

Selectie- en inschrijvingsleidraad Gronduitgifte project achter de Van Zuilenstraat (werknaam) Hei- en Boeicop.

Inhoud

Hoofdstuk 1 Inleiding	2
1.1 Aanleiding	2
1.2 Leeswijzer	3
Hoofdstuk 2 De selectieprocedure.....	4
2.1 De opdrachtschrijving/uitgifteovereenkomst	4
2.2 Contactgegevens opdrachtgever.....	5
2.3 Proces van aanmelden en selectie	5
2.4 Overige proces-/procedurevereisten.....	6
2.5 Planning	7
Hoofdstuk 3 Eisen mbt het uitvoeren van de opdracht	8
3.1 Programma.....	8
3.2 Begrenzing / afbakening woningbouwlocatie.....	8
3.3 Kavelpaspoort	9
3.4 Duurzaamheid.....	9
3.5 Planologische procedure en bouwtitel	12
3.6 Staat van het verkochte.....	12
3.7 Bouwplaats en overige eisen en uitgangspunten	13
3.8 Het ontwikkel- en realisatieproces	14
Hoofdstuk 4 De aanmeldings-(pre)selectiefase	15
4.1 De aanmeldingsprocedure voor de (pre)selectie	15
4.2 Uitsluitingsgronden	15
4.3 Geschiktheidseisen.....	17
4.4. Nadere eisen	17
4.5 Uitnodiging voor selectie- en inschrijvingsfase	18
Hoofdstuk 5 De inschrijvingsfase	19
5.1 Gevraagde inschrijvingsdocumenten	19
5.2 Overige bepalingen inschrijvingen	19
5.3 Gunning	20

5.3.1 Beoordeling grondaanbod	20
5.3.2 Beoordeling kwaliteit	20
5.3.3 Het bepalen van de score	21
5.3.4 De beoordelingscommissie.....	22

Bijlage 1	Dorps(woon)visie Hei- en Boeicop Gemeente Vijfheerenlanden via link Dorps(woon)visie Hei- en Boeicop
Bijlage 2	Stedenbouwkundig plan: 'Achter de Van Zuilenstraat' d.d. 31 oktober 2023, vastgesteld raadsvergadering 12 december 2023
Bijlage 3	Het kavelpaspoort 'Achter de Van Zuilenstraat', d.d. 21 januari 2025
Bijlage 4	Indicatieve Planning ontwikkeling en realisatieproces project 'Achter de Van Zuilenstraat', d.d. 7-7-2025.
Bijlage 5	Aanmeldingsformulier behorende bij de aanmeldings- en selectiefase (website)
Bijlage 6	Bewijsstukken referenties behorende bij de aanmeldings- en selectiefase fase (website)
Bijlage 7	Prijsinvulformulier behorende bij de Inschrijvingsfase (wordt bij Inschrijving ter beschikking gesteld)
Bijlage 8	Concept Uitgifteovereenkomst
Bijlage 9	Tekening bouwwegen
Bijlage 10	DWG van kavelpaspoort (wordt bij Inschrijving ter beschikking gesteld)

Alle bijlagen kunt u vinden op de website [Hei- en Boeicop: Achter de Van Zuilenstraat | Gemeente Vijfheerenlanden](#)

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Vijfheerenlanden wil in het dorp Hei- en Boeicop een woningbouwlocatie ontwikkelen. De te ontwikkelen locatie ligt achter de Van Zuilenstraat en is nu in gebruik voor volkstuinen. Behalve volkstuinen staan er nu ook nog een zestal garageboxen. De gemeente heeft voor dit gebied op basis van een eerder vastgestelde dorps(woon)visie een stedenbouwkundig plan vastgesteld. Dit stedenbouwkundige plan vormt de basis voor de ontwikkeling van dit gebied. De gemeente heeft hier gekozen voor een actief grondbeleid waarbij de gemeente zelf woon- en bouwrijp maakt en bouwrijpe kavels uitgeeft.



In het gebied worden 12 woningen gebouwd, waaronder 3 sociale huurwoningen. De kavels voor de sociale huurwoningen zullen worden afgenomen door de plaatselijk actieve corporatie. De overige woningen worden met deze selectie- en inschrijvingsleidraad aangeboden op de markt.

Deze beschrijft op een transparante manier hoe de gemeente uiteindelijk tot de selectie van één Ontwikkelaar komt, die de woningen mag gaan ontwikkelen en bouwen.

De aankondiging van deze selectie is gepubliceerd op <https://www.overheid.nl>. Alle ontwikkelaars, die kunnen voldoen aan de selectie-eisen uit hoofdstuk 4 zijn van harte uitgenodigd zich aan te melden. Met het voeren van de openbare selectieprocedure en het publiceren daarvan geeft de gemeente uitvoering aan het arrest van de Hoge Raad d.d. 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778).

1.2 Leeswijzer

Het vervolg van deze selectie- en inschrijvingsleidraad bestaat uit vier hoofdstukken en bijlagen:

Hoofdstuk 2 De selectieprocedure

Hoofdstuk 3 Eisen m.b.t. het uitvoeren van de opdracht

Hoofdstuk 4 De aanmeldings- en (pre)selectiefase

Hoofdstuk 5 De inschrijvingsfase

Hoofdstuk 2 De selectieprocedure

2.1 De opdrachtomschrijving/uitgifteovereenkomst

De opdrachtgever wenst een uitgifteovereenkomst af te sluiten voor de verkoop van delen van het perceel, kadastraal bekend onder HEI00 B 2042, groot tezamen circa 1651 m² met een professionele en betrouwbare Ontwikkelaar ten behoeve van de ontwikkeling en realisering van 9 woningen op benoemd perceel onder de in hoofdstuk 5 benoemde gunningscriteria. De concept-uitgifteovereenkomst treft u in bijlage 8 aan.

Uitgangspunt daarbij is dat de gemeente bij de ontwikkeling van de woningbouwlocatie zorg draagt voor:

- De communicatie richting de omgeving, in samenspraak met de Ontwikkelaar;
- Het voeren van de ruimtelijke procedure;
- Het bouwrijp maken van de locatie;
- De uitgifte van bouwgronden;
- Het woonrijp maken van het openbaar gebied rondom de locaties;
- Het toekomstig beheer van de openbare ruimte rondom de locaties.

