

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team:

Onderwerp:

Vaststellen biedboek deelgebied 2 en 3 Van Hetenlocatie

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 15-10-2024
Notanummer	: 2024-737
Datum	: 15-10-2024
Programma	: 06 - Herstructurering en vastgoed
Portefeuillehouder	: Wethouder De Geest,
Bijlage(n)	: 1-Biedboek Van Hetenlocatie (2).docx,2-Residuele grondwaarde Van Hetenstraat definitief.pdf

Parafering

07-10-2024: Gebiedsmanager stadsdeel Keizerslanden07-10-2024: Wethouder

Agendering

* 10-10-2024: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris

Definitieve akkoord

15-10-2024

B & W d.d.: 15-10-2024

Besluit

1. Het biedboek voor deelgebied 2 en 3 in de Van Hetenlocatie vast te stellen
2. De verkoopprijs van deelgebied 2 en 3 in de Van Hetenlocatie vast te stellen op het vaste bedrag van € 4.000.000,- exclusief BTW en € 4.840.000,- inclusief BTW.
3. De raadsmededeling vast te stellen en aan te bieden aan de raad nadat de verkoopprocedure is gestart.

De nota en het besluit openbaar te maken nadat de verkoopprocedure van deelgebied 2 en 3 is gestart en met uitzondering van bijlage 2, de residuele grondwaardeberekening op basis van artikel 5.1 lid 2 onder b Woo

Inleiding

De uitvoering van de herontwikkeling van de Van Hetenlocatie is in volle gang. De afgelopen maanden zijn de oude schoolgebouwen gesloopt en zijn voorbereidende werkzaamheden uitgevoerd. Het gaat om bodemonderzoek, archeologisch onderzoek en het verwijderen van Japanse duizendknoop. De komende maanden wordt het bouwrijp maken verder voorbereid.

In februari 2024 is de verkoopstrategie voor de herontwikkeling door het college vastgesteld. Voor deelgebied 1 van de locatie wordt toegewerkt naar een koopovereenkomst met Stichting Woonzorg Nederland voor de realisatie van sociale huurappartementen voor senioren en (optioneel) een maatschappelijke buurtvoorziening. Voor deelgebied 2 en 3 is vastgesteld dat deze gezamenlijk worden verkocht aan één te selecteren marktpartij. Dit gebeurt op basis van een vaste verkoopprijs en selectie op basis van kwalitatieve aspecten. Deelgebied 2 en 3 zijn bestemd voor betaalbare koopappartementen en een gezondheidsfunctie (deelgebied 2) en grondgebonden vrije sector koopwoningen (deelgebied 3). Het

biedboek met de verkoopprocedure en -voorwaarden voor deze deelgebieden is gereed en wordt ter vaststelling aan het college voorgelegd. Gelet op het belang van deze verkoop voor de ontwikkeling van de Van Hetenlocatie als geheel, is ook voorzien in een raadsmededeling.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Beoogd projectresultaat is de realisatie van woningbouw, een maatschappelijke buurtvoorziening (optioneel) en een gezondheidsfunctie op de Van Hetenlocatie, op een klimaatadaptieve en natuurinclusieve wijze. Daarmee wordt een bijdrage geleverd aan de woningbouwbehoefte in de stad, wordt de leefbaarheid in het gebied verbeterd en wordt een bijdrage geleverd aan de economische en maatschappelijke ontwikkeling van de stad.

Beoogd resultaat van het vaststellen van het biedboek voor deelgebied 2 en 3 is dat er vooraf eenduidige kaders voor de verkoop van deze deelgebieden worden vastgesteld.

Kader

- * Raadsbesluit 2024-76 vaststellen bestemmingsplan Van Hetenlocatie d.d. 6 maart 2024
- * Collegebesluit 2024-61 vaststellen verkoopstrategie Van Hetenlocatie d.d. 13 februari 2024
- * Collegebesluit 2023-1087 instemming ontwerp bestemmingsplan en terinzagelegging d.d. 5 december 2023
- * Raadsbesluit 2023-849 vaststellen stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteitsplan en grondexploitatie d.d. 29 november 2023
- * Collegebesluit 2022-592 vaststellen intentieovereenkomst Woonzorg Nederland d.d. 12 juli 2022 (ondertekend 11 oktober 2022)

Betrokken partijen en participatie

Niet van toepassing, het gaat hierbij om planrealisatie in het kader van de privaatrechtelijke rol van de gemeente

Toelichting op participatiebeleid

Argumenten voor en tegen

1. Vaststellen biedboek voor deelgebied 2 en 3

De verkoopprocedure bestaat uit een selectiefase en een gunningsfase. In de selectiefase kunnen alle geïnteresseerde marktpartijen zich laagdrempelig aanmelden. Zij worden eerst beoordeeld op minimale geschiktheidseisen (inschrijfformulier en financieel-economische draagkracht). Vervolgens worden zij beoordeeld op de criteria 'referenties' en 'visie'. De 4 marktpartijen die hierop het beste scoren, worden uitgenodigd om deel te nemen aan de gunningsfase. Bij een gelijke score kan een aanvullende loting bepalen welke marktpartijen doorgaan.

In de gunningsfase wordt er door de overgebleven marktpartijen toegewerkt naar aanbiedingen. Er wordt een vaste verkoopprijs gehanteerd (zie toelichting

beslispunt 2). Marktpartijen dienen zich te onderscheiden door middel van een ruimtelijk plan dat wordt beoordeeld aan de hand van specifieke beeldkwaliteitseisen en referenties uit het biedboek. Een gemeentelijk beoordelingsteam beoordeelt en waardeert de aanbiedingen door punten toe te kennen. De uitkomst hiervan wordt voorgelegd aan het college. Op basis hiervan kan het college een voorlopig gunningsbesluit nemen en wordt toegewerkt naar een koop-ontwikkelovereenkomst met de partij die de beste aanbieding heeft gedaan en een definitief gunningsbesluit.

Als specifieke uitwerking van de door de raad vastgestelde 'Visie Deventer Circulair' is in het biedboek de eis opgenomen dat er bij de ontwikkeling minimaal 30% hergebruikte, herbruikbare of biobased bouwmaterialen moeten worden toegepast. Ten tijde van dit schrijven wordt de laatste hand gelegd aan de bijlagen 9b (aanvullend bodemonderzoek) en 11 (model koopovereenkomst) van het biedboek. Deze stukken zullen gereed zijn op het moment dat de verkoopprocedure start.

Het biedboek is als bijlage 1 toegevoegd.

2. Vaststellen vaste verkoopprijs op € 4.000.000,- exclusief BTW

In februari 2024 is een residuele grondwaardeberekening uitgevoerd om tot een passende verkoopprijs te komen. Deze is in oktober 2024 geactualiseerd. Daarbij is het uitgangspunt dat er in deelgebied 2 in totaal 24 betaalbare koopappartementen worden gerealiseerd en 300m² BVO voor een gezondheidsfunctie zoals een huisartsenpraktijk. Voor deelgebied 3 wordt uitgegaan van 28 grondgebonden vrije sector koopwoningen. Bij het bepalen van de verkoopprijs is rekening gehouden met de eis tot het toepassen van minimaal 30% hergebruikte, herbruikbare of biobased bouwmaterialen. Dit leidt tot een vaste verkoopprijs van € 4.000.000,-.

