uitmaken van de vliegroute. Indien de omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit niet verleend wordt door de provincie, dan blijft een van de uitgangspunten van de herontwikkeling (sloop schoolgebouw) niet overeenind en zullen we de ontwikkelcompetitie stoppen. Zodra we hierover signalen ontvangen van het bevoegd gezag (provincie Gelderland), zullen we hierover communiceren. Een besluit op de omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit wordt uiterlijk 1 juli 2024 verwacht.

1.4.3 Bomen Effect Analyse en Onderzoek Ontploffbare Oorlogsresten

In het plangebied is een Bomen Effect Analyse (bijlage 6) en een Onderzoek Ontploffbare Oorlogsresten (bijlage 7) verricht. Ten aanzien van de Bomen Effect Analyse is van belang dat in de aanbidding wordt aangegeven op welke wijze met de bevindingen en aanbevelingen in het rapport wordt omgegaan. De randvoorwaarden en eisen uit de poster Werken rond bomen (bijlage 12) moeten worden nageleefd.

Het onderzoek naar ontploffbare oorlogsresten heeft geen bijzonderheden opgeleverd: het onderzoeksgebied is als onverdacht aangemerkt.

1.4.4 Ontsluiting plangebied

De locatie van de ontsluiting van het plangebied voor autoverkeer is weergegeven op de situatietekening (bijlage 8a). Ten behoeve van de aanleg van deze ontsluiting dienen de bomen 68 en 69 gekapt te worden.

Op de situatietekening is ook een ontsluiting voor voetgangers opgenomen. Dit is een bestaande verbinding die echter niet in stand gehouden hoeft te worden.

1.5 Oplevering plangebied

Oplevering plangebied

De gemeente levert het plangebied vrij van opstallen op. Dat wil zeggen dat de opstallen worden gesloopt en het plangebied wordt opgeruimd. Onder sloop wordt verstaan de sloop van de opstallen en bestaande fundering. De gemeente zorgt ook voor de bescherming van de in het plangebied aanwezige bomen ten tijde van de sloop. In overleg met de ontwikkelaar wordt bepaald of de grond na sloop wordt aangevuld tot maaiveld of niet. Het verwijderen van kabels en leidingen behoort tot het bouwrijp maken van het plangebied. Hiervoor is de ontwikkelaar verantwoordelijk. De ontwikkelaar is ook verantwoordelijk voor het woonrijp maken van het plangebied.

De sloop van de bestaande opstallen kan plaatsvinden nadat de leerlingen zijn verhuisd naar de nieuwe locatie én de omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit is verleend. De verwachting is dat de sloop in Q2 2025 plaatsvindt.

Bodemkwaliteit

De gemeente doet verkennend bodemonderzoek. Uit dit bodemonderzoek dient te blijken dat er geen sprake is van een verontreiniging. Indien blijkt dat er wel een verontreiniging aanwezig is, die de realisatie van het project niet zonder sanering mogelijk maakt, dan neemt de gemeente de saneringskosten voor haar rekening.

Kolken, putten en lichtmasten

Ten aanzien van bijlage 8b/8c – tekening projectgebied: Op deze tekening zijn paars omrand twee gebieden aangegeven die eerst besproken moeten worden met de afdeling Realisatie & Beheer van de gemeente Duiven. In deze gebieden zijn kolken en lichtmasten aanwezig. Hiervoor geldt het volgende: De kolken, putten en lichtmasten aan de Dennenlaan dienen te blijven zitten / staan. De kolken bij de ingang aan de Kastanjelaan kunnen komen te vervallen. De ontwikkelaar zal dit deel van de riolering moeten “afdoppen” en verwijderen. (in overleg met de gemeente). Een KLIC-melding is opgenomen als bijlage 9.

1.6 Planning

Onderstaande planning is met zorg samengesteld. De gemeente Duiven behoudt zich het recht voor om gedurende de procedure de tijdsplanning alsmede overige in dit gunningsdocument genoemde termijnen eenzijdig te wijzigen. De geselecteerde partijen worden hiervoor per e-mail geïnformeerd.

