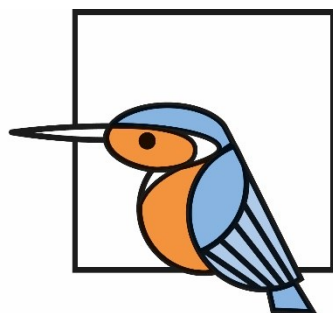




BROEKGRAAF

WEERSPIEGELT JE WOONDKOOM

Openbare selectieprocedure

Locatie Broekgraaf

Deelplan 3.9

Versie 12 februari 2025

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Projectomschrijving
Hoofdstuk 2	Procedure
Hoofdstuk 3	Voorwaarden van inschrijving
Hoofdstuk 4	Ruimtelijke randvoorwaarden en programma van eisen
Hoofdstuk 5	Beoordeling inschrijvingen
Hoofdstuk 6	Gunningscriteria

Bijlagen

Bijlage 1	Inschrijfformulier
Bijlage 2	Eigen verklaring
Bijlage 3	Concept uitgifteovereenkomst
Bijlage 4	Digitale ondergronden
Bijlage 5	Kavelpaspoort deelplan 3.9
Bijlage 6	Beeldkwaliteit fase 3 d.d. 15 april 2022 (als achtergrond informatie)
Bijlage 7	In te vullen biljet grondbieding
Bijlage 8	Informatie glas

Hoofdstuk 1 Projectomschrijving

1.1 Inleiding

Broekgraaf is een uitbreiding van Leerdam ten westen van Leerdam, ingeklemd tussen de wijk Leerdam West en het buitengebied van Leerdam. Het ligt op fietsafstand van een aantrekkelijk historisch centrum, waar alle voorzieningen aanwezig zijn. De winkels voor de dagelijkse boodschappen liggen aan het Europaplein in Leerdam west, ongeveer 5 minuten fietsen. Het thema van de nieuwe woonwijk is glas. Dit uit zich onder andere in de straatnamen en de bijzondere elementen van glas in de nieuw te bouwen woningen.

In Broekgraaf en het aangrenzende Voorzieningencluster zullen ongeveer 1.250 woningen gefaseerd gebouwd worden. Het project is in een vergevorderd stadium. Met de bouw van Broekgraaf en het naastgelegen Voorzieningencluster beoogt de gemeente een gedifferentieerd woonmilieu aan de woningvoorraad van Leerdam toe te voegen. De gemeente wil een ruim opgezette wijk met veel water en groen realiseren, een wijk die een natuurlijke overgang vormt tussen het dichtbebouwde Leerdam west en het buitengebied. Naast woningbouw is in het kader van dit plan ook een ecologische zone met een recreatieve functie aangelegd als buffer tussen buitengebied en de bebouwing.

Deze uitvraag geldt voor de ontwikkeling en realisatie van woningbouw in de nieuwbouwwijk Broekgraaf te Leerdam (gemeente Vijfheerenlanden). Het betreft ontwikkelveld deelplan 3.9 in fase 3. In onderstaande kaart is de situering van de locatie aangeduid (nummer 3.9).



De gemeente heeft de ambitie om op deze locatie in Broekgraaf maximaal 40 kleine, compacte appartementen te realiseren, bedoeld voor 1-2 persoons huishoudens, waarmee op (hele) korte termijn voorzien wordt in woningbouw. Het parkeren ten behoeve van het bouwplan wordt door de gemeente in de openbare ruimte gerealiseerd. Tussen bouwveld 3.5 en 3.3 komt mogelijk de entree naar een fietstunnel. Op dit moment vindt er nog een onderzoek plaats naar nut en noodzaak van de fietstunnel.

De gemeente daagt de ontwikkelaar middels deze uitvraag uit om binnen de meegegeven kaders te komen met een kwalitatief hoogwaardig en op korte termijn uitvoerbaar plan.

1.2 Doel van de uitvraag

Het doel van de uitvraag is het sluiten van een overeenkomst tot uitgifte van bouwrijpe gronden met een koper die vervolgens op deze gronden binnen bij voorkeur vier maanden na onherroepelijke omgevingsvergunning een (modulair) woonproduct woongereed oplevert, passend binnen de visie van het plan Broekgraaf.

Er is een kavelpaspoort toegevoegd waarin de ruimtelijke en stedenbouwkundige randvoorwaarden voor deze locatie zijn opgenomen. De ontwikkelaar is vrij om zelf invulling te geven aan het woningbouwprogramma binnen de meegegeven kaders en randvoorwaarden. In hoofdstuk 4 zijn verder de randvoorwaarden nader uitgewerkt. De tekening met randvoorwaarden (kavelpaspoort) is als bijlage 5 bijgevoegd.

