

Verkoop perceel grond gelegen aan de Krekelstraat/Heidebloemstraat in Nijmegen

Verkoopdocument



Inhoudsopgave

Verkoop perceel grond gelegen aan de Krekelstraat/Heidebloemstraat in Nijmegen	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 Groene ruimte en bomen	7
2.5 Parkeren	7
2.6 Hemelwaterafvoer	7
2.7 Bodem	7
2.8 Archeologie	8
2.9 Afvalinzameling bij appartementengebouwen	8
2.10 Levering	8
2.11 Koopsom	8
3. Procedure en processtappen	9
3.1 Algemene procedureregels	9
3.2 Specifieke Procedureregels	10
3.3 Communicatie tijdens de verkoopprocedure	10
3.4 Processtappen en planning	10
4. Ambities	12
4.1 Ruimtelijke kwaliteit	12
4.2 Natuurinclusiviteit	13
4.3 Duurzaamheid	13
5 Selectiefase	15
5.1 Algemeen	15
5.2 Geschiktheidseisen	15
5.3 Visie en moodboard	15
6 Biedingsfase	16
6.1 Indienen bod (planvoorstel)	16
6.2 Vervolg na bod	16
6.3 Uitsluitingscriteria	17
6.4 Beoordeling	17
6.5 Ontwerpvergoeding	19
7 Bijlagen	20

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 schoolgebouw in Nijmegen aan de Krekelstraat/Heidebloemstraat wil de gemeente Nijmegen een woningbouwontwikkeling 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 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.

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 visie ten aanzien van de locatie aangeven. 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 partij die via Negometrix belangstelling (conform eisen in hoofdstuk 5) voor de locatie heeft ingediend.
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: een projectontwikkelaar (van de gemeente), een adviseur grondzaken en een stedenbouwkundige.
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 vier leden: een stedenbouwkundige, een adviseur duurzaamheid, een adviseur openbare ruimte en een lid van de commissie Beeldkwaliteit van de gemeente Nijmegen.
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:

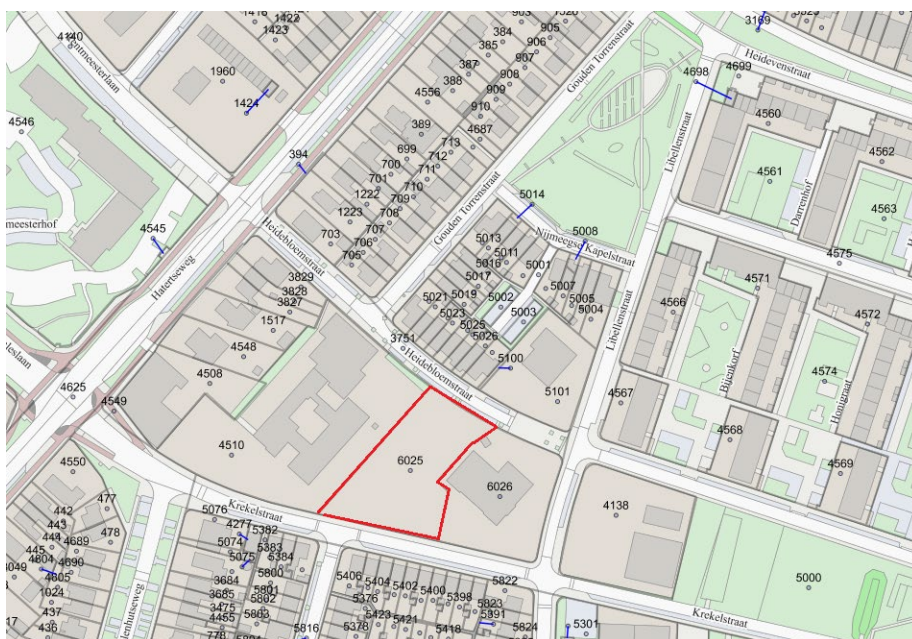
- 2.1 Beschrijving en ligging object
- 2.2 Omgeving
- 2.3 Bestemmingsplan
- 2.4 Groene ruimte & bomen
- 2.5 Parkeren
- 2.6 Hemelwaterafvoer
- 2.7 Geluid
- 2.8 Bodem
- 2.9 Archeologie en niet gesprongen explosieven
- 2.9 Levering
- 2.10 Koopsom

