

Grondverkoop van locaties De Westkant en het kinderdagverblijf

Belangrijke mededeling: Het betreft een openbare selectieprocedure voor grondverkoop welke via onze website www.loonopzand.nl, het gemeenteblad en de Duinkoerier bekend wordt gemaakt. Uitdrukkelijk wordt gesteld dat de onderhavige procedure géén aanbestedingsplichtige overheidsopdracht behelst en derhalve is de Aanbestedingswet, de ARW 2012 en de gewijzigde ARW uit 2016 niet van toepassing. Op de verkoopprocedure is het Nederlands recht van toepassing.

Inleiding

In de gemeente Loon op Zand en – meer specifiek – in Kaatsheuvel is een stevige vraag naar woningen in het betaalbare segment. De gemeente biedt de prachtig gelegen locaties De Westkant en het kinderdagverblijf te Kaatsheuvel aan om deze integraal te herontwikkelen. De locaties liggen vlak bij een van de groene longen van Kaatsheuvel en lenen zich voor een onderscheidend woonmilieu. Oostelijk ligt een onlangs heringericht park met een open karakter en met lange zichtlijnen. Dat maakt de omgeving groen, rustig en aangenaam. De gemeente verwacht veel animo om op deze locaties te wonen. Gezien de vraag naar betaalbare woningen en de ligging van de locaties biedt de gemeente daarom een aanpak van flexibiliteit en creativiteit aan de markt. De te selecteren marktpartij bepaalt binnen vastomlijnde kaders het programma en de vormgeving. Dit biedt ruimte om een product in de markt te zetten dat aansluit bij de woningbehoefte en recht doet aan de omgeving.

De locaties worden verkocht en overgedragen in de situatie zoals deze op het moment van publicatie zijn, dat wil zeggen, met inbegrip van de thans op de percelen staande opstallen; het is aan de marktpartij om deze opstallen te slopen. De marktpartij realiseert het vastgoed op de ontwikkellocatie voor eigen rekening en risico. De marktpartij doorloopt de planologische procedure. De gemeente staat, na de selectieprocedure en grondverkoop, op afstand en vervult in hoofdzaak een faciliterende en toetsende rol.

1. De locatie

Aan en nabij het President Kennedyplein te Kaatsheuvel ligt de voormalige basisschool De Westkant (Vossenbergselaan 72) evenals het huidige kinderdagverblijf BuitenGewoon (President Kennedyplein 2 / Schubertstraat 19A). Na de nieuwbouw van basisschool De BERK is de locatie van De Westkant vrijgekomen. Daarnaast heeft het college van burgemeester en wethouders vanwege de onderhoudsstaat van het gebouw besloten de huurovereenkomst met het kinderdagverblijf te beëindigen per 31 december 2023. De grond alsmede de gebouwen van beide locaties zijn eigendom van de gemeente. De gemeente is voornemens beide locaties in de markt te zetten en herontwikkeling met (uitsluitend) woningbouw mogelijk te maken. In totaal omvat het gebied ca. 6.557 m². Voor een impressie hiervan, zie hieronder figuur 1. Bedacht moet wel worden dat de herontwikkeling omrand moet worden met acceptabel en ruim openbaar (beleefbaar) groen en dat er sprake is van een gesloten parkeerbalans. Dit kan doorwerken in de uiteindelijk aan de marktpartij te verkopen oppervlakte aan te ontwikkelen gronden.

Casade bereidt een herontwikkelingsproject voor aan de Anjerstraat, Asterstraat en de Sweenstraat. Dit is op steenworp afstand van de locaties De Westkant en het kinderdagverblijf. Dit project bestaat uit plm. 70 sociale huurwoningen en een tiental woningen in de vrije sector.

Doelstelling is dat er op de gecombineerde locaties van De Westkant en het kinderdagverblijf (uitsluitend) woningbouw wordt herontwikkeld met een waardevolle bijdrage aan Kaatsheuvel en de omgeving, die voldoet aan de actuele woningbehoefte in Kaatsheuvel. Met deze openbare selectieprocedure nodigt de gemeente gegadigden uit om voorstellen in te dienen voor de integrale herontwikkeling van de locaties De Westkant en het kinderdagverblijf, dus niet alleen een visie op de te realiseren woningen maar ook op de parkeeroplossing, het (openbaar) groen en de toekomstige eigendomsverhoudingen.



