

Verkoop Elzenstraat 4 in Nijmegen-Oost

Verkoopdocument



Inhoudsopgave

Verkoop Elzenstraat 4 in Nijmegen-Oost	1
Verkoopdocument	1
Inhoudsopgave	1
1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Gemeentelijkeontwikkelingsvoorwaarden	3
1.3 Leeswijzer	3
1.4 Definities	3
2. Ligging en ontwikkelingskader	5
2.1 Beschrijving en ligging object	5
2.2 Omgeving	5
2.3 Bestemmingsplan	6
2.4 Geluidsbelasting	7
2.5 Groene ruimte en bomen	7
2.6 Parkeren	8
2.7 Hemelwaterafvoer	8
2.8 Bodem	8
2.9 Archeologie en explosieven	8
2.10 Afvalinzameling bij appartementengebouwen	8
2.11 Levering	9
2.12 Koopsom	9
3. Procedure en processtappen	10
3.1 Algemene procedureregels	10
3.2 Specifieke Procedureregels	11
3.3 Communicatie tijdens de verkoopprocedure	11
3.4 Processtappen en planning	11
4. Ambities	13
4.1 Ruimtelijke kwaliteit	13
4.2 Cultuurhistorie	14
4.3 Natuurinclusiviteit	15
4.4 Duurzaamheid	16
4.5 Leefbaarheid	17
5 Selectiefase	18
5.1 Algemeen	18
5.2 Geschiktheidseisen	18
5.3 Visie en moodboard	18
6 Biedingsfase	19
6.1 Indienen bod (planvoorstel)	19
6.2 Vervolg na bod	19
6.3 Uitsluitingscriteria	20
6.4 Beoordeling	21
6.5 Ontwerpvergoeding	24
7 Bijlagen	25

1. Inleiding

Dit hoofdstuk bestaat uit de volgende paragrafen:

- 1.1 Aanleiding
- 1.2 Gemeentelijke ontwikkelingsvoorwaarden
- 1.3 Leeswijzer
- 1.4 Definities.

1.1 Aanleiding

Op de locatie van een voormalig wijkcentrum in Nijmegen-Oost aan de Elzenstraat 4-4a wil de gemeente Nijmegen een woningbouwontwikkeling (minimaal 10 en maximaal 30 woningen, grondgebonden en/of appartementen) zien met een gevarieerd programma, maar zij heeft niet de wens deze ontwikkeling zelf te realiseren. De gemeente heeft de overtuiging en verwachting dat een CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) een goede en creatieve invulling aan woningbouw op deze locatie kan geven. De gemeente ziet de ontwikkeling van deze plek in Nijmegen-Oost als een kans voor een CPO en nodigt dan ook alleen CPO's uit om hierop in te schrijven.

De te ontwikkelen locatie heeft een eigen karakteristiek en er wordt gezocht naar een ontwikkelingsmogelijkheid waarbij samenhang met de omgeving en haar bebouwing van belang is.

De locatie maakt deel uit van het plangebied Elzenstraat/Vlierestraat, waarop het wijkcentrum en een Montessorischool voor voortgezet onderwijs waren gevestigd. De locatie Vlierestraat wordt door een woningcorporatie herontwikkeld (nieuwbouw) tot een plek met zorgwoningen. De locatie gelegen aan de Elzenstraat wil de gemeente Nijmegen nu openbaar verkopen aan een CPO ten behoeve van woningbouw. Geïnteresseerde CPO's zijn in de gelegenheid gesteld dit verkoopdocument te downloaden door inschrijving op de applicatie Negometrix.

De verkoop vindt plaats middels een openbare procedure waarbij na een selectie maximaal drie geselecteerde partijen een bieding kunnen doen. De selectie zal eruit bestaan dat belangstellenden schriftelijk hun plan ten aanzien van de locatie indienen. De selectieprocedure is beschreven in hoofdstuk 5.

1.2 Gemeentelijke ontwikkelingsvoorwaarden

De gemeente beoogt met deze verkoopprocedure ruimte te bieden voor planvoorstellen en heeft de voorwaarden en ambities op hoofdlijnen opgesteld. De beoordeling van de ingediende planvoorstellen zal aan de hand van tevoren vastgestelde criteria plaatsvinden. De criteria maken een kwalitatieve beoordeling tussen de planvoorstellen mogelijk.

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van hetgeen te koop wordt aangeboden en hoofdstuk 3 beschrijft de procedure die daarvoor gevolgd wordt. Hoofdstuk 4 verwoordt de ambitie, in hoofdstuk 5 wordt de selectieprocedure beschreven en in hoofdstuk 6 zijn de uitsluitingscriteria, de beoordeling en de puntentoekenning voor de biedingsfase uitgewerkt.

1.4 Definities

In dit document worden de onderstaande begrippen gehanteerd.

Belangstellende: Aanvrager van het verkoopdocument via Negometrix.

Deelnemer: Een belangstellende die via Negometrix zijn belangstelling voor de locatie kenbaar maakt (voor in te dienen stukken zie hoofdstuk 5).

Bieder:	Een deelnemer die is geselecteerd om deel te nemen aan de biedingsfase en die een planvoorstel heeft ingediend in het kader van de verkoop bij inschrijving van het object.
Selectiecommissie:	De selectiecommissie selecteert aan de hand van de ingediende stukken de drie partijen die verder gaan. De commissie bestaat uit drie leden.
Beoordelingscommissie:	De beoordelingscommissie is de commissie die de ingediende plannen van de drie bidders beoordeelt op de in hoofdstuk 6 aangegeven kwaliteitscriteria. De commissie bestaat uit zes leden: een stedenbouwkundige, een adviseur duurzaamheid, een adviseur openbare ruimte, een adviseur cultuurhistorie, een lid van de commissie Beeldkwaliteit van de gemeente Nijmegen en één vertegenwoordiger uit de buurt.
Koper:	De bieder aan wie de verkoop bij inschrijving wordt gegund.
Object:	De onroerende zaak, zoals nader is omschreven in hoofdstuk 2.
Perceel:	De kadastrale oppervlakte van hetgeen te koop wordt aangeboden.
Verkoper:	De gemeente Nijmegen, hierna te noemen: gemeente.

2. Ligging en ontwikkelingskader

Dit hoofdstuk geeft een samenvatting van hetgeen te koop wordt aangeboden. Voor inhoudelijke zaken wordt tevens verwezen naar de bijlagen. Het hoofdstuk bestaat uit de volgende paragrafen:

- 2.1 Beschrijving en ligging object
- 2.2 Omgeving
- 2.3 Bestemmingsplan
- 2.4 Geluid
- 2.5 Groene ruimte & bomen
- 2.6 Parkeren
- 2.7 Hemelwaterafvoer
- 2.8 Bodem
- 2.9 Archeologie explosieven
- 2.10 Levering
- 2.11 Koopsom

2.1 Beschrijving en ligging object

Het object betreft een perceel grond, gelegen aan de Elzenstraat 4-4a in Nijmegen in de wijk Hengstdal van stadsdeel Nijmegen-Oost.

Het object is in eigendom bij de gemeente Nijmegen en kadastraal bekend als gemeente Hatert, sectie H, perceel nummer 2217 (gesplitst in appartementsrechten 2495A1 en 2495A2) en is totaal 3.353 m² groot.

De eigendomsinformatie en akten zijn opgenomen in **bijlage 1**.



