

Brochure Selectie

Openbare selectie van een ontwikkelaar voor de
COORNHERTKADE 105 TE ALKMAAR



Oktober 2020

Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Beschrijving ontwikkeling
 1. Locatie
 2. Stedenbouwkundig kader
 3. Programma
 4. Onderzoeken
 5. Goed om te weten
3. Selectie(procedure)
 1. Beoordelingscriteria
 2. Voorwaarden voor deelname
 3. Beoordeling en uitslag
4. Inschrijving
 1. Aan te leveren informatie
 2. Aanlevering
 3. Inlichtingen
 4. Planning selectie procedure
5. Na de selectie
 1. Totstandkoming koopovereenkomst
 2. Planologische procedure
 3. Uitwerking ontwerp
 4. Communicatie
6. Voorschriften selectieprocedure
7. Overzicht van de bijlagen
8. Overzicht van websites met nadere informatie

1. Inleiding

De Gemeente Alkmaar heeft het voornemen een ontwikkelaar te selecteren die op de voormalige schoollocatie Coornhertkade 105 te Alkmaar voor eigen rekening en risico een woningbouwprogramma ontwikkelt en realiseert, dat past binnen het ontwerpbestemmingsplan en de (stedenbouwkundige) randvoorwaarden die zijn vastgelegd in deze brochure. Het betreft kadastraal perceel sectie F, 3889 gedeeltelijk, groot ca. 3.053 m².

De uitschrijver van deze selectie is de gemeente Alkmaar, hierna te noemen "gemeente". Met "kandidaat" of "inschrijver" wordt in deze brochure een marktpartij of combinatie van marktpartijen bedoeld die deelneemt aan de selectieprocedure. Met "ontwikkelaar" wordt bedoeld de inschrijver die door het college van burgemeester en wethouders wordt geselecteerd en het exclusieve recht krijgt op de ontwikkeling.

De doelstelling van deze selectieprocedure is om, naar het oordeel van de gemeente, een geschikte partij te selecteren met kwalitatief het beste plan tegen de beste prijs.

Met de geselecteerde partij zal een koopovereenkomst worden aangegaan, die binnen 10 werkdagen na gunning door de ontwikkelaar getekend dient te worden. De grond zal aan de ontwikkelaar worden overgedragen binnen 2 maanden nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is. In het geval dat de wijziging van het bestemmingsplan niet onherroepelijk wordt, vervalt de gunning zonder recht op enige vorm van schadevergoeding of rente.

De gemeente streeft bij het selectieproces naar een maximale keuze uit ontwikkelplannen om het beste uit de markt te halen. Het college heeft besloten dat er, gelet op de differentiatie die in de wijk aanwezig is, geen sociale woningbouw nodig is.

In deze brochure is opgenomen:

- een beschrijving van de ontwikkeling;
- eisen en selectiecriteria;
- een vooruitblik op de selectieprocedure;
- voorschriften voor deelname aan de selectie procedure.

2. Beschrijving ontwikkeling

2.1 Locatie

De voormalige schoollocatie bevindt zich aan de Coornhertkade 105 te Alkmaar. Op deze locatie is de voormalige Matthiasschool gevestigd.



De locatie wordt aan de zuidzijde begrensd door park Oosterhout, aan de westzijde door buurthuis Oud-Overdie, aan de oostzijde is het plangebied relatief vrij gelegen en slechts aan de noord zijde omgeven door woningbouw.

De 3-laagse portiekwoningen aan de noordzijde van het plangebied dateren uit de jaren '50 en zijn in eigendom van een Alkmaarse woningcorporatie. De gehele wijk is in de loop der jaren op veel plaatsen verbeterd. De woningen aan de entree van de wijk, de Hooftstraat, zijn in 2012 gerealiseerd waarna in 2015 de Matthiasschool, die op het plangebied gevestigd was, is verhuisd naar de om de hoek gelegen Spiegelstraat. Boven deze school zijn nog 3 lagen appartementen gerealiseerd. In 2019 is het 6-laagse appartementencomplex Parckstede gerealiseerd. Alles op een fantastische locatie aan de rand van park Oosterhout. Ook dit park is in 2015 verbeterd en zijn de wandelpaden verhard en er is een avonturenheuvel gemaakt met vleermuiskelders. Verder is er een kinderboerderij, een sportcomplex, speelwerkzeugen, een vlindertuin en een eenden voederplaats aanwezig. De locatie is zeer goed gelegen op loopafstand van de binnenstad van Alkmaar met al haar faciliteiten. Daarnaast ligt de A9 op slechts 5 autominuten afstand.

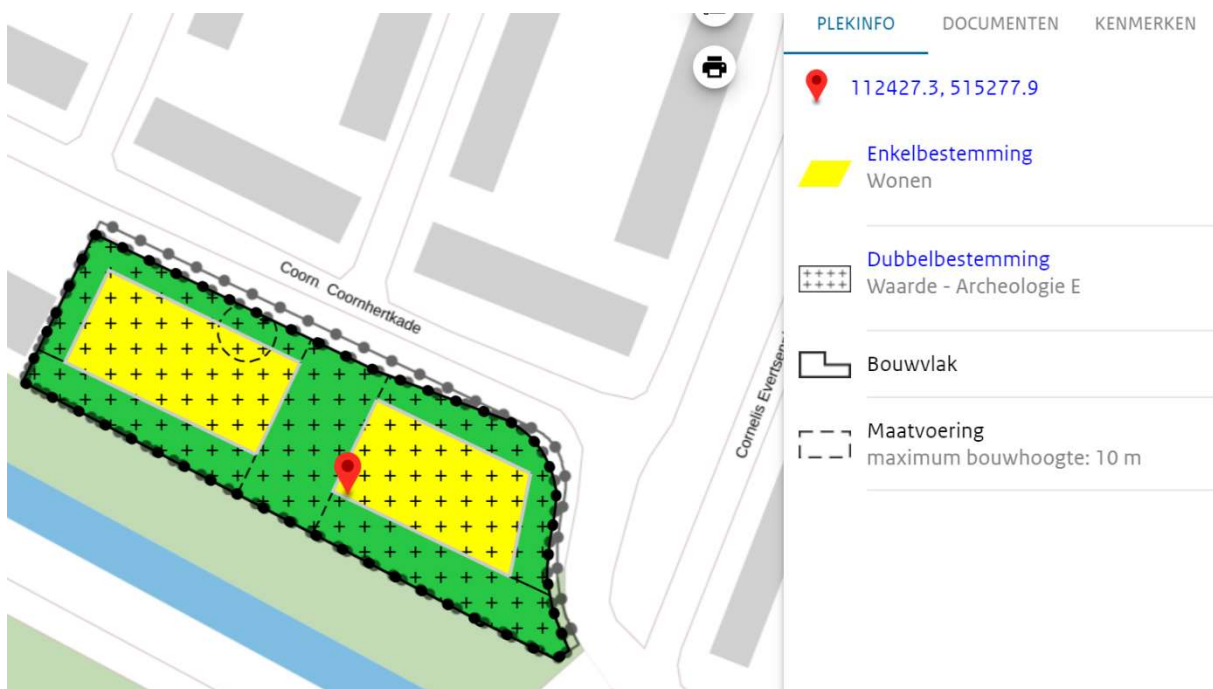
De ontwikkeling betreft een binnenstedelijke ontwikkellocatie van ca. 3.053 m² groot. Deze wordt in beginsel geheel uitgegeven aan de ontwikkelaar die het gebied ontwikkelt. Zodra de ontwikkeling is

