

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team:

Onderwerp:

Voorlopige gunning deelgebied 2 en 3 Van Hetenlocatie

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 6-05-2025
Notanummer	: 2025-322
Datum	: 6-05-2025
Programma	: 06 - Herstructurering en vastgoed
Portefeuillehouder	: Wethouder De Geest,
Bijlage(n)	: Bijlage 1a - Brief Dura.docx, Bijlage 1b - Brief van Wijnen.docx, Bijlage 1c - Brief Hegeman.docx, Bijlage 1d - Brief Evertsen.docx

Parafering

28-04-2025: Gebiedsmanager stadsdeel Keizerslanden01-05-2025: Wethouder

Agendering

* 01-05-2025: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris

* 29-04-2025: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

6-05-2025

B & W d.d.: 6-05-2025

Besluit

1. De eindbeoordeling van de verkoopfase van deelgebied 2 en 3 Van Hetenlocatie vast te stellen
2. De ontwikkeling van deelgebied 2 en 3 Van Hetenlocatie voorlopig te gunnen aan Hegeman Ontwikkeling B.V. en met deze partij de model-koopovereenkomst uit te werken tot definitieve koopovereenkomst
3. De raadsmededeling vast te stellen en aan te bieden aan de raad

De nota en het besluit openbaar te maken met uitzondering van bijlagen 1 en 2 (omdat hierin concurrentie- en bedrijfsgevoelige informatie staat en de inschrijvingen intellectueel eigendom zijn van de ontwikkelaars, dat is conform art. 5.1 lid 2 onder f van de Wet Open Overheid). De nota en het besluit worden openbaar gemaakt nadat de inschrijvers over de nota en het besluit zijn geïnformeerd.

Inleiding

De voorbereidingen op de bouwphase van de herontwikkeling van de Van Hetenlocatie zijn in volle gang. In oktober 2024 is het bidboek voor deelgebied 2 en 3 door het college vastgesteld en is de raad daarover geïnformeerd. Aansluitend is de voorselectiefase doorlopen. Daarin is het aantal gegadigde ontwikkelaars teruggebracht tot vier. In januari 2025 is de volgende fase, de gunningsfase gestart.

Op 3 maart 2025 hebben alle vier de gegadigde ontwikkelaars een inschrijving ingediend. Na het uitvoeren van een toets op vormvereisten en inhoudelijke minimeisen is vastgesteld dat alle vier de inschrijvingen geldig zijn. Daarna heeft de beoordelingscommissie de inschrijvingen beoordeeld aan de hand van het bidboek en de daarin opgenomen kwalitatieve beoordelingscriteria. Deze

bestonden uit verschillende beeldkwaliteitsaspecten. Aan de appartementen van deelgebied 2 konden maximaal 31 punten worden toegekend en aan de stadswoningen van deelgebied 3 maximaal 50 punten, in totaal derhalve maximaal 81 punten. Er is in het biedboek een vaste verkoopprijs van € 4.000.000,- excl. BTW en kosten koper opgenomen (voor deelgebied 2 en 3 samen).

De beoordelingscommissie heeft de inschrijving van Hegeman Ontwikkeling B.V. als beste beoordeeld. Opvallende aspecten aan hun inschrijving zijn het kwalitatief hoogwaardige architectonische ontwerp, zowel van de stadswoningen als van het appartementengebouw. Het is een goede invulling van hetgeen het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan beoogt en biedt verrassende meerwaarde. Het ontwerp is doordacht, heeft een eigen signatuur en past bij de locatie. Er is gekozen voor een volledig biobased schil van het appartementencomplex. De concept-brieven met de individuele terugkoppeling van de beoordelingen aan de inschrijvers zijn ter informatie als vertrouwelijke bijlage 1 toegevoegd.

