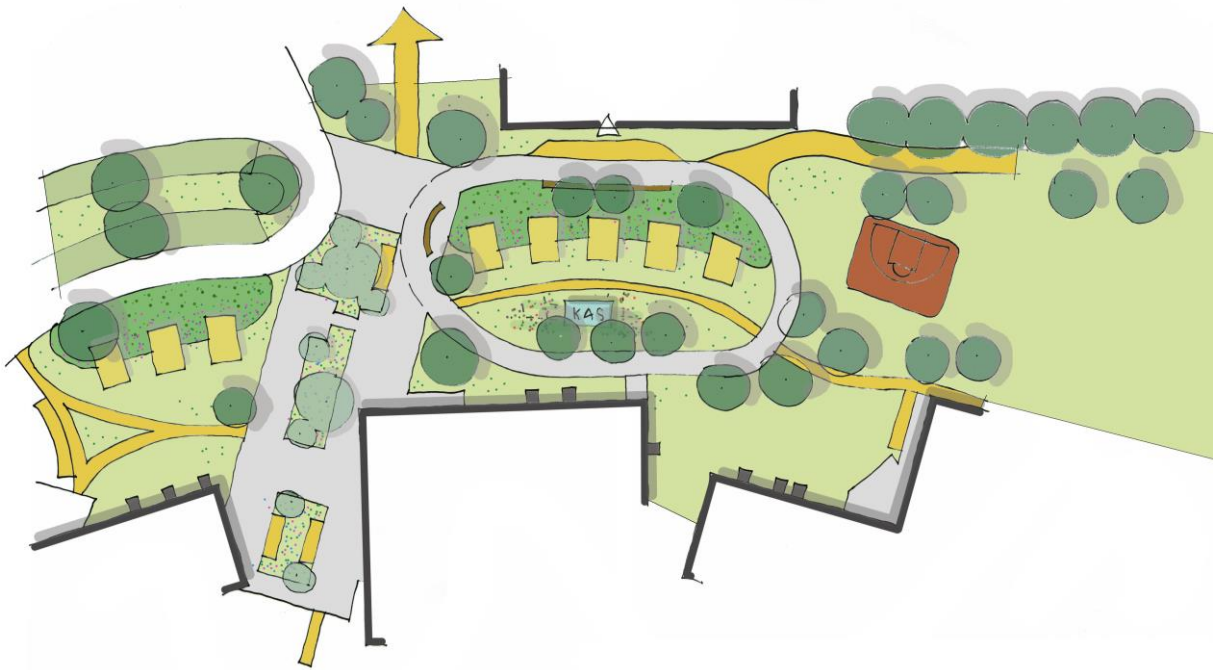


Leidraad PO-woningen NDW21

Erfpacht- /verhuurdocument



Datum: 26-04-2024

Versie: 0.6

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Gemeentelijkeontwikkelingsvoorwaarden	3
1.3 Leeswijzer	3
1.4 Definities	3
2. Ligging en ontwikkelingskader	4
2.1 Beschrijving en ligging object	4
2.2 De wijk	4
2.3 Bestemmingsplan	5
2.4 Huurwoningen (betaalbaarheid)	5
2.5 Zelfbewoningsplicht	5
2.6 Duurzaamheid	5
2.7 Voorzieningen, werken en ateliers	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
2.8 Groene ruimte en bomen of openbare ruimte?	5
2.9 Parkeren	6
2.10 Hemelwaterafvoer	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
2.11 Bodem	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
2.12 Archeologie	6
2.13 Geluid	6
2.14 Afvalinzameling	6
2.15 Levering	6
3. Procedure en processtappen	7
3.1 Algemene procedureregels	7
3.2 Specifieke Procedureregels	8
3.3 Communicatie tijdens de procedure	8
3.4 Planning	9
4. Ambities	10
4.1 Ruimtelijke kwaliteit	11
4.2 Betaalbaar en levensloopgeschikt	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
4.3 Duurzaam en natuurinclusiviteit	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
4.4 Bijdrage bewoner aan de gemeenschap NDW21	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
5 Planaanbod	12
5.1 Inhoud Planaanbod	12
5.2 Vervolg na bod	13
5.3 Beoordeling	14
6 Bijlagen	17

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 Nieuwe Dukenburgseweg 21 (het voormalige Compacterrein) ontwikkelt de gemeente Nijmegen, in samenwerking met de Nijmeegse woningcorporaties, ca. 500 flexibele woningen en een buurtvoorziening.

Als onderdeel van de woningbouwopgave wordt er ruimte geboden aan een beperkt aantal kleine tijdelijke woningen. De woningen krijgen een centrale plek midden in de wijk.

Voor deze locatie zoekt de gemeente Nijmegen graag mensen die een sociale, culturele en/of vrijwillige bijdrage willen leveren aan NDW21, haar bewoners en/of gebruikers.

De gemeente ziet de ontwikkeling van deze plek als een kans en nodigt dan ook graag geïnteresseerden uit om hierop in te schrijven. Zie hoofdstuk 3 en 5 over de procedurele voorschriften en de beoordeling van een Planaanbod.

