

Verkoopleidraad

Verkoop Planlocatie De Vrijburg Uitgeest

Centrumplan Uitgeest



versie: 1.0

datum: 26 september 2023

status: vastgesteld College van burgemeester en wethouders Uitgeest



gemeente
UITGEEST



De gemeente Uitgeest zoekt een slagvaardige koper voor de ontwikkeling van de Vrijburglocatie.

Deze verkoopleidraad omschrijft achtereenvolgens de achtergrond van deze grondverkoop, het project en de verkoopprocedure.

Uitnodiging

De gemeente Uitgeest nodigt u van harte uit om deel te nemen aan deze openbare verkoopprocedure. Gaat u de gemeente Uitgeest verrassen door deze prachtige locatie te ontwikkelen en verbinden met de rest van De Koog in Uitgeest? Wij kijken uit naar uw visie.

Namens de beoordelingscommissie,
Joyce Francke
projectleider Centrumplan Uitgeest

Disclaimer

Deze verkoopprocedure is geen aanbestedingsprocedure in de zin van de Aanbestedingswet 2012 en/of Europese wet- en regelgeving. De algemene beginselen van het aanbestedingsrecht zijn niet op deze procedure van toepassing. De algemene beginselen van behoorlijk bestuur zijn vanzelfsprekend wel van toepassing.



Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	4
1.1. Ambitie gemeentebestuur.....	4
1.2. De Vrijburglocatie.....	5
1.3. Dataroom.....	5
1.4. Doel van deze verkoopleidraad.....	6
2. Het project.....	7
2.1. Ruimtelijke uitgangspunten.....	7
2.2. Programmatische uitgangspunten.....	11
2.3. Uitgangspunten samenwerking.....	12
2.4. Grondlevering.....	13
2.5. Optimaliseren.....	13
3. De Verkoopprocedure.....	15
3.1. Aanmelding.....	15
3.2. Ronde I: Ruimtelijk voorstel.....	16
3.3. Ronde II: Dialooggesprekken en indienen aanbieding.....	18
3.4. Contractvorming.....	20
3.5. Indicatieve planning.....	20
3.6. Beoordelingscommissie.....	21
3.7. Communicatie tijdens de procedure.....	21
3.8. Deelnamevergoeding.....	22
BIJLAGE I Deelnamevoorwaarden.....	23
BIJLAGE II Voorlopig ruimtelijk kader.....	24
BIJLAGE III Criteria duurzaamheid.....	25
BIJLAGE IV Natuur inclusieve maatregelen.....	28



1. Inleiding

Onlangs is de Vrijburglocatie, een voormalig schoolgebouw, vrijgekomen voor herontwikkeling. Vanuit de ambitie om zoveel mogelijk woningen te bouwen, zoekt de gemeente naar een slagvaardige marktpartij die dit schoolgebouw kan slopen en de planlocatie wil transformeren tot een gedragen bouwplan.

1.1. Ambitie gemeentebestuur

Meer woningen!

Ook in Uitgeest is wonen één van de meest belangrijke thema's. Er is een tekort aan woningen en dat zorgt ervoor dat woningen voor verschillende groepen onbetaalbaar worden. Daarnaast is er ook een tekort aan woningen in de sociale sector waardoor veel mensen in deze doelgroep geen huis kunnen krijgen. Het Woningmarktonderzoek Uitgeest 2021 van Companen laat zien dat er vooral een behoefte is aan appartementen (gelijkvloers), gericht op de groeiende groep kleine huishoudens. Daarom kiezen wij ervoor om betaalbare woningen te bouwen. Hierbij wordt steeds de markt afgetast naar behoefte. Aangezien de woningmarkt grillig is en de toekomst zich moeilijk laat voorspellen, wordt de planvorming waar nodig periodiek bijgesteld.

Het woningmarktonderzoek is toegevoegd als bijlage 1 in de dataroom.

Dashboard Woningbouwopgave Uitgeest 2020-2030

Op 22 juni 2023 is het 2^e Woningbouwdashboard voor Uitgeest door de gemeenteraad vastgesteld. Hierin zijn voor 13 binnenstedelijke locaties de woningbouwprogramma's per locatie gegeven. Deze woningbouwprogrammering is met behulp van het resultaat van de woningbehoeften van Uitgeesters vanuit het Marktonderzoek van Companen in beeld gebracht, waardoor in een oogopslag duidelijk wordt voor welke doelgroepen er meer gebouwd zou moeten worden. Door raad en college wordt zoveel mogelijk gestuurd op het bouwen van woningen naar behoeften.

Het Woningbouwdashboard is toegevoegd als bijlage 2 in de dataroom.

Centrumplan Uitgeest

Voorliggende planlocatie De Vrijburg is onderdeel van het Centrumplan Uitgeest. De gebiedsvisie voor het Centrumplan is door de gemeenteraad vastgesteld in januari 2020. Al eerder in de Structuurvisie van Uitgeest en in de Omgevingsvisie Uitgeest is deze locatie aangewezen voor de ontwikkeling van woningbouw.

De gebiedsvisie Centrumplan Uitgeest is toegevoegd als bijlage 3 in de dataroom.

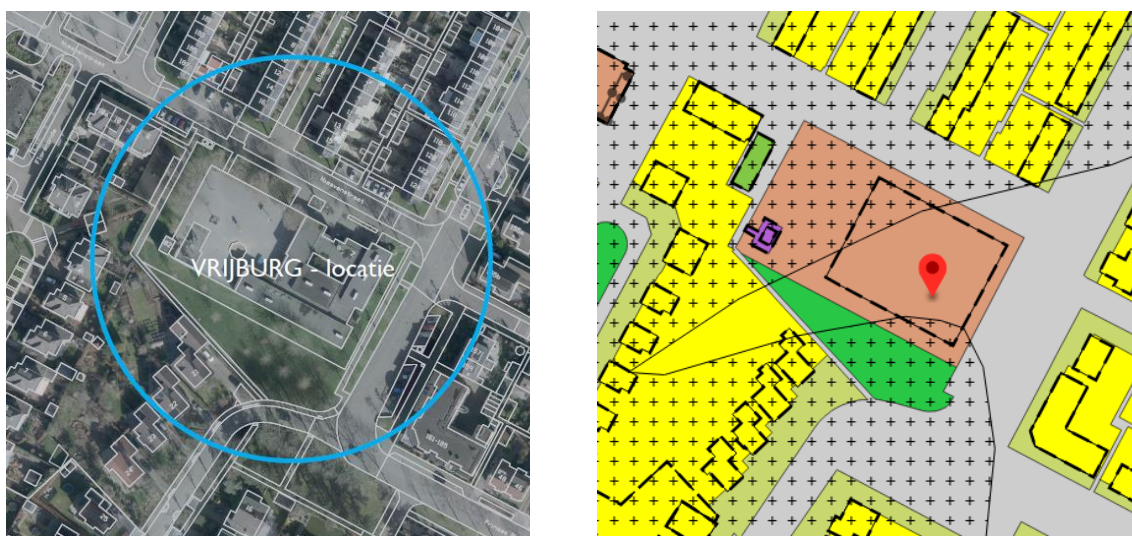


1.2. De Vrijburglocatie

De Gemeente Uitgeest is eigenaar van het pand en ondergrond en heeft het initiatief genomen om de Planlocatie te verkopen via voorliggende verkoopprocedure. Het exploitatiegebied is kadastraal bekend als Gemeente Uitgeest, sectie B, nummers: 4800 (geheel), 9624 (gedeeltelijk), 8648 (gedeeltelijk), UGT B 6863 (geheel) en 8084 (geheel).

Een tekening van het exploitatiegebied is toegevoegd als bijlage 4 in de dataroom.

De Vrijburglocatie is tot januari 2023 in gebruik geweest als basisschool van Stichting Tabijn. De leerlingen en leerkrachten van de Vrijburg school zijn in januari 2023 verhuisd naar het nieuwe Kindcentrum Cornelis aan de Wiekenlaan, ook in de wijk De Koog gelegen. De grond en opstallen van de Vrijburglocatie zijn daarmee volledig in eigendom van de gemeente. Het oude schoolgebouw is per 1 februari 2023 (vrijwel) leeg opgeleverd aan de gemeente. Het voormalige schoolgebouw wordt zowel om fiscale redenen als duurzaamheidsambities niet door de gemeente sloopt. Om vandalisme te voorkomen, is het pand in gebruik gegeven met een opzegtermijn van vier weken.



Figuur 1: uitsnede plangebied op luchtfoto en vigerende bestemmingsplan

De tijdelijk gebruiksovereenkomst is toegevoegd als bijlage 5a in de dataroom.

De bekende asbestinventarisatie is toegevoegd als bijlage 5b in de dataroom

1.3. Dataroom

In deze verkoopleidraad en de deelnamevoorwaarden wordt veelvuldig gesproken over een dataroom. De dataroom is de locatie waar alle informatie te vinden is over de planlocatie en deze verkoopprocedure. Gedurende de procedure zal de dataroom actueel worden gehouden door de gemeente. Gegadigden ontvangen per We-Transfer een kopie van de volledige dataroom. Zodra informatie aan de dataroom wordt aangepast of aangevuld, krijgen alle deelnemers hierover gelijktijdig bericht. Per ronde sluit/bevriest de gemeente de dataroom. Alle deelnemers ontvangen daarvan een overzicht.



1.4. Doel van deze verkoopleidraad

Het doel van deze Verkoopleidraad is het verstrekken van eenduidige en transparante informatie over hoe geïnteresseerde marktpartijen zich kunnen melden als gegadigde, welke vereisten van toepassing zijn en de wijze waarop de selectie van partijen en de beoordeling van de voorstellen en aanbiedingen wordt uitgevoerd door de gemeente Uitgeest.



2. Het project

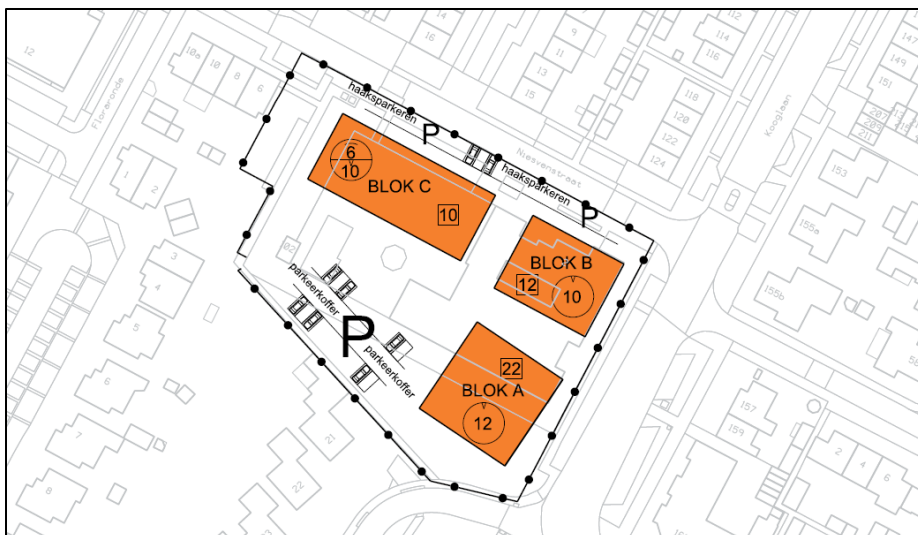
De gemeenteraad van Uitgeest heeft inmiddels in een ruimtelijk kader op hoofdlijnen vastgesteld voor maximaal 44 woningen in verschillende woningbouwcategorieën. De participatie is opgestart en parallel aan deze verkoopprocedure legt de gemeente als ontwerp bestemmingsplan ter inzage.

2.1. Ruimtelijke uitgangspunten

Ruimtelijk kader op hoofdlijn

De ruimtelijke ambities voor de planlocatie zijn op hoofdlijnen geformuleerd in het ruimtelijk kader. Dit (voorlopig) kader is op 22 juni door de gemeenteraad van Uitgeest vastgesteld. Op basis van dit door de raad vastgestelde kader dienen de gevellijnen uit de omgeving te worden doorgezet en dient de bebouwing te worden gesitueerd in een rechthoekig stelsel in het verlengde van de omliggende bebouwing. De bouwblokken hebben een maximale hoogte van drie bouwlagen met Blok A als accent tot vier hoog. Parkeren is centraal in de planlocatie voorzien. Bij 44 woningen zijn op basis van het vigerende parkeerbeleid 75 parkeerplaatsen benodigd.

Het aantal parkeerplaatsen mag op basis van een nader behoefteonderzoek ten opzichte van de vigerende Nota Parkeernomen Uitgeest worden bijgesteld ten gunste van de ruimtelijke kwaliteit.



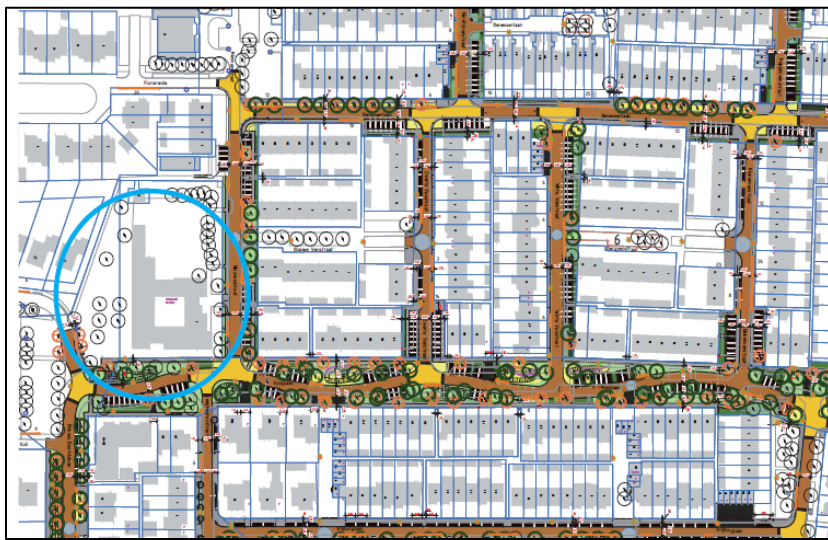
Figuur 2: Verbeelding ruimtelijk kader

Het voorlopig ruimtelijk kader is toegevoegd als bijlage 6 in de dataroom en is tevens toegevoegd als bijlage II van deze verkoopleidraad. Een bomeneffectrapportage wordt toegevoegd als bijlage 7 in de dataroom.



Herinrichting De Koog

Op dit moment is de gemeente Uitgeest bezig met een grootschalige revitalisatie van de boven- en ondergrondse infrastructuur van de omliggende woonwijk De Koog. De openbare ruimte in de directe omgeving wordt opnieuw ingericht en de riolering wordt vervangen. Naast het vernieuwen van de riolering, verlichting en verhardingen is gekeken naar mogelijkheden voor klimaatadaptatie en het verbeteren van de verkeersveiligheid. De eerste fase van de Koog is afgerond. De tweede fase is aanbesteed. De uitvoering is gepland van medio oktober 2023 tot en met april 2025.

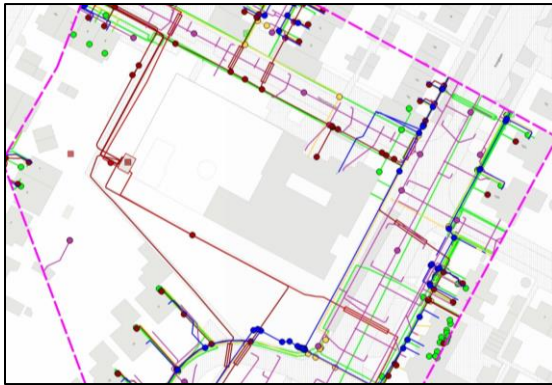


Figuur 3: Verbeelding revitalisering omliggende woonwijk

Uw voorstel dient aan te sluiten op de uitgangspunten van het herinrichtingsplan. De laatste ontwerpen zijn toegevoegd als bijlage 8 in de dataroom.

Kabels & leidingen

Aan de hand van een KLIC-melding is de ligging van kabels en leidingen indicatief aangegeven. Het bestaande trafostation aan de westkant van het plangebied blijft gehandhaafd. Een aantal middenspanningskabels (elektra) lopen door het plangebied (rood aangegeven in Figuur 4) en dienen omgelegd te worden. De gemeente zal desgevraagd opdracht verlenen voor een eventuele omlegging. Ontwikkelaar dient hiertoe alle voorbereidingen te treffen. De KLIC-melding is toegevoegd als bijlage 9 in de dataroom.



Figuur 4: Verbeelding kabels en leidingen

Milieu hygiënische kwaliteit ondergrond

In het kader van de revitalisering van woonwijk De Koog heeft de gemeente Uitgeest in november 2019 een Vooronderzoek conform NEN5725 uitgevoerd. Hieruit zijn in het bredere gebied geen bijzonderheden gebleken. In het kader van het planologisch besluit is de bodemsituatie van de planlocatie verkennend beschouwend in het kader van NEN5740. Het bodemonderzoek is toegevoegd als bijlage 10 in de dataroom.

