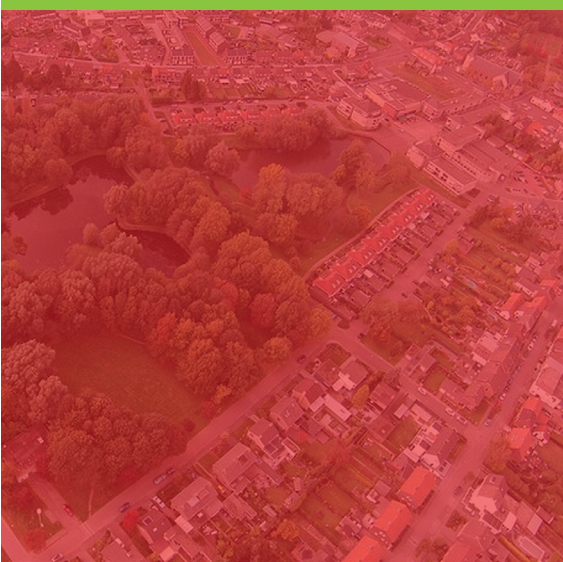
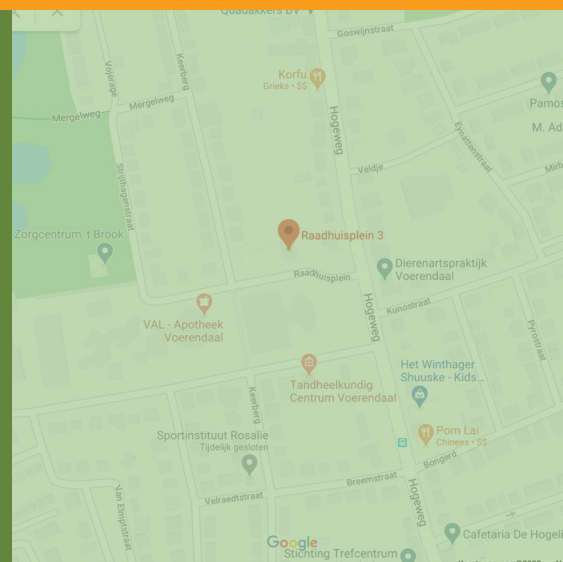


The logo for 'voerendaal' is displayed in a white speech bubble shape. The text 'voerendaal' is written in a lowercase, sans-serif font, with each letter in a different color: 'v' (green), 'o' (orange), 'e' (yellow), 'r' (red), 'e' (green), 'n' (blue), 'd' (purple), 'a' (pink), 'a' (orange), and 'l' (red).

KAVEL

Raadhuisplein 3



‘Wonen in Centrum Voerendaal.
dichtbij voorzieningen en toch landelijk’