De gemeente verkoopt en levert, na betaling van de koopsom, de uitgeefbare gronden bouwrijp als btw-bouwterrein aan de koper (zie de definitie in de concept uitgifteovereenkomst). De gemeente draagt zorg voor de realisatie van benodigde parkeerplaatsen, inrichting van het omliggende openbare gebied en neemt het risico voor planschade op zich.

1.3 Planconcept

Voor het kavelpaspoort wordt verwezen naar bijlage 5.

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan voor de ontwikkeling van Broekgraaf is onherroepelijk. Op basis van dit bestemmingsplan kan door de ontwikkelaar een omgevingsvergunning worden aangevraagd. Het bestemmingsplan is terug te vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl. -De ontwikkelaar dient de omgevingsvergunning binnen 6 weken na ondertekening van de uitgifteovereenkomst (ontvankelijk) aan te vragen.

Bouwrijp maken

De gemeente maakt de gronden bouwrijp. De in de uitgifteovereenkomst opgenomen leveringsdatum van juli 2025 betreft de verwachte datum waarop de gronden (technisch) bouwrijp kunnen zijn. Nog niet zeker is of de vooraanleg van de nuts dan gereed is.

Hoofdstuk 2 Procedure en proces

2.1 Toepasselijkheid uitvraag

Deze uitvraag regelt de selectieprocedure voor deelplan 3.9 in Broekgraaf. De procedure bestaat uit een inschrijvings- en een beoordelingsfase, die uiteindelijk leidt tot een gunning.

2.2 Processchema

Voor deze uitvraagprocedure geldt het volgende tijdschema.

Tijdschema procedure		Datum
Voortraject	Publicatie voornemen grondverkoop	19-2-2025
	Einde publicatie termijn	11-3-2025
Uitvraag en inschrijving	Uitvraag	12-03-25
	Indienen van vragen 1e ronde	19-03-25
	Nota van inlichtingen 1e ronde	23-03-25
	Uiterste datum inschrijving	06-04-25
Beoordeling	Presentatie + indienen plan + grondbo	04-05-25
	Beoordelen plannen	11-05-25
	Voorlopige gunning	11-05-25
	Definitieve gunning	01-06-25
Na gunning	Ondertekening contract	na definitieve gunning
	Uitwerken bouwplan	
	Start verkoop	
	Start bouw	

2.3 Verkrijgen van inlichtingen

Vragen (1^e vragenronde) met betrekking tot deze uitvraag, bijbehorende bijlagen en eventuele aanvullende stukken kunnen inschrijvers stellen uitsluitend per e-mail tot uiterlijk 17 maart 2025 vóór 12.00 uur. De vragen kunnen uitsluitend per mail worden gesteld via info@broekgraaf.nl. Dat geldt ook voor eventueel gesignaleerde onduidelijkheden, dubbelzinnigheden, tegenstrijdigheden en dergelijke.

De antwoorden op de vragen worden verwerkt in een nota van inlichtingen en uiterlijk vrijdag 21 maart 2025 verstuurd.

De gemeente kan uit eigen beweging aanpassingen doen op de uitvraag. Indien hier sprake van is worden deze aanpassing verwerkt in één of meerdere nota's van inlichtingen. De nota('s) van inlichtingen worden uiterlijk 10 dagen voorafgaand aan de uiterste datum voor het indienen van het plan verstuurd naar alle houders van de uitvraag. De nota's van

inlichtingen maken onderdeel uit van de aanbestedingsdocumenten en prevaleren boven de uitvraag. Er zal geen inlichtingenbijeenkomst worden gehouden.

De verantwoordelijkheid voor het op tijd en juist indienen van vragen en/of opmerkingen ligt bij de Inschrijver.

Hoofdstuk 3 Voorwaarden van inschrijving

3.1 Inschrijven

De inschrijving en planindiening kunt u uitsluitend digitaal doen en dient u te versturen aan info@broekgraaf.nl. De inschrijving is uiterlijk op 4 april 2025. De planindiening is uiterlijk op 2 mei 2025.

Te laat ontvangen inschrijvingen worden niet in behandeling genomen en daarmee van deelname uitgesloten. Inschrijvers blijven te allen tijde zelf verantwoordelijk voor het op tijd en op juiste wijze indienen van hun inschrijving.

