



Tussen kasteel en Wijchens Meer

Gunningsleidraad

presentatie gemeenteraad

21 februari 2019





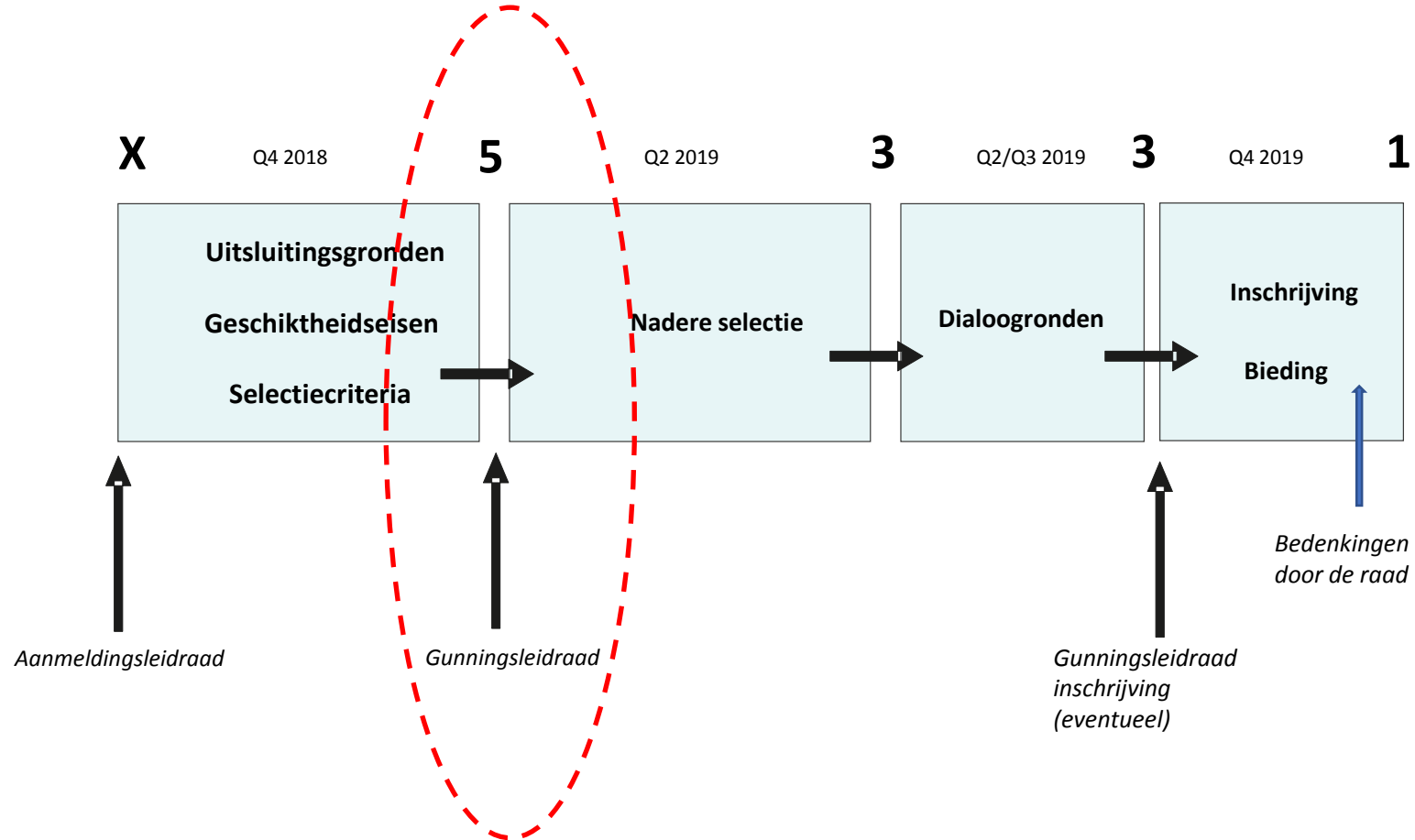
Agenda

- Toelichting gunningsleidraad
 - *Criteria & weging per stap*
- Proces & Planning
 - *Rol klankbordgroep*
 - *Bestemmingsplan*





