

# Uitvraag

Uitnodiging tot het doen van een voorstel

Woningbouw Elias Beekmankazerne - bouwveld 1

Gemeente Ede



Kenmerk: GEMEDE-EBK1

Datum: 13 oktober 2020

## Inhoudsopgave

<b>Definities</b> .....	<b>3</b>
<b>1. Het project en de uitvraag</b> .....	<b>4</b>
<b>2. Uitvraagssystematiek</b> .....	<b>8</b>
<b>3. Beoordeling van de Aanbiedingen</b> .....	<b>12</b>
<b>4. Beoordeling gunningscriterium selectiefase</b> .....	<b>14</b>
<b>5. Beoordeling bewijs- en andere stukken voorgenomen begunstigde</b> .....	<b>20</b>

**Bijlage A1**      Format deelnamebiljet

**Bijlage B1a**      Format Bereidverklaring bankgarantie

**Bijlage B1b**      Format Bereidverklaring storting waarborgsom

**Bijlage B2**      Verklaring acceptatie Algemene Bepalingen levering bouwrijpe gronden en Koop-/realisatieovereenkomst

**Bijlage C1**      Algemene Bepalingen levering bouwrijpe gronden d.d. oktober 2020

**Bijlage C2**      Stedenbouwkundige, landschappelijke en ecologische randvoorwaarden voor de ontwikkeling van bouwveld EBK1 d.d. oktober 2020

**Bijlage C3**      Concept Koop-/realisatieovereenkomst

**Bijlage C4**      Digitale ondergrond situatie plangebied EBK1(.dwg-bestand)

**Bijlage C5**      Vast te stellen bestemmingsplan EBK1 - verbeelding en regels

**Bijlage C6**      Programma van Eisen sociale huurwoningen Woonstede d.d. 26 augustus 2020

**Bijlage C7**      Inspiratie voor de Kazerneterreinen, voorjaar 2020

## Definities

In deze brochure hebben de volgende woorden, zowel in enkelvoud als in meervoud, de navolgende betekenis.

Aanbieder: een geïnteresseerde marktpartij die een Aanbieding indient.

Aanbieding: een aanbidding/offerte van een Aanbieder. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen een Aanbieding in het kader van de voorselectie en een Aanbieding in het kader van de selectiefase. De voorwaarden waaraan deze aanbiddingen moeten voldoen, zijn beschreven in hoofdstuk 5.

Algemene Bepalingen levering bouwrijpe gronden: Algemene Bepalingen levering bouwrijpe gronden d.d. oktober 2020, zoals opgenomen in Bijlage C1.

Bijlage(n): De bijlagen bij de uitvraag, te weten: A1 - zijnde het format dat de Aanbieder dient te gebruiken bij het indienen van zijn Aanbieding -, B1 en B2 - zijnde de formats die de voorgenomen begunstigde dient te gebruiken ten behoeve van het op verzoek van Gemeente Ede indienen van bewijsstukken - en C1 tot en met C7 - zijnde documenten die deel uitmaken van de uitvraag en niet bestemd zijn voor indiening door de Aanbieder of de voorgenomen begunstigde.

Koop-/realisatieovereenkomst: de overeenkomst tot koop van de gronden voor bouwveld 1 van de Elias Beeckmankazerne, alsmede tot realisatie van een bouwplan op deze gronden, welke overeenkomst op grond van de uitkomst van de uitvraag wordt gesloten met Koper. Een concept van deze Koop-/realisatieovereenkomst is bijgevoegd als Bijlage C3.

Koper: de Aanbieder waarmee de Koop-/realisatieovereenkomst wordt gesloten.

Minimumeisen: de eisen die Gemeente Ede stelt aan de wijze waarop de Koper het bouwplan dient uit te voeren.

Nota van Inlichtingen: het document dat nadere informatie bevat over de uitvraag en/of de uitnodiging tot het doen van een aanbidding en waarin Gemeente Ede de vragen van de Aanbidders geanonimiseerd weergeeft en beantwoordt.

## 1. Het project en de uitvraag

### 1.1 Project Kazerneterreinen

Aan de oostzijde van Ede liggen de kazerneterreinen. Tot enkele jaren geleden eigendom van defensie en nu onderwerp van transformatie. De kazerneterreinen worden een bijzonder stukje Ede. Maurits Zuid (het World Food Centre), de Prins Maurits Kazerne, Elias Beeckman en Simon Stevin hebben ieder hun eigen karakter, maar delen het militaire verleden en de geweldige ligging. Dichtbij het levendige stadscentrum, grenzend aan de uitgestrekte vlaktes van de Veluwe. Centraal in Nederland en met de trein zit je zo in Arnhem, Utrecht of Amersfoort. Hier heb je alles. Cultuur en natuur. Rust en reuring. Rijke geschiedenis en een veelbelovende toekomst. Hier ervaar je de ruimte, de brede lanen, de eeuwenoude bomen. Hier woon je in het groen, werk je in monumentaal militair erfgoed, kun je jezelf verliezen op de heide of tegenkomen op de stormbaan. Cultuur snuiven en frisse lucht inhaleren.

De kazerneterreinen worden ontwikkeld door Gemeente Ede. Het terrein van de Elias Beeckmankazerne kenmerkt zich door de centraal gelegen rijksmonumentale kazernegebouwen. Deze zijn reeds grotendeels getransformeerd tot woon- en zorgfuncties. Ten zuiden van deze gebouwen zijn vrije kavels gesitueerd, tegen de bosrand van de Sysselet. Aan de oostzijde van het monumentale cluster is het plan om een basisschool met gymvoorziening te ontwikkelen. En ten westen van de rijksmonumentale gebouwen ligt de voormalige sintelbaan van de Elias Beeckmankazerne. Deze locatie, aangeduid als bouwveld 1, is bedoeld om te worden bebouwd met drie bouwvolumes met gestapelde woningen. Daarop ziet deze uitvraag.

De Elias Beeckmankazerne wordt momenteel ontsloten door middel van een tijdelijke ontsluiting aan de noordoostzijde. Deze tijdelijke ontsluiting maakt op termijn plaats voor een definitieve ontsluiting aan de westzijde van het plangebied, op de nieuw aan te leggen Parklaan. De Parklaan wordt de nieuwe gebiedsontsluitingsweg voor Ede. Bouwveld 1 (verder: EBK1) ligt nabij deze ontsluiting en op termijn langs de Parklaan. De beoogde planning is dat de Parklaan in 2022 gereed is.

### 1.2 Contact

Het contact tussen de Aanbieders en Gemeente Ede verloopt via e-mailadres [robert.jan.van.den.brink@ede.nl](mailto:robert.jan.van.den.brink@ede.nl). Het is Aanbieders niet toegestaan om in het kader van de uitvraag via een andere weg dan via dit e-mailadres contact op te nemen met Gemeente Ede.