Activiteit	Datum/tijdstip
Publicatie gunningsfase	10 juni 2024, uiterlijk 13:00 uur
Sluitingstermijn indienen vragen gunningsfase	24 juni 2024, 13:00 uur
Publicatie nota van inlichtingen vragen	9 juli 2024, uiterlijk 13:00 uur
Sluitingstermijn inschrijving gunningsfase	19 september 2024, 13:00 uur
Presentatie plan door inschrijvers	24 september 2024, 9:00 tot 13:00 uur
Beoordeling door beoordelingscommissie	25 september t/m 28 oktober 2024
Instemming met voorgenomen gunning door college B&W	29 oktober 2024
Verzenden voorgenomen gunning	30 oktober 2024
Stand still termijn (12 kalenderdagen)	31 oktober t/m 11 november 2024
Concretiseringsfase overeenkomst	12 november 2024 t/m 14 januari 2025
Presentatie plan aan omgeving	december 2024 (datum nader te bepalen)
Definitieve gunning & ondertekening overeenkomst	uiterlijk eind januari 2025

1.7 Koop- samenwerkings- en realisatieovereenkomst

De gemeente Duiven is voornemens een koop-, samenwerkings- en realisatieovereenkomst voor de herontwikkeling van Droopad 1 in Duiven te sluiten met de winnaar van de ontwikkelcompetitie. Een concept van deze overeenkomst is als bijlage 2 bij dit gunningsdocument gevoegd. Inschrijvers verklaren zich door ondertekening van het biedingsformulier (bijlage 1) akkoord met de inhoud van deze conceptovereenkomst.

Voor het aangaan van de overeenkomst wordt de winnaar voor een periode van 2 maanden in de gelegenheid gesteld om enige (ruimtelijke) aspecten van het project af te stemmen met de gemeente Duiven ten behoeve van een voorspoedige aanvraag van de omgevingsvergunning.

De conceptovereenkomst wordt op sommige onderdelen, zoals in de overeenkomst aangeduid, verder aangevuld op basis van de winnende aanbieding. De gemeente Duiven staat open voor voorstellen van inschrijvers voor een andere invulling van de bepalingen die tot haar (financiële) garanties strekken, indien dit beter aansluit bij de werkwijze van de marktpartij en voor zover deze andere invulling de belangen van de gemeente Duiven op een gelijkwaardig niveau behartigt. De gemeente Duiven houdt zich voorbehouden deze voorstellen zelfstandig te beoordelen en naast zich neer te leggen. Eventuele aanpassing van de overeenkomst zal verder slechts op ondergeschikte aspecten plaatsvinden.

2. Aanbiedingsvereisten en gunningscriteria

Dit hoofdstuk bevat de aanbiedingsvereisten en de gunningscriteria, inclusief de puntentoekenning per criterium.

2.1 Gunningscriteria en totaalscore

De gunningscriteria zijn uitgewerkt in vormvereisten, eisen en wensen. Aan de vormvereisten en eisen moet worden voldaan om een ontvankelijke inschrijving te doen. Wanneer de inschrijver niet voldoet aan één of meer van de eisen wordt de aanbidding direct ter zijde geschoven en niet verder meegenomen in de beoordeling.

Nadat de inschrijvingen als ontvankelijk zijn beoordeeld, worden de aanbiddingen beoordeeld op de mate waarin zij invulling geven aan de door de gemeente Duiven beschreven wensen. De genoemde wensen kennen geen rangorde. Op de geformuleerde wensen kunnen punten worden gescoord door de inschrijver. Een aanbidding wordt beter beoordeeld naar gelang:

1. Deze aan meer van de benoemde wensen invulling geeft;
2. Deze een betere invulling geeft aan de benoemde wensen.

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

Deel		Gunningscriterium	Toetsing en beoordeling	Punten
1		Prijs	Eisen en wensen	20
2		Ruimtelijke inpassing en openbare ruimte		50
	a	<i>Stedenbouw, ruimtelijke inpassing en openbare ruimte (30 punten)</i>	<i>Eisen en wensen</i>	
	b	<i>Parkeren, groen en aantal woningen (20 punten)</i>	<i>Wensen</i>	
3		Duurzaamheid	Eisen en wensen	20
4		Plan van aanpak	Eisen en wensen	10
		Totaal		100

2.2 Deel 1: Prijs

Het maximaal aantal te behalen punten voor het onderdeel prijs bedraagt 20 punten.