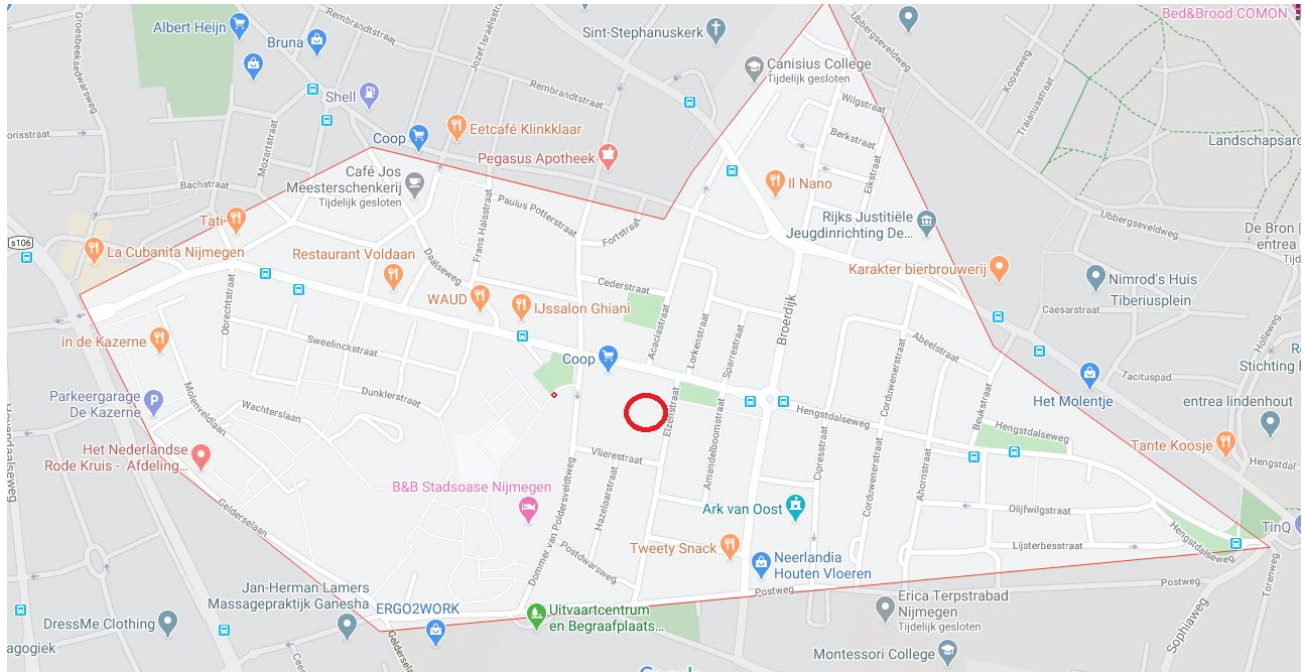
Kaart met kadastraal perceel nummer (object rood omlijnd)

2.2 Omgeving

De wijk Hengstdal is gebouwd tussen de jaren 20 en de jaren 50, nadat langs de doorgaande wegen al enige lintbebouwing was ontstaan. De wijk ligt op de stuwwal van het Rijk van Nijmegen, waardoor de ligging van het object en haar omgeving wordt gekenmerkt door hoogteverschillen.

Het object grenst aan de achtertuinen en –terreinen van de Dommer van Poldersveldweg en de Van 't Santstraat in de wijk Hengstdal. Aan de zijde van de Elzenstraat wordt het object omsloten door de Bomenbuurt, een tuinwijk uit de jaren dertig, die zich uitstrekt aan weerszijden van de Van 't Santstraat, De Elzenstraat en de Vlierestraat worden gekenmerkt door hoogteverschillen, fraaie bomenlanen en aaneengesloten bebouwing van een- en tweelaags woningen met kappen.

Hengstdal heeft een levendig karakter. Er zijn veel voorzieningen, zoals winkels, cafés en restaurants, gespecialiseerde ambachtelijke bedrijfjes en dienstverlenende bedrijven. Het is een geliefde wijk om te wonen.



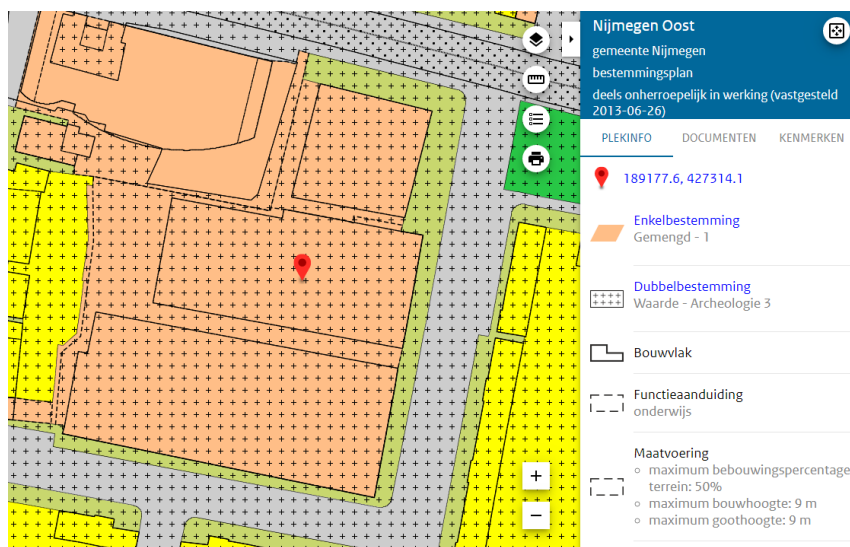
De wijk Hengstdal (bron: Google)

2.3 Bestemmingsplan

Vigerend bestemmingsplan

Het object is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Nijmegen Oost' (deels onherroepelijk in werking gesteld op 26-06-2013) en heeft de enkelbestemming 'Gemengd-1' en de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie 3'. De bestemming laat wonen toe. De hoofdbebouwing dient binnen het bouwvlak te worden opgericht en binnen het maximale bebouwingspercentage van 50% van het terrein (dit geldt tevens voor eventuele ondergrondse bebouwing die tot de hoofdbebouwing behoort, zoals kelders, parkeergarage etc.). De bouwhoogte bedraagt maximaal 9 meter, de goothoogte maximaal 9 meter.

Aanvullend op de bestemming wordt gesteld dat tussen de 10 en 30 woningen mogen worden gebouwd. Dit kunnen zowel grondgebonden woningen zijn als een appartementengebouw.



Uitsnede bestemmingsplankaart
(bron: ruimtelijkeplannen.nl)

2.4 Geluidsbelasting

De Hengstdalseweg-Van 't Santstraat ten noorden van het object is een doorgaande weg waar een snelheid van 50 km/h is toegestaan. Het geluid dat deze weg produceert is ook waar te nemen op een deel van het object. Er is een berekening gemaakt op basis van verkeersprognoses voor 2030 en daaruit blijkt dat de geluidsbelasting niet hoger is dan 48 dB. Dit is de waarde waarbij de Wet geluidhinder nieuwe geluidgevoelige bestemmingen zonder belemmeringen toestaat. Er hoeft dus geen rekening gehouden te worden met het geluid van de Hengstdalseweg-Van 't Santstraat.

2.5 Groene ruimte en bomen

Groene zone

Aan de westzijde van het perceel wordt een strook van 5 meter breed vrijgehouden voor een natuurlijke inrichting met de bestaande bomen, struikgewas en andere soorten groen om ten behoeve van soortendiversiteit hier een ecologische zone van 'ruige' natuur te creëren. Voor zover deze strook nog ingericht moet worden (buiten het bestaande), is dit voor de nieuwe eigenaar. In de koopovereenkomst zal voor deze strook een instandhoudingsplicht met kettingbeding worden opgenomen.

Bomen

De gemeente Nijmegen heeft een boomeffectanalyse (BEA) laten uitvoeren om de conditie van de bomen op de locatie Elzenstraat én Vlierestraat te beoordelen. Uit deze analyse is gebleken dat niet alle bomen in een even goede conditie zijn. De gemeente zal voor haar rekening enkele bomen in slechte conditie laten rooien. De rest van de bomen zal, behalve als een deel ten behoeve van de sloop en het onderzoek naar explosieven moet wijken, blijven staan. Het doel hiervan is zoveel mogelijk behoud van groen op de locatie Elzenstraat/Vlierestraat.

