

MARKTCONSULTATIE VOORMALIGE SPORTVELDEN HUNSEL



Datum: 20-03-2024



Inhoud

1. Samenvatting marktconsultatie.....	3
1.1. Marktconsultatie	3
2. Informatie	4
2.1. Het plangebied	4
2.2. Programma van Eisen patiowoningen	5
2.3. Programma van Eisen twee-onder-een-kapwoningen.....	6
2.4. Wensen	7
3. Verloop marktconsultatie	8
3.1. Bekendmaking verkoop object.....	8
3.2. Ter beschikking stellen selectie- en gunningsleidraad	8
3.3. Stellen van vragen	8
3.4. Eerste beoordeling	8
3.5. Eerste ronde gesprekken	8
3.6. Aanpassingsronde.....	8
3.7. Twee beoordeling.....	8
3.8. Keuze.....	9
4. Inschrijving	10
4.1. Deelname marktconsultatie.....	10
5. Beoordeling	11
5.1. Ontwikkelingsplan.....	11
5.2. Deadline aanmelding	11
5.3. Algemene voorwaarden selectieprocedure.....	11
6. Bijlagen	12
6.1. Aanmeldformulier	13
6.2. Formulier verklaring bij aanmelding	14

1. Samenvatting marktconsultatie

Op 5 juli 2022 heeft de gemeenteraad de structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 – 2025 vastgesteld. Daarnaast heeft de gemeenteraad op 13 december 2022 de Versnellingsagenda Wonen vastgesteld en concrete criteria benoemd voor de periode 2023 – 2025 waarvoor de nieuwe bouwmogelijkheden gelden, zoals locatie en kwaliteitseisen.

De locatie van de voormalige sportvelden is vrijgekomen door de fusie van de voetbalverenigingen. De locatie biedt de ruimte en de mogelijkheden een gevarieerd woningbouwprogramma te realiseren aan de rand van de kern Hunsel. De kern Hunsel krijgt daarmee een mooie overgang naar het buitengebied. Binnen het plan worden woningen in diverse segmenten (huur en koop) en in diverse prijsklassen (sociale huur, betaalbare koop/huur en vrije sector) gerealiseerd.

Gemeente Leudal heeft voor de locatie van de voormalige sportvelden reeds een onderzoek uitgevoerd naar de stedenbouwkundige mogelijkheden. Het definitieve stedenbouwkundig ontwerp is vastgesteld waarna de volgende fase (marktconsultatie) van start kan.

1.1. Marktconsultatie

Middels deze marktconsultatie worden partijen gevraagd een bieding te doen bestaande uit een voorgenomen plan en een prijs aan te leveren voor de invulling van een gedeelte van de woningbouwlocatie, zie afbeelding. Partijen kunnen zich alleen voor de gehele verkoopgebied inschrijven. Alle partijen krijgen de mogelijkheid om zich aan te melden als ontwikkelende partij.

Bij de uitvraag worden alle relevante stukken digitaal aan de partijen beschikbaar gesteld. Na ontvangst van de stukken krijgen partijen voldoende tijd om een plan voor de percelen in te dienen. In het plan dient aandacht besteed te worden aan de diverse eisen, wensen en uitgangspunten. Deze eisen, wensen en uitgangspunten staan in paragraaf 2.2 verder toegelicht.

Het plan zal worden beoordeeld op basis van de vastgesteld eisen, wensen en uitgangspunten en de algemene regels van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties een goed woon- en leefmilieu.

Na de beoordeling maakt de gemeente een keuze uit de ingediende plannen. Vervolgens gaat de gemeente verder in overleg met de partij, om te komen tot een overeenkomst en de verdere uitvoering. Indien partijen niet tot een overeenstemming komen, behoudt de gemeente zich het recht voor met de eerstvolgende partij in overleg te treden en met die partij tot overeenstemming te komen.

Overige mededelingen:

- Gemeente Leudal heeft te allen tijde het recht niet te verkopen of de procedure tussentijds af te breken of te herstarten. Partijen zijn dan over en weer geen kosten verschuldigd;
- De Gemeente Leudal verstrekt geen ontwerpvergoeding. Evenmin worden anderszins kosten vergoed;
- Zowel de beoordeling van de ingediende plannen als de daadwerkelijke verkoop is onder voorbehoud van goedkeuring door College van B&W, de gemeenteraad gehoord;
- Voor zover de gemeente beschikt over informatie wordt deze beschikbaar gesteld.