De inschrijving bestaat uit de volgende onderdelen:

- Volledig en rechtsgeldig ondertekend inschrijfformulier (bijlage 1) en ingevulde Eigen Verklaring (bijlage 2). Middels het invullen van de Eigen Verklaring geeft inschrijver aan dat de hierin opgenomen uitsluitingsgronden niet op zijn organisatie van toepassing zijn.
- Inschrijving beroeps- en handelsregister.

Uiterlijk op 2 mei 2025 dient u uw plan met grondbod in. Voor het definitieve plan wordt het volgende gevraagd:

- Een specificatie van het grondbod, inclusief een onderbouwd bouwprogramma met de beoogde vrij op naam prijzen voor de koopwoningen (indien van toepassing) ingevuld in het als bijlage 7 opgenomen Biljet Grondbieding.
- Een schetsontwerp, inclusief een visie op beeldkwaliteit met in elk geval:
 - Een toelichting op het plan, bouwconcept en de duurzaamheidsaspecten met daarbij opgenomen een visie en planning
 - Principeprofiel met maatvoering van de overgangen openbaar-privé op schaal 1:100 in pdf.
 - Visie op erfafscheidingen en uitwerking daarvan.
 - Verbeelding van de toepassing van het glasthema.
 - Principeprofiel met maatvoering van eventueel aanwezig infrastructuur op schaal 1:100 in pdf
 - Een verkavelingsplan met omgeving op stedenbouwkundige onderlegger in dwg of een ander in autocad in te lezen programma.
 - Verbeelding van de beeldkwaliteit, gevelbeelden, waarin is opgenomen de gehanteerde materialisatie bij voorkeur in 3D.
 - Plattegronden van de woningen op schaal 1:100 in pdf.
 - Een indicatieve positionering van PV panelen en installaties (zoals warmtepompen, etc). Dit om het aanzicht vanaf de openbare weg te kunnen beoordelen.
 - De gekozen oplossing(en) voor de bergingen en fietsenbergingen.

3.2 Voorwaarden tot inschrijving

De gemeente hanteert de onderstaande algemene voorwaarden voor deelname aan de inschrijving:

- Het doen van een inschrijving betekent dat inschrijver met de bepalingen in deze Uitvraag instemt;
- De inschrijver dient de inschrijving geheel in overeenstemming met deze Uitvraag en bijbehorende documenten aan te leveren;
- De inschrijving dient door een daartoe rechtsgeldig bevoegd persoon te worden ondertekend. De tekeningbevoegdheid dient te blijken uit het uittreksel uit het handelsregister van de Kamer van Koophandel van de onderneming namens wie de persoon ondertekent. Het uittreksel behoeft eerst na verzoek daartoe van de gemeente te worden verstrekt.
- De inschrijving dient voor de gemeente geheel kosteloos te zijn;
- De inschrijving dient opgesteld te zijn in de Nederlandse taal. Correspondentie, contacten en contractering zullen eveneens in de Nederlandse taal geschieden;
- De inschrijver mag de gegevens, die de gemeente Vijfheerenlanden in verband met deze procedure ter beschikking stelt, alleen gebruiken voor het doel waarvoor ze zijn verstrekt. De informatie die hem ter beschikking staat, zal hij niet aan derden ter beschikking stellen en aan zijn personeel slechts bekendmaken voor zover dit nodig is voor het doen van de Inschrijving dan wel – indien en voor zover van toepassing - het realiseren van het bouwplan.
- Indien zich wijzigingen voordoen of dreigen voor te doen in de bedrijfsvoering van inschrijver welke van invloed zijn op de voortgang en afhandeling van de aanbesteding dient inschrijver dit direct kenbaar te maken aan de contactpersoon, e-mail info@broekgraaf.nl.
- De gemeente Vijfheerenlanden behoudt zich het recht voor niet te gunnen.
- Indien inschrijver gedurende de procedure aangeeft dat inschrijver voor de selectie relevante bedrijfsactiviteiten staakt dan behoudt de gemeente zich het recht voor de inschrijving om die reden ter zijde te leggen en niet verder in de beoordeling mee te nemen.
- Inschrijver heeft geen recht op vergoeding van enigerlei kosten, schade en/of anderszins.
- Het risico van het ontbreken van informatie en/of antwoorden door onjuiste of onvolledige overname van overzichten, gegevens en verklaringen, berust bij inschrijver. Afhankelijk van de aard van de omissie of onjuistheid kan dit leiden tot uitsluiting.
- De gemeente behoudt zich het recht voor te allen tijde de door Inschrijvers verstrekte gegevens en verklaringen aan een nader onderzoek te onderwerpen en op juistheid te controleren.