Japanse duizendknoop

Op de locatie Elzenstraat, tegen de erfgrans met de Van 't Santstraat 300-380, heeft de gemeente de groei van Japanse duizendknoop geconstateerd. Dit is en wordt met regelmaat bestreden, waardoor de groei goed onder controle is. Vanaf juridische levering van het perceel aan een koper gaat het risico van bestrijding van de Japanse duizendknoop over op koper.

Bijlage 2: Boomeffectanalyse

2.6 Parkeren

Het object wordt ontsloten vanaf de Elzenstraat.

Parkeren dient op eigen terrein te worden opgelost volgens de vigerende parkeernorm van de gemeente Nijmegen.

In het ontwerp dient de parkeeroplossing uitgewerkt te worden volgens de normen uit de parkeernota 'Parkeren in Nijmegen 2020-2030'.

Bijlage 3: Parkeernota 'Parkeren in Nijmegen 2020-2030'.

2.7 Hemelwaterafvoer

Met het afkoppelen -of niet aansluiten- van hemelwaterafvoer op de riolering wil de gemeente Nijmegen bijdragen aan het verminderen van de vuiluitworp vanuit de riolering op het oppervlaktewater door de beschikbare afvoercapaciteit van de bestaande riolering beter te benutten en door minder schoon hemelwater via de riolering af te voeren naar de rioolwaterzuivering. Een koper is voor wat betreft de hemelwaterafvoer verplicht een infiltratiesysteem met de daarbij behorende onderhoudsvoorzieningen aan te leggen, een en ander zoals vastgesteld in de "Nota afkoppelen en infiltreren hemelwaterafvoer (herziene versie maart 2013), gepubliceerd in het gemeenteblad onder 2013-063.

Bijlage 4: Nota afkoppelen en infiltreren hemelwater maart 2013.

2.8 Bodem

Het object mag niet in zodanige mate verontreinigd zijn dat een aanvraag om bouwvergunning voor ontwikkeling van de locatie conform de op het object rustende bestemming niet kan worden verleend.

Door de gemeente wordt een bodemonderzoek uitgevoerd, waaruit moet blijken dat het object geschikt is voor het beoogde doel. Het rapport van het bodemonderzoek zal te zijner tijd aan de koper ter hand worden gesteld.

2.9 Archeologie en explosieven

Het object zal voor en na de sloop van de gebouwen worden onderzocht op explosieven, zodat het kan worden vrijgegeven voor verdere ontwikkelingen.

Een archeologisch proefsleuvenonderzoek is in 2018-2019 uitgevoerd, waarna het object is vrijgegeven voor verdere ontwikkelingen. Daarom behoeven aan een omgevingsvergunning geen verdere voorwaarden te worden verbonden ter bescherming van archeologische waarden. Wel wordt de initiatiefnemer, gezien het feit dat de archeologische verwachting niet nihil is, geadviseerd rekening te houden met het aantreffen van toevalsvondsten, die bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed of bij de gemeente dienen te worden gemeld op basis van artikel 5.10 van de Erfgoedwet.

Bijlage 5: Selectiebesluit archeologie

2.10 Afvalinzameling bij appartementengebouwen

Bij de ontwikkeling van een nieuwbouwcomplex wordt afvalscheiding expliciet mogelijk gemaakt door in pandige opslag van herbruikbaar afval (GFT, oud papier en kunststof) met een hoog serviceniveau. Dar haalt de herbruikbare stromen in pandig op en houdt de containers schoon.

- GFT, oud papier en kunststof kunnen door bewoners op ieder moment ingebracht worden in een centrale opslagruimte.

- Restafval wordt buiten het complex ingezameld met ondergrondse containers met het afvalpasje, waarbij het diftar tarief op het pasje wordt doorbelast (tarieven op <https://www.dar.nl/andersbetalenvooruwrestafval>). Diftar staat voor gedifferentieerde tarieven waarbij per huishouden geregistreerd wordt hoeveel afval aangeboden wordt en hoe meer afval een burger aanbiedt hoe hoger de afvalstoffenheffing zal zijn.

De gemeente financiert in de ondergrondse containers voor het restafval bij het complex of bij de supermarkt in de buurt.

Als in pandige opslag van het herbruikbare afval (GFT, oud papier en kunststof) niet mogelijk is, dan dient de ontwikkelaar/CPO gemotiveerd aan de gemeente aan te tonen waarom dit niet mogelijk is. Kosten voor de dan (eventueel) aan te leggen ondergrondse containers komen in dit geval voor de ontwikkelaar/CPO. De kosten voor ondergrondse containers voor restafval blijven voor rekening van de gemeente.

2.11 Levering

Het plan van bieder zal onderdeel uitmaken van de koopovereenkomst die, na het succesvol doorlopen van dit verkoopproces, aan het college van Burgemeester en Wethouders (hierna te noemen B&W) van de gemeente Nijmegen ter besluitvorming wordt aangeboden. Direct na besluitvorming en/of ondertekening van de koopovereenkomst dient 10% van het bod overgemaakt te worden aan de gemeente. De juridische levering vindt plaats uiterlijk 12 maanden na besluitvorming en ondertekening. Na levering zijn de risico's voor de ontwikkeling van de locatie voor de koper/nieuwe eigenaar.

Bijlage 6: Conceptkoopovereenkomst, standaard verkoopvoorwaarden en concept situatietekening

2.12 Koopsom

Het object wordt aangeboden voor een vaste koopsom van **€ 1.550.000,-** (zegge: één miljoen vijfhonderdvijftigduizend euro), te vermeerderen met btw.

3. Procedure en processtappen

Dit hoofdstuk bestaat uit de volgende paragrafen:

- 3.1 Algemene procedureregels
- 3.2 Specifieke procedureregels
- 3.3 Communicatie tijdens de verkoopprocedure
- 3.4 Processtappen en planning (van zowel de selectiefase als de biedingsfase)