gerealiseerd levert de ontwikkelaar de ingerichte openbare ruimte “om niet” terug aan de gemeente.

In [bijlage 2, 3 en 4](#) vindt u een afbeelding van het plangebied op respectievelijk de kadastrale ondergrond, de grootschalige basiskaart en de luchtfoto. Een digitale ondergrond van de locatie kan per e-mail worden opgevraagd bij wschuijt@alkmaar.nl.

2.2 Stedenbouwkundig kader

De huidige bestemming van het plangebied is “Maatschappelijk” en “Groen”. In hoofdstuk 8 vindt u een link naar het vigerende bestemmingsplan “Alkmaar-Overdie, Omval en bedrijventerrein Oudorp” dat op 16 mei 2013 onherroepelijk is vastgesteld. Gelijktijdig met de start van de verkoopprocedure ligt het ontwerp bestemmingsplan ter inzage. Het ontwerp gaat uit van bestemming ‘Wonen’ met de stedenbouwkundige kaders zoals hieronder weergegeven. Het ontwerpbestemmingsplan is globaal van opzet en biedt ruimte voor meerdere stedenbouwkundige invullingen, met het idee om de ontwikkelaar de gelegenheid te bieden een eigen visie in het plan neer te leggen. Als de bestemmingsprocedure volgens planning loopt zal deze medio december 2020 onherroepelijk worden vastgesteld.



De stedenbouwkundige waarde van dit plangebied ligt vooral in de doorkijk vanuit de tegenover het plangebied gelegen Marnixstraat richting Park Oosterhout en de aansluiting van de woningbouw met dit zelfde park. De ambitie is om het park meer in de wijk te betrekken. Door te werken met twee blokken met in het midden een doorkijk wordt deze afschermdende werking van de bebouwing die het nu heeft richting het park opgeheven. In het ontwerp is uitgegaan van twee woonblokken met achter de woningen, gezien vanuit de Coornhertkade, parkeervoorzieningen. Hoe deze woonblokken worden ingevuld qua aantallen en typologie is aan de ontwikkelaar. Echter is het maximum aantal te realiseren woningen vastgesteld op 12.

het meeste vastgoed in eigendom hebben. Het aandeel sociale woningbouw is in dit deel van Alkmaar relatief hoog. Op deze wijze probeert de gemeente de doorstroming te bevorderen en voor de wijk een grotere mate van differentiatie te realiseren.

Parkeren / Verkeer

Het bouwplan dient te voldoen aan de meest actuele Parkeernormennota. Momenteel is de Parkeernormennota 2017 – 2027 van kracht. Op dit moment (juli 2020) gelden de volgende parkeernormen voor woningen die vallen in de categorie “Overstad en Overig”:

Tabel Parkeernormen Parkeernormennota 2017 - 2027

Oppervlakte	Parkeernorm per woning
Woning groot (>125m ² BVO)	1,7 – 2,0
Woning (100 – 125m ² BVO)	1,5 – 1,8
Woning (75 – 100m ² BVO)	1,3 – 1,7
Woning klein (45 – 75 m ² BVO)	1,0 – 1,6
Woning klein (<45m ² BVO)	0,3 – 0,6
Serviceflat, aanleunwoning, kamer voor niet-zelfstandigen, studentenkamer	0,6 – 1,3

Voor het berekenen van de benodigde parkeerplaatsen wordt uitgegaan van de bruto vloeroppervlakte.

Het komt regelmatig voor dat woningen worden aangelegd met een eigen garage met oprit of met een parkeerplaats op eigen terrein. Omdat in de praktijk gebleken is dat eigen garages en opritten vaak niet gebruikt worden om een auto in of op te parkeren, tellen dergelijke parkeerplaatsen niet volledig mee. In de onderstaande tabel is terug te vinden hoe de verschillende typen parkeerplaatsen meetellen in de parkeertoets:

Parkeervoorzieningen	Aantal	Telt mee voor	Opmerkingen
Enkele oprit zonder garage	1	0,8	oprit min. 6 meter diep en 3 meter breed
Lange oprit zonder garage/ carport	2	1,0	oprit min. 11 meter diep en 3 meter breed
Dubbele oprit zonder garage	2	1,7	oprit min. 5 meter breed
Garage zonder oprit (bij woning)	1	0,3	
Garagebox (niet bij woning)	1	0,4	
Garage met enkele oprit	2	1,0	oprit min. 6 meter diep
Garage met lange oprit	3	1,3	oprit min. 11 meter diep en 3 meter breed
Garage met dubbele oprit	3	1,8	oprit min. 5 meter breed

Een belangrijke voorwaarde bij de aanleg van parkeerplaatsen is dat 0,3 parkeerplaats per woning openbaar toegankelijk is voor bezoekers van de woning.

De parkeerbehoefte dient binnen de bouwkavel te worden opgelost op basis van geldende parkeernormen ([bijlage 6](#)). De ontwikkeling van dit gebied mag niet leiden tot extra parkeerdruk in de omgeving en eventueel bestaande parkeermogelijkheden mogen niet vervallen. .

