

Uitgifteprocedure nieuwbouwwoningen Slawijkseweg/De Kamp Netterden

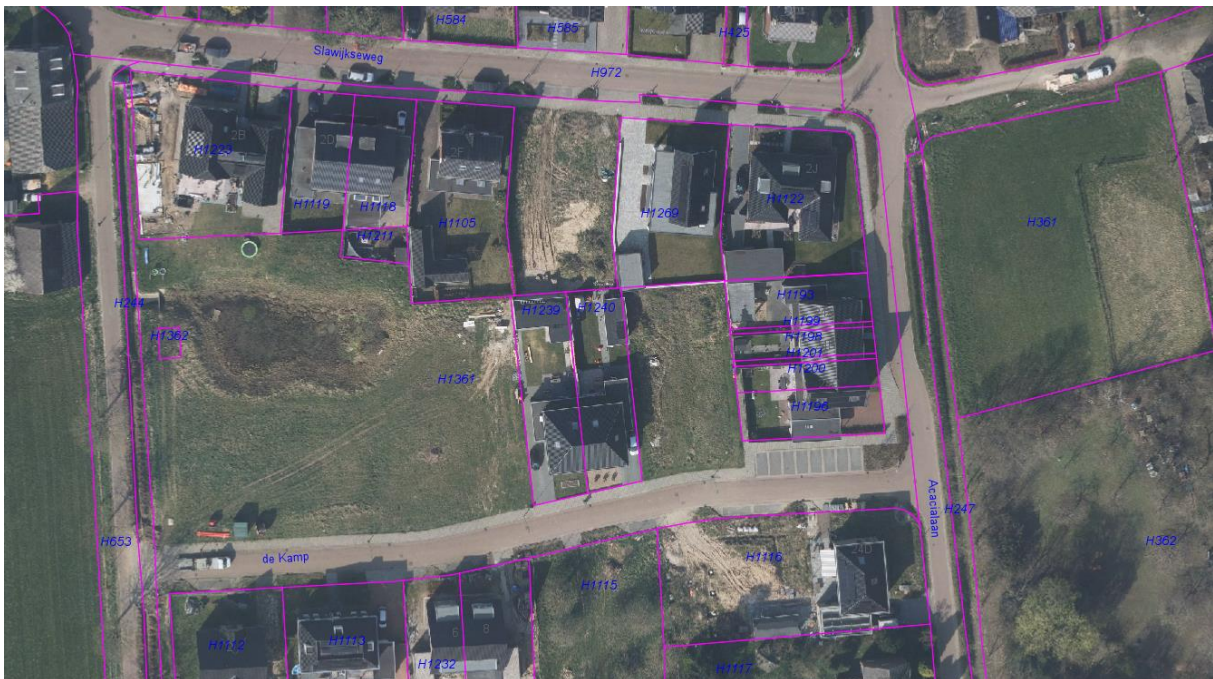
Doelstelling

De gemeente Oude IJsselstreek wil aan de Slawijkseweg en De Kamp in Netterden diverse nieuwbouwwoningen laten realiseren. De prioriteit ligt bij de huisvesting van starters en senioren.

Er is ruimte voor 11 woningen. Het programma wordt als één af te nemen project aangeboden. Bent u geïnteresseerd om op deze gronden volledig in eigen beheer en voor eigen risico woningen te ontwikkelen en te bouwen, lees dan verder onder welke voorwaarden woningbouw mogelijk is.