Figuur 1 Voormalige basisschool De Westkant en huidige kinderdagverblijf BuitenGewoon

2. Huidige opstallen

De percelen worden aangeboden in de huidige staat, dus met de daarop staande bebouwing en begroeiing/bomen. De koper dient de bebouwing zelf te slopen en de percelen bouw- en woonrijp te maken. Wat betreft de begroeiing/bomen, zie hierna onder '**7. Waardevolle bomen**'.

Asbestinventarisatie

Voor het voormalige schoolgebouw is een recente (2021) asbestinventarisatie beschikbaar. Hieruit blijkt dat er asbesthoudend materiaal is aangetroffen in de flenspakking van de CV-ruimte en de pakkingen van de radiatoren. Het rapport van de asbestinventarisatie is als [bijlage 1](#) bij deze uitvraag gevoegd.

QuickScan Flora en Fauna

Voor het voormalige schoolgebouw en het kinderdagverblijf is in 2021 een QuickScan uitgevoerd op de aanwezigheid van beschermde dieren of planten. Hierop is in 2022 aanvullend ecologisch onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van vleermuizen. Uit dit aanvullend onderzoek blijkt dat beide gebouwen geen rol hebben voor vleermuizen. De QuickScan en het aanvullend ecologisch onderzoek zijn als [bijlage 2](#) bij deze uitvraag gevoegd.

Bodemonderzoeken

Voor beide locaties zijn geen actuele bodemonderzoeksrapporten beschikbaar.

3. Bestemmingsplan

De locaties maken deel uit van de vigerende beheersverordening “Woongebieden Kaatsheuvel” (NL.IMRO.0809.BvOKaatsheuvel-VGA01). Binnen deze beheersverordening zijn de locaties aangemerkt met de bestemming “Maatschappelijk” en aanduiding “sporthal” en “kinderdagverblijf”. Om een woonbestemming op deze locaties te verkrijgen dient de koper een planologische procedure te doorlopen. Hiertoe dient een verzoek te worden ingediend bij de gemeente Loon op Zand.

De locaties liggen in bestaand stedelijk gebied. Bij de planologische procedure moet gemotiveerd worden dat er behoefte is aan de voorgenomen ontwikkeling. Daarnaast dient de ontwikkeling te voldoen aan de regels voor een ruimtelijke ontwikkeling uit het provinciaal beleid.

4. Kadastrale gegevens

De gemeente Loon op Zand is eigenaar van de percelen grond (6.557 m²) gelegen te Kaatsheuvel, kadastraal bekend als Loon op Zand (LOO00), sectie L, met de navolgende kadastrale nummers:

1. LOO00, L, nummer 1620 2.997 m²
De huidige bestemming is ‘Maatschappelijk’ met de aanduiding ‘sporthal’.
2. LOO00, L, nummer 3856 350 m²
De huidige bestemming is ‘Maatschappelijk’ met de aanduiding ‘sporthal’.
3. LOO00, L, nummer 1017 3.210 m²
De huidige bestemming is ‘Maatschappelijk’ met de aanduiding ‘kinderdagverblijf’.

De kadastrale percelen zijn weergegeven in onderstaande figuur.



Figuur 2 Kadastrale percelen

5. Ruimtelijk kader en kwaliteitseisen

De locaties zijn gelegen aan de Vossenbergselaan 72/72A, de Beethovenstraat ongenummerd en President Kennedyplein 2/Schubertstraat 19A te Kaatsheuvel. Voor deze locaties zijn de structuurvisie Loon op Zand 2030, het handboek Inrichting van en werken in de Openbare Ruimte (HIWOR), het groenstructuurplan en de hierna gestelde randvoorwaarden van toepassing.

Architectuur en vormgeving zijn geïnspireerd door de eigenschappen en karakteristieken van de omgeving, ook verwacht de gemeente een eigentijds ontwerp.