2. Informatie

De gemeente is eigenaar van de voormalige sportvelden te Hunsel. De gemeente is voornemens de percelen bouwrijp te verkopen. Gemeente Leudal vindt de toekomst belangrijk, waardoor de percelen worden verkocht aan de partij waarbij kwaliteit, duurzaamheid en toekomstbestendigheid voorop staan.

Bij verkoop hoeft geen rekening gehouden te worden met een formele aanbestedingsprocedure conform aanbestedingsrichtlijnen. De gemeente streeft naar een transparant en open proces.

Middels dit document wil de gemeente partijen:

- Partijen uitnodigen tot doen van een bieding
- Voorzien van relevante informatie;
- Informeren over de vervolgstappen;
- Informeren over het Programma van Eisen.

2.1. Het plangebied

Het plangebied beslaat de percelen, kadastraal bekend gemeente Leudal, sectie B, nrs. 2743 en 2988, gelegen aan de Kallestraat te Hunsel.

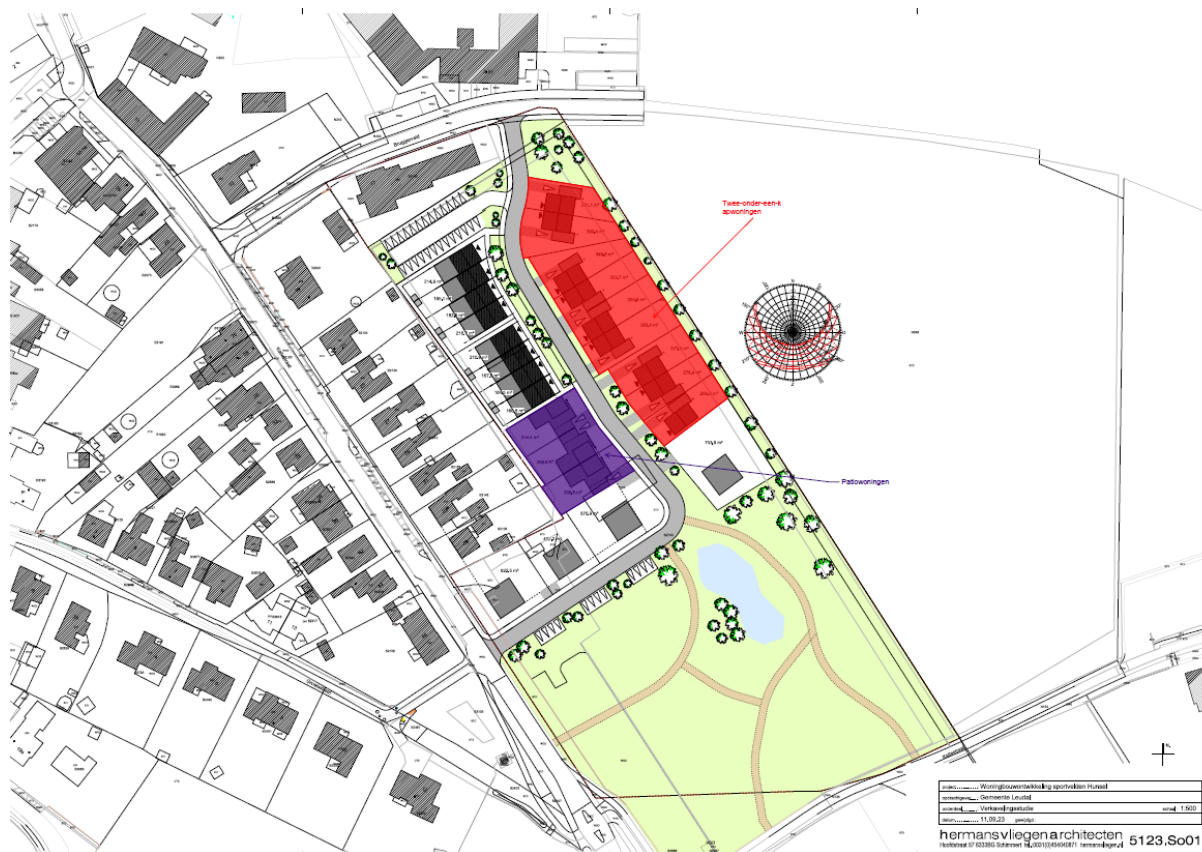


Figuur 1.1. Topografische kaart met globale aanduiding ligging onderzoeksgebied (rode lijn) en luchtfoto met aanduiding ligging onderzoeksgebied.