Tenderproces





Gunningsleidraad



- Aanmeldingsleidraad
- Gunningsleidraad nadere selectie, dialoog, inschrijving
- Aangepaste Gunningsleidraad inschrijving (eventueel)





Inhoud gunningsleidraad



- 1. Inleiding
- 2. Nadere omschrijving project en opgave
- 3. Vervolg procedure op hoofdlijnen
- 4. Fase 2: Nadere selectie
- 5. Fase 3: Dialoogfase
- 6. Fase 4: Inschrijvingsfase
- 7. Fase 5: Overeenkomstfase
- 8. Voorwaarden
- 9. Bijlagen



Inhoud (ambities en eisen)

Eisen:

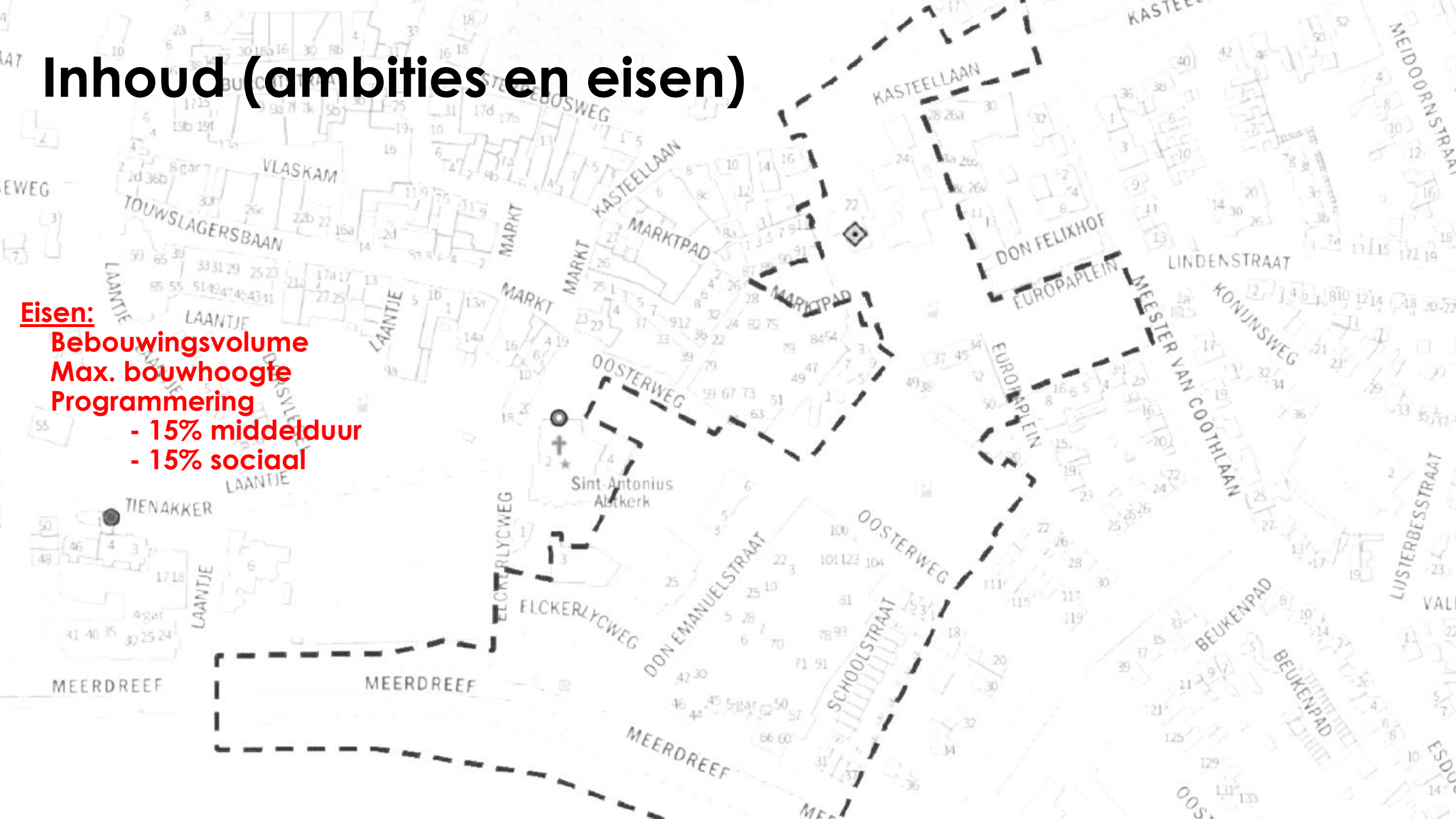
Bebouwingsvolume

Max. bouwhoogte

Programmering

- 15% middelduur

- 15% sociaal





Ambitiepijlers zoals vastgesteld



- Ambitiepijler Uitstraling, beleving en beeldkwaliteit.
Wij willen bekend staan als een aantrekkelijke gemeente waarbij onze eigen identiteit zichtbaar is en blijft. Deze identiteit kenmerkt zich door een sterk sociaal karakter waarin iedereen mee kan doen, een duurzaam en groen uiterlijk, een dorpse en open uitstraling en aandacht voor het individu daarbinnen. De ontwikkeling van het gebied TKWM dient deze identiteit verder uit te dragen en te versterken.
- Ambitie 1.1 Gebied kent een sterk sociaal karakter
- Ambitie 1.2 Beeldkwaliteit conform Wijchense kwaliteit zoals die wordt ervaren in het centrum.
- Ambitie 1.3 Gebied heeft een hoogwaardige uitstraling die bijdraagt aan beleving en beeldkwaliteit.





Ambitie Ruimtelijke kwaliteit



- Omschrijving gebied, knelpunten en ambities met aandacht voor de verschillende elementen:
 - **Traditionele, dorpse architectuur en stedenbouw**
 - Kasteelbiotoop met grachten en de molen
 - het oude dorp aan het Wijchens Meer
 - het oude gemeentekantoor





Ambitie Ruimtelijke kwaliteit



- Traditionele, dorpse architectuur
 - Dorps, kleinschalig, ingetogen, losse korrels met groen rondom
 - Stoere volumens, forse kappen
 - Baksteen en hout, ambachtelijke detaillering
 - Rustige kleurstelling, in hoofdzaak aardetinten voor vlakken, incidenteel lichte gevels, donkere kappen
 - Installaties, zoals PV-panelen, geïntegreerd in de architectuur
- Aandacht voor het aantal lagen per locatie. Soepele overgangen naar bestaande bebouwing en bestaande openbare ruimte





Ambitie Ruimtelijke kwaliteit





Nadere selectiefase (van 5 naar 3)



- Selectiecriteria
 - Visie op specifieke aansluiting van de ontwikkellocatie op het kasteel en Wijchens Meer;
 - Visie op top risico's en topkansen, welke projectambities en projectdoelstellingen bedreigen dan wel verrijken;
 - Visie op de wijze waarop de lokale ondernemers worden geïntegreerd in de samenwerking om te komen tot een beter eindresultaat.
- Per criterium beschreven
 - Wat vinden wij...
 - Wat willen wij ontvangen...
 - Onderwerpen die minimaal aan bod moeten komen..





Beoordeling visies

Aspecten van beoordeling:

- Mate waarin deze invulling geeft op vraag en behoefte;
- Mate waarin deze projectspecifiek en SMART is;
- Mate waarin toelichting aannemelijk en effectief is in relatie tot ambities.