De eindbeoordeling is als volgt:

1. Hegeman Ontwikkeling B.V. (plan De Blauwe Knoop)
2. Partij 2 (plan Bij Van Heten)
3. Partij 3 (plan Van Hetenkwartier)
4. Partij 4 (plan Hof van Heten)

Het voorstel is om de eindbeoordeling van de verkoopprocedure vast te stellen en het voorlopige gunningsbesluit te nemen
Het plan van Hegeman Ontwikkeling B.V. is ter informatie als vertrouwelijke bijlage 2 toegevoegd.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Beoogd projectresultaat is de realisatie van woningbouw, een maatschappelijke buurtvoorziening (optioneel) en een gezondheidsfunctie op de Van Hetenlocatie, op een klimaatadaptieve en natuurinclusieve wijze. Daarmee wordt een bijdrage geleverd aan de woningbouwbehoefte in de stad, wordt de leefbaarheid in het gebied verbeterd en wordt een bijdrage geleverd aan de economische en maatschappelijke ontwikkeling van de stad.

Beoogd resultaat van het voorlopige gunningsbesluit is een belangrijke tussenstap in de definitieve verkoop en herontwikkeling van deelgebied 2 en 3 in de Van Hetenlocatie

Kader

- * Collegebesluit 2024-737 vaststellen biedboek deelgebied 2 en 3 Van Hetenlocatie d.d. 15 oktober 2024, inclusief raadsmededeling
- * Raadsbesluit 2024-76 vaststellen bestemmingsplan Van Hetenlocatie d.d. 6 maart 2024
- * Collegebesluit 2024-61 vaststellen verkoopstrategie Van Hetenlocatie d.d. 13 februari 2024
- * Collegebesluit 2023-1087 instemming ontwerp bestemmingsplan en terinzagelegging d.d. 5 december 2023
- * Raadsbesluit 2023-849 vaststellen stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteitsplan en grondexploitatie d.d. 29 november 2023
- * Collegebesluit 2022-592 vaststellen intentieovereenkomst Woonzorg Nederland d.d. 12 juli 2022 (ondertekend 11 oktober 2022)

Betrokken partijen en participatie

Niet van toepassing, het gaat hierbij om planrealisatie in het kader van de privaatrechtelijke rol van de gemeente.

Op het moment dat het definitieve gunningsbesluit is genomen worden de bouwplannen uitgewerkt binnen de kaders van het vastgestelde en onherroepelijke omgevingsplan. Daarnaast zal de ontwikkelaar in overleg met het projectteam invulling geven aan nadere communicatie over de bouwplannen aan de omwonenden en andere belanghebbenden.

Toelichting op participatiebeleid

Niet van toepassing

Argumenten voor en tegen

Besluit 1 en 2: De eindbeoordeling vaststellen en de ontwikkeling van deelgebied 2 en 3 Van Hetenlocatie voorlopig te gunnen aan Hegeman Ontwikkeling B.V.

De verkoopprocedure is conform het door het college vastgestelde biedboek doorlopen en de raad is over het biedboek geïnformeerd.

De winnende inschrijving van Hegeman Ontwikkeling B.V. voldoet aan de voorwaarden die in het biedboek zijn gesteld en komt als beste uit de beoordeling op de beoordelingscriteria. Opvallende aspecten aan hun inschrijving zijn het kwalitatief hoogwaardige architectonische ontwerp, zowel van de stadswoningen als van het appartementengebouw. Het is een goede invulling van hetgeen het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan beoogt en biedt verrassende meerwaarde. Het ontwerp is doordacht, heeft een eigen signatuur en past bij de locatie. Er is gekozen voor een volledig biobased schil van het appartementencomplex.

De vaste verkoopprijs is door Hegeman Ontwikkeling B.V. bevestigd. Met deze opbrengst is rekening gehouden in de gemeentelijke grondexploitatie. Er zijn geen argumenten tegen de voorlopige gunning aan Hegeman.