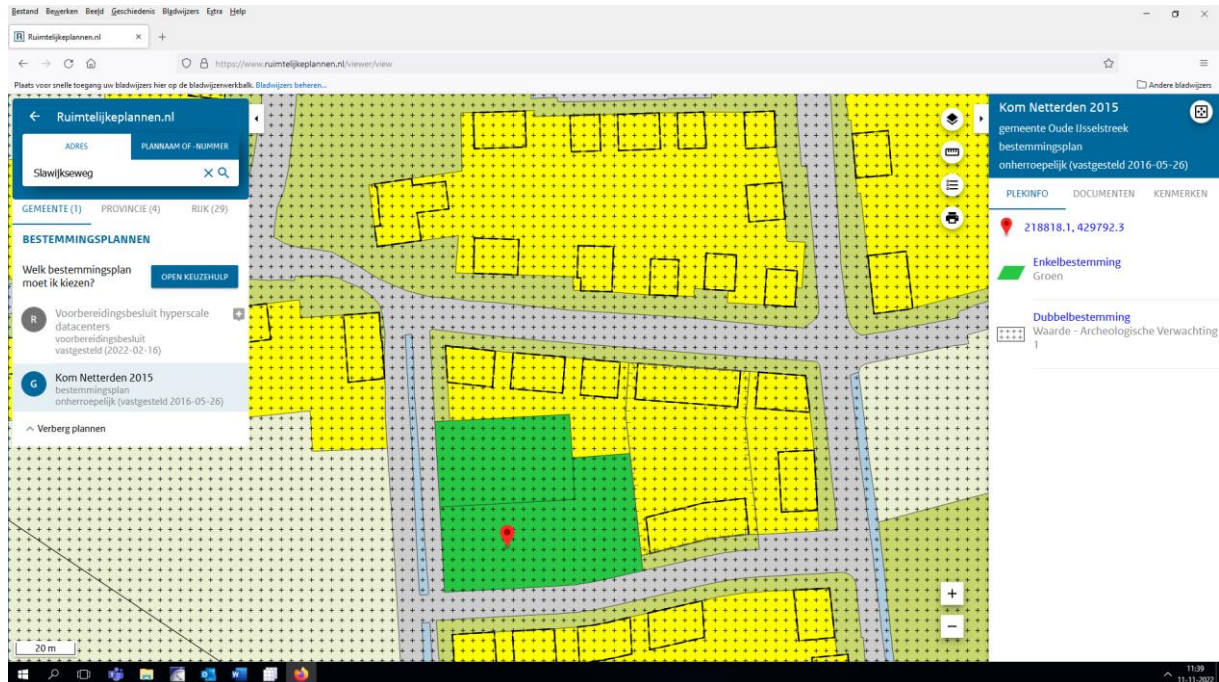
Ligging en omschrijving

De woningen worden gebouwd binnen het bestaande woongebied aan de Slawijkseweg en De Kamp in Netterden, kadastraal bekend gemeente Gendringen, sectie H, nummer 1361 (gedeeltelijk). Aan De Kamp is ruimte voor 6 rijwoningen en twee keer 2 tweekappers, voor de vrijstaande woning is er ruimte aan de Slawijkseweg (zie bijlage 4).



Bestemmingsplan

De geldende bestemming van het perceel is deels “openbaar groen” en deels “wonen”. Het bestemmingsplan is te vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl.



Betaalbare koopwoningen

De woningen worden gerealiseerd in het volgende programma:

De Kamp:

- 4 starterswoningen (tussenwoningen)
- 2 hoekwoningen (onderdeel van blok van zes)
- 4 senioren woningen (2x2)

Slawijkseweg:

- 1 vrijstaande woning (vrije sector)

De starters- en seniorenwoningen dienen te bestaan uit een zestal rijwoningen gesitueerd aan De Kamp in Netterden en dienen betaalbaar te zijn voor starters op de woningmarkt. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

- De prioriteit ligt bij de huisvesting van starters en senioren die hebben deelgenomen aan het Woonwensenonderzoek Netterden 2021 (opgenomen in het vastgestelde Woonprogramma Netterden 2021/2025). Zij krijgen gedurende de eerste 3 maanden door bouwer/ontwikkelaar eerste recht van koop/dienen als eerste/door ontwikkelaar actief te worden benaderd.
- De 6 woningen bestaande uit 4 starterswoningen en 2 seniorenwoningen (op beide hoeken), dienen te bestaan uit aaneengesloten rijwoningen (eventueel met een verspringing). De prijs voor de 4 starterswoningen bedraagt maximaal € 225.000,- v.o.n.; prijspeil 2021 waarbij indexatie op basis van de reeks CBS-nieuwbouwwoningen inputindex ten tijde van tekenen van de overeenkomst is toegestaan.
- Voor de woningen geldt een zelfbewoningsplicht die 2 jaar duurt.
- De woningen dienen casco opgeleverd te worden,

Bouwrijpe staat

De grond wordt in de huidige staat opgeleverd, de grond is goed bereikbaar vanaf de openbare weg en alle kabels- en leidingen voor de verschillende nutsvoorzieningen zijn of kunnen worden aangelegd. Ook is er een milieukundig onderzoek aanwezig. Dit onderzoek is uitgevoerd door Verhoeve Milieu BV uit Hoog Keppel, de resultaten zijn vastgelegd in het rapport met projectnummer 156149 van 5 september 2006. De resultaten van de onderzoeken geven aan dat de kwaliteit van de bodem op de onderzoek locatie geen belemmeringen vormt voor de bouwplannen op deze locatie. Dit onderzoek moet worden geactualiseerd.