Van de te selecteren Ontwikkelaar worden minimaal de volgende werkzaamheden verwacht:

- Het maken van een definitief ontwerp voor 9 woningen voor de aangegeven woningbouwlocaties op basis van de ruimtelijke procedure en de vastgestelde eisen m.b.t. de uitvoering (hoofdstuk 3);
- De architectonische en technische uitwerking van de woningen/overige voorzieningen;
- Het aanvragen van de vereiste omgevingsvergunning voor de bouw van de 9 woningen (technische gedeelte);
- Het realiseren van de woningbouw en overige gebouwde voorzieningen;
- Het exploiteren (verkopen) van de gerealiseerde woningbouw;
- Het realiseren en inrichten van het niet-openbare gebied, waaronder parkeergelegenheid op het niet bebouwde eigen terrein.

De opdracht zal worden verstrekt o.b.v. de onderstaande documenten, waarbij in geval van strijdigheid tussen de verschillende documenten, de volgende rangorde geldt, in afnemende volgorde van belangrijkheid:

- I. Overeenkomst of opdrachtbevestiging;
- II. Inhoud van de nota van inlichtingen;
- III. Inhoud Selectie- en inschrijvingsleidraad met bijlagen;
- IV. Aanbieding opdrachtnemer.

De selectieprocedure bestaat uit twee fasen:

- De aanmeldings- en (pre)selectiefase (hoofdstuk 4)
- De inschrijvingsfase (hoofdstuk 5)

2.2 Contactgegevens opdrachtgever

De kerngegevens van de opdrachtgever voor deze selectieprocedure betreffen:

Gemeente Vijfheerenlanden
Postbus 15
4140 AA Leerdam
<https://www.vijfheerenlanden.nl/>

Als contactpersoon treedt op:

Naam: Margreet Coort
E-mail: m.coort@vijfheerenlanden.nl
Telefoon: 088-599-7000

2.3 Proces van aanmelden en selectie

De aankondiging van deze selectie is gepubliceerd op <https://www.overheid.nl>. Alle ontwikkelaars, die kunnen voldoen aan de selectie-eisen uit hoofdstuk 4 zijn van harte uitgenodigd zich aan te melden. De Ontwikkelaar dient zijn aanmelding voor de (pre)selectie- en inschrijvingsprocedure digitaal te doen en te sturen aan: Email m.coort@vijfheerenlanden.nl, onder vermelding van Aanmelding project Achter de Van Zuilenstraat voor 21 oktober 2025 12.00 uur.

Ontwikkelaars die voldoen aan de paragraaf 4.2 en 4.3 gesteld eisen én zich binnen de gestelde termijn van 20 kalenderdagen hebben gemeld bij de gemeente zullen worden uitgenodigd voor de (pre)selectiefase en gevraagd worden om hun visie voor de beoogde ontwikkeling in te dienen. De ontwikkelaar dient de aanmelding voor de (pre)selectie digitaal te doen en te sturen aan; Email m.coort@vijfheerenlanden.nl, onder vermelding van (Pre)selectie Project Achter de Van Zuilenstraat voor 19 november 12.00 uur. Op straffe van uitsluiting van de selectieprocedure dienen de aanmeldingen in deze fase de in hoofdstuk 4 vermelde stukken / gevraagde documenten te bevatten.

De gemeente zal op basis van de ingediende visies een keuze maken voor maximaal 4 partijen die uitgenodigd worden om een inschrijving te doen. De ontwikkelaar dient zijn inschrijving voor de inschrijvingsprocedure digitaal te doen en te sturen aan: Email m.coort@vijfheerenlanden.nl, onder vermelding van Inschrijving Project Achter de van Zuilenstraat voor 20 februari 12.00 uur. Op straffe van uitsluiting van de selectieprocedure dienen de inschrijvingen de in hoofdstuk 5 vermelde stukken / gevraagde documenten te bevatten.

Indien slechts enkele partijen zich naar aanleiding van de publicatie aanmelden kan de gemeente besluiten direct de inschrijvingsprocedure te starten en de preselectiefase over te slaan. Partijen zullen hierover dan geïnformeerd worden inclusief de wijziging van de planning. Selectie vindt plaats op basis beoordeling van uw visie.

Aanmeldingen of inschrijvingen die na de vermelde aanmeldings- c.q. inschrijvingsdatum door de Gemeente worden ontvangen, worden in alle gevallen uitgesloten van de selectieprocedure.

Een aanmelding dan wel inschrijving die niet voldoet aan de eisen en voorwaarden gesteld in deze selectie- en inschrijvingsleidraad inclusief bijlagen is ongeldig. Eveneens ongeldig is een aanmelding dan wel inschrijving waaraan één of meer voorwaarden of voorbehouden zijn verbonden.

2.4 Overige proces-/procedurevereisten

Instemming toepasselijkheid

De Ontwikkelaar die tegenover de Gemeente blijkt heeft gegeven voornemens te zijn een Inschrijving te doen, dan wel concreet een Inschrijving heeft gedaan, wordt geacht te hebben ingestemd met de toepasselijkheid en inhoud van deze Selectie- en inschrijvingsleidraad inclusief bijlagen.

Inschrijving intrekken

Een inschrijver kan (slechts) tot uiterlijk inschrijvingsdatum en -tijdstip door middel van een duidelijke, ondertekende verklaring zijn inschrijving intrekken.

Voorbehouden

De Gemeente behoudt zich zonder meer én zonder in het voorkomende geval tot enigerlei (vorm van) schadeplichtigheid te zijn gehouden, in ieder geval het recht voor:

- De selectieprocedure tussentijds om haar moverende redenen op te schorten, af te breken of te beëindigen;
- De (tijds-) planning te wijzigen.
- Niet tot uitnodiging voor de Inschrijvingsfase over te (zullen) gaan;
- Niet tot gunning (van de Opdracht) over te (zullen) gaan.

Kennelijk onredelijke en/of irreële en/of ongeloofwaardige (eenheids-)prijzen

De Gemeente behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor kennelijk onredelijke en/of irreële en/of manipulatieve inschrijvingen terzijde te leggen en/of de betreffende inschrijver uit te sluiten van (eventuele) gunning van de overeenkomst (opdracht).

Onder een manipulatieve inschrijving wordt in deze verstaan:

“Een inschrijving waarmee een inschrijver de gunnings- c.q. beoordelingssystematiek bewust en in strijd met de kenbare bedoelingen van de Gemeente om realistische en marktconforme prijzen aan te (moeten) bieden, op slinkse wijze beïnvloedt en waarbij de grenzen van een geoorloofde strategische inschrijving zijn/worden overschreden. En/of een inschrijving waarbij de beoordelingssystematiek zo wordt gemanipuleerd dat het daarmee door de Gemeente beoogde doel wordt verstoord.”