### 1.3 Beschrijving uitvraag

Het doel van de uitvraag is om te komen tot één samenhangend en integraal plan voor EBK1. Daarbij is het volgende van belang. Het bouwveld is bedoeld voor de ontwikkeling van drie bouwvolumes voor gestapelde woningen, bijbehorende parkeervoorzieningen, een speelvoorziening voor de buurt en een goede landschappelijke inpassing. In het kader van deze uitvraag wordt een samenhangend en integraal plan gevraagd, binnen de kaders zoals vermeld in dit document en bijbehorende stukken. In de verdere uitwerking (na deze uitvraag) is echter sprake van een uitsplitsing:

1. Twee bouwvolumes zijn bedoeld voor de realisatie van vrije sector koop- en/of huurappartementen. Deze worden - inclusief de bijbehorende parkeervoorzieningen voor bewoners, landschappelijke inpassing en semi-openbare ruimte - verder uitgewerkt en gerealiseerd voor rekening en risico van de winnende Aanbieder. Daarbij hoort eveneens het inrichten van een beheersituatie voor de parkeervoorzieningen voor bewoners en de semi-openbare ruimte, welke geen gemeentelijk eigendom zullen blijven c.q. worden. Voor deze onderdelen sluit Gemeente Ede met winnende Aanbieder een overeenkomst tot uitgifte van gronden met (1) Koper.

2. Één bouwvolume is bedoeld voor de realisatie van sociale huurappartementen. De uitwerking van een samenhangend en integraal plan waarvan ook dit bouwvolume onderdeel uitmaakt, bepaald mede de kwaliteit en potentie van de te realiseren vrije sector koop- en/of huurappartementen. Dit volume maakt daarom dan ook gedurende de uitvraag nadrukkelijk onderdeel uit van het gevraagde plan. Daartoe zijn ook de uitgangspunten van woningcorporatie Woonstede voor deze uitvraag relevant, welke als bijlage bij deze uitvraag zijn gevoegd. Ook heeft Woonstede een rol in de beoordeling van de Aanbiedingen. Gemeente Ede sluit - mede op basis van de winnende Aanbieding - een overeenkomst met Woonstede over de verdere uitwerking en realisatie van dit volume. Woonstede verzorgt de verdere uitwerking (naar eigen inzicht) en realisatie van dit bouwvolume voor eigen rekening en risico. Van de winnende Aanbieder wordt gevraagd een superviserende rol te voeren over de drie bouwvolumes, waarbij Gemeente Ede de finale beoordeling verzorgt. Indien en voor zover er verschil van inzicht ontstaat tussen Aanbieder en Woonstede over de architectonische en stedenbouwkundige ontwerpen zal de gemeente bij de beoordeling hierover een oordeel vellen. Dit bouwvolume maakt geen onderdeel uit van de tussen Gemeente Ede en winnende Aanbieder te sluiten overeenkomst voor gronduitgifte.
3. De omliggende openbare ruimte, speelvoorziening voor de buurt, bezoekersparkeren en het parkeren voor de sociale huurappartementen (inclusief ontsluiting en landschappelijke inpassing) worden bestempeld tot openbaar gebied. Gemeente Ede werkt het openbaar gebied - mede op basis van de winnende Aanbieding - naar eigen inzicht en beoordeling verder uit tot een definitief ontwerp en verzorgt de aanleg c.q. realisatie hiervan voor eigen rekening en risico.

Het woningbouwprogramma voor de vrije sector koop- en/of huurwoningen als genoemd onder 1. is grotendeels vrij in te vullen. De programmatische restrictie is dat het maximaal 90 appartementen betreft. Voor de stedenbouwkundige (waaronder ook beeldkwaliteit), landschappelijke en ecologische randvoorwaarden respectievelijk het vast te stellen bestemmingsplan wordt verwezen naar bijlagen C2 en C5.

**NB:** het bestemmingsplan wordt naar verwachting in november 2020 door de gemeenteraad vastgesteld. Daarna volgt de beroepstermijn. Definitieve gunning van onderhavige uitvraag is onder voorbehoud van onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan.

Het woningbouwprogramma voor de sociale huurappartementen als genoemd onder 2. is vastgelegd op 42 appartementen. De eisen waaraan deze woningen moeten voldoen zijn opgenomen in bijlage C6. In dit verband wordt ook gewezen op de financiële paragraaf in bijlage C6. Aanbieder wordt uitdrukkelijk verzocht kennis te nemen van deze financiële paragraaf en dit te vertalen in het in te dienen samenhangende en integrale plan. Uitgangspunt is dat een uitvoerbaar plan wordt ingediend. Dit vergroot de kwalitatieve meerwaarde van een samenhangend plan en de kans dat het plan - ook voor wat betreft de onderdelen die in het vervolgtraject buiten de scope van Koper komen te liggen - wel in het lijn met het plan kunnen worden uitgevoerd. Tot slot wordt in dit verband uitdrukkelijk benoemd dat het bouwvolume voor de sociale huurappartementen fysiek volledig los dient te staan van het overige bouwprogramma. Dat betekent onder meer dat de (half)verdiepte parkeeroplossing voor de vrije sectorwoningen niet fysiek verbonden mag zijn met het bouwvolume voor de sociale huurwoningen.

Gemeente Ede verkoopt en levert, na betaling van de koopsom, de (uitgeefbare) gronden voor de twee bouwvolumes als genoemd onder 1. bouwrijp in de btw-sfeer aan de Koper. Gemeente Ede draagt zorg voor de realisatie van de benodigde waterberging, inrichting van het omliggende openbaar gebied en neemt het risico voor eventuele planschade op zich. Voor wat betreft de realisatie van niet-uitgeefbare gronden, behoeft dit voorafgaande instemming van Gemeente Ede: dit betreft parkgebied dat openbaar blijft en in beheer en onderhoud overgaat naar de gemeente.

Tot slot wordt vermeld dat de marketingstrategie voor de ontwikkeling en verkoop van de vrije sectorwoningen op EBK1 in overleg met Gemeente Ede wordt bepaald.

## 1.4 Planconcept

### Structuur- en beelddragere

De planontwikkeling op de kazerneterreinen vindt plaats aan de hand van het ontwikkelingsplan en beeldkwaliteitsplan. Hierin vormen vier structuur- en beelddragere de basis voor de planvorming:

1. Cultuurhistorie
2. Landschapsstructuur
3. Beeldkwaliteit en Beleving
4. Bereikbaarheid

Deze liggen ten grondslag aan alle plannen die hier ontwikkeld worden. Deze structuren en kwaliteiten moeten worden benut, beleefbaar en herkenbaar zijn. De Kazerneterreinen ontleen er hun identiteit aan. Voor Elias Beeckman betekent dit het volgende.

Het monumentale cluster, gaaf bewaard gebleven, met de legeringsgebouwen gegroepeerd rond de centrale appèlplaats, vormt de kern van de enclave. De verhoogde ligging op de steilrand en de groene omkadering versterken dat. De nieuw te ontwikkelen woongebieden er omheen, krijgen elk een eigen karakter en programma; appartementen in het groen in de oksel van de Parklaan (de onderhavige uitvraag), de beoogde schoollocatie aan de Sysseltsse Laan en inmiddels grotendeels gebouwde vrije kavels tegen de zuidelijke bosrand.

De groenstructuur wordt bepaald door het behoud van bestaande krachtige groenelementen aan de randen van het gebied; de Sysseltselaan met een imposante dubbele rij beuken in het oosten, nog een monumentale beukenlaan bij de entree met aansluitend het Sysseltsse bos langs de hele zuidrand en tenslotte de brede boszoom die deels bestaand en behouden blijft en verder wordt aangevuld met nieuw bos langs de nieuw te realiseren Parklaan.

