

PM

PARK MAASHORST

Prijsvraag

Nieuwe woonvormen in Park Maashorst

Uw droom realiseren in Park Maashorst in Uden?

17-02-2021



Nieuwe
woonvormen

PM

PARK MAASHORST



Inhoudsopgave

	Woord vooraf	4
1.	Over het plangebied	6
1.1	Ligging	6
1.2	Kamers 1, 2, 3 en 4	7
1.3	Bestemmingsplan	7
1.4	Ruimtelijke structuur	7
1.4.1	Groenstructuur	8
1.4.2	Wegenstructuur	9
1.4.3	Langzaam verkeer	12
1.4.4	Landbouwverkeer	12
1.4.5	Openbaar vervoer	12
1.4.6	Water	12
2	Waarden	14
3	Onze vraag aan u	16
3.1	Ontwikkel een nieuwe woonvorm voor Uden	16
3.2	Spelregels voor uw idee	16
3.2.1	Nieuwe vorm van wonen	17
3.2.2	Initiatiefnemer is een particulier	17
3.2.3	Afmetingen van het plangebied	17
3.2.4	Beeldkwaliteit	18
3.2.5	Duurzaamheid	18
3.2.6	Openbare ruimte	18
3.2.7	Verkeer en parkeren	18
3.2.8	Prijs, afname grond en bouwplicht	19
3.2.9	Beoordeling en gunning	19
3.2.10	Niet gunnen	20
3.2.11	Gelijke stand	20
3.2.12	Indeling en ondertekening van de inschrijving	21
3.2.13	Opbouw en voorwaarden van uw initiatief	22
4.	Selectieproces	23
4.1	Fase 1: Kennismaken	23
4.2	Fase 2: Selectie	24
4.3	Fase 3: Gunning en uitwerking	26
4.4	Fase 4: Realisatie	27
5.	Selectiecriteria	28
6.	Disclaimer / Tot slot	30
	Verklarende woordenlijst	32

Woord vooraf

Park Maashorst is een prachtig woongebied aan de noordzijde van Uden, aan de rand van De Maashorst, één van de mooiste en meest uitgestrekte natuurgebieden van Brabant.

Het gebied wordt ontwikkeld in delen. We noemen dat 'kamers'. In kamer 1, aan de noordzijde van ziekenhuis Bernhoven, hebben 16 eigenaren hun droomwoning al gerealiseerd. Inmiddels zijn ook de 32 zelfbouwkavels in de aangrenzende kamers 2 en 3 nagenoeg verkocht. Ook daar gaat het om ruime kavels voor vrijstaande woningen en wat ons betreft veel bomen en groen.

In de vierde kamer van het gebied, aan de oostzijde van het ziekenhuis, hebben we een stuk grond gereserveerd voor de ontwikkeling van zogenaamde nieuwe woonvormen. We denken dan aan woonvormen die in termen van volkshuisvesting in Uden nog niet of nog niet in deze vorm bestaan (let wel: daarmee doelen we niet op de verschijningsvorm, maar op de woonvorm). Zoals bijvoorbeeld groeps- of collectief wonen en klein wonen.

Hoe dat eruit moet gaan zien? Dat weten we nog niet. We dagen u dan ook van harte uit om ons te laten weten wat u hier het liefst zou gaan ontwikkelen! We doen dat in de vorm van een prijsvraag. Degene met het beste idee krijgt straks de gelegenheid om dat voor eigen rekening en risico op deze locatie te gaan ontwikkelen en realiseren. In deze handleiding vertellen we u welke spelregels we daarbij hanteren.

Doet u mee? Ik kijk uit naar uw ideeën!

Maarten Prinssen, wethouder gemeente Uden

NB. We hebben geprobeerd om in deze prijsvraag zo min mogelijk vaktermen te gebruiken. Maar ja, soms ontkwamen we er niet aan. Achterin vindt u een verklarende woordenlijst.



► Park Maashorst
Wonen op de mooiste plek in Uden

1. Over het plangebied

1.1 Ligging

Adres :	Erphoevenweg, Uden
Eigendom :	Gemeente Uden
Oppervlakte :	Ca. 4.500 m ²
Bestemmingsplan :	Nog op te stellen
Beeldkwaliteitsplan :	Nee, alleen richtlijnen

Op de website van gemeente Uden vindt u een digitale weergave van het plangebied (.pdf en .dwg). www.uden.nl/inwoners/projecten/park-maashorst-nieuwe-woonvormen/

De prijsvraag richt zich alleen op het blauw omlinjnde deel van de tekening op pagina 8 (figuur 2.) Dit is onderdeel van kamer 4 van het woongebied Park Maashorst.

1.2 Kamers 1, 2, 3 en 4

Rondom het ziekenhuis Bernhoven is ruimte voor woningbouw. Deze ruimte is opgedeeld in 4 deelgebieden, ofwel kamers. In kamer 4 is een gedeelte van de ruimte gereserveerd voor nieuwe woonvormen. De prijsvraag gaat over dit gedeelte. Daarnaast komen in kamer 4 grondgebonden woningen (= woningen die rechtstreeks toegankelijk zijn op straatniveau). Die worden door een nog nader te bepalen projectontwikkelaar ontwikkeld. De andere drie kamers in Park Maashorst zijn ingericht met zelfbouwkavels voor particulieren. In kamer 1 zijn die gronden al verkocht en wordt al gewoond. De bouwkavels in de kamers 2 en 3 zijn (grotendeels) eind 2020 verkocht.