De locatie van de twee voetbalvelden met de bestemming 'Sport' heeft een oppervlakte van ca. 2,3 ha. Daarnaast is een zone naast de velden bestemd tot "agrarisch". Deze zone heeft een totale oppervlakte van ca. 0,1 ha.

Deze marktconsultatie gaat over onderstaand verkoopgebied. Zoals aangegeven op het stedenbouwkundig ontwerp, zie figuur 1.2. Het gaat over drie patiowoningen en een 4,5-tal koppeltjes twee-onder-een-kapwoningen. Alle woningen dienen te voldoen aan de algemene criteria van de Versnellingsagenda Wonen 2023 – 2025. Alle criteria die dit beleid bevat zijn van toepassing op de verkoopgebieden. Daarnaast is er per type woning een Programma van Eisen van toepassing, zie onderstaand. Uiteraard dienen de woningen te voldoen aan het bouwbesluit, passen

binnen het beleid en wet- en regelgeving en dient er rekening gehouden te worden met duurzaamheid en energiezuinigheid. Het is belangrijk dat er voldoende aandacht besteed wordt aan leefbaarheid en comfort, zodat bewoners zich thuis voelen in hun woning.



2.2. Programma van Eisen patiowoningen

Specifieke wensen en eisen voor de ontwikkeling van de drie patiowoningen zijn:

Uitgaande van het vastgestelde beleid, de Versnellingsagenda Wonen 2023 – 2025, bedraagt oppervlakte van een woning minimaal 65 m². Daarnaast moeten de woningen levensloopbestendig uitgevoerd worden en geschikt zijn voor zowel starters als ouderen. De woningen mogen een maximale verkoopwaarde hebben van € 355.000 euro (betaalbaar segment) en een maximale huurprijs van € 1000 euro per maand.

Samengevat:

- Minimaal 65 m²
- Levensloopbestendig gebouwd; de primaire verblijfsruimtes van de woning (keuken, sanitair, woonkamer en minimaal één slaapkamer) bevinden zich op dezelfde woonlaag en zijn zonder trappen bereikbaar
- Max. verkoopprijs € 355.000 (betaalbare koop), V.O.N.
- Max. huurprijs € 1000 euro per maand (kale huur)
- Voldoen aan Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)
- Passend binnen beleid en wet- en regelgeving
- Aandacht voor duurzaamheid en toekomstbestendigheid



