Gemeente Almelo

Raadsbrief ter informatie

Postadres:
Gemeente Almelo
Postbus 5100
7600 GC Almelo

Aan de raad van de gemeente Almelo

Bijlage	Doorkiesnummer	Behandeld door	Datum
		M.M. Weerink	7 maart 2023

Onderwerp
Openbare verkoop locatie Huize Alexandra

Geachte leden van de raad,

De locatie Huize Alexandra is aangewezen als herontwikkelingslocatie. Uw raad heeft bij besluit van 21 oktober 2021 financiële middelen beschikbaar gesteld voor de sloop en de herontwikkeling. Alle voorbereidingen waren getroffen om op 1 april 2022 de locatie te slopen. Vanwege de oorlog in Oekraïne en de daarmee ontstane stroom ontheemden was er met spoed behoefte aan tijdelijke opvang van Oekraïners. De sloop van Huize Alexandra is om die reden met maximaal drie jaar uitgesteld en de locatie is voor de tussenliggende periode ingericht voor opvang. De ingezette sloop-aanbestedingsprocedure is, in overleg met de slopers, doorgezet en het werk is gegund met als uiterlijke begindatum van sloop 1 april 2025.

Dat de locatie uiterlijk op 1 april 2025 wordt gesloopt en dit proces eind 2025 zal zijn afgerond, betekent niet dat nu de voorbereiding van de ontwikkeling “on hold” kan worden gezet. Het gehele proces om te komen tot ontwikkeling kost immers veel tijd. Daarnaast is het mogelijk dat de locatie eerder vrijkomt. Om die reden hebben we besloten om de openbare verkoop op te starten en hiertoe kaders en richtlijnen vast te stellen. Geïnteresseerden kunnen voor eigen rekening en risico een prijsaanbod doen en een stedenbouwkundig plan - met een beschrijving van hoe de kaders zijn verwerkt- indienen met het daarbij behorende communicatie- en participatieplan. Op basis van vooraf gestelde criteria zal een partij worden geselecteerd.

De verkoop past binnen de “Nota grond- en vastgoedbeleid gemeente Almelo 2020”. De locatie wordt aangemerkt als “niet-kernportefeuille vastgoed” en daarmee behoort het niet tot het vastgoedobjecten die de gemeente in eigendom wenst te houden. De locatie is zelfstandig te ontwikkelen c.q. maakt geen onderdeel uit van een grotere ontwikkeling, waardoor er geen sprake is van ontwikkelvastgoed dat in eigendom zou moeten worden behouden. De locatie wordt verkocht tegen onderhandelingsresultaat.

Door nu al een verkoop te organiseren en een partij te selecteren is er voorbereidingstijd om met partijen te komen tot een verkoop- en ontwikkelovereenkomst en kan de noodzakelijke planologische procedure worden doorlopen. Zodra de locatie vrijkomt kan dan snel tot feitelijke realisatie worden overgegaan.

Wij realiseren ons dat gezien het verloop van de oorlog in Oekraïne er mogelijk vervangende opvang voor de ontheemden - welke momenteel in Huize Alexandra verblijven- gezocht moeten worden. Er is binnen de gemeente Almelo een taskforce die zich bezig houdt met de opvang van vluchtelingen en ontheemden. Mocht bij aanvang van de sloop op 1 april 2025 nog opvang noodzakelijk zijn, dan zal de gemeente tijdig alternatieve huisvesting gevonden moeten hebben.

Wij zullen u blijven informeren over de vervolgstappen in de herontwikkeling van de locatie Huize Alexandra.

