



Procesbrief De Kemmer Oirschot

Van landelijk gebied naar uniek woonlandschap

Gemeente Oirschot zoekt gebiedspartner met ontwikkelkracht voor De Kemmer

Oirschot

FAKTON 
CONSULTANCY

Procesbrief De Kemmer Oirschot

Van landelijk gebied naar uniek woonlandschap

Gemeente Oirschot zoekt gebiedspartner met ontwikkelkracht voor De Kemmer

Geachte heer/mevrouw,

Bent u de partij die samen met ons vormgeeft aan de ontwikkeling van De Kemmer naar een uniek en duurzaam stukje Oirschot waar wonen en landschap gecombineerd worden? Hierbij informeren wij u over de start van de partnerselectie voor de ontwikkeling van deze prachtige locatie in het Stedelijk Gebied Eindhoven. De gemeente Oirschot biedt ontwikkelaars de kans om met een aansprekende, haalbare en toekomstbestendige invulling te komen voor deze gebiedsontwikkeling.

Wij dagen u uit op onze ambities en geven u daarbij ruimte om binnen de kaders uw eigen accenten te leggen. De ontwikkeling van de locatie biedt volop kansen en uitdagingen.

Het is in dit proces mogelijk om in goede samenwerking met ons deze kansen te benutten en risico's te reduceren. Dit geldt voor zowel de partnerselectieprocedure, waarin de dialoog een belangrijke rol speelt, als in het ontwikkelproces na definitieve gunning.

Wij adviseren u om eerst deze procesbrief door te lezen en pas daarna de juridische deelnamevoorwaarden zodat u een goed beeld krijgt van de selectieprocedure.

Wilt u samen met ons de uitdaging aangaan voor de ontwikkeling en realisatie van dit gebied? Meldt u dan voor 1 juli 2024 om 12.00 uur 's middags aan voor deze opgave. Wij hopen op uw deelname en kijken uit naar uw visie op deze bijzondere locatie en naar een mogelijke samenwerking.

Met vriendelijke groet,

Joep van de Ven

Wethouder Erfgoed en Natuur en landschap

Inhoudsopgave

1. Achtergrond en aanleiding	4
2. De opgave	5
Scope van de opgave	5
Doelstellingen gemeente Oirschot	6
Randvoorwaarden gemeente Oirschot	7
Planologische procedure	8
3. Partnerselectie	9
Waarom een partnerselectie?	9
Partnerselectie op hoofdlijnen	9
Verwachting van een partner	10
De rol van de gemeente	10
Wanneer is de partnerselectie succesvol?	11
4. De procedure	12
Fase 0: Aanmelding en ondertekening deelnamevoorwaarden	12
Fase 1: Inschrijving en indiening	13
Fase 2: Dialooggesprekken	14
Fase 3: Indiening definitieve inschrijving	15
Fase 4: Contractbespreking	16
Fase 5: Vervolgprocedure en gunning	16
5. De beoordelingscriteria	17
6. De planning	20
7. Uitnodiging	21

Bijlagen	22
----------	----

1. Achtergrond en aanleiding

Oirschot is strategisch gelegen tussen Eindhoven, Tilburg en 's-Hertogenbosch en is daarmee onderdeel van de economisch groeiende Brainport regio. Het lokale woningaanbod is krap en zorgt voor een hoge druk op de woningmarkt. De gemeente Oirschot wil daarom het woningaanbod vergroten. De Kemmer is aangewezen als woningbouwlocatie voor de realisatie van circa 400 woningen (fase 1) in de komende 5 tot 10 jaar. De locatie is onderdeel van de regionale woningbouwafspraken en draagt bij aan de gemaakte afspraken in het kader van de Woondeal voor deze regio. In een later stadium is mogelijk een tweede fase aan de orde. De Kemmer is gelegen ten zuidoosten van de dorpskern van Oirschot en kent een omvang van circa 70 hectare. Het gebied kenmerkt zich door een, deels nog intact, uniek kamerlandschap met indrukwekkende bomenlanen. Het is een landelijk gebied met een voornamelijk agrarisch karakter. Binnen de grenzen van het gebied bevinden zich kavels met woon- en bedrijfsgebouwen. Net ten zuiden van het plangebied liggen recreatie- en sportvoorzieningen.

De gemeente Oirschot wenst een integrale ontwikkeling van De Kemmer zodat een uniek woonlandschap ontstaat waarbinnen de kamerstructuur behouden en waar nodig versterkt wordt. Binnen het kamerlandschap is plaats voor gevarieerde en kleinschalige (gemeenschappelijke) woonmilieus. De woningen, van biobased materialen, worden gemixt met de bestaande functies: circa 50% van het gebied blijft behouden in zijn huidige vorm.

In 2021 startte de gemeente Oirschot met het planvormingstraject van De Kemmer. De gemeente stelde een aantal documenten op: een Gebiedsvisie, grondexploitatie en ontwikkelstrategie. In het voorjaar 2024 stelde de gemeenteraad de documenten vast. Deze documenten vormen een belangrijke basis voor de ontwikkeling van het gebied.