Er wordt niet uitgegaan van een lagere, minimale verkoopprijs en een bieding op de grond. Voordeel hiervan is dat de beoordeling van de aanbiedingen eenduidiger en eenvoudiger wordt; aanbiedingen worden alléén op kwalitatieve criteria beoordeeld en gewaardeerd. Ook voor de marktpartijen is een vaste verkoopprijs een helder en eenduidig uitgangspunt. Verder heeft een vaste verkoopprijs het voordeel dat de opbrengsten voor de gemeente gegarandeerd zijn. Tegelijkertijd moet worden onderkend dat de huidige marktomstandigheden moeilijk voorspelbaar zijn. Er bestaat een risico dat er marktpartijen zijn die de vaste verkoopprijs niet kunnen opbrengen als ze tegelijkertijd aan de minimale kwalitatieve voorwaarden moeten voldoen zoals vastgelegd in het omgevingsplan, het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan en het biedboek. Dit risico wordt laag ingeschat omdat er een geactualiseerde taxatie is opgesteld en het geen bijzonder complexe nieuwbouw betreft die voldoende marktpartijen aankunnen.

De residuele grondwaardeberekening is ter informatie als bijlage 2 (niet openbaar ivm Woo artikel 5.1 lid 2 onder b).

Financiële consequenties en dekking

Financieel

Voor de Van Hetenlocatie is een gemeentelijke grondexploitatie actief. De vaste verkoopprijs van € 4.000.000,- exclusief BTW past binnen de vastgestelde grondexploitatie (jaarrekening 2023). Op basis van de feitelijke ontwikkeling van de kosten en herijking van de prognose van de nog te realiseren kosten en opbrengsten is het verwachte planresultaat herzien. Dit planresultaat is in de zomeractualisatie van 2024 opgenomen en wordt naar verwachting in oktober 2024 door de raad vastgesteld. Op het moment dat de vaste verkoopprijs van € 4.000.000,- exclusief BTW wordt gerealiseerd, dan past dat binnen dit herziene financiële kader.

In bijlage 2 staan financiële gegevens. Het is niet wenselijk dat deze gegevens openbaar worden gemaakt in verband met de economische en financiële belangen van de gemeente. De grondslag hiervoor is artikel 5.1 lid 2 onder b van Wet open overheid.

Openbaarmaking en communicatie

Als het college het biedboek, de verkoopprijs en de raadsmededeling vaststelt dan start aansluitend de verkoopprocedure. Dan wordt ook de nota openbaar gemaakt (met uitzondering van bijlage 2) en wordt de raad geïnformeerd aan de hand van bijgevoegde raadsmededeling.

De verkoop van de deelgebieden zal kenbaar gemaakt worden op de gemeentelijke website www.deventerverkoopt.nl en zal gepubliceerd worden op Tendered. In aanvulling daarop worden de gebruikelijke sociale media ingezet.

De afgelopen jaren is door de gemeente een lijst met marktpartijen aangelegd die hun interesse in de ontwikkeling van de Van Hetenlocatie kenbaar hebben gemaakt. Deze partijen worden apart geïnformeerd op het moment dat het biedboek wordt gepubliceerd.

Een persbericht is nu niet nodig.

Aanpak en uitvoering

Na de besluitvorming door het college start de verkoopprocedure. De afronding van de verkoopprocedure wordt verwacht in mei 2025. Parallel hieraan wordt gewerkt aan de koopovereenkomst met Woonzorg voor deelgebied 1 en de voorbereiding en uitvoering van het bouwrijp maken van de deelgebieden.

RAADSMEDEDELING

Onderwerp	Vaststellen biedboek deelgebied 2 en 3 Van Hetenlocatie		
Nummer	2024-737	Portefeuillehouder	Wethouder De Geest,
Team	DEV-PRO-WG	Datum	15-10-2024

Inleiding

De uitvoering van de herontwikkeling van de Van Hetenlocatie is in volle gang. De afgelopen maanden zijn de oude schoolgebouwen gesloopt en zijn voorbereidende werkzaamheden uitgevoerd (bodemonderzoek, archeologisch onderzoek en verwijderen Japanse duizendknoop). De komende maanden wordt het bouwrijp maken van het terrein verder voorbereid.

In februari 2024 is de verkoopstrategie voor de herontwikkeling door het College vastgesteld. Voor deelgebied 1 van de locatie wordt toegewerkt naar een koopovereenkomst met Stichting Woonzorg Nederland voor de realisatie van sociale huurappartementen voor senioren en (optioneel) een maatschappelijke buurtvoorziening. Voor deelgebied 2 en 3 is vastgesteld dat deze gezamenlijk worden verkocht aan één te selecteren marktpartij. Dit gebeurt op basis van een vaste verkoopprijs en selectie op basis van kwalitatieve aspecten. Deelgebieden 2 en 3 zijn bestemd voor betaalbare koopappartementen en een gezondheidsfunctie (deelgebied 2) en grondgebonden vrije sector koopwoningen (deelgebied 3). Het biedboek met de verkoopprocedure en -voorwaarden hiervoor is gereed en is door het college vastgesteld. Ook is de verkoopprijs bepaald. Gelet op het belang van deze verkoop voor de ontwikkeling van de Van Hetenlocatie als geheel, wil het college u informeren over dit besluit.

Kader

- * Raadsbesluit 2024-76 vaststellen bestemmingsplan Van Hetenlocatie d.d. 6 maart 2024
- * Collegebesluit 2024-61 vaststellen verkoopstrategie Van Hetenlocatie d.d. 13 februari 2024
- * Collegebesluit 2023-1087 instemming ontwerp bestemmingsplan en terinzagelegging d.d. 5 december 2023
- * Raadsbesluit 2023-849 vaststellen stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteitsplan en grondexploitatie d.d. 29 november 2023
- * Collegebesluit 2022-592 vaststellen intentieovereenkomst Woonzorg Nederland d.d. 12 juli 2022 (ondertekend 11 oktober 2022)

Kern van de boodschap

De voorbereidingen voor de verkoop van deelgebied 2 en 3 in de Van Hetenlocatie zijn gereed. Er is een biedboek opgesteld en de verkoopprijs is vastgesteld. Daarmee kan de verkoopprocedure starten en een marktpartij worden geselecteerd die de herontwikkeling van deze deelgebieden gaat uitvoeren. Het college wil de raad informeren over het besluit dat het college heeft genomen.

Nadere toelichting

De verkoopprocedure bestaat uit een selectiefase en een gunningsfase. In de selectiefase kunnen alle geïnteresseerde marktpartijen zich aanmelden. Zij moeten eerst aantonen aan minimale eisen te voldoen. Als dat is gebleken dan worden hun referentieprojecten en visie op de ontwikkeling beoordeeld. De marktpartijen die hierop het beste scores, worden uitgenodigd om deel te nemen aan de gunningsfase.

In de gunningsfase wordt er door de overgebleven marktpartijen toegewerkt naar aanbiedingen. Er wordt een vaste verkoopprijs gehanteerd. Marktpartijen dienen zich te onderscheiden door middel van een ruimtelijk plan dat wordt beoordeeld aan de hand van specifieke beeldkwaliteitseisen en referenties uit het biedboek.

Een gemeentelijk beoordelingsteam beoordeelt en waardeert de aanbiedingen door punten toe te kennen. De uitkomst hiervan wordt voorgelegd aan het college. Op basis hiervan kan het college een voorlopig gunningsbesluit nemen en wordt toegewerkt naar een koop-ontwikkelovereenkomst met de partij die de beste aanbieding heeft gedaan.

Om een passende verkoopprijs voor de deelgebieden te bepalen zijn door een onafhankelijk, extern bureau grondwaardeberekeningen uitgevoerd.