Inleiding

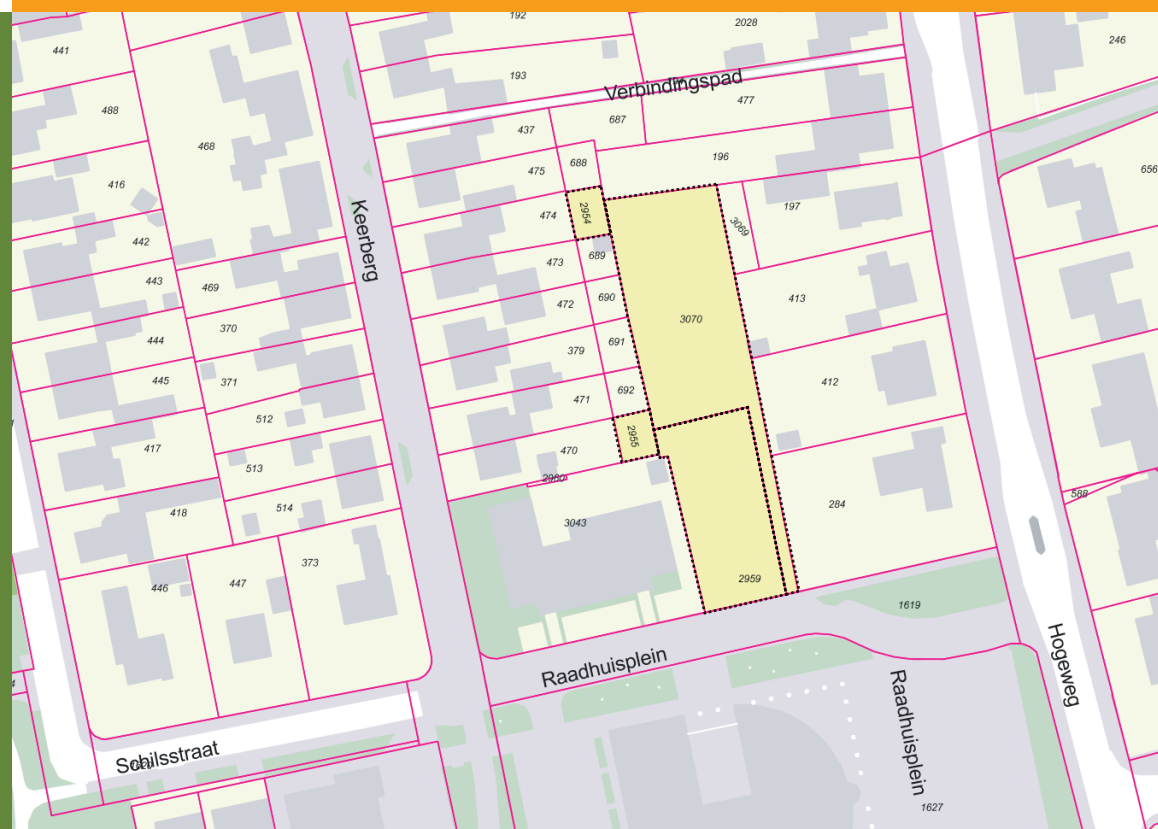
De gemeente Voerendaal heeft besloten om deze kavel te verkopen voor de bouw van enkele woningen. De kavel wordt verkocht in de staat 'as is'. Het bestemmingsplan zal moeten worden gewijzigd door de ontwikkelaar.

DE LOCATIE

Het voormalige Groene Kruisgebouw aan Raadhuisplein 3 is gesloopt en het terrein van 1.907 m² is verkoopklaar gemaakt.

Het te verkopen perceel bestaat uit

1. Voerendaal F 2959: 654 centiaren, in eigendom bij gemeente Voerendaal.
2. Voerendaal F 3070: 1.113 centiaren, in eigendom bij gemeente Voerendaal.
3. Voerendaal F 2954: 70 centiaren, in eigendom bij gemeente Voerendaal.
4. Voerendaal F 2955: 70 centiaren, in eigendom bij gemeente Voerendaal.





WONINGBOUWPROGRAMMA

Het perceel wordt op de markt gebracht voor de ontwikkeling van een woningbouwplan van enkele levensloopbestendige woningen in de categorieën middeldure huur (tot € 950/ maand) en/of koopwoningen tot € 290.000,- V.O.N.



INDELING LOCATIE

De dorpsbouwmeester heeft enkele aanwijzingen gegeven, die wij u graag mee willen geven bij uw inschrijving.

De dorpsbouwmeester adviseert om uit te gaan van een ontsluiting van de woningen aan de westzijde.

Belangrijke aandachtspunten zijn:

- Afscheiding van de aangrenzende percelen
- Hoogteverschillen in het terrein
- Zichtbaarheid van de meer naar achtergelegen te bouwen woningen
- Een goede situering van het parkeren
- Aandacht voor groene structuur
- Uitgangspunt huidige voorgevelrooilijn overige bebouwing
- Uitgaande van 1 volwaardige bouwlaag, evt een gedeeltelijke 2e bouwlaag.
- Aansluiten bij bestaande woonbebouwing

COMPENSATIE – EIS

De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg biedt het kader voor woningbouw in Zuid-Limburg. Onderdeel hiervan is fysieke onttrekking van woningen aan de woningvoorraad indien er nieuwe woningen worden gebouwd. Indien dit fysiek niet mogelijk is dient er een financiële compensatie te worden geboden van 7% op de bekende WOZ-waarde voor het type woning.