Afbeelding 1 | Afbeelding 2: De Kemmer Oirschot (bron: Gebiedsvisie De Kemmer)



2. De opgave

Scope van de opgave

De afbakening van De Kemmer Fase 1 is weergegeven in Afbeelding 2. Dit is de fase waarvoor de gemeente nu een partner zoekt. Het gebied loopt vanaf het Wilhelminakanaal in het noorden tot de Eindhovensedijk in het zuiden. Aan de westkant begrenst de Kempenweg het gebied. De grens aan de oostkant van het gebied is geen bestaande weg, maar wordt gecreëerd door de bestaande kavelgrenzen.

Het gebied kent momenteel een versnipperd grondeigendom. De gemeente heeft de Wet Voorkeursrecht Gemeenten (WVG) gevestigd op een groot deel van de gronden, deze verloopt in april 2027. De gemeente staat aan de lat om nog een groot deel van de gronden te verwerven en voert momenteel gesprekken met de huidige eigenaren. Na verwerving zal de gemeente de

gronden die bestemd zijn voor woningbouw verkopen aan de gebiedspartner. In de huidige proefverkaveling betreft dat circa 9,4 hectare.

Binnen de grenzen van het gebied is in totaal plek voor circa 400 woningen. Deze woningen worden binnen een groenstructuur in de zogenoemde kamers gerealiseerd. De gebiedspartner gaat de kamers ontwikkelen: zowel het vastgoed als de aanleg van de (semi-)openbare ruimte binnen de kamers. Hoe de beheersituatie eruit komt te zien is nog niet bepaald en afhankelijk van het daadwerkelijke plan. Voor de gemeente Oirschot is het in ieder geval van belang dat het beheer op de lange termijn goed geborgd is.

Conform het beleid van de gemeente Oirschot (Actieplan Woningbouw Oirschot 2.0 en Addendum Actieplan Woningbouw 2.0) dient een groot deel van de woningen te bestaan uit betaalbare woningen. Waarvan minimaal 30% sociale huurwoningen en 45% betaalbare

Afbeelding 3: Proefverkaveling De Kemmer met afbakening van het gebied (bron: Gebiedsvisie De Kemmer)



koop- of huurwoningen. De beoogd partner voor het sociale programma is Woonstichting 'thuis'. De gemeente en Woonstichting 'thuis' maakten hierover prestatieafspraken. Vooralsnog is het uitgangspunt dat de gebiedspartner de sociale huurwoningen ontwikkelt, en dat de corporatie deze woningen turn-key afneemt. De exacte rol van de corporatie is echter nog bespreekbaar.

Daarnaast wenst de gemeente ruimte te geven aan collectief particulier opdrachtgeverschap (hierna: CPO) in De Kemmer. De omvang van de totale ruimte voor CPO is nog een bespreekpunt¹.

Niet alle kamers worden ingevuld met woningbouw. De kamers waar geen woningbouw gepland is, blijven deels behouden in zijn huidige vorm, en zijn deels bestemd voor de hoofdinfrastructuur en - openbare ruimte binnen het gebied. Voor de infrastructuur (zowel bovengronds als ondergronds) geldt dat zoveel mogelijk wordt aangesloten op de bestaande infrastructuur, maar er wordt ook nieuwe infrastructuur aangelegd. Het huidige uitgangspunt is dat de aanleg en het beheer van de hoofdinfrastructuur en - openbare ruimte binnen het gebied onder de verantwoordelijkheid van de gemeente valt. Hoe de exacte demarcatie eruit komt te zien is nog bespreekbaar en afhankelijk van het daadwerkelijke plan.

Binnen de afbakening van het gebied zijn er twee grondeigenaren die zelf woningbouw willen realiseren. Het gaat hierbij om Kalliste en een private grondeigenaar (Fam. Hoeven). De gemaakte afspraken met beide partijen staan in de dataroom.



Doelstellingen gemeente Oirschot

De volgende doelstellingen zijn voor de gemeente van belang bij de selectie van een gebiedspartner en het uiteindelijk verkopen van de te ontwikkelen gronden:

1. Er wordt een gebiedspartner met ontwikkel- en organisatiekracht geselecteerd die zich bewust is van de aanwezige stakeholders en eigenaren in het gebied;
2. De Kemmer wordt een leefbaar en duurzaam woonlandschap door invulling te geven aan de principes uit de Gebiedsvisie;
3. Er wordt een marktconforme prijs betaald voor de gronden;
4. Er is draagvlak voor de ontwikkeling bij de huidige bewoners en andere belangenorganisaties binnen de gemeente Oirschot;
5. De gemeente Oirschot en de gebiedspartner voeren samen regie op de ontwikkeling.

¹ De gemeente definieert CPO als een vorm van opdrachtgeverschap, waarbij een groep van tenminste drie huishoudens, elk bestaande uit tenminste één meerderjarig natuurlijk persoon en niet handelend in de uitoefening van een beroep of bedrijf, zich hebben verenigd in een vereniging of een stichting met volledige rechtsbevoegdheid, waarin gezamenlijk wordt opgetreden als opdrachtgever naar onder andere architect en aannemer, met als doel om een gezamenlijk bouwproject te realiseren, met daarin tenminste drie afzonderlijke wooneenheden (Bron: Addendum Actieplan Woningbouw 2.0).