2.2.1 Vormvereisten

Deel 1 dient ten minste de volgende stukken te bevatten:

Een volledig ingevulde Biedingsformulier (bijlage 1a) met als bestandsnaam “Prijs Droopad – [Naam inschrijver]”. Het bod dient zonder voorbehoud te worden ingediend. Een aanbidding met een bod onder voorwaarden wordt niet geaccepteerd en leidt automatisch tot uitsluiting.

Het is niet toegestaan om de invulbijlagen, die bijgevoegd zijn bij dit gunningsdocument inhoudelijk te wijzigen. Bij deze bijlagen mogen enkel de ‘invulvelden’ ingevuld worden.

2.2.2 Eisen

Het bod op “het verkochte” bedraagt minimaal € 750.000,-- exclusief BTW en exclusief kosten koper.

2.2.3 Puntenwaardering

De gemeente Duiven wenst een bieding van een zo hoog mogelijke prijs. De puntenwaardering is dan ook zodanig, dat een hoger bod leidt tot een hogere beoordeling voor dit onderdeel.

De inschrijver kan punten verdienen aan de hand van het financiële bod. Het hoogste financiële bod krijgt het maximale aantal punten. De laagste inschrijver krijgt de minste punten, gerelateerd aan het bod van de hoogste inschrijver. De puntenwaardering wordt afgerond op 2 decimalen.

De puntenwaardering is als volgt:

$$\text{Punten} = \frac{\text{Bod te beoordelen aanbieder}}{\text{Bod hoogste aanbieder}} \times 20$$

Voorbeeld:

	Bod	Punten
Inschrijver 1	€ 750.000	13,64 punten (€ 750.000 / € 1.100.000 x 20)
Inschrijver 2	€ 850.000	15,45 punten (€ 850.000 / € 1.100.000 x 20)
Inschrijver 3	€ 1.100.000	20 punten (€ 1.100.000 / € 1.100.000 x 20)

2.3 Deel 2: Ruimtelijke inpassing en openbare ruimte

De gemeente Duiven beoogt een ontwikkeling welke expliciet rekening houdt met de kenmerken van de bestaande omgeving.

2.3.1 Vormvereisten

Deel 2 dient de volgende bestandsnaam te kennen: "Ruimtelijke inpassing Droopad – [Naam inschrijver]".

Deel 2 dient de volgende stukken te bevatten:

1. Een stedenbouwkundige opzet (schaal 1:500).
2. Een voorlopig ontwerp van de openbare ruimte (schaal 1:500).
3. Voorlopig ontwerp van de woningen, bestaande uit:
 - Gevelbeelden rondom van elke woningtype (mogen ook referentiebeelden zijn);
 - Beschrijving materiaalgebruik.
4. Een toelichting op het plan (maximaal 5 A4, lettertype Calibri, grootte 11), met daarin aandacht voor:
 - Het aantal woningen, woningtypen, doelgroep(en), prijsklassen en gebruiksoppervlakte van de woningen;
 - Verkeer en parkeren;
 - Groene en grijze buitenruimte, met aanduiding aandeel oppervlakte groen en watervoorziening;
 - Inpassing van het plan in de bestaande omgeving;
5. Bezonningsstudie, uitgevoerd voor de data 22 december, 21 juni, 21 maart en 23 september. En op de tijdstippen 9.00 uur, 12.00 uur, 15.00 uur, 18.00 uur. Op 21 december is 18.00 uur niet relevant, omdat de zon dan al onder is. Voor 21 juni dient 20.00 uur ook in beeld gebracht te worden.