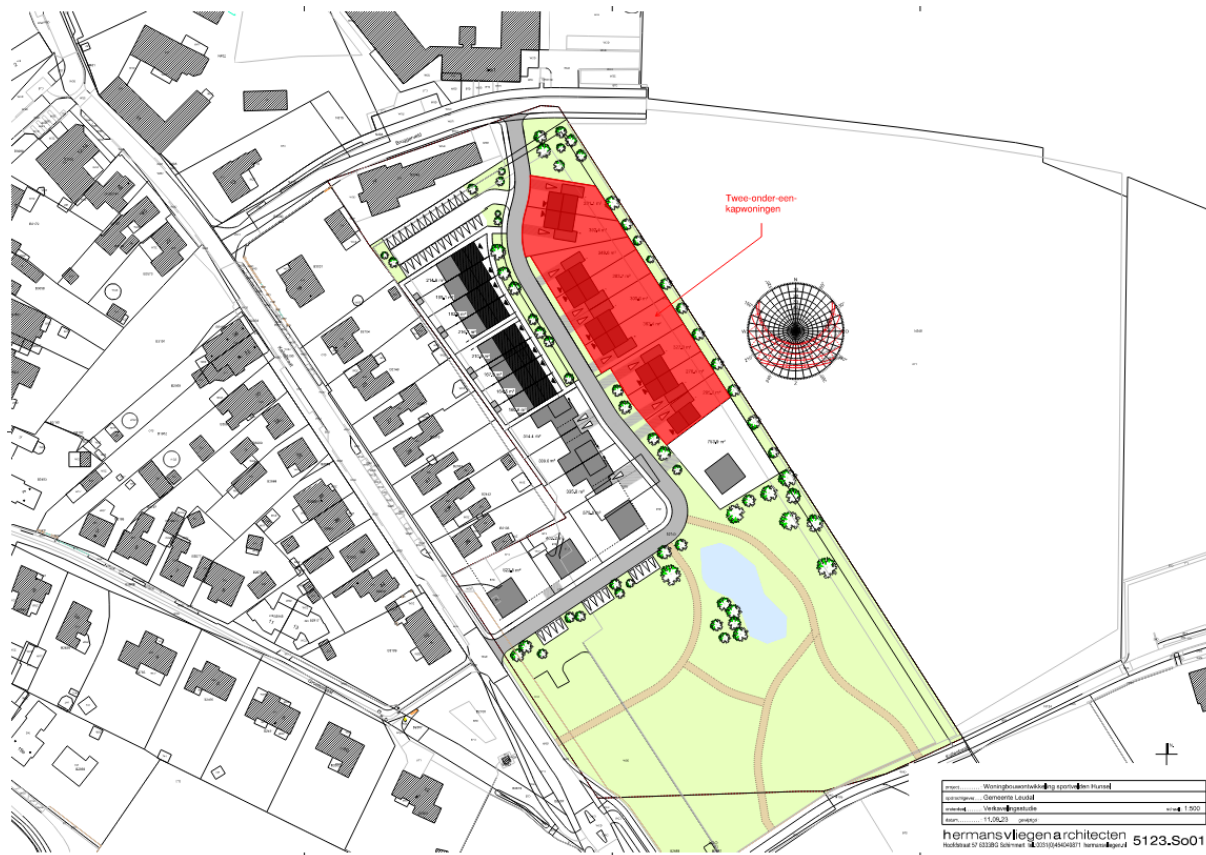
2.3. Programma van Eisen twee-onder-een-kapwoningen

Specifieke wensen en eisen voor de ontwikkeling van de twee-onder-een-kapwoningen zijn:

Uitgaande van het vastgestelde beleid, de Versnellingsagenda Wonen 2023 – 2025, bedraagt de oppervlakte van een woning minimaal 65 m². Daarnaast moeten de woningen levensloopbestendig uitgevoerd worden en geschikt zijn voor zowel starters als ouderen. De woningen mogen een maximale verkoopwaarde hebben van € 355.000 euro (betaalbaar segment). De woningen dienen geschakeld uitgevoerd te worden. Dit mag door middel van een geschakelde woning of garage.

Samengevat:

- Minimaal 65 m²
- Geschakelde woning twee-onder-een-kapwoning; woning waarbij de muren of muren van aanbouwen gedeeltelijk aan (aanbouwen van) andere woning grenzen, mag ook door middel van garage
- Levensloopbestendig gebouwd; de primaire verblijfsruimtes van de woning (keuken, sanitair, woonkamer en minimaal één slaapkamer) bevinden zich op dezelfde woonlaag en zijn zonder trappen bereikbaar
- Max. verkoopprijs € 355.000 (betaalbare koop), V.O.N.
- Voldoen aan Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)
- Passend binnen beleid en wet- en regelgeving
- Aandacht voor duurzaamheid en toekomstbestendigheid
- 1 parkeerplaats op eigen terrein



2.4. Wensen

Naast het programma van eisen creëren wij de ruimte, binnen de marktconsultatie, om als partij uniek te zijn. Het doel is niet alleen het creëren van woningen, maar het vormgeven van leefomgevingen die duurzaam, circulair en natuur inclusief zijn. Deze pijlers dragen bij aan de totstandkoming van een gezonde, inclusieve en veerkrachtige leefomgeving. Wij zijn dan ook opzoek naar innovatieve benaderingen die worden omarmd in het ontwerp- en bouwproces. Met betrekking tot het landschappelijk inpassingsplan zijn er ook verplichtingen. Er moet bij oplevering een haag zijn aangeplant en deze haagsoort moet inheems zijn.