Randvoorwaarden gemeente Oirschot

De gemeente Oirschot heeft een aantal randvoorwaarden gesteld voor de ontwikkeling van de Kemmer die zijn uitgewerkt in de Gebiedsvisie:

1. De Kemmer dient ontwikkeld te worden conform de drie leidende principes:
 - a. De landschappelijke structuur is de drager van de ontwikkeling: het kamerlandschap blijft zoveel mogelijk behouden of zelfs versterkt;
 - b. Binnen het kamerlandschap worden kleinschalige woonmilieus gecreëerd;
 - c. Het gebruik van biobased materialen staat centraal.
2. De ontwikkeling van de Kemmer voldoet aan de uitgangspunten uit het Actieplan Woningbouw Oirschot 2.0 en Addendum Actieplan Woningbouw 2.0, belangrijke thema's daarin zijn:
 - a. Woonprogramma:
 - i. Minimaal 30% sociale huur, waarvan minimaal 2/3 tot de tweede aftoppingsgrens;
 - ii. Minimaal 45% betaalbare koop (€ 220.000 - € 370.000 V.O.N., prijspeil 2023), een deel van de koopwoningen mag als middeldure huur (liberalisatiegrens € 1.000, prijspeil 2023)

gerealiseerd worden met een maximum van 20% van het totaal;

- iii. Maximaal 25% dure koop (vanaf € 370.000 V.O.N., prijspeil 2023).

b. Warmte- en energieoplossing:

- i. De woningbouw voldoet ten minste aan de laatste standaarden op het gebied van warmte- en energie, is energieneutraal en zorgt voor minimale (verdere) belasting op het energienet. Dit kan bijvoorbeeld d.m.v. technieken die warmte voor een heel seizoen opslaan en/of die een betere balans brengen in de elektriciteitsinfrastructuur.

Er zijn daarnaast verschillende (beleids) documenten waarin ambities en kaders voor het plangebied zijn opgenomen. Specifiek benoemen wij daarbij een aantal documenten, deze zijn terug te vinden in de dataroom:

1. Actieplan Woningbouw Oirschot 2.0
2. Addendum Actieplan Woningbouw 2.0
3. Omgevingsvisie
4. Landschapskwaliteitplan
5. Mobiliteitsvisie
6. Handboek Inrichting van de Openbare Ruimte (HIOR)
7. Integraal Maatschappelijk Beheerkader (IMBK)



Planologische procedure

Op dit moment heeft het gebied een combinatie van voornamelijk agrarisch- en woonbestemming. Om de locatie te ontwikkelen en invulling te geven aan de randvoorwaarden zoals de gemeente Oirschot schetst in de Gebiedsvisie dient een omgevingsplanprocedure doorlopen te worden. Na definitieve gunning werken wij samen met de geselecteerde gebiedspartner de ingediende visie uit tot een plan. Op basis van dit plan zullen wij het opstellen van een Omgevingsplan op ons nemen. De procedure van het omgevingsplan dient uiterlijk voor het verlopen van de WVG (april 2027) te worden doorlopen.

Indicatief zien wij nu onderstaande planning voor ons:

Partnerselectie	Juni-december 2024
Planuitwerkingsfase	Januari-december 2025
Vaststellen ontwikkelkader	December 2025
Procedure omgevingsplan	Januari – september 2026



3. Partnerselectie

Waarom een partnerselectie?

Gezien de omvang, complexiteit, doorlooptijd en het belang van deze opgave zijn wij op zoek naar een gecommitteerde gebiedspartner die met ons een plan uitwerkt en na de aankoop van de gronden zorgt voor de ontwikkeling van de woningen en de aanleg van de (semi-) openbare ruimte. Wij willen een gebiedspartner selecteren die ervaring, kwaliteit en visie toont. Wij organiseren daarom geen traditionele selectie op basis van een uitgewerkt plan en een prijs.

Partnerselectie op hoofdlijnen

Wij vragen van u een visie op de samenwerking en een visie op de ontwikkelopgave die tijdens de selectieprocedure kan worden uitgewerkt. Samen met de geselecteerde gebiedspartner werken wij, na gunning, de ingediende visie uit

tot een plan en kunnen wij de visie en het plan aanscherpen en optimaliseren waardoor de mogelijkheid ontstaat om aan beide kanten meerwaarde te creëren. De intentie is vervolgens dat u zorgt voor ontwikkeling en bouw (door derden) van de woningen en de aanleg van de (semi-)openbare ruimte in de kamers.

Als het plan is vastgesteld wordt de marktconforme grondprijs bepaald. Wij zullen onder marktconforme condities de ontwikkellocatie(s) verkopen aan de geselecteerde partner. Daarbij is het uitgangspunt dat wij de locatie en de voorwaarden laten taxeren door een onafhankelijke derde partij en dat wij niet verkopen onder deze taxatiewaarde. Aandachtspunt hierbij is dat de gemeente een varkenshouderij heeft gekocht om deze ontwikkeling mogelijk te maken (wegnemen hindercontour).