2.3.2 Eisen

Deel 2 dient te voldoen aan de volgende eisen:

- Het schetsontwerp voldoet aan het Handboek technische eisen voor de inrichting van de openbare ruimte in de gemeente Duiven 2023 (bijlage 19).
- Het schetsontwerp voldoet aan de Uitwerkingsregels omgevingsplan (bijlage 13):
 - Het schetsontwerp bevat minimaal 30 en maximaal 50 woningen.
 - Het maximaal aantal bouwlagen bedraagt 3 tot 5, conform de ter plaatse geldende uitwerkingsregels in het tijdelijke omgevingsplan.
 - Minimaal 20% van het plangebied wordt ingericht als groenvoorziening en/of ten behoeve van voorzieningen voor de waterhuishouding. Dit moet inzichtelijk worden gemaakt door middel van een kaartje waarin de oppervlakten van het uitgeefbare gebied en het openbare gebied worden weergegeven en de oppervlakte van het openbaar gebied is verdeeld in verharding, groen en voorzieningen voor de waterhuishouding (inclusief talud).
- Het plan voldoet aan de parkeernorm Parkeernormennota gemeente Duiven (Duiven-rest bebouwde kom) (zie bijlage 18). De parkeeropgave dient binnen het plangebied te worden gerealiseerd.
- Het woningbouwprogramma voldoet aan de volgende uitgangspunten:

• Categorie	Percentage	Prijsgrens
Middenhuur en/of betaalbare koop laag	Minimaal 25%	Middenhuur: maximaal € 1.026 kale maandhuur, gelijk aan 186 Woningwaarderingssstelselpunten (prijspeil 2023) Betaalbare koop laag: maximaal € 278.000* (prijspeil 2024)
Betaalbare koop hoog	Minimaal 25%	€ 278.000 - € 390.000* (prijspeil 2024)
Dure Koop	Maximaal 50%	> € 390.000* (prijspeil 2024)

** De prijzen zijn gebaseerd op de prijzen uit artikel 2 van de Doelgroepenverordening Duiven 2023 (bijlage 14) en worden tevens geïndexeerd volgens dit artikel.*

- De ontsluiting van het plangebied voor autoverkeer vindt plaats via de Eikenlaan.
- In het plangebied wordt invulling gegevens aan de noodzakelijk mitigerende maatregelen voor vleermuizen. Een en ander conform Plan van aanpak gewone dwergvleermuis (bijlage 5).

2.3.3 Wensen

Voor het onderdeel ruimtelijke inpassing en inrichting openbare ruimte kunnen 50 punten worden behaald, dit onderdeel wordt in twee delen beoordeeld:

- Onderdeel 2a: Stedenbouw, ruimtelijke inpassing en openbare ruimte (30 punten)
- Onderdeel 2b: Parkeren, groen en aantal woningen (20 punten).

Gunningscriterium 2a - Stedenbouw, ruimtelijke inpassing en openbare ruimte

Inschrijvers worden beter beoordeeld op het gunningscriterium Stedenbouw, ruimtelijke inpassing en openbare ruimte indien:

- Het programma goed aansluit op de schaal van de bebouwing in de omgeving, zowel aan de zijde van het centrum als aan de zijde van de aangrenzende woonbuurten.
- Het vastgoed en de openbare ruimte in samenhang zijn ontworpen.
- De bebouwing geen massieve uitstraling heeft.
- Het plan een duidelijke visie biedt op het woonconcept en de doelgroep(en).
- Het plan voor verkeer en parkeren creatieve parkeeroplossingen, anders dan parkeren in de openbare ruimte op maaiveldniveau, bevat. Daarbij geldt hoe meer auto's aan het straatbeeld worden onttrokken, hoe beter de beoordeling is.
- Het parkeren in de openbare ruimte zoveel mogelijk beperkt wordt.
- Het plan uitgaat van groene erfafscheidingen naar de openbare ruimte, waarbij ook gekeken wordt naar de natuurinclusiviteit van deze groene erfafscheidingen.
- Bij de ontwikkeling rekening gehouden wordt met de hoofdfietsroute die via het Droopad en de Eikenlaan loopt van het station Duiven naar het centrum.
- Het bestaande openbaar groen zoveel mogelijk behouden blijft, en waar mogelijk wordt versterkt. En daarbij rekening gehouden wordt met de Hoofdstructuur groen zoals aangegeven in de Omgevingsvisie Duiven (bijlage 16).