1.2 Gemeentelijke eisen en ontwikkelingsvoorwaarden

De gemeente beoogt met deze erfpacht- /verhuurprocedure ruimte te bieden voor het uitbrengen van een Planaanbod en heeft in deze leidraad de eisen, voorwaarden en ambities op hoofdlijnen opgesteld. De beoordeling van een ingediend Planaanbod planvoorstellen zal aan de hand van de vastgestelde criteria plaatsvinden. De criteria maken een kwalitatieve beoordeling van ieder Planaanbod mogelijk.

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de ligging en de kaders voor de ontwikkeling van de woningen en hoofdstuk 3 beschrijft de procedure die daarvoor gevolgd wordt. Hoofdstuk 4 verwoordt de ambitie en in hoofdstuk 5 wordt de beoordeling en de puntentoekenning voor de biedingsfase uitgewerkt.

1.4 Definities

In dit document worden de onderstaande begrippen gehanteerd.

Deelnemer:	Een partij die via kavelwinkel@nijmegen.nl haar belangstelling (conform eisen in onderhavige Leidraad) voor de locatie heeft ingediend.
Bieder:	Een Deelnemer die is geselecteerd om deel te nemen aan de biedingsfase en die een Planaanbod heeft ingediend.
Beoordelingscommissie	De beoordelingscommissie is de commissie die de ingediende plannen beoordeelt op de in hoofdstuk 5 aangegeven kwaliteitscriteria. De commissie bestaat uit de projectleider, een planeconoom en stedenbouwkundige van de gemeente Nijmegen. Daarnaast heeft een afvaardiging van de vier betrokken corporaties een stem in de beoordeling.
Object:	De onroerende zaak, zoals nader is omschreven in hoofdstuk 2.
Pachter/huurder:	De Bieder aan wie de pacht bij inschrijving wordt gegund.
Perceel:	De kadastrale oppervlakte van hetgeen te koop wordt aangeboden
Planaanbod:	Het integrale bod van Bieder op onderhavige leidraad

2. Ligging en ontwikkelingskader

Dit hoofdstuk geeft een samenvatting van hetgeen wordt aangeboden. Voor inhoudelijke zaken wordt tevens verwezen naar de bijlagen.

2.1 Beschrijving en ligging object

Het object betreft een perceel grond, gelegen aan de Nieuwe Dukenburgseweg in Nijmegen, onderdeel van Winkelsteeg in de wijk Goffert van stadsdeel Nijmegen-Midden. Het object is in eigendom bij de gemeente Nijmegen en kadastraal bekend als gemeente Hatert, sectie F, perceelnummer 1446 en is totaal 71.782m² groot.

Het project NDW21 is de pionier in de gebiedsontwikkeling van Winkelsteeg. In het projectgebied zijn de afgelopen tijd circa 500 flexibele woningen gebouwd, die voor een periode van maximaal 25 jaar blijven staan. Om het gebied levendigheid en dynamiek te geven worden kleinschalige voorzieningen, werkfuncties en ontmoetingsplaatsen gerealiseerd. Bij ruimte voor werken wordt gedacht aan kleine ateliers en ambachtelijke functies.

Het toevoegen van circa 500 woningen in een klein gebied dat nu bedrijventerrein is, vraagt om een goed ontworpen openbare ruimte met zo veel mogelijk ruimte voor bewoners om te ontspannen en te ontmoeten. Daarbij moeten rust en reuring goed met elkaar in balans zijn. In de openbare ruimte van NDW21 wordt ruimte geboden aan bewoners om in de loop van de jaren initiatief te nemen om in het openbaar gebied toevoegingen te doen, die de sociale binding kunnen versterken. Denk aan kruiden- of bloementuin, of sporttoestellen zoals calisthenics in de buitenlucht.

In het plan voor de openbare ruimte op NDW21 zijn 7 woongebouwen voorzien (die allemaal dansnamen hebben) en er zijn twee grote groene zones opgenomen. In de 'dynamische zone' tussen het Werkbedrijf en gebouwen E (Tango), F (Rumba) en G (Salsa) is er ruimte voor sporten, spelen, ontmoeten en verblijven. Ook kunnen in deze zone een aantal tijdelijke kleine woningen gerealiseerd worden: kleine, vrijstaande woningen voor zogenaamde 'zelfbouwers'. Deze woningen bestaan uit één tot twee bouwlagen en hebben een maximale footprint van 40m² en een maximaal woonoppervlak van 50m².

De groene zone tussen gebouwen E (Tango), F (Rumba), G (Salsa) en gebouwen C (Urban), D (Jive) wordt een rustiger en ruiger groengebied met een wadi. In tegenstelling tot de overige openbare ruimte binnen NDW21 is de inrichting van deze zone permanent; de groenzone is op grotere schaal onderdeel van de hoofdgroenstructuur in de Visie Winkelsteeg ([Ontwikkelvisie Winkelsteeg 2035, 2021](#)). NDW21 wordt via deze groenzone verbonden met de groenstructuren in de omgeving (o.a. Park Winkelsteeg en kanaaloevers).