Randvoorwaarden

- Woningbouwprogramma:
 - o Koop, middelduur (tot € 355.000,- V.O.N., prijspeil 2023);
- Aansluiting op de openbare ruimte en bestaande riolering conform HIWOR;
- Voldoen aan de gemeentelijke parkeernorm (Kaders parkeerbeleid Loon op Zand en Uitwerking parkeerbeleid Loon op Zand). Hierbij verwijst de gemeente ook nadrukkelijk naar de Stedenbouwkundige voorwaarden (hierna onder **6.**) waar het gaat om de bestaande parkeercoffer ten noorden van perceel 3. (Gedeeltelijke) verkoop hiervan is afhankelijk van de het woningbouwprogramma en de ontwerpbenadering, gezien de parkeerfunctie in de openbare ruimte. Mede-verkoop ervan staat dus niet op voorhand vast.
- Waardevolle bomen behouden (zie hierna onder **7.**);
- Voldoen aan het Programma Water en Riolering 2021 – 2024; specifieke aandacht voor:
 - o Watercompensatie; over het bestaand verhard oppervlak dient een bergingscapaciteit van 30 mm/m² verhard oppervlak te worden gerealiseerd en bij een toename van het verhard oppervlak tussen 500 en 10.000 m² dient een bergingscapaciteit van 60 mm/toegenomen m² verhard oppervlak te worden gerealiseerd.
 - o Het gehele plangebied mag maximaal 65% worden verhard;
 - De tuinen van de nieuwe te vormen percelen mogen maximaal 40 % worden verhard.
- Inzamelmiddelen voor afval op eigen terrein (Grondstoffenbeleid 2022 – 2027);
- Stedenbouwkundige voorwaarden, zie hierna onder **6.**
- Waardevolle bomen, zie hierna onder **7.**
- Financiële voorwaarden, zie hierna onder **8.**

Ontwikkelaars krijgen de ruimte om hun ambities te vertalen in creatieve en originele ideeën, binnen de in deze biedingsvoorwaarden geformuleerde gestelde randvoorwaarden. De randvoorwaarden zijn daarmee duidelijke en voor alle mededingers gelijkwaardige spelregels.

6. Stedenbouwkundige voorwaarden

Algemeen

De ontwerpen voor de herontwikkeling van de percelen 1 en 2 enerzijds en perceel 3 anderzijds zijn op elkaar afgestemd. Populair geformuleerd: duidelijk moet zijn dat de ontwerpen '*familie van elkaar zijn*'.

Het staat partijen in beginsel vrij om gemotiveerd (beperkte) afwijkingen op het woningbouwprogramma voor te stellen, mits deze aantoonbaar aansluiten bij de actuele woningbehoefte in Kaatsheuvel.

Percelen 1 en 2

1. De nieuwbouw bestaat uit grondgebonden woningen en/of appartementen in maximaal twee lagen met een kap en/of in 3 bouwlagen met plat dak. Bij toepassing van een kap is de kapvorm vrij te kiezen.
2. De woningen en/of appartementen zijn georiënteerd op zowel de Mozartstraat als op de Beethovenstraat.
3. De voorgevelrooilijn van de bestaande woningen aan de Mozartstraat geldt als voorgevelrooilijn voor de nieuwe ontwikkeling.
4. De voorgevelrooilijn van de bestaande woningen aan de Beethovenstraat geldt als voorgevelrooilijn voor de nieuwe ontwikkeling.
5. Parkeren vindt plaats op eigen terrein, achter de nieuwe ontwikkeling, niet op de openbare weg en ook niet aan de voorzijde van de nieuwe woningen. Mits goed onderbouwd kan de

bestaande parkeerbox aan de noordzijde van perceel 3 een rol spelen bij het realiseren van de gesloten parkeerbalans.

6. De parkeerplaatsen van de nieuw te bouwen woningen ontsluiten via de Mozartstraat (in en uit). Langzaam verkeer ontsluit via de Beethovenstraat.