3.1 Algemene procedureregels

1. Onderhavige verkoopprocedure is geen aanbesteding in de zin van de (herziene) Aanbestedingswet 2012. De (herziene) Aanbestedingswet 2012 (inclusief daarop gebaseerde regelgeving) is niet van toepassing op deze procedure.
2. Het indienen van het bod (planvoorstel) houdt in dat de bieder instemt met de voorwaarden zoals beschreven in dit verkoopdocument, mogelijke nota's van inlichtingen en de bij deze documenten behorende bijlagen.
3. Het onherroepelijke bod dient een gestanddoeningstermijn te hebben vanaf de datum van indiening van ten minste 3 maanden.
4. Het bod en alle overige correspondentie dienen in de Nederlandse taal gesteld te zijn.
5. Het ongemotiveerd weglaten van gegevens en/of bijlagen kan tot uitsluiting leiden, evenals aanbidding in een andere vorm en volgorde dan voorgeschreven in dit verkoopdocument.
6. Het verstrekken van onjuiste gegevens kan tot uitsluiting leiden.
7. De gemeente behoudt zich het recht voor de door bieder ingediende documenten, die niet voldoen aan de voorgeschreven verkoopprocedure, dan wel niet volledig of onjuist zijn, niet in behandeling te nemen.
8. De gemeente behoudt zich het recht voor te allen tijde de verstrekte gegevens en verklaringen aan een nader onderzoek te onderwerpen en op juistheid te controleren.
9. De bieder zal strikte vertrouwelijkheid in acht nemen ter zake van alle vertrouwelijke informatie welke hem bekend is of wordt van de gemeente. De informatie welke hem ter beschikking staat, zal hij niet aan derden ter beschikking stellen en aan zijn personeel slechts bekend maken voor zover dit nodig is voor het doen van het bod. Deze vertrouwelijkheid is wederkerig, de gemeente zal op dezelfde wijze omgaan met de vertrouwelijke informatie van bieder.
10. De door bieder gemaakte kosten voor het opstellen en het aanbieden van het bod worden niet vergoed, behoudens hetgeen is aangegeven in paragraaf 6.5.
11. Correspondentie en het ontvangen voorstel worden na afloop niet aan bieder geretourneerd.
12. Gegevens en documentatie waarnaar in dit verkoopdocument niet uitdrukkelijk wordt gevraagd, worden niet in de beoordeling betrokken en niet op prijs gesteld.
13. Gedurende de verkoopprocedure zal bieder het contact met de gemeente laten verlopen via één contactpersoon. Deze dient gemachtigd te zijn om namens bieder op te treden.
14. Eventuele geschillen die naar aanleiding van de onderhavige verkoopprocedure, en/of de daaruit voortkomende overeenkomst mochten ontstaan, zullen worden voorgelegd aan de daartoe bevoegde burgerlijke rechter. Indien een bieder het niet eens is met het verloop en/of de uitkomst van de verkoopprocedure dient deze hiertegen binnen een termijn van 20 kalenderdagen na het kenbaar maken van de winnende partij door de gemeente aan alle bidders (zie paragraaf 3.4 onder 12) een kort geding aanhangig te hebben gemaakt bij de daartoe bevoegde burgerlijke rechter. Na het verstrijken van voornoemde termijn van 20 kalenderdagen vervalt het recht om nog te klagen over het verloop en/of de uitkomst van de verkoopprocedure.
15. Door bieder gebruikte branchevoorwaarden, algemene voorwaarden of andere voorwaarden van bieder zijn niet van toepassing. Op een eventuele overeenkomst zullen uitsluitend de voorwaarden van de gemeente Nijmegen van toepassing zijn, zoals opgenomen in de, bij deze procedure verstrekte, (concept)koopovereenkomst.

16. Verkoop geschiedt onder het voorbehoud, dat daartoe de vereiste toestemmingen door de bevoegde autoriteiten zijn verkregen.
17. De gemeente behoudt zich het recht voor om wegens moverende redenen te stoppen met dit verkoopproces. Ook is de gemeente niet verplicht over te gaan tot verkoop. Dat alles zonder enig recht op schadevergoeding of compensatie, in welk vorm dan ook, voor de bieder(s).

3.2 Specifieke Procedureregels

1. De gemeente Nijmegen maakt de verkoop bekend door digitale publicatie op haar website kavelsvastgoed.nijmegen.nl en Negometrix.
2. Geïnteresseerde partijen (CPO's) maken zich kenbaar zoals in de publicatie vermeld wordt. Na aanmelding krijgt een partij digitaal toegang tot de documenten.
3. De te verkopen locatie kan op eigen gelegenheid worden bekeken.
4. Gelegenheid tot het stellen van vragen wordt geboden tot het moment zoals opgenomen in de planning bij 3.4.
5. Alle geïnteresseerde partijen ontvangen via Negometrix de antwoorden op de gestelde vragen.

3.3 Communicatie tijdens de verkoopprocedure

De gemeente Nijmegen wenst alle communicatie tijdens deze verkoopprocedure via Negometrix te laten lopen. Stukken worden ter beschikking gesteld na aanmelding via het platform Negometrix. Vragen en antwoorden lopen eveneens via Negometrix. Ook de bieding (planvoorstel) moet worden ingediend via Negometrix. Het is de verantwoordelijkheid van bieder dat berichten de gemeente (via Negometrix) bereiken.

3.4 Processtappen en planning

In dit verkoopproces zijn twee fasen te onderscheiden, de selectiefase en de biedingsfase. Hierna volgt een overzicht van de processtappen binnen deze fasen.

Selectiefase

<u>Processtappen</u>	<u>Data</u>
1. Publicatie vanaf	1 februari 2021
2. Gelegenheid tot het stellen van vragen via Negometrix tot en met uiterlijk	1 maart 2021
3. Beantwoording vragen via Negometrix	8 maart 2021
4. Kenbaar maken belangstelling om deel te nemen tot uiterlijk	29 maart 2021
5. Bekendmaking welke partijen zijn geselecteerd om deel te nemen aan de Biedingsfase	19 april 2021

Biedingsfase

<u>Processtappen</u>	<u>Data</u>
6. Gelegenheid tot het stellen van vragen via Negometrix tot en met uiterlijk	10 mei 2021
7. Beantwoording vragen via Negometrix	17 mei 2021
8. Indienen biedingen/planvoorstellen	12 juli 2021
9. Presentaties aan beoordelingscommissie	week van 6 september 2021
10. Beoordeling biedingen en presentaties	week van 13 september 2021
11. Voornemen tot gunning kenbaar maken	20 september 2021
12. Bezwaartermijn 20 kalenderdagen tot en met	10 oktober 2021
13. Definitieve gunning kenbaar maken	29 oktober 2021
14. Ondertekening koopovereenkomst en aanbetaling 10%	1 december 2021
15. Juridische levering en betaling	1 september 2022

De data voor het stellen van vragen, het kenbaar maken van belangstelling en het indienen van de bieding/het planvoorstel (met bijbehorende bescheiden) en de bezwaartermijn gelden als uiterste en fatale termijnen; de overige hierboven genoemde data zijn streefdata.

4. Ambities

De gemeente Nijmegen streeft voor de invulling van deze locatie een viertal ambities na. Het betreft hier de aspecten ruimtelijke kwaliteit (stedenbouwkundige inpassing en beeldkwaliteit), cultuurhistorie, natuurinclusiviteit en duurzaamheid. In de biedingsfase kunnen op deze ambities punten worden gescoord. Daarnaast kunnen punten worden gescoord voor de ambitie 'leefbaarheid' vanuit de buurt.

Hieronder zijn de genoemde ambities verder uitgewerkt. De puntenbeoordeling hiervan is opgenomen in hoofdstuk 6 (Biedingsfase).

Dit hoofdstuk bestaat uit de volgende paragrafen:

- 4.1 Ruimtelijke kwaliteit (onderdelen stedenbouwkundige inpassing en beeldkwaliteit)
- 4.2 Cultuurhistorie
- 4.3 Natuurinclusiviteit
- 4.4 Duurzaamheid (onderdelen fysieke duurzaamheidsaspecten en duurzame woonconcepten)
- 4.5 Leefbaarheid

4.1 Ruimtelijke kwaliteit

4.1.1 Stedenbouwkundige inpassing

De locatie (inclusief het naastgelegen terrein van de voormalige school aan de Vlierestraat, waar een woon-zorgcomplex wordt gerealiseerd) is gelegen in de wijk Hengstdal aan de oostzijde van Nijmegen. De wijk is gebouwd tussen de jaren 20 en de jaren 50. De karakteristieke Bomenbuurt zoals het deel van de wijk ook wel wordt genoemd typeert zich door de aanwezigheid van veelal kleine straten en huurwoningen met in de straten veel groen. De omringende bebouwing op de planlocatie bestaat met name uit bebouwing welke dateert uit de jaren 30 met bijbehorende karakteristieke elementen zoals de aanwezige tuinmuurtjes.

De wijk heeft een lichte glooiing door de ligging op een stuwwal. Dit is op de planlocatie goed waarneembaar door een sterk hoogteverschil van circa 3 meter, waarbij het westelijk deel van het terrein lager gelegen is. Dit hoogteverschil biedt voor het plangebied mogelijkheden omdat de onderste bouwlaag verdiept gelegen is en met name aan de oostzijde van het terrein niet of nauwelijks waarneembaar. Dit zorgt ervoor dat het toevoegen van een derde bouwlaag er alsnog voor zorgt dat een gebouw minder massaal overkomt naar de omgeving en voor wat betreft de hoogte beter aansluit bij omringende bebouwing, die veelal bestaat uit één- of maximaal twee bouwlagen met kap. Aan de westzijde biedt het hoogteverschil de mogelijkheid om een entree te maken in het lager gelegen deel van het gebied naar een centraal gelegen ruimte en hier een functie aan te koppelen. Dit sluit tevens aan bij de maximale bouw- en goothoogte die is toegestaan volgens het vigerende bestemmingsplan namelijk 9 meter.