Vanaf de Parklaan is de hoofdontsluitingsroute - de Brigadelaan - doodlopend voor autoverkeer. De verschillende woongebieden, inclusief het monumentaal cluster, kennen daarom een lusvormige ontsluiting. Het Monumentaal cluster is autoluw ingericht, in de groene flanken aan weerszijden wordt geparkeerd. De oude acces vanaf de Parklaan blijft alleen voor fietsverkeer toegankelijk. Ook de hoofdontsluiting loopt alleen voor langzaam verkeer door naar Simon Stevin, waardoor deze route die Ede van oudsher met de Veluwe verbindt voor langzaam verkeer behouden blijft.

### Thema Elias Beeckman

In het ontwikkelingsplan is specifiek aan de Elias Beeckman Kazerne het thema 'Gezondheid en zorg' gekoppeld. In het monumentale cluster, het hart van de enclave, worden zorg en wonen gecombineerd in een ontspannen setting die ruimte biedt voor ontmoeting andere bewoners in het gebied of de buurten eromheen. Zichtlijnen, wegen en voetpaden leggen verbindingen met de omliggende buurten én natuurlijk met de Veluwe.

Naast de thematisering in het ontwikkelingsplan is tevens recent een inspiratiedocument opgesteld voor de resterende ontwikkelopgaven op de kazerneterreinen. Dit document is als bijlage C7 bijgevoegd bij deze uitvraag. Doel van dit document is om initiatiefnemers te inspireren tot passende invullingen, die de kazerneterreinen nog net dat streepje meer geven. Specifiek voor de Elias Beeckman-kazerne ligt hier de vraag voor om te bezien of - naast de ruim aanwezige woonkwaliteit - wat passende levendigheid kan worden toegevoegd. Bijvoorbeeld in de plint van (één van de) gebouwen op EBK1, uitgezond het gebouw met sociale huurappartementen.

### Woningbouwontwikkeling Elias Beeckman 1

De woontorens langs de Parklaan vormen een accent op stedelijk niveau. De torens tonen verwantschap in hun verschijning en vorm en staan midden in een open, glooiend parkbos, dat ruim zicht laat op het monumentale cluster. De Sintelse baan wordt aan de zuidzijde direct ontsloten vanaf de Brigadelaan. De verharding in dit deelgebied is zo beperkt mogelijk. De woontorens kunnen individueel ontsloten worden of middels een gecombineerde weg. Door het parkeren onder de grond te situeren staan de torens vrij in het parkbos en kan het groen doorlopen tot aan de gevel. In de richting van de Parklaan neemt de boomedichtheid toe, met de bebouwing op de overgang van open naar gesloten. Nabij de Parklaan wordt niet zichtbaar geparkeerd.

## 2. Uitvraagssystematiek

Gemeente Ede nodigt u uit tot het doen van een vrijblijvende aanbieding. Deze uitnodiging is aan meerdere partijen toegezonden. Gemeente Ede heeft voor deze systematiek gekozen, om - ondanks dat sprake is van een zuivere grondverkoop - meerdere Aanbieders in de gelegenheid te stellen te komen tot een Aanbieding.

Bij de uitvraag is gekozen voor een traject in twee fasen: een voorselectie en een selectie. Op basis van de voorselectie worden (maximaal) vijf partijen uitgenodigd voor de selectiefase.

### 2.1 Planning van de uitvraag en vervolgtraject

De beoogde planning van de uitvraag is als volgt:

Nr.	Actiepunten uitvraag	Beoogde datum
1.	Uitvraag voorselectie	14 oktober 2020
2.	Uiterlijke indiening van vragen door Aanbieders	4 november 2020 om 13:00 uur
3.	Verstrekken Nota van Inlichtingen voorselectiefase	11 november 2020
4.	Uiterste datum en tijdstip indienen Aanbiedingen voorselectie	2 december 2020 om 13:00 uur
5.	Beoordeling voorselectie en start selectiefase	16 december 2020
6.	Uiterlijke indiening van vragen door Aanbieders	6 januari 2021 om 13:00 uur
7.	Verstrekken Nota van Inlichtingen selectiefase	13 januari 2021
8.	Uiterste datum en tijdstip indienen Aanbiedingen selectiefase	10 februari 2021 om 13:00 uur
9.	Mededeling uitslag selectiefase (o.v.b. goedkeuring College van B&W)	3 maart 2021 (afhankelijk van besluitvormingsproces)

De data als genoemd onder de punten 2, 4, 6 en 8 zijn harde data. Overige data zijn indicatief. Gemeente Ede behoudt zich het recht voor de data te wijzigen.

Nr.	Actiepunten vervolgtraject	Beoogde datum
1.	Ondertekening koop-/realisatieovereenkomst (KRO)	binnen zes weken na uitslag
2.	Start verkoop <sup>1</sup>	binnen zestien weken na ondertekening KRO
3.	Valutadatum	1 juli 2021

<sup>1</sup> Het is Koper toegestaan een fasering aan te brengen in de verkoop. Onder start verkoop wordt in dit verband verstaan dat minimaal de helft van de geplande woningbouwproductie in verkoop wordt genomen. Deze bepaling is uiteraard niet van toepassing indien sprake is van huurwoningen.



## 2.2 Voorwaarden

### a. Instemming

Het indienen van de Aanbieding houdt in dat de Aanbieder met de voorwaarden van de uitvraag instemt.

### b. Formats

De Aanbieder dient de formats te gebruiken zoals bij deze uitvraag opgenomen in de Bijlagen. Het is uitdrukkelijk niet toegestaan om wijzigingen in deze formats aan te brengen, tenzij Gemeente Ede dat uitdrukkelijk anders heeft vermeld.

### c. Mondelinge informatie

Aanbieders kunnen geen rechten ontleen aan mondelinge uitspraken, toezeggingen en suggesties van medewerkers en/of adviseurs van Gemeente Ede, gedaan in het kader van deze uitvraag. Aanbieders kunnen zich slechts beroepen op schriftelijke informatie verstrekt door of namens Gemeente Ede.

### d. Voorbehouden Gemeente Ede

1. Gemeente Ede kan beslissen om de Koop-/realisatieovereenkomst niet te gunnen. Aanbieders kunnen alsdan geen aanspraak maken op enige vergoeding van gemaakte kosten of schade, direct of indirect het gevolg van dat besluit.
2. Gemeente Ede behoudt zich het recht voor om de gehele uitvraag tijdelijk of definitief te stoppen. Aanbieders kunnen alsdan geen aanspraak maken op enige vergoeding van gemaakte kosten of schade, direct of indirect het gevolg van dat besluit.
3. Gemeente Ede behoudt zich het recht voor te allen tijde de door Aanbieders verstrekte gegevens en verklaringen aan een nader onderzoek te onderwerpen en op juistheid te controleren.
4. Het bestemmingsplan voor onderhavige ontwikkeling wordt naar verwachting in november 2020 door de gemeenteraad vastgesteld. Daarna volgt de beroepstermijn. Definitieve gunning van onderhavige uitvraag is onder voorbehoud van onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan. Indien sprake is van amendementen of anderszins bij vaststelling van dit bestemmingsplan, wordt hiervan mededeling gedaan in een Nota van Inlichtingen.