2.1 Beschrijving en ligging object

Het object betreft een perceel grond, gelegen aan de Krekelsestraat/Heidebloemstraat in Nijmegen in de wijk Hatertse Hei van stadsdeel Nijmegen-Zuid.

Het object is in eigendom bij de gemeente Nijmegen en kadastraal bekend als gemeente Hatert, sectie L, perceelnummer 6025 en is totaal 2.365 m² groot.

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



Kaart met kadastraal perceelnummer (object rood omlijnd)

2.2 Omgeving

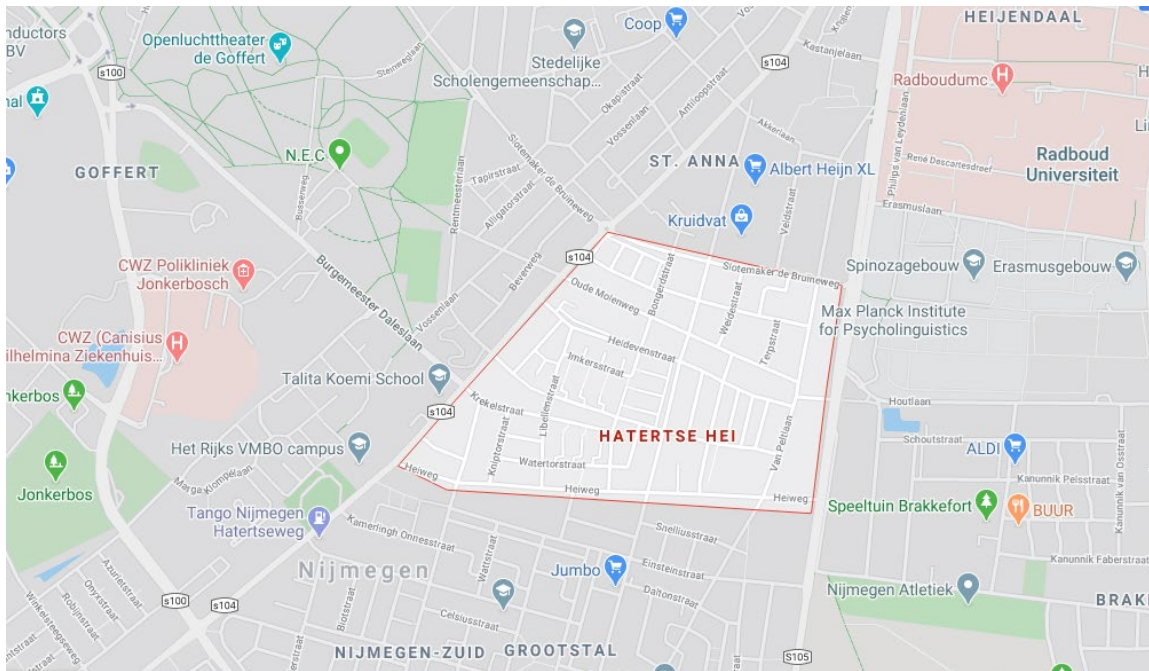
De wijk Hatertse Hei is eind jaren '50 ontstaan. Tot de Tweede Wereldoorlog was er hoofdzakelijk lintbebouwing aan de grote wegen door en rondom de Hatertse Hei. Na de oorlog, tussen 1950 en 1957, werden de tussengelegen ruimtes gevuld met hofjes en etagewoningen.

Het object is gelegen aan de Krekelsestraat en Heidebloemstraat, belendende percelen zijn een jongerencentrum en een zorgcentrum voor dementeren. Aan de Krekelsestraat liggen verder rijwoningen.