Herinrichting

De Spiegheistraat, Coornhert- en Kortenaerkade worden opnieuw ingericht. Het werk zal in verschillende fases worden uitgevoerd waarbij maximaal 70 meter straat opgebroken zal worden. Er dient rekening mee gehouden te worden dat het pand gedurende een periode enkel te voet bereikbaar zal zijn. Tijdens de zomermaanden 2020 is het werk aan de Spiegheistraat al in volle gang. Deze werkzaamheden zijn nodig om de bouw van het appartementencomplex van Woonwaard mogelijk te maken. Voor de bouw van dit complex heeft de bouwer een tot medio april 2021 een deel van het voormalige schoolplein als parkeeroplossing tot zijn beschikking. De definitieve herinrichting van de Spiegheistraat zal gezamenlijk met de Coornhert- en Kortenaerkade opgepakt worden.

Voor de Coornhert- en Kortenaerkade is reeds een concept schetsontwerp opgesteld. Deze is als bijlage 13 toegevoegd. Naar verwachting zal de opdracht in de eerste helft van 2021 aan de uitvoerend aannemer worden verstrekt. Stadswerk072 is verantwoordelijk voor de herinrichting. Op de website van Stadswerk072 zal de stand van zaken omtrent de herinrichting worden bijgehouden. In hoofdstuk 8 treft u de link naar de bijbehorende website.

Duurzaamheid

De gemeente voert een ambitieus duurzaamheidsbeleid. De gemeente geeft daarvoor uitvoering aan het Duurzaamheidsprogramma. Daarnaast heeft Alkmaar de Greendeal Aardgas loze wijken ondertekend, als eerste stap naar Alkmaar Aardgasvrij in 2050. Om deze opgave voor de toekomst niet te vergroten, is het belangrijk dat er bij nieuwbouwprojecten geen aardgas netwerk meer wordt aangelegd. De woningen en overige gebouwen kunnen naast het verplichte warmtenet van HVC ook andere duurzame bronnen (zon, lucht, bodem) gebruiken voor de warmte-/ koude voorziening en de opwek van duurzame energie. Koudevoorziening wordt steeds belangrijker in de gebouwde omgeving gelet op verandering van het klimaat. In hoofdstuk 8 vindt u een link met nadere informatie over het Warmtenet HVC.

De gemeente heeft daarnaast de ambitie om zoveel mogelijk waterneutraal te bouwen, met realisatie van waterberging op de kavel zelf. Allereerst is het uitgangspunt dat er in het kader van klimaatbestendigheid geen hemelwaterriool meer wordt aangebracht, tenzij dit niet anders kan. In eerste instantie moet worden gekeken naar het infiltreren en/of bergen van het hemelwater op eigen terrein. Bijvoorbeeld een dak met mos, infiltratie met een Wadi, etc. Als dit geen mogelijkheden biedt dan kan gekeken worden naar het omringende groen en water (openbaar gebied). Hierbij wordt de toepassing van zware metalen als lood, koper en zink zoveel mogelijk beperkt, deze materialen mogen niet uitlogen naar het grondwater.

Welstand

Tijdens de selectieprocedure worden de beste 3 plannen reeds informeel besproken met de Welstandscommissie. Op deze manier kan er voor de winnende partij reeds rekening worden gehouden met de feedback die de welstand op het plan heeft.

Groen

In het plangebied, aan de rechter voorzijde van het huidige pand, staat een boom. Deze dient behouden te blijven. Dit wordt ook zo opgenomen in het bestemmingsplan.



Huidige opstal

Het terrein is deels bebouwd met een schoolgebouw. Het is aan de ontwikkelaar om de huidige opstallen te slopen en het terrein opnieuw in te richten. Er zijn reeds een aantal onderzoeken voor de sloop aanwezig. Deze zijn als bijlage toegevoegd. Alle zaken/vergunningen/onderzoeken die verder nodig zijn voor de sloop van het gebouw dienen door koper verzorgd te worden. Alle bij de gemeente bekend zijnde tekeningen van het gebouw zijn als [bijlage 14](#) toegevoegd. Er is vanwege de huidige Covid-19 situatie geen bezichtiging van het pand mogelijk.

2.4 Onderzoeken (bodem, milieu, asbest)

Bodem

De gemeente heeft in november 2016 een verkennend bodemonderzoek NEN 5740 laten uitvoeren. In de bovengrond zijn plaatselijk lichte verhogingen van lood, zink en PCB's geconstateerd. In de ondergrond is een lichte verhoging van lood geconstateerd. In het grondwater zijn lichte verhogingen van barium en zink aangetroffen. De aangetroffen verhogingen zijn, volgens het rapport, dusdanig gering, dat voor het instellen van een vervolgonderzoek geen aanleiding wordt gezien. Op de locatie bestaan, op grond van de resultaten van dit onderzoek, geen risico's voor de volksgezondheid of de ecologie bij elk beoogd gebruik.

Bij graafwerkzaamheden op het terrein kunnen er beperkingen in de mogelijkheid tot hergebruik van eventueel vrijkomende grond buiten de locatie bestaan. Voor hergebruik van grond buiten de locatie is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing.

De gemeente is niet bekend met eventueel achtergebleven puin of restanten van oude kabels/leidingen, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch stobben van bomen of struiken anders dan wat bekend is. De kosten van het verwijderen van deze obstakels en het eventueel van het gekochte af te voeren of aan te vullen grond komen voor rekening van de koper. Het bodemonderzoek is als [bijlage 10](#) bijgesloten.

Asbest

Er hebben in de loop der jaren meerdere asbest inventarisaties plaatsgevonden, deze zijn als bijlage opgenomen. In het laatste asbest onderzoek van juli 2020 is in bepaalde delen van het pand asbesthoudend materiaal geconstateerd. De asbestrapportages zijn als [bijlage 11](#) bij deze brochure toegevoegd.

Ook bij het bodemonderzoek is op asbest onderzocht. Tijdens dit onderzoek is zintuiglijk op het maaiveld en in de bodem geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Tijdens een verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) wordt de bodem niet specifiek op asbest onderzocht.

Flora- en fauna onderzoek

In bijlage 12 zijn de aanvullende onderzoeken voor de aanwezigheid van vleermuizen / huismus bijgesloten.