Aan de westzijde van het plangebied is een groene zone van 5 meter breed aanwezig die een passende erfafscheiding vormt tussen het plangebied en de achtertuinen van de woningen aan de Dommers van Polderveldtweg. Deze groene zone dient te worden behouden.

Aan de achterzijde van het perceel is een tuin gelegen met een open karakter. Deze grenst aan de tuinen van het huidige schoolgebouw dat in de toekomst eveneens een andere invulling zal krijgen. De uiteindelijke invulling van het voormalige schoolgebouw op de hoek Vlierestraat – Elzenstraat is nog niet vastgelegd. Desondanks staat voorop dat het open karakter van de tuinen behouden dient te blijven. Dit komt ten goede aan de belevingswaarde van het achtergelegen terrein en het zicht vanuit toekomstige appartementen en tevens bestaande appartementen van belendende bebouwing. Het is een meerwaarde wanneer het tuinontwerp rekening houdt met de mogelijkheid om de tuinen als één geheel in te richten, op het moment dat er meer duidelijkheid is over de concrete invulling op beide locaties. Het is een pré dat het inrichtingsplan rekening houdt met een toekomstige visuele en fysieke aansluiting van beide terreinen.

Denk hierbij aan de mogelijkheid om in de vervolgfase van het traject een gemeenschappelijk deel te ontwerpen en in te richten zoals bijvoorbeeld een moestuin of bloementuin.

De entree is gelegen aan de Elzenstraat. De achterzijde van de locatie is gelegen in het verlengde van de Acaciastraat waardoor een zichtas ontstaat vanuit de Acaciastraat en de hoek met de Hengstdalseweg (t.h.v. de supermarkt COOP). Deze zichtas kan interessant zijn omdat deze zich richt op een deel van het plangebied. Een verhoging/accents op een van beide gebouwen (woonzorggebouw of CPO-locatie) kan deze zichtas versterken.

De toekomstige ontwikkeling (grondgebonden woningen en/of appartementen) zal zich (in het geval van één enkel gebouw) oriënteren naar de straatzijde, waarbij wordt uitgegaan van één bouwblok met mogelijk een 'staffeling' van volumes. Uitgangspunt is dat het object in zijn omgeving tot zijn recht komt en dat het object, de openbare en privé buitenruimten en de bebouwing rondom het object in het ontwerp als samenhangend geheel worden beschouwd. De compositie van de bouwmassa's (opbouw in hoofd- en nevenmassa's, dakvorm, nokrichting) en de compositie van de gevelindeling (reliëf, vlakken, openingen, onderlinge verhoudingen) dient overtuigend te zijn. Aan de achterzijde van het CPO-gebouw moet voldoende ruimte overblijven voor een ruime (mogelijk deels gemeenschappelijke) tuin.

4.1.2 Beeldkwaliteit

Door de nauwe verbinding met de Bomenbuurt, die een beschermd stadsbeeld is, zijn de volgende criteria belangrijke aspecten om rekening mee te houden bij het ontwerp.

- De verschijningsvorm van een bouwwerk moet representatief zijn voor de omvang, functie en betekenis van het gebouw. Een openbaar gebouw heeft een groter representatief karakter dan bijvoorbeeld een kantoor of een woongebouw.
- De keuze voor het aansluiten bij of het contrasteren met de bestaande omgeving, of binnen de compositie van het gebouw, dient vanuit het ontwerpconcept begrijpelijk en overtuigend te zijn. Aansluiten bij het bestaande moet niet leiden tot imitatie. Contrast moet meer zijn dan alleen de wil om af te wijken van het bestaande.
- De keuze voor eenvoud of complexiteit in het ontwerp is weloverwogen gemaakt en vanuit het ontwerp begrijpelijk en overtuigend.
- Uit de verschijningsvorm moet duidelijk zijn dat het bouwplan specifiek voor zijn omgeving (en Nijmegen) ontworpen is.
- Er wordt consequentheid in ontwerpconcept en uitwerking verwacht door de schaalniveaus heen.
 - Precedentwerking: bij de toetsing wordt meegewogen dat een goedgekeurd bouwplan kan leiden tot latere identieke herhalingen. In sommige gevallen is dit wenselijk, bijvoorbeeld wanneer gelijkvormigheid en herhaling worden nagestreefd. In andere gevallen is herhaling niet wenselijk en kan het leiden tot vervlakking van een gevarieerde omgeving.

In paragraaf 6.4 (Beoordeling) zijn criteria voor ruimtelijke kwaliteit aangegeven waarvoor punten kunnen worden toegekend.

4.2 Cultuurhistorie

Het plangebied valt binnen gebiedstype 2 van de cultuurhistorische beleidskaart, die deel uitmaakt van de Nota Cultureel Erfgoed, vastgesteld in 2013. In dit gebiedstype gaat het om de samenhang tussen structuren en historische bebouwing en zijn de huidige stedenbouwkundige kwaliteiten uitgangspunt bij ruimtelijke plannen. Het gebied grenst aan het gemeentelijk beschermde stadsbeeld Bomenbuurt, dat valt binnen het gebiedstype 4 van de cultuurhistorische beleidskaart. In gebiedstype 4 is cultuurhistorie de bepalende factor bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Er is in deze gebieden sprake van een bijzonder karakter, met een samenhang tussen het stedenbouwkundig plan, het bebouwingsbeeld, de architectuur van de bebouwing en eventueel het aanwezige groen. Uitgangspunt is de bestaande situatie zoveel mogelijk te handhaven en ontwikkelingsmogelijkheden af te stemmen op de cultuurhistorische waarden en karakteristieken.



Ten behoeve van de herontwikkeling van het plangebied worden zowel de voormalige school (Vlierestraat) als het voormalig wijkcentrum (Elzenstraat) gesloopt. Hoewel beide gebouwen enige cultuurhistorische waarde niet kan worden ontzegd, is behoud niet noodzakelijk. Een nieuwe ontwikkeling biedt de kans het terrein beter op de omliggende wijk te laten aansluiten en meer architectonische kwaliteit te bereiken in de bebouwing. Een nieuwe ontwikkeling moet rekening houden met de aanwezige cultuurhistorische waarden in de onmiddellijke nabijheid zoals het geaccidenteerd terrein, de fraaie bomenlanen, het rijksmonument Elzenstraat 2 en het beschermde stadsbeeld Bomenbuurt. Belangrijk is dat de nieuwbouw aan de Elzenstraat rekening houdt met de kleine schaal van de tegenoverliggende tuinvijken. en een 'voorgevel' aan de straat krijgt. De typologie van het parochiecluster van de Christus-Koningparochie bestaande uit een aantal grotere vrijstaande gebouwen kan bij de nieuwe opgave als inspiratiebron dienen. De hoge, slanke kerktoren is een herkenningsteken en een baken in de wijk.

Bijlage 7: Nota Cultureel Erfgoed augustus 2013

In paragraaf 6.4 (Beoordeling) zijn criteria voor cultuurhistorie aangegeven waarvoor punten kunnen worden toegekend.

4.3 Natuurinclusiviteit

Aanleiding

Een steeds groter deel van de bevolking woont in steden waarbij veel diersoorten steeds afhankelijker worden van de stedelijke omgeving. Door stadsontwikkeling ontstaan kansen om het leefgebied van diverse soorten te verbeteren.