	Beoordelingspercentage	Maximaal aantal punten
Nadere selectie criterium 1: Specifieke aansluitingen	0/25/50/75/100	40 punten
Nadere selectie criterium 2: Toprisico's en topkansen	0/25/50/75/100	40 punten
Nadere selectie criterium 3: Lokale ondernemers	0/25/50/75/100	20 punten
Totaal		100 punten





Beoordeling visies



Wanneer welk percentage:

Uitstekend: Maximale toegevoegde waarde: Exceptionele kwaliteit die in een evenwichtige samenhang alle verwachtingen ten aanzien van de projectdoelstellingen overtreffen, verrassend en zeer onderscheiden, uitstekend onderbouwd.

Punten

100%

Goed: Ruime toegevoegde waarde: Biedt kwalitatieve meerwaarde van de projectdoelstellingen, onderscheidend, goed onderbouwd

75%

Voldoende: Voldoet aan eis, enigszins/nauwelijks onderscheidend, matig onderbouwd

50%

Onvoldoende: Beperkte toegevoegde waarde: Weinig kwalitatieve meerwaarde tov wat van marktpartijen kan worden verwacht, nauwelijks onderscheidend, enigszins onderbouwd

25%

Slecht: Geen toegevoegde waarde: Kwaliteit die zonder meer verwacht kan worden van marktpartijen die voldoen aan de minimum eisen, geen onderscheiden vermogen, nauwelijks onderbouwd

0% uitsluiting!





Dialogofase (met 3 partijen)





Dialogofase

Aan te leveren stukken (vooraf)

- Concept schetsontwerp
- Concept plan van aanpak
- Concept financiële business case

Thema's dialoog

- Vertaling ambities in schetsplan (mobiliteit, uitstraling, duurzaamheid, programmering etc.)
- Inzicht in financiële business case
- Vertaling kansen en risico's
- Visie op fiscaliteiten
- Overeenkomst

Dialogoogteam

Vaste basis met aanvulling specialistische kennis





Inschrijvingsfase



Inschrijving bestaat uit:

1. Schetsontwerp, ontwikkelings- realisatieplan: uitwerking architectuur/ beeldkwaliteit/integraliteit, vertaling ambities, kwaliteit van het ontwerp
2. Plan van aanpak: procesomschrijving
3. Prijs: grondbieding en onderbouwing (o.b.v. aangeleverd format)





Beoordeling inschrijvingen



Weging:

- | | |
|------------------------|----------------|
| • Schetsontwerp | max 600 punten |
| • Plan van aanpak | max 200 punten |
| • Grondbieding (prijs) | max 200 punten |





Beoordeling inschrijvingen



Aspect	Aspect	Beoordelingspercentage	Maximaal te behalen aantal punten	Score (= percentage X punten)
Kwaliteit schetsontwerp	Ambitiepijler 1	0/25/50/75/100	150	
	Ambitiepijler 2	0/25/50/75/100	120	
	Ambitiepijler 3	0/25/50/75/100	60	
	Ambitiepijler 4	0/25/50/75/100	150	
	Ambitiepijler 5	0/25/50/75/100	120	
	Subtotaal		600	
Plan van Aanpak	Samenwerking omgeving en Gemeente	0/25/50/75/100	80	
	Fasering en werkwijze ontwikkeling	0/25/50/75/100	60	
	Beheersing risico's irt. behalen ambities	0/25/50/75/100	60	
	Subtotaal		200	
Prijs	Hoogte groundbod	Conform formule*	140	
	Realisme en correctheid van de financiële businesscase	0/25/50/75/100	60	
Subtotaal			200	
Totaal			1000	





Beoordeling inschrijvingen



Aspect	Aspect	Beoordelingspercentage	Maximaal te behalen aantal punten	Score (= percentage X punten)
Prijs	Hoogte grondbod	Conform formule*	140	
	Realisme en correctheid van de financiële businesscase	0/25/50/75/100	60	
Subtotaal			200	
Totaal			1000	

Punten =
$$\frac{\text{Grondbieding te beoordelen inschrijver}}{\text{Hoogste Grondbieding Inschrijver}} \times 140 \text{ punten}$$





Overeenkomstfase



- Concept Overeenkomst op hoofdlijnen toegevoegd bij gunningsleidraad
- Onderwerpen zoals:
 - Grondlevering en opbrengsten gefaseerd
 - Reserveringsvergoeding en bankgarantie
 - Bestemmingsplan en omgevingsvergunning
 - Woonrijp maken
 - Mogelijkheid tot ontbinding
- Op basis van de winnende inschrijving wordt de concept overeenkomst ingevuld cq. specifiek gemaakt.