Op basis van de geleverde onderzoeksinspanning kan met voldoende zekerheid worden uitgesloten dat het schoolgebouw door vleermuizen als vaste rust- of verblijfplaats wordt gebruikt. Ook in de bomen achter de school zijn geen verblijfplaatsen aanwezig. Gezien de ruime aanwezigheid foerageermogelijkheden bij groen(stroken) die in de omgeving te vinden zijn, is er bij de voorgenomen werkzaamheden geen sprake van significant verlies van essentieel foerageergebied. Ook maakt het plangebied geen deel uit van een essentieel vliegroute. Wel is in de nabije omgeving een vliegroute geconstateerd, namelijk in de woonwijk langs de Cornelis Evertsenstraat naar de Oosterhout.

Eveneens Huismussen maken geen gebruik van het schoolgebouw als nest/voortplantingslocatie. De omgeving van het plangebied (zoals de tuinen en het park Oosterhout) maken onderdeel uit van het functioneel leefgebied en foerageergebied van de Huismussen, maar het plangebied zelf niet.

Kabels- en leidingen

Gemeente heeft een KLIC melding laten uitvoeren. Hieruit is naar voren gekomen dat er, naast de gebruikelijke kabels- en leidingen geen overige leidingen bij de gemeente bekend zijn. In [bijlage 9](#) is de kaart van de KLIC-melding bijgesloten.

2.5 Goed om te weten

De gemeente heeft de minimale grondwaarde vastgesteld op € 700.000,- k.k. te vermeerderen met BTW (prijspeil 2020). De inschrijver dient deze minimale grondwaarde te garanderen. Als de inschrijver een bod heeft gedaan dat hoger is dan de door de gemeente vastgestelde minimale grondwaarde, moet de inschrijver dat bod garanderen. Er wordt één vast grondbod (excl. BTW) verwacht met prijspeil 2020. Indexering van het grondbod vindt bij afname na 1-1-2022 plaats op basis van het CBS indexcijfer, CPI reeks alle huishoudens.

De grond dient door de geselecteerde inschrijver afgenomen en betaald te worden binnen 2 maanden nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden. De grond inclusief opstal wordt door de gemeente aan de geselecteerde inschrijver in de huidige staat geleverd.

Alle kosten van de inrichting van de openbare ruimte (ondergronds en bovengronds) als gevolg van deze woningbouwontwikkeling komen voor rekening van de ontwikkelaar. Het gaat dan om de aanleg van openbare groenvoorzieningen en parkeer-, toegangs- en ontsluitingsmogelijkheden en nutsvoorzieningen. Hieronder vallen eveneens de kosten voor aansluiting(en) op het omliggende wegennet, het eventueel verleggen van kabels en leidingen en kosten voor (ondergrondse) afvalinzameling welke zijn verbonden met deze woningbouwontwikkeling.

Let op: bij de aanleg van (toekomstig) openbare voorzieningen moeten de gemeentelijke aanbestedingsregels in acht genomen worden. In hoofdstuk 8 vindt u een link naar de vigerende aanbestedingsregels.

Op de aanleg van openbare voorzieningen zijn de standaard uitvoeringseisen van de gemeente Alkmaar van toepassing. Deze zijn terug te vinden in het Handboek Inrichting Openbare Ruimte (kortweg HIOR) dat jaarlijks wordt geactualiseerd. In hoofdstuk 8 vindt u een link naar dit Handboek. Het ontwerp van de openbare ruimte dient voor de start van de woningbouw te worden uitgewerkt in een definitief ontwerp en vervolgens in een bestek, die beiden ter goedkeuring moeten worden voorgelegd aan de gemeente.

Het eventueel (op)leveren van openbare voorzieningen in eigendom of beheer aan de gemeente gebeurt te allen tijde 'om niet'.

De kosten voor het wijzigen van het bestemmingsplan, inclusief de daarvoor benodigde onderzoeken, komen voor rekening van de gemeente. Kosten die verband houden met het aanvragen van de omgevingsvergunning, inclusief de daarvoor benodigde onderzoeken, zijn voor rekening van de ontwikkelaar. Eventuele door de gemeente toegekende planschadeclaims als bedoeld in artikel 6 van de Wet op de ruimtelijke ordening terzake deze bestemmingswijziging en de te realiseren woningbouw komen volledig voor rekening van koper.

Er is vanwege de huidige Covid-19 situatie geen bezichtiging van het pand mogelijk.

3. Selectie

De keuze van een kandidaat voor de ontwikkeling en realisatie van de locatie Coornhertkade 105 in Alkmaar vindt plaats door middel van een openbare selectie. Het beoordelen van de plannen wordt ambtelijk voorbereid door een beoordelingscommissie en beoordeeld op 4 thema's: financieel, ruimtelijk, duurzaamheid en verkeer. Uiteindelijk beslist het college van burgemeester en wethouders welke inschrijver geselecteerd wordt.

3.1 Beoordelingscriteria

Beoordeling van de ingediende plannen vindt plaats op basis van een beoordelingsmatrix ([bijlage 7](#)). In eerste instantie wordt de ontvankelijkheid van de inschrijving getoetst. Vervolgens wordt iedere ontvankelijke inschrijving beoordeeld op de volgende aspecten:

- Financieel
- Ruimtelijke vormgeving
- Duurzaamheid
- Verkeer

Beoordeling inschrijving	Maximaal te behalen punten
Financieel	40 punten
Ruimtelijke vormgeving	35 punten
Duurzaamheid	15 punten
Verkeer	10 punten
Totaal	100 punten

Financieel (40 punten)

Voor de biedingen geldt hoe hoger de grondwaardebieding hoe hoger de score. Voor dit onderdeel zijn maximaal 40 punten te behalen. Het hoogste grondbod krijgt 40 punten. De overige biedingen krijgen naar evenredigheid punten toebedeeld, dus $\text{bod}/\text{hoogste bod} \times 40$ punten.

Ruimtelijk vormgeving (35 punten)

Hierbij wordt beoordeeld hoe het plan zich verhoudt tot de overige bebouwing in de buurt, hoe de daarin aanwezige zichtlijnen versterkt en zich gedraagt als zachte overgang naar de Oosterhout, hoe de bijbebouwing is vormgegeven, hoe is omgegaan met het bestaande groen en de bomen, hoe de openbare ruimte in het plan is ingepast en hoe de architectuur past bij de omgeving. Tevens wordt de visie op de inrichting van de openbare ruimte gewogen.

Ook hier geldt dat het beste voorstel het maximale aantal punten krijgt toebedeeld. De rest wordt hieraan gespiegeld en worden de punten naar beoordeling evenredig verdeeld. Maximaal te behalen puntentotaal is 35.