Daarnaast is participatie met toekomstige bewoners en belanghebbende van essentieel belang. We moedigen voorstellen aan die actieve betrokkenheid van de gemeenschap mogelijk maken gedurende het ontwerpproces en de realisatie van de woningen. In de voorbereiding is er een samenwerking ontstaan met de werkgroep Wonen Hunsel, deze werkgroep heeft zich ingezet voor woningbouw in hun dorp. Met het uitgangspunt woningen realiseren voor Hunsel, wat opgenomen is in bijgevoegde overeenkomst.

3. Verloop marktconsultatie

3.1. Bekendmaking verkoop object

De bekendmaking van de marktconsultatie verloopt via www.leudal.nl, het gemeenteblad en Social media. Tevens wordt de dorpsraad in kennis gesteld en wordt er een bericht geplaatst in het plaatselijke nieuwsblad en dagblad. De bekendmaking zal plaatsvinden op woensdag 20 maart 2024.

3.2. Ter beschikking stellen selectie- en gunningsleidraad

De relevante stukken ten behoeve van de marktconsultatie met bijbehorende bijlagen wordt beschikbaar gesteld op de internetsite van Leudal en op aanvraag per e-mail ter beschikking gesteld.

3.3. Stellen van vragen

Partijen worden in de gelegenheid gesteld tot en met dinsdag 2 april 2024 12.00 uur om vragen te stellen. Vragen kunnen alleen via e-mail worden gesteld. Deze vragen kunnen worden gemaild naar het e-mailadres: Inkoop@leudal.nl. Alle binnen gekomen vragen worden tegelijkertijd verwoord en beantwoord in een geanonimiseerd vraag- en antwoorddocument. De gemeente kan besluiten om nog aanvullende mogelijkheden tot het stellen van vragen te bieden.

3.4. Eerste beoordeling

Alle aanbiedingen dienen vóór 21 mei 2024 12.00 uur door de gemeente Leudal te zijn ontvangen op e-mailadres: Inkoop@leudal.nl. De in te leveren prijs dient voor 21 mei 2024 12.00 uur door gemeente Leudal te zijn ontvangen op e-mailadres Inkoop@leudal.nl

De eerste beoordeling vindt plaats door middel van het beoordelingsformulier met de daarbij behorende beoordelingscriteria. Dit beoordelingsformulier wordt door de gemeente aangesteld commissie ingevuld. De beste drie partijen worden uitgenodigd voor een gespreksronde.

3.5. Eerste ronde gesprekken

De beste drie partijen worden uitgenodigd voor een gespreksronde. In deze ronde is het mogelijk om in een korte presentatie het plan verder toe te lichten, waarna de beoordelingscommissie verhelderende vragen kunnen stellen. Deze gesprekken worden gepland in week 24 (10 – 14 juni 2024).

3.6. Aanpassingsronde

Naar aanleiding van de gesprekken en de daarbij verhelderende vragen die zijn gesteld. Wordt er de ruimte gegeven voor een aanpassing van de plannen. De aangepast aanbiedingen dienen voor 5 juli 2024 12.00 uur door gemeente Leudal te zijn ontvangen op e-mailadres Inkoop@leudal.nl

3.7. Twee beoordeling

Naar aanleiding van de gespreksronde wordt de tweede beoordeling, aan de hand van het beoordelingsformulier, ingevuld. Aan de beste partij wordt de marktconsultatie gegund.



3.8. Keuze

Na de beoordeling maakt de gemeente een keuze uit de ingediende plannen. De keuze wordt openbaar kenbaar gemaakt via het gemeenteblad en sociale media. Vervolgens gaat de gemeente verder in overleg met de partij, het ondertekenen van de overeenkomst en de verdere uitvoering. Indien partijen niet tot een overeenstemming komen, behoudt de gemeente zich het recht voor met de eerstvolgende partij in overleg te treden en met die partij tot overeenstemming te komen. De gemeente kan er ook voor kiezen om de marktconsultatie af te breken, als geen van de ingediende plannen voldoet aan de gestelde criteria.