Gunningscriterium 2b - Parkeren, groen en aantal woningen

De gemeente Duiven is op zoek naar een optimalisatie in de balans tussen zoveel mogelijk woningen (maximaal 50), het behoud/versterking van bestaande bomen en groen, en de realisatie van zo min mogelijk parkeerplaatsen in de openbare ruimte. In deze combinatie dient te allen tijde te worden voldaan aan de geldende parkeernorm. Gedacht zou hierbij kunnen worden aan het onttrekken van parkeren aan het straatbeeld (bijvoorbeeld ondergronds parkeren, parkeren op het dak), en de realisatie van zoveel mogelijk groen in de openbare ruimte en het behoud van bestaande bomen. Dit vanuit de wens om een aantrekkelijk woongebied aan de rand van het centrum te creëren, die invulling geeft aan de stevige opgave op het gebied van woningbouw. Ten aanzien van de bomen wordt opgemerkt dat de bomen die de in het nader onderzoek geconstateerde vliegroutes voor vleermuizen vormen, behouden moet blijven. Het plan wordt hoger gewaardeerd indien rekening gehouden wordt met de hoofdstructuur groen.

Naarmate een inschrijver beter in staat is deze drie doelstellingen te combineren in een creatieve oplossing wordt deze hoger gewaardeerd.

2.3.4 Puntenwaardering

De beoordelingscommissie beoordeelt de ingediende stukken apart op de gunningscriteria 2a en 2b. Voor beide gunningscriteria wordt dus apart een cijfer toegekend. De cijfertoekenning is als volgt:

Cijfer	Waardering	Van de te behalen punten
10	Uitmuntend plan en heeft heel veel meerwaarde	100 %
8	Zeer goed plan en heeft veel meerwaarde	80%
6	Goed plan en heeft meerwaarde	60%
4	Voldoende plan, maar slechts beperkte meerwaarde	40%
2	compleet, maar heeft geen meerwaarde	20%
0	niet compleet, onvoldoende	0%

2.4 Deel 3: Duurzaamheid

2.4.1 Vormvereisten

Deel 3 dient de volgende bestandsnaam te kennen: “Duurzaamheid Droopad – [Naam inschrijver]”.

Deel 3 dient de volgende stukken te bevatten:

1. Een omschrijving waaruit blijkt dat of en op welke wijze een extra inspanning wordt gedaan op het gebied van duurzaamheid (extra energieprestatie, circulariteit, toepassing duurzame materialen).
2. Een overzicht van de gekozen duurzaamheidsmaatregelen die zijn genoemd in het Keuzemenu duurzaamheidsmaatregelen woningbouwlocaties (bijlage 10), inclusief een toelichting per maatregel op welke wijze daar invulling aan wordt gegeven. Van inschrijvers wordt verwacht dat in de aanbidding zelf aan wordt gegeven hoeveel punten de inschrijver scoort op de duurzaamheidsladder. voorzien van een toelichting waarom inschrijver van mening is dat dit aantal punten wordt behaald.

2.4.2 Eisen

Deel 3 dient te voldoen aan de volgende eisen:

- Hemelwater dient te worden opgevangen en te worden geïnfiltreerd binnen het plangebied / op eigen terrein.
- De waterberging voor het plangebied heeft een minimale capaciteit van 60 liter per m² (60 mm.).

2.4.3 Wensen

De wensen van de gemeente Duiven ten aanzien van duurzaamheid komen tot uitdrukking in de puntenwaardering van de verschillende duurzaamheidsmaatregelen.