2.5 Planning

De thans voorgenomen, niet bindende, planning luidt als volgt:

Indicatieve planning selectie			
	doorlooptijd	begindatum	einddatum
Collegebesluit		23-sep	23-sep
Publicatie op gemeente pagina		1-okt	1-okt
Aanmeldingen binnen	20 kalenderdagen	21-okt	21-okt
Uitnodigingen opstellen visiedocument		29-okt	29-okt
Opstellen visiedocument	20 kalenderdagen	30-okt	18-nov
Visiedocument binnen		19-nov	19-nov
Beoordelingen visiedocument	5 werkdagen	20-nov	26-nov
Uitnodigingen inschrijvingsfase		27-nov	27-nov
Mogelijkheid tot stellen van vragen	2 weken	28-nov	12-dec
Nota van inlichtingen	2 weken	15-dec	24-dec
Inschrijvingen binnen			20 febr. 2026
Beoordeling inschrijvingen	2 weken	23-feb	9-mrt
Voorlopige gunning		10-mrt	10-mrt
Standstill	10 kalenderdagen	11-mrt	21-mrt
Definitieve gunning		22-mrt	22-mrt
Bij minder dan 5 aanmeldingen wordt deze fase overgeslagen en een nieuwe planning gemaakt			

Hoofdstuk 3 Eisen mbt het uitvoeren van de opdracht

3.1 Programma

In het project 'Achter de Van Zuilenstraat' worden 12 woningen gebouwd. De uitgifte van deze kavels benoemd in deze Selectie- en inschrijvingsleidraad heeft betrekking op maximaal 9 woningen waarvan;

- 4 woningen in de middeldure koopsector.

Onder de middeldure koopsector verstaan we een koopwoning met een maximale VON-prijs van € 405.000 (incl. BTW), prijspeil 1-1-2025.

Voor de middeldure koopsector is het Omgevingsplan Vijfheerenlanden en de huisvestingsverordening van de gemeente Vijfheerenlanden van toepassing.

- Op grond van artikel 2.1 onder c van de Huisvestingsverordening geldt een vergunningsplicht voor middeldure koopwoningen. Dit betekent dat er een huisvestingsvergunning aangevraagd moet worden door de (aspirant) koper om de woning te mogen bewonen.
- Artikel 3.1 onder d van de Huisvestingsverordening bepaalt dat deze woningen kunnen worden aangeboden aan huishoudens met een bruto huishoudinkomen van niet hoger dan € 67.366 voor een eenpersoonshuishouden en € 89.821 voor een meerpersoonshuishouden, prijspeil 1-1- 2025.
- Bij vruchteloze aanbieding wordt een vergunning verleend in afwijking van het bepaalde in artikel 3.1 onder d van de Huisvestingsverordening. Wanneer er sprake is van een vruchteloze aanbieding is bepaald in artikel 5.2 van de Huisvestingsverordening.
- Op basis van artikel 5.16 lid 4 Omgevingsplan Vijfheerenlanden geldt een zelfbewoningsplicht.
- Artikel 5.17 van het Omgevingsplan bepaalt dat deze woningen gedurende een termijn van 10 jaar na het passeren van de akte van de eerste verkoop voor de doelgroep beschikbaar dienen te blijven, gebaseerd op de op het moment van (door)verkoop vastgestelde maximale aanvangskoopprijs.

3.2 Begrenzing / afbakening woningbouwlocatie

De begrenzingen van de door de Gemeente te verkopen kavels zijn met behulp van een niet onderbroken lijn (in rood) aangegeven op onderstaande kaart.

De omvang van kavel I is ca 495 m². Op de kavel is een bouwvlak aangegeven. Binnen dit bouwvlak moeten 4 middeldure koopwoningen worden gerealiseerd. Ook de bergingen dienen binnen dit bouwvlak worden opgelost met de aantekening dat in de tuin geen bergingen geplaatst mogen worden. Op het kavelpaspoort is ruimte aangegeven voor een tuinkast.

De omvang van kavel II is ca. 1156 m². Hierop mogen maximaal 5 woningen gerealiseerd worden, 2 twee-onder-een-kap woningen en een vrijstaande woning,

gerealiseerd in de vrije koopsector . De woningen en de bergingen binnen de aangegeven bouwvlakken te worden gerealiseerd.



Een dwg wordt met de uitnodiging tot inschrijving ter beschikking gesteld.

3.3 Kavelpaspoort

Het kavelpaspoort bevat de uitgangspunten en eisen waaraan de bouwplannen voor de woningbouw voor het project Achter de Van Zuilenstraat moeten voldoen. Het betreft regels over de maatvoering en uitstraling van de bebouwing (hoofdegebouwen en bijgebouwen), over erfafscheidingen en over enkele aanverwante zaken zoals natuur-inclusief bouwen, parkeren op eigen terrein en huisvuilcontainers.

Het kavelpaspoort is opgenomen in bijlage 3.

3.4 Duurzaamheid

De Gemeente werkt aan een toekomstbestendige en klimaatneutrale omgeving en heeft duurzaamheid en klimaatadaptie hoog in het vaandel staan. De duurzaamheidsambities en eisen zijn opgesteld rondom vier thema's.

- Energie
- Circulaire economie
- Klimaatadaptie
- Natuurinclusiviteit

Energie

Dit thema richt zich op het stimuleren van de energietransitie door het gebruik van duurzame energiebronnen te bevorderen, zoals wind- en zonne-energie. Ook worden inwoners, Ontwikkelaars en organisaties gestimuleerd om energie te besparen door de isolatie van gebouwen te verbeteren.

Eisen:

Voor alle nieuwbouw geldt dat aanvragen van de omgevingsvergunning moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG).

De energieprestatie bij BENG wordt bepaald aan de hand van drie individueel te behalen eisen:

- BENG 1: de maximale energiebehoefte voor verwarming en koeling per woning is 55 kWh/m²/jaar (grondgebonden) en 65 kWh/m²/jaar (gestapeld)
- BENG 3: het minimaal aandeel hernieuwbare energie is 40% (grondgebonden) en 50% (gestapeld)
- TOjuli: Lager dan 1,2; of GTO (gewogen temperatuur overschrijdingen) lager dan 450 uur; of actieve koeling

Ambitie:

- Het streven is naar off-grid oplossingen en de wens om woningen te realiseren zonder aansluitingen op het net.
- Er wordt gebruik gemaakt van de meest doelmatige duurzame energie opwekking voor elk project. Daarin is er onderscheid tussen elektriciteit, warmte en mobiliteit. Te denken valt aan: zonne-energie, windenergie (kleine windturbines), aquathermie, geothermie enz. Dit geldt zowel de energievraag van de woningen als de openbare ruimte.
- Er wordt gebruik gemaakt van de meest doelmatig duurzame energieopslag voor dit project. Te denken valt aan: opslag via het elektriciteitsnet, opslag middels warmte, opslag in buurtbatterijen en meer.
- De woningen binnen dit project worden ontworpen en gerealiseerd volgens de principes van energieneutraliteit, waarbij de energiebehoefte volledig wordt gedekt door duurzame en lokaal opgewekte energie

Circulaire economie

Grondstoffen worden schaars en de winning en verwerking van primaire grondstoffen gaan vaak gepaard met hoge CO₂-emissies. Gemeente Vijfheerenlanden heeft de ambitie om vanaf 2030 nog maar 50% niet-hernieuwbare-primaire grondstoffen te gebruiken. De rest moet ingevuld worden met secundaire grondstoffen (vrijgekomen bij o.a. sloop en demontage) en/of biobased grondstoffen. Wel dient voorkomen te worden dat hergebruik leidt tot extreem energiegebruik.