Archeologie

In november 2018 is archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd om in het kader van de revitalisering van de Koog informatie te verzamelen over bekende of te verwachten archeologische waarden. Op basis van dit bureau- en eerder veldonderzoek is niet uit te sluiten dat ter plaatse een omgrachte structuur is geweest, naar alle waarschijnlijkheid van een burcht. In de onderstaande figuur is de mogelijk vindplaats naast een actuele luchtfoto geprojecteerd. De archeologische onderzoeken zijn toegevoegd als bijlage 11 in de dataroom.



Figuur 5: uitsnede plangebied op luchtfoto en vigerende bestemmingsplan



Gemeente doet in het kader van het bestemmingsplan van een verkennend veldonderzoek. In uw voorstel dient u rekening te houden met een mogelijke locatie van de burcht en de eventuele inpassing van het verhaal van deze plek in het uiteindelijk bouwplan.

Openbare ruimte en afval

Op dit moment wordt het Handboek Inrichting Openbare Ruimte van de gemeente Uitgeest (hierna: Handboek) grondig geactualiseerd. Het (huidige) handboek voldoet namelijk niet meer aan de huidige vereisten. Het nieuwe proces is (nagenoeg) af, maar de technische eisen zijn dat nog niet. De gemeente Uitgeest wenst dat het toekomstig openbaar gebied binnen de planlocatie aansluit bij de herinrichting van De Koog en heeft de nodige stukken samengevoegd tot een tijdelijk handboek voor deze planlocatie (hierna HIOR). Uw voorstel dient te voldoen aan het HIOR.

Voor de nieuwe appartementen zijn sowieso ondergrondse containers voor restafval en bovengrondse afvalcontainers (cocons) voor GFT voorzien. De grondgebonden woningen worden voorzien van rolbakken. Tevens zijn in het kader van de herinrichting van De Koog aan de Kooglaan zes ondergrondse containers voorzien voor bestaande woningen. Het HIOR is toegevoegd als bijlage 11 in de dataroom.

Duurzaamheidsambities

Sloop van het bestaande gebouw

Een circulaire economie is nodig om in de toekomst welvarend te blijven leven op een gezonde planeet, met een duurzame en sterke economie. In een circulaire economie gebruiken we producten en grondstoffen steeds opnieuw waardoor ze behouden blijven en er steeds minder primaire grondstoffen nodig zijn. De bouwsector is verantwoordelijk voor 50% van het grondstoffenverbruik, waardoor er veel milieuwinst te behalen is door het toepassen en stimuleren van circulariteit in de bouwsector. Daarom hanteert de gemeente Uitgeest voor de sloop van het bestaande gebouw de 'Circulaire oogstvoorschriften Vrijburg Uitgeest'. Uw voorstel dient toepassing te geven aan alle genoemde eisen en wensen, waarbij gegadigde wordt beschouwd als opdrachtgever en/of opdrachtnemer. De Circulaire oogstvoorschriften zijn toegevoegd als bijlage 13 in de dataroom.

Duurzaamheidsambitie woningen

De gemeente Uitgeest streeft naar een toekomstbestendige gebiedsontwikkeling. Dit doen we onder andere door te werken volgens de principes van het Convenant Toekomstbestendig Woningbouw. Dit convenant is ontstaan in de MRA en de Provincie Utrecht vanuit de ambitie om verschillende duurzaamheidsambities onderdeel te maken van de woningbouwopgave. Met het Convenant creëren we een gelijk speelveld voor de markt door helderheid te scheppen in onze wensen en ambities. Het gaat om zes verschillende thema's:

- Energie
- Circulaire Economie
- Duurzame Mobiliteit
- Gezonde leefomgeving



Per thema bestaat er een toetsingskader met drie ambitieniveaus; brons, zilver en goud. Het convenant is op moment van publicatie van deze verkoopleidraad door Uitgeest nog niet ondertekend, Vooralsnog streven we wel alvast naar het zilveren ambitieniveau, maar voor alle thema's geldt dat uw voorstel minimaal aan het bronzen ambitieniveau dient te voldoen. Het toetsingskader kunt u vinden in bijlage 1 van het convenant, toegevoegd als bijlage 14 in de dataroom en is tevens toegevoegd als bijlage II van deze verkoopleidraad.

Klimaatadaptief en natuur inclusief bouwen

De gemeente Uitgeest geeft invulling aan de opdracht uit het Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie en heeft haar ambities rondom klimaatadaptatie geformuleerd in het Beleidsplan en Uitvoeringsprogramma 2023-2023 'Op weg naar een klimaatadaptieve en natuurinclusieve gemeente'. Voor natuurinclusiviteit en biodiversiteit hanteert de gemeente voor bouwplannen een puntensysteem. Uw voorstel dient minimaal 30 punten te scoren.

Het beleidsplan en Uitvoeringsprogramma kunt u vinden in bijlage 15 in de dataroom, in de bijlagen van deze verkoopleidraad is het puntensysteem opgenomen.

2.2. Programmatische uitgangspunten

Invulling

In het ruimtelijk kader is op grond van het Dashboard Woningbouw een bouwprogrammering vastgesteld. Op basis hiervan heeft de gemeenteraad op 22 juni 2023 een voorlopig ruimtelijk kader vastgesteld. Het beoogd programma is in bouwblokken verdeeld.

Blok A heeft een footprint van maximaal 25 bij 25 meter en een maximale bouwhoogte van vier lagen (maximaal 12 meter). Blok A vormt hiermee het accent binnen de planlocatie. In dit bouwblok zijn sociale koopwoningen voorzien zoals bedoeld in de regionale woonvisie.

Blok B heeft een footprint van maximaal 20 bij 25 meter en een maximale bouwhoogte van drie lagen (maximaal 9 a 10 meter). Hierin zijn middenhuur woningen voorzien, zoals bedoeld in categorie 3a van de regionale woonvisie.

Blok C heeft een footprint van maximaal 12 bij 42 meter. De maximale goot- en bouwhoogte bedraagt 6 respectievelijk 9 a 10 meter (twee lagen met kap). Dit blok kan worden ingezet voor rijwoningen al dan niet met een eigen parkeervoorziening aan de achter(binnen)zijde, dan wel iets grotere rijwoningen met een boven-benedenwoning aan de kopse kanten.

Regionale woonvisie

Sociale woningbouw wordt in de regio Alkmaar aangeduid met de categorie 1 en 2. In de tabel hieronder zijn de maximale V.O.N.-prijzen en maandhuren geduid voor 2023. Jaarlijks worden deze grenzen aangepast. Uw voorstel dient de voldoen aan deze (geïndexeerde) prijsniveaus op moment van uitgifte/ eerste verhuur.



	Koop	Huur
Categorie 1	Tot € 218.500	Tot € 647,19
Categorie 2	€ 218.500,- tot € 281.000,-	€ 647,19 tot € 808,06
Categorie 3	Vanaf € 281.000,-	3a (middenhuur) = € 808,06 tot € 1.087,-- 3b = vanaf € 1.087,--

De gemeente Uitgeest wenst de sociale doelgroep duurzaam te beschermen. Met het vaststellen van het bestemmingsplan zal de gemeente de doelgroepenverordening Uitgeest van toepassing verklaren.

2.3. Uitgangspunten samenwerking

Gemeente

De gemeente is vertegenwoordigd door een integraal projectteam aangestuurd door een projectleider. In het projectteam zijn de volgende disciplines betrokken:

- Adviseur Wonen
- Civieltechnisch adviseur
- Communicatieadviseur
- Planeconoom
- Planoloog
- Stedenbouwkundige
- Verkeerskundige

Het projectteam heeft tweewekelijks een afstemmingsmoment met het gemeentebestuur.

Na contractvorming wordt een periodieke overlegstructuur verwacht. In uw voorstel verwachten wij een samenwerkingsvoorstel waarin het projectteam optimaal wordt betrokken en geïnformeerd tegen een zo minimaal mogelijke inzet.

Belanghebbenden

Op 12 juli j.l. heeft de eerste participatie plaatsgevonden. Op de avond waren circa 60 inwoners en belangstellenden aanwezig om mee te kunnen denken over twee bouwplannen Voorliggende planlocatie en een tweede locatie binnen het Centrumplan Uitgeest. Deze informatieavond voor dit bouwplan is gebaseerd op het ruimtelijke kader zoals tevens is toegevoegd aan deze verkoopleidraad. Deze eerste informatieavond heeft geleid tot een aantal schriftelijke reacties. De ontvangen reacties zijn samengevat en geanonimiseerd opgenomen als bijlage 15 van de dataroom.

Als reactie op het raadsbesluit rondom het (voorlopig) ruimtelijk kader heeft een groep inwoners zich tevens verenigd. Begin oktober zullen zij hun aanbevelingen op het ruimtelijk kader aan de gemeente presenteren in de vorm van een burgerinitiatief. Mogelijk leidt dit initiatief tot aanpassing of aanvulling van het ruimtelijk kader op hoofdlijnen.

Dit burgerinitiatief en de gemeentelijke reactie hierop zal op een later moment aan de dataroom worden toegevoegd als bijlage 16.



2.4. Grondlevering

Staat van het verkochte

De planlocatie wordt in zijn geheel in huidige staat verkocht en geleverd. Wij voorzien een grondlevering van Blok B in de sfeer van de overdrachtsbelasting en de rest van de planlocatie in de sfeer van de omzetbelasting. In uw voorstel verwachten wij ook uw visie en strategie op de (fiscale) grondlevering.

De grondlevering voorzien wij binnen 3 maanden na ondertekening van de overeenkomst. Bij levering dient tenminste 10% van de koopsom en de belasting over de gehele koopsom te worden betaald. De betalingsverplichting voor het restant is verschuldigd binnen drie maanden na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning ter realisatie van het programma. De openbare ruimte wordt na oplevering voor het symbolische bedrag van € 1 voor het geheel (terug) overgedragen aan de gemeente.

Het ontwerpen en het verkopen van het programma binnen de kaders van het (voorlopig) ruimtelijk kader, het nog vast te stellen bestemmingsplan en nadere aandachtspunten vanuit de participatie geschieden voor rekening en risico van de koper. De sloop van de bestaande opstellen dient plaats te vinden op basis van een door de gemeente goedgekeurd sloopplan dat voldoet aan de oogstvoorschriften. De aanleg van de openbare ruimte overeenkomstig dient plaats te vinden op basis van een door de gemeente goedgekeurd en vastgesteld technisch inrichtingsplan voor de openbare ruimte, voorzien van een RAW-bestek.

Minimale aanbidding

De waarde van de planlocatie in huidige staat (inclusief schoolgebouw) ten behoeve van de toekomstige ontwikkeling (ruimtelijk kader op hoofdlijnen) is residueel vastgesteld op €2.000.000 exclusief belastingen en getoetst met een voorlopige taxatie, prijspeil 1 juli 2023. Een definitieve waardering van de actuele marktwaarde wordt op dit moment afgerond.

Uw aanbidding is exclusief belastingen en heeft hetzelfde prijspeil als de uiteindelijke waardering en dient u ten minste gestand te doen tot 1 juli 2024. Uw aanbidding wordt vanaf 1 juli 2024 geïndexeerd met 0,15% per maand. Op- en ondermaat geeft bij de levering geen aanleiding tot verrekening.

Een concept van de koop- en ontwikkelovereenkomst is aan de dataroom toegevoegd als bijlage 17. De definitieve waardering van de planlocatie wordt aan de dataroom toegevoegd als bijlage 18.

2.5. Optimaliseren

Binnen het voorlopig ruimtelijk kader zien wij nog een aantal optimalisaties. Wij dagen de markt met deze procedure nadrukkelijk uit om actief mee te denken over verdere optimalisaties. Te denken valt aan:

1. Maximeren van de hoeveelheid goedkope woningen (categorie 1 en 2) binnen de maximale woningaantallen;
2. het minimaliseren van de benodigde leencapaciteit voor de toekomstige kopers door de woningen te verkopen onder voorwaarden, waardoor de woningen duurzaam betaalbaar blijven. Bijvoorbeeld door invulling te geven aan een Koopgarantregeling of gelijkwaardig;



3. maximeren van de grondwaarde voor het plangebied door toepassing van optimale bouwstromen en/of bouwtechnieken;
4. maximeren van de gemeentelijke zekerheid door eerdere betaling van de resterende koopsom;
5. maximeren van de duurzaamheidsambities voor omgeving en/of toekomstige bewoners;
6. realiseren van een optimale invulling van de parkeeropgave passend bij de doelgroep en de planlocatie.

De gemeente juicht verder het toepassen van subsidies en financiële en fiscale regelingen voor met name duurzaamheidsaspecten en/of sociale woningbouw toe. In het verlengde hiervan wordt van de ontwikkelaar verwacht dat hij potentiële kopers en huurders van woningen concrete marktsuggesties aanbiedt voor klimaatgunstige woonsituaties.



3. De Verkoopprocedure

Met de ontwikkeling van de Vrijburglocatie willen wij Uitgeest weer een stukje mooier maken. Om de maximale impact te realiseren hebben wij gekozen voor een pragmatische en persoonlijke, openbare verkoopprocedure. Deze procedure doorloopt vier fasen.

3.1. Aanmelding

Dit kan tot uiterlijk: 12 december 2023

Via verschillende kanalen is deze grondverkoop vanaf 10 oktober aangekondigd. Deze verkoopleidraad en deelnamevoorwaarden zijn vanaf dat moment op te vragen via verkoopvrijburg@uitgeest.nl en online beschikbaar op de gemeentelijke website. Geïnteresseerde partijen kunnen tot uiterlijk 21 november 2023 vragen stellen over de stukken en procedure. Indien nodig voor de procedure, wordt op 28 november 2023 de nota van inlichtingen gedeeld aan alle geïnteresseerden. Daarna hebben geïnteresseerden tot en met 12 december 2023 de tijd om de aanmelding compleet te maken.

Aanmelding tot procedure

U kunt zich officieel aanmelden als gegadigde door de rechtsgeldig ondertekende deelnamevoorwaarden tijdig in te dienen en aan te vullen met de gevraagde referenties. De deelnamevoorwaarden bevatten tevens de minimumeisen waaraan u als inschrijvende partij dient te voldoen.

Indieningsvereisten aanmelding:

1. Rechtsgeldig ondertekende deelnamevoorwaarden, inclusief gevraagde bijlagen uit artikel 5 van de Deelnamevoorwaarden;
2. Drie referenties (maximaal 1 A4 per referentie, vormvrij) waaruit blijkt dat u over de juiste ervaring beschikt om deze opgave tot een succes te maken. Voor de referenties gelden de volgende eisen;
 - a. de referentieprojecten zijn uitgevoerd voor eigen rekening en risico;
 - b. minimaal één van de drie referentieprojecten besloeg een ontwikkeling van meer dan 30 woningen in een dorpse omgeving;
 - c. minimaal één van de drie referentieprojecten besloeg de ontwikkeling van een appartementengebouw van meer dan 7 wooneenheden;
 - d. minimaal één van de drie referentieprojecten besloeg de ontwikkeling van woningen met een grote nadruk op het realiseren van betaalbare woningen;

Referentieprojecten zijn niet ouder dan acht jaar (vanaf moment oplevering).

De gemeente beoordeelt vanaf 13 december 2023 de juistheid en volledigheid van de aanmeldingen en vervolgens of aan de indieningsvereiste is voldaan. Wanneer uw aanmelding aan de minimumeisen voldoet, wordt u als deelnemer tot ronde I toegelaten. U krijgt naar verwachting in de week van 18 december bericht. Het bericht tot deelname wordt gelijktijdig aan alle geselecteerden gestuurd. U ontvangt vanaf dat moment ook toegang tot de informatie in de dataroom.



3.2. Ronde I: Ruimtelijk voorstel

Indienen kan tot uiterlijk 20 februari 2024

Het beoogd resultaat van Ronde I is de selectie van maximaal drie marktpartijen waarmee wij vervolgens de individuele dialooggesprekken voeren in ronde II.

Nadat u als deelnemer bent gekwalificeerd, heeft u tot 30 januari 2024 de tijd om vragen te stellen over de in de dataroom opgenomen informatie. Indien nodig voor de procedure, wordt vanaf 6 februari 2024 de nota van inlichtingen gedeeld deelnemers. U heeft vervolgens tot en met 20 februari 2024 de tijd om uw ruimtelijk voorstel uit te werken en in te dienen. De gemeente beoordeelt vanaf 8 februari 2024 de aangeleverde voorstellen op basis van de drie onderstaande kwalitatieve criteria. De gemeente stelt - enkel voor intern gebruik – een procesverbaal op van de ontvangen voorstellen en de beoordeling hiervan. Het procesverbaal bevat tevens de rangorde van de ingediende en beoordeelde voorstellen en wordt vastgesteld door het College van Burgemeester en Wethouders. Na besluitvorming informeren wij alle deelnemers op hoofdlijnen. Naar verwachting is dit in de week van 25 maart.