Geselecteerde partij moet voor eigen rekening en risico uitvoeren;

- Actualiseren van het bodemonderzoek;
- Uitgraven van de bouwput;
- Eventueel afvoeren van de vrijkomende grond, de vrijkomende grond mag aangeboden worden aan de gemeente maar de gemeente heeft geen afnameverplichting;
- Aansluiting voor vuilwater tot aan de perceelgrens van de kavel moeten door ontwikkelende partij worden aangelegd. Op eigen terrein moet zelf zorg worden gedragen voor de aanleg en aansluiting op deze riolering;
- Aanleggen achterpaden en toegangspaden/inrichting;
- Aanleggen parkeervoorzieningen inclusief verlichting;
- Verleggen van de aanwezige rioolhemelwaterleiding naar de op het terrein aanwezige wadi;
- Opstellen van een bestemmingsplan met benodigde onderzoeken;
- In een deel van kavel 9/10 (tweekapper) is mogelijk nog vervuiling (puin in grond) aanwezig. De sanering van dit terrein komt voor rekening van de geselecteerde partij

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Starterswoningen:

- De starterwoningen dienen tenminste te bestaan uit één- of twee bouwlagen met een kap;
- Hoofdgebouwen (de woningen) hebben een maximale bouwdiepte van 10 meter;
- De beukmaat voor een starterswoning is 5 meter;
- Rooilijn is de rechte lijn tussen de voorgevels van aanliggende bestaande woningen;
- Het bebouwingspercentage is maximaal 60% per woningperceel;
- De goothoogte van de starterswoningen is minimaal 6 meter en de bouwhoogte is maximaal 9 meter;
- De afstand van het hoofdgebouw tot zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 3 meter (dit geldt alleen voor eind/hoekgevels);
- Voor de bijbehorende bouwwerken geldt een maximale goothoogte van 3 meter;
- Bijbehorende bouwwerken dienen minimaal 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw geplaatst te worden en mogen grenzen tot aan de zijdelingse- en/of achter perceelsgrens (mits niet grenzend aan de openbare weg);
- De vrijwaringszone voor bebouwing is 1 meter ten opzichte van gronden ten behoeve van de waterberging, voor verharding is de vrijwaringszone dit 0.5 meter.

Seniorenwoningen:

- Hoofdgebouwen (de woningen) hebben een maximale bouwdiepte van 10 meter;
- Rooilijn is de rechte lijn tussen de voorgevels van aanliggende bestaande woningen;
- Het bebouwingspercentage is
- maximaal 60% per woningperceel;
- De goothoogte van de seniorenwoningen zal maximaal 3,5 meter hoog zijn en de bouwhoogte maximaal 7,5 meter;
- Voor de seniorenwoningen is het uitgangspunt dat de voorzieningen als toilet, bad- en slaapkamer op de begane grond aanwezig moeten zijn;
- Voor de bijbehorende bouwwerken geldt een maximale goothoogte van 3 meter;

Bijbehorende bouwwerken dienen minimaal 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw geplaatst te worden en mogen grenzen tot aan de zijdelingse- en/of achter perceelsgrens (mits niet grenzend aan de openbare weg).

Regelgeving

Het bouwplan wordt getoetst aan bovengenoemde (stedenbouwkundige) randvoorwaarden, de Welstandsnota Oude IJsselstreek en het landelijk Bouwbesluit. Het nu geldende bestemmingsplan voorziet niet overal in de bouw van de nieuwe woningen. De gemeente zal zich inspannen een verzoek tot bestemmingsplanherziening in procedure te nemen. De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan met bijbehorende onderzoeken komen voor rekening van de ontwikkelaar.