Duurzaamheid (15 punten)

Bij de beoordeling van de plannen zal getoetst worden op duurzaamheid. Plannen die meer duurzaam zijn zullen hoger scoren. Er wordt getoetst op de toepassing van de mate van energieneutraal bouwen, de mate van circulair bouwen en klimaatadaptie. Hieronder wordt uitgelegd waar aan gedacht kan worden.

1. Energieneutraal bouwen.

Hiervoor wordt de BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw) eis gehanteerd. Daarvoor wordt ingezet op een laag energiegebruik, gebruik van duurzame materialen en huizen die toekomstbestendig zijn. Tevens wordt bij de puntentoekenning de keuze van energiebesparende maatregelen, duurzame warmte/ koude voorziening en gebruik lokale opwek van duurzame energie meegenomen. Bij de inschrijving moet dus worden aangegeven welke BENG eis men gaat behalen en met welke maatregelen deze wordt behaald.

Aanvullend kunnen woningen energie-neutraal of als nul op de meter woningen worden uitgevoerd. Nog een stap verder betreft de realisatie van energie-opwekkende woningen. Dit heeft de voorkeur en levert meer punten op.

2. De mate van circulair bouwen.

Hiervoor wordt getoetst op de toepassing van duurzame - en circulaire bouwmaterialen, prefab bouwelementen en hernieuwbare - en gerecyclede materialen, denk bijvoorbeeld aan duurzaam hout, sedum daken etc.). Hiervoor moet worden aangegeven hoe men van plan is te bouwen, welke materialen men wil toepassen en hoe de ontwikkelaar/ bouwer dit gaat toetsen (met welk instrument, bijv. GPR gebouw of MPG). Tevens zal er uiteindelijk moeten worden vastgelegd welke materialen er waar in een object zitten, de hoeveelheid en waarde van de materialen. Het materialenpaspoort levert hiervoor de bewijslast aan, maakt circulariteit meetbaar en stimuleert zo circulaire ontwerpkeuzes.

3. Klimaatadaptatie.

De mate van klimaatadaptatie van het plan, denk daarbij aan:

- waterberging op de locatie ten behoeve van opvang hevige regenbuien en vertragen van de afvoer van hemelwater; Meer bomen, geveltuinen en groene tuinen om hittestress tegen te gaan;
- toepassen sedum daken/ gevels, wateropslag t.b.v. hergebruik hemelwater, kruipruimte loos bouwen; bestendigheid van de gevel, deuren voor piekbelasting hemelwater op maaiveld etc.

Voor dit onderdeel dient de ontwikkelaar concreet aan te geven welke maatregelen men toepast voor klimaatadaptatie en hoe de ontwikkelaar/ bouwer dit meeneemt in het ontwerp.

Verkeer (10 punten)

Het aantal aan te leggen parkeerplaatsen dient te liggen tussen de onder- en bovengrens uit de dan geldende Parkeernormennota. In de beoordeling wordt gelet op de kwaliteit (bestaande uit bereikbaarheid en veiligheid) van de parkeeroplossing. Zo wordt bijvoorbeeld een parkeerkoffer hoger beoordeeld dan een haaks- of langsparkeerplaats langs de doorgaande weg vanwege de hogere mate van verkeersveiligheid. Bij de beoordeling van de ingediende plannen zal een hogere beoordeling worden toegekend aan een slimme parkeeroplossing.

3.2 Voorwaarden voor deelname

Voor deelname aan de selectie dient een inschrijver onvoorwaardelijk akkoord te gaan met onderstaande minimumeisen. Indien de inschrijver niet akkoord gaat met alle voorwaarden wordt de inschrijver uitgesloten van deelname aan de selectie.

1. Akkoord met selectiecriteria/beoordelingsmatrix
2. Akkoord te gaan met de minimum bieding
3. Akkoord met beschreven selectietraject
4. Akkoord met gestelde kaders
5. Aantoonbaar beschikken over voldoende financiële draagkracht

6. Garant te staan voor volledige uitvoering conform het ingediende plan
7. Akkoord te gaan met de Model koopovereenkomst

Waarborgsom

De partij die geselecteerd wordt dient binnen 30 dagen na ondertekenen van de koopovereenkomst een waarborgsom van 10% van de koopsom te betalen of een bankgarantie stellen.

Indien bij het uitwerken van het ontwerp vertraging optreedt als gevolg van de benodigde planologische wijziging dan zal de maximale termijn voor het uitwerken van het ontwerp en het accepteren van de koopovereenkomst zo veel als nodig door de gemeente worden verlengd.

Indien de benodigde planologische wijziging niet tot stand komt dan wordt het waarborgsom aan de inschrijver terugbetaald (zonder vergoeding van rente).

De ontwikkelaar heeft alsdan geen recht op een (schade)vergoeding van welke aard en op welke wijze dan ook.

Financiële draagkracht

De inschrijvers die deelnemen aan de selectie dienen over voldoende financiële middelen te beschikken om alle eventuele verplichtingen betreffende de ontwikkeling en realisatie van de locatie Coornhertkade 105 na te komen.

Met de ondertekening van het inschrijfformulier ([bijlage 1](#)) verklaart de inschrijver over voldoende financiële middelen te beschikken of te kunnen beschikken om de ontwikkeling en realisatie van het project mogelijk te maken. Als de beoordelingscommissie dit nodig acht zal toetsing van financiële draagkracht plaatsvinden en dient de inschrijver hierover nadere informatie bij de gemeente aan te leveren, als hierom wordt verzocht. Als de toets uitwijst dat de inschrijver financieel onvoldoende draagkrachtig is, dan wordt de inschrijver uitgesloten van deelname aan de selectie.

3.3 Beoordeling en uitslag

Een door de gemeente samengestelde commissie beoordeelt de inschrijvingen. De beoordelingscommissie is samengesteld uit deskundigen van de gemeente en zal de volgende disciplines vertegenwoordigen:

- Ruimtelijke Vormgeving
- Ruimtelijke Plannen
- Duurzaamheid
- Planeconomie
- Openbare Ruimte
- Verkeer

Een vertegenwoordiger van de unit Vastgoed, Gronden en Duurzaamheid van de gemeente is voorzitter van de beoordelingscommissie. De beoordeling zal in gezamenlijkheid van de commissieleden plaats vinden

De beoordelingscommissie beoordeelt de inschrijvingen aan de hand van de minimumeisen en de beoordelingsmatrix. De beoordelingscommissie kan nadere informatie bij een bepaalde inschrijver of inschrijvers inwinnen, indien zij dat voor de beoordeling nodig acht. Het niet (volledig) verstrekken van de gevraagde informatie is reden tot uitsluiting van de selectie.