Indieningsvereisten voorstel:

Uw voorstel in ronde I dient beknopt te zijn. Wij vragen u om op maximaal 10 A4-tjes (inclusief eventuele schetsen/tekeningen) in te gaan op uw ruimtelijke en programmatische visie op de herontwikkeling van de Vrijburglocatie en uw visie op samenwerking met de gemeente Uitgeest en de (direct) omwonenden. In deze ronde worden nog geen (technische-financiële) berekeningen gevraagd.

Uw voorstel wordt als volgt beoordeeld:

Ruimtelijke kwaliteit (gewicht: 50% - minimaal 0 punten, maximaal 10 punten).

Uw voorstel beschrijft op welke wijze uw plan invulling geeft aan de ruimtelijke criteria. Uw voorstel scoort hoger naarmate:

- a. U beter onderbouwt hoe uw voorstel de kwaliteit van de omgeving verbetert met een aantrekkelijke verblijfskwaliteit;
- b. u beter beschrijft hoe uw voorstel met een eigen identiteit zich, eigentijds en duurzaam inpast binnen het karakter van de bestaande wijk;
- c. u beter beschrijft hoe uw plan bijdraagt aan een duurzame en circulaire economie, klimaatadaptatie en natuurinclusiviteit;
- d. uw oplossing voor het parkeren passend is bij de gemeentelijke ambitie die gericht is op kwaliteit van de openbare ruimte;
- e. u beter onderbouwt op welke wijze u uw plan ten opzichte van het ruimtelijk kader kunt optimaliseren.

Programma (gewicht: 30% - minimaal 0 punten, maximaal 10 punten).

Uw voorstel beschrijft op welke wijze uw plan invulling geeft aan de programmatische uitgangspunten en op welke wijze u de verkoop en verhuur kunt borgen. Uw voorstel scoort hoger naarmate:

- a. U beter beschrijft welke invulling u nastreeft; inclusief de types woningen, afwerkingsniveau, voorzien van grootte en indicatieve verkoop- en verhuurprijzen;



- b. u beter beschrijft op welke manier u de betaalbaarheid van koopwoningen op de lange termijn waarborgt;
- c. u meer invulling geeft aan de aangegeven optimalisaties ten aanzien van het huurprogramma en de sociale woningbouw;

Visie op samenwerking (gewicht: 20% - minimaal 0 punten, maximaal 10 punten).

Uw voorstel ziet toe op een procesaanpak en de ontzorging van de gemeente als grondeigenaar. Uw voorstel scoort hoger naarmate:

- a. U beter beschrijft waarom u als partij/consortium past bij deze opgave;
- b. u beter beschrijft hoe u de samenwerking met de gemeente ziet, zowel ambtelijke als bestuurlijk;
- c. u beter beschrijft hoe u de samenwerking met de buurt en omliggende ontwikkelingen voor u ziet.

Werkwijze beoordelingscommissie van de gemeente

Per selectiecriteria kunnen punten op een schaal van 0 tot 10 gescoord worden die naar rato van het gewicht per criterium optellen tot een totaalscore. De totaalscore wordt enkel geldig verklaard als een minimale score van 6 is behaald op elk van de drie criteria.

Op basis van de beoordeling van de aangeleverde schriftelijke informatie aan de hand van de drie selectiecriteria, maakt de gemeente een eerste selectie van vijf best beoordeelde visies. De vijf best beoordeelde partijen worden vervolgens in de gelegenheid gesteld om hun visie en desgewenst hun projectteam in een korte presentatie mondeling aan de gemeente toe te lichten en vragen van de gemeente te beantwoorden. Op basis van de beoordeling van deze presentatie kunnen de gegadigden maximaal een 1,0 punt extra scoren. De beoordeling van de presentatie leidt niet tot puntaftrek.

De gegadigden waarvan vaststaat dat zij vanwege de behaalde totaalscore bij de beoordeling van de aangeleverde schriftelijke informatie niet tot de best beoordeelde behoren, nodigt de gemeente niet uit voor het houden van een presentatie. Komt u wel in aanmerking, dan verwacht de gemeente dat uw voorgestelde contactpersoon de presentatie geeft en hierbij desgewenst vergezeld wordt door een delegatie van de andere voorgestelde projectleden. De presentaties zijn vooralsnog gepland op donderdag 29 februari 2024 in de middag (wijzigingen voorbehouden). De definitieve datum en het tijdstip worden ruim van tevoren gecommuniceerd. U wordt verzocht om de leden van het projectteam deze datum te laten reserveren. Indien van toepassing ontvangt u te zijner tijd een uitnodiging met het tijdstip voor het geven van de presentatie (maximaal 30 minuten).

Op basis van de beoordelingen van de schriftelijke informatie én de presentaties, worden in de week van 25 maart 2024 uiteindelijk drie partijen geselecteerd. Deze partijen ontvangen een uitnodiging om deel te nemen aan ronde 2.



3.3. Ronde II: Dialooggesprekken en indienen aanbidding

Indienen kan tot uiterlijk tot 29 mei 2024 (wijzigingen voorbehouden)

De geselecteerde partijen uit ronde I gaan door naar ronde II. Het doel van ronde II is het door de beoordelingscommissie vaststellen van de rangorde van de aanbiedingen en de (voorlopige) gunning door de gemeente aan de voorlopige contractpartij, oftewel de deelnemer met de hoogste rangorde.

In deze ronde van de procedure vragen wij u om een schetsontwerp uit te werken met een visie op de samenwerking. Als resultaat van deze ronde verwachten wij:

1. Een tot schetsontwerp uitgewerkte visie, gebaseerd op het voorstel;
2. een onvoorwaardelijke grondbidding.

Uw visie (geen beperking in aantal pagina's) gaat in ieder geval in op dezelfde onderwerpen als ronde I, maar is verder gedetailleerd en nader onderbouwd met een grondaanbidding. De aanbidding blijft echter een globale beschrijving.

Tijdens ronde II vinden per deelnemer twee dialooggesprekken plaats. Het eerste gesprek is gericht op het uitgewerkte planvoornemen. Het tweede gesprek kan worden gebruikt om vragen te stellen over de concept koop- en ontwikkelovereenkomst en onduidelijkheden weg te nemen. Tijdens de dialooggesprekken heeft u onder meer de kans om in een vertrouwelijke en besloten setting vragen te stellen aan de gemeente. De dialooggesprekken zijn gepland op donderdagochtend 11 en 25 april 2024. Op basis van de dialooggesprekken kunt u uw aanbidding verder concretiseren en perfectioneren. De gemeente deelt in principe geen informatie van andere partijen in deze gesprekken. Als er tijdens de dialooggesprekken toch onderwerpen aan bod komen die relevant zijn voor de andere deelnemers, zullen wij deze geanonimiseerd in een Nota van Inlichtingen delen met alle partijen. U kunt uw vragen blijven stellen tot 8 mei 2024 en wij zullen een eventuele nota van inlichtingen op 15 mei 2024 aan alle deelnemers verstrekken.

Na de dialooggesprekken dienen de deelnemers een definitieve aanbidding in. De aanbiedingen dienen onvoorwaardelijk te zijn. U kunt uw aanbidding indienen tot uiterlijk donderdag 29 mei 2024 (wijzigingen voorbehouden).

Indieningsvereisten aanbidding:

1. Een aanbiddingsbrief conform de deelnamevoorwaarden;
2. Een uitgewerkt conceptueel plan;
3. Een deugdelijke onderbouwing van de financiële aanbidding.

Uw aanbidding wordt als volgt beoordeeld:



Ruimtelijke kwaliteit (gewicht: 25% - minimaal 0 punten, maximaal 10 punten).

Uw voorstel beschrijft op welke wijze uw plan invulling geeft aan de ruimtelijke criteria. Uw voorstel scoort hoger naarmate:

- a. U beter onderbouwt hoe uw voorstel de kwaliteit van de omgeving verbetert met een aantrekkelijke verblijfskwaliteit;
- b. u beter beschrijft hoe uw voorstel met een eigen identiteit zich, eigentijds en duurzaam inpast binnen het karakter van de bestaande wijk;
- c. u beter beschrijft hoe uw plan bijdraagt aan een duurzame en circulaire economie, klimaatadaptatie en natuurinclusiviteit;
- d. uw oplossing voor het parkeren passend is bij de gemeentelijke ambitie die is gericht op kwaliteit van de openbare ruimte;
- e. u beter onderbouwt op welke wijze u uw plan ten opzichte van het ruimtelijk kader kunt optimaliseren.

Programma (gewicht: 25% - minimaal 0 punten, maximaal 10 punten).

Uw voorstel beschrijft welk programma u realiseert en op welke wijze u de verkoop en verhuur kunt borgen. Uw voorstel scoort hoger naarmate:

- a. U beter beschrijft welke invulling u nastreeft; inclusief de types woningen, afwerkingsniveau, voorzien van grootte en indicatieve verkoop- en verhuurprijzen;
- b. u beter beschrijft op welke manier u de betaalbaarheid van koopwoningen op de lange termijn waarborgt;
- c. u meer invulling geeft aan de aangegeven optimalisaties ten aanzien van het huurprogramma en de sociale woningbouw.

Visie op samenwerking (gewicht: 10% - minimaal 0 punten, maximaal 10 punten).

Uw voorstel ziet toe op een procesaanpak en de ontzorging van de gemeente als grondeigenaar. Uw voorstel scoort hoger naarmate:

- a. U beter beschrijft waarom u als partij/consortium past bij deze opgave;
- b. u beter beschrijft hoe u de samenwerking met de gemeente ziet, zowel ambtelijke als bestuurlijk;
- c. u beter beschrijft hoe u de samenwerking met de buurt en omliggende ontwikkelingen voor u ziet.

Grondbieding (gewicht: 40% - minimaal 0 punten, maximaal 10 punten).

Uw voorstel ziet toe op een procesaanpak en de ontzorging van de gemeente als grondeigenaar. Uw voorstel scoort hoger naarmate:

- a. Uw voorstel scoort hoger naarmate uw bod hoger is;
- b. Uw voorstel robuust en realistisch is;
- c. Uw voorstel meer zekerheden biedt aan de gemeente dan opgenomen in de koopovereenkomst.

Werkwijze beoordelingscommissie van de gemeente

Ieder lid van de beoordelingscommissie beoordeelt eerst de eerste drie ruimtelijke beoordelingscriteria en wordt pas daarna in kennis gesteld van de financiële aanbieding.



Voor de beoordelingscriteria 1 t/m 3 kunnen punten op een schaal van 0 tot 10 worden gescoord die naar rato van het gewicht per criterium optellen tot een totaalscore. Voor criterium 4 (de grondbieding) geldt dat de laagste bieding wordt beoordeeld met het cijfer 7 en de hoogste bieding met het cijfer 9. De 'middelste' bieding wordt naar rato gescoord. Partijen kunnen maximaal 1,0 bonuspunt scoren op basis van de presentatie. De totaalscore wordt enkel geldig verklaard als een minimale score van een 6 behaald is op elk van de vier criteria.

Ook in ronde II kunnen wij u eventueel in de gelegenheid stellen om uw aanbieding in een korte presentatie aan ons toe te lichten. Indien van toepassing ontvangt u daar te zijner tijd een uitnodiging voor. De presentaties staan voornamelijk gepland op donderdagochtend 6 juni 2024 (wijzigingen voorbehouden), de definitieve datum en tijdstip worden ruim van tevoren gecommuniceerd. Alleen op objectieve gronden kan de presentatie ertoe leiden dat de Beoordelingscommissie haar beoordeling eventueel op voornoemde inhoudelijke punten bijstelt.

Na de beoordeling van de aanbiedingen en het vaststellen van de rangorde van partijen of consortia door de beoordelingscommissie, brengt zij na instemming van het College van Burgemeester en Wethouders in de week van 24 juni een besluit uit tot voorlopige gunning aan één partij of consortium.

3.4. Contractvorming

Na voorlopige gunning treden wij in gesprek met de deelnemer die het hoogste is geëindigd en daarmee is beoordeeld als voorlopige contractpartij. De overeenkomst komt tot stand conform de in de dataroom opgenomen voorlopige koop- en ontwikkelovereenkomst, waarbij de aanbieding van de deelnemer aan wie is gegund onderdeel uitmaakt van de contractstukken.

Indien de gemeente niet tot overeenstemming komt met voorlopige contractpartij, kunnen wij naar rangorde in gesprek treden met de overige deelnemers.

3.5. Indicatieve planning

Activiteit	Datum
De Selectie	
Aankondiging verkoop	10 oktober 2023
Aanmelding	12 december 2023
Ronde I: Indienen voorstel	
Indienen voorstel (beschrijving van het plan)	20 februari 2024
Ronde II: Dialog gesprekken en indienen aanbidding	
Indienen schetsontwerp	29 mei 2024
Besluit tot voorlopige verkoop (BW)	18 juni 2024
Contracteren	
Besluit tot verkoop	16 juli 2024



Randvoorwaarden	Datum
Start- up participatie	12 juli 2023
Ontvangst buurtinitiatief en gemeentelijke reactie	oktober 2023
Ter visie ontwerp bestemmingsplan	december 2023
Vaststelling bestemmingplan door gemeenteraad	april 2024

3.6. Beoordelingscommissie

De beoordeling van de in deze verkoopleidraad genoemde criteria wordt uitgevoerd 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 Uitgeest. Op grond van dit advies bepaalt het College van Burgemeester en Wethouders met welke marktpartij een koopovereenkomst wordt aangegaan.

De beoordelingscommissie bestaat uit:

1. Extern begeleider (voorzitter/ procesbegeleider. Geen inhoudelijke beoordelaar);
2. projectleider Centrumplan Uitgeest;
3. adviseur stedenbouw;
4. adviseur planeconomie.

De beoordelingscommissie wordt in ieder geval geadviseerd door:

5. civieltechnisch adviseur;
6. adviseur ruimtelijke ordening;
7. adviseur duurzaamheid;
8. adviseur archeologie en cultuurhistorie;
9. verkeerskundige;
10. een nader te benoemen vertegenwoordiging/ delegatie vanuit de buurt.

De beoordelingscommissie mag, als zij dit noodzakelijk acht, extern advies inwinnen of andere dan bovengenoemde functies of disciplines bij de beoordeling betrekken.

3.7. Communicatie tijdens de procedure

Alle informatie-uitwisseling vindt plaats in de Nederlandse taal en verloopt uitsluitend via de beoordelingscommissie op het e-mailadres: verkoopvrijburg@uitgeest.nl. Het is niet toegestaan met andere werknemers / functionarissen van de gemeente Uitgeest of de Werkorganisatie BUCH dan de in deze paragraaf genoemde contactpersoon, contact op te nemen over deze verkoopprocedure. Bij afwijking hiervan zal de gemeente Uitgeest besluiten om de gegadigde uit te sluiten van verdere deelname.



3.8. Deelnamevergoeding

Voor deelname aan ronde I wordt van geïnteresseerden een zeer beperkte inzet gevraagd. Voor deze inzet wordt dan ook geen financiële vergoeding verstrekt. De twee deelnemers van ronde II die niet worden aangemerkt als voorlopige contractpartij en met wie niet wordt gecontracteerd, hebben ieder recht op een deelnamevergoeding van €7.500,- exclusief omzetbelasting. Uit te keren indien een geldige, volledige en definitieve aanbieding is ingediend.

Deze partijen kunnen na besluitvorming een factuur sturen naar de gemeente Uitgeest. De factuur is gericht Gemeente Uitgeest, t.a.v. Joyce Franke onder vermelding van 'Deelnamevergoeding Verkoopprocedure De Vrijburg Uitgeest, grootboeknummer: 6810512 en routecode: 20RO033.



BIJLAGE I

Deelnamevoorwaarden





Deelnamevoorwaarden

Verkoop Planlocatie De Vrijburg Uitgeest

Ondergetekenden¹

1 Naam

Voornamen

Geboortedatum

Telefoonnummer

E-mailadres

2 Naam

Voornamen

Geboortedatum

Telefoonnummer

E-mailadres

3 Naam

Voornamen

Geboortedatum

Telefoonnummer

E-mailadres

te dezen rechtsgeldig handelend als bevoegd vertegenwoordiger(s) van:

1 Naam vennootschap

Rechtsvorm

Adres

Postcode plaats

KvK-nummer

2 Naam vennootschap

Rechtsvorm

Adres

Postcode plaats

KvK-nummer

¹ Indien sprake is van een consortium worden alle partijen die onderdeel uitmaken van het consortium geacht dit document te paraferen en ondertekenen. Indien sprake is van een consortium bestaande uit partijen uit hetzelfde concern wordt geacht de hoogste entiteit binnen dat concern zich aan te melden namens die partijen.