2.2 De wijk

Het plangebied ligt in het zuidelijk deel van bedrijventerrein Winkelsteeg direct ten noorden van sportpark Vossendijk. Winkelsteeg is een bedrijventerrein met een divers karakter door de combinatie van veel verschillende soorten bedrijven (denk aan autobedrijven, brandweer), maatschappelijke instellingen en voorzieningen (zoals het Werkbedrijf). Een gebied van 195 hectare dat centraal in de stad ligt. Er is veel groene ruimte, de infrastructuur neemt veel oppervlak in en grote delen van het gebied zijn nog onbebouwd. NDW21 is de pionier in de gebiedsontwikkeling van Winkelsteeg. Om het gebied levendigheid en dynamiek te geven is er een entreeplein met een buurtvoorziening waar mensen elkaar kunnen ontmoeten. Ook worden kleinschalige voorzieningen en werkfuncties gerealiseerd. Bij ruimte voor werken wordt gedacht aan kleine ateliers en ambachtelijke functies. Er wordt ook ruimte geboden voor particulieren om tijdelijk kleine woningen te bouwen, waar we het in deze leidraad over hebben.

2.3 Bestemmingsplan

Voor deze ontwikkeling is gebruik gemaakt van de crisis- en herstelwet. Deze wet maakt het mogelijk om de gewenste functie vast te leggen door een projectbesluit. Het projectbesluit bestaat uit een combinatie van de op 31 juli 2023 vastgestelde ruimtelijke onderbouwing Nijmegen Goffert-Winkelsteeg 2017-2 (NDW21) en de verleende tijdelijke omgevingsvergunning die is verleend voor de bouw van de 7 appartementengebouwen door de vier betrokken woningcorporaties. De ruimtelijke onderbouwing (zie bijlage op de [website kavels en vastgoed](#)) biedt de onderbouwing voor 500 tijdelijke/ flexibele woningen maar geeft tevens de onderbouwing voor de gehele invulling van het projectgebied. Dat wil zeggen ook voor de buurt ondersteunende voorzieningen, de ateliers en tijdelijke kleine woningen.

De 500 tijdelijke woningen mogen voor een termijn van 25 jaar blijven staan en kunnen na deze periode worden verplaatst naar een andere locatie. De kleine woningen kunnen voor een tijdelijke periode van 15 jaar blijven staan. Voor wat betreft de maatvoering is in de ruimtelijke onderbouwing opgenomen dat ze bestaan uit een tot twee bouwlagen, een maximale footprint van 40m² en een maximaal woonoppervlak van 50m².

2.4 Huurwoningen (betaalbaarheid)

Door de vier woningcorporaties, Talis, Portaal, Woonwaarts en SSH& zijn in totaal 7 appartementengebouwen gerealiseerd in sociale huur en middenhuur.

De kleine woningen willen we hierop laten aansluiten, sociale huur/ erfpacht is het uitgangspunt.

Deze kavels worden verhuurd of in erfpacht uitgegeven tegen een indicatieve prijs van tussen de € 900,- tot € 1.500,- per jaar ofwel € 75,- tot € 125,- per maand. De uiteindelijke prijs is afhankelijk van de gekozen constructie en de nadere uitwerking van de businesscase. Daarbij zal de prijs jaarlijks worden geïndexeerd.

2.5 Zelfbewoningsplicht

Uitgangspunt is dat de deelnemer, de partij die belangstelling heeft voor deze locatie, ook zelf in de kleine woning gaat wonen. De erfpachter of huurder of zijn rechtsopvolger is verplicht de woning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (eventueel met zijn partner of gezinsleden) te bewonen. Dit betekent dat de erfpachter/ huurder of zijn rechtsopvolger de woning niet mag verhuren dan wel anderszins in gebruik mag geven aan derden, met inachtneming van en behoudens van de in de overeenkomst.

2.6 Duurzaamheid

In Nijmegen sluiten we nieuwe woningen aan op elektriciteit of het warmtenet. In dit plangebied is geen gas of warmtenet voorzien. Verder wordt al het hemelwater niet aangesloten op de riolering maar infiltreert het oppervlakkig of wordt afgevoerd naar wadi's waar het hemelwater in de bodem zakt.

Natuurinclusief bouwen is in de gemeente Nijmegen vastgesteld beleid. Hierbij kan gedacht worden aan vergroening van dakvlakken en gevels (zie bijlage Toolbox Natuurinclusief bouwen Nijmegen en de bijlage Mitigatiecatalogus op de [website Kavels en Vastgoed](#)).

De bodem is geschikt voor woningbouw. De fundering van de kleine woning is toegestaan op stelconplaten of zonder fundering.

2.7 Openbare ruimte en groen

Alle woningen liggen op gemeentelijk eigendom. Alle buitenruimte is bestemd als openbaar gebied. Niemand heeft een eigen tuin of als particulier een stukje grond in beheer of gebruik. De openbare ruimte moet ruimte bieden om te ontspannen en te ontmoeten. Daarbij moet rust en reuring goed met elkaar in balans zijn.

Zo is in de dynamische zone aan de zijde van het Werkbedrijf ruimte voor sporten en spelen, ontmoeten en verblijven. Dit is ook de zone waar de kleine woningen (worden toegevoegd en zorgen daarbij voor schaalverkleining.