Door natuurinclusieve maatregelen in de stad toe te passen, wordt de leefomgeving voor gebouwbewonende diersoorten verbeterd en de biodiversiteit bevorderd. Ook hebben de maatregelen effect als anti-mug en anti-stress en geven ze belevingswaarden. De groene maatregelen dragen bij aan stedelijke opgaven zoals verkoeling, waterberging en opvang van fijnstof en ze geven aanleiding voor educatie en spel. Groen in het algemeen is goed voor het welzijn van bewoners.

Daarbij kan worden gedacht aan ingebouwde nestplaatsen voor vogels en vleermuizen, groene daken en gevels en groen voor beschutting en voedsel, zodanig dat natuurwaarden er baat bij hebben.

In paragraaf 6.4 (Beoordeling) zijn criteria voor natuurinclusiviteit aangegeven waarvoor punten kunnen worden toegekend.



Referentiebeelden natuurinclusief bouwen

Bijlage 8: Handvat natuurinclusief bouwen en ontwerpen

4.4 Duurzaamheid

Duurzaam bouwen kent vele verschijningsvormen. De gemeente Nijmegen gebruikt de GPR systematiek om een algemene beoordeling op duurzaamheidsaspecten mogelijk te maken. De ambitie van de gemeente wordt beschreven in de bijlage 'Voortzetting Groen Akkoord en gebruik GPR systematiek' (bijlage 8) en is voor deze locatie gericht op het uitdagen van kopers om een 8 voor alle thema's binnen de GPR systematiek te halen, zoals de gemeente ook voorschrijft voor haar eigen vastgoed. Daarnaast zijn er kansen voor specifieke locaties en programma's. Deze locatiespecifieke aspecten worden hieronder beschreven en zijn de basis voor de puntentoekenning.

4.4.1 Fysieke duurzaamheidsaspecten

- Een moderne hedendaagse architectuur en terreininrichting heeft de voorkeur waarbij het zichtbaar toepassen van duurzame materialen en technieken in architectuur en openbare ruimte een pré zijn. Te denken valt aan het gebruik van herkenbaar duurzame materialen zoals hout, duurzame installaties en inrichtingen voor afgekoppeld regenwater. Maar ook hergebruik van (delen) van bestaande bebouwing is een optie.
- Vergroening van gevels, daken en openbare ruimte voorkomt de vorming van hitte eilanden en geeft een aangenaam woonklimaat in warme periodes. Tevens biedt dit mogelijkheden voor een goede waterhuishouding binnen het plangebied waar met name ten tijde van een intensieve regenval, waar met de toenemende mate waarin deze voorkomen, behoefte aan is.
- Het is wenselijk in te steken op eigentijds energiezuinige nieuwbouw de zogenaamde NOM-woningen (Nul Op de Meter). Bij het creëren van een energiezuinige woning speelt een bewuste keuze voor bezonning en beschaduwning van een woning een grote rol.
- Gedacht kan worden aan het zichtbaar toepassen van duurzame en circulaire bouwmethoden en – materialen.

4.4.2 Gemeenschappelijke woonconcepten

- Inspelend op hedendaagse trends valt te denken aan het delen van goederen en ruimte. Ten aanzien van ruimte valt te denken aan ontmoetingsplekken in bebouwing en de openbare ruimte. Voor beide geldt gemeenschappelijk gebruik en bezit. De gemeenschappelijke ruimte kunnen ingezet worden voor flexwerken, hobby, sport, recreatie e.d.

- Ten aanzien van het delen van goederen kan gedacht worden aan deelauto's, oplaadpunten voor auto, oplossing collectief fietsparkeren, specifieke speelvoorzieningen, collectieve parkeergarage.

In paragraaf 6.4 (Beoordeling) zijn criteria voor duurzaamheid aangegeven waarvoor punten kunnen worden toegekend.

Bijlage 9: Voortzetting Groen Akkoord en gebruik GPR systematiek

4.5 Leefbaarheid

Een vertegenwoordiging vanuit de buurt beoordeelt vanuit haar ervaringsdeskundigheid met het wonen in de buurt de planvoorstellen op de ambitie 'leefbaarheid'. Hiervoor zijn criteria opgesteld om deze ambitie te kunnen beoordelen. Criteria zijn onder meer sociale cohesie en geluid.

In paragraaf 6.4 (Beoordeling) zijn alle criteria voor leefbaarheid aangegeven waarvoor punten kunnen worden toegekend.

5 Selectiefase

De selectiefase bestaat uit de volgende paragrafen:

- 5.1 Algemeen
- 5.2 Geschiktheidseisen
- 5.3 Ontwerpambitie

5.1 Algemeen

Tijdens de selectiefase melden de aanmelders zich via Negometrix en selecteert gemeente Nijmegen de drie meest geschikte aanmeldingen op basis van de geschiktheidseisen.

Voor de selectie wordt in onderstaande paragrafen aangegeven welke informatie dient te worden aangeleverd. Allereerst worden de aanmeldingen beoordeeld aan de hand van de geschiktheidseisen (zie 5.2). Aanmeldingen die hier niet aan voldoen, worden uitgesloten van verdere deelname.

Indien meer dan drie partijen voldoen aan de geschiktheidseisen, is de ingediende visie op de plek van de aanmelders doorslaggevend. De drie¹ partijen met moodboards met visies die de selectiecommissie het meest aanspreken, worden uitgenodigd voor deelname aan de biedingsfase. Tegen de uitslag kunnen aanmelders niet in bezwaar gaan.

5.2 Geschiktheidseisen

In maximaal 2 A4-tjes moet het volgende worden verduidelijkt:

1. Er dient inzicht te worden gegeven in de wijze waarop de samenwerking juridisch vorm heeft gekregen (als rechtspersoon). Een uittreksel uit de Kamer van Koophandel (dan wel een juridisch document) is hierbij vereist.
2. Er moet worden aangegeven uit hoeveel huishoudens de groep bestaat en hoe u omgaat met mutaties in de groepssamenstelling (wat doet u als deelnemers afhaken, hoe selecteert u nieuwe deelnemers).
3. Er moet worden aangegeven hoe het plan wordt gefinancierd (zowel voorfinanciering als totale financiering, ook bij groepsmutaties).

5.3 Visie en moodboard

Aanmelders dienen hun visie ten aanzien van de planlocatie in.

Aanmelders sturen hiertoe via Negometrix een digitaal moodboard (referentiebeelden) van het formaat A3 in waaruit hun visie op de locatie duidelijk blijkt met daarnaast maximaal 2 A4tjes waarin dit moodboard wordt toegelicht (beschrijving).

¹ Mochten zich in totaal vier partijen hebben aangemeld die alle vier voldoen aan de geschiktheidseisen, dan worden alle vier partijen uitgenodigd voor deelname aan de biedingsfase.

6 Biedingsfase

Dit hoofdstuk bestaat uit de volgende paragrafen:

- 6.1 Indienen bod
- 6.2 Vervolg na bod
- 6.3 Uitsluitingscriteria
- 6.4 Beoordeling
- 6.5 Ontwerpvergoeding

6.1 Indienen bod (planvoorstel)

1. Bieders dienen hun bieding (planvoorstel) ten aanzien van de locatie aan te bieden. Het planvoorstel gaat in op de door de gemeente Nijmegen geformuleerde ambities in hoofdstuk 4. Gevraagd wordt om een stedenbouwkundig concept waarin onderstaande zaken inzichtelijk gemaakt zijn. De vorm van het concept staat de bidder vrij, maar bevat in ieder geval:
 - Situatietekening van het planvoorstel in de bestaande omgeving (omliggende bebouwing en straten).
 - Tekening met doorsneden, aanzichten, bouwhoogtes etc.
 - Stedenbouwkundig plan (1:1000), waarbij inzicht wordt gegeven in: - de verkaveling (oriëntatie en entree van bebouwing) - parkeeroplossingen (passend op parkeernorm gemeente Nijmegen) - ontsluiting plangebied.
 - Inrichtingsplan terrein (1:500), waarbij inzicht wordt gegeven in: - overgang privé / openbaar - groenstructuur, plantvlakken, hagen etc.) - impressie en situering kwalitatief verblijfsgebied - oplossing ten behoeve hemelwateropvang - impressie materialisatie, beplanting - wijze van afvalinzameling.
 - Toelichting op de gestelde ambities (max 10 A4).
2. De bieding bevat de contactgegevens van de bidder en een rechtsgeldige handtekening van bidder.
3. De bieding dient te worden aangeboden via Negometrix.