Voor de regio Parkstad, waar Voerendaal onder valt, gelden de volgende bedragen:

PARKSTAD LIMBURG		
Type woning	Gemiddelde WOZ-waarde	Afdracht 7%
Appartement	€ 89.300	€ 6.251
2^1	€ 161.500	€ 11.305
Hoekwoning	€ 123.800	€ 8.666
Tussenwoning	€ 112.900	€ 7.903
Vrijstaande woning	€ 260.000	€ 18.200

Het totaal af te dragen bedrag is dus afhankelijk van het aantal woningen en gekozen programma.

Het aanvragen van een subsidie voor het levensloop bestendig maken van woningen (2015) is voor dit project niet mogelijk.





BESTEMMING

De ontwikkelaar zal het bestemmingsplan laten wijzigen en de daarvoor noodzakelijke onderzoeken laten verrichten. De gemeente neemt het verzoek om bestemmingswijziging in behandeling.

PLANSCHADE

De gemeente doet geen onderzoek naar planschade. Dit onderzoek en de verplichting om de eventuele planschadeclaims te vergoeden wordt middels een planschadeverhaalsovereenkomst bij de ontwikkelaar gelegd.



INSCHRIJVING EN GESCHIKTHEIDSEISEN

De inschrijver dient:

- Aan te tonen dat er geen uitsluitingsgronden van toepassing zijn.
- Aan te tonen dat hij in staat is om de locatie te kopen.
- Aan te tonen dat hij in staat is om de locatie te herontwikkelen.
- Referentieproject: in de afgelopen 5 jaar een werk hebben uitgevoerd waarbij minimaal 3 en maximaal 15 woningen zijn gerealiseerd op een inbreidingslocatie waarbij inschrijver (eind)verantwoordelijk was vanaf ontwerpfase tot oplevering inclusief omgevingsmanagement.
- Bij aanmelding te verklaren aan de compensatie-eis (zie hoofdstuk Compensatie – eis) te kunnen voldoen.
- Binnen de gestelde termijnen te kunnen realiseren.
- Woningbouwinitiatieven die mogelijk worden gemaakt via de versoepeling Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg, dienen binnen 2 Jaar (uiterlijk 21-03-2021) te zijn vastgesteld en binnen 5 jaar te zijn gerealiseerd (vanaf momentum van toevoeging aan de subregionale woningmarktprogrammering).

UITSLUITINGSGRONDEN

De volgende uitsluitingsgronden worden gehanteerd:

- De inschrijver, onderneming of een bestuurder ervan is in de vier jaar voorafgaand aan het tijdstip van het indienen van het verzoek tot deelneming of de inschrijving niet bij een onherroepelijke rechterlijke uitspraak veroordeeld wegens deelname aan een criminele organisatie, omkoping, fraude of witwassen van geld.
- De inschrijver of onderneming verkeert niet in staat van faillissement of liquidatie, diens werkzaamheden zijn niet gestaakt, jegens hem geldt geen surseance van betaling of (faillissement-)akkoord en zijn onderneming verkeert niet in een andere vergelijkbare toestand ingevolge een soortgelijke procedure die voorkomt in de op hem van toepassing zijnde wet- of regelgeving.
- De inschrijver of onderneming heeft voldaan aan verplichtingen op grond van op hem van toepassing zijnde wettelijke bepalingen tot betaling van sociale zekerheidspremies of belastingen.
- Het is verboden voor verschillende rechtspersonen die met elkaar zijn gelieerd of verbonden, afzonderlijk deel te nemen aan deze aanbestedingsprocedure.



PLANNING INSCHRIJVING

Raadhuisplein 3 Voerendaal

WEEK	DATUM	ACTIVITEIT	WIE
20	11/5-15/5	start inschrijving	gemeente
21	18/5-22/5	ontvangst reacties (termijn tot en met 1 juni)	gemeente
22	25/5-29/5	ontvangst reacties (termijn tot en met 1 juni)	gemeente
23	2/6-5/6	commissie beoordeelt de inschrijvingen	commissie
24	8/6-12/6	commissie beoordeelt de inschrijvingen	commissie
25	15/6-19/6	commissie verstuurt afwijzingen	commissie
		commissie verstuurt uitnodigingen voor vervolg en proces	commissie
		ontwikkelaars stellen vragen (daarna Nota van Inlichtingen)	ontwikkelaars
26	22/6-26/6	geselecteerde ontwikkelaars geven presentatie en bieding	commissie
27	29/6-3/7	geselecteerde ontwikkelaars geven presentatie en bieding	commissie
28	6/7-10/7	commissie geeft advies aan college van burgemeester en wethouders	commissie
29	14-jul	het college van burgemeester en wethouders besluit tot gunning of besluit om niet te gunnen	het college van burgemeester en wethouders
	zomervakantie		
35	en verder	ontwikkelaar start met planvorming/ koopovereenkomst sluiten	ontwikkelaar / gemeente