Eisen:

- Zorg voor een optimaal ontwerp, met daarbij een MPG-score (MilieuPrestatie Gebouwen) van maximaal 0,75
- Minimaal 30% (massapercentage) van de grondstoffen voor de woningen is non-virgin en/of biobased
- Er wordt een materialenpaspoort opgesteld om de herkomst en samenstelling van materialen vast te leggen.

Ambitie:

- De voorkeur gaat uit naar zo hoog mogelijk op de R-ladder. Geef aan waar de gemaakte ontwerpkeuzes en gekozen oplossingen zich bevinden op de R-ladder ten behoeve van de circulariteit.
- Voorkomen van zwerfaval tijdens het bouwproces. Geef aan hoe zwerfaval tijdens het bouwproces wordt voorkomen.
- Ontwerp en bouw met een zo laag mogelijke materiaalgebonden CO₂-uitstoot. Het materialen paspoort kan hier uitsluitend over geven.
- Ontwerp en bouw met een zo hoog mogelijke losmaakbaarheid, om het toekomst hergebruik van materialen te bevorderen.

Klimaatbestendige inrichting

Dit thema richt zich op het aanpassen van de openbare ruimte aan klimaatverandering door deze klimaatbestendig in te richten. Er wordt gestreefd naar het minimaliseren van de effecten van hitte, droogte en extreme neerslag door groen in te zetten voor schaduw, koelte en waterberging.

Ambitie;

Tijdens hitte biedt de gebouwde omgeving een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving waarin o.a. kan worden voorzien door gebruik van zonwerende maatregelen, zoals externe zonwering of zonwerend glas.

Natuurinclusiviteit

Op Rijksniveau is aangegeven dat Natuur-inclusief verder moet worden gestimuleerd en uitgewerkt, onder andere in de Nota Natuurpositief (2019) en op verschillende andere vlakken (Beleid voor natuur en biodiversiteit | Natuur en biodiversiteit | Rijksoverheid.nl). De gemeente wil hierin meegaan door het ontwikkelen van een natuur-inclusieve wijk. De huidige woningen zijn dermate dicht dat dieren er (in tegenstelling tot oude woningen) geen verblijfplek meer in kunnen vinden. Ook zijn openbare ruimtes en tuinen dermate kaal dat er geen leefgebied nabij de verblijfplekken meer beschikbaar is.

Ambitie:

Er valt in en om de bebouwing een kwaliteitsslag te maken ten aanzien van "natuur-inclusief bouwen" waarbij inheemse diersoorten medegebruik kunnen maken van deze ruimte.

- Het toegankelijk maken van luchtsponwmuuren voor vleermuizen door het realiseren van bredere openstootvoegen (1,5-2 cm) of de bovenzijde van de spouw in kopse kanten in de nok, aan een onverlichte zijde, op minimaal 4 meter hoogte (bij voorkeur hoger) en niet boven ramen en deuren.
- Het twee dakpannen hoger aanbrengen van vogelschroot (met een pan die hol genoeg is), in combinatie met een variatie aan hagen van beuk, liguster, spaanse aak, meidoorn e.d.
- Het 2 cm. laten oversteken van nok/kantpannen direct grenzend aan een muur, of een opgeruwde kantplank.
- Het inbouwen van nestkasten.
- Het aanbieden van bomen en struiken aan bewoners voor in de tuinen.

3.5 Planologische procedure en bouwtitel

Om de ontwikkeling en realisatie mogelijk te maken dient een aanvullend planologisch kader te worden vastgesteld in de vorm van een gewijzigd omgevingsplan. Op dit ogenblik worden er door de gemeente nog geen wijzigingsplannen voor het omgevingsplan in behandeling genomen of vastgesteld. Bouwtitel wordt verkregen met een BOPA-procedure (buitenplanse omgevingsplanactiviteit) voor de afwijking van het omgevingsplan. De gemeente is gestart met een BOPA-procedure gericht op de afwijking van het omgevingsplan en bedoeld om een bouwtitel te verkrijgen op dit perceel. De aanvraag voor de omgevingsvergunning gericht op de activiteit bouwen dient de Ontwikkelaar zelf te verzorgen.

Een volledige planning is bijgevoegd in bijlage 4. Deze planning is indicatief. De hierin opgenomen datum voor vaststelling van de BOPA is een streefdatum. Ontwikkelaar kan hier geen rechten aan ontleen.

Het project Achter de Van Zuilenstraat is een ontwikkeling in het kader van de kernrandzoneregeling van de provincie. De provincie heeft ingestemd met het plan.

3.6 Staat van het verkochte

De kavels worden bouwrijp opgeleverd. Er zal geen integrale voorbelasting plaatsvinden. De tuinen van de in paragraaf 3.2. genoemde kavel I (middeldure koopwoningen) zullen worden voorbelast en bij oplevering op een nader te bepalen niveau worden afgewerkt. Wat verder onder bouwrijp wordt verstaan staat in de concept uitgifteovereenkomst omschreven. De Gemeente richt de openbare ruimte in.

De bodemkwaliteit

Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit de analyseresultaten blijkt dat de top- en onderlaag van de bodem ter plaatse van het plangebied over het algemeen licht verontreinigd is met één of meerdere zware metalen. De plaatselijk aangetroffen puinhoudende bodemlaag is licht verontreinigd met meerdere zware metalen, PAK en PCB. Voorts bevat de puinhoudende bodemlaag een lage concentratie aan asbest (4,82 mg/kg.ds). De vastgestelde verontreinigingen zijn te relateren aan het van oudsher gebruik van de locatie als volkstuin.

Het grondwater ter plaatse is licht verontreinigd met barium en dichloormethaan. Een licht verhoogd gehalte aan barium wordt vaker in het grondwater vastgesteld en wordt doorgaans veroorzaakt door natuurlijke ophoping. Daarnaast is het grondwater als gevolg van de AS3000-correctie licht verontreinigd met som xylenen en som dichlooretheen. Voor een nadere toelichting inzake de licht verhoogde gehalten wordt verwezen naar paragraaf 4.4.