3.2 Juridische voorwaarden

- Inschrijver gaat onverkort akkoord met de bijgevoegde concept-uitgifteovereenkomst al dan niet voorzien van wijzigingen als opgenomen in de nota van inlichtingen. (Bijlage 3).
- Concurrentievervalsing leidt tot uitsluiting. Indien de gemeente vermoedt dat sprake is van vervalsing van de mededinging, dan stelt zij de desbetreffende inschrijver in de gelegenheid aan te tonen dat hij zich niet schuldig heeft gemaakt aan vervalsing van de mededinging. Slaagt de inschrijver naar het oordeel van de gemeente daarin niet, dan volgt uitsluiting van de inschrijver van de verdere uitvraag en kan uitsluiting volgen van eventuele toekomstige uitvragen door de gemeente.
- De gemeente erkent de vertrouwelijkheid van de inschrijving en zal de informatie die haar daaruit bekend is niet aan derden ter beschikking stellen. In het kader van de motivering van de gunningsbeslissing zal het in voorkomend geval noodzakelijk zijn om informatie uit de inschrijving wel bekend te maken. De Inschrijver onderkent dit.
- De inschrijver doet zijn inschrijving 90 dagen gestand, gerekend vanaf het uiterste tijdstip van indiening van het plan. De gestanddoeningstermijn wordt automatisch verlengd tot het moment van definitieve sluiting van de uitgifteovereenkomst met de als eerste in rang geëindigde inschrijver.
- Inschrijver kan geen rechten ontleen aan mondelinge uitspraken, toezeggingen en suggesties van medewerkers en/of adviseurs van gemeente, gedaan in het kader van deze uitvraag. Inschrijvers kunnen zich slechts beroepen op schriftelijke informatie verstrekt door of namens de gemeente.
- Eventueel door inschrijver op zijn inschrijving van toepassing verklaarde algemene (leverings-/verkoop) voorwaarden, anders dan de van toepassing zijnde verkoopvoorwaarden van de gemeente in de uitgifteovereenkomst, leidt tot uitsluiting van verdere deelname aan de aanbesteding. Ook inschrijvingen die anderszins voorwaardelijk zijn gedaan worden uitgesloten van verdere deelname aan de uitvraag.

Hoofdstuk 4 Ruimtelijke uitgangspunten en programma van eisen

Ruimtelijke en stedenbouwkundige randvoorwaarden.

In bijlage 5 is het kavelpaspoort opgenomen en in bijlage 6 is de beoogde beeldkwaliteit beschreven. Het plan moet binnen deze ruimtelijke en stedenbouwkundige randvoorwaarden, zoals opgenomen in het kavelpaspoort en het beeldkwaliteitsplan gerealiseerd kunnen worden. Het is de verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar om binnen deze kaders het plan uit te werken en te realiseren. Voor deze ontwikkeling geldt een maximale bouwhoogte van 3 bouwlagen. Bergingen en fiets parkeren dienen bij voorkeur inpandig (binnen de woongebouwen) te worden opgelost. Indien dit niet mogelijk is kan het ook in de buitenruimte als kwalitatief hoogwaardige losse gebouwtjes worden opgenomen. Dit dient dat wel kwalitatief hoogwaardig worden ingepast.

Financieel

Voor de inschrijving hanteert de gemeente een minimale grondprijs van € 750.000,- exclusief btw en prijspeil 01-07-2025. Een grondbod lager dan het minimum grondbod leidt tot uitsluiting van verdere deelname aan de uitvraag.

De bouw kavels worden als btw-bouwterrein geleverd. Voor de overige bepalingen en grondafname condities verwijzen wij naar de Uitgifteovereenkomst.

Volkshuisvesting

Realisatie van maximaal 40 woningen binnen het toegestane bouwvlak. De woningen dienen zowel voor één- als tweepersoonshuishoudens geschikt te zijn.

Huurwoningen

- Minimaal 14 huurwoningen, waarvan minimaal 3 geschikt voor tweepersoonshuishoudens.
- De huurwoningen moeten voor minimaal 25 jaar worden verhuurd onder de sociale huurgrens en mogen worden verhuurd voor maximaal de toegestane huur op basis van het WWS puntensysteem. De indiener dient de huurprijs per woning te specificeren.
- Minimaal 7 en maximaal 8 van de huurwoningen dienen met voorrang beschikbaar te worden gesteld aan statushouders en/of uitstroom beschermd wonen.