3 Naam vennootschap

Rechtsvorm

Adres

Postcode plaats

KvK-nummer

geeft aan:

- I. deel te willen nemen aan de door de gemeente Uitgeest (hierna: 'de Gemeente') geïnitieerde verkoopprocedure (hierna: 'de Procedure'), waarbij door de Gemeente wordt beoogd te komen tot het aangaan van een Koop- en ontwikkelovereenkomst met een marktpartij, teneinde op basis van exclusiviteit een nadere planuitwerking te realiseren en toe te werken naar een verkoop van grond en bestaand vastgoed, met betrekking tot de locatie bekend als 'de Vrijburglocatie', een voormalig onderwijsgebouw ten westen van de Geesterweg (hierna: 'de Planlocatie'), een en ander zoals nader omschreven in de op de Procedure van toepassing zijnde voorwaarden zoals vastgelegd in onderhavig document (hierna: 'de Voorwaarden');
- II. ermee bekend te zijn dat de Gemeente op zoek is naar een slagvaardigde, financieel daadkrachtige marktpartij (c.q. een consortium van marktpartijen) die (c.q. dat) zelfstandig risicodragend in staat is om de ontwikkeling, de financiering, de realisatie, het eigendom en de langjarige exploitatie van een deel van de Locatie op zich te nemen en zeker te stellen door middel van het sluiten van een Koop- en Ontwikkelovereenkomst en eventuele vervolgovereenkomsten (hierna: Overeenkomst);
- III. in dit kader toegang te willen verkrijgen tot de door de Gemeente ingerichte digitale dataroom (hierna: 'de Dataroom'), waar de voor de Procedure relevante documentatie inzake de Planlocatie beschikbaar is gesteld door de Gemeente.
- IV. bekend te zijn met deze Deelnamevoorwaarden en de daaruit voor hem voortvloeiende verplichtingen en verklaart deze onvoorwaardelijk te aanvaarden.

verklaart in verband met voornoemde het navolgende:

artikel 1 **GEHEIMHOUDINGSVERKLARING**

- 1.1 Een partij die wenst deel te nemen aan de Procedure (hierna: 'Gegadigde/Deelnemer') en later de partij die eventueel door de Gemeente is uitgenodigd deel te nemen aan de Procedure (hierna: 'Deelnemer') erkent uitdrukkelijk dat het verschaffen van de toegang tot de Dataroom niet het doen van een aanbod vanuit de Gemeente inhoudt, waaronder uitdrukkelijk is te verstaan het niet hebben van enig recht op het voeren van enige onderhandeling met de Gemeente.
- 1.2 De Gegadigde/Deelnemer zal de Gemeente niet aansprakelijk stellen voor enige incompleetheid, tegenstrijdigheid en/of onjuistheid van dan wel tussen aan de Gegadigde/Deelnemer verstrekte informatie, tenzij en voor zover met betrekking tot de Planlocatie tussen de Gemeente en geselecteerde Deelnemer uiteindelijk een Overeenkomst tot stand komt.
- 1.3 De Gegadigde/Deelnemer zal alle informatie die hem op enige andere wijze is verstrekt in het kader van de Procedure, als vertrouwelijk behandelen en als geheim beschouwen en op geen enkele wijze aan derden ter inzage geven c.q. verstrekken zonder uitdrukkelijke, voorafgaande toestemming van de Gemeente. De Gegadigde/Deelnemer zal de informatie uitsluitend ter inzage geven c.q. ter



beschikking stellen aan zijn werknemers en professionele adviseurs, indien en voor zover dat noodzakelijk is in het kader van deelname aan de Procedure.

- 1.4 Indien de Gegadigde/Deelnemer een consortium van partijen betreft, is het de partijen die onderdeel uitmaken van het consortium toegestaan om onderling voornoemde informatie uit te wisselen.
- 1.5 De Gegadigde/Deelnemer zal alle nodige maatregelen treffen teneinde nakoming van haar verplichtingen uit hoofde van voornoemde geheimhoudingsverklaring te garanderen.

artikel 2 **INTEGRITEITSVERKLARING**

- 2.1 Ten aanzien van de Deelnemer en/of diens vertegenwoordiger(s) is tot op heden geen faillissement of surseance van betaling aangevraagd of uitgesproken, noch is er een procedure van vereffening of akkoord aanhangig.
- 2.2 De Deelnemer en/of diens vertegenwoordiger(s) is voorafgaande aan of ten tijde van de onderhavige Procedure niet bij rechterlijke beslissing veroordeeld of in een rechterlijke procedure betrokken voor een delict dat de beroepsmoraliteit van de Deelnemer aan kan tasten.
- 2.3 De Deelnemer verklaart te allen tijde aan zijn verplichtingen te hebben voldaan inzake de betaling van de sociale verzekeringspremies en belastingen, overeenkomstig de op hem van toepassing zijnde wettelijke bepalingen.
- 2.4 Indien zich enig feit of enige omstandigheid voordoet dat/die ertoe leidt of kan leiden dat een of meer van de in de voorgaande leden van dit artikel bedoelde verklaringen niet of niet langer juist zijn, verplicht de Deelnemer zich om de Gemeente daarover onverwijld schriftelijk te informeren.
- 2.5 De Deelnemer erkent het recht van de Gemeente om indien zich een wijziging in de omstandigheden ten aanzien van de dit artikel genoemde verklaringen voordoet, over te gaan tot uitsluiting van Deelnemer in de Procedure of ontbinding van de Overeenkomst, zonder dat de Deelnemer alsdan recht heeft op enige kosten- en/of schadevergoeding.
- 2.6 De Deelnemer erkent het recht van de Gemeente om nader onderzoek uit te (laten) voeren naar de integriteit van een Deelnemer en/of diens vertegenwoordiger(s).

artikel 3 **SOLVABILITEITSVERKLARING**

- 3.1 Iedere Gegadigde/Deelnemer garandeert jegens de Gemeente dat hij voldoende financieel daadkrachtig en solvabel is en kan voldoen aan zijn financiële verplichtingen die voortvloeien uit zijn deelname aan de Procedure en het eventuele voorstel uit ronde twee; de selectieronde (hierna: Voorstel) en de daaruit volgende aanbidding na de dialooggesprekken (hierna: Aanbidding) dat/die hij doet.
- 3.2 De Gegadigde/Deelnemer verklaart voorts technisch en financieel in staat te zijn en de bereidheid te hebben om – volledig onder eigen verantwoordelijkheid en volledig voor eigen rekening en risico – zijn Voorstel en Aanbidding binnen een redelijke termijn te kunnen realiseren, zoals nader uit te werken in de Overeenkomst.
- 3.3 De Gegadigde/Deelnemer verklaart er mee bekend te zijn dat de Gemeente, gelet op het in de vorige leden bepaalde, slechts partijen (c.q. consortia van partijen) waarvan aannemelijk is dat die zelfstandig risicodragend de Aanbidding kunnen uitvoeren toelaat tot de Procedure en daartoe



vereist dat een partij (c.q. consortium) aantoonbaar minimaal aan de volgende voorwaarden voldoet:

- a een gemiddelde jaaromzet over de afgelopen twee boekjaren van ten minste € 10.000.000,-;
- b een positief eigen vermogen en een positief werkkapitaal, dusdanig dat op basis daarvan aannemelijk is dat het beoogde project tot volledige realisatie kan worden gebracht; ten minste drie projecten gerealiseerd als risicodragend ontwikkelaar en/of belegger voor (gestapelde) woningbouwontwikkeling (in dorpse context), waarbij de gestelde eisen uit de Verkoopleidraad in acht worden genomen.

- 3.4 De Gegadigde/Deelnemer verklaart (al dan niet tezamen met de andere partijen met wie hij een consortium vormt) te voldoen aan deze minimumeisen. Indien de Gegadigde/Deelnemer een consortium betreft, dient de grootste partij die onderdeel uitmaakt van dat consortium zelfstandig te voldoen de onder a en b genoemde eisen en dient die partij dat afzonderlijk te verklaren.
- 3.5 Onder 'risicodragend' wordt in dit kader verstaan dat de betreffende Gegadigde/Deelnemer als entiteit/rechtspersoon met eigen vermogen een substantieel financieel risico heeft gedragen in het betreffende referentieproject, niet zijnde een rol als opdrachtnemer en/of adviseur.
- 3.6 Indien twee of meer Gegadigden/Deelnemers samen een consortium vormen die niet ieder voor zich maar slechts gezamenlijk aan voornoemde minimumeisen voldoen, dan heeft de Gemeente het recht om indien één van de partijen die onderdeel uitmaakt van het consortium zich gedurende de looptijd van de Procedure terugtrekt, opnieuw te toetsen of de overgebleven partij/partijen nog wel aan voornoemde minimumeisen voldoet/voldoen. Slechts na voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente kan een nieuwe partij de plaats van de weggevallen partij in het consortium innemen.
- 3.7 De Gemeente behoudt zich – op elk moment gedurende de Procedure en tevens na het eventueel sluiten van de Overeenkomst – het recht voor om van de Gegadigde/Deelnemer een objectieve onderbouwing van voornoemde zaken te verlangen, welke de Gemeente tevens kan (laten) toetsen.
- 3.8 De Gemeente behoudt zich het recht voor om een Gegadigde/Deelnemer waarover op enig moment gereede twijfel is of die partij wel voldoende solvabel en/of financieel daadkrachtig is in de zin van onderhavig artikel – al dan niet op basis van in het kader van het vorige lid verkregen informatie – uit te sluiten van (verdere) deelname aan de Procedure.



artikel 4 **JURIDISCHE BINDING PROCEDURE**

- 4.1 Geen enkele medewerker van de Gemeente en geen van de door de Gemeente ingeschakelde derden is bevoegd of gemachtigd (garantie-)verklaringen te verstrekken of overeenkomsten aan te gaan met betrekking tot de Planlocatie of de Gemeente in welke vorm dan ook te binden. Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Uitgeest besluitten hierover.
- 4.2 De Gegadigde/Deelnemer erkent het recht van de Gemeente om, zonder gehouden te zijn om over te gaan tot vergoeding van kosten- en/of schade:
 - a zonder opgaaf van redenen niet tot gunning over te gaan, de Procedure te beëindigen, te wijzigen of daarop nadere voorwaarden van toepassing te verklaren en/of de Documentatie te wijzigen of aan te vullen;
 - b onderhandelingen of gesprekken op enig moment te beëindigen, ongeacht in welk stadium die zich bevinden;
 - c met (één of meer) Deelnemers die een Aanbieding hebben gedaan – al dan niet gelijktijdig – in overleg te treden, teneinde verduidelijking te krijgen over die Aanbieding, hetgeen van de zijde van de Gemeente geheel vrijblijvend is;
 - d in bijzondere gevallen gemotiveerd een Overeenkomst aan te gaan met een ander dan de partij die de Aanbieding heeft gedaan met de beste prijs-kwaliteit verhouding..
- 4.3 Van aanvaarding van een Aanbieding door de Gemeente is pas sprake als de Overeenkomst tot stand is gekomen. Voor dat moment bestaat voor de Gemeente geen enkele (precontractuele) binding jegens een deelnemer van deze Procedure. De Deelnemer zal nimmer enige exclusiviteit claimen jegens de Gemeente ten aanzien van de onderhandelingen en/of de Procedure, behoudens de exclusiviteit en binding die voor de Voorlopige Contractspartij (de Deelnemer aan wie voorlopig is gegund) voortvloeien uit de Overeenkomst.
- 4.4 De Definitieve Contractspartij kan pas aanspraak maken op afname van de Planlocatie indien Partijen een onvoorwaardelijke Overeenkomst hebben gesloten waarin een kooptitel is opgenomen.
- 4.5 De Voorlopige Contractspartij erkent het recht van de Gemeente om – indien partijen er niet in slagen om conform de Samenwerkingsovereenkomst (en daaruit voortvloeiende overeenkomsten) de Overeenkomst met elkaar te sluiten – een Overeenkomst te sluiten met een andere Deelnemer, zonder dat de Gemeente dan gehouden is tot het betalen van een kosten- en/of schadevergoeding (behoudens de deelnamevergoeding) aan de Voorlopige Contractspartij met wie hij niet tot een Overeenkomst heeft kunnen komen. Gegadigde/Deelnemer zijn zich er van bewust dat Voorlopige Gunning, Definitieve Gunning en het sluiten van de Overeenkomst te allen tijde geschieden onder voorbehoud van instemming van het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Uitgeest en dat daar derhalve slechts juridische binding uit voortvloeit indien en nadat al die beslissingsbevoegde organen een dergelijk besluit hebben genomen.



accepteert in dit kader de volgende op de Procedure van toepassing zijnde voorwaarden:

artikel 5 AANMELDING

- 5.1 De Gemeente maakt de Procedure openbaar bekend en nodigt belangstellenden vanaf dat moment uit zich voor de Procedure aan te melden door middel van ondertekening en toezending van deze Deelnamevoorwaarden. De Gemeente geeft, desgevraagd, schriftelijk nadere informatie over de Procedure.
- 5.2 Een Gegadigde moet uiterlijk op de in de Verkoopleidraad genoemde datum (Nederlandse tijd), de door hem origineel, door de daartoe vertegenwoordigingsbevoegde natuurlijk persoon/personen ondertekende Deelnamevoorwaarden inleveren. Inlevering geschiedt uitsluitend digitaal per e-mail naar het in de Verkoopleidraad genoemde e-mailadres.
- 5.3 Bij de rechtsgeldig ondertekende Deelnamevoorwaarden dienen de belangstellenden daarbij de volgende gegevens aan te leveren:
 - a een recent uittreksel uit het Handelsregister van elke partij (niet ouder dan drie maanden), waaruit blijken: de statutaire naam, de zetel en het volledige adres van de rechtspersoon, alsmede naam, voornamen, geboorteplaats en -datum, volledig adres en kwaliteit van de bestuurder(s) of perso(o)n(en) die krachtens statuten, reglement of wet bevoegd is (zijn) namens de rechtspersoon een Voorstel en Aanbieding uit te brengen;
 - b indien de bevoegde bestuurder(s) van een belangstellende een rechtspersoon is(/zijn), dient gelijktijdig tevens een uittreksel uit het Handelsregister van die rechtspersoon te worden overlegd, teneinde de persoonlijke ondertekening bevoegdheid te kunnen verifiëren;
 - c indien de Deelnamevoorwaarden worden ondertekend namens een buitenlandse rechtspersoon, een Legal opinion (In zowel Engelse als Nederlandse taal) met een datering van maximaal zeven dagen voor ondertekening van de Voorwaarden, van een advocaat of notaris van het land van herkomst van de rechtspersoon, waaruit blijkt:
 - i. dat degene(n) die de Deelnamevoorwaarden heeft ondertekend op het tijdstip van de ondertekening vertegenwoordigingsbevoegd was;
 - ii. dat de rechtspersoon namens wie de Deelnamevoorwaarden werden ondertekend, rechtsgeldig is opgericht en bestaat volgens het recht van het betreffende land;
 - iii. dat geen juridische belemmeringen bestaan voor de verkoop van de gronden en/of opstallen aan de rechtspersoon.
 - d een kopie van een geldig legitimatiebewijs van de namens de belangstellende(n) ondertekening bevoegde personen dat nog minimaal geldig is tot zes maanden na het einde van de Procedure;
 - e indien sprake is van een samenwerking of consortium: een kernachtige beschrijving van de samenstelling van de samenwerking of het consortium, de rol-, taak- en risicoverdeling binnen het consortium en de penvoerder binnen het consortium of samenwerking;
 - f de gevraagde referenties zoals geformuleerd in de Verkoopleidraad.
- 5.4 De Gegadigde die de Deelnamevoorwaarden indient, ontvangt van de Gemeente per e-mail een ontvangstbevestiging.
- 5.5 Ingeval de Gemeente constateert dat de Deelnamevoorwaarden of de verzochte bijlagen niet volledig/correct is/zijn, dan stelt de Gemeente de betreffende Gegadigde hiervan schriftelijk in



kennis. De betreffende Gegadigde wordt vervolgens gedurende een redelijke termijn in de gelegenheid gesteld de ontbrekende/onjuiste bescheiden alsnog in te dienen bij de Gemeente.