1.3 Bestemmingsplan

Voor kamer 4, met daarin het deelgebied waar deze prijsvraag over gaat, maken we een bestemmingsplan. De kosten daarvan zijn voor onze rekening (= de gemeente). Onze voorkeur gaat ernaar uit om één bestemmingsplan te maken voor geheel kamer 4, dus zowel voor de eventueel te ontwikkelen nieuwe woonvorm(en) als voor de nog te ontwikkelen projectbouw samen. Op de website van de gemeente vindt u [meer informatie over bestemmingsplannen](#).

1.4 Ruimtelijke structuur

Wat kenmerkt Park Maashorst, de plek waarin uw initiatief wellicht een plaats gaat krijgen? In deze paragraaf leest u meer over de groenstructuur, de bebouwing, de wegen en het verkeer.

We hebben de ambitie om aan de noordzijde van Uden, waar het gebied overgaat in het landschap van natuurgebied De Maashorst, een duurzame woonomgeving te ontwikkelen waar bewoners hun woonwensen kunnen realiseren. Hier mag een groene woonomgeving ontstaan met een uniek woonklimaat, waarbij aspecten als duurzaamheid en biodiversiteit belangrijk zijn. Duurzaamheid, klimaatbestendigheid en energieneutraal bouwen zijn speerpunten bij de ontwikkeling van dit woongebied.



Om de integratie van stad en land op een duurzame manier vorm te geven, zijn zowel de landelijke als stedelijke structuren met elkaar vervlochten. De bebouwingsstructuur van Park Maashorst loopt van meer intensief aan de Udense kant, naar steeds extensiever richting landelijk gebied en De Maashorst.

De Erphoevenweg is de hoofdstructuur van het plangebied en verbeeldt de geleidelijke overgang van stedelijkheid naar landschappelijkheid. Centraal in het plangebied ligt De Brink, een soort centrale ontmoetingsplek voor de nieuwe wijk.

1.4.1 Groenstructuur

De groene hoofdstructuur van Park Maashorst heeft een bosrijk karakter. Zo zijn de bewoners van de kamers 1, 2 en 3 verplicht om een gedeelte van hun kavel in te richten met bosachtige beplanting en bomen. In de kamers 2 en 3 liggen deze groene meters aan de voorzijde van de woningen. Ook het straatprofiel wordt van bosschages voorzien. Tussen (de oostzijde van) het ziekenhuis en kamer 4, richten we een zone in als groene wal/overgang. Dat doen we om milieutechnische redenen

(geluid) en om het directe zicht op de bebouwing van het ziekenhuis enigszins te ontnemen. De (gedeeltelijk verlegde) Erphoevenweg, die midden door kamer 4 loopt, wordt voorzien van stevige beplanting, bestaande uit een grotendeels tweezijdige boomstructuur.