Met de geselecteerde partner wordt na gunning een intentieovereenkomst gesloten. In Fase 2 plaatsen wij de concept intentieovereenkomst in de dataroom.



Verwachting van een partner

Wij zijn op zoek naar een slagvaardige partner die is gericht op samenwerking met ons als gemeente, maar ook met andere partijen die betrokken zijn bij De Kemmer. Wij vinden het belangrijk dat deze partner open en creatief is en veel expertise in huis heeft (of aan zich weet te binden). Daarnaast vinden wij organisatie- en ontwikkelkracht een belangrijke competentie. Een partij die 'de vraag achter de vraag stelt' en denkt in kansen in plaats van beperkingen. Wij vinden het nodig om oprechte interesse in elkaars belangen te hebben en partij-overstijgend te kunnen denken. Ook, of misschien wel juist, als het lastig wordt. Wij zoeken een partij die beschikt over deze kwaliteiten en deze uitdagende en langjarige opgave tot een succes weet te maken door de juiste mensen en partijen op het juiste moment en op de juiste plek bij elkaar te brengen. Wij vragen u een consortium samen te stellen met partijen die passen bij deze opgave. Een consortium met gevoel voor Oirschot is daarbij een must. Het team dient minimaal te bestaan uit een ontwikkelaar. Welk type

partijen daarnaast benodigd zijn om de visie- en planvorming tot een succes te maken laten wij aan u, maar de gemeente Oirschot zoekt in ieder geval naar een team dat ervaring heeft met het ontwerpen, ontwikkelen en coördineren van een gebiedsontwikkeling van vergelijkbare omvang. In het bijzonder wordt ervaring gevraagd met gebiedsontwikkeling van een vergelijkbare omvang in een landschappelijke context, met het gebruik van biobased materialen en het creëren van gemeenschappelijke woonmilieus.

De rol van de gemeente

Het doel is om gezamenlijk regie te voeren op de ontwikkeling. In deze samenwerking zullen wij als gemeente op onderdelen een actieve of meer faciliterende rol op ons nemen. De gemeente zal de gronden verwerven en is vooralsnog verantwoordelijk voor het tijdelijk gebruik van de gronden. Tegelijkertijd wordt tijdens de planontwikkelingsfase in samenwerking met de gemeente een plan opgesteld. Ook het ontwerp van de openbare ruimte maakt onderdeel uit van de integrale ontwerp-opgave en wordt daarom



tijdens de planontwikkelingsfase in samenwerking vormgegeven. Bij voorkeur zetten we de opdrachten aan derden (bijvoorbeeld aan een stedenbouwkundig- en/of ingenieursbureau) namens de gebiedspartner én de gemeente uit en maken we nadere afspraken over de te maken kosten. Ook wat betreft de gebiedsmarketing en communicatie heeft het de voorkeur om deze samen op te pakken. Wij stellen voldoende uren beschikbaar om onze kennis en kunde in te brengen om samen de integrale ontwikkeling van De Kemmer tot een succes te maken. U kunt daarbij denken aan een kernteam met een projectleider, planeconoom en beleidsadviseur ruimtelijke ordening en daar omheen een breder projectteam met in ieder geval de volgende disciplines: milieu/duurzaamheid, openbare ruimte, mobiliteit en communicatie. Daarbij is de gemeente voornemens een kwaliteitsteam in te stellen die de komende jaren (on)gevraagd adviseert over de planuitwerking en toetst op randvoorwaarden uit de Gebiedsvisie. Binnen dit kwaliteitsteam is specifiek aandacht voor ruimtelijke kwaliteit, materiaalgebruik en gemeenschapsvorming. Wat betreft de organisatie lijkt een stuurgroep met de wethouder en directeur(en) van de gebiedspartner en corporatie voor de hand te liggen. De precieze organisatiestructuur is nog bespreekbaar.

Wanneer is de partnerselectie succesvol?

Deze selectieprocedure is voor ons succesvol wanneer de gemeente Oirschot een slagvaardige gebiedspartner voor De Kemmer selecteert die:

- het gebied passend binnen de Gebiedsvisie van de gemeente Oirschot gaat ontwikkelen;
- een gebiedspartner is met ontwikkel- en organisatiekracht voor de gemeente Oirschot;
- op een open en transparante wijze samenwerkt en afspraken en beloften nakomt;
- in staat is om verbinding tot stand te brengen en gericht is op samenwerking binnen en buiten het eigen team (project- en partij-overstijgend denken);
- denkt in kansen in plaats van beperkingen en altijd op zoek is naar mogelijkheden waarbij competenties als oplossingsgericht, creatief, resultaatgericht, flexibel en ambitieus niet ontbreken;
- aantoonbare ervaring heeft met het ontwerpen, ontwikkelen en coördineren van woningbouwontwikkelingen van een vergelijkbare omvang en duurzaamheidsambitie.