### e. Geheimhouding en vertrouwelijkheid

De Aanbieder zal strikte vertrouwelijkheid in acht nemen ter zake van alle informatie die hem bekend is of wordt van Gemeente Ede. De informatie die hem ter beschikking staat, zal hij niet aan derden ter beschikking stellen en aan zijn personeel slechts bekendmaken voor zover dit nodig is voor het doen van de Aanbieding dan wel - indien en voor zover van toepassing - het realiseren van het bouwplan. Gemeente Ede erkent de vertrouwelijkheid van de Aanbieding van de Aanbieder en zal de informatie die haar daaruit bekend is niet aan derden ter beschikking stellen. In het kader van de motivering van de gunningsbeslissing zal het in voorkomend geval noodzakelijk zijn om informatie uit de Aanbieding wel bekend te maken. De Aanbieder onderkent dit.

### f. Concurrentievervalsing

Concurrentievervalsing leidt tot uitsluiting. Indien Gemeente Ede vermoedt dat sprake is van vervalsing van de mededinging, dan stelt zij de desbetreffende Aanbieder in de gelegenheid aan te tonen dat hij zich niet schuldig heeft gemaakt aan vervalsing van de mededinging. Slaagt de Aanbieder naar het oordeel van Gemeente Ede daarin niet, dan volgt uitsluiting van de Aanbieder van de verdere uitvraag en kan uitsluiting volgen van eventuele toekomstige uitvragen door Gemeente Ede.

### g. Terugtrekking door Aanbieder

De Aanbieder die een Aanbieding heeft ingediend, kan deze niet meer intrekken. De Aanbieding is gedurende de gestanddoeningstermijn onherroepelijk.

**h. Gestanddoeningstermijn**

De Aanbieder doet zijn Aanbieding 90 dagen gestand, gerekend vanaf het uiterste tijdstip van indiening van de Aanbieding. De gestanddoeningstermijn wordt automatisch verlengd tot het moment van definitieve sluiting van de Koop-/realisatieovereenkomst met de als eerste in rang geëindigde Aanbieder.

**i. Acceptatie Algemene Bepalingen levering bouwrijpe gronden en Koop-/realisatieovereenkomst**

Aanbieder gaat onverkort akkoord met de Algemene Bepalingen levering bouwrijpe gronden (Bijlage C1) en de Koop-/realisatieovereenkomst (Bijlage C3). Door middel van ondertekening en indiening van de in Bijlage B2 opgenomen ‘Verklaring acceptatie Algemene Bepalingen levering bouwrijpe gronden en Koop-/realisatieovereenkomst’ legt Aanbieder daartoe een verklaring af.

**j. Voorwaardelijke Aanbieding**

Eventueel door de Aanbieder op zijn Aanbieding van toepassing verklaarde algemene (leverings-/verkoop)voorwaarden, anders dan de van toepassing zijnde Algemene Verkoopvoorwaarden van Gemeente Ede, leidt tot een voorwaardelijke Aanbieding die Gemeente Ede uitsluit van verdere deelname aan de uitvraag. Ook Aanbiedingen die anderszins voorwaardelijk zijn gedaan worden uitgesloten van verdere deelname aan de uitvraag.

**k. Rechtsgeldige ondertekening**

De Aanbieding en alle daartoe behorende stukken dienen rechtsgeldig ondertekend te zijn. “*Rechtsgeldig ondertekend*” betekent dat de ingediende stukken - indien en voor zover op basis van de uitvraag vereist - door de daartoe bevoegde persoon zijn ondertekend. De tekeningbevoegdheid dient te blijken uit het uittreksel uit het handelsregister van de Kamer van Koophandel van de onderneming namens wie de persoon ondertekent. Het uittreksel behoeft eerst na verzoek daartoe van Gemeente Ede aan Gemeente Ede te worden verstrekt.

**l. Vergoeding kosten Aanbieding**

De eventueel door Aanbieders gemaakte kosten voor het opstellen en het indienen van de Aanbieding worden niet vergoed.

**m. Openbaarmaking interne (aanbestedings-) documenten**

Gemeente Ede is niet verplicht interne (aanbestedings-) documenten, zoals resultaten van evaluaties, adviezen aangaande kwalificatie en gunning, aan de Aanbieders bekend te maken.

**n. Geschillen**

Elk geschil dient middels een civiel kort geding of een voorlopige voorziening, bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Gelderland aanhangig gemaakt te worden. Gemeente Ede dient hiervan gelijktijdig in kennis te worden gesteld door betekening van de dagvaarding.

**o. Termijn bezwaar uitslag selectiefase**

Indien niet binnen tien (10) kalenderdagen na dagtekening van de mededeling van de uitslag van de selectiefase een kort geding dan wel een voorlopige voorziening aanhangig is gemaakt, kunnen de gepasseerde Aanbieders geen bezwaren meer maken naar aanleiding van de beslissing en hebben zij hun rechten ter zake verwerkt. Gemeente Ede is in dat geval dan ook vrij om gevolg te geven aan de geuite beslissing. Indien een kortgeding aanhangig is gemaakt, zal niet worden overgegaan tot ondertekening van de Koop-/realisatieovereenkomst, tenzij onverwijlde spoed dit noodzakelijk maakt. Door in te schrijven op de opdracht gaat de Aanbieder akkoord met bekend- dan wel openbaarmaking van (onderdelen) van zijn inschrijving indien een rechter in een gerechtelijke procedure de Gemeente Ede hiertoe verplicht.

### 2.3 Nadere inlichtingen

De uitvraag is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid opgesteld. Uiterlijk op het genoemde tijdstip onder 'nr. 2 Termijn indiening van vragen door Aanbieders' van het in paragraaf 2.1 van deze leidraad opgenomen planningsschema, kunnen vragen over de uitvraag worden gesteld. Dat geldt ook voor eventueel gesignaleerde onduidelijkheden, dubbelzinnigheden, tegenstrijdigheden en dergelijke.

De vragen en/of opmerkingen dienen gebundeld per Aanbieder onder vermelding van een e-mailadres waarop de Aanbieder de beantwoording wenst te ontvangen en uitsluitend via e-mailadres [robert.jan.van.den.brink@ede.nl](mailto:robert.jan.van.den.brink@ede.nl) te worden gesteld. Gemeente Ede zal de vragen en/of opmerkingen geanonimiseerd beantwoorden op het genoemde tijdstip onder 'nr. 3 Verstrekken Nota van Inlichtingen' van het in paragraaf 2.1 van deze leidraad opgenomen planningsschema. Publicatie van de Nota van Inlichting vindt plaats per e-mail aan het door Aanbieder opgegeven e-mailadres.

De verantwoordelijkheid voor het op tijd en juist indienen van vragen en/of opmerkingen ligt bij de Aanbieder.

### 2.4 Indienen van de Aanbieding

#### Aanbieding voorselectie

De Aanbieding voor de voorselectie bestaat uit een situatieschets, tekstuele beschrijving van de planvisie (maximaal 2 A4), enkele referentiebeelden van de beoogde uitstraling en een globaal groundbod.

#### Aanbieding selectiefase

De Aanbieding voor de selectiefase bestaat uit de ingevulde en rechtsgeldig ondertekende Bijlage A1, waarvan het format als Bijlage is toegevoegd aan de uitvraag, en het plan voor realisatie (zoals omschreven in de paragrafen 4.1 t/m 4.4 van deze uitvraag).

