

Aan de gemeenteraad van Nijmegen

Postadres

Gemeente Nijmegen
Postbus 9105
6500 HG Nijmegen

Bezoekadres

Korte Nieuwstraat 6
6511 PP Nijmegen

T 14 024
nijmegen.nl

Contactpersoon

Eugène Leijenaar
e.leijenaar@nijmegen.nl
T 024 – 329 2214

Ons kenmerk

D200846525

Bijlage(n)

Bijgevoegd: Ja

Datum 8 december 2020
Onderwerp Gunning aanbesteding gronduitgifte
bebouwbare dijk, Dijkzone Nijmegen

Geachte leden van de raad,

Met deze brief informeren we u over de gunning van de tender Bebouwbare Dijk. Het gaat hier om de bouw van ongeveer 570 woningen. De tender is gewonnen door het consortium Van Wonen Projecten BV/BPD Ontwikkeling BV.

Het proces

In februari 2019 is de aanbesteding gronduitgifte Bebouwbare Dijk gestart. Gekozen is voor de procedure van de concurrentiegericht dialog, omdat input, kennis en ervaring vanuit de markt nodig is om tot een optimale en realistische opgave te komen.

In deze aanbestedingsprocedure worden twee stappen onderscheiden:

- ▶ de selectiefase;
- ▶ de gunningsfase (inclusief dialoogrondes).

In de selectiefase zijn de vier meest geschikte gegadigden geselecteerd (collegebesluit van 7 mei 2019), die vervolgens zijn uitgenodigd om in de gunningsfase een inschrijving in te dienen. In de gunningsleidraad is nader ingegaan op de gunningsfase van de aanbesteding van de ontwikkeling en realisatie van de Bebouwbare Dijk. In deze leidraad is toegelicht hoe de gunningsprocedure verloopt. Voor de start van de dialoogrondes heeft één partij zich teruggetrokken. Met de andere drie partijen zijn we het dialoog traject ingegaan. De gunningsfase bevatte in eerste instanties twee dialoogrondes, op verzoek van beide partijen zijn er extra dialoogrondes ingevoerd die voornamelijk zijn gegaan over contractvorming en risicobeheersing. Na ontvangst van de inschrijvingen zijn de inschrijvingen gecontroleerd op compleetheid en geldigheid.

De inschrijvingen zijn volgens de in de gunningsleidraad opgenomen methodiek beoordeeld door de beoordelingscommissie. Het gunningscriterium is beste prijs-kwaliteitverhouding (beste PKV). Voor het bepalen van de beste PKV worden de sub gunningscriteria, prijs en kwaliteit, gehanteerd. De beste PKV wordt bepaald door de hoogte van de grondprijs (de bieding), alsmede door de score voor het onderdeel kwaliteit.

Onderstaand is het maximaal aantal punten wat te behalen is weergegeven.

Prijs	30
Kwaliteit	60
Programmatische invulling	10

De ingediende plannen zijn gepresenteerd aan het Ruimtelijk Kwaliteitsteam Waalsprong (RKT) en de beoordelingscommissie. Naar aanleiding van de ingediende stukken, de aanbevelingen van het RKT en de gegeven presentatie heeft de beoordelingscommissie de inschrijvingen beoordeeld. Ons college heeft op 3 november 2020 besloten het advies van de beoordelingscommissie over te nemen. Op 5 november zijn de deelnemende partijen schriftelijk op de hoogte gebracht van het besluit. Vervolgens is de Alcatel termijn van 20 dagen gestart. In deze periode konden de partijen een voorlopige voorziening tegen het voorgenomen besluit aanvragen bij de rechtbank. Door geen van de partijen is hier gebruik van gemaakt. De gunning is hierdoor op 25 november definitief geworden.

Het Plan

Groen integreren met gebouwde omgeving

In het plan van VanWonen/BPD wortelen de torens met spraakmakende architectuur in het groene landschap en vormt de compacte bebouwing hoven. Mensen ontmoeten elkaar in de collectieve hoven, komen elkaar tegen in de gezamenlijk kas of bij de speelplek. Je fietst zo vanuit het hof de fietsgarage in door de ingang in een van de terrassen die gevormd worden door het hoogteverschil. Aan de buitenzijde ben je in verbinding met de natuur en word je uitgedaagd om de natuur op te zoeken.

Inclusieve wijk

De geborgenheid van de collectieve binnentuinen nodigt uit tot ontmoeten. Door het diverse woningaanbod - een mix van middenhuur, goedkope koop, zorgwoningen en middeldure en duurdere koop - maken we een inclusieve, evenwichtige wijk die open staat voor iedereen. In het plan realiseren we minimaal 30% middeldure huurwoningen. Daarnaast komen er zorgwoningen en goedkope, middeldure en duurdere koop en enkele voorzieningen, zoals een buurthuiskamer, pick-up-point en restaurant. Een vitale wijk, waar bakfietsen en auto's met elkaar gedeeld worden, waar onderhoud en zorg voor elkaar gedeeld wordt. Met voor iedere leeftijd een reden om erop uit te gaan met passende voorzieningen en speel-, of sportmogelijkheden.

Circulair en klimaatbestendig

Het plan is ontworpen met veel aandacht voor duurzaamheid, landschap en natuur. Door compact te bouwen, belasten we het landschap zo min mogelijk. Door natuurinclusief te bouwen, versterken we de biodiversiteit en ecologie. We bouwen klimaatadaptief, door hoog en droog te bouwen en te zorgen dat we water opvangen en vasthouden. Door rekening te houden met zon, wind en geluid zorgen we voor een toekomstbestendige leefomgeving waarbij we zo min mogelijk energie gebruiken. We belasten het milieu zo min mogelijk door circulair te bouwen en materialen uit de directe omgeving te gebruiken. Met zonnepanelen wekt de wijk voldoende duurzame energie op voor de eigen (mobiliteits)behoefte.

Het vervolg

In december zal het contract worden ondertekend. Op dit moment vindt in samenwerking met het waterschap in het kader van de dijkversterking de eerste ophoging van de dijk plaats. De eerste woningen zullen in 2023 worden gebouwd; de totale ontwikkeling zal ruim 5 jaar duren.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Nijmegen

mr. drs. A.H. van Hout
gemeentesecretaris

drs. H.M.F. Bruls
burgemeester