

Aan de gemeenteraad

Ons kenmerk 611163

Bijlage(n)

20 JAN 2025

Onderwerp

Datum

Voorlopig gunningsbesluit tenderprocedure Keenenburg V fase 2

16 januari 2025

Geachte raadsleden,

Met deze raadsbrief informeren wij u over het verloop van de tenderprocedure Keenenburg V fase 2 (hierna project Keenenburg), de uitslag en het ontwerp van de tenderprocedure, de grondbieding en over de te nemen vervolgstappen.

Het programma van Keenenburg V fase 2 bestaat uit 39 woningen/appartementen met een gezonde mix voor zowel van starters, (jonge) gezinnen als senioren. Het programma sluit aan op het vigerend bestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan en uitgangspunten van de grondexploitatie. Het programma van Keenenburg V fase 2 zal bovendien een positief effect hebben op de doorstroming in Schipluiden.

De beoordelingscommissie heeft de drie indieningen uit de tweede fase van de tender beoordeeld. De indiening van EFY Group is het beste beoordeeld. Zij hebben de tender gewonnen met hun plan onder de naam Johanna Keenenburch. Zij hebben een prachtig plan ontworpen met een echt Schipluidens karakter dat straks naadloos opgaat in haar omgeving.

Verloop tenderprocedure

Op 5 juni 2024 is de tenderprocedure van project Keenenburg gestart door een publicatie van de tender. De tenderprocedure bestond uit twee fasen. In de eerste fase, de voorselectiefase, zijn belangstellende partijen die zich inschreven, getoetst op competenties. Deze beoordeling bestond uit:

1. Een beoordeling van Visie op Keenenburg V fase 2 (35% van de punten) en;
2. Een beoordeling op kwaliteit aan de hand van eerder gerealiseerde projecten van partijen. Deze kwaliteitstoets (65% van de punten) bestond uit de onderwerpen:
 - Inpassing in het bestaande stedelijk weefsel en diversiteit in het bouwprogramma.;
 - Duurzaamheid;
 - Beperking van overlast voor omgeving.

Er hebben zich 13 marktpartijen aangemeld voor deze fase. Hieruit zijn de beste drie partijen geselecteerd op basis van het meeste aantal behaalde punten.

Vervolgens is de tweede fase, de selectiefase, gestart. In deze fase zijn de drie geselecteerde partijen gevraagd om een ontwerp voor Keenenburg V fase 2 te maken op basis van de geldende kaders en eisen. Tijdens deze fase hebben zij, in de genoemde volgorde:

- Materiaalinspectie van geborgde circulaire materialen van gesloopte Hoeve Johanna gedaan;
- Een dialoog op ingebrachte onderwerpen gehad met de beoordelingscommissie;
- Tweemaal de gelegenheid gehad vragen te stellen en beantwoord te krijgen via Nota's van Inlichtingen;
- Op 4 december 2024 voor 12.00 uur hun indiening (*1) gedaan;

- Op 10 december een presentatie gegeven aan de beoordelingscommissie van hun plan.

***1 De indiening inclusief beoordelingscriteria (100 punten)**

De marktpartijen moesten de volgende stukken indienen (hierna De indiening):

- Aanbiedingsbrief;
- Aanbieding Ontwerp & Kwaliteit, bestaande uit:
 - Ontwerp Keenenburg V fase 2 (30 punten)
 - Duurzaamheid ontwerp: (30 punten)
- Aanbieding Proces: Plan van aanpak (20 punten)
- Aanbieding Prijs: Grondbod (20 punten)

De tenderprocedure is correct, conform de procedure uit de leidraden, en conform de Algemene beginselen van behoorlijk bestuur doorlopen. Daarmee is de procedure transparant en volgens wet- en regelgeving (Didam-proof) doorlopen.

Resultaat & ontwerp tenderprocedure

De beoordelingscommissie heeft de drie indieningen beoordeeld. De indiening van EFY Group is het beste beoordeeld. Zij hebben de tender gewonnen met hun plan onder de naam Johanna Keenenburch.

Op 7 januari 2025 heeft het college het Voorlopig gunningsbesluit genomen. In dit Gunningbesluit is de aan de beoordelingscommissie gemandateerde beoordeling bestuurlijk bekrachtigd. Na het nemen van dit Voorlopig gunningsbesluit hebben de twee niet-winnende partijen gedurende 7 kalenderdagen de mogelijkheid gehad bezwaar te maken tegen de uitslag middels een kort geding. Geen van de partijen heeft hier gebruik van gemaakt. Dat betekent dat het Voorlopig gunningsbesluit zoals is genomen op 7 januari 2025 per 16 januari 2025 onherroepelijk is geworden.

Dit betekent ook dat De Indiening en het ontwerp dat daarbij hoort, onherroepelijk is. Dit betreft een Schetsontwerp dat in de komende processtappen verder wordt uitgewerkt.