Ten aanzien van de beeldkwaliteit moet aanvullend op de geldende eisen voor welstand, voor deze locatie rekening worden gehouden met het volgende uitgangspunten:

- Bij meer dan 3 woningen aaneen vraagt het gevelbeeld om aandacht door voldoende 'breking' en/of variatie in de gevel.
- De zijgevels van de eindwoningen vragen om bijzondere aandacht qua vormgeving en het gebaar dat deze maken naar de omgeving toe. Dit geldt name voor de hoeken. Vanwege hun prominente aanwezigheid in de omgeving, moeten deze kwaliteit hebben dat verder gaat dan een ingesloten zijgevel.
- Bij de eindwoningen moeten erfscheidingen en eventuele bijbehorende bouwwerken direct worden mee-ontworpen.

Duurzaamheid

De gemeente/Het Energieloket kan adviseren over het treffen van energiebesparende maatregelen.

Openbaar gebied/nutsvoorzieningen

- De voortuin van de rijwoningen aan De Kamp worden in een regelmatig patroon op een nader te bepalen plek voorzien van streekeigen bomen. Deze bomen moeten in stand worden gehouden, waar en waarvoor een herplantplicht ontstaat en de instandhoudingplicht voor deze voortduurt/herleeft;
- De afvoer van het hemelwater gaat niet via het riool, dit water moet geïnfiltreerd worden per woning of (in uitzondering) als een gezamenlijke voorziening (waterretentie). Daarbij is het uitgangspunt dat 10% van de bruto oppervlakte van de locatie beschikbaar moet zijn voor waterinfiltratie;
- De zone waarin kabels-en leidingen liggen dient te alle tijden toegankelijk te zijn en is uitgesloten van obstakels m.u.v. open bestrating en verplaatsbaar straatmeubilair;
- Waar erfgrenzen ontstaan aan de openbare ruimte worden groenblijvende erfafscheidingen geplaatst;
- Voor zover er aanpassingen nodig zijn in de openbare ruimte gebeurt dit in overleg met het team Beheer Openbare Ruimte van de gemeente. Voor de inrichting van de openbare ruimte dient rekening te worden gehouden met:
 - Programma van eisen – Inrichting Openbaar Gebied gemeente Oude IJsselstreek;
 - Standaarddetails Straatwerk en Riolering;
 - CROW Standaard RAW-bepalingen 2020.

Parkeren

Binnen het plangebied dienen voldoende parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. De parkeernormen op de locaties zijn als volgt:

	Woningen goedkoop segment	Woningen middensegment	Woning duur
Parkeernorm	1,7	1,9	2,2

Het totaal aantal benodigde parkeerplaatsen kan in de vorm van opritten en/of een algemeen parkeerterrein binnen het plangebied worden aangelegd. Iedere parkeerplaats dient rechtstreeks bereikbaar te zijn (een diepe oprit telt dus als één parkeerplaats).

Het totaal aantal benodigde parkeerplaatsen kan in de vorm van opritten en/of een algemeen parkeerterrein binnen het plangebied worden aangelegd. Iedere parkeerplaats dient rechtstreeks bereikbaar te zijn (een diepe oprit telt dus als één parkeerplaats). Garages tellen niet mee. De loopafstand tot een parkeerplek mag niet meer dan 100 meter zijn.

Een parkeerplaats in de lengte van de weg (langsparkeren) is minimaal 2 meter breed en 5 meter lang.

Een parkeervak is minimaal 2.5 meter breed en 5 meter diep.

Communicatie

De communicatie over deze uitgifteprocedure verloopt uitsluitend via het e-mailadres @@@@ @@@@ en via de website van de gemeente (www.oude-ijsselstreek.nl). Aan informatie via andere kanalen kunnen geen rechten worden ontleend.

Planning

	Omschrijving	Datum
1	Publicatie uitgiftecriteria	
2	Sluitingstermijn voor vragen	
3	Sluitingstermijn aanbiedingen geïnteresseerden	
4	Beoordeling aanbiedingen door beoordelingscommissie	
5	Voorlopige toewijzing	
6	Bezwaartermijn (publicatie 20 kalenderdagen)	
7	Definitieve toewijzing	
8	Contractering	

Beoordelingscriteria

De aanbiedingen worden getoetst en beoordeeld aan de hand van drie beoordelingscriteria. De drie beoordelingscriteria zijn kwaliteit, duurzaamheden en financiën. In onderstaande paragrafen worden ze nader toegelicht. De volgende beoordelingscriteria en daarbij horende maximale scores worden gehanteerd:

Kwaliteit:	30 punten
Duurzaamheid:	20 punten
Financiën:	<u>50 punten</u>
Totaal:	100 punten

Het maximaal aantal punten dat een aanbieding kan behalen bedraagt 100.