De beoordelingscommissie brengt advies uit aan het college van burgemeester en wethouders. Het college van burgemeester en wethouders beslist over de selectie. De beoordelingscommissie stelt namens het college van burgemeester en wethouders alle inschrijvers uiterlijk twee weken na het besluit schriftelijk op de hoogte van de uitslag van de selectie.

De inschrijvingen die niet zijn geselecteerd vervallen van rechtswege. De inschrijvers hebben geen recht op een (schade)vergoeding van welke aard en op welke wijze dan ook.

Uitvoering conform ingediend plan

De inschrijver dient garant te staan voor een juiste en volledige uitvoering van de ontwikkeling, realisatie en financiering van het project Coornhertkade 105, conform het door hem ingediende plan tijdens de selectieprocedure. Indien een combinatie van partijen inschrijft, aanvaarden alle aan de combinatie deelnemende partijen hiervoor gezamenlijke en hoofdelijke aansprakelijkheid. Op het inschrijfformulier kan worden aangegeven welke rol elke partij heeft bij de ontwikkeling, realisatie, financiering van de ontwikkeling van het plangebied, waarbij deze rolverdeling niet afdoet aan de hoofdelijke aansprakelijkheid van iedere partij.

4. Inschrijven

De inschrijver is verplicht de gevraagde informatie te verstrekken. Het niet (volledig) verstrekken van de gevraagde informatie is reden tot uitsluiting van de selectie.

4.1 Aan te leveren informatie

In het kader van de selectie dient de inschrijver het Inschrijfformulier Selectie Coornhertkade 105 ([bijlage 1](#)) volledig in te vullen en rechtsgeldig te ondertekenen en de volgende informatie aan te leveren:

1. Een verklaring over c.q. akkoord te gaan met de volgende minimum eisen:
 - a. selectiecriteria/beoordelingsmatrix;
 - b. minimum prijs;
 - c. selectietraject;
 - d. kaders;
 - e. financiële draagkracht;
 - f. uitvoering conform het ingediende plan.
2. Beeldkwaliteit:

Geef in maximaal vier pagina's op A4 (formaat lettertype Arial 10 pt) en ondersteund door maximaal vier pagina's op A4 formaat illustraties (foto's en referentiebeelden) beknopt weer welke ontwikkeling u voor ogen heeft voor deze locatie.

Uit de stukken moet duidelijk worden:

 - a. hoe het ontwerp er uit komt te zien: door middel van een verkavelingsschets (1:500), minimaal 2 straatbeelden, minimaal 3 tot 4 dwarsprofielen (1:200) en gevelbeelden rondom (1:200);
 - b. wat het programma is: bij het programma wordt beoordeeld hoe de woningen in het plan bijdragen aan de woningdifferentiatie in de buurt,
 - c. hoe de stedenbouwkundige kaders ingepast zijn: hierbij wordt gekeken hoe het plan voldoet aan de kaders in het bestemmingsplan, hoe het openbaar groen tussen de gebouwen wordt ingericht, hoe het parkeren van de auto en de fiets is opgelost, hoe de bergingen zijn ondergebracht en, indien eengezinswoningen worden gerealiseerd, slim (buiten het zicht) wordt omgegaan met de rolcontainers, hoe is omgegaan met het bestaande groen en bomen, hoe de openbare ruimte in het plan is ingepast en hoe de architectuur past bij de omgeving. Ook wordt een invulling gevraagd van de inrichting van de openbare ruimte inclusief de plaatsing en ruimtevraag voor evt. nutsvoorzieningen (trafo's).
3. Er wordt om een visie gevraagd hoe de duurzaamheidsambities gerealiseerd worden. Dit betreft o.a. het energieneutraal bouwen, aansluiting op het warmtenet, materiaalgebruik en waterberging ten behoeve van de in deze brochure genoemde duurzaamheidsdoelstellingen
4. Een grondbieding: de inschrijver dient een bod op de grond te doen op basis van het te realiseren programma in euro's te vermeerderen met BTW (prijspeil 2020). Het grondbod moet minimaal € 700.000,- te vermeerderen met BTW (prijspeil 2020).zijn.

4.2 Aanlevering

Van de in de vorige paragraaf genoemde stukken dient zowel een digitale als een schriftelijk versie te worden aangeleverd.

Digitale versie inschrijving

De digitale versie dient te worden aangeleverd bij de gemeente Alkmaar per e-mail: wshuijt@alkmaar.nl, onder vermelding van "Inschrijving locatie Coornhertkade 105".

De digitale versie dient uiterlijk op **maandag 9 december** om **12:00 uur** bij ontvanger in de mailbox aanwezig te zijn. Indiener is zelf verantwoordelijk voor het tijdig verzenden en ontvangen van de stukken.

Schriftelijke versie inschrijving

De schriftelijke versie dient in enkelvoud per aangetekende post met ontvangstbevestiging uiterlijk op **woensdag 16 december 2020** in het bezit te zijn van de gemeente Alkmaar (Unit Vastgoed & Gronden). Op de enveloppe duidelijk vermelden NIET OPENEN, het liefste in **rode letters**.

De schriftelijke versie dient te worden aangeleverd in een gesloten envelop met daarop vermeld:

VERTROUWELIJK / **NIET OPENEN**

Inschrijving locatie Coornhertkade 105

U dient uw inschrijving te richten aan:

Gemeente Alkmaar, unit Vastgoed, Gronden en Duurzaamheid

T.a.v. dhr. W. Schuijt

Postbus 53

1800 BC Alkmaar

NB: *Inschrijvingen die na de aangegeven sluitingsdata en –tijdstippen ontvangen worden, worden geweigerd c.q. uitgesloten van de selectie.*

4.3 Inlichtingen

Voor nadere informatie of vragen over de selectieprocedure kunt u uiterlijk tot **maandag 26 oktober, 12.00 uur 's middags** per e-mail uw vragen indienen. U dient uw mailbericht te richten aan dhr. W. Schuijt, bereikbaar via het emailadres wshuijt@alkmaar.nl, onder vermelding van 'Vragen Selectie locatie Coornhertkade'. De beoordelingscommissie zal naar aanleiding van de binnengekomen vragen een geanonimiseerd vraag- en antwoorddocument **uiterlijk maandag 9 november** per e-mail beschikbaar stellen. Tevens zal het document op de desbetreffende pagina van Tendered worden geplaatst.