De wijk Hatertse Hei ligt dichtbij voorzieningen als scholen, sportaccomodaties, ziekenhuizen (Radboud en CWZ) en het Goffertpark.

Structuur

De planlocatie maakt onderdeel uit van een groenzone die in verbinding staat met het Goffertpark. In deze zone bevinden zich naast woningbouw ook veel maatschappelijke voorzieningen. De zone heeft ruimtelijk een afwijkende korrelgrote, ritmiek en situering, waarbij de bebouwing veelal met groene ruimte wordt omzoomd.



De wijk Hatertse Hei (bron: Google)

2.3 Bestemmingsplan

Vigerend bestemmingsplan

Het object is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Nijmegen Zuid 2017' (geheel onherroepelijk in werking gesteld op 04-07-2018) en heeft de enkelbestemming 'Maatschappelijk' en de gebiedsaanduiding 'wetgevingzone - waarde Archeologie 1'. De bestemming laat wonen niet toe en wordt daarom gewijzigd. De gemeente neemt de inspanning op zich om voor haar rekening de bestemmingsplanprocedure te starten. Het nieuwe bestemmingsplan wordt geschreven op het winnende planvoorstel, met inachtneming van de in dit document gestelde kaders.

De juridische levering van de grond vindt plaats zodra het bestemmingsplan de status onherroepelijk heeft. Wordt ondanks alle inspanningen deze status niet verkregen, dan zal de tussen koper en de gemeente gesloten koopovereenkomst worden ontbonden.

Nieuw bestemmingsplan

Bestemming

In het nieuwe bestemmingsplan krijgt de locatie een woonbestemming. Binnen het bouwvlak is er plek voor 6 tot 12 wooneenheden, uitsluitend ten behoeve van zelfbewoning door de CPO leden.

Bouwvlak

Aan zowel de Krekelstraat als de Heidebloemstraat is de bouwvlakgrens gelegd op ten minste 3 meter uit de erfgrans, de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt ten minste 2 meter. Het bouwvlak is circa 1.865 m² groot. Het bouwvlak mag voor 45% worden bebouwd.

Bouwhoogte/goothoogte

De maximale bouwhoogte is 10 meter. De (maximale) goothoogte bedraagt tevens 10 meter, echter de basis is 2 bouwlagen, een 3e laag kan ondergeschikt aanwezig zijn door kapvorming, een accent of setback. Zowel grondgebonden woningen als appartementen of andere woontypologieën (tiny houses, rug- aan rug, quadrant, etc) kunnen hier plek krijgen.

Een situatieschets is toegevoegd onder **bijlage 2**.

De ruimtelijke uitgangspunten zijn verder zichtbaar gemaakt in het Kavelpaspoort, toegevoegd onder **bijlage 3**.

2.4 Groene ruimte en bomen

De locatie krijgt een parkachtige setting met gezamenlijke tuin aan beide straatzijdes. De zone tot 12 meter vanaf de perceelsgrens aan de beide straten dient daarom minimaal 65% een groene invulling (met levend groen) te krijgen. Halfverharding telt daarbij voor de helft mee in de vierkante meters. Onder halverharding wordt onder meer verstaan: grasbetontegels, split, vergruisde schelpen, houtsnippers, grind.

De 5 bestaande bomen dienen behouden te blijven.

De gemeente heeft een verplantbaarheidsonderzoek naar de eiken laten uitvoeren, waaruit is gebleken dat 3 van de 4 eiken kunnen worden herplant op het terrein. Herplant geschiedt op initiatief en voor rekening en risico van koper.

Het rapport van het verplantbaarheidsonderzoek met daarin het verplantingsadvies is toegevoegd onder **bijlage 4**.