Om tot een transparante beoordeling van de aanbiedingen te komen wordt hierna toegelicht hoe de beoordeling van de aanbiedingen per beoordelingscriterium plaatsvindt.

De geformuleerde eisen voor de verschillende beoordelingscriteria en ook de geformuleerde uitgangspunten zoals hierboven genoemd vormen 'harde' eisen/uitgangspunten. Geïnteresseerden moeten aan deze eisen en uitgangspunten voldoen met hun aanbieding om ontvankelijk c.q. geldig te zijn. Voldoet de aanbieding hier niet aan, dan wordt deze ongeldig verklaard en niet verder inhoudelijk beoordeeld.

De eisen zijn voor het onderdeel kwaliteit aangevuld met wensen, waarop door de geïnteresseerden punten gescoord kunnen worden. De beoordelingscriteria van de aanbieding zijn in de volgende paragrafen uitgewerkt.

Kwaliteit

Eisen

De gemeente heeft duurzame ambities voor haar woningbouw. De woningen van de geïnteresseerden dienen minimaal te voldoen aan:

- Een milieubelastingseis van 0.8 op de rijksindex MPG (Milieu Prestatie Gebouwen), zoals omschreven in de NEN norm: EN-15978:2011;
- De BENG-eisen (Bijna Energie Neutrale Gebouwen 1, 2 & 3) zoals omschreven in de NEN norm: NTA-8800:2020;

Wensen

De gemeente wil dat er betaalbare woningen worden gerealiseerd. De betaalbaarheid van de woningen, buiten de starterswoningen, is onderdeel van de beoordeling.

- De gemeentelijke woonvisie geeft aan dat het de ontwikkelende partijen wil stimuleren om nieuwe woningen zoveel mogelijk duurzaam te realiseren. Daarom kent dit deel van het

document extra punten toe voor woningen die duurzamer worden gerealiseerd. Hiervoor wordt aangesloten bij de klassen uit de woonvisie zijnde energie neutrale woning en Nul-op-de-meter.

Dat de te realiseren woningen voldoen aan de eisen van een energie neutrale woning dient te blijken doordat bij realisatie een gecertificeerd energielabeladviseur een energie-index of energieprestatie coëfficiënt gelijk of lager dan nu aangeeft en als er sprake is van een maximaal primair fossiel energiegebruik dat gelijk is aan of lager is dan 0 kWh/m² per jaar. Dat het een Nul-op-de-meter woning is, dient te blijken uit een door de aannemer die de woningen gaat realiseren afgegeven garantie van minimaal 10 jaar, waaruit blijkt dat de in- en uitgaande energiestroom bij een normaal leefpatroon of jaarbasis nul of lager is.

Puntentoekenning

De geïnteresseerde kan voor dit onderdeel maximaal 30 punten krijgen toebedeeld.

De puntenwaardering is als volgt:	
Wettelijke eisen	0 punten
Energie neutraal	15 punten
Nul-op-de-meter	30 punten

Duurzaamheid

Als een- of meerdere woningen niet voldoen aan de eisen van nul-op-de-meter, maar alle woningen wel voldoen aan de eisen voor energieneutraal, behaalt de geïnteresseerde voor dit onderdeel 20 punten. Als een- of meerdere woningen niet voldoen aan de eisen van energieneutraal behaalt de geïnteresseerde 0 punten voor dit onderdeel.

Ook wil de gemeente de geïnteresseerden uitdagen om met natuur inclusieve en klimaat adaptieve aanbiedingen te komen. De volgende elementen zijn voorbeelden van maatregelen waaraan volgens de gemeente gedacht kan worden:

- Koude-warmte-opslag
- Nul op de regenmeter
- Geïntegreerde zonnepanelen en/of sedumdaken
- Bijzonder vormen van circulariteit
- Zero percent of peak power (piekbelasting voorkomen)

De geïnteresseerde dient kort en bondig te omschrijven hoe zij duurzaamheid wil integreren in deze ontwikkeling. Dit gedeelte is vormvrij maar de geïnteresseerde dient wel te onderbouwen dat hij/zij dit kan realiseren.