#### Indienen Aanbiedingen

De Aanbiedingen voor de voorselectie en de selectiefase dienen digitaal te worden ingediend via e-mailadres [robert.jan.van.den.brink@ede.nl](mailto:robert.jan.van.den.brink@ede.nl). De Aanbiedingen dienen door Gemeente Ede te zijn ontvangen uiterlijk op de genoemde tijdstippen van het in paragraaf 2.1 van deze leidraad opgenomen planningsschema.

Te laat ontvangen Aanbiedingen worden niet in behandeling genomen en daarmee van deelname uitgesloten. Aanbieders blijven te allen tijde zelf verantwoordelijk voor het op tijd en op juiste wijze indienen van hun Aanbieding.

### **3. Beoordeling van de Aanbiedingen**

In de paragrafen hierna zijn de voorwaarden geformuleerd, waaraan een Aanbieder en de Aanbieding in ieder geval moeten voldoen. Het niet voldoen aan één of meer van de voorschriften leidt onherroepelijk tot uitsluiting van verdere deelname aan de uitvraag, tenzij het een geringe omissie betreft, die voor herstel in aanmerking komt. De Aanbiedingen die voldoen aan alle in deze uitvraag gestelde eisen, beoordeelt Gemeente Ede op het gunningscriterium 'de economisch meest voordelige Inschrijving' en de daaraan ten grondslag liggende subgunningscriteria.

#### **3.1 Beoordelingsprocedure**

De beoordelingsprocedure verloopt als volgt:

##### Voorselectie

Stap 1: vaststellen tijdige indiening van de Aanbieding (paragraaf 3.3)

Stap 2: beoordelen of de Aanbieding volledig en conform de uitvraag is ingediend (paragraaf 3.4)

Stap 3: de geldig bevonden Aanbiedingen op hoofdlijnen beoordelen aan de hand van de randvoorwaarden en de planvisie van de Gemeente Ede

##### Selectiefase

Stap 1: vaststellen tijdige indiening van de Aanbieding (paragraaf 3.3)

Stap 2: beoordelen of de Aanbieding volledig en conform de uitvraag is ingediend (paragraaf 3.4)

Stap 3: de geldig bevonden Aanbiedingen beoordelen op het gunningscriterium (hoofdstuk 4)

Bij gelijke puntenscore eindigt de Aanbieding met het hoogste aantal punten op het criterium 'grondprijs' als eerste in rang. Als de Aanbiedingen dan nog een gelijke rangschikking hebben vindt loting door een beëdigd notaris plaats tussen de Aanbieders die op basis van hun puntenaantal gelijkelijk in aanmerking komen voor gunning.

#### **3.2 Beoordeling Aanbiedingen Voorselectie**

De geldig bevonden Aanbiedingen worden op hoofdlijnen beoordeeld en onderling vergeleken (geen puntensysteem) aan de hand van de randvoorwaarden en de planvisie van de Gemeente Ede zoals vertaald in bijlage C2 en hetgeen is omschreven in hoofdstuk 1 van deze Uitvraag. Hierbij wordt een top vijf opgemaakt. Deze beste vijf inschrijvingen gaan door naar de selectiefase.

In deze fase wordt ten aanzien van het grondbod gezien of dit voldoet aan het minimum zoals gesteld onder paragraaf 3.3. Er vindt geen onderlinge weging plaats tussen grondbiedingen, mits zij voldoen aan dit minimum. De planvisie geeft in deze fase in dat geval de doorslag.

#### **3.3 Beoordeling Aanbiedingen Selectiefase**

De geldig bevonden Aanbiedingen worden beoordeeld op de volgende onderdelen:

1. Kwaliteit
2. Duurzaamheid
3. Natuurinclusiviteit
4. Prijs

##### 1. Kwaliteit

De kwalitatieve beoordeling vindt plaats vanuit drie invalshoeken:

1. Gemeente Ede beoordeelt de Aanbiedingen. Deze beoordeling vindt plaats door een ter zake deskundig team, bestaande uit vijf personen. De beoordelaars bekleden de volgende functies namens de Gemeente Ede:
  - a. Projectmanager
  - b. Junior projectleider
  - c. Supervisor

- d. Stedenbouwkundige
  - e. Landschapsadviseur
2. Woningcorporatie Woonstede beoordeelt de inschrijvingen op haalbaarheid en realisme ten aanzien van de sociale huuropgave in het plan. Deze beoordeling kan leiden tot het stellen van nadere vragen aangaande de ingediende Aanbiedingen. Daarnaast wordt deze beoordeling meegewogen in de kwalitatieve planbeoordeling.
  3. Aan omwonenden wordt de gelegenheid geboden hun stem uit te brengen op de ingediende Aanbiedingen, voor wat betreft het onderdeel plankwaliteit. Gemeente Ede verzorgt deze mogelijkheid in het kader van de planbeoordeling, op basis van door de Aanbieder aangeleverde stukken.

De beoordeling van het kwalitatieve onderdeel van de Aanbiedingen vindt plaats zonder te hebben genomen van de geboden grondprijs. Het grondbod wordt bekend gemaakt aan het gemeentelijk beoordelingsteam nadat de beoordelingswerkzaamheden voor het kwalitatieve onderdeel van de Aanbiedingen zijn afgerond.

### 2. Duurzaamheid / natuurinclusiviteit

Gemeente Ede beoordeelt de Aanbiedingen. Voor wat betreft het onderdeel duurzaamheid aan de hand van de vastgestelde puntenscore. Ten aanzien van het onderdeel natuurinclusiviteit worden de door de Aanbieder aangeleverde punten beoordeeld door een ter zake deskundig team, bestaande uit twee personen. Dit betreft de ecologisch adviseur en de projectmanager.

### 3. Grondbod

Gemeente Ede beoordeelt de Aanbiedingen aan de hand van de vastgestelde puntenscore.

#### **3.4 Beoordelen op tijdige indiening**

**De Aanbieding moet tijdig ingediend zijn. Niet tijdig ingediende Aanbiedingen zijn ongeldig en legt Gemeente Ede ter zijde.**

#### **3.5 Beoordelen op compleetheid en conformiteit**

De Aanbiedingen die tijdig zijn ingediend worden beoordeeld op compleetheid en vervolgens op de vormvereisten die gelden in de uitvraag. Het ontbreken van antwoorden of gegevens leidt tot uitsluiting indien geen sprake is van een herstelbare omissie. Als - om welke reden dan ook - een vraag niet beantwoord kan worden, dan wel de gevraagde gegevens niet (compleet) overgelegd kunnen worden, dient dit voorzien van de reden daarvoor, bij de Aanbieding uitdrukkelijk te worden vermeld. Gemeente Ede zal afhankelijk van de aard van het gebrek beoordelen of de Aanbieding ongeldig is en in dat geval ter zijde zal worden gelegd, of dat het gebrek voor herstel vatbaar is.

Aanbiedingen die niet compleet zijn en/of aan alle vormvereisten voldoen verklaart Gemeente Ede ongeldig en worden ter zijde gelegd.