Koopwoningen (indien van toepassing)

- Indien het bouwplan koopwoningen omvat, dienen deze te worden verkocht onder de maximale koopprijs voor sociale koopwoningen, zoals vastgelegd in de "Doelgroepenverordening betaalbare woningen Vijfherenlanden". Deze bedraagt thans € 250.000,- VON (prijspeil 2023). De prijsgrens mag jaarlijks worden verhoogd op basis van CPI alle huishouden (2015).
- Voor de koopwoningen is een zelfbewoningsplicht en anti speculatiebeding van toepassing.

Het Bouwsysteem en ervaring

- Aantoonbare ervaring met de realisatie van compacte appartementen met een hoog leefcomfort.
- Gebruik van een modulair en prefab bouwsysteem (hierna: "Het Bouwsysteem") waarmee een volledig woon gereed gebouw bij voorkeur binnen vier maanden na onherroepelijke inwerkingtreding van de omgevingsvergunning kan worden opgeleverd.

Duurzaamheid en energieprestatie

- Een MPG (Milieu Prestatie Gebouwen) van maximaal 0,55, onderbouwd met berekeningen uit ten minste één eerder project op basis van Het Bouwsysteem.
- Een BCI-index (Building Circularity Index) van minimaal 42%, eveneens aantoonbaar met berekeningen uit ten minste één eerder project op basis van Het Bouwsysteem.
- Een energielabel van A++ of hoger.
- Voorkeur voor innovatieve en experimentele bouwmethoden met veelbelovende, klimaatvriendelijke bouwsystemen.

Planning

De gemeente heeft een sterke wens voor een snelle realisatie van het bouwplan. De woningen dienen bij voorkeur binnen 4 maanden na onherroepelijke omgevingsvergunning woongereed/ opgeleverd te zijn. Hoe sneller de inschrijver de woningen kan opleveren, hoe hoger dit beoordeeld wordt.

Verkeer en parkeren

- De gemeente realiseert de benodigde parkeerplaatsen in de openbare ruimte.

Hoofdstuk 5 Beoordelingen van de inschrijvingen

In de paragrafen hierna zijn de voorwaarden geformuleerd, waaraan een inschrijver en de inschrijving in ieder geval moeten voldoen. Het niet voldoen aan één of meer van de voorschriften leidt onherroepelijk tot uitsluiting van verdere deelname aan de uitvraag, tenzij het een geringe omissie betreft, die voor herstel in aanmerking komt. De inschrijvingen die voldoen aan alle in deze uitvraag gestelde eisen, beoordeelt de gemeente op het gunningscriterium 'Beste Prijs-Kwaliteit Verhouding' en de daaraan ten grondslag liggende gunningscriteria.

5.1 Beoordelingsprocedure

De beoordelingsprocedure verloopt als volgt:

- Stap 1: vaststellen tijdige indiening van de inschrijving en prijsaanbieding volgens tijdschema paragraaf 2.2.
- Stap 2: beoordelen of de inschrijving volledig en conform de uitvraag, zoals opgenomen in hoofdstuk 3 van deze leidraad, is ingediend.
- Stap 3: de geldig bevonden inschrijvingen beoordelen op de gunningscriteria, zoals bepaald in hoofdstuk 6.

Bij gelijke puntenscore vindt loting plaats in het bijzijn van de inschrijvers die op basis van hun puntenaantal gelijkelijk in aanmerking komen voor gunning.

5.2 Beoordelingscommissie

De inschrijvingen worden beoordeeld door een ter zake deskundig team. De beoordelaars bekleden de volgende functies:

- Projectmanagers Broekgraaf
- Stedenbouwkundige supervisor Broekgraaf
- Planeconoom Broekgraaf

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

5.3 Beoordelen op tijdige indiening

De Inschrijving en het Plan moet tijdig ingediend zijn. Een niet tijdig ingediende Inschrijving c.q. Plan is ongeldig en legt de gemeente ter zijde.

5.4 Beoordelen op compleetheid en conformiteit

De Inschrijvingen die tijdig zijn ingediend worden beoordeeld op compleetheid en vervolgens op de vormvereisten die gelden in de uitvraag. Het ontbreken van antwoorden of gegevens leidt tot uitsluiting indien geen sprake is van een herstelbare omissie. Als - om welke reden dan ook - een vraag niet beantwoord kan worden, dan wel de gevraagde gegevens niet (compleet) overgelegd kunnen worden, dient dit voorzien van de reden daarvoor, bij de

Inschrijving uitdrukkelijk te worden vermeld. De gemeente zal afhankelijk van de aard van het gebrek beoordelen of de Inschrijving ongeldig is en in dat geval ter zijde zal worden gelegd, of dat het gebrek voor herstel vatbaar is.