De groene zone tussen de gebouwen Tango, Rumba en Salsa enerzijds en de gebouwen Urban en Jive aan de andere zijde wordt rustiger en ruiger groengebied met ook een waterbergende functie. Deze groenzone is permanent en onderdeel van de hoofdgroenstructuur in Winkelsteeg. Deze zone is een verbinding tussen Park Winkelsteeg en de kanaaloevers.

2.8 Parkeren

Er zijn een beperkt aantal parkeervoorzieningen verspreid over het terrein van NDW21 aangelegd. Bewoners van de kleine woningen kunnen parkeren op één van deze parkeerplaatsen op NDW21. Er worden géén extra parkeerplaatsen ingericht ten behoeve van de kleine woningen.

De inrichting van de parkeerplaatsen is zoveel mogelijk groen en half verhard en gebaseerd op dubbelgebruik (bijvoorbeeld overdag voor de werkenden en in avond voor de bewoners). Er is daarentegen meer ruimte voor het parkeren van de fiets en we willen deelauto's inzetten.

2.9 Archeologie

Dit gebied NDW21 is van grote archeologische waarde (dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'). Er mag geen grondwerk dieper dan 0,30 m onder het maaiveld worden verricht.

2.10 Geluid

De toekomstige bewoners van de kleine woningen komen op een zeer korte afstand van een brandweerpost te wonen waar brandweerauto's en ambulances uitrukken. Dat kan op ieder willekeurig moment geluidhinder veroorzaken.

2.11 Afvalinzameling

Afval wordt nog op nader te bepalen locaties ingezameld.

2.12 Levering

Het plan van Bieder zal onderdeel uitmaken van de erfpacht-/huurovereenkomst na het succesvol doorlopen van dit proces. Direct na toewijzing wordt een erfpacht- of huurovereenkomst gesloten. Na vastlegging hiervan worden erfpacht/huurkosten in rekening gebracht.

3. Procedure en processtappen

Dit hoofdstuk bestaat uit de volgende paragrafen:

- 3.1 Algemene procedureregels
- 3.2 Specifieke procedureregels
- 3.3 Loting
- 3.4 Communicatie tijdens de procedure
- 3.5 Planning

3.1 Algemene procedureregels

1. Onderhavige erfpachtprocedure 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 (Planaanbod) houdt in dat de Bieder instemt met de voorwaarden zoals beschreven in dit document, 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 document.
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 procedure, 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.
11. Correspondentie en het ontvangen voorstel worden na afloop niet aan Bieder geretourneerd.
12. Gegevens en documentatie waarnaar in dit document niet uitdrukkelijk wordt gevraagd, worden niet in de beoordeling betrokken en niet op prijs gesteld.
13. Gedurende de procedure 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 erfpachtprocedure, en/of de daaruit voortvloeiende overeenkomst mochten ontstaan, zullen worden voorgelegd aan de daartoe bevoegde burgerlijke rechter.
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. Uitgifte in erfpacht 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 proces. Ook is de gemeente niet verplicht over te gaan tot Uitgifte in erfpacht. Dat alles zonder enig recht op schadevergoeding of compensatie, in welk vorm dan ook, voor de Bieder(s).

3.2 Specifieke Procedureregels

1. De inschrijvingsperiode start op 1 mei 2024 om ca. 14.00 uur en sluit op 13 mei 2024 om 14.00 uur.
2. U kunt zich inschrijven voor de loting, door middel van het versturen van een e-mail naar kavelwinkel@nijmegen.nl onder vermelding van Uitgifte erfpacht PO-woningen NDW21, met uw naam, adres, postcode, woonplaats, e-mailadres en telefoonnummer.
3. De mail aan kavelwinkel@nijmegen.nl dient uiterlijk 13 mei 2024 om 14.00 uur in het bezit te zijn van de kavelcoördinator van de kavelwinkel Nijmegen.
4. Na ontvangst van de aanmelding ontvangt u per email een bevestiging van ontvangst.
5. Te vroeg of te laat ingediende aanmeldingen worden uitgesloten van deelname en van de loting.
6. Iedere persoon, echtpaar of samenlevingsverband kan maximaal bij één aanmelding betrokken zijn. Dubbele aanmeldingen worden uitgesloten.
7. Aanmelding staat alleen open voor natuurlijke personen.
8. Aan de aanmelding zijn geen kosten verbonden.
9. Alleen een volledige aanmelding wordt gezien als volwaardige aanmelding.
10. Door aanmelding gaat u akkoord met deze voorwaarden en geeft u toestemming om de akte van loting (proces-verbaal) te delen met de Deelnemers.
11. Alle Deelnemers ontvangen bericht van de uitslag van de loting.
12. Alleen de Deelnemers die door loting zijn toegelaten tot de biedingsfase (Bieders) krijgen de gelegenheid tot het stellen van vragen tot het moment zoals opgenomen in de planning bij 3.5.
13. Alle Bieders ontvangen de antwoorden op de gestelde vragen.

3.3 Loting

Toewijzing van deelname aan de uitgifte van de erfpacht gebeurt bij meer dan 20 inschrijvingen middels loting. De loting geschiedt op naam. De eerste 20 Deelnemers die per loting worden vastgesteld, worden als Bieder toegelaten in onderhavige procedure.