Hoogachtend,
Burgemeester en Wethouders van Almelo,
de secretaris, de burgemeester,

F.W. van Ardenne A.J. Gerritsen

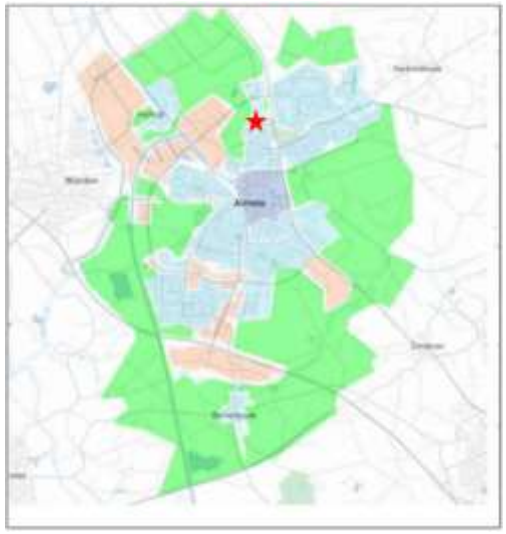
Kaderstelling en Inschrijvingsleidraad ontwikkeling Buitenplaats ‘t Hag



Februari 2023

1. Inleiding

Na sloop van het voormalige internaat Huize Alexandra en basisschool de Zegge komt een plangebied van ruim 3,5 hectare beschikbaar voor herontwikkeling. Dit gebied aan de noordkant van Almelo grenst aan de noordelijke groene long. De kwaliteiten van de robuuste groenstructuur en uitloopgebied binnen handbereik maken dit een aantrekkelijke woonlocatie. Daarbij komt de nabijheid van de ringweg, waardoor de bereikbaar heel goed is. Deze notitie is opgesteld om de randvoorwaarden en ambities voor herontwikkeling aan te geven en op welke wijze we tot verkoop van de locatie willen overgaan.





Johanna van Burenlaan



Vriezenveenseweg





Groene stadrand met padenstructuur

2. Wat zoeken wij

De gemeente Almelo gebruikt een open en transparant verkoopproces om een betrouwbare ontwikkelaar te vinden die onze kaders kan vertalen in een goed stedenbouwkundig plan voor de locatie Huize Alexandra en een prettige, veilige en duurzame woonbuurt tot uitvoer kan brengen.

3. Ligging van de locatie

De ontwikkel-locatie “Huize Alexandra” is ruim 3,5 hectare groot. De locatie ligt aan de rand van de wijk Haghoek/Vriezenveenseweg. Aan de westzijde ligt de noordelijke groene long, die bestaat uit agrarische grond met wandelroutes tussen de weilanden en langs de beek Hollander Graven. Het plangebied wordt nu ontsloten vanaf de Vriezenveenseweg. Deze weg is een oude invalsweg van Almelo, en leidt naar het centrum. Via deze weg ben je ook snel op de ringweg van Almelo (Bleskolksingel/Van Rechteren Limpurgsingel), die aantakt op provinciale en snelwegen.