4. De procedure

Deze selectieprocedure is een openbare procedure. De selectieprocedure kent een aantal fasen die wij onderstaand op hoofdlijnen beschrijven. De procedure is gericht om met beperkte inspanning van de marktpartijen te komen tot een selectie van drie potentiële gegadigden (Fase 1). Uit deze drie potentiële gegadigden selecteert de gemeente vervolgens wederom in een efficiënt en transparant proces de daadwerkelijke gebiedspartner (Fase 3).

De beoordelingscommissie bestaat uit vier beoordelaars vanuit verschillende achtergronden: projectmanagement, stedenbouw, ruimtelijke ordening en duurzaamheid. De beoordelingscommissie wint voorafgaand aan het beoordelen van Fase 3 advies in van verschillende beleidsafdelingen van de gemeente, de aangewezen woningcorporatie, het kwaliteitsteam en bij een afvaardiging van de omgeving. Fakton vervult hierbij de voorzitters- en secretarisrol. De beoordelingscommissie komt in consensus tot een rangorde van de aangeleverde schriftelijke informatie.

Fase 0: Aanmelding en ondertekening deelnamevoorwaarden

Aanmelden kan tot uiterlijk 1 juli 2024 om 12.00 uur 's middags

Tijdens Fase 0 krijgen geïnteresseerde marktpartijen de mogelijkheid hun interesse formeel kenbaar te maken door zich aan te melden voor de selectieprocedure. Als bijlage bij deze procesbrief treft u de juridische deelnamevoorwaarden voor de procedure aan. U kunt zich aanmelden als gegadigde door uiterlijk op 1 juli 12.00 uur 's middags de rechtsgeldig ondertekende deelnamevoorwaarden te retourneren via dekemmer@fakton.com.

Wanneer uw aanmelding juist en volledig is, wordt u als gegadigde tot Fase 1 toegelaten. U krijgt dan ook toegang tot de dataroom waarin alle relevante informatie over deze gebiedsontwikkeling is opgenomen.

Wij gebruiken deze digitale dataroom tijdens de gehele procedure. Hoe eerder u zich aanmeldt, hoe langer u de tijd heeft de inhoud van de dataroom tot u te nemen en uw inschrijving voor te bereiden.



Fase 1: Inschrijving en indiening

Indienen kan tot uiterlijk 2 september 2024 om 12.00 uur 's middags

Het doel van Fase 1 is de selectie van drie gegadigden. Wij benadrukken dat wij in Fase 1 géén dikke boekwerken van u verwachten. Wij vragen in deze fase een drietal referenties (1) en een beknopte motivatiebrief (2) aan te leveren.

Wij vragen u drie referenties aan te leveren die gezamenlijk aantonen dat u ervaring heeft met:

1. Het ontwikkelen van een woningbouwproject van vergelijkbare omvang in een landschappelijke context;
2. Het toepassen van biobased materialen;
3. De organisatie van gemeenschappelijkheid en collectiviteit;
4. De aanleg van openbaar gebied in landschappelijke context;
5. Het aanleggen van innovatieve warmte- en energieoplossingen;
6. Het ontwikkelen van een woningbouwproject met een mix van sociale (in samenwerking met woningcorporatie), middeldure en dure woningen.

Dit betreffen referenties van lopende of opgeleverde projecten van de inschrijvende partij in zijn rol en hoedanigheid als risicodragend ontwikkelaar. De referenties mogen niet ouder zijn dan 10 jaar gerekend vanaf de datum van indiening van de voorlopige inschrijving. De referenties moeten gezamenlijk voldoen aan de zes genoemde referentie eisen. Naarmate de drie referenties aan meerdere punten voldoen, scoren zij uiteraard beter.

Voor het indienen van de drie referenties dient het referentieformat gebruikt te worden, zie bijlage 3.

Daarnaast vragen wij een beknopte motivatiebrief aan te leveren waarin u beschrijft waarom u de juiste partij voor deze opgave bent. Hierbij staan de volgende vragen centraal:

1. Wat is uw motivatie om zich langjarig - samen met de gemeente - te committeren aan deze ontwikkelopgave?
2. Wat maakt dat u als organisatie past bij deze ontwikkelopgave?
3. Wat kan uw organisatie specifiek bijdragen om deze ontwikkeling tot een succes te maken?



De motivatie mag kort en bondig omschreven worden in een document met een vrije opmaak, maar in maximaal 1.200 woorden (circa 2-3 A4). U kunt uw voorlopige inschrijving indienen tot uiterlijk 2 september 2024 om 12.00 uur 's middags via dekemmer@fakton.com.

De aangeleverde schriftelijke informatie wordt beoordeeld aan de hand van beoordelingscriteria, waarbij per beoordelingscriterium een weging is bepaald. In het hoofdstuk "Beoordelingscriteria" zijn de beoordelingscriteria uitgewerkt.

Op 16 september 2024 ontvang u van ons de terugkoppeling van de beoordeling van de aangeleverde schriftelijke informatie. Voor de drie gegadigden die doorgaan naar Fase 2 betreft dit tevens een uitnodiging om deel te nemen aan de dialoogfase.