2.5 Parkeren

Parkeren dient op eigen terrein te worden opgelost volgens de vigerende parkeernorm van de gemeente Nijmegen. De Heidebloemstraat is recent voorzien van een nieuwe inrichting, er mag hier maximaal 1 parkeervak worden opgeheven ten dienste van een inrit, deze parkeerplaats dient te worden gecompenseerd op eigen terrein. Aan de Krekelstraat kan parkeren middels een parkeerkoffer plaatsvinden of met haaks parkeren aan de weg tot maximaal 50% van de kavelbreedte (let op: geheel op eigen terrein).

Bijlage 5: Parkeernota Parkeren in Nijmegen 2020-2030.

2.6 Hemelwaterafvoer

Met het afkoppelen -of niet aansluiten- van hemelwaterafvoer op de riolering wil de gemeente Nijmegen bijdragen aan het verminderen van de vuiluitwerp 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 6: Nota afkoppelen en infiltreren hemelwater maart 2013.

2.7 Bodem

De locatie 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 is in 2016 een bodemonderzoek uitgevoerd, waaruit blijkt dat de locatie geschikt is voor het beoogde doel (wonen).

Het bodemrapport is toegevoegd onder **bijlage 7**.

2.8 Archeologie

Het object zal door en voor rekening en risico van de gemeente Nijmegen archeologisch worden onderzocht. Na dit onderzoek zal moeten blijken of het bouwvlak geheel kan worden vrijgegeven of dat rekening moet worden gehouden met een maximale ontgravingsdiepte. De resultaten van het archeologisch onderzoek zullen te zijner tijd aan de koper ter hand worden gesteld.

2.9 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.

2.10 Levering

Het plan van bod 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 8: Conceptkoopovereenkomst met algemene verkoopvoorwaarden en verkooptekening

2.11 Koopsom

Het object wordt aangeboden voor een vaste koopsom, zijnde € 475.000,- 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 voortvloeiende 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), behoudens hetgeen is opgenomen in hoofdstuk 6 onder paragraaf 6.5.

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 (met een KvK nummer) 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	15 februari 2021
2. Gelegenheid tot het stellen van vragen via Negometrix tot en met uiterlijk	15 maart 2021
3. Beantwoording vragen via Negometrix	22 maart 2021
4. Kenbaar maken belangstelling om deel te nemen tot uiterlijk	12 april 2021
5. Bekendmaking welke partijen zijn geselecteerd om deel te nemen aan de Biedingsfase	3 mei 2021

Biedingsfase

<u>Processtappen</u>	<u>Data</u>
6. Gelegenheid tot het stellen van vragen via Negometrix tot en met uiterlijk	24 mei 2021
7. Beantwoording vragen via Negometrix	31 mei 2021
8. Indienen biedingen/planvoorstellen	26 juli 2021
9. Presentaties aan beoordelingscommissie	week van 6 september 2021 (i.v.m. zomervakantie)
10. Beoordeling biedingen en presentaties	week van 27 september 2021
11. Voornemen tot gunning bekend maken	6 oktober 2021
12. Bezwaartermijn 20 kalenderdagen tot en met	26 oktober 2021
13. Definitieve gunning kenbaar maken	1 november 2021

14. Ondertekening koopovereenkomst en aanbetaling 10%
15. Juridische levering en betaling

29 november 2021
4^e kwartaal 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 drietal ambities na. Het betreft hier de aspecten ruimtelijke kwaliteit (stedenbouwkundige inpassing en beeldkwaliteit), natuurinclusiviteit en duurzaamheid. In de biedingsfase kunnen op deze ambities punten worden gescoord. 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)
- 4.3 Natuurinclusiviteit
- 4.4 Duurzaamheid (onderdelen fysieke duurzaamheidsaspecten en duurzame woonconcepten)