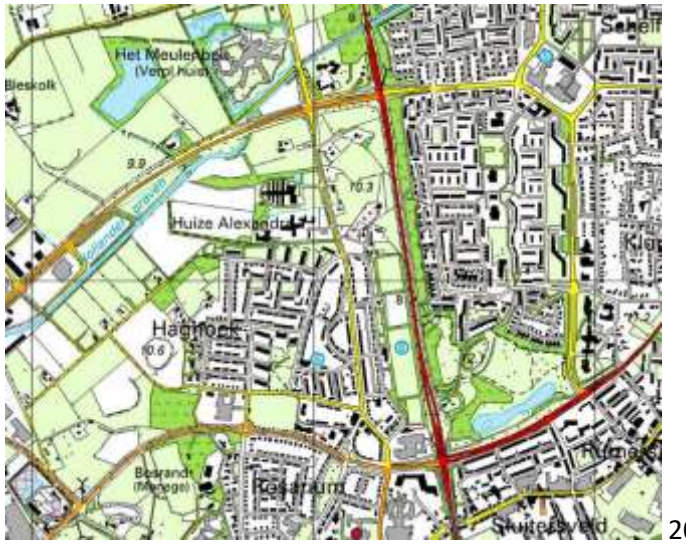
Analyse ligging en huidig grondgebruik

4. Landschappelijke karakteristiek

Het landschap in de directe omgeving kenmerkt zich door een overgang van oud cultuurlandschap naar jonge ontginningen (met rationele verkavelingen). Meer noordwaarts liggen de veenontginningen. Het plangebied zelf is onderdeel van een opvallende rechthoekige structuur, oorspronkelijk omsloten door houtsingels en sloten. Deze oude ontginning (klooster) is op historische kaarten makkelijk terug te vinden. De rechte Kloosterweg liep vroeger tot aan de plek. Nog steeds is de rechthoek in het landschap aanwezig, al herbergt het nu meer functies (en eigenaren); het noordelijke gedeelte herbergt het AZC. Ons plangebied ligt in het zuidelijke gedeelte, waar lange tijd een school en internaat waren gevestigd. Ten westen van de rechthoek bevindt zich het landelijk gebied van de Graaf Van Rechteren Limpurg (Huize Almelo). De Vriezenveenseweg is de oude invalsweg van Almelo. Hier heeft de 50km-weg een landelijk karakter met losse groepen bomen.



1925



2000

5. De kaders

5.1 Groen en water

Voor de herontwikkeling van het plangebied is landschap en cultuurhistorie een belangrijk gegeven. Het gaat dan vooral om de randen van het plangebied.

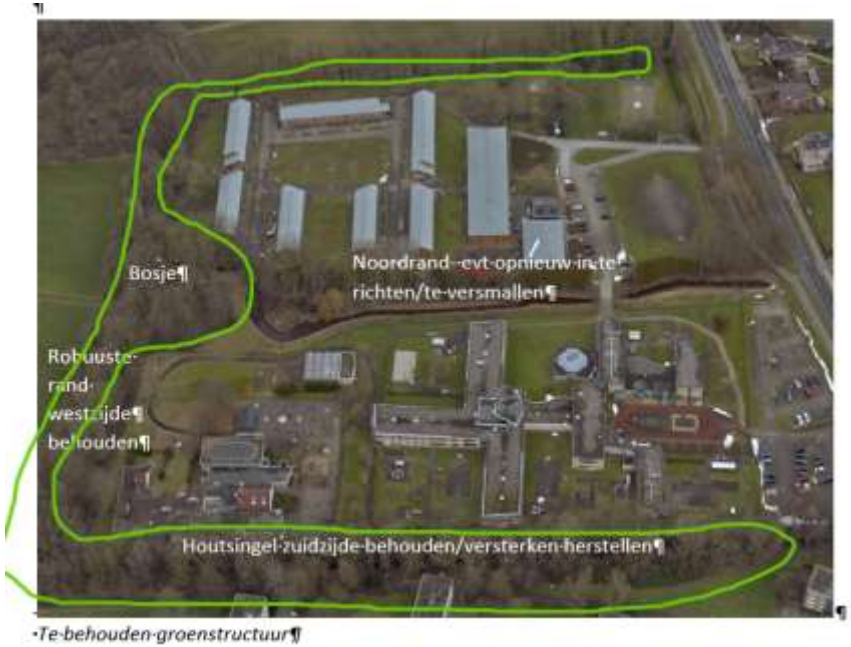
West: De bomen aan westzijde vormen een robuuste rand. Ondanks dat deze houtsingel buiten het plangebied ligt vormt het wel een eenheid met de totale houopstand en is daarmee van invloed op de ontwikkeling. Er loopt een wandelroute door het groen.

Zuid: De houtopstand aan de zuidzijde ligt binnen het plangebied en dient behouden én versterkt te worden. De bestaande breedte dient minimaal te worden aangehouden voor de (opgedikte) houtopstand inclusief groenbermen. In de groenzone zal door de gemeente een vleermuizenbunker worden aangelegd. De versterking van de houtopstand dient ter ondersteuning van het functioneren van de vleermuizenbunker.

Noord: Aan de noordzijde ligt een breder groengebied met waterpartij en sloot. In de noordwesthoek hiervan staat een bosje. Hier staan een aantal oude eikenbomen. Door de ecologische waarde van deze oude eiken is behoud ervan een voorwaarde bij planontwikkeling. De waterpartij en sloot dienen voor afwatering en kunnen een andere profilering of ligging krijgen, mits

- afwatering van plangebied mogelijk blijft.
- de verbinding met huidige watersysteem behouden blijft via open water
- de oevers natuurvriendelijk en kindvriendelijk zijn.
- De huidige houtsingel (op gemeentegrond) tussen AZC en plangebied mag worden aangepast.