- 5.6 De Gemeente selecteert de Deelnemers op basis van tijdige ontvangst en compleetheid van de Aanmelding en Deelnamevoorwaarden. De Gemeente informeert alle Gegadigden of ze wel of niet als Deelnemer zijn geselecteerd.

artikel 6 **RONDE ÉÉN: RUIMTELIJK VOORSTEL**

- 6.1 Na selectie van de Deelnemers, nodigt de Gemeente elke partij die als Deelnemer is aangemerkt uit om een Voorstel uit te brengen.
- 6.2 De Gemeente zorgt ervoor dat elke Deelnemer toegang krijgt tot de Dataroom.
- 6.3 Een Voorstel dient ten minste te bevatten een visie en onderbouwing van uw planvoornemen op de onderdelen ruimtelijke kwaliteit, (woningbouw)programma en een visie op de samenwerking zoals nader uitgewerkt in de Verkoopleidraad.
- 6.4 Een Deelnemer moet uiterlijk op de in de Verkoopleidraad genoemde datum (Nederlandse tijd), het voorstel inleveren. Inlevering geschiedt uitsluitend digitaal per e-mail naar het in de Verkoopleidraad genoemde e-mailadres. De Deelnemer die een Voorstel indient, ontvangt van de Gemeente een digitale ontvangstbevestiging.
- 6.5 De door de Gemeente tijdig ontvangen Voorstellen worden door de Gemeente beoordeeld:
- a de Gemeente neemt kennis van de inhoud van elk Voorstel en beoordeelt deze op hun geldigheid en volledigheid overeenkomstig de Deelnamevoorwaarden en Verkoopleidraad;
 - b de Gemeente draagt zorg voor een sluiting/bevriezing van de Dataroom in deze fase.
- 6.6 Het is de Gemeente toegestaan om niet ernstige gebreken/onvolledigheden/onjuistheden in een Voorstel binnen een redelijke termijn te laten herstellen door de betreffende Deelnemer. De Gemeente is daartoe evenwel niet verplicht. In geval van wezenlijke gebreken/ onvolledigheden/ onjuistheden kan de Gemeente besluiten om een Deelnemer uit te sluiten van verdere beoordeling.
- 6.7 De beoordelingscommissie stelt naar aanleiding van de ontvangen voorstellen, haar beoordeling en de toelichtende presentaties de voorlopige rangorde vast. De beoordelingscommissie rapporteert de uitslag aan het College van Burgemeester en Wethouders van Uitgeest voor tussentijdse besluitvorming. Het College van Burgemeester en Wethouders van Uitgeest stelt daarmee de definitieve rangorde vast,
- 6.8 De Gemeente informeert hierna de drie geselecteerde Deelnemers voor de tweede ronde. Tevens informeert de Gemeente de Deelnemers die niet zijn geselecteerd voor de volgende ronde.
- 6.9 De Deelnemers die niet zijn geselecteerd als Deelnemer worden door de Gemeente in de gelegenheid gesteld om gedurende een periode van 21 kalenderdagen bezwaar aan te tekenen tegen het besluit van de Gemeente om de betreffende Deelnemer niet te selecteren. Het aantekenen van bezwaar is uitsluitend mogelijk door middel van het aanspannen van een kort geding bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Haarlem.



artikel 7 **RONDE TWEE: DIALOOGGESPREKKEN**

- 7.1 De Gemeente nodigt de geselecteerde Deelnemers uit voor de ten minste twee individuele Dialooggesprekken en zorgt ervoor dat direct na verzending van deze uitnodiging deze Deelnemers wederom toegang krijgen tot de Dataroom.
- 7.2 Door de Gemeente zijn de navolgende onderwerpen en uitgangspunten vastgesteld als bespreekpunten voor ten minste de eerste Dialooggesprekken:
 - a De door de Deelnemer tot een (concept) schetsontwerp uitgewerkte visie voor de Locatie, gebaseerd op zijn Voorstel, waarvan wordt geacht dat de Deelnemer deze presenteert aan en bespreekt met de Gemeente;
 - b De aandachtspunten van de Gemeente naar aanleiding van de beoordeling in Fase I van het Voorstel van de betreffende Deelnemer;
 - c De ruimtelijke, functionele en planning technische afhankelijkheden tussen de plannen voor de Locatie en de naastgelegen revitalisering van woonwijk De Koog.
 - d De procedurele integratie van het planvoornemen rondom de verdere participatie, bestemmingsplan en omgevingsvergunning.
- 7.3 Door de Gemeente zijn de navolgende onderwerpen en uitgangspunten vastgesteld als bespreekpunten voor ten minste de tweede Dialooggesprekken:
 - a Eventuele opmerkingen op de concept Overeenkomst, met dien verstande dat de Dialoogronde de enige gelegenheid is om opmerkingen te plaatsen en te bespreken bij de concept overeenkomst(en), zonder dat de Deelnemer daar enig recht op aanpassing van de concept overeenkomst(en) aan kan ontleen. Eventuele opmerkingen bij de concept overeenkomst(en) die bij de Aanbieding nog resteren, is de Gemeente niet verplicht om over te nemen en kan de Gemeente na Voorlopige Gunning naast zich neerleggen. Opmerkingen op de concept overeenkomst(en) die bij de Aanbieding nog resteren kunnen ook leiden tot een lagere beoordeling op het onderdeel robuustheid van de Aanbieding;
 - b Fiscale aspecten van de grondoverdracht en zekerheden.
- 7.4 De Gemeente behoudt zich het recht voor om te besluiten om tijdens de dialoogronde (collectieve dan wel individuele) gesprekken met derde partijen te organiseren, mocht dat naar het oordeel van de Gemeente nuttig of nodig zijn voor een goede uitwerking van de Aanbieding.
- 7.5 Van de Deelnemer wordt verwacht dat hij uiterlijk vijf werkdagen voorafgaand aan een Dialooggesprek input aanlevert op basis waarvan hij de dialoog wenst aan te gaan met de Gemeente.
- 7.6 Het is de Gemeente toegestaan om door een bepaalde Deelnemer aangedragen aanvullende onderwerpen (geanonimiseerd) te delen met de andere Deelnemers teneinde een gelijk speelveld van informatie voor alle Deelnemers te creëren.
- 7.7 De Gemeente draagt zorg voor de verslaglegging van de Dialooggesprekken. De verslagen van gesprekken met een bepaalde Deelnemer zullen niet met andere Deelnemers worden gedeeld en dienen als vertrouwelijk te worden beschouwd.



artikel 8 **RONDE TWEE: INDIENEN AANBIEDING**

- 8.1 Door de Gemeente zijn de criteria vastgesteld in de Verkoopleidraad. De Gemeente behoudt zich het recht voor om het in dit artikellid bepaalde naar aanleiding van de uitkomsten van de Dialooggesprekken aan te vullen en/of aan te scherpen en zal dat alsdan tijdig schriftelijk melden aan de Deelnemers
- 8.2 Na afronding van de dialooggesprekken, wordt van de Deelnemers verwacht dat zij uiterlijk op de in de Verkoopleidraad genoemde datum (Nederlandse tijd), hun Aanbieding inleveren. Inlevering geschiedt uitsluitend digitaal per e-mail naar het in de Verkoopleidraad genoemde e-mailadres. De Deelnemer die een Aanbieding indient, ontvangt van de Gemeente een digitale ontvangstbevestiging.
- 8.3 Een Aanbieding dient ten minste te bevatten:
- a Het definitief ruimtelijke voorstel;
 - b De gegevens per Deelnemer, doch louter indien en voor zover daarin zaken gewijzigd c.q. aangevuld dienen te worden;
 - c Een separate, rechtsgeldig door alle vertegenwoordigingsbevoegde personen van de Deelnemers ondertekende aanbiedingsbrief – waarin de Deelnemer het volgende aanvullend verklaart aan de Gemeente:
 - i. dat de Deelnemer kennis heeft genomen van de in de Dataroom gepubliceerde gegevens en de Aanbieding is gebaseerd op de in de Dataroom gepubliceerde gegevens;
 - ii. dat de Deelnemer de door de Gemeente kenbaar gemaakte complicaties en risico's die zijn verbonden aan de afname, ontwikkeling en exploitatie van de Locatie aanvaardt en daar rekening mee heeft gehouden bij het uitbrengen van zijn Aanbieding;
 - iii. dat de Deelnemer alle verplichtingen aanvaardt die voortvloeien uit (het eventueel selecteren van) zijn Aanbieding;
 - d een deugdelijke financiële onderbouwing van de Aanbieding
- 8.4 Een Aanbieding dient minimaal het niveau van een schetsontwerp te hebben en dient te zijn gebaseerd op het Voorstel van de betreffende Deelnemer. Een Deelnemer kan ook meer/andere dan voornoemde onderwerpen opnemen in zijn Aanbieding, doch de Beoordelingscommissie is niet verplicht die te betrekken bij haar beoordeling van de Aanbieding.
- 8.5 Indien de Aanbieding te laat is ontvangen door de Gemeente leidt dat tot uitsluiting van de betreffende Deelnemer en zal de betreffende Aanbieding niet in beoordeling worden genomen.
- 8.6 De door de Gemeente tijdig ontvangen aanbiedingen worden na het in lid 4 bedoelde tijdstip door de Gemeente beoordeeld:
- a Gemeente neemt kennis van de inhoud van elke Aanbieding en beoordeelt deze op geldigheid, volledigheid en volledigheid overeenkomstig de Deelnamevoorwaarden en Verkoopleidraad;
 - b Gemeente draagt zorg voor sluiting/bevriezing van de Dataroom.
- 8.7 Het is de Gemeente toegestaan om niet ernstige gebreken/onvolledigheden/onjuistheden in een Aanbieding binnen een redelijke termijn te laten herstellen door de betreffende Deelnemer. De Gemeente is daartoe evenwel niet verplicht. In geval van wezenlijke gebreken/ onvolledigheden/ onjuistheden kan de Gemeente besluiten om een Aanbieding uit te sluiten van verdere beoordeling.



Gebreken/onvolledigheden/onjuistheden kunnen ook leiden tot een lagere beoordeling van een Aanbieding.

- 8.8 Bij het voorgaande zal de Beoordelingscommissie eerst het onderdeel kwaliteit (onderdelen 1 t/m 3) beoordelen en pas daarna separaat het onderdeel financiën (onderdeel 4) beoordelen. Daarbij zal eerst ieder lid van de Beoordelingscommissie individueel zijn beoordeling maken en vervolgens komt de Beoordelingscommissie bijeen om op basis van die individuele beoordelingen tot consensus te komen.
- 8.9 De Beoordelingscommissie stelt naar aanleiding van de ontvangen Aanbiedingen, haar beoordeling en de voorlopige rangorde vast. De Beoordelingscommissie rapporteert na eventuele presentaties de uitslag aan het College van Burgemeester en Wethouders van Uitgeest voor besluitvorming. De toelichtende presentatie zelf maakt geen onderdeel uit van de beoordeling van de Aanbiedingen. Alleen op objectieve gronden kan de presentatie ertoe leiden dat de Beoordelingscommissie haar beoordeling eventueel op voornoemde inhoudelijke punten bijstelt. Het College van Burgemeester en Wethouders van Uitgeest stelt daarmee de definitieve rangorde vast,
- 8.10 De Gemeente behoudt zich expliciet het recht voor om de Procedure als mislukt c.q. ongeldig te verklaren en te beëindigen c.q. niet te gunnen indien de Aanbieding met de beste prijs-kwaliteit verhouding de ondergrens voor Aanbieding zoals genomen in de Verkoopleidraad niet behaalt.
- 8.11 Elke Deelnemer blijft aan zijn Aanbieding gebonden tot het moment dat de Samenwerkingsovereenkomst tot stand gekomen is, doch in ieder geval 120 dagen na indiening van de Aanbieding, een en ander tenzij:
- a de Gemeente eerder schriftelijk aan hem bevestigt dat de Procedure wordt beëindigd zonder dat een Definitieve Gunning tot stand is gekomen, of
 - b de Gemeente eerder mededeelt dat de Gemeente deze Deelnemer niet meer aan zijn Aanbieding houdt.

artikel 9 **CONTRACTRONDE, GUNNING EN GELDIGHEID**

- 9.1 De Gemeente besluit na met de vaststelling van de rangorde van de Aanbiedingen tevens dat zij:
- a over gaat tot de Voorlopige Gunning;
 - b de Procedure zal beëindigen zonder tot gunning over te gaan, al dan niet met voortzetting van de Procedure op andere wijze.
- 9.2 Zodra de Gemeente een schriftelijke mededeling heeft gedaan omtrent de Voorlopige Gunning, deelt hij dit schriftelijk mee aan elk van de Deelnemers onder vermelding van een motivering op hoofdlijnen van zijn keuze en onder vermelding van de naam van de Deelnemer die de Gemeente voornemens is om aan te wijzen als Voorlopige Contractspartij.
- 9.3 De Deelnemers die niet worden aangemerkt als Voorlopige Contractspartij worden door de Gemeente in de gelegenheid gesteld om gedurende een periode van 20 kalenderdagen bezwaar aan te tekenen tegen het besluit van de Gemeente om tot Voorlopige Gunning aan de betreffende Deelnemer die is aangemerkt als Voorlopige contractspartij over te gaan. Het aantekenen van bezwaar is uitsluitend mogelijk door middel van het aanspannen van een kort geding bij de voorzieningen-rechter van de rechtbank Haarlem.
- 9.4 Indien de Gemeente besluit over te gaan tot de Voorlopige Gunning en voornoemde bezwaarmogelijkheid is ongebruikt verstreken, zorgen de Gemeente en de Voorlopige



Contractspartij er in onderling overleg voor dat zo spoedig mogelijk gekomen kan worden tot de ondertekening van de Overeenkomst. Indien wel sprake is van een Deelnemer die gebruik maakt van voornoemde bezwaarmogelijkheid gaan de Gemeente en de Voorlopige Contractspartij niet eerder over tot het sluiten van de Overeenkomst dan nadat de voorzieningenrechter een voor hen gunstige uitspraak in kort geding heeft gedaan.

- 9.5 Pas op het moment dat de Overeenkomst is gesloten komt de Definitieve Gunning tot stand. De Gemeente en de Voorlopige Contractspartij zullen ter bevestiging daarvan de Overeenkomst ondertekenen.
- 9.6 Nadat de Gemeente en de Voorlopige contractpartij de Overeenkomst hebben gesloten, deelt de Gemeente dit schriftelijk mee aan elk van de Deelnemers.
- 9.7 Indien de Gemeente besluit om niet over te gaan tot Definitieve Gunning/ Verkoop van de Planlocatie, staat het de Gemeente vervolgens vrij om met één of meer derden afspraken te maken over de ontwikkeling van de Planlocatie. In dat geval kan de Gemeente tevens in overleg treden met één of meer van de andere Deelnemers dan de Voorlopige Contractspartij, teneinde te onderzoeken of het mogelijk is met hen een overeenkomst aangaande de Planlocatie te sluiten. Dat doet de Gemeente alsdan in volgorde van de rangorde van de Aanbiedingen zoals die is vastgesteld.

artikel 10 **DOCUMENTATIE EN INFORMATIE**

- 10.1 De Documentatie is verstrekt teneinde Gegadigde/Deelnemer in de gelegenheid te stellen nader onderzoek te doen. Tot de documentatie behoren onder meer:
 - a de Verkoopleidraad, inclusief bijlagen;
 - b deze Deelname Voorwaarden als bijlage van de verkoopleidraad;
 - c de overige informatie voor Deelnemers, zoals opgenomen (wordt) in de Dataroom.
- 10.2 De door de gemeente verstrekte informatie is op basis van de bekende gegevens naar beste weten verstrekt. Deze informatie kan na voorafgaande kennisgeving aan de Gegadigde/Deelnemer wijziging en/of aanvulling ondergaan.
- 10.3 Gedurende de Procedure is de Dataroom leidend inzake de informatievoorziening.
- 10.4 Gelijktijdig met het vaststellen van de rangorde van de Voorstellen en Aanbiedingen zal de Dataroom worden gefixeerd en worden vastgelegd en toegevoegd aan de Overeenkomst.
- 10.5 De Gegadigde/Deelnemer verklaart dat de informatie die door hem is of zal worden verstrekt in het kader van de Procedure, correct en actueel is en dat er ten opzichte van reeds eerder door hem verstrekte informatie geen inhoudelijke wijzigingen zijn.



artikel 11 **SLOTBEPALINGEN**

- 11.1 Alle vragen, mededelingen, kennisgevingen en andere verklaringen in verband met de Procedure kunnen alleen schriftelijk en digitaal per e-mail worden gedaan.
- 11.2 In geval van bijlagen bij een e-mail die gezamenlijk groter zijn dan 10 MB dient gewerkt te worden met WeTransfer (of een daaraan minimaal gelijkwaardig middel) voor digitale aanlevering van documenten. Informatie in papieren vorm wordt niet geaccepteerd.
- 11.3 Op de Procedure en alle eventuele daaruit voortvloeiende en/of daarmee verband houdende Overeenkomsten, waaronder het onderhavige document, is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.
- 11.4 Voor zover niet nadrukkelijk anders wordt bepaald, worden alle geschillen voortvloeiende uit en/of verband houdende met de Procedure en de daaruit voortvloeiende en/of daarmee verband houdende overeenkomsten beslecht door de daartoe bevoegde civiele rechter te Haarlem.
- 11.5 Alle door een Gegadigde/Deelnemer aan de Gemeente verstrekte informatie, stukken, mededelingen, kennisgevingen en andere verklaringen dienen te zijn gesteld in de Nederlandse taal.
- 11.6 Waar in dit document wordt gesproken over Gegadigde moet daaronder tevens worden verstaan Deelnemer in de latere rondes en diens moederverenootschap en alle groepsverenootschappen als bedoeld in artikel 2:24b Burgerlijk Wetboek, alsmede hun aandeelhouders, bestuurders en commissarissen, werknemers en/of adviseurs.
- 11.7 Het niet of niet tijdig uitoefenen door de Gemeente van een recht, houdt expliciet niet de afstanddoening van dat recht in. Eventuele afstanddoening door de Gemeente van een recht uit de Voorwaarden kan slechts schriftelijk plaatsvinden.
- 11.8 Deze Voorwaarden blijven gedurende de gehele duur van de Procedure van kracht, tot het moment dat de Gemeente met één of meer Gegadigde/Deelnemers de Overeenkomst heeft gesloten.
- 11.9 Door ondertekening van onderhavig document verklaart Gegadigde/Deelnemer dat hij kennis genomen heeft van de Voorwaarden, dat die hem voldoende duidelijk zijn en dat hij die integraal en onvoorwaardelijk accepteert. Het is een Gegadigde/Deelnemer niet toegestaan om wijzigingen aan te brengen in de Voorwaarden. Indien een Gegadigde/Deelnemer vragen heeft over de inhoud en/of strekking van deze Voorwaarden, dan dient hij die voorafgaand aan het indienen van zijn aanmelding schriftelijk aan de Gemeente te stellen.
- 11.10 De Gemeente behoudt zich het recht voor om een Gegadigde/Deelnemer die in strijd handelt (of heeft gehandeld) met de Voorwaarden uit te sluiten van (verdere) deelname aan de Procedure of om een eventuele Samenwerkingsovereenkomst die met die partij is gesloten onmiddellijk te ontbinden, een en ander zonder dat de Gemeente verplicht is tot enige kosten- en/of schadevergoeding.
- 11.11 Diegene die de Deelnamevoorwaarden, een Voorstel en/of een Aanbieding heeft ingediend, verklaart dat hij er jegens de Gemeente voor in staat dat hij (samen met de eventuele medeondertekenaars) bevoegd is de Gegadigde/Deelnemer rechtsgeldig te vertegenwoordigen.