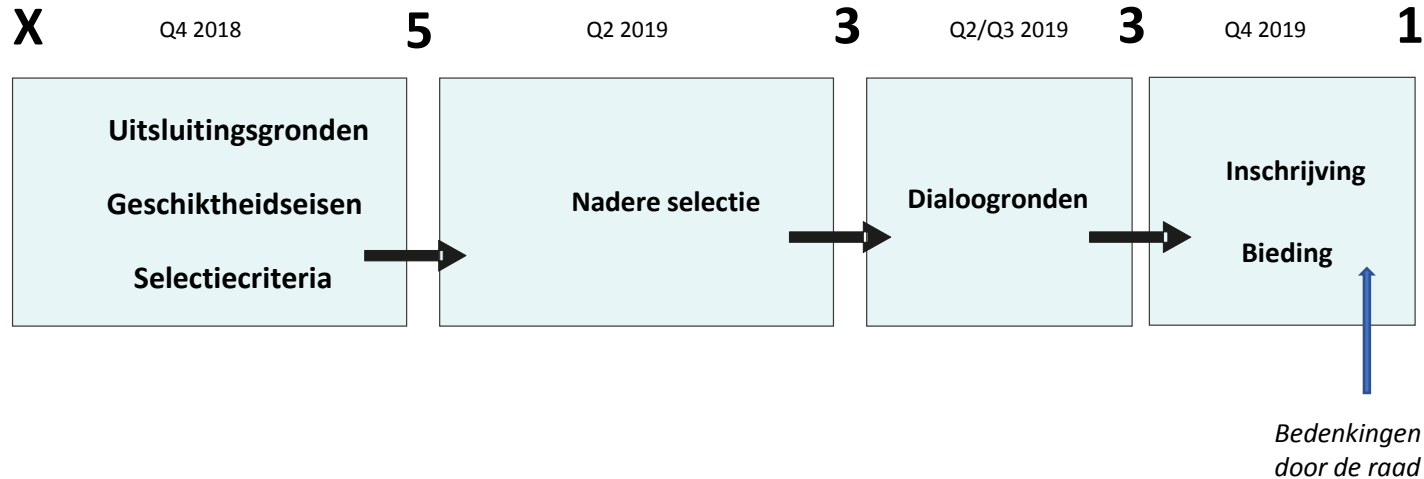


Planning procedure





Planning procedure



Data korte termijn:

27/28 februari
28 maart
29 maart
Begin april

- Raadsnota selectiebeslissing
- Vaststelling gunningsleidraad gemeenteraad
- Publicatie gunningsleidraad
- Speeddate





Proces



Rol klankbordgroep

- Geen rol in de verschillende beoordelingen;
- Aanwezig bij de speeddate in de nadere selectiefase;
- Ingezet om (niet-bindende) adviezen te geven op ingediende conceptstukken of onderwerpen gedurende de dialoofase;
- In fase 4 (Inschrijving) wordt de klankbordgroep betrokken om (niet-bindend) advies te geven over het Plan van aanpak. Daarnaast wordt het Schetsontwerp voorgelegd aan de klankbordgroep voor bedenkingen;
- Ambassadeurs van TKWM.





Proces



Bestemmingsplan

- Globaal bestemmingsplan met uitwerkingsplicht;

Functies en maximale bouwhoogten worden vastgelegd, maar nog niet de precieze invulling.

- Uitwerkingsplan op basis van definitief bouwplan

(Indicatieve) planning bestemmingsplan

- Publicatie ontwerp bestemmingsplan begin mei;
- Vaststelling bestemmingsplan in de raad september 2019.





Vragen?