Oost: Het voorgebied c.q. het huidige parkeerterrein aan de Vriezenveenseweg te gebruiken voor groen en water en een veilige aansluiting op de Vriezenveenseweg (zie ook bij Verkeer)



Te behouden groenstructuur

5.2 Verkeer

De ontsluiting vindt plaats vanuit de Vriezenveenseweg én vanuit de wijk Haghoek. De opwaardering van de autoverbinding vanuit de wijk is onderdeel van de ontwikkeling. Daarbij is goed denkbaar dat er voor voetgangers extra doorsteken komen vanuit deze ‘groene kamer’ naar de wijk Haghoek. Zo is dit buurtje voor langzaam verkeer vanuit die wijk bereikbaar en omgekeerd en kan ook door de nieuwe bewoners gebruik worden gemaakt van de speelvoorzieningen in de wijk Haghoek.

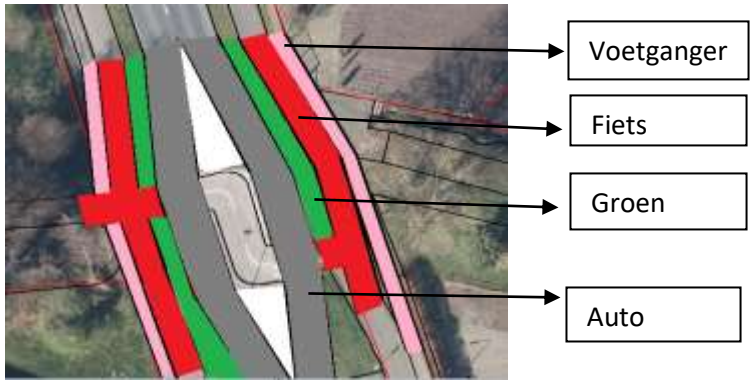
5.2.1 Ontsluiting autoverkeer

Het plangebied dient vanuit twee punten ontsloten te worden voor autoverkeer.

- Aantakking op de Vriezenveenseweg middels een nieuwe straat in het plangebied. Daarvoor is noodzakelijk om het fietspad aan de zijde van de ontwikkellocatie uit te buigen.
- Vanuit de wijk Haghoek, door de bestaande toegang naar de voormalige school te gebruiken. Het profiel dient te worden aangepast tot minimaal 4,80. Een profielbreedte van 5,50 heeft voorkeur.

5.2.2 Ontsluiting fiets

Om een veilige ontsluiting voor fietsers (en voetgangers) via de Vriezenveenseweg mogelijk te maken dient er tussen beide rijstroken van de Vriezenveenseweg een opstelmogelijkheid te worden gecreëerd. Hierdoor kan de rijbaan in twee keer worden overgestoken.
Deze fietsoversteek, uit overwegingen van verkeersveiligheid in de vorm van een bajonet, sluit aan op de oost-westelijke langzaam-verkeersroute in het zuidelijk deel van het plangebied. Voorgesteld wordt om ter hoogte van het AZC op termijn eveneens een soortgelijke fietsoversteek op de Vriezenveenseweg te creëren. Om bewoners van het plangebied daarvan gebruik te laten maken wordt aan de noordzijde van het plangebied een tweerichtingenfietspad (breedte: 3,50) aangelegd tussen het beoogde stratenpatroon en het huidige fietspad langs de Vriezenveenseweg. Het huidige fietspad tussen eerdergenoemd tweerichtingenfietspad en de noordzijde van het plangebied wordt verbreed (tot 3,50 m) of er wordt ruimte gereserveerd voor een toekomstige verbreding met het oog op de realisering van een toekomstige tweerichtingenfietsverbinding tussen het plangebied en de voorgestelde fietsoversteek bij het AZC.



Voor fietsers (en voetgangers) is binnen het plangebied verder een fijnmazig netwerk met de wijk Haghoek van belang. Behalve een autoverbindingsweg met Haghoek zijn ook fiets- en voetgangerspaden door het groen in dat kader van belang.