Perceel 3

1. De nieuwbouw bestaat uit grondgebonden woningen in maximaal twee lagen of één laag met een kap.
2. De nieuwe woningen zijn met de voorgevel georiënteerd op het park aan het President Kennedyplein. De voorgevelrooilijn ligt minimaal anderhalve meter terug, in westelijke richting, ten opzichte van de voorgevelrooilijn van de bestaande woningen aan de Mozartstraat. De gemeente verwacht tussen de voorgevels en de huidige voorste perceelgrens een parkachtige zoom als overgang tussen de nieuwe bebouwing en het feitelijke park. Deze overgangszone kent een openbare beleving. De bestaande bomengroep en enkele solitaire spelen hierbij nadrukkelijk een rol. Eén en ander sluit niet uit dat de woningen toch ook beschikken over kleine ondiepe voortuintjes. Van de inschrijvende partijen wordt verwacht dat zij op deze overgangszone tussen gevels en park een visie aanleveren.
3. De voorgevelrooilijn van de bestaande woningen aan de Schubertstraat geldt als zuidelijke zijgevelrooilijn voor de nieuwe ontwikkeling.
4. Parkeren gebeurt op eigen terrein, achter de nieuwe ontwikkeling, niet op de openbare weg en ook niet aan de voorzijde van de nieuwe woningen. De bestaande parkeerbox aan de noordelijke zijde is mogelijk (deels) nodig om te komen tot een gesloten parkeerbalans voor de beide deellocaties. Van de inschrijvende partijen wordt verwacht dat zij hierop een visie aanleveren. (Gedeeltelijke) vergroening van de parkeerbox is een optie.
5. De parkeerplaatsen van de nieuw te bouwen woningen ontsluiten op de Schubertstraat en/of de Beethovenstraat.

7. Waardevolle bomen

Westelijk op perceel 1 (LOO00 L 1620) staan drie waardevolle bomen. De gemeente wil deze bomen behouden en daarom dienen ze in het project te worden geïntegreerd. De andere bomen vóór en achter de huidige bebouwing aan de zijde van de Mozartstraat hoeven niet in het plan te worden geïntegreerd, evenals de overige bomen op percelen 1 en 2 (LOO00 3856).*

Op perceel 3 (LOO00 L 1017) staan geen bomen met het predicaat 'waardevol', maar inpassing van de volwassen, beeldbepalende bomen vóór de huidige bebouwing aan de zijde van het President Kennedyplein heeft sterk de voorkeur van de gemeente. De gemeente verwacht dan ook van de inschrijvers dat zij hierop ingaan in hun in te dienen visie en ontwerpbenadering. Zie ook de Stedenbouwkundige randvoorwaarden (hierboven onder 6.).



Figuur 3 Waardevolle bomen

Legenda

- Blauw 3 x Tilia Europea (behouden en niet verplaatsen)
- Geel 1 x Alnus Glutnosa (hoeft niet te worden behouden, kapvergunningplichtig)
- Rood 3 x Tilia Europea (hoeft niet te worden behouden, geen kapvergunning nodig)



Figuur 4 Bomen vóór de huidige bebouwing bij het kinderdagverblijf aan de zijde van het President Kennedyplein

8. Financiële voorwaarden

De percelen 1, 2 en 3 worden als één kavel aangeboden. Hierbij hanteert de gemeente een financiële ondergrens, welke is vastgesteld op € 525.000, - excl. BTW en/of overdrachtsbelasting en k.k. Wij verwachten een financiële bieding, biedingen onder de financiële ondergrens worden buiten beschouwing gelaten.

9. Duurzaamheidsambities

De gemeente houdt voor de ontwikkeling de wettelijk gestelde eisen voor nieuwbouwwoningen aan, zoals bijvoorbeeld: Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG), Gasloos, Bouwbesluit etc. Wij nodigen partijen echter uit om op basis van kennis en expertise een extra stap te zetten op het gebied van duurzaamheid, passend bij de locatie en ontwikkeling. Zie hiervoor ook de Duurzaamheidsvisie Loon op Zand. De invulling van duurzaamheid dient weergegeven te worden in het schetsontwerp.

10. De procedure

Om een koper te selecteren die de locaties De Westkant en het kinderdagverblijf integraal zal herontwikkelen tot woningbouw, is gekozen voor een openbare selectieprocedure met bovengenoemde kaders en voorwaarden. De nadruk ligt hierbij op zowel de stedenbouwkundige voorwaarden, als de financiële voorwaarden.

