

Aan de gemeenteraad

IBAN
NL02BNGH0285007076
KvK 09215649

Datum
31 mei 2024

Onderwerp
Gunning Locatie Scholenstrip Bram Streeflandweg

Beste Raadsleden,

Inleiding

Door middel van deze raadsinformatiebrief willen wij u informeren over de locatie Scholenstrip Bram Streeflandweg in Renkum.

Voor deze locatie is in een prettig verlopen participatietraject met de omgeving de kaderstelling tot stand gekomen. Door uw raad zijn deze kaders in september 2023 vastgesteld. Naast de stedenbouwkundige kaders zijn ook de kaders voor wonen, duurzaamheid, biodiversiteit ed. door u vastgesteld. Kort na de besluitvorming m.b.t. deze kaders is de tender voor de verkoop van deze locatie opgestart. Voor deze tender is gewerkt met 2 fases: een aanmeldfase en een biedingsfase. Voor beide fases is samen met onze tenderadviseur een leidraad opgesteld waarin het proces per fase is beschreven. In het najaar van 2023 is de start van deze tender openbaar gepubliceerd op de daarvoor bestemde platforms, waaronder Tenderned. Op deze wijze zijn de ontwikkelende partijen openbaar uitgenodigd om in te schrijven voor deze locatie. Om de drempel voor het inschrijven laag te houden, is er bewust gekozen om de inspanning voor deze inschrijving te beperken. Wel is er van de partijen o.a. gevraagd om een visie voor deze locatie en moest worden aangetoond d.m.v. referenties dat er voldoende ervaring aanwezig was om de locatie Scholenstrip te kunnen ontwikkelen. Dit heeft geresulteerd in 17 inschrijvingen. Eind 2023 heeft de selectie van drie partijen (op basis van de in de aanmeldleidraad opgenomen criteria) plaatsgevonden en zijn alle partijen geïnformeerd over de uitslag.

Parallel aan deze beoordeling is de leidraad voor de biedingsfase afgerond. Deze biedingsleidraad is eind januari 2024 door ons als college vastgesteld. In deze leidraad zijn de criteria opgenomen op basis waarvan de plannen worden beoordeeld. Ook is aangegeven wat de weging van de verschillende criteria is. Zie hiervoor onderstaande uitsnede uit deze biedingsleidraad. Uit deze uitsnede blijkt dat er 100 punten zijn te verdienen, waarvan maximaal 75 punten betrekking hebben op de kwaliteit van het plan en 25 punten op de bieding.

Uw brief van

Uw kenmerk

Behandeld door

F. (Frits) van Drie

Verzenddatum van deze brief

Ons kenmerk

Bijlage

31 mei 2024

155246

f.van.drie@renkum.nl

Nr.	Biedingscriterium	Maximaal aantal punten
1	Ontwerp	30
2	Biodiversiteit	15
3	Duurzaamheid	10
4	Wonen	10
5	Participatie - communicatie	10
6	Financiële bieding en onderbouwing	25

Na

Tabel 5 – Maximale punten biedingsfase


vaststelling van de biedingsleidraad is deze inclusief de bijbehorende bijlagen aan de 3 geselecteerde partijen toegestuurd. Deze partijen hebben in ongeveer 2.5 maand hun visie voor de locatie Scholenstrip Bram Streeflandweg uitgewerkt tot beoordeelbare plannen. Deze plannen zijn op 10 april 2024 ingediend bij onze tenderadviseur. Na controle op volledigheid en enkele administratieve zaken zijn de stukken naar de beoordelingscommissie gestuurd. Deze beoordelingscommissie bestaat uit de stedenbouwkundige, de projectmanager van de locatie en de vml. Coördinator grondbedrijf. De kwaliteit van alle 3 de ingediende plannen overtrof de verwachtingen. Het zijn allen drie hoogwaardige plannen die (uiteraard na verdere uitwerking) prima op de locatie zouden passen. De kaders en de wat 'zachtere' ambities zoals deze bij de kaderstelling zijn vastgesteld, waren goed terug te vinden in de plannen: hoge mate van betaalbare woningen (zelfs tot ruim 84%), meer dan 30% sociale huurwoningen, hoge duurzaamheidsambities en veel aandacht voor de biodiversiteit. Ook aan het aspect participatie en communicatie is veelal een goede invulling gegeven. Hier wordt de reeds ingeslagen lijn doorgezet. Omdat de beoordelingscommissie niet beïnvloed wilde worden door de financiële bieding is eerst de kwalitatieve beoordeling afgerond. Bij deze beoordeling heeft de commissie zich laten adviseren door:

- Voor biodiversiteit: onze interne collega's van de vakgroep groen, ondersteund door een extern adviesbureau;
- Voor duurzaamheid: een extern adviesbureau;
- Voor de openbare ruimte: onze collega's van de vakgroepen groen, wegen en riolering
- Voor aspect wonen - sociale woningbouw: Vivare;
- Voor het gehele plan: een afvaardiging van de klankbordgroep als vertegenwoordiging van de omgeving.