Financiële consequenties en dekking

In lijn met het vastgestelde biedboek is een vaste grondprijs gehanteerd van in totaal € 4.000.000,- excl. BTW en kosten koper. Met deze opbrengst is rekening gehouden in de gemeentelijke grondexploitatie. Conform het biedboek ontvangen de drie afgewezen inschrijvers een tegemoetkoming in de onkosten van € 10.000,- (geen BTW). Deze kosten zijn ook voorzien in de grondexploitatie. De kosten voor de voorbereiding, uitwerking van realisatie van de plannen komen voor rekening en risico van de ontwikkelaar. De gemeente draagt zijn eigen plankosten. Daar is ook rekening mee gehouden in de grondexploitatie. Er zijn geen nadere financiële consequenties verbonden aan dit besluit.

Openbaarmaking en communicatie

Als het college het voorlopige gunningsbesluit neemt wordt dit eerst schriftelijk kenbaar gemaakt aan alle vier de inschrijvers uit de verkoopfase. Daarbij worden per partij de scores van alle inschrijvers verstrekt. Daarna wordt de raad geïnformeerd aan de hand van bijgevoegde raadsmededeling. Vervolgens worden de collegenota en het besluit openbaar gemaakt en start de periode waarbinnen afgewezen inschrijvers bezwaar kunnen maken.

De inschrijvingen en de namen van de inschrijvers (anders dan de naam van de

winnende partij) worden niet integraal openbaar gemaakt omdat deze concurrentie- en bedrijfsgevoelige informatie bevatten en intellectueel eigendom betreffen. Daardoor worden de bijlagen 1 en 2 ook niet openbaar gemaakt. Dit is conform art. 5.1 lid 2 onder f van de Wet Open Overheid.

In overleg met Hegeman Ontwikkeling B.V. zal worden bepaald welke delen van hun winnende aanbidding openbaar gemaakt kunnen worden.

Aan de hand daarvan, en na uitwerking van de bezwaarperiode zal een persbericht worden verstuurd.

Aanpak en uitvoering

Na de besluitvorming door het college worden alle inschrijvers schriftelijk en gelijktijdig geïnformeerd over de eindbeoordeling, de behaalde scores en het voorlopige gunningsbesluit. De afgewezen inschrijvers hebben de mogelijkheid om binnen 20 kalenderdagen een kort geding aanhangig te maken (standstill termijn) indien zij het niet eens zijn met het voorlopige gunningsbesluit.

Met Hegeman Ontwikkeling B.V. wordt de model-koopovereenkomst (bijlage bij het biedboek) uitgewerkt tot definitieve koopovereenkomst. Als er geen kort geding binnen de standstill termijn aanhangig is gemaakt wordt de koopovereenkomst door Hegeman ondertekend. Het Bibob-onderzoek wordt gestart en de koopovereenkomst wordt ter vaststelling aan het college voorgelegd. Dan zal aan het college worden voorgesteld om de ontwikkeling van deelgebied 2 en 3 definitief te gunnen aan Hegeman (met ontbindingsclausule bij negatieve uitkomst Bibob-onderzoek). Na het aangaan van de koopovereenkomst zal Hegeman het plan verder uitwerken, wordt de grond door de gemeente geleverd en wordt gestart met realisatie van de woningen.

RAADSMEDEDELING

Onderwerp	Voorlopige gunning deelgebied 2 en 3 Van Hetenlocatie		
Nummer	2025-322	Portefeuillehouder	Wethouder De Geest,
Team	DEV-PRO-WG	Datum	6-05-2025

Inleiding

De voorbereidingen voor de herontwikkeling van de Van Hetenlocatie zijn in volle gang. In oktober 2024 is het biedboek voor deelgebied 2 en 3 door het college vastgesteld en is de raad daarover geïnformeerd. Aansluitend is de voorselectiefase van de verkoopprocedure doorlopen. Daarin is het aantal gegadigde ontwikkelaars teruggebracht tot vier. In januari 2025 is de volgende fase, de gunningsfase gestart.

Op 3 maart 2025 hebben alle vier de overgebleven gegadigde ontwikkelaars een inschrijving ingediend. De beoordelingscommissie heeft de inschrijvingen beoordeeld aan de hand van de gestelde criteria. Het college heeft de eindbeoordeling vastgesteld en heeft de ontwikkeling van deelgebied 2 en 3 voorlopig gegund aan Hegeman Ontwikkeling B.V. Het college wil u informeren over dit besluit.