2.4.4 Puntenwaardering

In totaal zijn 20 punten te behalen als een extra inspanning wordt geleverd ten aanzien van duurzaamheid en klimaatadaptatie. Per maatregel zijn punten te behalen. Bij een aantal maatregelen zijn extra punten te behalen als een stevigere inspanning wordt geleverd. De maatregelen met bijbehorende punten zijn opgenomen in het Keuzemenu duurzaamheidsmaatregelen woningbouwlocaties (bijlage 10).

De puntentoekenning is als volgt:

Aantal behaalde punten
----- X 20 = ...
30

Van inschrijvers wordt verwacht dat in de aanbidding zelf aan wordt gegeven hoeveel punten de inschrijver scoort op de ladder voor duurzaamheidsmaatregelen voorzien van een toelichting waarom inschrijver van mening is dat dit aantal punten wordt behaald. De beoordelingscommissie zal beoordelen aan de hand van de toelichting van de inschrijver op de duurzaamheidsladder en de overige ingediende stukken hoeveel punten door inschrijver worden behaald.

De maatregelen moeten uiteraard daadwerkelijk worden uitgevoerd.

2.5 Deel 4: Plan van aanpak

2.5.1 Vormvereisten

Deel 4 dient de volgende bestandsnaam te kennen: “Plan van aanpak Droopad – [Naam inschrijver]”.

2.5.2 Eisen

Deel 4 dient een plan van aanpak te bevatten waarin ingegaan wordt op:

1. De organisatie;
2. Risicobeheersing;
3. Communicatie en participatie;
4. Samenwerking met de gemeente;
5. Omgevingsmanagement waarin specifiek wordt ingegaan op welke wijze overlast tijdens de realisatiefase voor omwonenden wordt beperkt/voorkomen;
6. Planvorming en planning: omvat uitwerking van ontwerp naar definitief stedenbouwkundig plan, inrichtingsplan openbare ruimte, voorlopig en definitief ontwerp woningen, aanvraag omgevingsvergunning, bouwrijp maken, start bouw en doorlooptijd woningbouw, woonrijp maken en oplevering openbare ruimte. Eventuele fasering van de bouw valt hier ook onder.

2.5.3 Wensen

De gemeente wenst samen te werken met de inschrijver die het beste plan van aanpak maakt. Daarom zal het plan van aanpak die het meest compleet voldoet aan de gestelde eisen het best worden beoordeeld. Denk hierbij aan een goed doordacht communicatie- en participatieplan, een zorgvuldige, realistische planning en een plan voor de realisatiefase die de overlast voor omwonenden zo veel mogelijk beperkt.

2.5.4 Puntenwaardering

De beoordelingscommissie beoordeelt de ingediende stukken en kent op basis daarvan een cijfer toe. Omdat het maximaal te behalen aantal punten 10 bedraagt, is het aantal verdiende punten gelijk aan het toegekende cijfer. De puntentoekenning is als volgt:

Cijfer	Waardering	Van de te behalen punten
10	Uitmuntend plan en heeft heel veel meerwaarde	100 %
8	Zeer goed plan en heeft veel meerwaarde	80%
6	Goed plan en heeft meerwaarde	60%
4	Voldoende plan, maar slechts beperkte meerwaarde	40%
2	compleet, maar heeft geen meerwaarde	20%
0	niet compleet, onvoldoende	0%

3. Procedure en beoordelingsproces

3.1 Communicatie en uitwisseling documenten

Alle communicatie en uitwisseling van documenten verloopt uitsluitend per e-mail via Jurriaan Vos: j.vos@1stroom.nl

3.2 Vragen en nota van inlichtingen

Inhoudelijke vragen naar aanleiding van dit gunningsdocument kunnen worden ingediend tot uiterlijk 24 juni 2024, 13:00 uur. Te laat ingediende vragen worden in principe niet beantwoord. Dit is enkel anders indien de gemeente Duiven van mening is dat de vraag dermate essentieel is, dat beantwoording hiervan noodzakelijk is voor alle inschrijvers.