Met betrekking tot de vastgestelde milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse kan worden geconcludeerd dat er gezien de geringe mate aan verontreiniging milieuhygiënisch gezien geen bezwaar is tegen de toekomstige herontwikkeling naar woningbouw. De beslissing of op deze locatie gebouwd mag worden ligt uiteindelijk bij de gemeente (bouwverordening).

Het bouwrijpe perceel wordt opgeleverd na de sloopwerkzaamheden, voorbelasten en woonrijp maken met actueel bodemverkennd onderzoek (NEN 5740), waarin aangetoond wordt dat de locatie geschikt is voor woningbouw.

3.7 Bouwplaats en overige eisen en uitgangspunten

Inrichting bouwplaats

Ontwikkelaar dient voor het plaatsen van keten, opslag van materiaal en materieel en dergelijke in beginsel gebruik te maken van het eigen terrein.

Indien ontwikkelaar gebruik wenst te maken van gronden van gemeente voor het plaatsen van keten, opslag van materiaal en materieel en dergelijke is toestemming van de gemeente nodig. De gemeente heeft daartoe een plek beschikbaar direct achter de woningen van de Van Zuilenstraat. Deze plaats is bereikbaar via de aangewezen bouwweg. Bouwweg en bouwplaats zijn indicatief aangegeven op bijgevoegde kaart in bijlage 9, tekening bouwwegen en bouwplaats.

Indien de bouwplaats ook gebruik wordt voor de realisatie van de 3 sociale huurwoningen dient afstemming over het gebruik van de bouwplaats plaats te vinden met Fien Wonen.

Voor de inrichting van deze bouwplaats geldt:

- Ontwikkelaar verplicht zich voor het bouwverkeer gebruik te maken van de door de gemeente aangewezen route en aangelegde bouwwegen geschikt voor normaal bouwverkeer. Ontwikkelaar verplicht zich de concrete bouwrouting tijdig af te stemmen met Fien Wonen.
- Ontwikkelaar is verplicht de bouwplaats tijdens de bouwfase voor zijn rekening te voorzien van een deugdelijk hekwerk. Ontwikkelaar verplicht zich tevens de bouwplaats en de directe omgeving tijdens de bouwfase schoon en opgeruimd te houden.
- De bouwplaats is via de bouwroute bereikbaar over de gerealiseerde bouwwegen (Bijlage 9, tekening bouwwegen en bouwplaats). Deze bouwwegen zijn in een zodanige staat zijn dat zij voor normaal bouwverkeer geschikt zijn.
- De bouwplaats dient tijdens de bouwfase te allen tijde toegankelijk te zijn voor de Gemeente.
- Borden waarop de aard van het werk, meewerkende bedrijven en adviseurs vermeld staan mogen op de bouwplaats tijdens de bouwfase worden geplaatst maar niet buiten de bouwplaats.
- Ontwikkelaar zal tijdig in overleg treden over te nemen maatregelen ten behoeve van een goede bereikbaarheid van de bouwplaats en ter beperking van overlast voor de bewoners in de directe omgeving van de bouwplaats alsmede ter beperking van het veroorzaken van schade aan eigendommen van bewoners en/of gemeente (openbare ruimte).
- Voor bewegwijzering naar de bouwplaats (tijdens de bouwfase) kan na toestemming van de Gemeente bebording worden aangebracht.

Uitzetten van de bouwlocatie

- Het Plangebied zal vóór de datum van juridische en feitelijke levering door de Gemeente eenmalig worden uitgezet. Hierbij zullen de grenzen door middel van ijzeren buizen en piketten of anderszins in het terrein worden aangeduid en aan Ontwikkelaar dan wel diens vertegenwoordiger worden aangewezen.
- Het risico van de instandhouding van de uitgezette markeringen na feitelijke ingebruikname berust bij Ontwikkelaar, zodat de kosten van herhaalde uitzetting en aanwijzing voor zijn rekening komen. Ontwikkelaar is er mee bekend dat het Kadaster te gelegener tijd tot inmeting van de door Partijen overeengekomen grenzen over zal gaan.

3.8 Het ontwikkel- en realisatieproces

Het proces na de definitieve gunning is verwoord in de concept uitgifteovereenkomst. Er zijn werkafspraken gedurende het ontwikkelproces tussen gemeente en ontwikkelaar van kracht, die luiden:

- De feitelijke levering van de gronden aan Ontwikkelaar vindt in overleg met de Gemeente plaats onder de opschortende voorwaarden van bouwrijpe grond en een onherroepelijk vergunning voor BOPA-beschikking voor afwijking van het omgevingsplan. Streefdatum is 1 januari 2027.
- Ontwikkelaar stemt met gemeente een planning af ten behoeve van de ontwikkeling, realisatie en oplevering van de woningen.
- Ontwikkelaar en Gemeente houden samen de planning goed bij zodat voorkomen wordt dat er vertraging of verstoring optreedt.
- Gemeente start met woonrijp maken uiterlijk een maand vóór oplevering van de woningen door Ontwikkelaar. Ontwikkelaar en Gemeente maken werkafspraken over de toegang van de panden gedurende deze periode, zodat de gemeente kan starten met bouwrijp maken en de ruimte heeft om de werkzaamheden ook uit te voeren en af te maken. Ontwikkelaar dient zijn werkzaamheden en logistiek hierop af te stemmen.
- Ontwikkelaar is zelf verantwoordelijk voor het verkrijgen van alle eventuele benodigde vergunningen en toestemmingen voor de realisatie van de 9 woningen, waaronder overleg met de Welstandcommissie en de momenten waarop hij dit laat plaatsvinden (VO/DO/omgevingsaanvraag;
- Ontwikkelaar dient zelf de planning over het bouwproces en bouwplaatsactiviteiten af te stemmen met Fien wonen.
- Realisatie dient na aanvang van de bouw aaneengesloten plaats te vinden en binnen 350 werkdagen afgerond te worden.
- Voor deze woningbouwlocatie heeft de gemeente een uitgebreid participatietraject doorlopen. De gemeente Vijfheerenlanden vindt het van belang dat in de volgende fases van de planontwikkeling continue aandacht is voor de zorgen uit de buurt en gewerkt wordt aan een goede verstandhouding met de buurt. Ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de communicatie met omwonenden, het zogenaamde omgevingsmanagement, vanaf de definitieve gunning. De ontwikkelaar verzorgt de communicatie in nauw overleg met de gemeente. De gemeente wenst hiervan op de hoogte te worden gehouden.