Na de eerste lotingronde vindt een tweede loting plaats om tot maximaal 10 Deelnemers te komen die op de wachtlijst staan. Wie het hoogste lot heeft, staat als eerste op de wachtlijst.

De loting vindt plaats op 14 mei 2024 en wordt uitgevoerd door een notaris van Hekkelman Notarissen Nijmegen. Na de loting krijgen alle Deelnemers per e-mail de akte van loting toegestuurd. Over de uitslag wordt niet gecorrespondeerd.

3.4 Communicatie tijdens de procedure

De gemeente Nijmegen wenst alle communicatie tijdens deze procedure voor uitgifte in erfpacht via senioradviseur inkoop en aanbesteden, Kasper van Pinxteren te laten lopen. Vragen moeten ingediend worden via het emailadres: inkoop@nijmegen.nl. De antwoorden worden per mail aan alle Bieders verstuurd. Ook de bieding (planvoorstel) moet worden ingediend via inkoop@nijmegen.nl.

Het is de verantwoordelijkheid van Bieder dat berichten de gemeente bereiken.

3.5 Planning

Hierna volgt een overzicht van de processtappen en planning.

Omschrijving	Datum
Informatieavond	25 april 2024
Leidraad beschikbaar via Kavel & Vastgoed	1 mei 2024
Einddatum aanmelding voor loting	13 mei 2024, 14.00u
Loting	14 mei 2024
Deadline indienen vragen	24 mei 2024, 14.00u
Beantwoording vragen	31 mei 2024
Deadline indienen Planaanbod	10 juni 2024, 14.00u
Presentaties Planaanbod aan beoordelingscommissie	13 juni 2024
Voornemen tot gunning bekend maken	17 juni 2024
Definitieve gunning kenbaar maken	28 juni 2024
Ondertekening overeenkomst	1 juli 2024

De data voor het stellen van vragen en het indienen van het Planaanbod (met bijbehorende bescheiden) en de bezwaartermijn gelden als uiterste en fatale termijnen; de overige hierboven genoemde data zijn streefdata.

4. Eisen, voorwaarden en ambities

De gemeente Nijmegen heeft voor de invulling van deze locatie een aantal eisen en voorwaarden opgesteld en streeft een aantal ambities na.

4.1 Eisen

- Zelfbewoningsplicht. Uitgangspunt is dat de deelnemer, de partij die belangstelling heeft voor deze locatie, ook zelf in de kleine woning gaat wonen (zie H2.5)

Woningbouw

- De woning dient uiterlijk voor 1 april 2025 gerealiseerd te zijn. De woningen die in 2024 gerealiseerd kunnen worden krijgen daarvoor een hogere score in de beoordeling. Streefdatum is 31 december 2024.
- De woning van het PO-project dient eenvoudig te kunnen worden verplaatst (flexibel)
- Erfpachter/huurder krijgt bij overeenstemming een kavel toegewezen met een perceeloppervlakte van 40m² (5m. x 8m.). Erfpachter/huurder kan niets buiten dit plot plaatsen en dat geldt zelfs voor bijvoorbeeld fietsen, terrasmeubilair of anderszins. De grond buiten het toegewezen kavel is openbaar gebied en wordt als zodanig behandeld.
- De woning van het PO-project mag maximaal 50 BVO (bruto vloeroppervlak) in 2 woonlagen zijn, inclusief eventueel balkon of vlonder (hoogte max. 6 m.)
- Erfpachter/huurder heeft geen eigen tuin. De woning bevindt zich in de openbare ruimte die in eigendom en beheer is van de gemeente Nijmegen.
- De voordeur van de woning (entree) ligt aan de zijde van de nieuwe woonappartementen, aan de achterkant van de woning willen we een groene afscheiding eventueel in combinatie met lage grondwal voor wat beschutting en een luwe zijde met minder directe inkijk.
- Woningen moeten ongefundeerd of ten hoogste op een fundatie van stelconplaten worden geplaatst.

Voor een tijdelijk kleine woning (maximaal 15 jaar op dezelfde locatie) en een kleine woning die in particulier opdrachtgeverschap wordt gebouwd, mogen de oppervlakte-eisen voor bestaande bouw worden aangehouden. In dat geval zijn de eisen aan een buitenberging, buitenruimte en toegankelijkheid niet van toepassing en geldt voor diverse andere aspecten, zoals trappen, verblijfsgebieden en verblijfsruimten, het niveau voor bestaande bouw. De eisen voor brandveiligheid, geluid, energiezuinigheid en milieu zijn echter volledig gelijk aan de nieuwbouweisen. Bij de minimale oppervlakttes binnen de woning moet rekening worden gehouden met de volgende randvoorwaarden (artikelen 3.90 en 3.93 Bbl):

- In ten minste één verblijfsgebied moet een verblijfsruimte van 7,5 m² bij een breedte van 2,4 m liggen.
- De hoogte boven de vloer van een verblijfsgebied en verblijfsruimte moet ten minste 2,1 m zijn.
- De toiletruimte moet ten minste 0,6 m breed en 2 m hoog zijn.
- De opstelplaatsen voor een aanrecht (0,7 m x 0,4 m) en een kooktoestel (0,4 m x 0,4 m) moeten in een besloten ruimte liggen. Dit mag in het verblijfsgebied zijn, maar mag ook een andere besloten ruimte zijn.
- Bij tijdelijke bouw mag een weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag (wbdbbo) van 30 minuten naar een ander brandcompartiment (andere woning) worden aangehouden, in andere nieuwbouwsituaties geldt een wbdbbo van 60 minuten.
- HWA dient niet op riolering te worden aangesloten (duurzaam gescheiden) en liefst oppervlakkig af te stromen naar wadi's