Fase 2: Dialooggesprekken

Het doel van Fase 2 is het gesprek aan te gaan en de mogelijkheden van samenwerking en ontwikkeling verder te verkennen. Hiervoor vinden per geselecteerde gegadigde drie (vertrouwelijke en individuele) dialooggesprekken plaats met de beoordelingscommissie. Indien gewenst en nodig sluiten enkele adviseurs van de beoordelingscommissie aan.

Om de gesprekken effectief te laten zijn, vragen wij u voorafgaand aan de gesprekken een vormvrij document in te dienen, met voor u belangrijke besprekpunten en vragen. Op basis van uw toelichting gaan wij daarover met u in gesprek. Ook de gemeente kan onderwerpen aandragen, om de mogelijkheden van samenwerking en ontwikkeling verder te verkennen. Denkt u hierbij aan onderwerpen zoals uw visie op de verwervingsopgave, de woningbouw mix, de menging van doelgroepen, mobiliteit, duurzaamheid, de wijze van samenwerking en de intentieovereenkomst.

Op basis van deze dialooggesprekken kunnen partijen een voorstel (definitieve inschrijving) opstellen.

Fase 3: Indiening definitieve inschrijving

Indienen kan tot uiterlijk 11 november 2024 om 12.00 uur 's middags

Het beoogd resultaat van Fase 3 is het vaststellen van de rangorde van de ingediende voorstellen door de beoordelingscommissie en de (voorlopige) gunning door de gemeente. Na afloop van de dialoogronde dienen de geselecteerde gegadigden hun voorstel (definitieve inschrijving) in. Wij benadrukken nogmaals dat het in deze procedure gaat om een partnerselectie. Dit betekent dat de uitwerking van een plan met grondbieding géén onderdeel van dit traject is.

In het voorstel staan vier onderdelen centraal:

1. Uw visie op de ontwikkeling
2. Uw visie op de samenwerking
3. Samenstelling en competenties van het team
4. Visie op proces en haalbaarheid

Wij vragen de drie deelnemers in Fase 3 een uitgediepte visie van maximaal 16 A4 in te leveren, ca. 4 A4 per onderdeel. Daarnaast is er ruimte voor maximaal 4 A3 voor beelden die uw visie ondersteunen.

U kunt uw definitieve inschrijving indienen tot uiterlijk 11 november 2024 om 12.00 uur 's middags via dekemmer@fakton.com.

Na de indiening van uw voorstel, wordt u in de gelegenheid gesteld om uw visie en projectteam in een korte presentatie mondeling aan de gemeente toe te lichten en vragen van de gemeente te beantwoorden. De presentaties staan voorsnog gepland op 14 november 2024 (wijzigingen voorbehouden). U wordt verzocht

om de leden van het projectteam deze datum te laten reserveren. De partijen die worden uitgenodigd voor Fase 3 ontvangen te zijner tijd een uitnodiging voor het geven van de presentatie.

De selectie van de winnende deelnemer vindt plaats op basis van een beoordeling van de aangeleverde schriftelijke informatie en de gegeven presentatie. In het hoofdstuk "Beoordelingscriteria" geven wij een verdere toelichting van hoe de beoordeling van de definitieve inschrijving er uit zal zien.

De beoordeling van de aangeleverde schriftelijke informatie én de presentatie vindt in Fase 3 mede plaats op basis van het advies dat de gemeente inwint bij een afvaardiging van de bewoners, omdat de gemeente veel waarde hecht aan dit advies. Daarnaast geven de verschillende beleidsafdelingen (zoals wonen, verkeer, duurzaamheid en openbare ruimte) en het kwaliteitsteam (indien operationeel) advies aan de beoordelaars. De adviseurs hebben echter géén stemrecht. Een afvaardiging van de adviseurs worden eveneens uitgenodigd om zitting te nemen bij de presentatie.

Na de beoordeling en het vaststellen van de rangorde van de definitieve inschrijvingen, legt de beoordelingscommissie haar advies tot voorlopige gunning aan één partner ter besluitvorming voor aan het college van B&W.

Wij maken in de laatste week van november 2024 de voorlopige gunning bekend aan de drie partijen die hun definitieve inschrijving hebben ingediend in Fase 3.



Fase 4: Contractbespreking

In Fase 4 wordt de 'winnende' gebiedspartner uitgenodigd om aan tafel te schuiven tijdens een korte contractfase met als doel het sluiten van een intentieovereenkomst. De intentieovereenkomst is als concept reeds bekendgemaakt tijdens Fase 2. De definitieve inschrijving in Fase 3 is een belangrijk onderdeel van deze overeenkomst.

Het sluiten van de intentieovereenkomst is tevens de afsluiting van de selectieprocedure en valt samen met de definitieve gunning. Indien er binnen 3 maanden na voorlopige gunning geen overeenstemming wordt bereikt over de intentieovereenkomst, heeft de gemeente het recht om de onderhandelingen met de desbetreffende 'winnende' partner eenzijdig af te breken, zonder daardoor schadeplichtig te worden, en onderhandelingen met de opvolgende deelnemer te starten.