Kader

- * Collegebesluit 2024-737 vaststellen biedboek deelgebied 2 en 3 Van Hetenlocatie d.d. 15 oktober 2024, inclusief raadsmededeling
- * Raadsbesluit 2024-76 vaststellen bestemmingsplan Van Hetenlocatie d.d. 6 maart 2024
- * Collegebesluit 2024-61 vaststellen verkoopstrategie Van Hetenlocatie d.d. 13 februari 2024
- * Collegebesluit 2023-1087 instemming ontwerp bestemmingsplan en terinzagelegging d.d. 5 december 2023
- * Raadsbesluit 2023-849 vaststellen stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteitsplan en grondexploitatie d.d. 29 november 2023
- * Collegebesluit 2022-592 vaststellen intentieovereenkomst Woonzorg Nederland d.d. 12 juli 2022 (ondertekend 11 oktober 2022)

Kern van de boodschap

De eindbeoordeling van de inschrijvingen voor de ontwikkeling van deelgebied 2 en 3 voor de Van Hetenlocatie is als volgt:

1. Hegeman Ontwikkeling B.V. (plan De Blauwe Knoop)
2. Partij 2 (plan Bij Van Heten)
3. Partij 3 (plan Van Hetenkwartier)
4. Partij 4 (plan Hof van Heten)

Op basis hiervan heeft het college de ontwikkeling voorlopig gegund aan Hegeman Ontwikkeling B.V.

De inschrijvingen en de namen van de inschrijvers (anders dan de naam van de winnende partij) worden niet openbaar gemaakt omdat de inschrijvingen concurrentie- en bedrijfsgevoelige informatie bevatten en intellectueel eigendom betreffen. Op het moment dat de bezwaarperiode (zie nadere toelichting) is afgelopen, zal een persbericht worden opgesteld.

Nadere toelichting

Alle vier de inschrijvingen waren ontvankelijk (geldig). In het biedboek is een vaste verkoopprijs voor de grond opgenomen. De inschrijvingen zijn beoordeeld op verschillende beeldkwaliteitsaspecten. De inschrijving van Hegeman Ontwikkeling B.V. is als beste beoordeeld. Opvallende aspecten aan hun inschrijving zijn het kwalitatief hoogwaardige architectonische ontwerp, zowel van de stadswoningen als van het appartementengebouw. Het is een goede invulling van hetgeen het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan beoogt en biedt verrassende meerwaarde. Het ontwerp is doordacht, heeft een eigen signatuur en past bij de locatie. Er is gekozen voor een volledig biobased schil van het appartementencomplex.

Na de besluitvorming door het college worden alle inschrijvers schriftelijk en gelijktijdig geïnformeerd over de eindbeoordeling en het voorlopige gunningsbesluit. De afgewezen inschrijvers hebben dan de mogelijkheid om binnen 20 kalenderdagen een kort geding aanhangig te maken (bezwaarperiode) indien zij het niet eens zijn met het voorlopige gunningsbesluit. Daarna wordt een persbericht opgesteld.

Met Hegeman Ontwikkeling B.V. wordt vervolgens de model-koopovereenkomst uitgewerkt tot definitieve koopovereenkomst. Daarna wordt de koopovereenkomst ter vaststelling aan het college voorgelegd. Dan zal aan het college worden voorgesteld om de ontwikkeling van deelgebied 2 en 3 definitief te gunnen aan Hegeman. Na het aangaan van de koopovereenkomst zal Hegeman het plan verder uitwerken, wordt de grond door de gemeente geleverd en wordt gestart met realisatie van de woningen.

In overleg met het projectteam zal Hegeman invulling geven aan nadere communicatie over de bouwplannen aan de omwonenden en andere belanghebbenden. In overleg met Hegeman zal worden bepaald welke onderdelen van hun inschrijving openbaar gemaakt kunnen worden ten behoeve van publieke communicatie.