4. Inschrijving

4.1. Deelname marktconsultatie

Vanwege het openbare karakter van deze marktconsultatie is eenieder vrij om zich hiervoor aan te melden.

De aanmelding van partijen wordt evenals de door hen ingediende stukken onder geheimhouding worden behandeld, totdat de gunning is besloten.

Uitsluitingsgronden

Als u als onderneming wilt meedoen aan de marktconsultatie dient u bij indiening van het herontwikkelingsplan bijlage 2 formulier 'Verklaring bij aanmelding' ondertekend toe te voegen. Uitsluitingsgronden zijn bedoeld om niet-integere ondernemingen of bestuurders uit te sluiten. Door ondertekening van de verklaring, verklaart de (bestuurder van de) onderneming dat de gestelde uitsluitingsgronden (onder A tot en met C hieronder) niet op hem van toepassing zijn.

A. Rechtelijke uitspraak onderneming

Onderneming of bestuurder van de onderneming is in de vijf jaren voorafgaand aan het tijdstip van indienen van het verzoek tot deelname, niet bij een onherroepelijke rechtelijke uitspraak veroordeeld geweest wegens deelname aan een criminele organisatie, omkoping, fraude of witwassen van geld of andere strafbare feiten.

B. Financiële gezondheid onderneming

De onderneming verkeert niet in staat van faillissement of liquidatie, diens werkzaamheden zijn niet gestaakt, jegens hem geldt geen surseance van betaling of (faillissements-)akkoord. Zijn onderneming verkeert niet in een andere vergelijkbare toestand ingevolge een soortgelijke procedure die voorkomt in de hem van toepassing zijnde wet- of regelgeving.

C. Verplichting sociale zekerheidspremies of belastingen

De onderneming heeft in de drie jaren voorafgaand aan het tijdstip van indienen van het verzoek tot deelname voldaan aan verplichtingen op grond van de op hem van toepassing zijnde wettelijke bepalingen met betrekking tot betaling van sociale zekerheidspremies of belastingen



5. Beoordeling

5.1. Ontwikkelingsplan

De partij dient de ontwikkeling die hij voor ogen heeft voor de beoogde kavels in een onderbouwing middels een PDF bestand weer te geven en dient minimaal onderstaande documenten aan te leveren. Hierbij dient aandacht besteed te worden aan het Programma van Eisen.

Aan de leveren documenten:

- 2D plattegrond van woning met bijbehorende doorsnedes
- 2D plattegrond van voorgevel/straatbeeld
- 3D straatbeeld
- Toelichting plan met betrekking tot opzet, prijzen en segmenten
- Toelichting plan met betrekking op wensen
- Algemene planning (voorbereiding tot en met realisatie)
- Participatieplan

De partijen mogen zich aanmelden in een combinatie/samenwerkingsverband. Samenwerkende partijen dienen daarbij één penvoerder aan te wijzen. De communicatie vindt uitsluitend plaats met deze penvoerder. Elke partij kan zich voor de marktconsultatie maximaal eenmaal aanmelden. Indien men zich in een samenwerkingsverband wil aanmelden, kan men zich dus niet meer zelfstandig aanmelden.

5.2. Deadline aanmelding

Bovenstaand aan te leveren documenten ten behoeve van de marktconsultatie dienen uiterlijk 21 mei 2024 voor 12.00 uur door de gemeente Leudal te zijn ontvangen op e-mailadres: Inkoop@leudal.nl. De in te leveren prijs dient uiterlijk 21 mei 2024 voor 12.00 uur door gemeente Leudal te zijn ontvangen op e-mailadres Inkoop@leudal.nl

5.3. Algemene voorwaarden selectieprocedure

1. Inschrijvingen die onvolledig zijn en/of na dit tijdstip binnenkomen, dingen niet mee in de selectieprocedure;
2. Indien u vragen niet beantwoordt, verklaringen niet verstrekt of niet naar waarheid invult, leidt dit tot uitsluiting. Gedurende de gehele procedure dient een aangemelde partij er zorg voor te dragen dat de uitsluitingsgronden niet op hem van toepassing zijn en moet hij blijven voldoen aan de in dit document gestelde geschiktheidscriteria. Indien dit op enig moment niet het geval is, dient de gegadigde dit onverwijld kenbaar te maken en wordt door de gemeente bepaald dat deze gegadigde wordt uitgesloten van verdere deelname.