Aldus rechtsgeldig ondertekend op _____ te _____

- 1 Bedrijf _____
Naam _____
Functie _____

- 2 Bedrijf _____
Naam _____
Functie _____

- 3 Bedrijf _____
Naam _____
Functie _____





BIJLAGE II

Voorlopig ruimtelijk kader

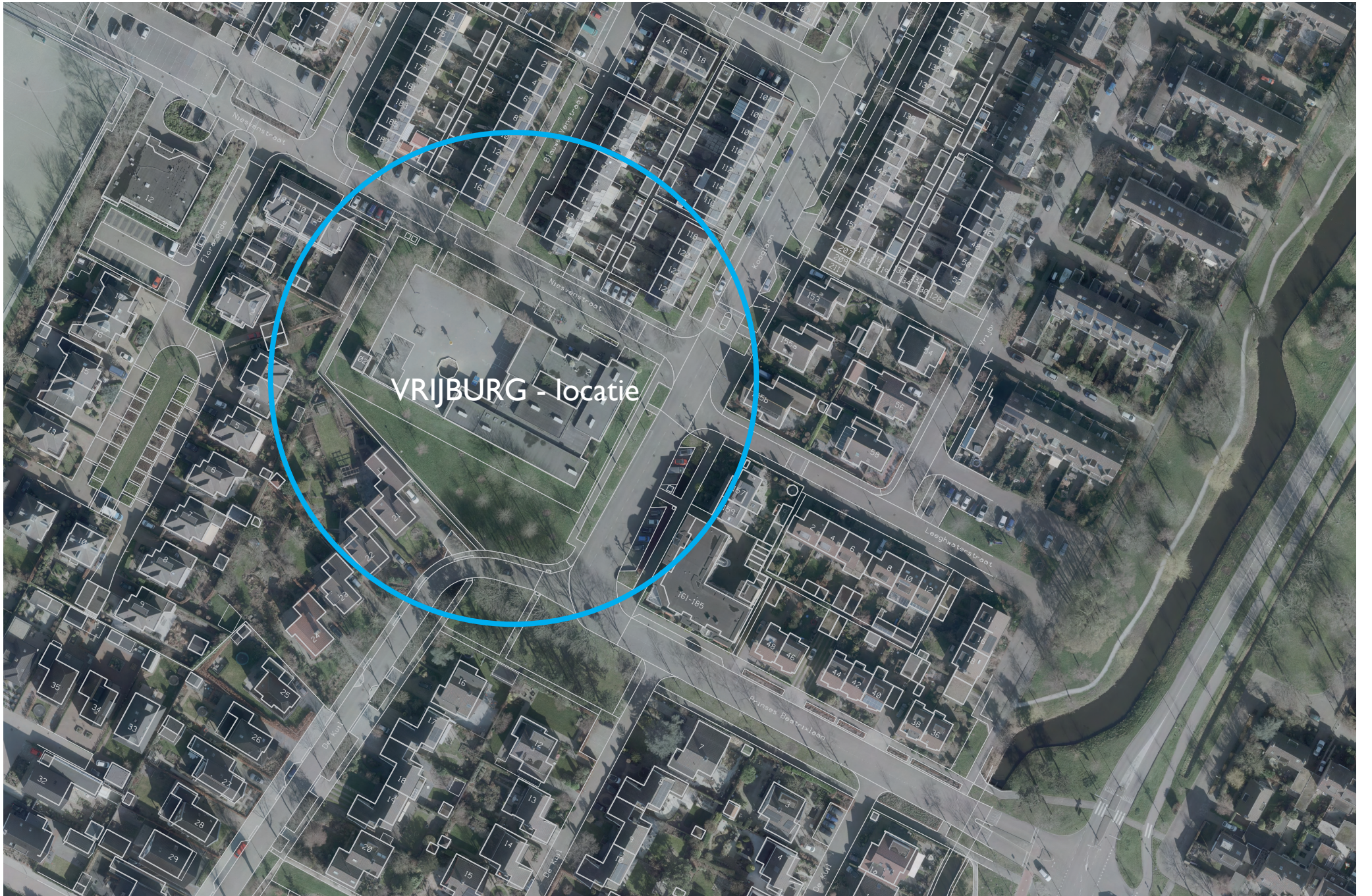




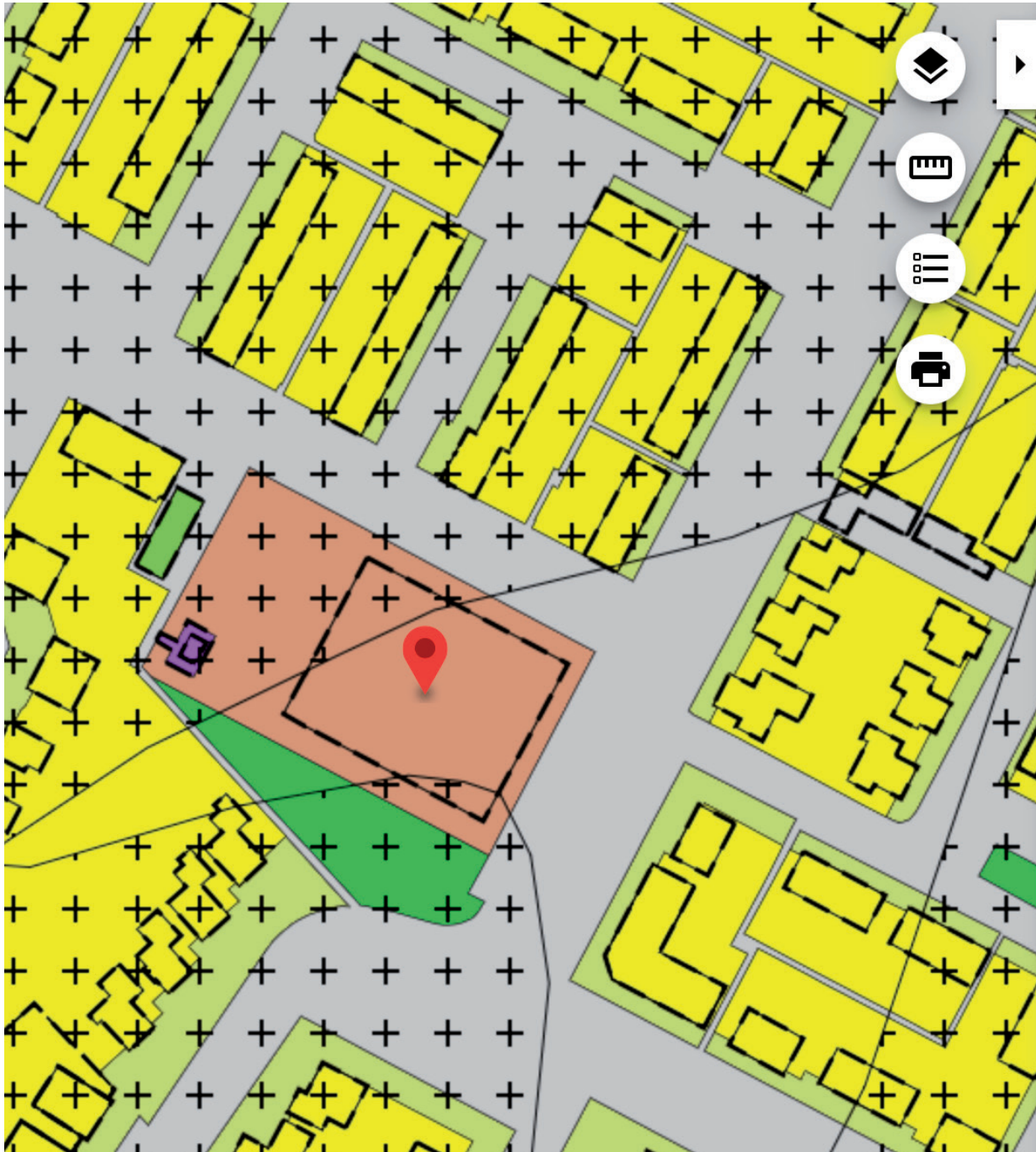
Centrumplan Uitgeest - locatie Vrijburg

Ruimtelijk kader op hoofdlijnen





VRIJBURG - locatie



Wonen Noord en Centrum



Gemeente Uitgeest

bestemmingsplan

deels onherroepelijk in werking (vastgesteld
2012-06-28)

PLEKINFO

DOCUMENTEN

KENMERKEN



108577.4, 504665.8



Enkelbestemming
Maatschappelijk



Bouwvlak



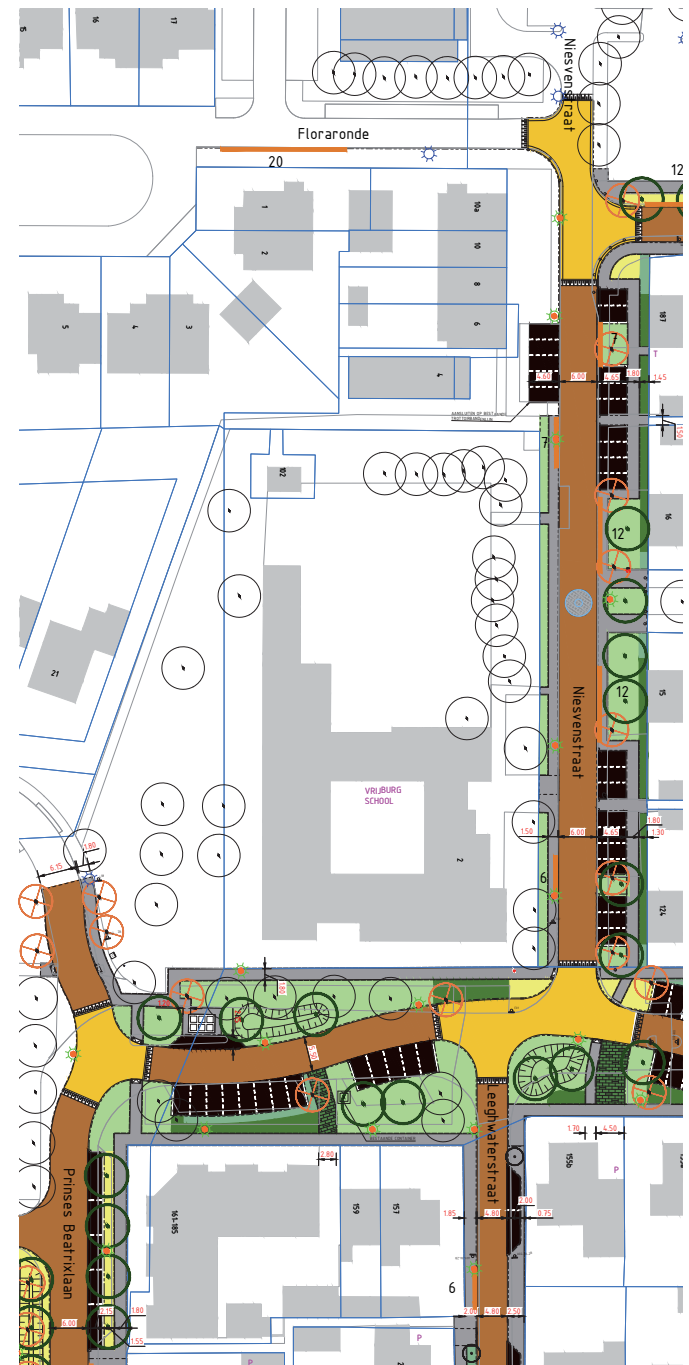
Maatvoering

- o maximum bebouwingspercentage
terrein: 75%
- o maximum bouwhoogte: 9 m
- o maximum goothoogte: 4 m

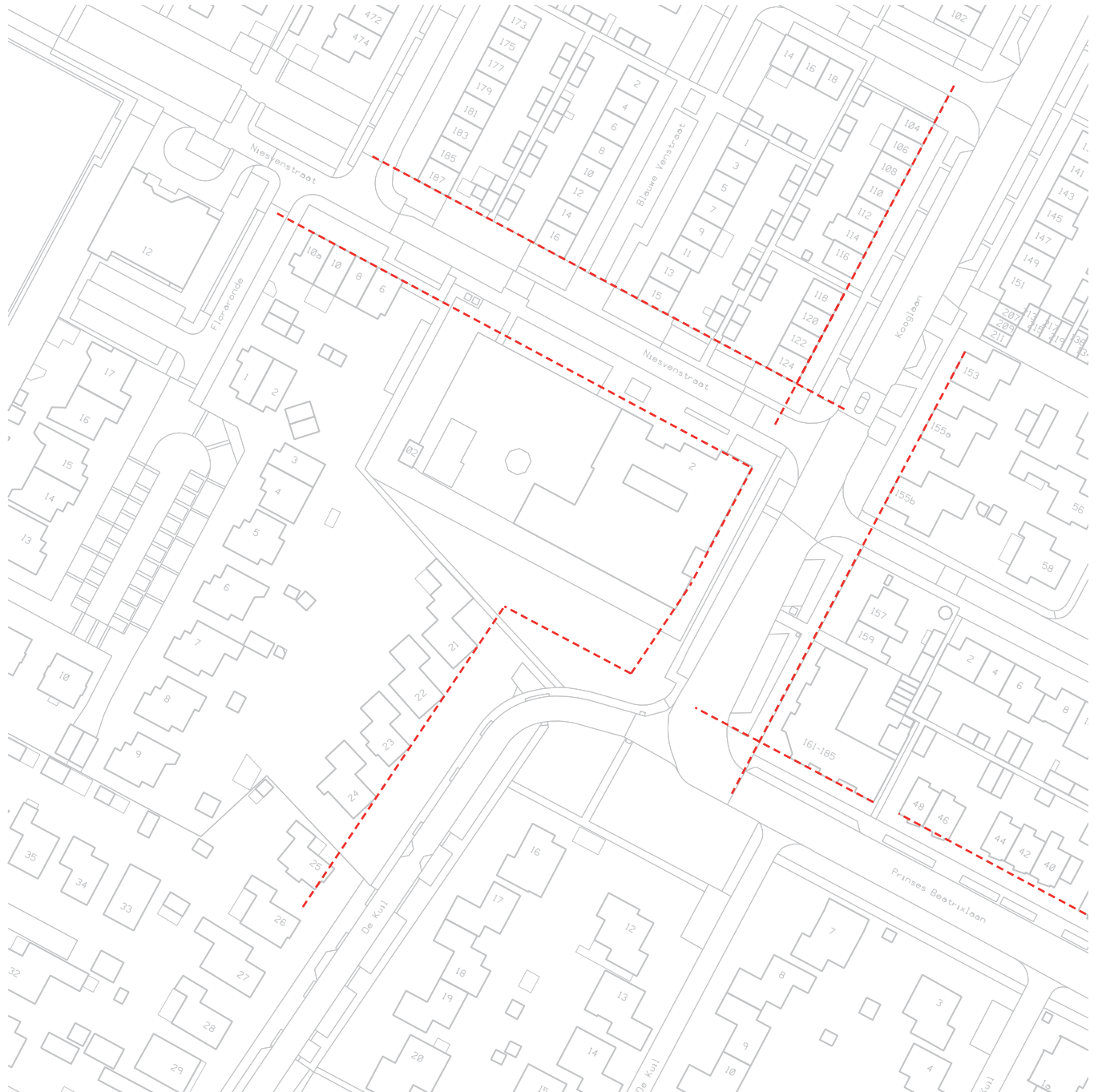


Bouwhoogte

De omgeving van de planlocatie bestaat hoofdzakelijk uit grondgebonden woningen uit de jaren '60, '70 en '80, in één of twee lagen met kap. Incidenteel is sprake van afwijkende volumes. Dit geldt onder andere voor het gebouw van Begraffenis- en crematievereniging Barbara aan de Niesvenstraat 12 en het nog aanwezige schoolgebouw op de planlocatie, beide éénlaags. Daarnaast is in de jaren '90 aan de overzijde van de planlocatie, op de hoek Kooglaan en Prinses Beatrixlaan, een appartementencomplex gebouwd in drie bouwlagen, plat afgedekt. De Kooglaan heeft een belangrijke functie in de stedenbouwkundige structuur van de wijk De Koog. Van oudsher eindigt de Kooglaan met zicht op groen. Dat blijft onveranderd. Echter, een duidelijke(re) markering van de zuidwestelijke kop ontbreekt. Herontwikkeling van de planlocatie kan hierin verbetering brengen. Gereageerd kan worden op het gebouwde appartementencomplex aan de overzijde door aan de Kooglaan in een vergelijkbare hoogte te bouwen, derhalve een bebouwing in drie bouwlagen, plat afgedekt te realiseren. De kop kan verder versterkt door een accent in vier bouwlagen, plat afgedekt, op de hoek met De Kuil/Prinses Beatrixstraat. Hoger is niet gewenst gezien de geringe afstand die bebouwing kan aanhouden tot lagere bebouwing in de directe omgeving. Privacy van omliggende bewoners komt hiermee onder druk te staan. Met het accent op de hoek met De Kuil/Prinses Beatrixstraat wordt de stedenbouwkundige structuur versterkt.