## 4. Beoordeling gunningscriterium selectiefase

De op grond van hoofdstuk 3 van de uitvraag geldig bevonden Aanbiedingen worden beoordeeld en gerangschikt op basis van het gunningscriterium economisch meest voordelige Inschrijving. Dit criterium is verdeeld in de volgende subgunningscriteria, met de daarbij behorende wegingsfactoren:

1. Plankwaliteit	40 %
2. Duurzaamheid	15 %
3. Natuurinclusiviteit	15 %
4. Grondprijs	30 %

### 4.1 Plankwaliteit

Het subgunningscriterium 'plankwaliteit' bestaat uit de uiteenzetting van een plan voor realisatie voor EBK1.

#### De inhoud van het plan voor realisatie

De Aanbieder dient in het plan voor realisatie in maximaal 8 A4-tjes (pdf-formaat, lettertype Arial, lettergrootte 10 en regelafstand 1), tekstueel uiteen te zetten wat zijn planopzet inhoudt. Indien de Aanbieder meer A4-tjes indient dan voorgeschreven, worden uitsluitend de eerste 8 A4-tjes beoordeeld. In het tekstuele deel van het plan voor realisatie dient de Aanbieder aandacht te besteden aan de volgende aspecten:

- a. Algemene planindruk / planvisie
- b. Architectuur, variatie en onderscheidend karakter van de bouwvolumes en parkeeroplossingen
- c. Landschappelijke inpassing (waaronder inbedding van het (half)verdiept parkeren en parkeren op maaiveld in het landschap, overgangen privé / openbaar)
- d. Materialisatie en detaillering (materiaalgebruik, kwalitatieve uitstraling en kleurgebruik)
- e. Vertaling sociale huuropgave

Daarnaast dient het plan voor realisatie de volgende visuele weergaven te bevatten (in te dienen in pdf-formaat, met uitzondering van punt 2, dat ook in Autocad dient te worden ingediend):

1. impressies op ooghoogte
2. gemaatvoerde situatietekening, inclusief aansluiting c.q. overgang op het openbaar gebied en parkeren op schaal 1:500 en digitaal (in pdf en Autocad) conform RD-coördinatenstelsel. Als basis hiervoor levert Gemeente Ede de digitale ondergrond aan (Bijlage C4).
3. dwarsdoorsnede(s) c.q. dwarsprofiel(en) van het plan inclusief maatvoering, in ieder geval ter hoogte van de bouwvolumes, (de entree van) het gebouwd parkeren en het parkeren op maaiveld.
4. voorbeelduitwerkingen van plattegronden van de woningen
5. gevelaanzichten voor-, zij- en achtergevels op schaal 1:100
6. overzicht materialen, kleurgebruik en detaillering aan de hand van referentiebeelden. Minimaal betreft dit het materiaal- en kleurgebruik en detaillering van de gevelsteen, kozijnen (inclusief raamdorpels en eventuele roeden), dakbedekking, voordeur, dakoverstekken, luifels en schoorstenen.
7. een zelfstandig raadpleegbare planpresentatie op maximaal 2 A2-posters ten behoeve van de beoordeling door omwonenden (mag naast visuele weergaven ook tekst bevatten). Deze planpresentatie dient zowel analoog als digitaal bruikbaar te zijn (rekening houdende met een eventuele digitale stemming in verband met Corona-maatregelen).

## De beoordeling van het plan voor realisatie

De inhoud van het plan voor realisatie wordt beoordeeld op grond van het subgunningscriterium, de 'Plankwaliteit', welke uiteenvalt in de navolgende vijf subsubgunningscriteria.

### a. Algemene planindruk / planvisie

De stedenbouwkundige en landschappelijke opzet alsmede de algemene uitstraling van het ontwerp, passend binnen de stedenbouwkundige, landschappelijke en ecologische randvoorwaarden zoals opgenomen in bijlage C2 wordt beoordeeld. Hierbij wordt een optimaal samenspel tussen aantrekkelijke bouwvolumes en het omliggende en te realiseren landschap gewaardeerd. In dit kader wordt ook de visie op samenhang van het plan met c.q. de overgang naar de bebouwde omgeving (het monumentale cluster en de vrijstaande woningen aan de Brigadelaan) meegenomen.

### b. Architectuur, variatie en onderscheidend karakter van de bouwvolumes en parkeeroplossingen

Bijzondere aandacht gaat uit naar een architectuur die zich goed verhoudt tot de omliggende bebouwing en haar positie als herkenningspunt langs de (toekomstige) Parklaan en die zich voegt in de locatiespecifieke beeldkwaliteitsregels zoals benoemd in bijlage C2. Een representatieve uitstraling, die recht doet aan het uitgangspunt dat sprake is van een herkenbaar ensemble dat een architectonische eenheid vormt met een sterke samenhang in vormtaal, detaillering en eenheid in kleur- en materiaalgebruik, wordt gewaardeerd. Datzelfde geldt voor de zorgvuldig mee te ontwerpen buitenruimtes en parkeeroplossingen (zowel voor gemotoriseerd verkeer als fietsverkeer).

### c. Landschappelijke inpassing

De wijze waarop de bouwvolumes en het parkeren (zowel (half)verdiept als het parkeren op maaiveld) zijn ingepast in het landschap, dat een overgang vormt tussen de bosgordel aan de westzijde, het open parkachtige landschap rond de bouwvolumes en de cultuurhistorische en ecologisch waardevolle steilrand aan de oost- en zuidoostzijde, behoeft bijzondere aandacht. De wijze waarop het landschap een glooiend geheel vormt en doorloopt tot aan de gevels van de gebouwen en de overgangen daartussen, wordt gewaardeerd. Tevens gaat de aandacht uit naar de wijze waarop het speellint aan de oostzijde (tussen de bebouwing en de steilrand) is geïntegreerd in het plan. Tot slot wordt in dit kader ook gekeken naar (het realisme van) de voorgestelde inrichting openbare ruimte.

### d. Materialisatie en detaillering (materiaalgebruik, kwalitatieve uitstraling en kleurgebruik)

Bijzondere aandacht gaat uit naar de toe te passen materialisatie van de gevelbekleding, dakbedekking, kozijnen en details zoals raamdorpels, luifels, hemelwaterafvoer, PV-panelen en afwerking, rekening houdende met natuurlijke en duurzame materialen die goed integreren in de groene omgeving in gedempte (natuurlijke) kleuren.

### e. Vertaling sociale huuropgave

De wijze waarop de sociale huuropgave op een kwalitatief passende, haalbare en (financieel) realistische wijze is vertaald in de totale planopzet wordt gewaardeerd.

### f. Voorkeur omwonenden

Aan omwonenden wordt de gelegenheid geboden hun stem uit te brengen op de ingediende Aanbiedingen. Dat gebeurt op basis van de door Aanbieder aangeleverde zelfstandig raadpleegbare planpresentatie op maximaal 2 A2-posters (mag naast visuele weergaven ook tekst bevatten).

De vier onderdelen a t/m d van de bovenstaande vijf subsubgunningscriteria van de ‘Plankwaliteit’ wordt door ieder afzonderlijk lid van het beoordelingsteam beoordeeld. Voor ieder van deze subsubgunningscriteria is in onderstaand overzicht opgenomen hoeveel punten ieder afzonderlijk beoordelingslid kan toekennen. Uiteindelijk worden alle toegekende punten per subsubgunningscriterium bij elkaar opgeteld. Dat levert maximaal een score op van vijf maal (want vijf beoordelaars) zesendertig punten, en dus 180 punten.