Fase 5: Vervolgprocedure en gunning

Na definitieve gunning heeft de gemeente een partner geselecteerd voor de planontwikkeling van De Kemmer. De gemeente en de geselecteerde partner gaan samen om tafel om nadere afspraken te maken en gezamenlijk een plan op te stellen, aan de hand van het ingediende voorstel van de partner. Afspraken over de planning van deze (plan)uitwerkingsfase worden vastgelegd in de intentieovereenkomst.

5. De beoordelingscriteria

De beoordeling van uw inschrijving gebeurt in zowel Fase 1 als Fase 3 aan de hand van verschillende beoordelingscriteria. Onderstaand wordt per fase toegelicht hoe de gemeente de verschillende beoordelingscriteria heeft uitgewerkt en hoe uw voorstel hoger scoort.

Beoordelingscriteria Fase 1

In Fase 1 vragen wij u om referenties en uw motivatiebrief aan te leveren. In de beoordeling van Fase 1 wegen uw referenties 60% en uw

motivatie 40%. De beoordelingscommissie beoordeelt uw referenties en motivatiebrief aan de hand van onderstaande beoordelingscriteria.

1. Referenties

Per referentie eis kunt u maximaal 10 punten scoren. U scoort hoger naarmate meer referenties voldoen aan deze referentie eis.

NB. Elke referentie eis moet een minimale score van 6 punten hebben. Dat wil zeggen dat de drie referenties gezamenlijk moeten voldoen aan alle zes de referentie eisen die gesteld worden. Het is daarmee een vereiste om op het criterium 'Referenties' minimaal een voldoende (36 punten) te scoren.

FASE 1: Beoordeling referenties			
Referentie eis	Omschrijving	Te behalen punten	Weging
1. Het ontwikkelen van een woningbouwproject met vergelijkbare karakteristieken	Aantoonbare ervaring met het ontwikkelen en bouwen van een project in een landschappelijke context van minimaal 200 woningen waarbij de woning bestaat uit een mix van EGW en MGW, waarbij minimaal 2/3 van het woonprogramma EGW betreft.	Minimaal 6 punten; maximaal 10 punten 1 referentie voldoet = 6 punten 2 referenties voldoen = 8 punten 3 referenties voldoen = 10 punten	10%
2. Het toepassen van biobased materialen	Aantoonbare ervaring met het ontwikkelen en bouwen van tenminste 30 grondgebonden biobased woningen. Dit houdt in dat biobased materialen tenminste zijn toegepast in de draagconstructie, de buiten- en binnenwanden, het dak en de isolatie.	Minimaal 6 punten; maximaal 10 punten 1 referentie voldoet = 6 punten 2 referenties voldoen = 8 punten 3 referenties voldoen = 10 punten	10%
3. Het organiseren van gemeenschap-pelijkheid en collectiviteit	Aantoonbare ervaring met een woningbouwproject dat (deels) in gemeenschappelijkheid is aangelegd en/of ervaring met het organiseren van collectief beheer door bewoners.	Minimaal 6 punten; maximaal 10 punten 1 referentie voldoet = 6 punten 2 referenties voldoen = 8 punten 3 referenties voldoen = 10 punten	10%
4. Het aanleggen van openbaar gebied in een landschappelijke context	Aantoonbare ervaring met het ontwikkelen van een project van minimaal 200 woningen, waarbij de (coördinatie van de) aanleg van het openbaar gebied binnen een landschappelijke structuur (met aandacht voor biodiversiteit en klimaatadaptatie), integraal onderdeel uitmaakte van de ontwikkeling.	Minimaal 6 punten; maximaal 10 punten 1 referentie voldoet = 6 punten 2 referenties voldoen = 8 punten 3 referenties voldoen = 10 punten	10%
5. Het gebruik van innovatieve warmte- en energieoplossingen	Aantoonbare ervaring met de ontwikkeling van een duurzaam woongebied met innovatieve warmte- en energieoplossingen die minimale belasting op het energienet veroorzaken.	Minimaal 6 punten; maximaal 10 punten 1 referentie voldoet = 6 punten 2 referenties voldoen = 8 punten 3 referenties voldoen = 10 punten	10%
6. Het ontwikkelen van een woningbouwproject met een woningbouwmix	Aantoonbare ervaring van het ontwikkelen van een project van minimaal 200 woningen, waarbij tenminste 25% van het woonprogramma sociale woningen betreft die in samenwerking met een woningcorporatie tot stand zijn gekomen.	Minimaal 6 punten; maximaal 10 punten 1 referentie voldoet = 6 punten 2 referenties voldoen = 8 punten 3 referenties voldoen = 10 punten	10%

2. Motivatiebrief

Uw motivatiebrief telt voor 40% mee in de eindbeoordeling van Fase 1. Wij beoordelen uw motivatie aan de hand van drie criteria.

FASE 1: Beoordeling motivatiebrief

Criteria	Te behalen punten	Weging
1. Uw motivatie om zich langjarig - samen met de gemeente - te committeren aan deze ontwikkelopgave.	Minimaal 0 punten; maximaal 10 punten	40%
2. Uw visie waarom uw organisatie past bij deze ontwikkelopgave.		
3. Uw visie wat uw organisatie specifiek bij kan dragen om deze ontwikkeling tot een succes te maken.		