Hoofdstuk 4 De aanmeldings-(pre)selectiefase

4.1 De aanmeldingsprocedure voor de (pre)selectie

De aanmelding voor de (pre)selectie moet voldoen aan de voorschriften en voorwaarden zoals in deze paragraaf omschreven.

Alle ontwikkelaars die zich bij de Gemeente binnen 20 kalenderdag hebben gemeld bij de gemeente en voldoen aan de eisen uit paragraaf 4.2 en 4.3 krijgen een uitnodiging om mee te doen aan de (pre)selectie- en inschrijvingsfase.

De aanmelding voor de (pre)selectie dient op aanmeldingsdatum en -tijdstip én op straffe van directe uitsluiting van de inschrijvingsprocedure en/of op straffe van ongeldigheid van de aanmelding, de navolgende documenten/bescheiden te bevatten:

- Het rechtsgeldig ondertekende en volledig ingevulde aanmeldingsformulier en Bedrijfsgegevens Ontwikkelaar, conform bijlage 5 van deze Selectieleidraad.
- Het nader ingevulde en ondertekende document Bewijsstukken referenties volgens paragraaf 3.2 van deze aanmeldingsprocedure, bijlage 6
- Visiedocument volgens paragraaf 3.3 van deze Selectie- en inschrijvingsleidraad. Maximaal 4 maal A4 (enkelzijdige) pagina's met normale lay-out en lettertype (een eventueel toegevoegd voorblad, inhoudsopgave, (verwijzingen naar) bijlagen e.d. worden niet beschouwd als een onderdeel van het Visiedocument en worden niet beoordeeld en gewaardeerd).

4.2 Uitsluitingsgronden

Uitsluitingsgronden zien op omstandigheden, die de (rechts)persoon van de ontwikkelaar betreffen en diens uitsluiting aan deze selectieprocedure rechtvaardigen. Indien een van de uitsluitingsgronden van toepassing is op de ontwikkelaar, wordt de ontwikkelaar in principe uitgesloten van de verdere selectieprocedure.

Uitsluitingsgronden:

1. De gemeente Vijfheerenlanden sluit een ontwikkelaar jegens wie bij een onherroepelijk geworden rechterlijke uitspraak een veroordeling als bedoeld hieronder onder a, b, c en d is uitgesproken waarvan de gemeente Vijfheerenlanden kennis heeft, uit van deelneming aan de selectieprocedure.
2. Voor de toepassing van de hierboven beschreven uitsluitingsgrond wordt verwezen naar aangewezen veroordelingen ter zake van:
 - a. deelneming aan een criminele organisatie in de zin van artikel 2, eerste lid, van Gemeenschappelijk Optreden 98/733/JBZ van de Raad, (PbEG 1998, L 351);
 - b. omkoping in de zin van artikel 3 van het besluit van de Raad van 26 mei 1997 (PbEG 1997, L 195) respectievelijk artikel 3, eerste lid, van Gemeenschappelijk Optreden 98/742/JBZ van de Raad (PbEG 1998, L 358);
 - c. fraude in de zin van artikel 1 van de overeenkomst aangaande de bescherming van de financiële belangen van de Gemeenschap (PbEG 1995, C 316);

- d. witwassen van geld in de zin van artikel 1 van richtlijn nr. 91/308/EEG van de Raad van 10 juni 1991 tot voorkoming van het gebruik van het financiële stelsel voor het witwassen van geld (PbEG L 1991, L 166) zoals gewijzigd bij richtlijn nr. 2001/97/EG van het Europees Parlement en de Raad (PbEG L 2001, 344).
3. Als veroordelingen als hierboven bedoeld, worden in ieder geval aangemerkt veroordelingen op grond van artikel 140, 177, 178, 225, 226, 227, 227a, 227b of 323a, 328ter, tweede lid, 420bis, 420ter of 420quater van het Wetboek van Strafrecht.

De Gemeente Vijfheerenlanden sluit daarnaast een ontwikkelaar uit van de selectieprocedure wanneer:

- a. de ontwikkelaar verkeert in staat van faillissement of liquidatie, diens werkzaamheden zijn gestaakt, jegens hem een surseance van betaling of een (faillissements-) akkoord geldt, of de ontwikkelaar verkeert in een andere vergelijkbare toestand ingevolge een soortgelijke procedure die voorkomt in de op hem van toepassing zijnde wet- of regelgeving;
- b. jegens de ontwikkelaar een onherroepelijk geworden rechterlijke uitspraak gedaan is op grond van de op hem van toepassing zijnde wet- en regelgeving wegens overtreding van een voor hem relevante beroepsgedragsregel;
- c. de ontwikkelaar in de uitoefening van zijn beroep een ernstige fout heeft begaan die door de gemeente Vijfheerenlanden aannemelijk kan worden gemaakt;
- d. de ontwikkelaar niet heeft voldaan aan verplichtingen op grond van op hem van toepassing zijnde wettelijke bepalingen met betrekking tot betaling van sociale zekerheidspremies of belastingen;
- e. de ontwikkelaar zich in ernstige mate schuldig heeft gemaakt aan valse verklaringen bij het verstrekken van inlichtingen, die door de gemeente Vijfheerenlanden van hem waren verlangd, of hij die inlichtingen niet heeft verstrekt.

Gedurende de gehele selectie- en inschrijvingsprocedure dient een aangemelde Ontwikkelaar 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 geschiktheidseisen. Indien dit op enig moment niet het geval is, dient de ontwikkelaar dit onverwijld kenbaar te maken en wordt door de gemeente bepaald of deze ontwikkelaar wordt uitgesloten van verdere deelname.

De gemeente is in een dergelijk geval gerechtigd om:

- genoeg te nemen met de eventueel door ontwikkelaar te nemen maatregelen om het nadeel dat ontstaat doordat niet meer wordt voldaan aan één of meer geschiktheidseisen weg te nemen; of de betreffende ontwikkelaar uit te sluiten van deelname en de eerste opvolger uit de selectiefase uit te nodigen voor de inschrijvingsfase.
- Voor wat betreft bewijsvoering geldt dat de ontwikkelaars bij hun aanmelding kunnen volstaan met het bijvoegen van het ondertekende aanmeldformulier.

4.3 Geschiktheidseisen

Teneinde in aanmerking te (kunnen) komen voor een uitnodiging tot (voor de) inschrijving (-sfase) dient een Ontwikkelaar te voldoen aan de hieronder in deze paragraaf gestelde minimumeisen met betrekking tot:

- De technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid (artikel 3.16 ARW 2016).