5.2.3 Ontsluiting voor voetgangers

De centrale ontsluiting voor het autoverkeer en noordelijk te realiseren fietsverbinding met het westelijke fietspad van de Vriezenveenseweg worden gecombineerd met een trottoir/voetpad. De fietsoversteek in het verlengde van de oost-westelijke langzaam-verkeerroute (in het zuidelijk deel van het plangebied) wordt eveneens gecombineerd met een trottoir/voetpad. Dit vanwege de aanwezigheid van bushalten even ten zuiden van de fietsoversteek. Ook voor voetgangers komen er verbindingen met de Haghoek.

5.2.4 Het snelheidsregiem.

De buurt wordt onderdeel van de aangrenzende en reeds bestaande 30 km/u-zone van de Haghoek. Krijgt de buurt een doodlopende weg dan kan een woonerf een uitkomst zijn. Aan het eind van de doodlopende weg wordt een keermogelijkheid gecreëerd. Wegen binnen een 30 km/u-zone zijn voorzien van trottoirs of voetpaden (breedte bij voorkeur 2,00

(=richtlijn CROW) maar minstens 1,80 meter) aan de zijde waaraan woningen zijn ontsloten. Uitgangspunt daarbij is een logisch netwerk van voetgangersverbindingen.
Woonerven daarentegen kennen geen trottoirs. Het parkeren dient in vakken te geschieden die als zodanig zijn aangeduid. Een halve uitritconstructie markeert de overgang tussen een woonerf en de 30 km/u-zone, waarmee tevens de voorrang is geregeld.

5.2.4 Parkeren

De parkeernormen op grond van het parkeerbeleid van de gemeente Almelo zijn gelijk aan de maximale parkeerkencijfers per type woning van het CROW. Vaak moet er afgeweken worden van de gemeentelijke parkeernormen. Dit kan betekenen dat de gemeentelijke parkeernormen mogelijk niet goed aansluiten bij de reële, daadwerkelijke parkeerbehoefte. Voor de herontwikkeling van de locatie Huize Alexandra zijn we bereid om in gesprek te gaan over een passende parkeernorm en van de maximale parkeernorm af te wijken middels onderbouwd maatwerk. Hierbij geldt dan wel een minimale parkeernorm van:

Vrijstaande woning: 1,8
Twee-onder-een kap: 1,7
Rijenwoning: 1,5

Wel wordt er ruimte gereserveerd om het aantal parkeerplaatsen uit te kunnen breiden (tot maximaal datgene wat conform het parkeerbeleid gerealiseerd zou moeten worden) in het geval het aantal parkeerplaatsen, dat op basis van die lagere norm wordt gerealiseerd, ontoereikend mocht zijn.

Parkeren op eigen erf wordt in de parkeerbalans als volgt meegeteld:

Voorbeeld van berekeningsaantallen parkeervoorzieningen bij woningen

parkeervoorziening	theoretisch aantal	berekeningsaantal	opmerking
enkele oprit zonder garage	1	0,8	oprit min. 5,0 meter diep
lange oprit zonder garage of carport	2	1,0	
dubbele oprit zonder garage	2	1,7	oprit min. 4,5 meter breed
garage zonder oprit (bij woning)	1	0,4	
garagebox (niet bij woning)	1	0,5	
garage met enkele oprit	2	1,0	oprit min. 5,0 meter diep
garage met lange oprit	3	1,3	
garage met dubbele oprit	3	1,8	oprit min. 4,5 meter breed

Openbare parkeerplaatsen worden in de vorm van haakse parkeervakken afmeting: 5,00 x 2,50 m) en langsparkeervakken (afmetingen 6,00 x 2,00) aangelegd. Bij haakse parkeervakken is een manoeuvreerruimte van 6,00 m noodzakelijk. In het geval de haakse parkeervakken gesitueerd aan een woonstraat, moet diezelfde woonstraat dus 6,00 m breed zijn.

Het gebied wordt voorzien van laadpunten voor elektrische auto's.

5.3 Stedenbouw

Het te maken stedenbouwkundig plan voor de woonbuurt bestaat uit een helder ontwerpconcept passend bij deze locatie en dat voldoet aan de gestelde randvoorwaarden. Het plan (schaal 1:500) laat zien:

- openbare en uitgeefbare gronden;
- straten- en padenpatroon met enkele principe-profielen;
- hoe het parkeren is opgelost;
- de verkaveling (dichtheid van bebouwing);
- de woontypologieën;
- de groen- en waterstructuur.