Als specifieke uitwerking van de door de raad vastgestelde 'Visie Deventer Circulair' is in het biedboek de eis opgenomen dat er bij de ontwikkeling minimaal 30% hergebruikte, herbruikbare of biobased bouwmaterialen moeten worden toegepast.

Biedboek Van Hetenlocatie

Ontwikkeling voormalig scholencomplex |
oktober 2024

Voorwoord

De wijk Keizerslanden in de gemeente Deventer is volop in ontwikkeling. Een van deze ontwikkellocaties betreft de Van Hetenlocatie. Het plangebied betreft een voormalig scholencomplex midden in de wijk Keizerslanden. Het plangebied bestaat uit drie deelgebieden.

De gemeente is op zoek naar een partij of een combinatie van partijen, die voor eigen rekening en risico deelgebied 2 en 3 van deze locatie wil ontwikkelen en realiseren. De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van 24 betaalbare koopappartementen inclusief een praktijkruimte ten behoeve van gezondheidszorg (zoals een huisarts, tandarts of fysiotherapeut) en de realisatie van 28 stadswoningen in het dure koopsegment. Het voornemen van de gemeente is om deelgebied 1 te ontwikkelen met Woonzorg Nederland tot 49 sociale huurwoningen. Deelgebied 1 valt buiten de kaders van dit biedboek.

Deze verkoop vindt plaats bij openbare inschrijving. Er is hierbij geen sprake van een formele aanbesteding. Inschrijving is alleen mogelijk voor beide deelgebieden samen en dus niet op individuele deelgebieden. Het definitieve besluit om tot gunning over te gaan, wordt uiteindelijk genomen door het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Deventer.

Om tot de meest geschikte koper te komen, wordt er een procedure doorlopen. Deze procedure is verdeeld in een tweetal fases bestaande uit een selectie- en een gunningsfase. In hoofdstuk 4 van dit document staat de selectiefase beschreven. Voor de geselecteerden, die mee mogen doen aan de gunningsfase staat in hoofdstuk 5 de gunningsfase beschreven.

Wij wensen u veel succes!



Globale begrenzing plangebied aangeduid met een witte lijn (bron: PDOK Viewer)

Disclaimer

Hoewel alle informatie met veel zorg is samengesteld, kunnen er onjuistheden in voorkomen. Daarom kunnen er aan deze informatie geen rechten en/of verplichtingen worden ontleend. Alle verstrekte informatie moet uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een inschrijving. Verkoper stelt nadrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat er over alle voorwaarden overeenstemming is bereikt. Het doen van een inschrijving houdt niet automatisch in dat er ook een koopovereenkomst tot stand is gekomen. De gemeente behoudt zich te allen tijde het recht van beraad, uitgifte en/of gunning voor, zonder opgaaf van redenen.

Inhoudsopgave

Voorwoord.....	2
1. Algemene informatie.....	5
1.1 Locatie.....	5
1.2 Kadastrale informatie en uitgiftekaart.....	6
1.3 Netcongestie.....	6
2. Ruimtelijke kaders.....	7
Inleiding.....	7
2.1 Omgevingsplan.....	7
2.2 Stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan.....	7
2.3 Parkeren en ontsluiting.....	8
2.4 Bodemkwaliteit.....	8
2.5 Erfafscheidingen.....	9
2.6 Circulair bouwen.....	9
3. Verkoopprocedure.....	10
Inleiding.....	10
3.1 Beschrijving procedure.....	10
3.1.1 Combinaties.....	10
3.1.2 Randvoorwaarden en ambities.....	10
3.1.3 Koopsom.....	11
3.1.4 Voorbehoud.....	11
3.1.5 Financiële draagkracht.....	11
3.1.6 Wet Bibob.....	12
3.1.7 Selectie- en gunningscommissie.....	12
3.1.8 Planning.....	12
3.1.9 Bijlagen.....	13
4. Selectiefase.....	14
Inleiding.....	14
4.1 Beschrijving procedure.....	14
4.1.1 Inschrijvingsvereisten selectiefase.....	14
4.1.2 Inschrijfperiode selectiefase.....	14
4.1.3 Vragenronde selectiefase.....	15
4.1.4 Beoordeling op ontvankelijkheid.....	15
4.1.5 Beoordeling op kwaliteit.....	15
4.1.6 Terugkoppeling uitslag beoordeling selectiefase.....	15
5. Gunningsfase.....	17
Inleiding.....	17
5.1 Beschrijving procedure.....	17
5.1.1 Inschrijvingsvereisten gunningsfase.....	17
5.1.2 Inschrijfperiode gunningsfase.....	18
5.1.3 Vragenronde gunningsfase.....	18
5.1.4 Beoordeling op ontvankelijkheid.....	18
5.1.5 Beoordeling op kwaliteit.....	18
5.1.6 Voorlopige gunning.....	19
5.1.7 Vergoeding.....	19
5.1.8 Bezwaar.....	19

5.1.9	Koopovereenkomst.....	19
5.1.10	Uitsluitingsgronden en ontvankelijkheid.....	19

1. Algemene informatie

1.1 Locatie

De gemeente Deventer wenst de Van Hetenlocatie te ontwikkelen voor woningbouw. Dit gebied is gelegen tussen Tuindorp, de Koningskerk, het verzorgingstehuis Ludgerus, portiekflats aan de Meiboomstraat en de Graaf Florishof en heeft het karakter van een “Stadswijk”. De wijk kent stedelijke woontypen met veel voorzieningen. De locatie ligt op loopafstand van het winkelcentrum Keizerslanden.



De Van Hetenlocatie betreft een voormalige scholenlocatie in de wijk Keizerslanden. De schoolfuncties (Van Hetenstraat 57 + 59 en Dorrestraat 1) zijn verplaatst naar andere locaties zodat de voorgenomen ontwikkeling mogelijk is. Het plangebied ligt midden in een woonwijk. Het voornemen is dus om het plangebied te herontwikkelen voor onder andere woningbouw, maatschappelijke functie en praktijkruimte voor gezondheidszorg.



Plangebied (bron: SAB)

De aanwezige schoolgebouwen en overige opstallen zijn inmiddels door de gemeente gesloopt ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling. De levering van de deelgebieden zal plaatsvinden in bouwrijpe staat. Dit betekent dat het bouwterrein vrij is van obstakels tot 1 meter onder maaiveld, dat de grond schoon is tot 1 meter onder maaiveld, dat er geen beperkingen zijn omtrent niet-ontpofte oorlogsresten (OOO), dat er geen archeologische belemmeringen zijn en de nodige voorzieningen (nutsvoorzieningen, wegen, etc.) aanwezig zijn.

1.2 Kadastrale informatie en uitgiftekaart

De twee deelgebieden (deelgebied 2 en 3) zijn gelegen binnen de kadastrale gemeente Deventer, sectie B nummers 14153 (ged.) en 16412 (ged.) en hebben een circa oppervlakte van respectievelijk 740 m² en 3.696 m². Voor meer informatie wordt verwezen naar de overzichtskaart en uitgiftekaart met de kadastrale informatie die als bijlage 2a en 2b zijn toegevoegd.

Het voornemen van de gemeente is om voor deelgebied 1 een overeenkomst te sluiten met Woonzorg Nederland voor de ontwikkeling tot 49 sociale huurappartementen voor ouderen. Dit deelgebied valt buiten de vraagstelling uit voorliggend biedboek.

1.3 Netcongestie

Partijen zijn ermee bekend dat netcongestie/energiecongestie een urgent, nationaal probleem is, waar (woningbouw-)ontwikkelingen last van ondervinden en die mogelijk problematisch kan zijn voor veel toekomstige (woningbouw-) ontwikkelingen. De gemeente is er niet voor verantwoordelijk als de netcapaciteit onvoldoende is om de ontwikkeling van een aansluiting te voorzien en is niet aansprakelijk als een dergelijke situatie zich bij onderhavige ontwikkeling voordoet.