De procedure bestaat uit twee fases. In de eerste fase worden de marktpartijen gevraagd een visie in te dienen voor de ontwikkeling binnen het plangebied, met een voorlopige financiële bieding voor de grond (met opstallen). Om de inspanning in deze fase te beperken vragen wij de marktpartijen expliciet nog geen ontwerp in te dienen. Wel verwacht de gemeente een visie op het mogelijke woningbouwprogramma en de te hanteren ontwerpbenadering. Op basis daarvan volgt een eerste selectie van (maximaal) drie partijen, zie hierna onder **10.1**. In de tweede fase worden de drie geselecteerde marktpartijen gevraagd om een concreet plan van aanpak en schetsontwerp in te dienen, met een definitieve financiële bieding voor de grond (met opstallen). De procedure eindigt met de verkoop aan de partij met het beste planvoorstel in combinatie met de bieding.

Minimumeisen voor deelname:

Om deel te nemen aan deze openbare selectieprocedure dient de geïnteresseerde partij aan te tonen dat zij:

- beschikt over aantoonbare ervaring bij soortgelijke (nieuwbouw)projecten;
- in staat is de financiële bieding voor de grond (met opstallen) te voldoen. Hiertoe dient zij een ondertekende verklaring van een bank of erkende financiële instelling te overleggen waaruit blijkt dat zij in staat is minimaal € 525.000, - excl. BTW en/of overdrachtsbelasting en k.k. te voldoen voor de grond (met opstallen);
- is aangesloten bij een te goeder naam en faam in Nederland bekendstaand afbouwgarantiefonds.

Alle geïnteresseerde partijen die voldoen aan de minimumeisen krijgen de gelegenheid deel te nemen aan deze openbare selectieprocedure.

Planning:

Fase 1	Uiterlijk op
Publicatie	11 september 2023
Mogelijkheid tot het stellen van vragen	25 september 2023
Indienen visie met voorlopige financiële bieding	12 november 2023
Voorlopige selectie	4 december 2023
Bezwaartermijn (20 kalenderdagen)	5 – 24 december 2023
Definitieve selectie	27 december 2023

Fase 2	Uiterlijk op
Uitnodiging voor deelname aan fase 2	8 januari 2024
Mogelijkheid tot het stellen van vragen	22 januari 2024
Indienen plan van aanpak en schetsontwerp met definitieve financiële bieding	10 maart maart 2024
Selectie winnend voorstel	1 april 2024

Mededeling aan alle geselecteerde deelnemers van voorgenomen verkoop aan de geselecteerde partij	5 april 2024
Beroepstermijn (20 kalenderdagen)	6 – 25 april 2024
Ondertekening van de koop- en ontwikkelovereenkomst	Q2 2024

Bovengenoemde data zijn indicatief, uitgezonderd de deadline voor indiening (vet gedrukt). De gemeente behoudt zich het recht voor om gedurende deze procedure de tijdsplanning eenzijdig te wijzigen. Wijzigingen worden tijdig bekend gemaakt middels publicatie op onze website www.loonopzand.nl, het gemeenteblad en de Duinkoerier.

Beoordelingscommissie

Voor de beoordeling in fase 1 en 2 is een beoordelingscommissie ingesteld (hierna: commissie). Deze bestaat uit:

- Portefeuillehouder
- Projectleider
- Stedenbouwkundige
- Adviseur Wonen
- Jurist

Bezwaar- en beroepstermijn

In fase 1 en 2 wordt een stand-still periode van twintig kalenderdagen in acht genomen. In deze periode hebben afgewezen gegadigden respectievelijk deelnemers de gelegenheid nadere informatie in te winnen, dan wel kenbaar te maken dat zij rechtsmiddelen willen inzetten tegen de beslissing die is genomen. Iedere gegadigde c.q. deelnemer die het niet eens is met de beslissing, dient binnen de stand-still periode een civiel kort geding aanhangig te maken. Indien er binnen deze stand-still periode geen kort geding aanhangig is gemaakt, kunnen de afgewezen gegadigden c.q. deelnemers geen bezwaar en/of beroep meer indienen tegen de beslissing en hebben zij hun rechten ter zake verwerkt.