6. Bijlagen

- 1. Aanmeldformulier*
- 2. Formulier verklaring bij aanmelding*



6.1. Aanmeldformulier

De hierna te noemen aanmelder¹ :

gevestigd aan de :

te :

met Kamer van Koophandel nummer :

Verklaart zich door ondertekening en indiening van dit aanmeldformulier mee te doen aan de Marktconsultatie voormalige sportvelden te Hunsel.

Gezamenlijk met dit aanmeldformulier dient de aanmelder het ontwikkelingsplan in te dienen zoals omschreven in de marktconsultatie.

Indien de partij betreft dient deze aanvullend ook nog in te dienen;

- Formulier Verklaring bij aanmelding (bijlage 2);
Indien sprake is van een samenwerkingsverband/combinatie dient iedere onderneming afzonderlijk deze verklaring in te dienen. De gegevens van de onderneming op dit Aanmeldformulier mogen daarbij niet afwijken van de gegevens op het formulier Verklaring bij aanmelding.

Gedaan te, op

De aanmelder

..... (handtekening)

..... (naam)

..... (functie)

Gegevens mede-aanmelder(s) (indien sprake is van aanmelding in een combinatie)

	Mede-aanmelder 1	Mede-aanmelder 2	Mede-aanmelder 3
Naam organisatie
Gevestigd aan de
Te
KvK nummer

¹Penvoerder indien sprake van een samenwerkingsverband/combinatie

6.2. Formulier verklaring bij aanmelding

De hierna te noemen onderneming¹ :

gevestigd aan de :

te :

met Kamer van Koophandel nummer² :

verklaart zich door ondertekening van dit formulier dat

- zijn onderneming of een bestuurder ervan in de vijf jaar voorafgaand aan het tijdstip van het indienen van het verzoek tot deelneming of de inschrijving niet bij een onherroepelijke rechterlijke uitspraak veroordeeld is wegens
 - o deelname aan een criminele organisatie
 - o omkoping
 - o fraude
 - o witwassen van geld
- zijn onderneming niet verkeert in staat van faillissement of liquidatie, diens werkzaamheden niet zijn gestaakt, jegens hem geen surseance van betaling of (faillissements-)akkoord geldt, en zijn onderneming niet verkeert in een andere vergelijkbare toestand ingevolge een soortgelijke procedure die voorkomt in de op hem van toepassing zijnde wet- of regelgeving;
- hij deze verklaring onvoorwaardelijk en zonder enig voorbehoud heeft ondertekend;
- hij zich er van bewust is dat het verstrekken van onjuiste of onvolledige informatie kan worden aangemerkt als een valse verklaring en dat dit kan leiden tot een onvoorwaardelijke uitsluiting voor de resterende duur van de verkoopprocedure;
- er in de tekst van deze verklaring door hem geen wijzigingen zijn aangebracht;
- de verklaring is ondertekend door een daartoe, blijkens het handelsregister, dan wel een overeenkomstig register van het land van vestiging van de onderneming, vertegenwoordigingsbevoegde.

Bij ondertekening van deze Verklaring bij aanmelding hoeft u vooralsnog geen bewijsstukken aan te leveren. De onderliggende bewijsstukken kunnen worden opgevraagd.

De onderneming doet haar verklaring tot opdrachtverlening gestand.

Gedaan te, op

De onderneming

..... (handtekening)

..... (naam)

..... (functie)

¹ Deelnemers uit een samenwerkingsverband (ingeschreven in combinatie zoals ingevuld op het Aanmeldformulier) dienen ieder afzonderlijk deze Verklaring bij aanmelding te ondertekenen en in te dienen. Bij een samenwerkingsverband gaat het om meerdere ondernemingen die gezamenlijk inschrijven op een opdracht. Het gaat hierbij niet om de situatie waarin een beroep wordt gedaan op een derde. Derden waarop door de onderneming een beroep op wordt gedaan, hoeven de Verklaring bij aanmelding niet in te vullen.