De scores worden als volgt ingedeeld:

<b>Plankwaliteit</b>	<b>Score</b>
<b>a. Algemene planindruk / planvisie</b>	
Uitstekend	10
Goed	7
Voldoende	4
Minimaal	0
<b>b. Architectuur, variatie en onderscheidend karakter van de bouwvolumes en parkeeroplossingen</b>	
Uitstekend	10
Goed	7
Voldoende	4
Minimaal	0
<b>c. Landschappelijke inpassing</b>	
Uitstekend	10
Goed	7
Voldoende	4
Minimaal	0
<b>d. Materialisatie en detaillering</b>	
Uitstekend	6
Goed	4
Voldoende	2
Minimaal	0

Onderdeel e van de bovenstaande subsubgunningscriteria wordt beoordeeld door de projectmanager in overleg met woningcorporatie Woonstede. In onderstaand overzicht is opgenomen hoeveel punten op dit onderdeel kunnen worden toegekend. In totaal zijn op dit subsubgunningscriterium maximaal 40 punten te behalen. Deze worden opgeteld bij het puntentotaal op de voorgaande vier subsubgunningscriteria.

<b>e. Vertaling sociale huuropgave</b>	
Uitstekend	40
Goed	27
Voldoende	14
Minimaal	0



Onderdeel f van de bovenstaande subsubgunningscriteria wordt bepaald door omwonenden. Zij worden in de gelegenheid gesteld de plannen te rangschikken van 1 tot 5 (waarbij 5 het beste plan is). Iedere daartoe door Gemeente Ede uitgenodigde bewoner mag éénmaal de plannen rangschikken. De plaats in de rangschikking wordt bij elkaar opgeteld en het plan met het hoogste puntenaantal ontvangt de meeste punten. Bij gelijke score wordt hetzelfde puntenaantal toegekend en vervalt de opvolgende positie (met bijbehorende punten). Indien bijvoorbeeld twee plannen beiden de meeste punten hebben ontvangen, ontvangt het derde plan de punten behorend bij de derde plek. In onderstaand overzicht is opgenomen hoeveel punten op dit onderdeel kunnen worden toegekend. In totaal zijn op dit subsubgunningscriterium maximaal 80 punten te behalen. Deze worden opgeteld bij het puntentotaal op de voorgaande vijf subsubgunningscriteria.

<b>f. Voorkeur omwonenden</b>	
1. Hoogste puntenaantal	80
2. Opvolgend puntenaantal	60
3. Opvolgend puntenaantal	40
4. Opvolgend puntenaantal	20
5. Laagste puntenaantal	0

#### 4.2 Duurzaamheid

In een notitie duurzaamheid, bestaande uit maximaal 2 A4-tjes (pdf-formaat, lettertype Arial, lettergrootte 10 en regelafstand 1) dient de visie op dit onderwerp te zijn beschreven, waarbij Aanbieder aangeeft op welke manier de ontwikkeling bijdraagt aan de duurzame ontwikkeling van Ede. Hierbij is de EPC en de GPR-score van belang. Partijen worden aangemoedigd een zo duurzaam mogelijk plan te maken. Dit ziet op dat deel van het plan dat uiteindelijk door de winnende Aanbieder verder wordt uitgewerkt (dus de twee bouwvolumes voor vrije sectorwoningen inclusief bijbehorende parkeervoorziening en semi-openbare ruimte).

Aanbieder dient aan te geven welke EPC en GPR-scores hun plan behaalt door het overleggen van de hiertoe benodigde berekeningen (bijlage bij de notitie duurzaamheid). Deze worden conform onderstaande tabel beoordeeld.

	Minimaal	Maximaal	Punten
<b>EPC</b>	0	-0,5	Elke -0,1 levert 30 punten op
<b>GPR Energie</b>	N.v.t.	N.v.t.	Geen (gekoppeld aan EPC)
<b>GPR Milieu</b>	6,0	7,5	Elke 0,3 extra levert 30 punten op
<b>GPR Gezondheid</b>	8,0		Minimumeis, geen punten
<b>GPR Gebruikskwaliteit</b>	7,5		Minimumeis, geen punten
<b>GPR Toekomstwaarde</b>	8,0		Minimumeis, geen punten

**Let op:** daar waar wordt gesproken over ‘minimaal’ in bovenstaande kolom, betreft dit een minimumeis (en dus een uitsluitingsgrond).

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat constructies op het gebied van duurzaamheid moeten zien op particulier of collectief particulier eigendom. Leaseconstructies of andere vormen van gedwongen winkelnering zijn niet toegestaan.

### 4.3 Natuurinclusiviteit

Natuurinclusief bouwen is in Ede de norm. Gemeente Ede werkt hiervoor met een puntensysteem. Op basis van de geraamde investering voor het project EBK1 dienen minimaal 125 punten te worden gescoord op het onderdeel natuurinclusiviteit. Hierbij is het volgende relevant:

- De opgave voor natuurinclusief bouwen strekt zich uit over alle planonderdelen zoals genoemd in paragraaf 1.3.
- Uitgangspunt is dat maatregelen evenredig over het volledige plan worden verdeeld. Hiermee wordt bedoeld dat (bijvoorbeeld) bouwkundige maatregelen niet alleen / grotendeels in het bouwvolume voor de sociale huurappartementen worden voorgesteld. Ook wordt (bijvoorbeeld) bedoeld dat maatregelen niet alleen in de (toekomstige) openbare ruimte worden voorgesteld.

**Let op:** het puntenaantal van 125 is in een minimumeis (en dus een uitsluitingsgrond).

Het puntensysteem is raadpleegbaar via de website <https://www.ede-natuurlijk.nl/natuurinclusief>. In een notitie 'natuurinclusief bouwen' dient - aan de hand van het puntensysteem zoals vermeld op deze website - te worden aangegeven op welke wijze invulling wordt gegeven aan dit onderdeel.

Naast de minimale eis van 125 punten zijn extra punten te behalen op het onderdeel natuurinclusiviteit. Aanbiedingen worden van hoog puntenaantal naar laag puntenaantal (als genoemd met een minimum van 125 punten) ingedeeld. De Aanbieder met het hoogste puntenaantal krijgt 300 punten. Alle opvolgende Aanbiedingen scoren twintig punten minder dan de voorgaande in de rangschikking.

Hoogste puntenaantal: 300 punten  
Nummer 2: 280 punten  
Nummer 3: 260 punten  
(enzovoorts)

### 4.4 Grondprijs

Ten behoeve van het subgunningscriterium 'grondprijs' dient de Aanbieder het deelnamebiljet (Bijlage A1) in te vullen.

Aan de grondprijs stelt Gemeente Ede de volgende eisen:

- de grondprijs dient minimaal te bedragen exclusief btw; het is de Aanbieder toegestaan in te schrijven met een hogere grondprijs
- het bod dient te zijn gebaseerd op prijspeil 1 juli 2021
- het bod dient te worden gespecificeerd conform de tabel zoals opgenomen in het deelnamebiljet
- het bod dient onvoorwaardelijk te zijn; enig (financierings)voorbehoud wordt niet geaccepteerd

Aan het deelnamebiljet stelt Gemeente Ede daarnaast de volgende eis:

- het deelnamebiljet dient volledig en correct te zijn ingevuld en ingediend, op straffe van uitsluiting van de uitvraag.