Orientatie

1. Bestaande gevellijnen vanuit de omgeving worden opgepakt en doorgezet.
2. Bebouwing wordt in deze gevellijnen geplaatst. Uitzondering hierop vormt de bebouwing op de hoek De Kuil - Kooglaan - Prinses Beatrixlaan. Deze bebouwing positioneert zich in het verlengde van De Kuil, vormt daar de beëindiging van, en staat daarmee onder een kleine hoekverdraaiing ten opzichte van overige blokken. Aansluiting wordt gevonden bij de verdraaide positie van de woningen De Kuil 21 t/m 25. Overige bebouwing staat in het rechthoekige stelsel van omliggende bebouwing.
3. Blok A en blok B zijn alzijdig en richten zich niet alleen op de bestaande openbare ruimte (Kooglaan, Niesvenstraat en De Kuil), maar ook op een nieuwe openbare ruimte centraal in het plangebied.
4. Blok C richt zich op de Niesvenstraat.

Volume

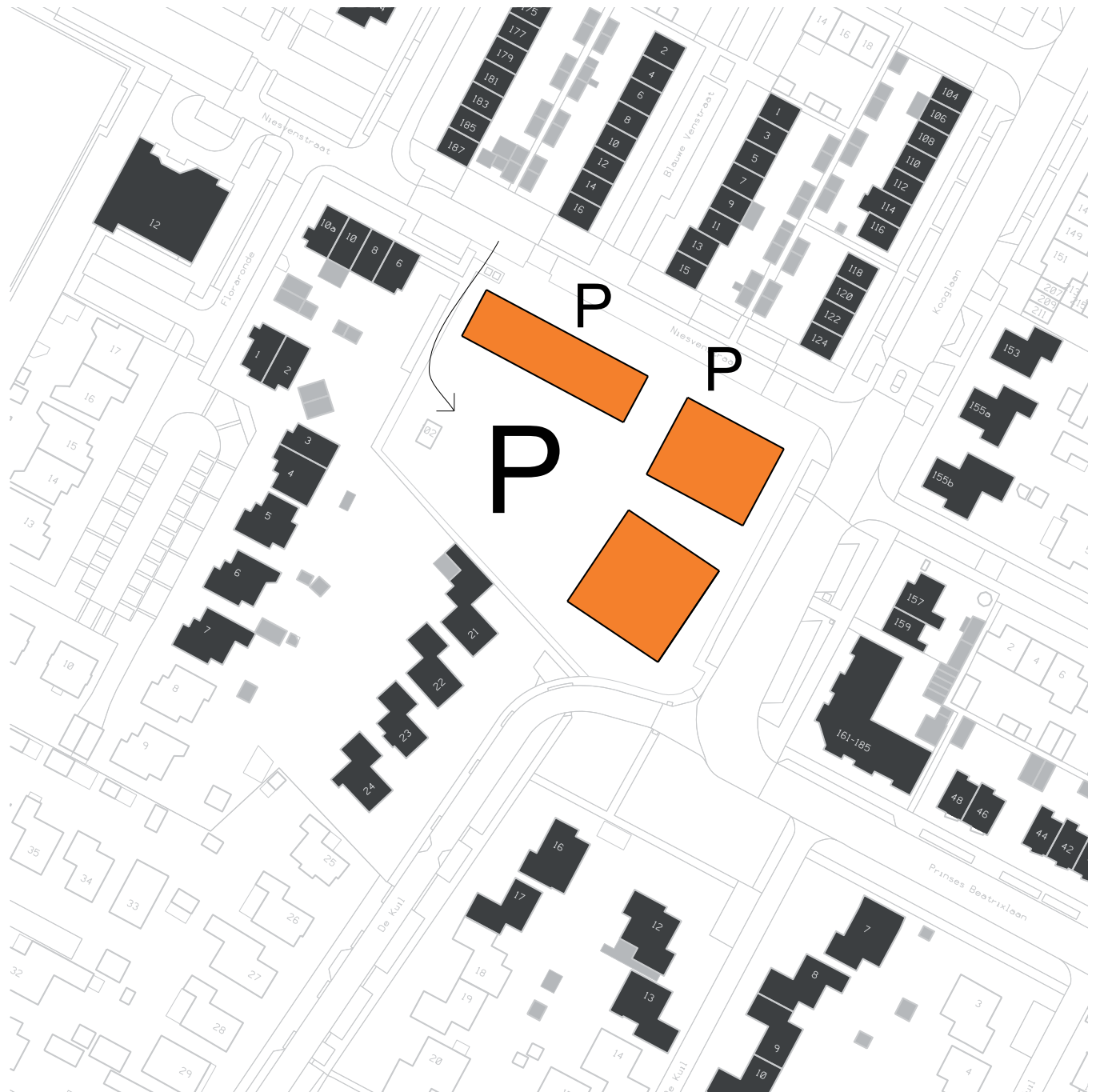
1. Blok A heeft een footprint van maximaal 25 bij 25 meter en een maximale bouwhoogte van 4 lagen (maximaal 12 meter). Blok A vormt hiermee het accent binnen de planlocatie.
2. Blok B heeft een footprint van maximaal 20 bij 25 meter en een maximale bouwhoogte van 3 lagen (maximaal 9 a 10 meter).
3. Blok C heeft een footprint van maximaal 12 bij 42 meter. De maximale goot- en bouwhoogte bedraagt 6 resp. 9 a 10 meter (twee lagen met kap).

Verkeer

1. Het plangebied wordt primair ontsloten via de bestaande wegenstructuur. (Kooglaan en Niesvenstraat).
2. Het bestaande voetpad 'achterlangs' blijft bestaan en vormt een langzaamverkeersverbinding voor fietsers en voetgangers.

Parkeren

1. Parkeren vindt plaats aan de Niesvenstraat en een nieuw te realiseren parkeervoorziening centraal in het plangebied.
2. Gelijk de huidige situatie wordt er niet geparkeerd aan de Kooglaan. Op deze manier blijft er gelegenheid de beoogde reconstructie met een meanderende weg te realiseren.
3. Het aantal parkeerplaatsen aan de Niesvenstraat wordt gemaximaliseerd door realisatie van 'haaksparkeren'. Hierbij worden parkeerplaatsen haaks op de weg gerealiseerd.
4. Op het binnenterrein wordt een zogenaamde 'parkeerkoffer' gerealiseerd. Parkeerplaatsen worden hierbij omkaderd met groen (hagen) om auto's zoveel als mogelijk aan het zicht te onttrekken.
5. Het parkeren op het binnenterrein wordt ontsloten via een nieuw aan te leggen weg tussen de woningen Niesvenstraat 6 t/m 10a en blok C. De weg komt tegen het bestaande voetpad aan te liggen (oostzijde).

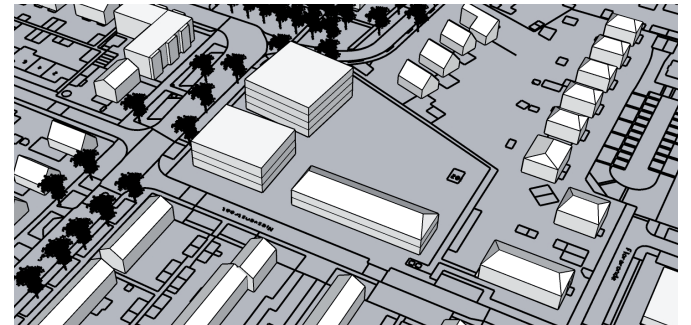
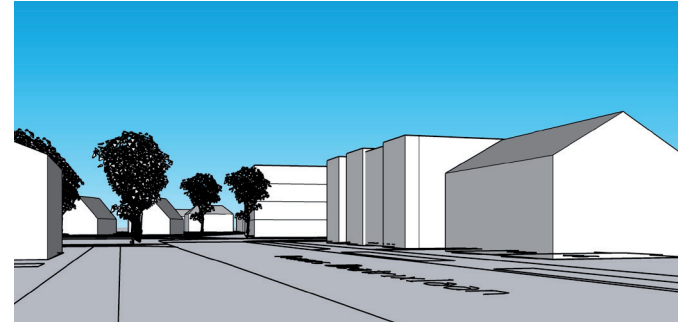
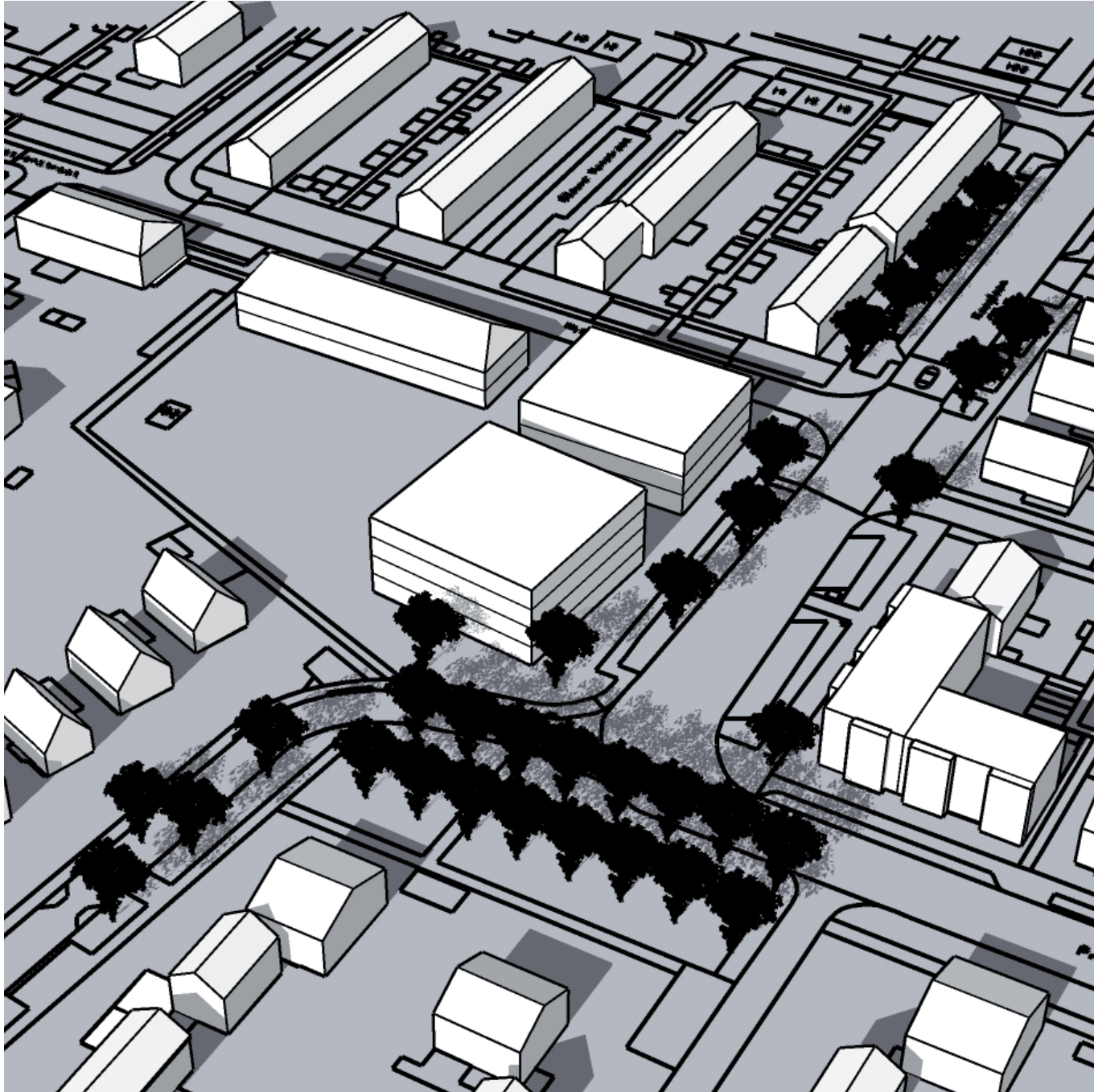


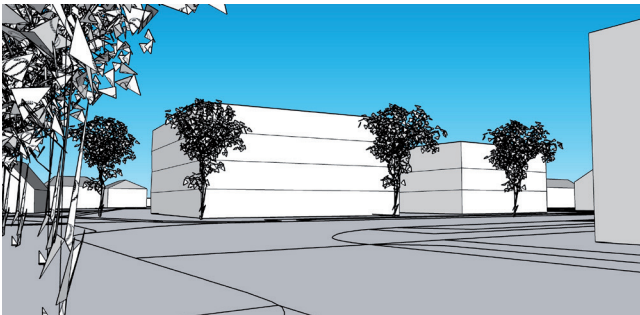
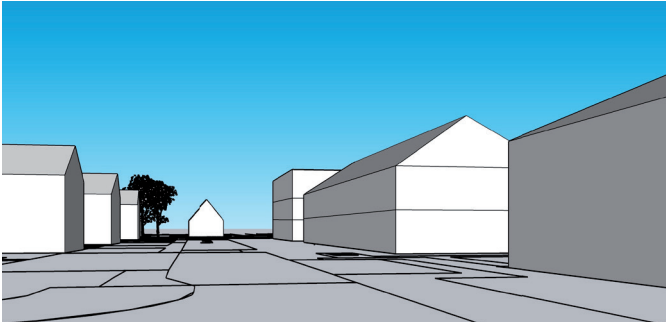


Groen

1. Bestaande bomen langs de bestaande wegen blijven zoveel als mogelijk gehandhaafd.
2. Bomen op het schoolplein en op afstand van de bestaande wegen moeten wijken.
3. In het profiel van de Niesvenstraat worden bomen bijgeplaatst. Deze bomen bevinden zich op regelmatige tussenliggende afstand en fungeren als 'laanbomen' tussen het haaksparkeren.
4. Tussen de blokken A/B en C wordt een centrale groene ruimte gerealiseerd. Hierop worden woningen in de blokken A en B georiënteerd. Het groen heeft daarmee de functie van 'zichtgroen'.
5. Parkeren in de binnenkern wordt omlijst met groen in de vorm van hagen.









WONINGBOUWPROGRAMMA

BLOK A

Max. 22 appartementen sociale huur en/of koop

< 50 m2 en 50-80 m2 bvo

4 lagen

BLOK B

Max. 12 appartementen middenhuur

80-120 m2 bvo

3 lagen

BLOK C

Max. 10 woningen

grondgebonden en/of bebo (beneden-boven)

2 lagen met kap

Legenda

maximum goothoogte (m)
maximum bouwhoogte (m)

maximum bouwhoogte (m)

maximum aantal wooneenheden

parkeren

plangrens



Parkeerbalans

Bij 44 woningen en een parkeernorm van 1,7 per woning moeten op basis van huidig parkeerbeleid 75 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Deze parkeerplaatsen zijn op locatie en in de directe omgeving daarvan aan te leggen; 26 aan de Niesvenstraat en 49 in de binnenkern.