10.1 Fase 1 van de procedure

In fase 1 worden maximaal drie gegadigden geselecteerd die mogen deelnemen aan fase 2 van de openbare selectieprocedure. Indien gegadigden niet voldoen aan de minimumeisen voor deelname, behoudt de gemeente zich het recht voor de ingediende visie met voorlopige financiële bieding naast zich neer te leggen en niet inhoudelijk te beoordelen. Eventuele bewijsstukken dienen op verzoek binnen vijf dagen te worden overlegd.

Uitsluitingsgronden

Daarnaast kan de gemeente iedere gegadigde uitsluiten van deelname indien:

1. die in staat van faillissement of van liquidatie verkeert, wiens werkzaamheden zijn gestaakt, jegens wie een surseance van betaling of een akkoord geldt of die in een andere vergelijkbare toestand verkeert ingevolge een soortgelijke procedure die voorkomt in de op hem van toepassing zijnde wet- of regelgeving van een lidstaat van de Europese Unie;
2. wiens faillissement of liquidatie is aangevraagd of tegen wie een procedure van surseance van betaling of akkoord dan wel een andere soortgelijke procedure die voorkomt in de op hem van toepassing zijnde wet- of regelgeving van een lidstaat van de Europese Unie, aanhangig is gemaakt;
3. jegens wie een rechterlijke uitspraak met kracht van gewijsde volgens de op hem van toepassing zijnde wet- of regelgeving van een lidstaat van de Europese Unie is gedaan, waarbij een delict is vastgesteld dat in strijd is met zijn beroepsgedragregels;
4. die in de uitoefening van zijn beroep een ernstige fout heeft begaan, vastgesteld op een grond die de gemeente aannemelijk kan maken;
5. die niet aan zijn verplichtingen heeft voldaan ten aanzien van de betaling van de sociale zekerheidsbijdragen overeenkomstig de wettelijke bepalingen van het land waar hij is gevestigd of van Nederland;
6. die niet aan zijn verplichtingen heeft voldaan ten aanzien van de betaling van zijn belastingen overeenkomstig de wettelijke bepalingen van het land waar hij is gevestigd of van Nederland;
7. die zich in ernstige mate schuldig heeft gemaakt aan valse verklaringen bij het verstrekken van de inlichtingen die ingevolge tenderprocedures kunnen worden verlangd, of die inlichtingen niet heeft verstrekt.

Visie

In de visie dienen gegadigden een heldere en bondige beschrijving te geven van de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied, inclusief de beoogde invulling van het woningbouwprogramma en duurzaamheid. Daarnaast dienen zij aan te geven hoe zij hun expertise en ervaring inzetten voor de realisatie van de beoogde ontwikkeling en hoe zij de omgeving c.q. omwonenden betrekken bij het ontwerp en de totstandkoming van de ontwikkeling.

Voorlopige financiële bieding

De gemeente beoogt minimaal een budget neutrale gemeentelijke grondexploitatie te voeren. Om dit te borgen hanteert de gemeente een financiële ondergrens van € 525.000, - excl. BTW en/of overdrachtsbelasting en k.k.

Gegadigden conformeren zich door het indienen van een visie aan deze financiële ondergrens.

Beoordeling

Indien er meer dan drie visies worden ingediend, selecteert de commissie drie gegadigden die mogen deelnemen aan fase 2 van de openbare selectieprocedure. Deze selectie vindt plaats op basis van de door de commissie bepaalde scores voor de ingediende visies, waarbij de hoogste drie scores worden geselecteerd. De commissie bepaalt de score op basis van onderstaande tabel en beoordelingscriteria. De maximale score voor een ingediende visie bedraagt 100 punten.

Beoordeling	Punten
Uitstekend: voldoet boven verwachting, begrijpt de randvoorwaarden, verrassend en zeer onderscheidend, uitstekend onderbouwd.	100
Goed: voldoet ruimschoots aan de randvoorwaarden, biedt meerwaarde, onderscheidend, goed onderbouwd.	80
Voldoende: voldoet aan de randvoorwaarden, enigszins/nauwelijks onderscheidend, matig onderbouwd.	60
Matig: voldoet niet aan de randvoorwaarden, weinig tot geen onderscheidend vermogen, matig onderbouwd.	40
Slecht: voldoet niet aan de randvoorwaarden, geen enkel onderscheidend vermogen, nauwelijks onderbouwd.	20
Onvoldoende: voldoet op geen enkele wijze aan de randvoorwaarden, heeft de ontwikkelopgave niet begrepen, geen onderbouwing.	0

De totale score van een visie wordt bepaald door de score per beoordelingscriteria te vermenigvuldigen met de bijbehorende wegingspercentages.