Beoordelingscriteria Fase 3

In Fase 3 hanteren wij vier beoordelingscriteria. Deze beoordelingscriteria tellen elk even zwaar mee in de eindbeoordeling.

NB. binnen de vier beoordelingscriteria gelden sub criteria, deze zijn onderstaand uitgewerkt.

1. Visie op de ontwikkeling

Uw voorstel scoort hoger naarmate uw visie op de ontwikkeling beter past binnen de Gebiedsvisie opgesteld door de gemeente Oirschot. Daarbij vinden wij onderstaande punten belangrijk.

Visie op de ontwikkeling

Criteria	Te behalen punten	Weging
1. Uw visie op de ruimtelijke uitwerking waarbij het landschap de drager van het gebied is.	Minimaal 0 punten; maximaal 10 punten	25%
2. Uw visie op het gebruik van biobased materialen.		
3. Uw visie op het creëren van kleinschalige, collectieve en/of gemeenschappelijke woonmilieus met oog voor het beheer, en de daarbij passende mix van doelgroepen.		
4. Uw visie op de aanleg van het openbaar gebied binnen de landschappelijke structuren met aandacht voor klimaatadaptatie en natuurinclusiviteit.		
5. Uw visie op innovatieve duurzame warmte- en energieoplossingen die geen extra belasting op het net veroorzaken		

2. Visie op samenwerking

Uw voorstel scoort hoger naarmate u een heldere beschrijving geeft van hoe u de samenwerking voor u ziet. Daarbij vinden wij onderstaande punten belangrijk.

Visie op de samenwerking		
Criteria	Te behalen punten	Weging
1. Een heldere beschrijving van hoe u de samenwerking met de gemeente en andere partijen (zoals het kwaliteitsteam, de woningcorporatie en de huidige bewoners/eigenaren) voor u ziet met daarin een beschrijving van uw rol en verantwoordelijkheid in de samenwerking.	Minimaal 0 punten; maximaal 10 punten	25%
2. Een heldere beschrijving van hoe u zich voor langere tijd committeert aan de ontwikkelopgave met een duidelijk procesvoorstel voor de samenwerking en organisatie		

3. Samenstelling van het team en competenties

Uw voorstel scoort hoger naarmate het voorgestelde team met haar competenties vertrouwen geeft de ontwikkeling en samenwerking een succes te maken. Daarbij vinden wij onderstaande punten belangrijk.

Samenstelling van het team en competenties		
Criteria	Te behalen punten	Weging
1. Het voorgestelde team geeft vertrouwen continuïteit hoog in het vaandel te hebben staan, de competenties en ervaring van de teamleden passen goed bij deze opgave.	Minimaal 0 punten; maximaal 10 punten	25%
2. Het voorgestelde team geeft vertrouwen dat een samenwerking tussen de gemeente en u als partner uitmondt in een inspirerend (ontwikkel)proces waarbij u uw ontwikkelkracht en -kennis inbrengt		

4. Visie op proces en haalbaarheid

Uw voorstel scoort hoger naarmate u een heldere visie geeft op het proces en de haalbaarheid. Daarbij vinden wij onderstaande punten belangrijk.

Visie op proces en haalbaarheid		
Criteria	Te behalen punten	Weging
1. Een heldere beschrijving van de planning en fasering die u voor de gehele ontwikkeling haalbaar acht.	Minimaal 0 punten; maximaal 10 punten	25%
2. Uw visie op de haalbaarheid (financiën, realiteit en robuustheid) geeft ons vertrouwen.		

6. De planning

De planning tot aan definitieve gunning ziet er op hoofdlijnen als volgt uit:

Aanmelding procedure	01 juli 2024
Indienen voorlopige inschrijving	02 september 2024
Terugkoppeling beoordeling voorlopige inschrijving	16 september 2024
Dialooggesprek 1 - kennismaking	24 september 2024
Dialooggesprek 2	15 oktober 2024
Dialooggesprek 3	31 oktober 2024
Indienen definitieve inschrijving	11 november 2024
Presentatie definitieve inschrijving	14 november 2024
Voorlopige gunning	29 november 2024
Definitieve gunning	n.t.b.

Vanaf het moment dat de gebiedspartner geselecteerd is gaan wij ervan uit dat deze proactief de ontwikkeling van De Kemmer op zich neemt en in samenspraak met de gemeente Oirschot zorgt voor een voortvarende gebiedsontwikkeling.



7. Uitnodiging

Bent u de aangewezen partner voor gemeente Oirschot om samen deze opgave tot een succes te maken? Meld u dan voor 1 juli 2024 om 12.00 uur 's middags aan voor deze opgave. Voor vragen kunt u contact opnemen met Fakton via dekemmer@fakton.com.

Fakton fungeert tijdens het gehele partnerselectieproces als het centrale loket voor alle vragen over deze procedure.

Namens de gemeente Oirschot,

Madelon Lageveen en Roza Kooter
Fakton Consultancy



Bijlagen

1. Deelnamevoorwaarden
2. Gebiedsvisie De Kemmer
3. Referentieformat Fase 1