Om in aanmerking te (kunnen) komen voor een uitnodiging voor de Inschrijvingsfase, dient een Ontwikkelaar te beschikken over aantoonbare ervaring met de uitvoering én oplevering van tenminste één (1) 'werk' of 'opdracht' of 'project' in de afgelopen vijf (5) jaar (voorafgaande aan datum Aanmelding) dat betrekking heeft (had) op:

- Het voor eigen rekening en risico ontwikkelen van 5 tot 20 woningen in een gedifferentieerd programma (d.w.z. verschillende typologie woningen en prijssegmenten binnen één (1) opdracht / project).
- Het voor eigen rekening en risico ontwikkelen van een 5 tot 20 woningen in een dorps omgeving.

De twee (2) hierboven genoemde eisen kunnen ook door middel van één referentieopdracht worden aangetoond. Een en ander zal in dat geval (door middel van een nadere specificatie) wel duidelijk moeten worden gemaakt door de Ontwikkelaar.

Ten behoeve van het bepaalde in deze paragraaf vult de Ontwikkelaar het als bijlage 6 aan deze Selectie- en inschrijvingsleidraad gehechte Document Bewijsstukken referenties in, ondertekent dit en voegt dit toe aan de ingediende documenten.

4.4. Nadere eisen

Teneinde te komen tot een nadere selectie van de ontwikkelaars, die niet als gevolg van de uitsluitingsgronden (paragraaf 4.2) en de hierboven genoemde geschiktheidseisen (paragraaf 4.3) uitgesloten worden, zijn nadere selectiecriteria opgesteld. Deze hebben als doel om met de vier hoogst scorende ontwikkelaars de Inschrijvingsfase in te gaan.

Aan een Ontwikkelaar wordt gevraagd in een 'Visiedocument' zijn schriftelijke Visie met betrekking tot het Project te geven op:

- De aanpak van nieuwbouw in een dorpsomgeving en een kleine plot om te bouwen;
- De aangewezen aanpak richting de kopers (markt en doelgroep);
- Duurzaamheidsambitie in relatie tot het ontwerp en te gebruiken materialen;

Een en ander (mede) in relatie tot de eisen, voorwaarden en ambities van de Gemeente die zijn opgenomen in het kavelpaspoort in bijlage 3 en de eisen m.b.t. de uitvoering zoals opgenomen in hoofdstuk 3.

Het is hierbij uitdrukkelijk niet de bedoeling om al een planuitwerking en/of een ontwerp e.d. in te dienen, dat wordt nog niet gevraagd.

Het aan te leveren 'Visiedocument' heeft een maximale omvang van vier (4) maal A4 (enkelzijdige) pagina's met normale lay-out en lettertype (een eventueel toegevoegd voorblad, inhoudsopgave, (verwijzingen naar) bijlagen e.d. worden niet beschouwd als een onderdeel van het Visiedocument en worden niet beoordeeld en niet gewaardeerd).

4.5 Uitnodiging voor selectie- en inschrijvingsfase

Er zullen maximaal 4 Ontwikkelaars worden uitgenodigd om een inschrijving te doen. Om tot een keuze te komen van ontwikkelaars, die in aanmerking komen voor een uitnodiging worden drie stappen doorlopen.

Stap 1: De aanmelding wordt na ontvangst eerst getoetst aan de procedurele aspecten en voorschriften, zoals deze zijn beschreven in paragraaf 4.1. van deze leidraad. Indien de aanmelding niet compleet is/niet voldoet, kan de gemeente na zorgvuldige afweging, op basis van het proportionaliteitsbeginsel, besluiten tot uitsluiting van deelname aan deze selectie.

Stap 2: Tijdens de tweede stap wordt getoetst of op aanmelders geen uitsluitingsgronden van toepassing zijn zoals omschreven in 4.2 en voldaan hebben aan de geschiktheidseisen (paragraaf 4.3).

Stap 3 In stap 3 wordt het visiedocument beoordeeld.

De beoordeling door de Gemeente van het 'Visiedocument' vindt plaats volgens het 'rapportcijfer-model'.

Indien geen invulling aan een onderdeel wordt gegeven wordt het betreffende onderdeel gewaardeerd met het cijfer 1. Indien er wel invulling aan gegeven wordt kan, afhankelijk van de soort invulling het cijfer oplopen tot maximaal 10 (de waarderingen in deze selectieprocedure) zijn:

- Uitmuntend komt overeen met het cijfer 10.
- Goed komt overeen met het cijfer 8;
- Voldoende komt overeen met het cijfer 6;
- Onvoldoende komt overeen met het cijfer 4.

De in deze fase geselecteerde Ontwikkelaars zullen een uitnodiging krijgen om een inschrijving te doen voor de ontwikkeling en realisering van 9 woningen op het hierboven genoemde perceel. In 4 hoofdstuk staat aan welke vereisten de geselecteerden moeten voldoen.

Indien er zich in deze fase 4 of minder Ontwikkelaars aanmelden, dan zullen alle Ontwikkelaars automatisch een uitnodiging krijgen voor de inschrijvingsfase, mits Ontwikkelaars niet uitgesloten worden op grond van de uitsluitingsgronden genoemd in paragraaf 4.2.

Hoofdstuk 5 De inschrijvingsfase

De in de aanmeldings en (pre)selectiefase geselecteerde Ontwikkelaars zullen een uitnodiging krijgen om een inschrijving te doen voor de ontwikkeling en realisering van 9 woningen op het hierboven genoemde perceel.

5.1 Gevraagde inschrijvingsdocumenten

De inschrijving moet de volgende documenten bevatten:

- I Documenten t.b.v. beoordeling kwaliteit: de documenten met betrekking tot de kwalitatieve aspecten van de inschrijving die nodig/vereist zijn in verband met het bepaalde in de dit hoofdstuk genoemde GUNNINGSCRITERIA.
- II. Prijsinvulformulier: het rechtsgeldig ondertekende en volledig ingevulde Prijsinvulformulier (Bijlage 7).

Met betrekking de gevraagde document om de kwaliteit te beoordelen vragen wij de volgende documenten aan te leveren:

- Een procesplanning van de ontwikkeling en realisatie van 9 woningen. Uit deze procesplanning blijkt in ieder geval de start van verkoop en startbouw alsmede de verschillende communicatiemomenten en vergunningtrajecten
- Beeldkwaliteitsplan met daarin opgenomen gewenste beeldtaal, sfeer en ambiance bebouwing / invloed gewenste imago op de architectuur / gewenste zichtbaarheid vanuit de omgeving / eerste indicatie materiaalgebruik
- Een schetsontwerp met daarin tenminste opgenomen:
 - Een verkavelingsplan met omgeving op stedenbouwkundige onderlegger in dwg of een ander in autocad in te lezen programma;
 - Plattegronden van de woningen op schaal 1:100 in pdf.
 - Principeprofiel met maatvoering van de overgangen openbaar-privé op schaal 1:100 in pdf-formaat;
 - De oplossing voor de bergingen van de 4 rijtjeswoningen.
 - De oplossingen voor de erfafscheidingen.