NB: Planning is indicatief en uitgaande van huidige coronabeleid. Gemeente behoudt zich het recht voor om de procedure op enig moment te staken en het perceel niet te gunnen, dit kan niet leiden tot enige aanspraken.



SELECTIECRITERIA

De inschrijver wordt gevraagd een visie op de opgave te verwoorden in maximaal 600 woorden of maximaal 5 pagina's in A3 formaat, inclusief foto's, tekeningen of afbeeldingen.

De volgende vragen dienen in ieder geval in de visie te worden beantwoord.

- Welke invulling heeft u voor ogen op deze locatie (kwantitatief en kwalitatief)?
- Schets/volumes van beoogde invulling?
- Op welke wijze bereikt u de doelgroep voor uw plannen?
- Op welke manier gaat u omwonenden en andere belanghebbenden betrekken bij de planvorming?

BEOORDELING INSCHRIJVINGEN OP SELECTIECRITERIA

De visies worden beoordeeld door een selectiecommissie bestaande uit medewerkers met verschillende vakdisciplines binnen de gemeente Voerendaal en een externe stedenbouwkundige. De beoordeling geschiedt door een waardering toe te kennen;

- De ruimtelijke kwaliteit van de voorgestelde invulling (50%).
- De mate waarin de gemeente ervan wordt overtuigd dat de doelgroep kan worden bereikt (25%).
- De mate waarin de gemeente ervan wordt overtuigd dat omwonenden en belanghebbenden inbreng hebben in de planvorming (25%).



GUNNINGSFASE

Geselecteerde partijen worden uitgenodigd voor de gunningsfase. In deze fase wordt een beperkte groep partijen uitgenodigd om hun inschrijving verder toe te lichten en te motiveren. In de gunningsfase wordt gevraagd om:

BIEDING OP HET PERCEEL

De partij dient een onvoorwaardelijke bieding te doen op het perceel.

UITWERKING VAN DE VISIE OP DE OPGAVE VOOR HET PERCEEL

Partijen worden uitgenodigd om hun plan, de uitgewerkte visie, te presenteren voor een ambtelijke beoordelingscommissie met de dorpsbouwmeester als adviseur.

GEMEENTE LEVERT AANVULLENDE INFORMATIE

De gemeente zal in deze fase aanvullende informatie aanleveren (denk aan technische gegevens/ resultaten bodemonderzoeken) voor zover deze beschikbaar is.

GUNNINGSCRITERIA

BPKV

Er wordt gegund op basis van de Beste Prijs-kwaliteitsverhouding. De score op de kwaliteit van het plan en de waardering van de financiële bieding, beiden voor 50%, leidt tot een totaalscore.

KWALITEIT

Bij de beoordeling van de kwaliteit worden verschillende criteria gehanteerd die rechtstreeks met de aard van de opdracht verband houden

Zoals:

- De technische waarde
- De esthetische en functionele kenmerken
- De realisatietermijn
- Communicatie met/ participatie door de omgeving

Vervolgens wordt er een koop-en realisatieovereenkomst gesloten met de ontwikkelaar die het project gegund krijgt.

RECHT OM NIET TE GUNNEN

De gemeente behoudt zich het recht voor om de procedure op enig moment te staken en het perceel niet te gunnen, zonder dat dit leidt tot enige aanspraken.

‘Wonen in Centrum Voerendaal,
dichtbij voorzieningen en toch landelijk’



voerendaal

INTERESSE?

U kunt nadere informatie verkrijgen bij Carola Meuwissen, projectleider bij de gemeente Voerendaal. Bereikbaar onder nummer 045-575 3399 en via mail carola.meuwissen@voerendaal.nl

Gemeente Voerendaal | Raadhuisplein 1 | Postbus 23000 | 6367 ZG Voerendaal
www.voerendaal.nl