Omgevingsvergunning

- De omgevingsvergunning dient door de pachter/ huurder te worden aangevraagd en binnen de kaders van de vastgestelde ruimtelijke onderbouwing te vallen.
- Pachter/huurder dient zelf huisaansluitingen riolering- en Nutsvoorzieningen aan te vragen en te realiseren

4.2 Voorwaarden

Randvoorwaarden

- De Gemeente wijst maximaal acht kavels toe aan Bieders.
- De minimale afstand tussen de woningen van de uit te geven kavels is 5m. Bij tijdelijke bouw dient de weerstand tegen brandoverslag (wbdbb) te voldoen aan de brandwerendheidseis van 30min brandtijd.

Financiën

- Na beoordeling van het Planaanbod en de gunning van het onderhavige, gaan de Gemeente en de Bieder een erfpacht – of huurovereenkomst aan voor maximaal 15 jaar
- Vergoeding voor de grond is in de vorm van een erfpachtcanon of huurprijs. Deze kavels worden verhuurd of in erfpacht uitgegeven tegen een indicatieve prijs van tussen de € 900,- tot € 1.500,- per jaar ofwel € 75,- tot € 125,- per maand. De uiteindelijke prijs is afhankelijk van de gekozen constructie en de nadere uitwerking van de businesscase. Daarbij zal de prijs jaarlijks worden geïndexeerd.
- Het plan van Bieder, zal na definitieve gunning (toewijzing) onderdeel uitmaken van de erfpacht-/huurovereenkomst. Direct na toewijzing wordt een erfpacht- of huurovereenkomst gesloten. Na vastlegging hiervan worden erfpacht/huurkosten in rekening gebracht.

Overig

- U kunt alleen parkeren op de daarvoor bestemde parkeerplaatsen die zijn aangelegd. Er worden geen extra parkeerplaatsen aangelegd ten behoeve van de 8 kavels waar het in deze leidraad om gaat
- Afvalinzameling: het huisvuil, groenafval, en oud papier worden ingezameld op de daarvoor nog te bepalen locaties.
- Er is geen mogelijkheid tot aansluiting op warmtenet of gas. (All electric) Wel kunt u een aansluitingen op riolering of overige Nutsvoorzieningen krijgen.
- U komt te wonen naast een brandweerpost waar op willekeurig tijdstip brandweerauto's of ambulance met sirenes kunnen uitrukken
- Verder zijn de Algemene procedureregels van toepassing die staan beschreven in Hoofdstuk 3.

4.3 Ambities

De gemeente heeft de volgende wensen en ambities:

- Wens is dat de woning voldoet aan de referentiebeelden zoals deze op de pagina www.nijmegen.nl/kleinwonen staan.
- * Ruimtelijke kwaliteit wordt bepaald door de inpassing van de kleine woningen in de omgeving en met voldoende beschutting en privé. Hierbij moeten de huisjes zich onderscheiden door andere vormen of materialen van de bestaande bebouwing.
- De woningen in het PO-project moeten betaalbaar en levensloopgeschikt
- Duurzaamheid en mate van natuurinclusiviteit (groene daken en gevels zijn een pré)
- Sociale en of culturele en/ of vrijwillige bijdrage aan NBW21 en haar bewoners of gebruikers

De hierboven beschreven ambities zijn verder uitgewerkt in hoofdstuk 2

5 Planaanbod

Dit hoofdstuk bestaat uit de volgende paragrafen:

- 5.1 Inhoud Planaanbod
- 5.2 Vervolg na bod
- 5.3 Beoordeling

5.1 Inhoud Planaanbod

5.1.1 Realisatieplan

Gemeente Nijmegen wil inzicht krijgen in de wijze waarop Bieder de realisatie van het PO-project vormgeeft, opstart, uitvoert en realiseert. Bieder dient hiertoe een Realisatieplan op te stellen met minimaal een beschrijving van:

- Het resultaat, bereik en activiteiten van de opstart en uitvoering van het PO-project.
- Het logistieke proces van het PO-project.
- De planning en mijlpalen van het PO-project waarbij aandacht is voor (aantoonbare) garanties in de mijlpalen en planning, ook van toeleveranciers (lever- en realisatiegaranties).
- De wijze waarop Bieder processtappen als vergunningverlening, Nutsvoorzieningen, levering en oplevering vormgeeft.
- De wijze waarop de Inschrijver de samenwerking tussen Bieder en gemeente vormgeeft.
- De risico's en de mitigerende maatregelen in de realisatie.

Het Realisatieplan bestaat in totaal maximaal drie (3) pagina's A4 (enkelzijdig), inclusief eventuele afbeeldingen, diagrammen, tijdsbalken, etc. De opmaak, indeling en visualisatie in de uitwerking staan geheel ter keuze van de Inschrijver. Voor de uitwerking dient een leesbare lettergrootte en lettertype gebruikt te worden.