De vragen zullen uiterlijk 9 juli 2024, 13:00 uur door de gemeente Duiven in geanonimiseerde vorm aan alle inschrijvers worden beantwoord. Eventuele wijzigingen en aanvullingen op dit gunningsdocument, die voortkomen uit de inlichtingen worden door de inschrijvers onvoorwaardelijk geaccepteerd, evenals het gegeven dat de wijzigingen en aanvullingen voor gaan op de bepalingen in dit gunningsdocument.

3.3 Inschrijving

De inschrijving dient te geschieden door de indieningsstukken via j.vos@1stroom.nl in te dienen voor:

Donderdag 19 september 2024, 13:00 uur

Door inschrijving geeft de inschrijver te kennen akkoord te gaan met de inhoud van dit gunningsdocument en de hierin beschreven kaders, eisen en procedure.

In het geval van twijfel en/of onduidelijkheden in de door inschrijver ingediende stukken kan de gemeente vragen om een nadere toelichting of duiding van de ingediende stukken. Te laat ontvangen inschrijvingen en niet ondertekende stukken worden niet in behandeling genomen, inschrijvingen die niet voldoen aan de in dit gunningsdocument omschreven eisen worden niet in behandeling genomen. Inschrijvers blijven te allen tijde verantwoordelijk voor het op tijd en op juiste wijze indienen van de stukken.

3.4 Presentatie plan

Inschrijvers worden in de gelegenheid gesteld hun plan te presenteren aan de beoordelingscommissie. Waarbij er voor de beoordelingscommissie gelegenheid is om vragen te stellen over het gepresenteerde. De presentatie vindt uitsluitend aan de beoordelingscommissie plaats. Iedere inschrijver ontvangt dan ook afzonderlijk een uitnodiging voor de presentatie. De presentaties vinden plaats op 24 september tussen 09:00 en 13:00 uur op het gemeentehuis in Duiven.

3.5 Beoordelingscommissie

De beoordeling van de inschrijvingen gebeurt door de beoordelingscommissie waarvan de samenstelling hieronder is beschreven. Deze beoordelingscommissie stelt op basis van haar beoordeling een advies op, dat wordt voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Duiven. Op grond van dit advies bepaalt het college welke inschrijver de ontwikkeling krijgt toegewezen.

- Inkoopcoördinator – RID De Liemers
- Projectleider ruimtelijke ontwikkeling – gemeente Duiven
- Beleidsmedewerker/projectleider ruimtelijke ontwikkeling – gemeente Duiven
- Stedenbouwkundige – gemeente Duiven
- Adviseur ruimtelijke kwaliteit – Commissie Ruimtelijke Kwaliteit gemeente Duiven
- Beleidsmedewerker duurzaamheid en energie – gemeente Duiven
- Projectleider realisatie & beheer – gemeente Duiven

De beoordelingscommissie heeft geen inzage in de grondbiedingen en de puntentoekenning daarvoor. Deze taak ligt bij de Inkoop adviseur van de gemeente Duiven. De punten voor de grondbieding worden na afronding van de kwalitatieve beoordeling en de puntentoekenning daaraan toegevoegd.

3.6 Gelijke score

Indien na afronding van de totale beoordeling de totaalscore van meerdere inschrijvers gelijk is (op 2 decimalen), dan worden deze inschrijvers gerangschikt op hun score voor het onderdeel Prijs. Wanneer de score van deze inschrijvers op het onderdeel Prijs ook gelijk is, dan worden deze inschrijvers achtereenvolgens gerangschikt op respectievelijk:

1. Het onderdeel Stedenbouw, ruimtelijke inpassing en openbare ruimte (gunningscriterium 2a);
2. Het onderdeel Parkeren, groen en aantal woningen (gunningscriterium 2b);
3. Het onderdeel Duurzaamheid (gunningscriterium 3);
4. Het onderdeel Plan van aanpak (gunningscriterium 4).