4.4 Planning selectieprocedure

Voor de selectieprocedure is onderstaande planning opgesteld. Alleen de uiterste termijn voor het stellen van vragen en de datum van het indienen van de inzendingen voor de selectie zijn bindend.

DATUM	SELECTIE
12 oktober 2020	Start selectie
26 oktober 2020 tot 12.00 uur 's middags	Sluitingsdatum gelegenheid tot het stellen van vragen (per mail)
uiterlijk 9 november 2020	Plaatsing van geanonimiseerd vraag- en antwoorddocument op Tendered
14 december 2020 tot 12.00 uur 's middags	Sluitingsdatum en tijdstip inzendtermijn digitale inschrijving selectie (per mail)
16 december 2020	Uiterste ontvangstdatum inschrijving selectie (per post)
uiterlijk 8 februari 2021	Berichtgeving uitslag selectie/gunning aan inschrijvers

5. Na de selectie

5.1 Totstandkoming koopovereenkomst

De koopovereenkomst komt tot stand op de datum van de berichtgeving over het besluit tot selectie. De rechtsverhouding die als gevolg van de selectie is ontstaan, vloeit naast de eerder genoemde overeenkomst(en) voort uit de volledige tekst van de selectiebrochure inclusief bijlagen, aangevuld met het getekende inschrijfformulier en overige door de ontwikkelaar ingediende stukken. Het model koopovereenkomst is als [bijlage 8](#) aan deze brochure toegevoegd.

De ontwikkelaar accepteert en tekent binnen maximaal 10 werkdagen na de gunning de koopovereenkomst. Als de koopovereenkomst niet binnen de gestelde termijn door de geselecteerde partij getekend is, vervallen alle rechten van de ontwikkelaar ten aanzien van de ontwikkeling van de locatie Coornhertkade 105 te Alkmaar. De gemeente is niet aansprakelijk voor enige schade voor de inschrijver die voortkomt uit het niet tijdig tekenen van de koopovereenkomst.

De inschrijver die geselecteerd wordt, dient binnen 30 dagen na ondertekening van de koopovereenkomst een bankgarantie te stellen of de waarborgsom te betalen.

De inschrijvingen die niet zijn geselecteerd vervallen van rechtswege. De inschrijvers hebben geen recht op een (schade)vergoeding van welke aard en op welke wijze dan ook.

De grond zal aan de ontwikkelaar worden overgedragen en de koopsom dient te worden betaald binnen 2 maanden nadat omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden.

DATUM	VANAF SELECTIE
uiterlijk 8 februari 2021	Berichtgeving uitslag selectie aan inschrijvers
Uiterlijk 22 februari 2021	Tekenen van de koopovereenkomst door de geselecteerde partij.
uiterlijk 8 maart 2021	Betaling 10% van de koopsom of stellen bankgarantie
uiterlijk 10 september 2021	Uiterlijke datum indienen omgevingsvergunning
Afname grond en betaling koopsom: binnen 2 maanden nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden.	

Een en ander behoudens bezwaar en beroep op de benodigde wijziging van het bestemmingsplan.

5.2 Planologische procedure

De inschrijver is er mee bekend dat realisering van woningen in strijd is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan en dat voor het realiseren van de woningen een nieuw bestemmingsplan moet worden vastgesteld. Gelijktijdig met de selectie zal de gemeente een (ontwerp) bestemmingsplan opstellen en in procedure brengen. Het kan zijn dat het plan op onderdelen moet worden aangepast als gevolg van inspraak- en bezwaarprocedures. Vernietiging van enig besluit ten aanzien van deze procedure kan nimmer worden beschouwd als het tekortschieten van de gemeente in het nakomen van enige uit deze selectie of onderhavige overeenkomsten voortvloeiende verplichting(en).

5.3 Uitwerken ontwerp

Na de gunning dient de geselecteerde inschrijver binnen 6 maanden een voor beslissingsvatbare omgevingsvergunning in te dienen. Voor wat betreft de aanleg van openbare voorzieningen wordt het ontwerp getoetst aan de standaard uitvoeringseisen van de gemeente (HIOR).

Zolang het nieuwe bestemmingsplan nog niet onherroepelijk is, toetst de gemeente de (bouw)plannen van de ontwikkelaar aan het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan. Op deze wijze stelt de gemeente de ontwikkelaar in staat om zijn plannen, indien nodig, vast aan te passen aan het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan zodat, zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is, de definitieve toetsing en vergunningverlening vlot kan verlopen.

5.4 Communicatie

De gemeente hecht veel waarde aan een goede communicatie richting omwonenden en andere belanghebbenden. De gemeente verzorgt hierbij de communicatie met betrekking tot de ruimtelijke procedure. De koper verzorgt de communicatie met betrekking tot de planinhoudelijke aspecten, de sloop van de huidige opstallen en de uiteindelijke uitvoering. Hierbij wordt van de koper een proactieve houding verwacht.

6. Voorschriften selectieprocedure

Ten aanzien van de selectieprocedure gelden de volgende nadere bepalingen:

Nadere informatie

Om iedere inschrijver een gelijke positie te bieden, zal door de gemeente, afgezien van de in deze selectiebrochure opgenomen schriftelijke vragenronde, geen nadere informatie over de ontwikkelopgave aan individuele inschrijvers worden verstrekt in de periode tot en met het besluit tot selectie.

Publiciteit

Het is inschrijvers niet toegestaan om in de publiciteit te treden over zaken die inhoudelijk en procedureel samenhangen met de inschrijvingen of de ontwikkelopdracht als zodanig, voordat de uitslag van de selectie door de gemeente bekend is gemaakt.

Voortijdig beëindigen selectieprocedure

- De gemeente is niet verplicht een kandidaat te selecteren.
- Indien hiertoe aanleiding bestaat kan de selectieprocedure te allen tijde door de gemeente worden beëindigd. Inschrijvingen van de kandidaten komen dan van rechtswege te vervallen.
- Indien de selectieprocedure, wanneer er naar oordeel van de gemeente aanleiding toe bestaat, wordt beëindigd, is de gemeente vrij om een andere ontwikkelaar voor de locatie te werven of anderszins te bepalen wat er met de locatie gebeurt.