5.1.2 Financieringsplan

Gemeente Nijmegen en Bieder gaan voor een langere periode een samenwerking aan. Gemeente Nijmegen wil hierbij de financiële haalbaarheid van de realisatie van het PO-project kunnen beoordelen. Bieder dient zodoende een transparant en verifieerbaar financieringsplan en open calculatie op te stellen. De verifieerbaarheid van het financieringsplan moet blijken uit verklaringen van toeleveranciers, banken of anderszins. Het financieringsplan moet resulteren in grip op en inzicht in de financiële haalbaarheid van het PO-project.

Het financieringsplan van Bieder geeft minimaal inzicht in:

- De manier waarop Bieder de beoogde transparantie en verifieerbaarheid vormgeeft.
- De manier waarop de financiering van het PO-project plaatsvindt, met verklaringen van financiële instellingen ter onderbouwing.
- De investeringsbegroting met inzage in alle kosten en financiering van die kosten.

Het Financieringsplan bestaat in totaal maximaal twee (2) pagina's A4 (enkelzijdig), inclusief eventuele afbeeldingen, diagrammen, tijdsbalken, etc. De opmaak, indeling en visualisatie in de uitwerking staan geheel ter keuze van de Inschrijver. Voor de uitwerking dient een leesbare lettergrootte en lettertype gebruikt te worden.

5.1.3 Beeldkwaliteitsplan

Gemeente Nijmegen wil inzicht krijgen in het beeldkwaliteitsplan dat aanbieder biedt in het PO-project. Het beeldkwaliteitsplan gaat in op de door de gemeente Nijmegen geformuleerde ambities in hoofdstuk 4. Dit plan bevat in ieder geval:

- Situatietekening van het PO-project;
- Tekening met doorsneden, aanzichten, bouwhoogtes etc.
- Inrichtingsplan;
- Het architectonische ontwerp van het PO-project en de aantoonbare duurzaamheid;
- Sfeerimpressies en beeldmateriaal van het PO-project;
- Sfeerimpressies van het kleur- en materiaalgebruik van het PO-project;
- Een uitwerking van de maatregelen op het gebied van duurzaamheid en de wijze waarop deze zijn geïntegreerd in het architectonisch ontwerp.
- De manier waarop aanbieder invulling geeft aan de gestelde ambities.

Het Beeldkwaliteitsplan bestaat in totaal maximaal drie (3) pagina's A4 (enkelzijdig), inclusief eventuele afbeeldingen, diagrammen, tijdsbalken, etc. De opmaak, indeling en visualisatie in de uitwerking staan geheel ter keuze van de Inschrijver. Voor de uitwerking dient een leesbare lettergrootte en lettertype gebruikt te worden.

5.1.4 Waarde NDW21

Zoals omschreven in onderhavige leidraad wordt van Bieder een actieve bijdrage verwacht aan het gebied van het PO-project. Bieder beschrijft haar toegevoegde waarde in een plan met minimaal inzicht in:

- De kennis en kunde die Bieder heeft, speciaal ten aanzien van NDW21 en haar bewoners/gebruikers.
- De manier waarop Bieder de kennis en kunde aanbiedt en hoe dit aantoonbaar een bijdrage levert aan de kwaliteit van leven in het gebied.
- De sociale en culturele waarde die wordt geboden bij NDW21.
- De mate waarin Bieder vrijwilligerswerk aanbiedt ten dienste van NDW21.

Het plan waarde NDW21 bestaat in totaal maximaal twee (2) pagina's A4 (enkelzijdig), inclusief eventuele afbeeldingen, diagrammen, tijdsbalken, etc. De opmaak, indeling en visualisatie in de uitwerking staan geheel ter keuze van de Inschrijver. Voor de uitwerking dient een leesbare lettergrootte en lettertype gebruikt te worden.

5.2 Vervolg na bod

Na beoordeling van het Planaanbod en puntentoekenning is het traject als volgt:

1. Mits het Planaanbod aan de gestelde eisen en randvoorwaarden voldoet, worden de tien Bieders uitgenodigd voor een presentatie van hun plan.
Tijdens deze presentatie wordt het Planaanbod door de Bieder toegelicht aan de beoordelingscommissie. Na de presentatie wordt de puntentoekenning op de beoordelingscriteria definitief gemaakt door de beoordelingscommissie.
2. Met de Bieder die uiteindelijk de acht hoogste totaalscore heeft behaald, zal het gunning-/uitgifte in erfpacht worden ingegaan.
3. De andere Bieders krijgen via bericht over het aantal door hen behaalde punten in relatie tot de hoogste Bieders. Na het kenbaar maken staat een bezwaartermijn open van 10 kalenderdagen.
4. 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.

5.3 Beoordeling

De uitgifte in erfpacht wordt gegund aan de acht Bieders die de hoogste score behalen op de gunningcriteria. Dit wordt verder uitgewerkt in de volgende paragrafen over de gunningsmethodiek.