Om de groeiambities voor de komende jaren mogelijk te maken, heeft de gemeente Deventer op de gronden in het gebied Baarlerhoek-Zuid een voorkeursrecht gevestigd om zodoende de uitbreiding van het stroomnet met een hoog- en middenspanningsstation mogelijk te maken. Met dit besluit laat de gemeente Deventer zien voortvarend te werk te gaan in de aanpak van het overbelaste stroomnet. Aan deze inspanningsverplichting kunnen door marktpartijen geen rechten worden ontleend.

2. Ruimtelijke kaders

Inleiding

De gemeente Deventer wenst de deelgebieden 2 en 3 als een geheel te verkopen aan een te selecteren marktpartij. Bij de selectie zullen zowel de in dit biedboek opgenomen voorwaarden maar ook de ruimtelijke kaders zoals vastgesteld in het omgevingsplan, stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan leidend zijn.

2.1 Omgevingsplan

De herontwikkeling van het gebied wordt mogelijk gemaakt door het vastgestelde en inmiddels onherroepelijke omgevingsplan Chw Meiboomstraat-Van Hetenlocatie. In totaal biedt dit plan de mogelijkheid voor de realisatie van maximaal 107 woningen. Dit plan is te raadplegen op [Omgevingsloket online](#) of via de link: [Chw Meiboomstraat - van Hetenstraat - Regels op de kaart - Omgevingswet - Regels op de kaart - Omgevingsloket \(overheid.nl\)](#).

De ontwikkeling dient o.a. te voldoen aan de eisen die gesteld zijn in dit plan.

2.2 Stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan

In het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan zijn de ambities voor de ontwikkeling vastgelegd en zijn de beeldkwaliteitsregels voor de openbare ruimte en de opstellen beschreven. Dit document vormt het toetsingskader voor de te bouwen woningen en het appartementsgebouw en is als bijlage 5 toegevoegd aan dit biedboek.

Het stedenbouwkundig plan voor de Van Hetenlocatie bestaat uit een centrale parkzone waar drie verschillende ensembles omheen staan gepositioneerd. De ambitie is om een groene woonbuurt te realiseren waarbij deze parkzone de ruggengraat vormt en zich als nieuwe groenstructuur profileert. Deze groenstructuur is daarbij verbonden met bestaande groenstructuren uit de omgeving om zo een robuuste structuur te vormen.

Om een groene woonbuurt te kunnen realiseren, waar een gezonde en aantrekkelijke woonomgeving centraal staat, zal de parkzone het domein zijn voor langzaam verkeer (voetgangers en fietsers). Autoverkeer wordt in deze ruimte geweerd om kwalitatief groen te kunnen realiseren en daarmee ruimte voor ontmoeting tussen bewoners te stimuleren.

De woonbuurt bestaat uit verschillende typologieën om zo een divers woningaanbod te kunnen aanbieden. De te ontwikkelen bouwblokken (deelgebied 2 en 3) liggen aan de oost- en noordzijde van het plangebied.



Oostzijde

Aan de oostzijde van het plangebied, tegenover de bestaande appartementen voor ouderen aan het Graaf Florishof ligt een U-vormig bouwblok voor de realisatie van 28 grondgebonden stadswoningen (dure koop). Deze bebouwing zal bestaan uit drie woonlagen, waarbij de bouwhoogte is gemaximaliseerd in het Omgevingsplan. De bebouwing sluit daarmee (qua bouwhoogte) aan op de woningen ten zuiden van de Van Hetenlocatie. Deze stadswoningen markeren de entree van de Van Hetenlocatie, waardoor voor de hoekwoningen extra architectonische aandacht wordt vereist.

Noordzijde

Aan de noordzijde van het plangebied is een bouwblok gesitueerd voor de bouw van een appartementengebouw voor betaalbare koopappartementen. Dit gebouw zal bestaan uit vijf woonlagen, waarbij de bouwhoogte is gemaximaliseerd in het Omgevingsplan. Het gebouw zal vrij staan in de parkzone. De architectuur is van hoge kwaliteit en het bouwvolume en de uitstraling van het gebouw houden rekening met de aansluiting op de tegenovergelegen te ontwikkelen stadswoningen (laagbouw). In de plint aan de zijde van de Karel de Grotelaan is ruimte voor een praktijk ten behoeve van gezondheidszorg zoals een huisarts, tandarts of fysiotherapeut. Het uitgangspunt voor deze praktijk is dat de plint een relatie aangaat met de directe omgeving. Een transparante plint is daarom vereist.

Westzijde

Aan de westzijde van het plangebied komt een appartementengebouw met een gezamenlijke ruimte bedoeld voor ouderen (sociale huur) en de mogelijkheid voor een maatschappelijke buurtvoorziening. De uitgifte van dit deelgebied maakt geen deel uit van deze uitvraag. De gemeente voert over de ontwikkeling hiervan overleg met Woonzorg Nederland.

2.3 Parkeren en ontsluiting

In opdracht van de gemeente is voor de voorgenomen ontwikkeling de parkeerbehoefte berekend. Op basis hiervan blijkt dat er ongeveer 175 parkeerplaatsen benodigd zijn om te voorzien in de parkeerbehoefte. Deze parkeerplaatsen zullen per bouwblok in opdracht van de gemeente worden aangelegd als openbare parkeerclusters en blijven daarmee in eigendom van de gemeente Deventer. Het gebied zal voor auto's alleen toegankelijk zijn middels doodlopende wegen die leiden naar deze parkeerclusters.

2.4 Bodemkwaliteit

De gemeente heeft in het kader van het Omgevingsplan de locatie laten onderzoeken. Hiertoe is een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd door De Klinker. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in het rapport "Verkennend bodemonderzoek en asbestonderzoek volgens NEN 5740 en NEN 6897 Van Hetenstraat e.o Deventer", rapportnummer K21013831, d.d. 24-02-2022. Dit rapport is als bijlage 9a toegevoegd aan dit biedboek. Op basis van dit onderzoek blijkt dat het plangebied geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

Ten tijde van het opstellen van dit biedboek zijn de sloopwerkzaamheden in het gebied net afgerond. In aanvulling op bovenstaand onderzoek zal een bodem- en asbestonderzoek worden uitgevoerd ter plaatse van de gesloopte opstallen. Dit onderzoek wordt uitgevoerd door Greenhouse en zal naar verwachting in oktober 2024 nader ter beschikking worden gesteld als bijlage 9b.

2.5 Erfafscheidingen

De gemeente draagt zorg voor de inrichting van de openbare ruimte in overeenstemming met het Inrichtingsplan dat als bijlage 8a t/m c aan dit Biedboek is toegevoegd. Een uitzondering hierop zijn de door de koper op eigen terrein te plaatsen erfafscheidingen in de vorm van hagen en tuinmuren. De locaties hiervoor zijn aangegeven in het Inrichtingsplan. In aanvulling hierop dient de koper ook de tuinmuur te realiseren die in de toekomstige openbare ruimte komt. Het gaat om de tuinmuur die het parkeercluster van de stadswoningen (deelgebied 3) begrenst. In de te sluiten koopovereenkomst wordt hiervoor een kwalitatieve verplichting en een kettingbeding opgenomen met daarin de verplichting tot aanleg, onderhoud en instandhouding door de koper en diens rechtsopvolger(s). Uitzondering hierop is het onderhoud en de instandhouding van de tuinmuur in de openbare ruimte. Na aanleg door de koper hiervan, gaat het onderhoud en de instandhouding over naar de gemeente.