Beoordelingscriteria	
Beoogde ontwikkeling binnen het plangebied	40%
Invulling van duurzaamheid	20%
Expertise en ervaring	20%
Betrekken van de omgeving c.q. omwonenden	20%

Na de beoordeling

De commissie stelt op basis van de beoordeling een proces-verbaal vast met daarin de bepaalde rangorde van de ingediende visies. Daarna informeert de commissie alle gegadigden over haar beoordeling. Vervolgens wordt er een stand-still periode van twintig kalenderdagen in acht genomen. In deze periode hebben afgewezen gegadigden respectievelijk deelnemers de gelegenheid nadere informatie in te winnen, dan wel kenbaar te maken dat zij rechtsmiddelen willen inzetten tegen de beslissing die is genomen. Na het verstrijken van deze periode wordt tot definitieve selectie overgegaan en zullen de geselecteerde partijen een uitnodiging ontvangen voor deelname aan fase 2.

Afzien van deelname

Indien een geselecteerde gegadigde c.q. deelnemer wenst af te zien van deelname aan fase 2, verzoekt de gemeente dit uiterlijk binnen zeven dagen na ontvangst van de uitnodiging voor deelname aan fase 2 kenbaar te maken. In dat geval zal de gemeente de eerstvolgende gegadigde in de ranking uitnodigen.

10.2 Fase 2 van de procedure

Nadat de geselecteerde gegadigden zijn uitgenodigd om deel te nemen aan fase 2 van de procedure, dienen zij bij de gemeente een plan van aanpak en schetsontwerp in met een definitieve financiële bieding.

Plan van aanpak

In het plan van aanpak dienen gegadigden een tekstuele onderbouwing, en waar nodig visuele onderbouwing, te geven van elk van onderstaande aspecten:

- Kwaliteit en diversiteit beoogd programma;
- Projectaanpak en structuur:
 - o Te betrekken personen;
 - o Continuïteit van sleutelpersonen;
 - o Communicatieplan;
- Visie op de uitvoeringsplanning:
 - o Uitwerking planning;
 - o Waarborging planning;
- Kwaliteit proces:
 - o Aanpak en afstemming met/betrekken omgeving c.q. omwonenden;
 - o Ontzorgen van de gemeente Loon op Zand;
 - o Garanties uitvoering (financieel en bouwkundig);
 - o De wijze waarop overlast wordt voorkomen, met daarin aandacht voor:
 - de directe projectomgeving;
 - omgevingsvriendelijkheid ten opzichte van omwonenden, en gebruikers in nabijheid;
 - aanvoer bouwverkeer in relatie tot omgeving;

Schetsontwerp

Naast het plan van aanpak dienen gegadigden tevens een schetsontwerp aan te leveren dat in woord en beeld inzicht geeft in het architectonische eindbeeld, bouwkwaliteit en materialisatie, en de ruimtelijke/programmatische visie. Daarnaast dient duurzaamheid een rol te hebben binnen het schetsontwerp.

Het schetsontwerp dient een vervolg te zijn op de visie uit fase 1 en bevat op zijn minst de volgende onderdelen:

- Uitstraling en materialisatie;
- Architectonisch eindbeeld inclusief beschrijving en visie;
- Ruimtelijke inpassing;
- Concrete toepassingen op het gebied van duurzaamheid;
- Inpassing van de waardevolle bomen op perceel 1, behoud c.q. inpassing van de bestaande bomen op perceel 3 en het toe te voegen groen (hoeveelheid, soort en kwaliteit);
- Plankaarten met indicatie functies, entrees en aansluiting op openbare ruimte;
- Plattegronden;
- Gevels;
- Doorsnedes gebouwen in oost/west en noord/zuid richting;
- Architectonische visie driedimensionaal verbeeld in renderingen;
- Woningbouwprogramma (type en verkoopprijzen)

Definitieve financiële bieding

Tot slot dienen gegadigden een definitieve financiële bieding in voor de grond (met opstallen). Deze bieding dient boven de door de gemeente gehanteerde financiële ondergrens te liggen. De bieding is excl. BTW en/of overdrachtsbelasting en k.k.