Voorwaarden bij combinatie van inschrijvende kandidaten

- a. Indien wordt ingeschreven door een combinatie van marktpartijen dienen alle leden van de combinatie, voordat de selectie plaatsvindt, zich in een schriftelijke verklaring gezamenlijk en hoofdelijk aansprakelijk te stellen voor een juiste en volledige uitvoering van de ontwikkeling en realisatie van de locatie Coornhertkade 105. Door de combinatie dient één contactpersoon te worden aangewezen die namens de combinatie optreedt. Deze contactpersoon dient gemachtigd te zijn om namens de combinatie op te treden.
- b. Indien bij de selectie een combinatie van marktpartijen wordt geselecteerd, kan de gemeente verlangen dat die combinatie een bepaalde rechtsvorm aanneemt / een rechtspersoon opricht.
- c. Indien een der partijen van de geselecteerde combinatie zich na de selectieprocedure terugtrekt, dan kan de gemeente de koopovereenkomst met de combinatie / combinanten ontbinden. De combinatie (cq. combinanten) heeft/hebben in dat geval geen recht op schadevergoeding.

NB: *Let u erop dat u alle formulieren rechtsgeldig laat ondertekenen door de daarvoor bevoegde perso(n)en binnen uw organisatie. Als formulieren niet juist zijn ondertekend of onvolledig zijn ingevuld dan wordt de inschrijver uitgesloten van deelname.*

Akkoordverklaring

De inschrijvende kandidaat verklaart zich door inzending van het inschrijfformulier akkoord met de in de onderhavige Selectiebrochure opgenomen voorwaarden en uitgangspunten.

Onherroepelijk bod

Alle in het kader van de selectieprocedures gedane voorstellen van inschrijvers gelden als onherroepelijk juridisch aanbod aan de gemeente. De bieding kan niet zonder toestemming van de gemeente worden gewijzigd of ingetrokken.

Correspondentie

Alle correspondentie en documentatie die door de gemeente Alkmaar wordt opgesteld, wordt alleen in het Nederlands uitgegeven. Correspondentie van gegadigden en inschrijvers dient in het Nederlands te zijn opgesteld.

Vergoeding

Aan de inschrijvers die deelnemen aan de selectie wordt geen vergoeding betaald.

Stellen nadere voorwaarden

Aan de inschrijving kunnen door de inschrijvers geen nadere voorwaarden worden verbonden. Het stellen van nadere voorwaarden aan inschrijving, ontwikkeling en realisatie leidt onherroepelijk tot een ongeldige inschrijving en tot diskwalificatie van de inschrijver.

Geschillen

Alle geschillen die naar aanleiding van of in het verband met de selectie of daaruit voortvloeiende verbintenissen tussen partijen mochten ontstaan, zullen worden voorgelegd aan de ter zake bevoegde rechter in Noord-Holland. Nederlands recht is van toepassing.

Nadere informatie inwinnen

De beoordelingscommissie heeft het recht nadere informatie bij bepaalde inschrijver(s) in te winnen, indien zij dat voor de beoordeling nodig acht.

Beoordeling

Over de inhoudelijke waardering van de beoordelingscommissie wordt geen nadere communicatie gevoerd.

Bibob

De gemeente Alkmaar kan de inschrijving en de eventueel overlegde bewijzen en bijlagen eventueel laten verifiëren door het Bureau Bevordering Integriteitsbeoordelingen door het Openbaar Bestuur (hierna: Bureau BIBOB). Inschrijver zal hieraan zijn medewerking verlenen. Inschrijver zal eveneens zijn medewerking verlenen aan een uit te voeren onderzoek naar de 'herkomst van middelen' door de gemeente Alkmaar of namens het Bureau BIBOB. Een inschrijver dient er rekening mee te houden dat deze informatie en stukken op korte termijn na de uiterlijke inschrijfdatum door de gemeente kunnen worden opgevraagd en vervolgens onverwijld aan haar dienen te worden verstrekt.

De gemeente behoudt zich het recht voor om bij onvoldoende bieding niet tot verkoop te besluiten.

Door deelname aan de inschrijving accepteert de gegadigde alle bepalingen van de inschrijvings- en toewijzingsprocedure, over welke geen discussie kan worden gevoerd.

7. Overzicht van de bijlagen

Bijlagen 1 tot en met 13 maken een integraal onderdeel uit van de selectiebrochure.

- Bijlage 1 Inschrijfformulier Selectie Locatie Coornhertkade 105
- Bijlage 2 Kadastrale kaart plangebied
- Bijlage 3 Basiskaart plangebied
- Bijlage 4 Luchtfoto plangebied
- Bijlage 5 Afbeelding Stedenbouwkundige kaders
- Bijlage 6 Geldende parkeernormen d.d. oktober 2020
- Bijlage 7 Beoordelingsmatrix
- Bijlage 8 Model-Koopovereenkomst
- Bijlage 9 Afbeelding KLIC-melding
- Bijlage 10 Bodemonderzoek
- Bijlage 11 Asbestonderzoeken
- Bijlage 12 Aanvullend natuuronderzoek vleermuizen / huismus
- Bijlage 13 Concept herinrichting Kortenaerkade / Coornhertkade
- Bijlage 14 Tekeningen van de huidige opstal

8. Overzicht van websites met nadere informatie

Ruimtelijk

- Ontwerp bestemmingsplan:
https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0361.BP00171-0201/t_NL.IMRO.0361.BP00171-0201.pdf
- Welstand: <https://alkmaar.welstandinbeeld.nl/>

Duurzaamheid

- Warmtevisie: <https://warmtevisie-alkmaar.nl/>
- Duurzaam wonen: <https://www.alkmaar.nl/duurzaamheid/duurzaam-wonen/>

Openbaar gebied

- Herinrichting Kortenaerkade / Coornhertkade: <https://www.stadswerko72.nl/project-coornhert--en-kortenaerkade>
- Aanbestedingsregels: <https://www.stadswerko72.nl/inkoop>
- Handboek Inrichting Openbare Ruimte: <https://stadswerko72.hior.nl/>

Beleidsregel bibob omtrent vastgoedtransacties gemeente Alkmaar

- https://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/Historie/Alkmaar/636799/CVD R636799_1.html