2.6 Circulair bouwen

De gemeente wil dat in 2030 de helft van de grondstoffen die we gebruiken hernieuwbaar zijn. Deze ambitie is onlangs vastgesteld in de 'Visie Deventer Circulair'. Om invulling te geven aan de Visie wordt voor de Van Hetenlocatie een maatwerk eis gesteld. Die ziet erop toe dat er minimaal 30% hergebruikte, herbruikbare of biobased materialen moeten worden toegepast. Dit wordt berekend op basis van het totale volume aan bouwmaterialen. Dit percentage is onder andere haalbaar door te kiezen voor een combinatie van de volgende materialen:

- Vloeren van CLT
- Binnenspouwbladen van HSB met biobased isolatiemateriaal
- Houten verlaagde plafonds
- Binnenwanden van HSB met biobased isolatiemateriaal

Er zijn ook andere invullingen toegestaan mits het percentage van minimaal 30% wordt behaald. Deze eis zal privaatrechtelijk worden getoetst gelijktijdig met de procedure voor de omgevingsvergunning voor de nieuwbouw.

3. Verkoopprocedure

Inleiding

Het verloop van de verkoopprocedure en de daarbij behorende voorwaarden, eisen en planning is beschreven in dit hoofdstuk.

3.1 Beschrijving procedure

De verkoopprocedure bestaat uit een tweetal fasen:

1. De selectiefase
2. De gunningsfase

Deze fasen zijn beschreven in hoofdstuk 4 (de selectiefase) en hoofdstuk 5 (de gunningsfase).

Inschrijvers zijn zelf verantwoordelijk voor de volledigheid en juistheid van de inschrijvingen. Alle in het kader van de inschrijving gedane voorstellen gelden als onherroepelijk juridisch bod. Een inschrijving kan niet zonder toestemming van de gemeente worden gewijzigd of ingetrokken.

3.1.1 Combinaties

Inschrijving staat open voor één partij of partijen in een combinatie (samenwerkingsverband). Samenwerkende partijen dienen daarbij één penvoerder aan te wijzen. Als een combinatie van partijen inschrijft, aanvaarden alle aan de combinatie deelnemende partijen hiervoor gezamenlijke en hoofdelijke aansprakelijkheid. De communicatie vindt uitsluitend plaats via de penvoerder. Deze partij is penvoerder gedurende het gehele proces, dus zowel in de selectie- en gunningsfase, contractuele fase als bij de verdere uitwerking.

Ingeval gekozen wordt voor inschrijving in een combinatie moet uit de in te dienen documenten duidelijk zijn welke rol elke partij heeft bij de ontwikkeling, realisatie en financiering van de ontwikkeling, waarbij deze rolverdeling niet afdoet aan de hoofdelijke aansprakelijkheid van iedere partij. De in te dienen documenten met betrekking tot de financiële zekerheid dienen van toepassing te zijn op de hele combinatie als geheel. De combinatie mag zelf bepalen wie in welke mate hieraan bijdraagt, zolang er gezamenlijk maar wordt voldaan aan de gestelde eisen.

Als een combinatie van partijen inschrijft, aanvaarden alle aan de combinatie deelnemende partijen hiervoor gezamenlijke en hoofdelijke aansprakelijkheid. Op het inschrijfformulier wordt aangegeven welke rol elke partij heeft bij de ontwikkeling, realisatie, financiering van de ontwikkeling van het plangebied, waarbij deze rolverdeling niet afdoet aan de hoofdelijke aansprakelijkheid van iedere partij.

Het is voor een partij niet toegestaan om zich meerdere malen in te schrijven (zelfstandig of in combinatie met een andere partij).

Aandachtspunt hierbij is dat zowel in de selectiefase als de gunningsfase de inschrijver(s) bestaat/bestaan uit dezelfde partij(en) en dat ook duidelijk is aangegeven in de in te dienen stukken.

3.1.2 Randvoorwaarden en ambities

De inschrijver dient bij de voorgenomen ontwikkeling te voldoen aan een aantal randvoorwaarden en ambities. Deze randvoorwaarden zijn hard en bevatten de minimale eisen waaraan de

ontwikkeling moet voldoen. Door invulling te geven aan de gestelde ambities kan een plan zich onderscheiden van andere plannen.

De harde randwaarden waaraan de voorgenomen ontwikkeling van de inschrijver moet voldoen om ontvankelijk te zijn:

1. De voorgenomen ontwikkeling moet passen binnen het vastgestelde omgevingsplan.
2. De voorgenomen ontwikkeling moet passen binnen het Stedenbouwkundig- en Beeldkwaliteitsplan.
3. De voorgenomen ontwikkeling moet passen binnen in de programmatische eisen m.b.t. woningaantallen.
4. Het te bouwen appartementencomplex bestaat uit 24 appartementen die voldoen aan de eis van betaalbare koop met een maximale v.o.n. prijs van € 390.000, -- (de betaalbaarheidsgrens 2024 conform het Programma betaalbaar wonen van het Rijk) en bevat in de plint een praktijkruimte ten behoeve van gezondheidszorg, zoals huisarts, tandarts en fysiotherapeut met een maximale oppervlakte van 300 m² BVO.
5. De te bouwen 28 stadswoningen voldoen aan de eis van dure koop, dat betekent boven € 390.000, -- v.o.n.
6. De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de inrichtingseisen volgens het Inrichtingsplan.
7. De voorgenomen ontwikkeling past binnen de parkeerbalans.

Naast deze randvoorwaarden heeft de gemeente ook ambities waarmee de inschrijver zich met de voorgenomen ontwikkeling kan onderscheiden van andere plannen. De mate waarin aan deze ambities wordt voldaan zal worden beoordeeld tijdens de gunningsfase op basis van de "beoordelingscriteria beeldkwaliteit", zie bijlage 6a t/m c.

3.1.3 Koopsom

De gezamenlijke koopsom voor beide deelgebieden is € 4.000.000, -- (zegge viermiljoen euro) exclusief BTW en kosten koper. Deze prijs ligt vast, waardoor de beoordeling van de gemeente alleen op kwaliteit zal plaatsvinden. Door in te schrijven geeft de inschrijver aan in te stemmen met deze vaste koopsom.

3.1.4 Voorbehoud

De inschrijving die door de inschrijver(s) wordt gedaan is onherroepelijk, met voorbehoud van financiering en geldt tot (eventuele) eigendomsoverdracht aan de partij aan wie definitief gegund wordt. Behalve dit voorbehoud zijn andere voorbehouden niet toegestaan! Voorbehoud van financiering is mogelijk tot zes maanden na het besluit tot definitieve gunning waarna de notariële overdracht van de grond uiterlijk dient plaats te vinden.

3.1.5 Financiële draagkracht

De partijen die deelnemen aan deze procedure dienen over voldoende financiële middelen te beschikken om het bedrag ter hoogte van de bieding en alle verplichtingen betreffende de ontwikkeling en realisatie van de locatie na te komen. Met de ondertekening van het inschrijfformulier in de selectiefase en gunningsfase verklaart de inschrijver over voldoende financiële middelen te beschikken of te kunnen beschikken om de ontwikkeling en realisatie van het project mogelijk te maken.