4.1 Ruimtelijke kwaliteit

4.1.1 Stedenbouwkundige inpassing

- Het bouwplan presenteert zich aan zowel de Heidebloemstraat als aan de Krekelstraat, aan beide zijden is de locatie toegankelijk met een passende erfafscheiding als formele scheiding tussen openbaar en privé.
- De bebouwing voegt zich in de ruimtelijke kenmerken van de strook tussen de Heidebloemstraat en de Krekelstraat in verbinding met het Goffertpark met een groene uitstraling, bebouwingrichting en korrelgrootte. De locatie vraagt niet om een groot gebaar maar om een passende invulling.
- De locatie krijgt een parkachtige setting met gezamenlijke tuin aan beide straatzijkdes. In de zone tot 12 meter vanaf de perceelsgrens aan de beide straten dient daarom minimaal 65% een groene invulling te krijgen. Halfverharding telt daarbij voor de helft mee in de vierkante meters.
- Het gemeenschappelijke karakter komt tot uiting in het inrichtingsplan van de kavel. De 5 bestaande bomen dienen behouden te blijven, 3 eiken kunnen eventueel op eigen terrein herplant worden. (zie kavelpaspoort).
- Onderdeel van de ontwerpogave is het meeontwerpen van gemeenschappelijk gebruik en bezit waar in ieder geval plek zal zijn voor collectief fietsparkeren en de opslag van (tuin)gereedschap.
- De situering van de bebouwing aan, c.q. de relatie van het gebouw met de omliggende groene invulling van de tuin vormen belangrijke uitgangspunten en kwaliteiten om op in te spelen bij het ontwerpen van de bebouwing. Met een passende overgang tussen privé en gemeenschappelijk.
- Parkeren dient op eigen terrein te worden opgelost met de vigerende parkeernorm. De Heidebloemstraat is recent voorzien van een nieuwe inrichting, er mag hier maximaal 1 parkeerplaats worden opgeheven ten dienste van een inrit, deze parkeerplaats dient te worden gecompenseerd op eigen terrein. Aan de Krekelstraat kan parkeren middels een parkeercoffer plaatsvinden of met haaks parkeren aan de weg tot maximaal 50% van de kavelbreedte (let op: geheel op eigen terrein).

4.1.2 Beeldkwaliteit

- De nieuwbouw laat zich lezen als een samenhangend bouwwerk waarin de gevels en de uitstraling van het gebouw (of de gebouwen) een zekere mate van uniformiteit bezitten zonder een groot verschil tussen voor-, zij-, en achtergevels.
- De architectuur sluit op logische wijze aan bij het groene karakter van het terrein. Een passend kleur- en materiaalgebruik met doordachte overgangen tussen privé en gemeenschappelijk.

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

4.2 Natuurinclusiviteit

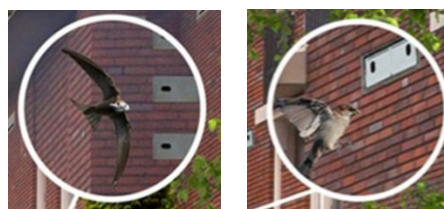
Aanleiding

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 9: Handvat natuurinclusief bouwen en ontwerpen

4.3 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.

4.3.1 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.

- 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.

4.3.2 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 gemeenschappelijke buitenruimte. 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.

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

Bijlage 10: Voortzetting Groen Akkoord en gebruik GPR systematiek

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 A4-tjes 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 (planvoorstel)
- 6.2 Vervolg na bod
- 6.3 Uitsluitingscriteria
- 6.4 Beoordeling
- 6.5 Ontwerpvergoeding

6.1 Indienen bod (planvoorstel)

1. Bieders dienen hun planvoorstel ten aanzien van de locatie in te dienen. 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 8 A4).
2. De bieding bevat de contactgegevens van de bidder en een rechtsgeldige handtekening van bidder.
3. De bieding dient aangeboden te worden via Negometrix.
Onder het tabblad **Vragenlijsten > Leeswijzer Verkoopprocedure Krekelstraat 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 drie bieders uitgenodigd voor een presentatie van hun plan op een nader te bepalen datum en tijdstip. 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.
Tijdens deze presentatie wordt het plan door de bidder toegelicht aan de beoordelingscommissie. Vóór de presentatie is de schriftelijke bieding 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 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 bidder 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 Beeldkwaliteit 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 worden vertaald in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is een juridisch planologische vertaling van de ruimtelijke visie op het plangebied.