De volgende stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn van toepassing:

- helder ontwerpconcept dat recht doet aan de ligging en historie (met een unieke landschappelijke en cultuurhistorische karakteristiek);
- massaopbouw en positionering van de bebouwing vertonen samenhang en eenheid;
- grondgebonden woningen hebben een maximale hoogte van 10 meter. Uitzonderingen van 12 meter voor (hoek)accenten zijn mogelijk;
- het stratenpatroon moet logisch en vanzelfsprekend zijn.
- doodlopende straten zijn niet langer dan 40 meter;
- Richting de groene long (ten westen plangebied) en de Vriezenveenseweg zijn altijd de voor- en/of zijgevels van woningen georiënteerd (geen achtertuinen). De tuinafscheiding is groen (haag of begroeid hek);
- achtertuinen grenzend aan andere openbare groenstroken dienen zorgvuldig te worden ingepast/afgeschermd;
- rijenwoningen hebben altijd een achterom;
- houdt rekening met een onderhoudsstrook voor houtsingels en watergangen;
- ontwerp klimaatadaptatief, duurzaam en innovatief.
- een waterplan is onderdeel van de ontwerpopgave.

Het beleid vanaf 23 januari 20023 (woningbouwplanning en programmering 2021-2030) is dat appartementen uitsluitend in de binnenstad en de sleutelprojecten mogen. De locatie Huize Alexander is gelegen in het sleutelproject Aalanderveld. Ondanks dit gegeven leent de locatie Huize Alexandra zich voor een onderscheidend woonmilieu ten opzichte van de binnenstad en bijvoorbeeld het sleutelproject Spoorzone. Dit vertaalt zich voor deze locatie naar:

- uitsluitend grondgebonden woningen met een tuin;
- levensloopbestendig;
- geen uitbreiding van sociale huurwoningen;
- gestapelde woningbouw mag indien er sprake is van zeer bijzondere woonvormen (bijvoorbeeld meergeneratiewoningen, centraal wonen met een constructie van mandeligheid van de onbebouwde ruimte, waarbij zorgwonen is uitgesloten.
- bij de keuze voor woontypologieën en/of woonvormen is het een pré als de woningen een aanvulling zijn/onderscheidend zijn ten opzichte van de woningvoorraad van de Haghoek;
- praktijkruimten, kantoor aan huis e.d. zijn standaard in onze bestemmingsplanregels geborgd.

5.4 Architectuur

De architectuur van de woningen dient een ensemble te zijn (eenheid in verscheidenheid). Extra aandacht voor hoeken en kopgevels. In de inschrijving wordt duidelijk gemaakt met referentiebeelden en/of een aanzet tot een beeldkwaliteitsplan, wat de beoogde architectuur is. Groene daken zijn een pré. Voor de welstandbegeleiding door de stadsbouwmeester vallen de woningen onder de welstandstypologie “woonbuurten met planmatige bebouwing” of onder het eventueel opgestelde beeldkwaliteitsplan.

6. Overige punten om rekeningen mee te houden

- Indien sprake is openbare ruimte welke aan de gemeente terug geleverd moet worden dient deze ruimte ingericht te worden volgens “Programma van Eisen, openbare ruimte- onderdeel technische eisen” en “Standaard details” van de gemeente Almelo, aangevuld met specifieke eisen voor de locatie welke nog nader wordt vormgegeven/opgesteld en wordt uitgegaan van hoge kwaliteit (bijvoorbeeld gebakken klinkers etc.).
- Voor het aanleggen van de openbare ruimte zal de ontwikkelaar zich moeten conformeren aan het aanbestedingsbeleid van de gemeente Almelo. Dit beleid zal in de overeenkomst worden doorgelegd.
- De ontwikkeling vindt ook op overige onderdelen plaats binnen het ten tijde van het sluiten van de overeenkomst, het vaststellen van

overeenkomst, het vaststellen van het bestemmingsplan etc. geldende gemeentelijke beleid, zoals de zelfbewoningsplicht, klimaat-adaptiestrategie 2021-2025 etc.