3.1.6 Wet Bibob

De gemeente behoudt zich het recht voor om partijen te screenen op integriteit op basis van de regelgeving zoals vastgelegd in de wet Bibob. De wet Bibob moet voorkomen dat de overheid

ongewild criminele activiteiten ondersteunt door contracten aan te gaan met partijen die misbruikt worden voor illegale praktijken. De partij aan wie de deelgebieden voorlopig wordt gegund, zal bij het terugsturen van de ondertekende overeenkomst ook het Bibob-vragenformulier en de daarbij behorende bijlagen moeten indienen. Na afronding van het Bibob-onderzoek zal door het College een besluit tot definitieve gunning worden genomen (zie bijlage 4 Bibob-vragenformulier).

Gedurende de gehele verkoopprocedure dient de ingeschreven partij er zorg voor te dragen dat de uitsluitingsgronden niet op hem van toepassing zijn en moet hij blijven voldoen aan de in dit document gestelde voorwaarden. Indien dit op enig moment niet het geval is, dient de inschrijver dit onverwijld kenbaar te maken en bepaalt de gemeente of deze inschrijver wordt uitgesloten van verdere deelname. De gemeente is in een dergelijk geval gerechtigd om de betreffende inschrijver uit te sluiten van deelname.

3.1.7 Selectie- en gunningscommissie

De gemeentelijke commissie, die zowel in de selectie- en gunningsfase de aanbiedingen gaat beoordelen, bestaat uit:

- Projectmanager
- Stedenbouwkundige
- Planeconoom

Bovengenoemde commissieleden kunnen op onderdelen met betrekking tot de verkoopprocedure, duurzaamheid, veiligheid, verkeer enz. advies aanvragen bij interne deskundigen.

3.1.8 Planning

Selectiefase	
Publicatie uitvraag	16-10-2024
Sluiting vragenronde selectiefase (schriftelijk)	04-11-2024
Publiceren vraag- en antwoordlijst	11-11-2024
Indienen documenten selectiefase	25-11-2024 (uiterlijk om 12.00 uur)
Beoordeling ontvankelijkheid ingediende stukken	04-12-2024
Beoordeling beoordelingscommissie	13-12-2024
Bij gelijk puntenaantal: loting	N.T.B.
Terugkoppeling resultaat inschrijvers	18-12-2024
Gunningsfase (indicatief, alleen voor geselecteerd inschrijvers)	
Versturen uitnodigingen voor gunningsfase	08-01-2025
Sluiting vragenronde gunningsfase (schriftelijk)	27-01-2025
Publiceren vraag- en antwoordenlijst	10-02-2025
Indienen documenten gunningsfase	03-03-2025 (uiterlijk om 12.00 uur)
Beoordeling ontvankelijkheid ingediende stukken	17-03-2025
Presenteren plannen	Week 13-2025
Beoordeling ingediende plannen door beoordelingscommissie	Week 15-2025
Besluitvorming college en voorlopige gunning:	Week 18-2025
Ondertekenen overeenkomst en insturen documenten t.b.v. Bibob toets	Mei 2025
Na afronding Bibob besluit tot definitieve gunning	Juni 2025

De gemeente behoudt zich zonder meer en zonder tot enige schadevergoeding verplicht te zijn het recht voor om:

- De verkoopprocedure tussentijds (of tijdelijk) stop te zetten
- De tijdsplanning van de verkoopprocedure te wijzigen
- Geen van de inschrijvers de deelgebieden te gunnen

Een indicatieve planning op hoofdlijnen van de gebiedsontwikkeling als geheel is ter informatie als bijlage 12 toegevoegd. Deze planning dient om een beeld te krijgen van de onderlinge relaties, de volgorde van de dingen en de totale doorlooptijd. Aan deze planning kunnen geen rechten worden ontleend.

3.1.9 Bijlagen

1. Inschrijfformulier selectiefase
2. a: Overzichtstekening deelgebieden 1 t/m 3
b: Uitgiftekaart en kadastrale informatie deelgebied 2 en 3
3. Format vragenformulier selectie- en gunningsfase
4. Vragenformulier wet Bibob
5. Stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan SAB
6. a: Beoordelingscriteria beeldkwaliteit (gunningsfase)
b: Referentiebeelden deelgebied 2 (gunningsfase)
c: Referentiebeelden deelgebied 3 (gunningsfase)
7. Checklist natuurinclusief bouwen
8. Inrichtingsplan openbare ruimte:
a: Rioleringsstekening
b: Verhardingsstekening
c: Groentekening
9. a: Bodemrapport De Klinker d.d. 24-02-2022
b: Bodemrapport Greenhouse, *wordt nader aangeleverd*
10. Inschrijfformulier gunningsfase
11. Model koopovereenkomst, *wordt nog toegevoegd*
12. Planning op hoofdlijnen (indicatief)

4. Selectiefase

Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de selectieprocedure beschreven en de eisen die aan de inschrijvers worden gesteld. De gemeente zoekt een partij, die op basis van een onderscheidend, kwalitatief hoogwaardig plan passend binnen de voorwaarden en ambities, de locatie kan aankopen, ontwikkelen en realiseren. De toe te passen selectieprocedure om tot dit plan te komen, wordt in dit hoofdstuk beschreven.

4.1 Beschrijving procedure

De selectiefase staat zoals in hoofdstuk 3 beschreven, open voor alle partijen (combinaties van beleggers, ontwikkelaars, bouwbedrijven, aannemers enzovoort).

4.1.1 Inschrijvingsvereisten selectiefase

1. Een volledig ingevuld en ondertekend inschrijfformulier selectiefase (bijlage 1)
De inschrijver geeft op het formulier duidelijk de bedrijfsgegevens aan. Het formulier moet zijn ondertekend door een daartoe bevoegd persoon. Met ondertekening van het inschrijfformulier verklaart de inschrijver:
 - a. Kennis te hebben genomen van- en akkoord te gaan met de vaste prijs van € 4.000.000, -- exclusief BTW en k.k. voor de twee deelgebieden;
 - b. Akkoord te zijn met- en mee te werken aan het Bibob onderzoek in geval van voorlopige gunning;
 - c. Over voldoende financiële/economische draagkracht te beschikken voor de grondaankoop en realisatie van de voorgenomen ontwikkelingen.
 - d. Kennis te hebben genomen van- en akkoord te gaan met de eis tot toepassing van minimaal 30% hergebruikte, herbruikbare of biobased materialen (op basis van totale volume aan bouwmaterialen)
2. Uittreksel KvK (bij een combinatie van partijen dienen alle partijen te zijn ingeschreven bij de Kamer van Koophandel en een uittreksel in te dienen).
3. Een duidelijke beschrijving van de beoogde teamleden/betrokken partijen voor dit project met overzicht van rol en taakverdeling.
4. Een begeleidend schrijven waarin op maximaal 3 pagina's van A4 formaat wordt aangegeven wat de visie is op de planontwikkeling in relatie tot de gestelde ambities (in deze fase wordt geen schetsontwerp verwacht). De visie op de ontwikkeling dient te worden opgesteld met in achtname van de voorwaarden uit het omgevingsplan, het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan, de openbare ruimte en verdere uitgangspunten en voorwaarden uit dit biedboek.
5. Het begeleidend schrijven met de visie wordt aangevuld met 1 referentieproject voor het appartementencomplex met gezondheidsfunctie en 1 referentieproject voor de grondgebonden stadswoningen (beide niet ouder dan vijf jaar). De referentieprojecten zijn eigen projecten van (één van) de inschrijver(s). Geef per referentie (als onderdeel van de visie) een tekstuele toelichting waarom deze passend is voor de locatie en wat wordt beoogd te gaan realiseren.