Puntentoekenning

De beoordelingscommissie beoordeelt de ingediende visie definitief in onderling overleg met een gezamenlijk cijfer van 0 (slecht), 2 (onvoldoende), 5 (redelijk), 8 (goed) of 10 (uitstekend). Voor de

beoordeling wordt vooral gekeken in welke mate zij tegemoet kan komen aan de gestelde uitdaging om met een natuur inclusieve en klimaat adaptieve aanbieding te komen. Een score van 0 punten is gelijk een visie die geen extra maatregelen dan de wettelijke eisen omvat.

De geïnteresseerde met het hoogste cijfer voor het vrije gedeelte van kwaliteit krijgt het maximale aantal punten van 20 toegekend. De geïnteresseerde worden gerelateerd aan het cijfer van de hoogste geïnteresseerde.

De puntenwaardering is als volgt:	
	Cijfer te beoordelen geïnteresseerde
Punten =	----- x 20 punten
	Cijfer hoogste geïnteresseerde

Financiën

Naast de eisen van wensen is optimalisatie van de financiële bieding van belang. Geïnteresseerden dienen te voldoen aan het minimale grondbod van **€ 430.000,- op peildatum 1 juli 2022 inclusief BTW. (zegge: vierhonderdendertigduizend euro).**

Het genoemde bedrag vormt de ondergrens voor geïnteresseerde om deel te kunnen nemen aan de verkoopprocedure. Wanneer de geïnteresseerde een bod indient beneden dit minimale bod, zal geïnteresseerde uitgesloten worden van verdere deelname. De geïnteresseerde doet haar prijsopgave door het invullen van bijlage 3.

Het grondbod is het enige onvoorwaardelijk bod, er wordt niet nader onderhandeld over de prijs van dit bod.

De puntenwaardering is als volgt:	
	Grondbod te beoordelen geïnteresseerde – minimale grondbod
Punten =	----- x 50 punten
	Grondbod hoogste geïnteresseerde – minimale grondbod

Puntenwaardering

Voor het gunningscriterium financiën kan maximaal 50 punten behaald worden. De geïnteresseerde kan punten verdienen op basis van het door hem ingediende grondbod. Het hoogste grondbod krijgt het maximaal aantal punten, gerelateerd aan het bod van de hoogste geïnteresseerde. Voor de puntenberekening telt alleen het geboden bedrag boven het minimale grondbod mee.

Proces

Naast bovenstaande onderdelen dienen geïnteresseerden ook een proces/planning te overleggen.

- Het leveren van een planning waarin de belangrijkste mijlpalen zijn aangegeven. In deze planning moet men onder andere inzicht geven in wanneer de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de woningen staat gepland, het moment van afname van de grond voor de woningen (bv gekoppeld aan voorverkooppercentages voor de start bouw) de verkoop en een indicatie voor de oplevering van de woningen.

Voor dit onderdeel vallen geen punten te behalen. Dit onderdeel wordt door de beoordelingscommissie alleen getoetst op volledigheid en of de aangeboden planning en verkoopinspanningen realistisch zijn.

In te dienen stukken

Voor deelname aan de verkoopprocedure dient de geïnteresseerde de gevraagde stukken uiterlijk op @@@ in te dienen. Aanbiedingen die na deze datum binnen komen worden niet meer in behandeling genomen.

Geïnteresseerden dienen de volgende stukken in te leveren:

- Een ingevuld en ondertekend aanbiedingsformulier (bijlage 1);
- Een plan van aanpak (bijlage 2);
- Prijsopgave (bijlage 3)

Geschiktheidseisen en uitsluitingsgronden

- Om voor deze verkoop in aanmerking te komen dient de geïnteresseerde partij aan te tonen geschikt te zijn voor de ontwikkeling- en realisatie van de woningbouw en over voldoende bevoegdheden en financiële en economische draagkracht te beschikken.
- Aanbiedingsformulier dient ingevuld te worden door een vertegenwoordigingsbevoegd persoon;
- Inschrijver dient te zijn ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel;
- De gemeente wenst bij de uitgifteprocedure gebruik te kunnen maken van de Wet Bevordering Integriteitsbeoordelingen door het Openbaar Bestuur (Wet Bibob). Op grond van artikel 1 jo. Artikel 5a Wet Bibob heeft de gemeente het recht om bij vastgoedtransacties een Bibob-toets te laten uitvoeren. Wanneer uit een Bibob-toets of Bobo-advies blijkt dat er een grote mate van gevaar bestaat dat de voorgenomen vastgoedtransacties mede zal worden

gebruikt om crimineel voordeel te benutten, dat er met de onroerende zaak strafbare feiten zullen worden gepleegd of ter verkrijging of behoud van de vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd (artikel 9 lid 3 onder a, b en c Wet Bibob), zal de geïnteresseerde worden uitgesloten;