- Na verkoop vindt planvorming in overleg/projectverband met de gemeente plaats, waarbij de gemeente een aan haar beleid toetsende rol aanneemt. Ten behoeve van de ontwikkeling wordt een anterieure overeenkomst (verkoop- en ontwikkelovereenkomst) gesloten waarin afspraken worden vastgelegd.
- Om planvorming binnen de ontwikkelkaders mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan/omgevingsplan noodzakelijk. Ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de planherziening en draagt hiervoor de kosten (plankosten, onderzoekskosten -bijv. stikstof, flora- en faunaonderzoek-, procedurekosten etc). Het niet doorgang/vertraging vinden van de bestemmingsplanherziening (bijvoorbeeld door beroep) is voor risico van de ontwikkelaar.
- De ontwikkelende partij mag woningen alleen verkopen aan particulieren, niet aan ontwikkelaars, beleggers, fondsen etc. Voor kopers geldt een woonplicht van een jaar. Art 3.4. van de algemene verkoopvoorwaarden van Almelo moet worden overgenomen.
- Onderdeel van de verkoop is een Bibob-toets.
- Voor de herontwikkeling zal een bankgarantie (inclusief borg) worden gevraagd.
- Voor de ontwikkeling zullen plankosten, ter dekking van de ambtelijke kosten, in rekening worden gebracht;
- Gemeente moet bij de nadere uitwerking altijd haar goedkeuring geven op allerhande tekeningen (bijv. bestekken openbare ruimte), plannen (bijv. bestemmingsplan/omgevingsplan) en onderzoeken. Ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de tijdige aanlevering.
- De leges zijn voor rekening van de ontwikkelende partij;
- De gemeente behoudt altijd haar publiekrechtelijke bevoegdheden.

7. Inschrijvingsleidraad

7.1 Doel

Het doel van deze inschrijvingsleidraad is een ontwikkelaar te selecteren die onze kaders kan vertalen in een goed stedenbouwkundig plan voor de locatie Huize Alexandra en dit plan tot uitvoer kan brengen.

7.2 Procedure

De eisen die aan de te selecteren partij worden gesteld, gaan verder dan een reguliere grondverkoop. We zien de procedure als een marktconsultatie. Dit om ook het Didam-arrest te voldoen. **We behouden ons te allen tijde het recht om de selectieprocedure te beëindigen.**

De openbare procedure bestaat uit één fase. De inschrijvers worden uitgenodigd om in te schrijven op basis van de door ons beschikbaar gestelde documenten. Aan de hand van de gestelde eisen en criteria bepalen we vervolgens met wie we verder in gesprek te gaan om te komen tot een verkoop- en ontwikkelovereenkomst.

7.3 Opdracht

De opdracht bestaat uit:

1. het maken van stedenbouwkundig plan voor de locatie met een beschrijving van hoe de kaders zijn verwerkt in het plan;
2. een communicatie- en participatieplan.

7.4 Selectieprocedure.

Wij hanteren een eenvoudig plan/prijsselectieprocedure. Geïnteresseerden kunnen voor eigen rekening en risico een prijsaanbod doen en de drie bovenbeschreven onderdelen indienen. Een ambtelijke beoordelingscommissie zal een eerste selectie doen waarbij gekeken wordt naar de prijs, in welke mate het stedenbouwkundig plan voldoet aan onze kaders en hoe wordt omgegaan met communicatie en participatie. Ondanks dat de nadruk op plan/prijsselectie ligt willen we

ook tot een betrouwbare uitvoer van de plannen komen. Na de eerste selectie op plan/prijsselectie wordt de keuze mede gemaakt op basis van partnerselectie. Er zullen maximaal drie partijen geselecteerd worden om het plan toe te lichten. De beoordelingscommissie adviseert het college.

7.5 Planning

Hierna treft u de planning aan van de voorlopige verkoopprocedure:

1. Publicatiedatum:
2. Inleverdatum inschrijvingen (deadline):
3. Interviewrondes:
4. Bekendmaking partij met wie we verder onderhandelen

7.6 Inlichtingen

Potentiële inschrijvers kunnen, naar aanleiding van deze inschrijvingsleidraad tot uiterlijk ……. vragen indienen.