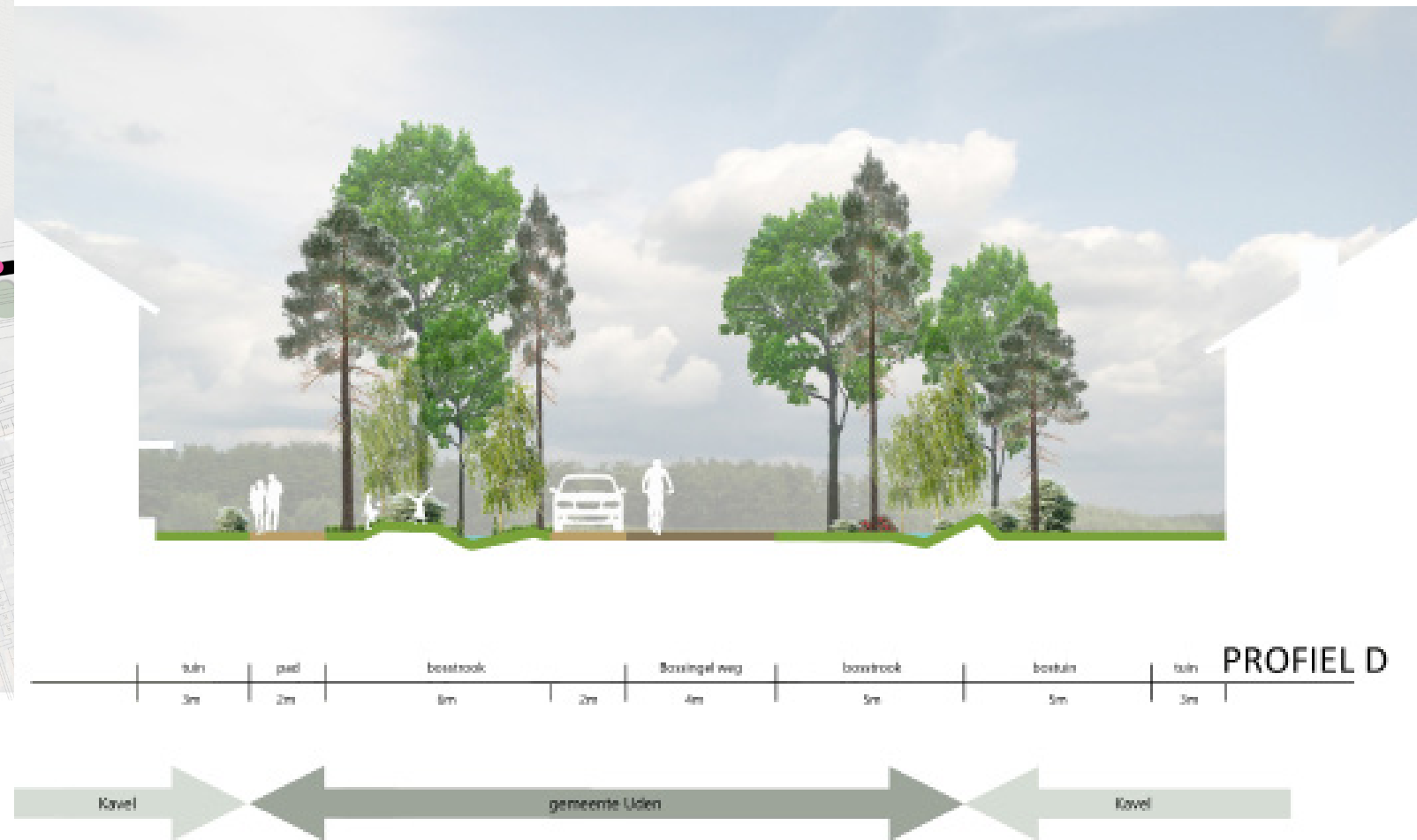
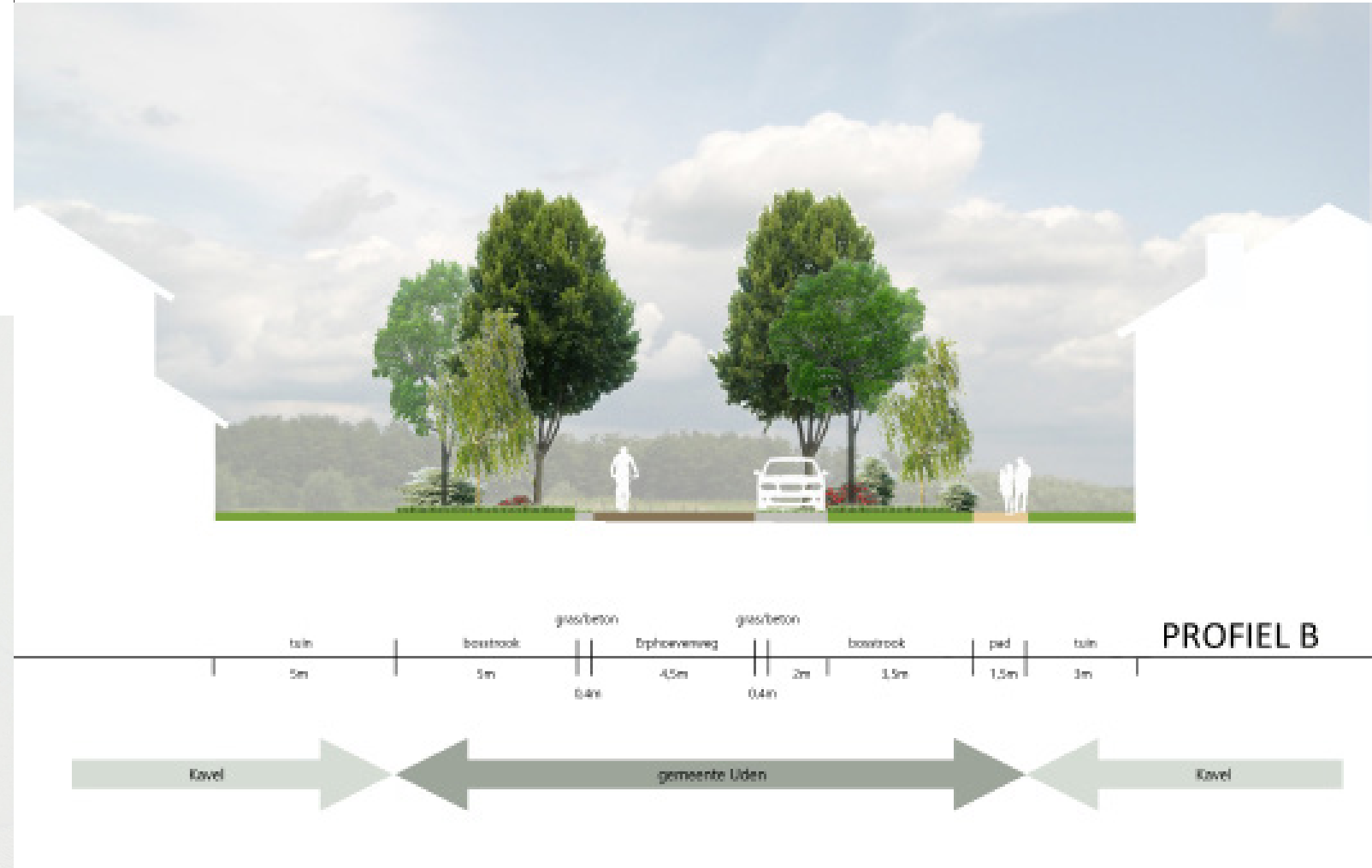
1.4.2 Wegenstructuur