Onder het tabblad **Vragenlijsten > Leeswijzer Verkoopprocedure Elzenstraat te Nijmegen > Algemeen**, kunt u onder 1.1.2. uw planvoorstel uploaden.

6.2 Vervolg na bod

Na beoordeling van de planvoorstellen en puntentoekenning (zie 6.4) is het traject als volgt:

1. Mits de planvoorstellen aan de harde randvoorwaarden (zie 6.3.1) voldoen, worden de drie bidders uitgenodigd voor een presentatie van hun plan op een nader te bepalen datum en tijdstip. Tijdens deze presentatie wordt het plan door de bidder toegelicht aan de beoordelingscommissie. Vóór de presentatie is het planvoorstel al beoordeeld door de leden van de beoordelingscommissie. Na de presentatie wordt de puntentoekenning op de beoordelingscriteria definitief gemaakt.
2. Met de bidder die uiteindelijk de hoogste totaalscore heeft behaald, zal het gunning-/verkooptraject worden ingegaan.
3. De twee andere deelnemers aan de bieding krijgen via Negometrix bericht over het aantal door hen behaalde punten in relatie tot de hoogste bidder. Na het kenbaar maken staat een bezwaartermijn open van 20 kalenderdagen.
4. Het plan van de bidder wordt onderdeel van de koopovereenkomst. Na besluitvorming door het college van burgemeester en wethouders en ondertekening van de koopovereenkomst dient 10% van het bod overgemaakt te worden als aanbetaling. Bij de juridische levering van de grond volgt de betaling van het restant van het bod (restant van de koopsom). Daarna zijn de risico's voor de ontwikkeling van de locatie voor de koper/nieuwe eigenaar.

5. Het plan van de bieder krijgt niet automatisch een omgevingsvergunning. De standaardprocedures voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning zijn van kracht, zoals onder andere de beoordeling van het plan door de commissie Beeldkwaliteit. Adviezen van deze commissie kunnen leiden tot het moeten aanpassen van het ingediende plan.

6.3 Uitsluitingscriteria

De beoordeling vindt plaats op basis van door de aanmelder verstrekte gegevens.

De biedingen worden beoordeeld op de harde randvoorwaarden. Aanmeldingen die hier niet aan voldoen, worden uitgesloten van verdere deelname.

6.3.1 Harde randvoorwaarden

Dit zijn de harde ruimtelijke randvoorwaarden. Deze zijn o.m. vertaald in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is een juridisch planologische vertaling van de ruimtelijke visie op het plangebied. In het kort de belangrijkste ruimtelijke randvoorwaarden, m.n. uit het bestemmingsplan:

- Het aantal te realiseren woningen bedraagt 10-30;
- Er wordt gebouwd binnen het bouwvlak (hoofdgebouwen), het terrein mag in totaal (inclusief vergunningvrije bijgebouwen) voor 50% mag worden bebouwd. Let op: ook ondergrondse bebouwing die tot het hoofdgebouw behoort, zoals een parkeergarage of kelder valt zowel binnen de 50% als binnen het bouwvlak;
- De goothoogte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 9 meter. De bouwhoogte bedraagt maximaal 9 meter;
- Er wordt op eigen terrein voldaan aan de parkeerbehoefte volgens de normen uit het vigerend parkeerbeleid (2020);
- Er is rekening gehouden met de 5 meter natuurzone;
- Tegen de erfgrans met Elzenstraat 2 staat het kunstwerk 'Zonnebank' van Marian van Lookeren Campagne (1981, opdracht vanuit gemeente Nijmegen). Het betreft een zitelement met de rugleuning in de vorm van een hart. Dit kunstwerk moet behouden blijven op de huidige plek.



6.4 Beoordeling

De mate waarin het plan tegemoet komt aan de gemeentelijke ambities, de realiteitswaarde van het plan en de integrale samenhang ervan zijn van invloed op het aantal te verkrijgen punten. Voor de gestelde ambities kunnen de volgende maximale scores verkregen worden:

Ruimtelijke kwaliteit

totaal maximaal 30 punten

Waarvan per onderdeel:

- Maximaal 15 punten voor de stedenbouwkundige inpassing van het bouwplan en de mate waarin het bouwplan onderdeel is van de ruimtelijke context van het omliggende gebied. Centraal staan daarbij:
 - de wijze waarop het bouwplan zich voegt in het straatbeeld aan de Elzenstraat, met een passende erfafscheiding als formele scheiding tussen openbaar en privé. Het huidige muurtje in hartvorm moet worden behouden;
 - de wijze waarop de nieuwbouw de ruimtelijke eenheid van de omgeving versterkt en aansluit op de korrelgrootte, ritmiek en situering van de omliggende gebouwen;
 - de wijze waarop de terreininrichting passend is vormgegeven in samenhang met het naastliggende terrein waarop 40 zorgwoningen worden gerealiseerd, zoveel mogelijk onverhard en groen en zonder (hoge) erfafscheidingen. Aangemoedigd wordt het (semi)openbaar toegankelijk maken van (een gedeelte van) de tuin, zodat bewoners van de zorgwoningen hier toegang tot hebben;
 - de wijze waarop rekening is gehouden met zichten op het gebied vanuit de omgeving en omringende appartementen en woningen;
 - de wijze waarop ontsluiten en parkeren is opgelost.
- Maximaal 15 punten voor de uitstraling en architectuur van het bouwplan. Beoordeeld wordt:
 - de wijze waarop de nieuwbouw zich laat lezen als een samenhangend bouwwerk;
 - de mate waarin de nieuwbouw onderscheidend is met respect voor de cultuurhistorie;
 - de mate waarin de gevels en de uitstraling van het gebouw / de gebouwen een zekere uniformiteit bezitten, met eenduidig kleur- en materiaalgebruik en zonder een groot kwaliteitsverschil tussen voor-, zij- en achtergevels;
 - hoe binnen de samenhang van het volume de beukmaat van de woningen samen met de entree van het gebouw en bv. de toegang naar een parkeergarage aanleidingen vormen tot het verder geleden van de gevels.

De uitwerking voor ruimtelijke kwaliteit en cultuurhistorie dient in maximaal 4 A4-tjes bij het planvoorstel te worden gevoegd.

Cultuurhistorie

totaal maximaal 20 punten

- Maximaal 20 punten voor de mate waarin rekening is gehouden met de specifieke identiteit (genius loci) van de locatie, een voormalig parochiecluster van grotere gebouwen en met de monumentale kwaliteiten van het naastgelegen rijksmonument en het aangrenzende gemeentelijk beschermde stadsbeeld Bomenbuurt. Centraal staan daarbij:
 - de wijze waarop de nieuwbouw zich voegt tussen de voormalige rijksmonumentale school (Kameleon), supermarkt met kerktoeren en pastorie als onderdeel van een geheel en de kerktoeren vanaf de Elzenstraat zichtbaar blijft tussen het rijksmonument en de nieuwbouw.
 - de wijze waarop de nieuwbouw het rijksmonument op de hoek laat domineren als architectonisch hoofdmoment en aansluit bij de tuindorpachtige uitstraling van de Bomenbuurt.