Is de score voor alle gunningscriteria gelijk dan wordt door middel van loting door een notaris de partij geselecteerd die de ontwikkeling voorlopig gegund krijgt. De betreffende inschrijvers worden tijdig in kennis gesteld over een loting. Inschrijvers worden in de gelegenheid gesteld bij de loting aanwezig te zijn of deze te volgen via Teams.

3.7 Besluitvormingsproces gunning en bezwaartermijn

De gunning en communicatie van de uitslag vindt volgens de volgende stappen plaats:

Besluitvorming

Het beoordelingsrapport van de beoordelingscommissie wordt ter besluitvorming voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders, die een voorlopig gunningsbesluit neemt.

Voorlopige gunningsbesluit

Op basis van het collegebesluit wordt het project voorlopig gegund. Het voorlopige gunningsbesluit wordt schriftelijk aan de deelnemers meegedeeld. Indien inschrijvers niet in aanmerking komen voor gunning, ontvangen ze een schriftelijke afwijzing.

Het college kan besluiten om af te wijken van het gunningsvoorstel en/of om niet te gunnen. In dat geval wordt het gunningsproces afgebroken en hebben inschrijvers geen recht op een schadevergoeding.

Bezwaartermijn

Indien een inschrijver, die daadwerkelijk een Inschrijving heeft ingediend, zich niet kan vinden in de gunningsbeslissing, wordt hij gedurende twaalf (12) kalenderdagen na dagtekening van de bekendmaking van de gunningsbeslissing in de gelegenheid gesteld daartegen bezwaar te maken door een kort geding aanhangig te maken bij de rechtbank Gelderland.

In het belang van een snelle en goede voortgang wordt iedere inschrijver, die daadwerkelijk een inschrijving heeft ingediend, verzocht om de contactpersoon van de gemeente Duiven tijdig op te hoogte te stellen van het aanwenden van een rechtsmiddel.

Door het uitbrengen van een inschrijving gaat inschrijver ermee akkoord dat bovengenoemde termijn van twaalf (12) kalenderdagen een vervaltermijn is, en dat het niet uitbrengen van een dagvaarding binnen deze termijn in kort geding zal leiden tot niet-ontvankelijk verklaring van de inschrijver, en verval van iedere aanspraak.

Eventuele verzoeken om nadere toelichting op de gunningsbeslissing en een daarop eventueel door aanbestedende dienst verstrekte toelichting laten deze vervaltermijn onverlet.

Gunning, presentatie aan omgeving plangebied en contractondertekening

Na verloop van de bezwarentermijn zal de gemeente Duiven met de geselecteerde partij zo spoedig mogelijk een ontwikkel- en realisatieovereenkomst aangaan en daarmee definitief tot gunning overgaan. Het concept van de koop-, samenwerkings- en realisatieovereenkomst is als bijlage 2 opgenomen. We verwachten dat de partij die de ontwikkeling voorlopig gegund krijgt, haar plan presenteert aan de omgeving van het plangebied.

3.8 Financiële bijdrageregeling

Inschrijvers kunnen geen aanspraak maken op vergoeding van gemaakt kosten.

3.9 Vrijwaringen

De gemeente Duiven maakt het voorbehoud dat onderhavige gunning deels kan worden aangepast dan wel stopgezet op het moment dat toepasselijke wet- en regelgeving dat noodzakelijk maken. Tevens houdt de gemeente zich het recht voor om deze ontwikkelcompetitie om haar moverende redenen af te breken dan wel niet tot gunning over te gaan. Alsdan kan de marktpartij geen voor vergoeding in aanmerking komende schade claimen.

3.10 Bibob-procedure

De gemeente Duiven kan ervoor kiezen om een Bibob-procedure te doorlopen voor de partij met wie de uiteindelijke overeenkomst wordt gesloten. Bij een weigering om inlichtingen te geven of mee te werken kan de gemeente besluiten tot uitsluiting van deelname.