5.2 Overige bepalingen inschrijvingen

Inschrijvingen die na de uiterste datum en het uiterste tijdstip voor de ontvangst van de inschrijvingen door de Gemeente worden ontvangen, worden zonder meer uitgesloten van de selectieprocedure en zullen derhalve niet in behandeling worden genomen. Tevens dient de inschrijving rechtsgeldig ondertekend te zijn door een uit de Kamer van Koophandel blijkende bevoegde functionaris. Bij twijfel behoudt opdrachtgever zich het recht voor de rechtsgeldige ondertekening te onderzoeken.

5.3 Gunning

Gunning geschiedt op basis van de beste prijs-kwaliteitverhouding (BPKV). Er wordt daarbij een verhouding van 30% (prijs) / 70% (kwaliteit) aangehouden.

Indien de geselecteerde partij zich na voorlopige gunning terugtrekt of niet binnen een redelijke termijn tot ondertekening van de uitgifteovereenkomst overgaat, behoudt de gemeente zich het recht voor om de opdracht te gunnen aan de eerstvolgende partij in de rangorde van beoordeling.

5.3.1 Beoordeling grondaanbod

Ten behoeve van het gunningscriterium 'Prijs' dient de inschrijver het prijsinvulformulier met grondbieding (bijlage 7) in te vullen.

Aan de grondprijs stelt de gemeente de volgende eisen:

- De gemeente vraagt een minimale grondprijs van € 875.000,- (zegge: achthonderdvijfenzeventigduizend euro) exclusief btw. Een lagere inschrijving leidt tot uitsluiting van deelname. Het is de inschrijver toegestaan in te schrijven met een hogere grondprijs.
- Het bod dient te zijn gebaseerd op prijspeil 1 januari 2025.
- Het bod dient te worden gespecificeerd conform de tabel zoals opgenomen in het deelnamebiljet.
- Het bod dient onvoorwaardelijk te zijn; enig (financierings)voorbehoud wordt niet geaccepteerd. Voor de afname voorwaarden en condities wordt verwezen naar de concept uitgifteovereenkomst.

Het gunningscriterium 'Prijs' wordt als volgt beoordeeld.

Het hoogste grondbod krijgt 10 punten. Alle overige grondbiedingen scoren een cijfer daaronder naar rato van de afwijking ten opzichte van het hoogste grondbod.

De berekening van de scores geschiedt volgens de volgende formule:

Score = (aangeboden grondbod / hoogst geboden grondbod) x 10 punten

5.3.2 Beoordeling kwaliteit

De Kwalitatieve gunningscriteria worden onderverdeeld in subcriteria beeldkwaliteit (G2.1 en duurzaamheid (G2.2), die elk worden verdeeld subsubcriteria. :

- Beeldkwaliteit
Het samenspel van bebouwing en openbare ruimte dient het karakter van een boerenerv weer te geven, zoals ook omschreven in het stedenbouwkundig plan. De woningen staan aan weerszijde van het karrespoor. De beoordeling vindt plaats aan de hand van de volgende subsubcriteria:
 - Differentiatie van de bebouwing, waarbij is bepaald dat alle woningen een langskap krijgen om een beeld van langgerekte schuren te krijgen.
 - De maat en schaal, waarbij voor de woningen aan de oostzijde en westzijde 1,5 laag met een kap geldt.
 - Situering van de bebouwing ten opzichte van elkaar.

- Materialisering passend bij een boerenerf (daarbij dient er ook aandacht te worden besteed aan de integratie van de energieopwekking (waaronder o.a. zonnepanelen en dakpannen, etc.
- Ontwerp van overgangen van privé naar openbaar
- Overgangen van groen naar water.
- Duurzaamheid te oordelen aan de hand van :
 - Energie
 - Circulaire economie
 - Klimaatadaptie
 - Natuurinclusiviteit

Aan elk van de subsubcriteria wordt een cijfer gegeven. Daartoe geldt:

- Uitmuntend komt overeen met het cijfer 10.
- Goed komt overeen met het cijfer 8;
- Voldoende komt overeen met het cijfer 6;
- Onvoldoende komt overeen met het cijfer 4.

5.3.3 Het bepalen van de score

De score wordt bepaald aan de hand van onderstaande tabel.

		Inschrijver			
		1	2	3	4
G1	Grondaanbod				
	Score G1	6	6	6	6
G2	Kwaliteit				
G2.1	Stedenbouw, architectuur, materialisering				
G2.1.1.	differentiatie	6	6	6	6
G2.1.2.	maat en schaal	6	6	6	6
G2.1.3.	situering tov elkaar	6	6	6	6
G2.1.4.	materialisering	6	6	6	6
G2.1.5	privé naar openbaar	6	6	6	6
G2.1.6	overgang groen water	6	6	6	6
	Score G2.1	6	6	6	6
G2.2	Duurzaamheid				
G.2.2.1	Energieverbruik	6	6	6	6
G.2.2.2	Energie/ doelmatige energieopwekking	6	6	6	6
G.2.2.3	Energie / doelmatige energieopslag	6	6	6	6
G.2.2.4	Energie / off grid	6	6	6	6
G.2.2.5	Circulariteit / MPG-score	6	6	6	6
G.2.2.6	Circulariteit / Materialenpaspoort	6	6	6	6
G.2.2.7	Circulariteit / R-ladder	6	6	6	6
G.2.2.8	Circulariteit / gebruikte materialen	6	6	6	6
G.2.2.9	Klimaatbestendigheid / zonwerende maatregelen	6	6	6	6
G.2.2.10	Natuurinclusiviteit / toegankelijkheid kleine dieren	6	6	6	6
	Score G2.2	6	6	6	6
Bepaling punten					
	Gronc weging 30%	1,8	1,8	1,8	1,8
	Kwali weging 70%	4,2	4,2	4,2	4,2
Totaal aantal punten		6	6	6	6

5.3.4 De beoordelingscommissie

De inschrijvingen worden beoordeeld door een ter zake deskundig team.

De beoordelaars bekleden de volgende functies:

- Projectleider project
- Stedenbouwkundige
- Planeconoom
- Beleidsmedewerker duurzaamheid

De samenstelling van de selectiecommissie is indicatief en onder voorbehoud. De samenstelling kan wijzigen.