- De geïnteresseerde heeft stukken of gegevens achtergehouden of is niet in staat gebleken om die stukken of gegevens te overleggen die nodig zijn om te toetsen of er wordt voldaan aan de geschiktheidseisen en de gunningscriteria. Bijvoorbeeld wanneer het inschrijfformulier niet volledig door de geïnteresseerde is ingevuld;
- Het voorkomen van meerdere inschrijvingen van één concern. Dit betekent dat er geen extra holdings, beheerbedrijven, dochter of zustervenootschappen van de betreffende geïnteresseerde mogen inschrijven.
- De geïnteresseerde verstoort of vervalst de mededinging, bijvoorbeeld door afspraken te maken met een andere partij over wie zich voor welke uitgifte inschrijft;
- Geïnteresseerde dient aantoonbare kennis te hebben van de ontwikkeling van nieuwbouwprojecten;
- Geïnteresseerde kan een bankgarantie (waarborgsom) overleggen ter hoogte van 10% van de koopsom.

Beoordelingscriteria en proces

De beoordelingscommissie bestaat uit:

- Adviseur ruimtelijke ontwikkeling;
- Adviseur civiel techniek
- Adviseur omgevingsvergunning
- Adviseur grondzaken
- Planeconoom

Wanneer alle aanbiedingen zijn ontvangen worden deze getoetst door bovenstaande beoordelingscommissie aan de gestelde toetsingseisen. Aanbiedingen die niet voldoen aan de eisen worden niet in behandeling genomen.

Wanneer meerdere geïnteresseerden voldoen aan de gestelde eisen dan zal door middel van loting bepaald worden wie als eerste zal worden gerangschikt.

De overige deelnemers zullen schriftelijk op de hoogte worden gebracht van de resultaten van deze uitgifte.

Besluitvorming

Deze verkoopprocedure is ter goedkeuring voorgelegd aan Burgemeester en Wethouders van de gemeente Oude IJsselstreek. Het college wordt geïnformeerd over het resultaat.

Toewijzingsbesluit

De gemeente neemt een voorlopig toewijzingsbesluit. Alle geïnteresseerden worden gelijktijdig op de hoogte gebracht van dit besluit. De afgewezen geïnteresseerden ontvangen een gemotiveerd besluit.

Men heeft vervolgens 20 kalenderdagen de mogelijkheid om bezwaar te maken tegen dit besluit middels het instellen van een kort geding/ Indien men geen bezwaar maakt binnen deze termijn, verliest geïnteresseerde enig recht om op te komen tegen het toewijzingsbesluit.

Wanneer de termijn van 20 kalenderdagen is verlopen en er geen bezwaar is ontvangen wordt het voorlopig toewijzingsbesluit definitief.

Opstellen overeenkomst

De gemeente streeft ernaar uiterlijk binnen 2 maanden na de definitieve toewijzing een concept koopovereenkomst aan te bieden. Wanneer de winnaar besluit geen overeenkomst met de gemeente aan te gaan dan kan de gemeente ervoor kiezen deze overeenkomst met de nummer 2 van geïnteresseerden aan te gaan en zo verder.

De gemeente behoudt zich het recht om om welke reden dan ook niet tot toewijzing over te gaan of de verkoopprocedure tijdelijk of definitief te staken. Deelnemers krijgen geen (schade)vergoeding van de gemaakte kosten.

Indien de gemeenteraad het benodigde bestemmingsplan niet vaststelt, vervalt de plicht tot afname van de gronden.

Note: Deze verkoop door de gemeente Oude IJsselstreek is geen aanbestedingsprocedure in de zin van Europese wet-en regelgeving en/of de Aanbestedingswet 2012. Dit betreft een vormvrije verkoopprocedure waarbij de gemeente de algemene beginselen van behoorlijk bestuur in acht neemt.

Bijlagen:

1. Aanbiedingsformulier
2. Plan van aanpak
3. Prijsopgave
4. Situatietekening kavels