- Het aantal te realiseren woningen bedraagt minimaal 6 en maximaal 12.
- Er wordt gebouwd binnen het bouwvlak (hoofdgebouwen), het bouwvlak mag in totaal voor 45% worden bebouwd.
- De goothoogte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 10 meter. De bouwhoogte bedraagt maximaal 10 meter.
- De zone tot 12 meter vanaf de perceelsgrens aan de beide straten dient minimaal 65% een groene invulling (met levend groen) te krijgen.
- De vijf bestaande bomen worden gehandhaafd, waarbij drie bomen (eiken) op eigen terrein mogen worden herplant.
- Er wordt op eigen terrein voldaan aan de parkeerbehoefte volgens de normen uit de het vigerend parkeerbeleid (2016 of 2020).

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 40 punten
------------------------------	----------------------------------

Waarvan per onderdeel:

- Maximaal 25 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 de nieuwbouw de ruimtelijke eenheid van de omgeving versterkt en aansluit op de te onderscheiden bebouwing in de strook tussen de Heidebloemstraat en Krekelstraat in verbinding met het Goffertpark middels een passende korrelgrootte, ritmiek en situering.
 - De situering van de bebouwing aan, c.q. de relatie van het gebouw met de omliggende groene invulling van de tuin vormen belangrijke uitgangspunten en kwaliteiten om op in te spelen bij het ontwerpen van de bebouwing. Met een passende overgang tussen privé en gemeenschappelijk of openbaar.
 - De wijze van het zichtbaar maken van het groene karakter waarin het terrein zoveel mogelijk onverhard en groen is ingepast.
 - De wijze van het zichtbaar maken van het gemeenschappelijke karakter.
 - De wijze waarop parkeren op het eigen terrein is ingepast zonder het beeld te domineren.
- 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 gevels en de uitstraling van het gebouw een zekere uniformiteit bezitten, zonder een groot kwaliteitsverschil tussen voor-, zij- en achtergevels.
- De architectonische wijze van aansluiting op het groene en duurzame karakter van het terrein, met passend kleur- en materiaalgebruik en doordachte overgangen tussen privé en gemeenschappelijk.

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

Natuurinclusiviteit

totaal maximaal 20 punten

- Maximaal 20 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 11: 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 40 punten

- Maximaal 10 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 beschaduwning van een woning een grote rol.
- Maximaal 30 punten voor de mate waarin uitwerking is gegeven aan de toepassing van en de mate van het integreren 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 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.

De uitwerking van de duurzaamheidsmaatregelen 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 & cultuurhistorie” 8 punten krijgt, dan wordt de score op dit onderdeel als volgt bepaald: $(8/10) \times 25 = 20$.

Samengevat

Onderdeel	Maximaal aantal te behalen punten
Ruimtelijke kwaliteit	40
Natuurinclusiviteit	20
Duurzaamheid	40
Totaal	100

6.5 Ontwerpvergoeding

Wanneer een partij een bieding (biedingsfase) 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 Situatieschets met bouwvlak

Bijlage 3 Kavelpaspoort

Bijlage 4 Verplantbaarheidsonderzoek

Bijlage 5 Parkeernota Parkeren in Nijmegen 2020-2030

Bijlage 6 Nota afkoppelen en infiltreren hemelwater maart 2013

Bijlage 7 Bodemrapport 2016

Bijlage 8 Conceptkoopovereenkomst (met verkoopvoorwaarden) en verkooptekening

Bijlage 9 Handvat natuurinclusief bouwen en ontwerpen

Bijlage 10 Voortzetting Groen Akkoord en gebruik GPR systematiek

Bijlage 11 Omschrijving maatregelen natuurinclusief bouwen (nib)