Inschrijvingen die niet compleet zijn en/of aan alle vormvereisten voldoen verklaart de gemeente ongeldig en worden ter zijde gelegd.

Hoofdstuk 6 Gunningscriteria en beoordeling

De op grond van hoofdstuk 3 van de uitvraag geldig bevonden inschrijvingen worden beoordeeld en gerangschikt op basis van het gunningscriterium. Dit criterium is verdeeld in de volgende gunningscriteria, met de daarbij behorende weging:

1. Plankwaliteit 40%.
2. Planning 40%
3. Grondprijs 20%.

Het gunningcriteria 'Kwaliteit' is onderverdeeld in een aantal sub criteria. Per sub criterium kan een aantal punten worden behaald van minimaal 0 en maximaal 10.

Kwaliteit beoordeling	Score
Zeer goed	10
Goed	8
Voldoende	6
Matig	4
Onvoldoende	2
Niets opgeleverd	0

Het gemiddelde van de score op de sub gunningscriteria bepaalt de score. Het beoordelingsteam zal in overleg tot overeenstemming komen over het toe te kennen aantal punten en bijbehorende motivatie.

6.1 Plankwaliteit

De kwaliteit van het schetsontwerp wordt beoordeeld op de volgende punten:

- Planvisie en bouwconcept;
De planvisie wordt beoordeeld naar de mate waarin deze past in het planconcept zoals opgenomen in par. 1.3 en de uitgangspunten zoals opgenomen hoofdstuk 4.
- Architectuur, materialisatie, glasthema accenten en hoekoplossingen
Het onderscheidend karakter van de architectuur met de woningen in de omgeving wordt gewaardeerd.
- Duurzaamheid:
Een hogere duurzaamheid dan gevraagd in de minimale vereisten wordt positief gewaardeerd.
- Erfafscheiding
Zorgvuldig mee-ontworpen overgangen tussen privé en openbaar zijn een vereiste.
- Bergingen
Inpandig opgeloste bergingen en fietsenstallingen krijgen de hoogste score. Indien losse bergingen worden opgenomen wordt gescoord op een kwalitatief hoogwaardig inpassing.

6.2 Planning

De planning wordt op realiteitsgehalte en zorgvuldigheid van de genomen processtappen beoordeeld en zal als bijlage bij de overeenkomst worden gevoegd.

De gemeente heeft een sterke wens voor een snelle realisatie van het bouwplan. De woningen dienen bij voorkeur binnen 4 maanden na onherroepelijke omgevingsvergunning woongereed/ opgeleverd te zijn. Indien u voldoet aan deze termijn krijgt u de maximale (10) punten. Voor elke week dat u de woningen later op kan leveren wordt 1 punt in mindering gebracht op de score. Het minimum aantal punten bedraagt 0.

6.3 Grondprijs

Ten behoeve van het gunningscriterium 'grondprijs' dient de inschrijver het deelnamebiljet grondbieding (bijlage 7) in te vullen.

Aan de grondprijs stelt de gemeente de volgende eisen:

- De gemeente vraagt een minimale grondprijs van € 750.000,- (zegge: zevenhonderdvijftigduizend 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 juli 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.

Aan het inschrijfformulier stelt de gemeente daarnaast de volgende eis:

- Het deelnamebiljet dient volledig en correct te zijn ingevuld en ingediend, op straffe van uitsluiting van de uitvraag.

Het gunningscriterium grondprijs 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

6.4 Beoordelingsmatrix

Het bovenstaande is samengevat in onderstaande beoordelingsmatrix.

Gunningscriterium	Max aantal punten	Wegingsfactor
Kwaliteit • <i>Planvisie en bouwconcept</i> • <i>Planning (oplevering woningen)</i> • <i>Voldoen aan ruimtelijke voorwaarden</i> • <i>Architectuur, variatie, onderscheidend karakter</i> • <i>Materialisatie</i> • <i>Erfafscheidingen (privé/ openbaar)</i> • <i>Duurzaamheid</i>	10	40%
Planning	10	40%
Grondprijs	10	20%

Per deelnemer ontstaat een eindscore en dientengevolge een rangschikking in scores.