Het college heeft veel waardering voor het winnend ontwerp van EFY Group. Het college ziet in dit ontwerp het karakter van Schipluiden duidelijk terug en is van mening dat de nieuwe woonbuurt naadloos opgaat in haar omgeving. De groene daken bieden een grote toegevoegde waarde op de thema's gezondheid, biodiversiteit en klimaatadaptatie. Wij hebben veel waardering voor de wijze waarop invulling is gegeven aan het ontwerp van het ensemble Hoeve Johanna. Met dit ontwerp wordt eer gedaan aan de historie van de plek en is tegelijkertijd een toekomstbestendig ontwerp ontstaan dat een positieve bijdrage gaat leveren aan de sociale cohesie in de woonbuurt. EFY Group gebruikt alle materialen die uit de oude Hoeve Johanna zijn geoogst opnieuw.

Ook op het gebied van duurzaamheid zien we dat er duidelijke en integrale keuzes zijn gemaakt op de thema's: Duurzaamheid, klimaatadaptatie, gezondheid, biodiversiteit en natuurinclusiviteit. We hebben waardering voor de keuze voor het watersysteem voor hemelwater waarmee straks de wasmachine kan worden gedraaid en de tuin kan worden bewaterd.

Ten aanzien van het Plan van aanpak van de winnende indiening is het college van mening dat er een duidelijke planning ligt met heldere mijlpalen. EFY Group besteedt veel aandacht aan het informeren en betrekken van direct omwonenden en stakeholders. Ook zet EFY Group in op bewustwording en gedragsverandering van bewoners door inzet op educatie in de vorm van bijvoorbeeld een energiecoach.

In bijlage 1 vindt u in een aantal beelden met korte toelichting de kern van het winnend ontwerp.

De grondbieding

In de tenderuitvraag is partijen gevraagd een onvoorwaardelijke grondbieding te doen op basis van een minimale grondprijs van € 4.500.000,-. EFY Group heeft een grondbieding gedaan die hoger ligt dan het minimale grondbod. Dit heeft een positief effect op de negatieve grondexploitatie van project Keenenburg. De exacte hoogte van de bieding wordt op dit moment nog niet gedeeld vanwege economische belangen van partijen en omwille van het feit dat de gemeente en de winnaar het contract nog met elkaar moeten sluiten. De hoogte van de grondbieding zal worden opgenomen in de actualisatie van de grondexploitatie die u in het tweede kwartaal van dit jaar aangeboden krijgt.

Vervolgstappen

De eerstvolgende stap is het contracteren van de winnaar. Deze contracten worden bestuurlijk bekrachtigd middels een collegebesluit. Deze collegebevoegdheid is vastgelegd in de Financiële verordening van de gemeente Midden-Delfland en haakt aan op het Verkoopbesluit van uw college uit juni 2024.

Op hoofdlijnen vinden de volgende stappen plaats:

1. Contractering marktpartij;
2. Informeren van inwoners en stakeholders over de kern van het tenderresultaat (januari 2025) middels persbericht, nieuwsbrief en berichtgeving op sociale media;
3. Informatieavond voor inwoners Schipluiden over het ontwerp, de uitwerking en het komend proces (februari/maart 2025);
4. De grond wordt (ondertussen) gesaneerd en bouwrijp gemaakt door gemeente Midden-Delfland (2025 & Q1 2026);
5. De marktpartij treft planvoorbereidingen en vraagt een omgevingsvergunning aan;
6. De gemeente levert de grond aan de marktpartij (Q1/Q2 2026);
7. De marktpartij verkoopt en bouwt de woningen en appartementen (bouwtijd ca 1,5 jaar);
8. De marktpartij maakt het erf van de het nieuwe boerenerf woonrijp;
9. De gemeente Midden-Delfland maakt het openbaar gebied woonrijp;
10. De woningen/appartementen worden door marktpartij opgeleverd aan toekomstige bewoners(verwachting Q4 2027).
11. De fase van Wonen door nieuwe inwoners en beheer van de openbare ruimte door de gemeente start.

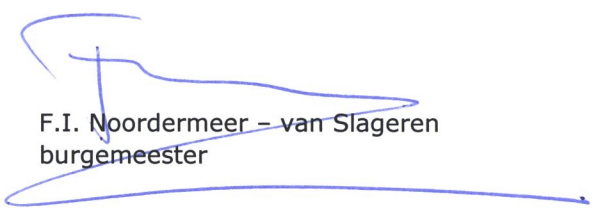
Tot slot

Wij hebben u in deze brief geïnformeerd over het duurzame en toekomstbestendig ontwerp dat goed bij Schipluiden past.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,



M.A.I. Born
gemeentesecretaris



F.I. Noordermeer - van Slageren
burgemeester