De verkeersstructuur van Park Maashorst (kamers 2, 3 en 4) is eenvoudig van opzet. De Erphoevenweg is de structuurdrager van het nieuwe woongebied. Deze weg wordt wel gedeeltelijk verlegd om het verkeer van en naar de woonwijk te scheiden van het ziekenhuisverkeer. Vanaf de Rondweg wordt al het verkeer de Erphoevenweg op geleid, om zich daarna snel te splitsen in een verkeersstroom naar de woonwijk via een nieuw te creëren weg en een verkeersstroom naar het ziekenhuis (bevoorrading en personeel) over de oorspronkelijke weg. Ongeveer midden in het plangebied haakt de nieuwe weg weer aan op de huidige weg. Op de (vernieuwde) Erphoevenweg sluiten de ontsluitingsweggetjes aan die via grote lussen door de kamers of buurtjes lopen. Deze wegen worden door de gemeente gerealiseerd en krijgen een eigen vormgeving die past bij deze groene, meer landelijke wijk.

In de vormgeving en verschijningsvorm van de wegen en paden wordt de Erphoevenweg ingericht als een gebiedsontsluitingsweg. De Erphoevenweg wordt ook overal begeleid door een groenzone van 5 meter met daarin een laanbeplanting om de lintstructuur te versterken (profiel B). De lusstructuren in kamer 4 worden ingericht als woonstraten, begeleid door brede groenstroken met losse bosbeplanting (profiel D).



► Plangebied nieuwe woonvormen
Figuur 2



1.4.3 Langzaam verkeer

De hele wijk (kamers 1 tot en met 4) is per fiets goed bereikbaar. Een loopbrug over de Rondweg ter hoogte van de Erphoevenweg verbindt de bebouwde kom van Uden met Park Maashorst. Ook de fietsroute vanuit Zeeland haakt hierop aan en leidt de fietsers veilig door de wijk en naar/langs het ziekenhuis. Via de boulevard van het ziekenhuis komt de fietser bij de snelfietsroute F50 tussen Uden en Nistelrode.

1.4.4 Landbouw verkeer

De route voor landbouwverkeer sluit aan op de bestaande Erphoevenweg en vervolgt de route in westelijke richting over de Rondweg.

1.4.5 Openbaar vervoer

Bewoners en bezoekers van de nieuwe wijk kunnen gebruik maken van bestaande lijnen met haltes voor het ziekenhuis aan de Nistelrodeseweg. Voor Park Maashorst is geen nieuw openbaar vervoer beschikbaar.

1.4.6 Water

In de toekomstige situatie wordt het schone hemelwater (zogenaamde hemelwaterafvoer; HWA) niet op het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) aangesloten, maar separaat binnen het plangebied verwerkt. Dat betekent dat bij de verdere planuitwerking water op een duurzame wijze wordt verwerkt. Het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) wordt in de toekomstige situatie aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel in de omgeving. De aansluiting vindt plaats op de erfgrans met het toekomstig openbaar gebied van de gemeente. Op eigen terrein bent u zelf verantwoordelijk voor de aanleg.



► Park Maashorst
Natuurgebied als achtertuin

2. Waarden

We hebben als gemeente forse ambities op het gebied van duurzaamheid. Duurzame initiatieven met een gezond verdienmodel pakken we op en ondersteunen we waar mogelijk. Ook onder onze inwoners is veel animo voor duurzame plannen. Zo brachten Udenaar de Toekomst en G1000 al veel goede ideeën voort. Veel van die ideeën zijn al opgenomen in de Duurzaamheidsagenda 2015-2020 van de gemeente.

Groen, Gezond, Gastvrij, Gezellig en Gezamenlijk, dat is Uden. Deze 5G's vormen niet alleen het DNA van de gemeente, maar ze zijn ook leidend voor de gemeentelijke ambities voor de toekomst. Voor de ontwikkeling van Park Maashorst zijn de 2G's van Groen & Gezond maatgevend:

Groen: het is fijn wonen in een groene omgeving en het is juist daarom dat we bij de inrichting van Park Maashorst streven naar een woongebied met een landschappelijk karakter.

Gezond: Park Maashorst richt zich op het thema Gezond, in de betekenis van gezond leven, eten en bewegen, gebruik makend van de nabije natuur. Park Maashorst moet een gebied worden waar jong en oud fijn kunnen wonen en leven in een prettige omgeving.

De ambities om een duurzame woonomgeving te realiseren, hebben we bij het ontwerp van Park Maashorst onder andere vertaald naar een openbaar gebied met veel ruimte voor groen en ontspanning. De hoge belevingswaarde van het gebied zorgt straks voor extra woonkwaliteit. Daarnaast willen we onze duurzaamheidsambities ook toepassen op de woonomgeving en de kavels. Dit vraagt een extra inspanning van de ontwikkelende partijen en toekomstige bewoners van Park Maashorst.