7.7 Indienen inschrijving

Deze inschrijving verloopt digitaal. U dient uw volledige inschrijving per mail in te dienen.

De deadline is ……, …….uur. Inschrijvingen kunnen na dit tijdstip niet meer worden aangeboden.

7.8 Vorm van inschrijving

Na opening wordt de inschrijving in eerste instantie getoetst op de vormvereisten en op compleetheid. Indien niet wordt voldaan aan één van de onderstaande procedurele voorwaarden van inschrijving of indien de inschrijving niet compleet is zal alleen dit feit al tot directe uitsluiting leiden van verdere deelname.

De inschrijving dient aan alle onderstaande voorwaarden te voldoen:

1. De inschrijving moet rechtsgeldig ondertekend zijn;
1. De inschrijving heeft betrekking op de gehele opdracht zoals in paragraaf 7.3 is omschreven.
2. De inschrijving dient in de Nederlandse taal te zijn geschreven;
3. De inschrijving moet een gestanddoeningstermijn hebben van tenminste 24 maanden na indiening;

7.9 Wet Bibob

De Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob) is een middel om de integriteit van de overheid te beschermen. Op grond van de Wet Bibob kan de gemeente Almelo een diepgaand onderzoek doen naar de achtergrond van een persoon of marktpartij indien het vermoeden bestaat dat de overheidsopdracht misbruikt wordt om ‘criminele’ activiteiten te faciliteren. Dit is een vergaand instrument, waarbij ook de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, zoals proportionaliteit en rechtmatigheid in acht genomen moeten worden.

7.10 Toetsingscriteria

Alle inschrijvingen worden beoordeeld aan de hand van de volgende criteria:

1. Prijs
2. Plan c.q. kwaliteit (Stedenbouwkundig plan, beschrijving van het plan en communicatie- en participatieplan)
3. Partnerselectie

De methodiek voor het bepalen van de partij waar we verder mee in onderhandeling treden werkt als volgt:
Per onderdeel worden punten toegekend. De inschrijver met het hoogste aantal punten heeft de inschrijving met de “beste prijs-/kwaliteitverhouding”. Na de Prijs/Plan beoordeling zullen bij voldoende inschrijvingen de drie partijen met de hoogste punten benaderd worden voor een nader kennismakingsgesprek.

7.10.1 Prijs

De prijs is het bedrag dat de ontwikkelaar wil geven voor de locatie.

De hoogste prijs wordt gewaardeerd met 50 punten en telkens met 5 punten verminderd naar de lagere inschrijvers.

7.10.2 Plan/Kwaliteit

Per onderdeel zal de volgende score worden toegepast.

Beoordelingscijfer	*Beoordeling*	*Argumentatie*
6	uitstekend	
4	goed	
2	voldoende	
0	onvoldoende	

De te beoordelen onderdelen zijn:

1. Stedenbouw (paragraaf 5.3)
2. Architectuur (paragraaf 5.4)
3. Duurzaamheid
4. Groen en water (paragraaf 5.1)
5. Verkeer (paragraaf 5.2)
6. Communicatie en participatie

De inschrijvingen worden beoordeeld door de beoordelingscommissie. De commissie bestaat uit de volgende functionarissen:

- Projectleider
- Stedenbouwkundige
- Beleidsmedewerker ruimtelijke ontwikkeling
- Verkeerskundige
- Technisch adviseur
- Planeconoom
- Duurzaamheidsadviseur

7.10.3 Partnerselectie

De uiteindelijke ontwikkelaar wordt door middel van een presentatie/gesprek geselecteerd op basis van visie, competenties en commitment.

7.11 Beslissing

Op basis van bovenstaande selectie zal het college uiteindelijk de keuze voor de ontwikkelde partij maken om op basis daarvan verder in onderhandeling te gaan over een nadere concretisering van het ingediende stedenbouwkundige plan. Het eindproduct hiervan is een verkoop- en ontwikkelovereenkomst. Samen werken we daarna naar een uitvoering van het project in de vorm van een omgevingsplan, omgevingsvergunning, bestekken openbare ruimte etc.