De 75 parkeerplaatsen gaan echter ten koste van de mogelijkheid tot extra groenaankleding en verdergaande mogelijkheid tot waterinfiltratie. Beter zou het derhalve zijn de parkeernorm naar beneden bij te stellen en hiervoor meer ruimte te creëren. Extra argument hierbij is dat de appartementencomplexen alzijdig zijn en daarmee ook deels gericht c.q. georiënteerd op de binnenkern. Meer groen en minder verharding kan de woonkwaliteit verhogen. Vanuit woonkwaliteit, leefomgeving en klimaatadaptie geredeneerd verdient bijstelling van de parkeernorm dus aanbeveling.

Stel de P-norm voor de sociale (huur)-appartementen is 1,1 per woning, dan is de parkeerbehoefte $1,1 \times 22$ plus $1,7 \times 22 = 62$ parkeerplaatsen. Dan kunnen er 13 parkeerplaatsen komen te vervallen. Vrijgekomen ruimte kan worden benut voor realisatie van wat extra groen, zowel in het straatprofiel van de Niesvenstraat als op het binnenterrein. Bij een parkeernorm van 1,45 gemiddeld per woning is de parkeerbehoefte 64 parkeerplaatsen. In dat geval kunnen er 11 parkeerplaatsen komen te vervallen.



BIJLAGE III

Criteria duurzaamheid

Energie

Onderwerp	Indicator	Wettelijk	Brons [1]	Zilver [1]	Goud [1]
Energie	BENG 1: maximale energiebehoefte voor verwarming en koeling (in kWh/m ² /jaar)	Grondgebonden: ≤55 Gestapeld: ≤65	Grondgebonden: ≤55 Gestapeld: ≤65	Grondgebonden: ≤52,5 Gestapeld: ≤60	Grondgebonden: ≤50 Gestapeld: ≤55
	BENG 3: minimaal aandeel hernieuwbare energie (in %)	Grondgebonden: ≥50 Gestapeld: ≥40	Grondgebonden: ≥100 Gestapeld: ≥80	Grondgebonden: NoM Gestapeld: ≥80	Grondgebonden: ≥125 Gestapeld: ≥100

Circulariteit

Onderwerp	Indicator	Wettelijk	Brons [2]	Zilver [2]	Goud [2]
Circulariteit	MPG-score: versimpelde weergave LCA. Schaduwkosten in €/m ² BVO/jaar	0,8 (2021) 0,5 (2030)	0,75	0,50	0,20
	Massapercentage (%) van grondstoffen is non-virgin en/of biobased	Indirect in MPG	≥30	≥45	≥55



Duurzame mobiliteit

Onderwerp	Indicator	Wettelijk	Brons	Zilver	Goud
Duurzame mobiliteit	Laadpaalnorm (laadpaal/elektrische auto)	-	<p>Publieke laadinfrastructuur</p> <p>Groeit mee met de vraag.</p> <p>Alle inwoners zonder eigen parkeerplaats kunnen een openbare laadpaal aanvragen.</p> <p>Iedere nieuwbouwwoning met een oprit heeft loze leidingen voor het aanleggen van</p>	<p>Publieke laadinfrastructuur</p> <p>Groeit mee met de vraag en aanvullend worden er strategische laadlocaties ingericht.</p> <p>Alle inwoners zonder eigen parkeerplaats kunnen een openbare laadpaal aanvragen.</p> <p>Iedere nieuwbouwwoning</p>	<p>Publieke laadinfrastructuur</p> <p>Groeit mee met de vraag en in iedere wijk zijn strategische laadlocaties ingericht.</p> <p>Alle inwoners zonder eigen parkeerplaats kunnen een openbare laadpaal aanvragen.</p> <p>Iedere nieuwbouwwoning</p>
			een laadpunt.	met een oprit heeft loze leidingen voor het aanleggen van een laadpunt.	met een oprit heeft loze leidingen voor het aanleggen van een laadpunt.
	Loop- en fietsroutes	-	<p>Realiseer toegankelijke, aantrekkelijke, logische, vindbare, veilige en comfortabele loop- en fietsroutes van en naar scholen, OV-haltes, winkelcentra en – indien van toepassing – parkeervoorzieningen op afstand [3].</p>		<p>Realiseer toegankelijke, aantrekkelijke, logische, vindbare, veilige en comfortabele loop- en fietsroutes van en naar alle belangrijke bestemmingen in het gebied [3].</p>
	Deelmobiliteit	-	<p>Stimuleer ontwikkelaars deelmobiliteitsconcepten aan te bieden.</p>	<p>Er dient een deelmobiliteitsconcept aangeboden te worden voor 25% van de bewoners.</p>	<p>Er dient een deelmobiliteitsconcept aangeboden te worden voor 40% van de bewoners.</p>



Gezonde leefomgeving

Onderwerp	Subdoel	Indicator	Wettelijk	Brons	Zilver	Goud
Gezonde leefomgeving	Toxiciteit in materialen verminderen [2]	% van de toegepaste materialen is vrij van giftige stoffen van de 'Banned list of Chemical C2C Certified	-	90	95	100
		CM Product Standard V3.0.				
	Temperatuuroverstijging in de woning tegen gaan [1]	TOjuli	1,2	1,2	1,2	1,2



BIJLAGE IV

Natuur inclusieve maatregelen

Bijlage I. Natuurinclusieve maatregelen

Verplichte maatregelen

Opstellen / laten opstellen van ecologisch advies

Voor adequate inpassing van natuurinclusieve maatregelen is een ecologisch advies gewenst. Het gaat namelijk altijd om maatwerk en de juiste afweging van belangen. Elk gebied heeft z'n eigen kenmerken en mogelijkheden. Voor huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen zijn standaardvoorzieningen beschikbaar. Maar voor bijvoorbeeld een groen dak, groen als voedsel en beschutting of een nestkast voor een slechtvalk is maatwerk nodig. Ecologische kennis is hierbij belangrijk. Dit ecologisch onderzoek kan doorgaans efficiënt worden meegenomen bij de verplichte onderzoeken vanuit de Wet Natuurbescherming.

Beheerplan

Bij ieder project moet een plan meegeleverd worden van hoe de gerealiseerde maatregelen in stand gehouden en beheerd zullen worden.

Gevel en dak

Extensieve groene daken

Groen dak met sedum (substraatlaag van > 5 - 7 cm)
Aanleg van groen dak (van 5 - 7 cm dik) met sedum.
30%+ van het bebouwde oppervlakte 2 punten
60%+ van het bebouwde oppervlakte 4 punten

Groen dak met sedum, grassen en kruiden (7 - 15 cm)

Aanleg van groen dak (van 7 - 15 cm dik) met sedum, grassen en kruiden t.b.v. insecten.
30%+ van het bebouwde oppervlakte 3 punten
60%+ van het bebouwde oppervlakte 6 punten

Groen dak met (sedum), grassen, kruiden, dwergheesters (15 - 30 cm)

Aanleg van groen dak (van 15 - 30 cm dik) met (sedum), grassen, kruiden en dwergheesters t.b.v. insecten.
30%+ van het bebouwde oppervlakte 4 punten
60%+ van het bebouwde oppervlakte 8 punten

Intensieve groene daken

Groen dak met (grassen), kruiden, dwerg- heesters en struiken (30 - 50 cm)
Aanleg van groen dak (van 30 - 50 cm dik) met (grassen), kruiden, dwerg- heesters en struiken t.b.v. insecten.
30%+ van het bebouwde oppervlakte 5 punten
60%+ van het bebouwde oppervlakte 10 punten

Groen dak met kruiden, dwergheesters, struiken en bomen (> 50 cm)

Aanleg van een groen dak (van meer dan 50 cm dik) met kruiden, dwerg- heesters, struiken en bomen t.b.v. insecten.
30%+ van het bebouwde oppervlakte 6 punten
60%+ van het bebouwde oppervlakte 12 punten

Combinatie met zonnepanelen

Bij de combinatie van een groen dak met zonnepanelen geldt dat het percentage nog steeds behaald moet worden. Het bebouwde oppervlak wordt gerekend inclusief het oppervlak waar de zonnepanelen op liggen.

Waterdaken

Statisch waterdak > 60% 3 punten
Bij waterdaken wordt een laag water gebufferd doordat de overstort hoger geplaatst is. Het regenwater stroomt vervolgens geleidelijk af door een extra geknepen afvoer.

Dynamisch waterdak > 60% 5 punten
Een dynamisch waterdak is voorzien van een besturingssysteem. Op basis van weersvoorspellingen wordt het water geloosd voor een bui.

Een waterdak kan ook goed worden gecombineerd met een (intensief) groen dak.

Bruin dak >60% 3 punten
Bij bruine daken bestaat de dakbedekking voornamelijk uit zand en steen, bijvoorbeeld gerecycled puin.

Groene gevel
Aanplant van klimmend gevelgroen op een muur met weinig of geen ramen over een breedte van minimaal 5 meter en hoogte van 3 meter en bij voorkeur grondgebonden (plantgat minimaal 30 cm x 45 cm grondoppervlak).
30%+ van de totale lengte van de gevel 6 punten
60%+ van de totale lengte van de gevel 12 punten

Geveltuin
Een geveltuin is een grondgebonden tuin langs de gevel. De breedte van een goed functionerende geveltuin is 45 centimeter. In een bredere tuin kunnen meer soorten groeien en is er meer dekking aanwezig voor soorten als de egel. De resterende stoepbreedte dient voldoende te zijn (minimaal 180 cm) en de geveltuin moet geen aanpassing aan ondergrondse infrastructuur nodig hebben.
30%+ van de totale lengte van de gevel en 45cm 5 punten
60%+ van de totale lengte of 100cm+ breed 10 punten

Circulair bewateringssysteem 5 punten
Een bewateringssysteem dat hemelwater hergebruikt in plaats van leidingwater.

Verblijven

Nestplaatsen voor vogels

Vogelsoorten die in stedelijk gebied broeden zijn vaak afhankelijk van vaste nestplaatsen in gebouwen. Voor nieuwbouw zijn er speciale inbouwneststenen. Neststenen kunnen zichtbaar of onzichtbaar in of aan de gevel worden aangebracht. Ook zijn oplossingen onder de dakgoot voor de huismus en achter gevelbetimmering mogelijke verblijfplaatsen.

Het realiseren van biotopen met verblijven binnen één projectgebied heeft de voorkeur. Daarom worden deze maatregelen extra beloofd. Dit kan betekenen dat er punten worden behaald voor bijvoorbeeld een groen dak, omgevingsbeplanting of gevelgroen die, mits uitgevoerd met de juiste plantensoorten waar de diersoort voedsel en beschutting in vindt, ook onder deze sectie van 'Verblijven' punten opleveren (zonder extra groen aan te leggen).

Nestplaatsen huismus inclusief biotoop

Creëer een cluster van meerdere nestkasten of vogelvideplaatsen per gebouw met minimaal 5m² voedsel en beschutting voor de huismus.
2 verblijfplaatsen en 5m²+ groen per 100m² bebouwd oppervlak 2 punten
4 verblijfplaatsen en 10m²+ groen per 100m² bebouwd oppervlak 4 punten



Nestplaatsen voor gierzwaluwen en spreuwen

Minimaal een cluster van 5 nestplaatsen per gebouw. Voldoende kruidenrijk groen in het projectgebied zorgt voor voedselvoorziening, al vinden gierzwaluwen hun voedsel in een groot gebied door zich te voeden met 'aeroplankton' in de lucht.

- 1 cluster per 500m² bebouwd oppervlak 1 punt
- 1 cluster per 500m² bebouwd oppervlak met 5m²+ kruidenrijk groen 2 punten

Nestplaats voor huiszwaluwen

Minimaal een cluster van 5 zwaluwkommen per gebouw.

- 1 cluster per 500m² bebouwd oppervlak 1 punt
- 1 cluster per 500m² bebouwd oppervlak met 5m²+ waterrijk groen 2 punten

Nestplaats voor zangvogels zoals koolmezen

Minimaal 3 nestkasten per projectgebied met een onderhoudsplan en eigenaarschap voor het schoonmaken van de kasten.

- 3 nestkasten per 500m² niet bebouwd oppervlak 1 punt
- 3 nestkasten per 500m² oppervlak met 25m²+ passend groen 2 punten

Nestplaatsen voor de Zwarte Roodstaart

Maximaal 2 per gebouw
2 nestkasten per project

1 punt

Nestplaatsen voor Slechtvalk

1 nestkast per gebouw

1 punt

Biotoop op het dak: de Vogeltuif

2 punten

Groen/bruin dak, bestaande uit diversiteit aan inheemse grassen en kruiden incl. dood hout voor insecten en enkele nestvoorzieningen voor vogels (vogelbad, neststeen voor kwikstaart, roodstaart, hollenbroeder).

Verblijven voor vleermuizen

Vleermuizen verblijven graag in gebouwen. Bij nieuwbouw kunnen vleermuis-kasten heel makkelijk in de gevel worden ingepast. De speciale inbouwvleermuis-kasten kunnen zowel zichtbaar als vrijwel onzichtbaar worden ingemetseld in de spouwmuur. Inbouw heeft de voorkeur: het klimaat is dan beter voor de vleermuis. De verblijven moeten op verschillende windrichtingen worden geplaatst.

Zomerverblijfplaatsen voor vleermuizen

Minimaal 4 per gebouw per 500m² bebouwd oppervlak 1 punt

Massawinterverblijfplaatsen voor vleermuizen

Minimaal 2 per gebouw per 500m² bebouwd oppervlak 2 punten

Kraamverblijfplaatsen voor vleermuizen

Minimaal 2 per gebouw per 500m² bebouwd oppervlak 2 punten

Vleermuisbiotoop

Zomer-, winter- en kraamverblijven met foerageergebied 50m²+ 7 punten

Hotels en stenen voor insecten, inclusief biotoop

Inbouwstenen, gestapelde stenen en insectenhôtels dragen bij aan een gezonde wilde bijen- en vlinderpopulatie in de gemeente. Wilde bijen en vlinders zijn een belangrijke schakel in de voedselketen, ook voor de mens.

- Insectenstein: minimaal 5 per 500m² bebouwd oppervlak 1 punt
- Insectenhôtel > 1.5m² per 500m² bebouwd oppervlak 1 punt
- Insectenbiotoop met stenen of hotels en 10m²+ insectvriendelijk groen 2 punten

Wormenhôtel

Wormenhôtel met ruimte voor GFT voor de buurt met een onderhoudsplan en eigenaarschap voor het schoonmaken van de hotels.

- 2 wormenhôtels per projectgebied 1 punt

Gebouw-gebonden omgeving en openbare ruimte

Er zijn veel verschillende mogelijkheden om de omgeving van de gebouwen natuurinclusief te ontwikkelen. In de onderstaande maatregelenlijst worden de meest voorkomende oplossingen benoemd. Deze maatregelen moeten additioneel zijn t.o.v. de maatregelen op dak en gevel. Bijvoorbeeld: bomen op een dak worden niet ook als cluster gerekend wanneer er punten gerekend worden voor een 'Groen dak met kruiden, dwergheesters, struiken en bomen (> 50 cm)'.
Maatregelen per 500m² niet bebouwd oppervlak:

Bomen

Bomen moeten minimaal van de 2e of 3e orde zijn. Wanneer er bomen gekapt moeten worden voor de ontwikkeling, dan worden er punten toegekend voor het aantal extra bomen t.o.v. de uitgangssituatie.

- Cluster van 3 inheemse bomen 2 punten
- Rij van > 5 inheemse bomen 4 punten
- Boomgaard met > 10 fruitbomen 5 punten
- Bloemrijke boomspiegel voor iedere boom 1 punt

Beplanting en erfafscheidingen

- Cluster van inheemse struiken > 50m² 3 punten
- Voor vlinders geschikte struiken > 50m² 3 punten
- Bloemrijk grasland > 100m² 3 punten
- Bijenlint > 50 meter 1 punt
- Zoomvegetatie langs perceelranden > 10m² 2 punten
- Natuurlijke, gemengde haag > 25 meter 3 punten
- Natuurlijke, gemengde haag > 50 meter (Schutting van levend materiaal) 6 punten
- Hek of natuurlijk scherm met klimplanten > 25 meter 2 punten
- Takkenwal of houtuil > 25 meter 2 punten

Maatregelen per projectgebied:

- Halfverharding of natuurlijke verharding > 25% 3 punten
- Pocketpark (minipark / Tiny forest) of voedselbos > 250m² 8 punten
- Natuurspeelplaats > 250m² 8 punten
- Moestuin > 250m² 8 punten
- Natuurlijke poel of amfibienpoel > 30m² 6 punten
- Natuurvriendelijke oever > 10m 3 punten
- Ecologische wadi 4 punten
- Oeverwalwand en ijsvogelwand > 20m 4 punten

Maatregelen voor bewoners:

Deze mogelijkheden gelden alleen bij projecten met minimaal 10 grondgebonden woningen waarbij ieder huishouden geïnformeerd en voorzien wordt.

- Aanleg van een voorbeeldtuin 50m²+ 3 punten
- Borderpakket 5m²+ met tuinadvies voor alle bewoners 3 punten
- Biodiversiteitspakket t.w.v. 75 euro met tuinadvies 3 punten
- Informatie sessies en locatie-specifieke bewonerscommunicatie 2 punten