De gemeente Uden streeft naar een duurzame toekomst. Duurzaamheid heeft wat ons betreft dan ook niet alleen betrekking op mogelijke maatregelen in de gebouwde omgeving, zoals de energievoorziening van woningen, hydrologisch neutraal ontwikkelen, flexibiliteit in het woningontwerp (waardoor woningen levensloopbestendig zijn), het

materiaalgebruik in bebouwing en de openbare ruimte, enzovoort. We schrijven deze prijsvraag uit om nieuwe voorstellen/woonconcepten een kans te bieden. We zullen deze onder andere beoordelen op de algemene regels van SDG (Sustainable Development Goals). Het project 'nieuwe woonvormen in Park Maashorst' is binnen gemeente Uden uniek.

Samengevat zijn onze ambities voor Park Maashorst:

1. Zichtbaarheid/beleving van een duurzame, groene en gezonde woonomgeving.
2. Een samenhangende, robuuste groenstructuur.
3. Ruimte voor zelfrealisatie (geldt alleen voor kamers 2 en 3).

Of in één zin: "Samen bouwen aan een groene en gezonde woonomgeving"



3. Onze vraag aan u

3.1 Ontwikkel een nieuwe woonvorm voor Uden

In onze Woonvisie 2020-2025 hebben we opgenomen dat we in Uden ruimte willen bieden aan nieuwe vormen van wonen, bij voorkeur in de omgeving van het ziekenhuis. In Park Maashorst is er namelijk ruimte voor!

Wij dagen u uit om ons te verrassen met een creatieve invulling, bijvoorbeeld wat betreft duurzaamheid en flexibiliteit (zoals modulaire woningen). De uiterlijke verschijningsvorm (architectonisch) is bij de beoordeling niet leidend, wel de vorm van wonen. De nieuwe woonvorm die uiteindelijk wordt gerealiseerd, moet een echte toevoeging zijn op het reeds bestaande woningaanbod in Uden.

3.2 Spelregels voor uw idee

In deze paragraaf vindt u de spelregels voor de prijsvraag nieuwe woonvormen. Als u deze spelregels volgt bij het indienen van uw idee maakt u kans om uw droom te realiseren. Past uw idee niet binnen deze spelregels? Dan zullen we het ook niet inhoudelijk beoordelen aan de hand van de criteria die voor de selectie zijn opgesteld.



► Ter inspiratie
Tiny houses

3.2.1 Nieuwe vorm van wonen

Uw idee betreft een nieuwe vorm van wonen voor Uden. Met deze prijsvraag dagen we u uit tot creativiteit op het gebied van nieuwe duurzame en flexibele vormen van wonen. Met woonvorm bedoelen we niet woningtypologieën (zoals vrijstaand, rij- etc.), maar andere vormen van wonen die nieuw zijn voor Uden (en voor Landerd, met het oog op de aanstaande gemeentelijke herindeling). Daarbij denken we aan groeps- of collectief wonen en klein wonen. Voorbeelden zijn geclusterde woonvormen (voor ouderen), meergeneratiewonen, begeleid wonen, maar ook klein wonen in de vorm van tiny houses.

3.2.2 Initiatiefnemer is een particulier

Met deze prijsvraag zijn wij op zoek naar een (burger)initiatief met een niet-professionele achtergrond ofwel particuliere initiatiefnemers of een collectief particulier opdrachtgeverschap. Dat u als particulier(en) wel professionele partijen nodig heeft om uw idee te ontwikkelen en realiseren, vormt uiteraard geen belemmering. Het staat u vrij deze partijen (zoals een bouwbedrijf, ontwikkelaar en/of belegger) te betrekken bij de planvorming en/of -uitwerking.

Professionele partijen (zoals een bouwbedrijf, ontwikkelaar en/of belegger) worden nadrukkelijk uitgesloten van deelname aan deze prijsvraag wanneer zij niet kunnen aantonen dat een collectief van vragers/burgers 'in the lead' is. Deze voorwaarde voegen we toe, omdat we burger(s)(initiatieven) een kans willen bieden om hun nieuwe woonvorm te realiseren en omdat we het belangrijk vinden dat de te realiseren woonvorm zo goed als mogelijk aansluit op de specifieke woonbehoefte van de doelgroep.

Een idee wordt ingediend door een particulier of een collectief van particulieren. Eénzelfde persoon mag maar bij één inschrijving betrokken zijn als initiatiefnemer. Personen mogen zich wel aan meerdere initiatieven verbinden ter ondersteuning van het initiatief.

3.2.3 Afmetingen van het plangebied

De oppervlakte van het plangebied dat de gemeente beschikbaar stelt voor nieuwe woonvormen is 4.500m². Uw idee beslaat dus niet meer vierkante meters dan deze 4.500 en moet passen binnen de (vaste) grenzen van het plangebied. Uw idee beslaat minimaal 1.500m².

Bij het indienen van uw idee geeft u aan hoeveel vierkante meter nodig is om uw idee optimaal te kunnen uitvoeren. We verzoeken u ook een minimale en maximale omvang (bandbreedte) aan te geven. Dit is voor ons nodig om te beoordelen of uw idee eventueel past naast een ander initiatief. Zie voor de uitleg paragraaf 4.2 (punt 6). De gemeente levert de grond bouwrijp op, nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is vastgesteld.