Natuurinclusiviteit**totaal maximaal 15 punten**

- Maximaal 15 punten voor de mate waarin uitwerking is gegeven aan welke natuurinclusieve maatregelen worden gerealiseerd aan de hand van het bijgevoegde puntensysteem met omschrijving van de maatregelen (**bijlage 10: Maatregelen nib**), waarbij het volgende van belang is:
 - Het toepassen van een grote diversiteit aan maatregelen wordt hoger gewaardeerd.
 - Maatregelen die effectief zijn voor een groter aantal dieren en meerdere soorten worden hoger gewaardeerd.
 - Aan de hand van een hoge score conform het bijgevoegde puntensysteem kan de mate van natuurinclusiviteit worden onderbouwd. Let op: het aantal te behalen punten volgens het puntensysteem correspondeert niet met de in deze inschrijving te behalen punten.

De uitwerking van de natuurinclusieve maatregelen dient in maximaal 2 A4-tjes bij het planvoorstel te worden gevoegd.

Duurzaamheid**totaal maximaal 25 punten**

- Maximaal 7 punten voor de mate waarin uitwerking is gegeven aan de uitwerking van **fysieke duurzaamheid**, op basis van de volgende onderdelen:
 - Het toepassen van duurzame en circulaire bouwmaterialen, -methoden en -technieken in architectuur/gebouw en terrein is een pré. Te denken valt aan het gebruik van herkenbaar duurzame materialen zoals hout, duurzame installaties en inrichtingen voor afgekoppeld regenwater.
 - Het is wenselijk in te steken op eigentijds energiezuinige nieuwbouw de zogenaamde NOM-woningen (Nul Op de Meter). Bij het creëren van een energiezuinige woning speelt een bewuste keuze voor bezonning en beschaduwing van een woning een grote rol.
- Maximaal 18 punten voor de mate waarin uitwerking is gegeven aan de toepassing van **gemeenschappelijke woonconcepten**, op basis van de volgende onderdelen:
 - Inspelend op hedendaagse trends valt te denken aan het delen van goederen en ruimte.
 - ✓ Ten aanzien van ruimte valt te denken aan ontmoetingsplekken (bewoners en buurt) in bebouwing en de openbare ruimte. Voor beide geldt gemeenschappelijk gebruik en bezit. De gemeenschappelijke ruimte kunnen ingezet worden voor flexwerken, hobby, sport, recreatie e.d.
 - ✓ Ten aanzien van het delen van goederen kan gedacht worden aan deelauto's, oplaadpunten voor auto, oplossing collectief fietsparkeren, specifieke speelvoorzieningen, collectieve parkeergarage.

De uitwerking van de duurzaamheidsmaatregelen dient in maximaal 2 A4-tjes bij het planvoorstel te worden gevoegd.

Leefbaarheid**totaal maximaal 10 punten**

- Maximaal 10 punten worden toegekend aan de ambitie leefbaarheid, als volgt onderverdeeld:
 - Sociale cohesie met buurt – 2 punten,
De mate waarin:
 - ✓ een eventuele gemeenschaps- of buitenruimte af en toe beschikbaar gesteld wordt voor activiteiten met de buurt;
 - ✓ rekening wordt gehouden met de privacy voor de aanwonenden (geen inkijk).
 - Geluid – 3 punten.
De mate waarin:
 - ✓ bouw materiaalkeuze en inrichting geluidsoverlast verminderen (om galmeffecten te voorkomen);
 - ✓ de open ruimte zoveel mogelijk groen is (hoe minder verharding, hoe beter);

- ✓ airco's en van warmtepompen geluid geven (hoe stiller, hoe beter).
- Licht – 2 punten.
De mate waarin:
 - ✓ nachtelijk donker behouden blijft voor dieren en omwonenden (met name belangrijk bij de 5 meter natuurzone);
 - ✓ lantaarnpalen (en andere lichtbronnen) rekening houden met behoud van nachtelijk donker (zijn niet te hoog, met lichtstraling neerwaarts. Het is o.a. belangrijk voor de vleermuizen of de kleur van het licht gedempt is of aangepast is aan de natuurzone).
- Parkeren – 2 punten.
De mate waarin:
 - ✓ auto's uit het zicht zijn voor omwonenden. Liefst ondergronds, onder het maaiveld of onder een parkeerdek;
 - ✓ parkeren groen gerealiseerd wordt (niet geasfalteerd).
- Algemeen – 1 punt.
De mate waarin:
 - ✓ de CPO bereid is om in de zoektocht en ontwikkeling naar 'van het gas af', daar waar mogelijk samen met de buurt op te trekken;
 - ✓ een energievoorziening wordt gekozen waar aanliggende woningen (eventueel later) op aangesloten kunnen worden.

De uitwerking van de te nemen maatregelen ten behoeve van de leefbaarheid dient in maximaal 2 A4-tjes bij het planvoorstel te worden gevoegd.

De puntentoekenning wordt, per onderdeel van elke ambitie, als volgt beoordeeld en berekend:

2 punten:	onvoldoende, of
5 punten:	voldoende, of
8 punten:	goed, of
10 punten:	uitstekend

Score	Beoordeling	Toelichting
10 punten	Uitstekend	Er is zeer ruim aandacht besteed aan de uitwerking van het onderdeel op een manier die getuigt van realiteitszin, creativiteit en er is gekeken naar de voor het onderdeel evt. beschikbare documenten. De uitwerking sluit volledig aan op de gestelde kaders/ambitie en overtreft deze.
8 punten	Goed	Het onderdeel is op een goede, creatieve manier uitgewerkt met aandacht voor een realistische uitvoering. De uitwerking sluit aan op de gestelde kaders/ambitie.
5 punten	Voldoende	Er is bij de uitwerking van het plan aandacht besteed aan het onderdeel. De uitwerking sluit deels aan op de gestelde kaders/ambitie.
2 punten	Onvoldoende	Het onderdeel is onvoldoende/slecht uitgewerkt. De uitwerking sluit onvoldoende aan op de gestelde kaders/ambitie.

De toegekende punten per onderdeel (max. 10) worden naar verhouding omgerekend naar de score aan de hand van de op dat onderdeel te behalen maximale score.

Voorbeeld: als een inschrijver op het eerste onderdeel van de ambitie “Ruimtelijke kwaliteit” 8 punten krijgt, dan wordt de score op dit onderdeel als volgt bepaald: $(8/10) \times 15 = 12$.

Samengevat

		Maximaal aantal te behalen punten
Kwaliteit	Ruimtelijke kwaliteit	30
	Cultuurhistorie	20
	Natuurinclusiviteit	15
	Duurzaamheid	25
	Leefbaarheid	10
Totaal		100

6.5 Ontwerpvergoeding

Wanneer een partij een bieding heeft uitgebracht die voldoet aan de harde randvoorwaarden en er heeft een presentatie plaatsgevonden, maar de bieding leidt niet tot verkoop, dan wordt een tegemoetkoming in de kosten vergoed door de gemeente. De tegemoetkoming in de kosten bedraagt € 7.500,- (dit is inclusief btw).

7 Bijlagen

Bijlage 1 Eigendomsinformatie en akten

Bijlage 2 Boomeffectanalyse

Bijlage 3 Parkeernota 'Parkeren in Nijmegen 2020-2030'

Bijlage 4 Nota afkoppelen en infiltreren hemelwater maart 2013

Bijlage 5 Selectiebesluit Archeologie

Bijlage 6 Conceptkoopovereenkomst (met verkoopvoorwaarden), verkooptekening en hoogtemetingen

Bijlage 7 Nota Cultureel Erfgoed augustus 2013

Bijlage 8 Handvat natuurinclusief bouwen en ontwerpen

Bijlage 9 Voortzetting Groen Akkoord en gebruik GPR systematiek

Bijlage 10 Omschrijving maatregelen natuurinclusief bouwen (nib)