4.1.2 Inschrijfperiode selectiefase

De inschrijfperiode voor de selectiefase is opengesteld van 18-11-2024 tot 25-11-2024 (uiterlijk 12.00 uur). Het volledig ingevulde en ondertekende formulier plus andere gevraagde stukken dienen binnen die periode te worden gemaïld aan vanhetenlocatie@deventer.nl. Alle gevraagde

stukken die buiten de gestelde inschrijfperiode of op een andere wijze worden ingediend, zijn niet ontvankelijk en doen niet mee met de procedure/beoordeling.

4.1.3 Vragenronde selectiefase

Tijdens de selectiefase is er de mogelijkheid om schriftelijk vragen te stellen. De vragen kunnen ingezonden worden naar vanhetenlocatie@deventer.nl. Voor het stellen van vragen gebruikt de inschrijver het format dat als bijlage 3 aan dit biedboek is toegevoegd. De geanonimiseerde vragen en de antwoorden hierop worden verzameld en gepubliceerd op www.deventerverkoopt.nl.

Voor de selectiefase dienen de vragen uiterlijk op 04-11-2024 binnen te zijn. Vragen die na deze datum binnenkomen, worden door de gemeente Deventer niet meer beantwoord.

4.1.4 Beoordeling op ontvankelijkheid

Alle inschrijvingen worden in eerste instantie getoetst en beoordeeld op ontvankelijkheid. Als niet wordt voldaan aan het gestelde in paragraaf 4.1.1. dan is de inschrijving niet ontvankelijk en wordt deze uitgesloten van verdere deelname aan de procedure.

4.1.5 Beoordeling op kwaliteit

De inschrijvingen in de selectiefase die ontvankelijk zijn, worden door de selectiecommissie beoordeeld op kwaliteit van de ingezonden referenties en de daarbij behorende toelichting en visie op het plan.

De selectiecommissie beoordeelt of de inschrijvingen voldoen aan de minimaal gestelde randvoorwaarden en ambities zoals beschreven in paragraaf 3.1.2. Alleen indien de ingediende referenties en visie hieraan voldoen, worden deze door de commissie beoordeeld aan de hand van de volgende criteria:

Criteria	Punten
De mate waarin de ingediende visie aan de gestelde randvoorwaarden en ambities voldoet zoals beschreven in paragraaf 3.1.2.	Maximaal 30 te behalen
De mate waarin de ingebrachte referentieobjecten aansluiten op deze locatieontwikkeling van stadswoningen en koopappartementen, met een combinatie van gezondheidszorg in de plint	Maximaal 20 te behalen

Op basis van de ingediende stukken worden maximaal 4 partijen geselecteerd en uitgenodigd om deel te nemen aan de gunningsfase. Indien er meer dan 4 partijen voldoen aan de inschrijvingsvereisten en als gelijk worden beoordeeld op de kwaliteit van de visie en referenties zal er tussen de inschrijvers worden geloot door een notaris. De inschrijvers ontvangen bericht over de beoordeling en of ze wel/niet meedoen aan de loting.

4.1.6 Terugkoppeling uitslag beoordeling selectiefase.

Na de selectie en eventuele loting ontvangen alle inschrijvers bericht over de uitslag van de selectiefase. De uitslag van de beoordeling van de selectiefase en de eventuele loting (bij meer dan 4 inschrijvers) is bepalend voor de inschrijvers die mee mogen doen aan de gunningsfase.

De geselecteerde inschrijvers ontvangen een uitnodiging voor deelname aan de gunningsfase. Hierbij wordt ook medegedeeld wanneer de stukken voor de gunningsfase uiterlijk ingediend moeten worden en tot wanneer eventuele vragen gesteld kunnen worden.

Een geselecteerde inschrijver kan binnen een bepaalde termijn (aangegeven in de brief met de uitnodiging voor de gunningsfase) alsnog afzien van verdere deelname. Als een inschrijver zich afmeldt, kan de gemeente ervoor kiezen de eerstvolgende inschrijver uit te nodigen voor deelname aan de gunningsfase.

Als er minder dan drie inschrijvers zijn die aan de beoordelingscriteria voldoen en mee willen doen aan de gunningsfase, kan de gemeente besluiten tot intrekking van de uitvraag.

De inschrijving van de partijen evenals de door hen ingediende stukken worden gedurende de selectiefase vertrouwelijk behandeld.

5. Gunningsfase

Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de gunningsfase beschreven en de eisen die aan de inschrijvers worden gesteld.

5.1 Beschrijving procedure

De gunningsfase staat alleen open voor de door de beoordelingscommissie geselecteerde vier inschrijvers uit de selectiefase. De geselecteerde partijen die binnen de gestelde termijn hebben aangegeven deel te willen nemen aan de gunningsfase worden in de gelegenheid gesteld om de plannen verder uit te werken.

5.1.1 Inschrijvingsvereisten gunningsfase

In deze fase dienen de volgende documenten ingediend te worden:

1. Een volledig ingevuld en ondertekend inschrijfformulier gunningsfase (bijlage 10)
De inschrijver geeft op het formulier duidelijk de bedrijfsgegevens aan. Het formulier moet zijn ondertekend door een daartoe bevoegd persoon. Met ondertekening van inschrijfformulier verklaart de inschrijver:
 - a. Kennis te hebben genomen van- en akkoord te gaan met de vaste prijs van € 4.000.000, -- exclusief BTW en k.k. voor de twee deelgebieden;
 - b. Akkoord te zijn met- en mee te werken aan het Bibob onderzoek in geval van voorlopige gunning;
 - c. Over voldoende financiële/economische draagkracht te beschikken voor de grondaankoop en realisatie van de voorgenomen ontwikkelingen;
 - d. Kennis te hebben genomen van- en akkoord te gaan met de eis tot toepassing van minimaal 30% hergebruikte, herbruikbare of biobased materialen (op basis van totale volume aan bouwmaterialen)
2. Digitaal boekje (A3-formaat) van maximaal 20 pagina's met schetsontwerp van het appartementencomplex met in de plint gezondheidszorg en de stadswoningen.
In dit boekje wordt minimaal het volgende verwerkt:
 - Conceptschets, waarin duidelijk wordt hoe het ontwerp bijdraagt aan de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.
 - Situatietekening, waarop de deelgebieden, de terreininrichting en de aansluiting op de omliggende omgeving te zien is, schaal 1:500/1:200.
 - Gevelaanzichten schaal 1:200, met vermelding van kleur en materiaaltoepassingen
 - Plattegronden van de begane grond schaal 1:200.
 - Plattegronden welke het principe van de woonverdiepingen laten zien, indien nodig om het concept duidelijk te maken zijn meer plattegronden toegestaan schaal 1:200.
 - Minimaal één doorsnede schaal 1:200 van te bouwen appartementen en woningen die inzicht geeft in de aansluiting op de centrale parkzone.
 - Uitwerking gevelfragment 1:20.
 - Twee sfeerimpressies vanaf maaiveldniveau.
 - Toelichting in woord en beeld op de twee categorieën: programma en ruimtelijke kwaliteit. De toelichting op het programma wordt onderbouwd met een ruimtestaat met het aantal appartementen, type en grootte. De toelichting op de ruimtelijke kwaliteit geeft inzicht in de wijze waarop ten opzichte van het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan extra

beeld- en architectonische kwaliteit vertaald zijn in het schetsontwerp, de aansluiting op de naastgelegen deelgebieden wordt gerealiseerd, de interne logistiek, het materiaalgebruik, het kleurgebruik en de wijze waarop materialen verouderen.