3.2.4 Beeldkwaliteit

Voor kamer 4 is geen beeldkwaliteitsplan opgesteld, maar er zijn wel enkele minimale eisen op het gebied van beeldkwaliteit waaraan uw idee moet voldoen. Het gaat dan met name over de maximale bouwhoogte en kleurgebruik. Deze eisen vindt u in bijlage 1 'Visie op beeldkwaliteit nieuwe woonvormen Park Maashorst kamer 4'.

3.2.5 Duurzaamheid

Voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat de vergunningaanvragen vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). Die eisen vloeien voort uit het Energieakkoord voor duurzame groei en uit de Europese Energy Performance of Buildings Directive (EPBD).

3.2.6 Openbare ruimte

De gemeente realiseert de openbare ruimte in kamer 4 om het plangebied heen. Daarvoor sluiten we wat betreft beeld aan bij kamers 2 en 3 in Park Maashorst. De openbare ruimte sluit direct aan op het plangebied en blijft eigendom van de gemeente. Kiest u voor inrichting van (semi-)openbare ruimte in uw plan dan is dat voor uw eigen rekening en risico.

3.2.7 Verkeer en parkeren

Uw idee sluit op een veilige manier aan op de openbare ruimte van de gemeente en het voorziet in voldoende parkeergelegenheid, zoals het gemeentebestuur voorschrijft (zie: [Nota parkeernormen Uden 2018](#)).

U kunt ook kiezen voor een gezamenlijk mobiliteitsconcept zoals deelauto's, waardoor de parkeerbehoefte wellicht lager uitvalt. Zo ontstaat letterlijk meer ruimte voor uw woonidee. Dit moet u dan wel goed onderbouwen.

3.2.8 Prijs, afname grond en bouwplicht

De koopsom van de grond (4.500m²) staat vast en bedraagt € 1.282.500 excl. BTW (grondprijs per 1 januari 2020). Mochten er meerdere ideeën nodig zijn om het plangebied te vullen, dan wordt deze koopsom evenredig verdeeld naar rato van gebruik. U voldoet de koopsom bij notarieel transport. De gronden worden beschikbaar gesteld wanneer het bestemmingsplan onherroepelijk is en de grond bouwrijp. De BTW (21%) over de koopsom is eveneens voor rekening van u als koper.

3.2.9 Beoordeling en gunning

De beoordeling van de inschrijvingen wordt uitgevoerd door een van tevoren vastgesteld beoordelingsteam. Op basis van het door het beoordelingsteam opgesteld selectieadvies neemt de gemeente Uden een selectiebesluit. Het selectiebesluit wordt aan alle inschrijvers bekend gemaakt. Het beoordelingsteam bestaat uit de volgende disciplines: Projectleider, Planeconoom, Medewerker volkshuisvesting, Stedenbouwkundige en Medewerker duurzaamheid.



3.2.10 Niet gunnen

De gemeente Uden is niet verplicht te gunnen. Wanneer hiervan sprake is, stelt de gemeente u zo spoedig mogelijk van een dergelijk besluit en de redenen hiervoor in kennis.

3.2.11 Gelijke stand

Wanneer twee of meer inschrijvers exact dezelfde eindscore behalen en om die reden voor gunning van de overeenkomst in aanmerking komen, wordt de overeenkomst gegund aan de inschrijver met de hoogste score op het onderdeel A1 'Toevoeging aan de huidige woningvoorraad van Uden' (zie hoofdstuk 5).

Wanneer er vervolgens nog steeds twee of meer inschrijvers voor gunning van de overeenkomst in aanmerking komen, bepaalt het lot aan wie van hen de overeenkomst wordt gegund. De betreffende inschrijvers worden tijdig op de hoogte gesteld dat er een loting plaatsvindt, waar en wanneer deze plaatsvindt en door wie de loting wordt voltrokken. De betreffende inschrijvers zijn bevoegd daarbij in persoon of bij gemachtigde aanwezig te zijn.

► Ter inspiratie
Bouwkeer-woningen

3.2.12 Indeling en ondertekening van de inschrijving

U kunt meedoen aan de prijsvraag als uw inschrijving voldoet aan hetgeen door de gemeente als de aanbestedende dienst wordt gevraagd. Uw inschrijving bevat dan per fase de volgende documenten c.q. onderdelen:

Fase 1: kennismaken

1. Een beschrijving van uw initiatief op het openbare participatieplatform www.udenaanhetwoord.nl, vorm vrij en niet vereist (zie toelichting in paragraaf 4.1)

Fase 2: selectie

2. Volledig ingevuld inschrijfformulier, conform bijlage 2
3. Beschrijving initiatief van maximaal vijf pagina's A4, als bijlage bij het inschrijfformulier
4. Ondersteunend beeldmateriaal van maximaal vier pagina's A3, vorm vrij en niet vereist
5. Overzicht betrokken partijen en mede-initiatiefnemers

Fase 3: gunning en uitwerking

6. Inschrijving KvK contractpartij
7. Ondertekende samenwerkingsovereenkomst, conform het concept in bijlage 4

Fase 4: realisatie

8. Er is voldaan aan alle punten uit de checklist in bijlage 3
9. Ondertekende koopovereenkomst.

3.2.13 Opbouw en voorwaarden van uw initiatief

De inschrijving moet volledig zijn en voldoen aan wat er door de gemeente wordt gevraagd. Aan de inschrijving worden de volgende voorwaarden gesteld:

- Alle gevraagde informatie wordt in de inschrijving opgenomen.
- De inschrijving voldoet aan de gestelde eisen.
- Er zijn geen voorwaarden of voorbehouden verbonden aan de inschrijving.
- De inschrijving is in de Nederlandse taal opgesteld.
- De inschrijving heeft een gestandsdoeningstermijn van minimaal drie maanden na de indieningsdatum.
- De inschrijving bevat in het kader van de AVG geen (bijzondere) persoonsgegevens waarom niet expliciet wordt gevraagd. Informatie die wel (bijzondere) persoonsgegevens bevat waarom niet expliciet is gevraagd, wordt als niet verzonden beschouwd.
- De gemeente stelt geen vergoeding beschikbaar aan de inschrijvers voor het opstellen en indienen van een inschrijving.
- De inschrijving is door u als initiatiefnemer(s) ondertekend
- U ontvangt een bevestiging van de inschrijving. Inschrijvingen die niet aan de voorwaarden voldoen, worden uitgesloten van verdere deelname. Hierover ontvangt u ook bericht. Mocht voor de gemeente duidelijk blijken dat er onbedoeld stukken ontbreken bij de inschrijving, dan kunnen wij de mogelijkheid geven deze stukken alsnog na te zenden.

4. Selectieproces

De voorwaarden die de gemeente stelt aan deelname aan deze prijsvraag gaan verder dan de voorwaarden die gelden bij een reguliere grondverkoop. Hoewel de opgave niet hetzelfde is als een aanbestedingsplichtige (overheids)opdracht, vertoont de procedure wel kenmerken daarvan. Wij behouden ons te allen tijde het recht voor om te besluiten niet te gunnen dan wel de procedure op te schorten of in te trekken.

Wilt u deelnemen aan de prijsvraag? In de volgende paragrafen beschrijven we de procedure. Die bestaat grofweg uit vier fasen:

1. Kennismaken
2. Selectie
3. Gunning en uitwerking
4. Realisatie

De eerste fase stelt u als mogelijke initiatiefnemer(s) in staat om het draagvlak voor uw idee te toetsen en kennis te maken met anderen die u kunnen helpen bij de uitwerking van uw idee. Wellicht ontmoet u andere initiatiefnemers met wie u een alliantie kunt vormen of kunt samenwerken. In deze fase vindt nog geen beoordeling plaats. U richt zich dan ook niet primair tot de gemeente, maar meer tot andere belangstellenden en (potentiële) initiatiefnemers. Pas in de tweede fase dient u uw idee in voor deelname aan de prijsvraag. Wanneer uw idee past binnen de spelregels, zoals genoemd in paragraaf 3.2, toetsen we het aan onze selectiecriteria. Vervolgens maken we in de derde fase een (of enkele) winnaar(s) bekend en nodigen we hen uit om hun idee verder te gaan uitwerken.

4.1 Fase 1: Kennismaken

Deze eerste fase is bedoeld om uw idee te delen met andere initiatiefnemers. Wellicht bent u nog op zoek naar gelijkgestemden met wie u dit idee kunt gaan realiseren? Of misschien heeft u nog partners nodig om de haalbaarheid van uw idee te vergroten?

U bent van harte welkom om uw idee te presenteren via ons participatieplatform 'Uden aan het woord'. Nadat u een account heeft aangemaakt, kunt u op deze website uw idee presenteren en het gesprek aangaan met anderen. U kunt uw idee presenteren tot 15 maart 2021.

We organiseren aan het eind van deze fase ook een digitale kennismakingsmarkt op 17 maart 2021. U kunt dan in contact komen met mensen die een bijdrage willen leveren aan uw idee. Hierna eindigt de fase van kennismaken.

NB. Presentatie van uw idee op 'Uden aan het woord' is niet verplicht en maakt nadrukkelijk geen onderdeel uit van de beoordeling in de latere selectiefase.

Op www.udenaanhetwoord.nl worden intellectuele eigendomsrechten gerespecteerd. Het is dan ook niet toegestaan om (onderdelen van) de op dit platform gepresenteerde ideeën zonder nadrukkelijke, schriftelijke toestemming van de eigenaar over te nemen of te gebruiken voor eigen gewin. Zoals in de gebruiksvoorwaarden van dit platform is opgetekend, behouden we ons ook het recht voor om inhoud te verwijderen die een inbreuk maakt op intellectuele eigendomsrechten. Inbreuken tegen het intellectueel eigendomsrecht kunt u melden via: info@udenaanhetwoord.nl.