Beoordeling:

Nadat de deadline voor indiening is verstreken beoordeelt de commissie de ingediende voorstellen. Deze selectie vindt plaats op basis van de door de commissie bepaalde scores voor de ingediende voorstellen, waarbij de hoogste drie scores worden geselecteerd. De commissie bepaalt de score op basis van onderstaande tabellen en beoordelingscriteria. De maximale score voor een ingediend voorstel bedraagt 100 punten.

Beoordeling plan van aanpak en schetsontwerp	Punten
Uitstekend: voldoet boven verwachting, begrijpt de randvoorwaarden, verrassend en zeer onderscheidend, uitstekend onderbouwd.	100
Goed: voldoet ruimschoots aan de randvoorwaarden, biedt meerwaarde, onderscheidend, goed onderbouwd.	80
Voldoende: voldoet aan de randvoorwaarden, enigszins/nauwelijks onderscheidend, matig onderbouwd.	60
Matig: voldoet niet aan de randvoorwaarden, weinig tot geen onderscheidend vermogen, matig onderbouwd.	40
Slecht: voldoet niet aan de randvoorwaarden, geen enkel onderscheidend vermogen, nauwelijks onderbouwd.	20
Onvoldoende: voldoet op geen enkele wijze aan de randvoorwaarden, heeft de ontwikkelopgave niet begrepen, geen onderbouwing.	0

Beoordeling definitieve financiële bieding	
Hoogste bieding	100
Middelste bieding	$100 \times (\text{middelste bieding} / \text{hoogste bieding}) = \text{aantal punten}$
Laagste bieding	$100 \times (\text{laagste bieding} / \text{hoogste bieding}) = \text{aantal punten}$

De totale score van een voorstel wordt bepaald door de score per beoordelingscriteria te vermenigvuldigen met de bijbehorende wegingspercentages.

Beoordelingscriteria	
Plan van aanpak	40%
Schetsontwerp	40%
Definitieve financiële bieding	20%

Na de beoordeling

De commissie stelt op basis van de beoordeling een proces-verbaal vast met daarin de bepaalde rangorde van de ingediende plannen en ontwerpen. Daarna informeert de commissie de drie geselecteerde gegadigden over haar beoordeling. Vervolgens wordt er een stand-still periode van twintig kalenderdagen in acht genomen. In deze periode hebben afgewezen gegadigden respectievelijk deelnemers de gelegenheid nadere informatie in te winnen, dan wel kenbaar te maken dat zij rechtsmiddelen willen inzetten tegen de beslissing die is genomen. Na het verstrijken van deze periode wordt tot ondertekening van de koop- en ontwikkelovereenkomst overgegaan.

11. Wanneer is deze openbare selectieprocedure succesvol?

Deze procedure is voor de gemeente Loon op Zand succesvol als wij voor de kavel een slagvaardige partij of combinatie van partijen selecteren die:

- een betrouwbare samenwerkingspartner is voor de gemeente Loon op Zand;
- zorgt voor continuïteit tijdens de ontwikkeling;
- op een open, eerlijke en transparante manier samenwerkt en de gemaakte afspraken nakomt;
- een programma realiseert met een duidelijke toegevoegde waarde voor Kaatsheuvel en de omgeving, en die voldoet aan de actuele woningbehoefte in Kaatsheuvel;
- in staat is om binnen de kaders een financieel en kwalitatief maximale meerwaarde te creëren en deze te vertalen in een ambitieuze grondbieding.

12. Beëindiging van de openbare selectieprocedure

De gemeente behoudt zich het recht voor om deze procedure vroegtijdig te beëindigen, indien de financiële biedingen niet de financiële ondergrens van € 525.000, - excl. BTW en/of overdrachtsbelasting en k.k. overstijgen en/of het plan van aanpak en schetsontwerp naar het oordeel van de gemeente onvoldoende zijn om de beoogde ontwikkeling te realiseren.