5.1.2 Inschrijfperiode gunningsfase

De inschrijfperiode sluit op de datum die genoemd wordt in de aan de geselecteerde partijen gestuurde brief. Het volledig ingevulde en ondertekende formulier plus alle onder 5.1.1 gevraagde stukken dienen volledig en vóór genoemde datum te worden gemaild aan vanhetenlocatie@deventer.nl. Alle gevraagde stukken die buiten de gestelde inschrijfperiode of op een andere wijze worden ingediend, zijn niet ontvankelijk en doen niet mee met de procedure/beoordeling.

5.1.3 Vragenronde gunningsfase

De geselecteerde partijen hebben de mogelijkheid om schriftelijk vragen te stellen. De termijn hiervoor wordt genoemd in de brief die de geselecteerde partijen ontvangen. Vragen die na deze termijn binnen komen, worden door de gemeente Deventer niet meer beantwoord.

De vragen kunnen ingezonden worden naar vanhetenlocatie@deventer.nl. Voor het stellen van vragen gebruikt de inschrijver het format dat als bijlage 3 aan dit biedboek is toegevoegd. De geanonimiseerde vragen en de antwoorden hierop worden verzameld en gepubliceerd op www.deventerverkoopt.nl.

5.1.4 Beoordeling op ontvankelijkheid

Alle inschrijvingen worden in eerste instantie getoetst en beoordeeld op ontvankelijkheid met betrekking tot de in te dienen stukken zoals aangegeven bij paragraaf 5.1.1. Als hier niet aan wordt voldaan dan is de inschrijving niet ontvankelijk en wordt deze uitgesloten van verdere deelname aan de procedure.

5.1.5 Beoordeling op kwaliteit

De inschrijvingen in de gunningsfase die ontvankelijk zijn, worden door de gunningscommissie beoordeeld op kwaliteit.

De partijen worden vóór de beoordeling van de kwaliteit eerst in de gelegenheid gesteld om hun plannen te komen toelichten c.q. te presenteren. De beoordelingscommissie kan alsdan verduidelijkende vragen stellen. Het exacte tijdstip en de locatie zullen nog door de gemeente worden doorgegeven. Na deze bijeenkomsten zal de beoordelingscommissie de inschrijvingen beoordelen op kwaliteit en een advies schrijven.

De beoordeling vindt stapsgewijs plaats.

1. Beoordeeld wordt of de schetsplannen voldoen aan de randvoorwaarden en ambities die staan beschreven in hoofdstuk 3. De inschrijvingen die niet aan deze gestelde eisen voldoen worden uitgesloten van verdere deelname aan de procedure.
2. De ingediende schetsplannen worden beoordeeld aan de hand van de gunningscriteria welke als bijlage 6 a t/m c zijn bijgevoegd. Het schetsontwerp wordt op basis van deze gunningscriteria kwalitatief beoordeeld en voorzien van een totaalscore.

De inschrijving met hoogste totaalscore komt in beginsel in aanmerking voor voorlopige gunning van de ontwikkeling.

5.1.6 Voorlopige gunning

De inschrijving met de hoogste totaalscore wordt met een positief advies voor voorlopige gunning voorgelegd aan het college van burgemeesters en wethouders. In het geval er plannen zijn met eenzelfde totaal aantal punten, zal er een loting plaatsvinden. Het college besluit of er al dan niet overgegaan wordt tot voorlopige gunning van de deelgebieden aan de geselecteerde partij. Alle inschrijvers van de gunningsfase worden geïnformeerd over de voorlopige gunning.

5.1.7 Vergoeding

Partijen die aangegeven hebben deel te willen nemen aan de gunningsfase, een complete ontvankelijke inschrijving hebben ingediend die voldoet aan alle gestelde voorwaarden in dit biedboek en niet uitgesloten zijn van (verdere) deelname, krijgen voor deze fase een onkostenvergoeding van € 10.000,- (geen BTW). De vergoeding wordt door de gemeente overgemaakt nadat conform art. 5.1.6 het college van B&W de voorlopige gunning heeft vastgesteld. De uitgesloten partij die voor deze onkostenvergoeding in aanmerking komt dient op de factuur te vermelden "Vergoeding inschrijvingskosten Van Hetenlocatie € 10.000,- (geen BTW)". De uiteindelijke winnaar van de uitvraag heeft geen recht op vergoeding.

5.1.8 Bezwaar

Na bekendmaking van de voorlopige gunning hebben inschrijvers aan wie niet voorlopig is gegund, of die zijn uitgesloten van (verdere) deelname, 20 kalenderdagen na verzending van het voorlopige gunningsbesluit de tijd om een kort geding in te dienen bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Overijssel. Indien binnen de 20 kalenderdagen na dagtekening van het voorlopige gunningsbesluit geen kort geding is ingediend vervalt het recht hiertegen in rechte op te komen en/of daarop enige vordering tot schadevergoeding of welke andere aanspraak dan ook te baseren.

5.1.9 Koopovereenkomst

Na de voorlopige gunning zal met de gekozen partij een koopovereenkomst gesloten worden op basis van het model dat als bijlage 11 aan dit document is gehecht. De inschrijver aan wie de gemeente voornemens is de deelgebieden te verkopen, heeft kennisgenomen van de bijgevoegde concept modelkoopovereenkomst en door inschrijving is er instemming met dit model. Aan de hand van het schetsontwerp worden mogelijk nadere bepalingen opgenomen. Na ondertekening door de gekozen partij van de definitieve koopovereenkomst en na afronding van het Bibob-onderzoek wordt door het daartoe bevoegde bestuursorgaan een besluit tot definitieve gunning genomen. Het streven is om de definitieve gunning binnen 2 maanden na de voorlopige gunning af te ronden.

Alle onderzoeken en kosten voor onderzoek naar de haalbaarheid voor realisatie van het plan zijn voor rekening en risico van de koper. In de te sluiten koopovereenkomst wordt een realisatieplicht van het ingediende plan opgenomen. De levering van de deelgebieden vindt plaats uiterlijk binnen de onder 3.1.4 genoemde termijn.

Zowel de gunning als de daadwerkelijke verkoop is onder voorbehoud van goedkeuring door College van Burgemeester en Wethouders.

5.1.10 Uitsluitingsgronden en ontvankelijkheid

Uitsluitingsgronden

Inschrijver verklaart door middel van het invullen en ondertekenen van het inschrijfformulier dat de uitsluitingsgronden niet op hem van toepassing zijn. Indien de verklaringen of gegevens niet volledig en/of naar waarheid worden ingediend, kan dit tot uitsluiting leiden van verdere deelname aan de procedure.

Daarnaast zijn de volgende uitsluitingsgronden van toepassing:

- Inschrijvingen met een bieding lager dan de vaste koopsom;
- Inschrijvingen met voorwaarden anders dan voorbehoud van financiering, dit geldt tot het moment van sluiten koopovereenkomst;
- Inschrijvingen die niet voldoen aan het geldende omgevingsplan Chw Meiboomstraat-Van Hetenlocatie;
- Inschrijvingen die niet voldoen aan de in paragraaf 3.1.2 opgenomen randvoorwaarden en ambities

Inschrijvingen waarop de uitsluitingsgronden van toepassing zijn, zijn niet ontvankelijk en worden uitgesloten van verdere deelname aan de procedure.

Er gelden geen andere voorbehouden / ontbindende voorwaarden dan die in de model koopovereenkomst (bijlage 11) zijn opgenomen.

Ontvankelijkheidstoets beoordelingscriteria

De beoordelingscriteria zijn uitgewerkt in eisen en wensen. Aan de eisen moet worden voldaan om ontvankelijk te zijn als gegadigde. Inschrijvingen die niet voldoen aan de ontvankelijkheidstoets worden uitgesloten van de verdere procedure.