In de tabel hieronder wordt per gunningscriterium aangegeven wat het maximaal aantal te behalen punten is. De scores worden per subgunningscriterium gegeven op basis van het beoordelingskader dat is opgenomen bij het betreffende gunningscriterium. In de paragrafen 5.3.2 en 5.3.3 is uitgewerkt op welke wijze de score op kwaliteit wordt berekend.

Gunningscriterium		Maximaal aantal punten
GC 1	Realisatieplan	40
GC 2	Financieringsplan	10
GC 3	Beeldkwaliteitsplan	20
GC 4	Waarde NDW21	30
	Totaal:	100

5.3.1 Beoordelingsprocedure

De beoordelingsprocedures is als volgt:

Stap 1: Vaststellen volledigheid en geldigheid Planaanbod

Een tijdig ingediend Planaanbod wordt allereerst getoetst aan het voldoen aan de vormvereisten.

Stap 2: Beoordeling van het programma van eisen

Aan de hand van de leidraad wordt beoordeeld of de Bieder onvoorwaardelijk voldoet aan de gestelde eisen. Aan alle eisen dient te zijn voldaan en deze dienen te zijn inbegrepen in Planaanbod. Een Planaanbod dat niet (onvoorwaardelijk) aan alle gestelde eisen voldoet, wordt uitgesloten.

Stap 3: Beoordeling van de gunningcriteria

Ieder Planaanbod dat voldoet aan de eisen wordt op de antwoorden op de kwalitatieve vragen beoordeeld. Dat gebeurt zoals beschreven in 5.3.3.

Stap 4: Toekennen punten kwantitatieve criteria

Vervolgens worden de kwantitatieve criteria van de Inschrijvers beoordeeld zoals beschreven in paragraaf 5.3.2.

Stap 5: Presentatie/interview

De top 10 van de Bieders die op basis van stap 3 en 4 in aanmerking kunnen komen voor de uitgifte van de erfpacht, worden uitgenodigd voor de presentatie.

Stap 6: Bepalen aan eindscore

Door optelling van de toegekende punten op de kwalitatieve gunningscriteria, komt een eindscore tot stand. De eindscore zal worden afgerond op 2 cijfers achter de komma. Dit leidt tot een ranking van de (geldige) plannen. Het Planaanbod van de eerste acht Bieders komen voor de uitgifte in erfpacht in aanmerking.

5.3.2 Beoordelingskader

Per criterium krijgt Bieder een score toegekend conform onderstaand kader:

- Uitstekend (100% van de mogelijke score): Alle gevraagde aspecten worden uitstekend kwalitatief toegelicht/onderbouwd in het Planaanbod. Dit geeft Gemeente Nijmegen veel vertrouwen in een kwalitatief zeer goede uitvoering van het PO-project. Het commentaar beperkt zich tot details.
- Goed (75% van de mogelijke score): De gevraagde aspecten worden goed kwalitatief toegelicht/onderbouwd in het Planaanbod. Dit geeft Gemeente Nijmegen voldoende vertrouwen in een afdoende uitvoering van het PO-project. Een of enkele aspecten worden minder goed beoordeeld.
- Voldoende (30% van de mogelijke score): Een of enkele van de gevraagde aspecten worden (te) beperkt kwalitatief toegelicht/onderbouwd in het Planaanbod. Dit geeft Gemeente Nijmegen weinig vertrouwen in een afdoende uitvoering van het PO-project. Een of enkele aspecten worden niet goed beoordeeld.
- Onvoldoende (0% van de mogelijke score): Een of enkele van de gevraagde aspecten worden slecht kwalitatief toegelicht/onderbouwd in het Planaanbod. Dit geeft Gemeente Nijmegen onvoldoende vertrouwen in een afdoende uitvoering van het PO-project.

5.3.3 Beoordeling kwaliteit

Elk gunningscriterium zal door meerdere beoordelaars worden beoordeeld teneinde de objectiviteit te waarborgen. De beoordelaars beoordelen in eerste instantie individueel en kunnen een score toekennen zoals opgenomen in de beoordelingstabel. Na de individuele beoordelingsronde wordt een gezamenlijke beoordelingssessie gehouden waarbij op basis van consensus de definitieve beoordeling en bijbehorende motivatie worden vastgesteld. Dit houdt in dat er vanuit het gezamenlijke beoordelingsteam één score per gunningscriterium wordt toegekend.

Per gunningscriterium zijn aandachtspunten benoemd die ten minste dienen te worden meegenomen. Deze zijn niet aan te merken als nadere (sub)gunningscriteria. Ieder gunningscriterium wordt integraal beoordeeld, zonder een onderlinge weging van genoemde aandachtspunten.

De invulling van de gunningcriteria wordt onderdeel van de erfpachtovereenkomst. Het niet waarmaken of niet voldoen aan het Planaanbod tijdens de realisatie en bewoning geldt daarom als een toerekenbare tekortkoming aan de zijde van de Bieder. Alles wat in het planaanbod van Bieder wordt beschreven dient meetbaar en toetsbaar te zijn.

6 Bijlagen

- Ruimtelijke onderbouwing Nijmegen Goffert-Winkelsteeg 2017-2 (NDW21)
- Mitigatiecatalogus gebouwbewonende soorten
- Toolbox natuurinclusief bouwen Nijmegen