Uiteindelijk scoren 2 plannen op het kwalitatieve deel vrijwel gelijk, en eindigt het andere plan beduidend lager.

Zoals eerder al is aangegeven: de beoordeling op het kwalitatieve deel telt voor maximaal 75% mee in de beoordeling. Het resterende deel van de beoordeling wordt bepaald door de financiële bieding en de onderbouwing.

Na het beoordelen van de financiële bieding en de onderbouwing van deze bieding blijkt het volgende:

 De partij die met de score op het kwalitatieve deel als derde eindigt heeft de laagste bieding en eindigt daarmee ook als derde op het kwantitatieve deel (45 pnt). Dit betekent dat over de gehele beoordeling **deze partij de derde plaats** inneemt (totale score 51.5 pnt).

Onderwerp

Gunning Locatie Scholenstrip Bram Streeflandweg

Datum

31 mei 2024

Ons kenmerk

155246

Pagina

2 van 3

- De partij die met de score op het kwalitatieve deel als tweede eindigt (55 pnt) heeft de hoogste bieding en eindigt daardoor als eerste op het kwantitatieve deel. Doordat tussen de hoogste en de opvolgende bieding een substantieel verschil aanwezig is, is de score van de hoogste bidder op het kwantitatieve deel substantieel hoger dan de score van de opvolgende partij. Dit heeft tot gevolg dat over de gehele beoordeling **deze partij de eerste plaats** inneemt (totale score van 80 pnt).
- De partij die met de score op het kwalitatieve deel als eerste eindigt (58 pnt) heeft de op een na hoogste bieding en eindigt daarmee tweede op het kwantitatieve deel. Dit betekent dat over de gehele beoordeling **deze partij de tweede plaats** inneemt (totale score van 73.6 pnt).

Aanvullende informatie over het winnende plan:

- Het plan omvat 64 woningen, zowel grondgebonden als gestapeld (maximaal 3 hoog);
- 84.4% van deze woningen betreft woningen onder de betaalbaarheidsgrens (1-1-2024: € 390.000);
- 31,3% van de woningen betreft sociale huurwoningen;
- De woningen worden in een mix (prijs en doelgroep) verspreid in het plangebied gerealiseerd;
- Informatie over de invulling en uitwerking van het plan volgt bij de besluitvorming m.b.t. het bestemmingsplan in Q4-2024.

Hoe verder?

Op basis van de bovenstaande beoordeling zijn de voorlopige gunnings- en afwijzingsbrieven verzonden en is de bezwaartermijn van 7 dagen opengesteld. Binnen deze termijn is er geen kort geding aanhangig gemaakt tegen de voorgenomen gunning. Daarom wordt op korte termijn met de betreffende partij het verificatiegesprek georganiseerd en wordt er met de partij gesproken over de Koop-realisatieovereenkomst voor deze locatie. Deze overeenkomst is in de tender reeds als concept bijgevoegd. Het is dan ook de verwachting dat deze op korte termijn wordt afgerond en aan u voor wensen en bedenkingen wordt voorgelegd.

Het ontwerp-bestemmingsplan voor deze locatie heeft reeds eind 2023 ter visie gelegen. Tegen dit plan zijn 2 zienswijzen ingediend. In afwachting van deze tender is besloten om het bestemmingsplan nog niet vast te stellen, maar om samen met de beoogde partij het bestemmingsplan (uiteraard binnen de kaders) af te ronden. De verwachting is dat dit bestemmingsplan, samen met de grondexploitatie u in oktober 2024 ter besluitvorming wordt voorgelegd.

Met vriendelijke groet,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN RENKUM

de secretaris,

de burgemeester,



M.J.J. (Marcel) Wagener



A.M.J. (Agnes) Schaap

Onderwerp

Gunning Locatie Scholenstrip Bram Streeflandweg

Datum

31 mei 2024

Ons kenmerk

155246

Pagina

3 van 3