Het subgunningscriterium grondprijs wordt beoordeeld als volgt.

De grondbiedingen worden van hoog naar laag ingedeeld. Het hoogste grondbod krijgt 300 punten. Alle opvolgende grondbiedingen scoren twintig punten minder dan het voorgaande grondbod. Indien een grondbod lager is dan de minimumgrondprijs, krijgt dat bod 0 punten.

Hoogste grondbod:	300 punten
Nummer 2:	280 punten
Nummer 3:	260 punten
(enzovoorts)	

## **5. Beoordeling bewijs- en andere stukken voorgenomen begunstigde**

### **5.1 Opvragen (bewijs)stukken voorgenomen begunstigde**

De Aanbieder die de economische meest voordelige inschrijving heeft ingediend dient binnen 7 kalenderdagen na het verzoek daartoe van Gemeente Ede de bewijsstukken inzake Bijlage B1 in te dienen.

De stukken worden eerst getoetst op tijdige indiening en vervolgens op compleetheid. Het ontbreken van (een deel/delen van) bewijsstukken en/of overige gegevens leidt tot uitsluiting indien geen sprake is van een herstelbare omissie. Gemeente Ede zal afhankelijk van de aard van een eventueel gebrek beoordelen of de Aanbieding als gevolg van dat gebrek in de bewijsstukken alsnog ongeldig is en ter zijde zal worden gelegd, of dat het gebrek voor herstel vatbaar is.

## Bijlage A1            Format deelnamebiljet

Hierbij verklaart de Aanbieder dat hij bereid is het door hem ingediende plan, met inachtneming van de uitvraag, en binnen de daarin gestelde randvoorwaarden, te ontwikkelen en te realiseren, en verklaart hierbij een grondbieding, exclusief alle kosten, rechten en belastingen te doen op **Elias Beeckmankazerne - bouwkaavel 1** ten bedrage van:

€ ..... exclusief btw, prijspeil 1 juli 2021

Zegge: .....  
Euro exclusief btw, prijspeil 1 juli 2021

De Aanbieder specificeert bovengenoemd grondbod als volgt:

Woningtype	Aantal	Kaveloppervlak in m2	Oppervlakte in m2 GBO	V.O.N. - prijs per woning (excl. btw)	Bouwkosten incl. bijkomende kosten (excl. btw)	Grondwaarde: V.O.N. - prijs minus bouwkosten
<b>Totaal</b>						<b>€</b>

Naam Aanbieder:

Naam rechtsgeldige vertegenwoordiger van Aanbieder:

Functie:

Onderneming:

Datum:

Handtekening rechtsgeldige vertegenwoordiger van Aanbieder:

## Bijlage B1a            Format Bereidverklaring bankgarantie

Ondergetekende

\_\_\_\_\_, 1)  
gevestigd te \_\_\_\_\_, 2)  
te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door \_\_\_\_\_, 3)  
hierna: 'de Garantiegever',

verklaart hierbij jegens

Gemeente Ede, gevestigd te Ede,  
hierna te noemen: 'de Verkoper',

dat, indien de Verkoper de Koop-/realisatieovereenkomst ter zake de 'Realisatie Elias  
Beeckmankazerne - Bouwveld 1', hierna: 'de Overeenkomst', gunt aan

\_\_\_\_\_, 4)  
gevestigd te \_\_\_\_\_, 5)  
hierna te noemen: 'de Koper',

hij, de Garantiegever, zich binnen uiterlijk twee weken na ondertekening van de Overeenkomst,  
een bankgarantie zal verstrekken overeenkomstig de voorwaarden opgenomen in de concept-  
Overeenkomst welke als bijlage bij de uitvraag is gevoegd en conform het model Bankgarantie, dat  
is gevoegd als Bijlage 11 bij de concept-Overeenkomst.

### ONDERTEKENING

Aldus verklaard en getekend te \_\_\_\_\_, 6)  
d.d. \_\_\_\_\_, 7)

Naam Garantiegever:

Naam rechtsgeldig vertegenwoordiger Garantiegever:

Functie rechtsgeldig vertegenwoordiger Garantiegever:

Handtekening rechtsgeldig vertegenwoordiger Garantiegever:

### *Toelichting*

1) *Naam van de garantiegever.*

2) *Volledig adres van de garantiegever.*

3) *Naam van rechtsgeldig vertegenwoordiger van de garantiegever.*

4) *Naam van de Aanbieder.*

5) *Volledig adres van de Aanbieder.*

6) *Plaats van de ondertekening.*

7) *Datum van de ondertekening.*

## **Bijlage B1b            Format Bereidverklaring storting waarborgsom**

Hierbij verklaart de Aanbieder dat hij bij gunning van de verkoop 'Elias Beeckmankazerne - bouwkevel 1' binnen uiterlijk twee weken na ondertekening van de Koop-/realisatieovereenkomst een waarborgsom ter waarde van 10% van de koopsom, exclusief btw, zal storten conform de voorwaarden als opgenomen in de Koop-/realisatieovereenkomst.

Naam Aanbieder:

Naam rechtsgeldige vertegenwoordiger van Aanbieder:

Functie:

Onderneming:

Datum:

Handtekening rechtsgeldige vertegenwoordiger van Aanbieder:

## **Bijlage B2 Verklaring acceptatie Algemene Bepalingen levering bouwrijpe gronden en Koop-/realisatieovereenkomst**

Aanbieder verklaart kennis te hebben genomen van de Algemene Bepalingen levering bouwrijpe gronden en de (concept) Koop-/realisatieovereenkomst en geeft door middel van onderstaande ondertekening aan dat hij onverkort akkoord gaat met de Algemene Bepalingen levering bouwrijpe gronden en de Koop-/realisatieovereenkomst.

Indien u onverkort akkoord gaat en dit door middel van ondertekening heeft aangegeven en desondanks in de aanbieding een voorbehoud maakt ten aanzien van enige voorwaarde of eis, dan prevaleert de ondertekening "onverkort akkoord" zoals door middel van deze verklaring gegeven.

Naam Aanbieder:

Naam rechtsgeldig vertegenwoordiger:

Functie rechtsgeldig vertegenwoordiger:

Datum:

Handtekening rechtsgeldig vertegenwoordiger:



**Bijlage C1** Algemene Bepalingen levering bouwrijpe gronden d.d. oktober 2020  
*Als separate bijlage toegevoegd*

**Bijlage C2** Stedenbouwkundige, landschappelijke en ecologische  
randvoorwaarden voor de ontwikkeling van bouwveld EBK1 d.d.  
oktober 2020  
*Als separate bijlage toegevoegd*

**Bijlage C3** Concept Koop-/realisatieovereenkomst  
*Als separate bijlage toegevoegd*

**Bijlage C4** Digitale ondergrond situatie EBK1 (.dwg-bestand)  
*Als separate bijlage toegevoegd*

**Bijlage C5** Vast te stellen bestemmingsplan EBK1 - verbeelding en planregels  
*Als separate bijlage toegevoegd*

**Bijlage C6** Programma van Eisen sociale huurwoningen Woonstede d.d. 26  
augustus 2020  
*Als separate bijlage toegevoegd*

**Bijlage C7** Inspiratie voor de Kazerneterreinen, voorjaar 2020  
*Als separate bijlage toegevoegd*