4.2 Fase 2: Selectie

De selectiefase bestaat uit de volgende stappen:

1. **Vragenronde:** heeft u nog vragen? Leg ze dan nu voor aan de gemeente. Dat kan van 8 tot en met 31 maart 2021 via www.uden.nl/inwoners/projecten/park-maashorst-nieuwe-woonvormen (klik op 'vragen aan gemeente') en nieuwewoonvormen@uden.nl.
2. **Nota van inlichtingen:** wij bundelen uw (geanonimiseerde) vragen en beantwoorden ze in een nota van inlichtingen. Deze nota publiceren we uiterlijk 8 april 2021 op www.uden.nl/inwoners/projecten/park-maashorst-nieuwe-woonvormen en op 'Uden aan het woord'.
3. **Indienen:** vervolgens vragen we u om een schriftelijke presentatie te maken over uw idee van maximaal vijf pagina's A4. Lever deze presentatie aan via nieuwewoonvormen@uden.nl tot 13 mei 2021. Het inschrijfformulier (bijlage 2) moet volledig ingevuld worden ingediend zoals beschreven in de spelregels en paragraaf 3.2.
4. **Beoordeling en presentatie:** op basis van deze schriftelijke presentatie toetsen wij of uw idee voldoet aan alle voorwaarden zoals genoemd in paragraaf 3.2. Als uw idee aan de voorwaarden voldoet, nodigen we u uit om uw idee te komen presenteren en toelichten aan de jury, tijdens een vraaggesprek van 30 minuten. De jury kent aan uw idee vervolgens scores toe op basis van de criteria zoals weergegeven in hoofdstuk 5. Ideeën die niet voldoen aan de voorwaarden worden uitgesloten van verdere deelname en worden daarmee niet uitgenodigd voor de presentatie. U ontvangt hierover schriftelijk bericht.

Als uw idee niet de volledige oppervlakte van het plangebied beslaat, houden wij ons het recht voor meerdere initiatiefnemers te selecteren die hun plan verder uitwerken.

5. **Extra ronde:** als het winnende idee niet de volledige 4.500m² beslaat, volgt een vervolgronde: initiatiefnemers die niet worden geselecteerd nadat zij hun idee hebben gepresenteerd aan de jury, zullen we (wanneer er qua oppervlakte ruimte is voor realisatie van meer dan één idee) vragen of ze bereid zijn deel te nemen aan een vervolgronde. De ingediende ideeën worden in deze ronde opnieuw beoordeeld door de jury. Dit gebeurt niet in overleg met de winnende partij uit de eerste ronde. Aan de beoordelingscriteria wordt dan het criterium 'Passend bij het winnende idee uit de eerste ronde' toegevoegd (score max. 20 punten). Hieruit volgt een nieuwe rangorde met een winnende partij in de tweede ronde. Als er na deze tweede ronde nog steeds ruimte beschikbaar is op het perceel, behouden wij ons het recht voor om een derde ronde te doorlopen en zo verder tot het gehele perceel gevuld is.



► Ter inspiratie
Open verranda-woningen

Over de jury

Onder leiding van een onafhankelijke (technisch) voorzitter van Bizob (= partner van gemeente Uden voor inkoop, aanbestedingen en contractmanagement) bestaat de jury uit deskundigen op het gebied van wonen, stedenbouw, landschap, planologische procedures, financiën en projectleiding.

4.3 Fase 3: Gunning en uitwerking

Wanneer uw idee door de jury is geselecteerd, volgt er een bezwaarperiode (stand-still periode) van twee weken voor niet geselecteerde initiatieven. Daarna krijgt u vijf maanden de tijd om uw idee uit te werken tot een bouwplan. Dit bouwplan moet dusdanig zijn uitgewerkt dat het voldoende basis biedt voor de gemeente om het in een bestemmingsplan te verwerken. U bent zelf verantwoordelijk voor de financiering van deze voorbereiding en uitwerking.

Let wel: de gunning betreft dus een voorgenomen gunning. Deze is pas definitief als de stand-still periode zonder gevolgen kan worden afgesloten.

Tijdens deze fase organiseren we maandelijks overleg (5 keer) tussen u als initiatiefnemer, eventuele andere geselecteerde initiatiefnemers en de betrokken ambtenaren binnen de gemeente, om vragen te beantwoorden en de voortgang te monitoren. Na afloop van deze fase volgt er een definitief go/no-go moment. In de checklist in bijlage 3 vindt u welke documenten en stukken u op dat moment moet aanleveren. Wanneer alle vinkjes in de checklist gezet kunnen worden, zal de gemeente het bestemmingsplan opstellen en in procedure brengen.

De fase van gunning en uitwerking wordt afgesloten met ondertekening van een koop- en ontwikkelovereenkomst. In die overeenkomst zijn bijvoorbeeld ook de verplichtingen van u als initiatiefnemer(s) voor een bankgarantie, de administratieve voorwaarden, ontbindende voorwaarden, uitvoeringsvoorwaarden en randvoorwaarden met betrekking tot de uitvoering van de overeenkomst opgenomen.

4.4 Fase 4: Realisatie

Wanneer u na fase 3 (een deel van) de grond definitief wordt gegund, gaat u uw idee tot uitvoer brengen. Als de bestemmingsplanwijziging gereed is, vindt de grondoverdracht plaats en kunt u starten met de bouw en uitvoering van uw plan.



► Ter inspiratie
Houten tiny houses

5. Selectiecriteria

Als u wilt deelnemen, moet u voldoen aan de spelregels zoals opgenomen in hoofdstuk 3 en levert u de documenten aan zoals opgenomen in paragraaf 4.6 bij fase 2. Ideeën die voldoen, worden door de jury beoordeeld op kwaliteit aan de hand van de volgende criteria.

A. Idee Totaal max. 60 punten	Doelstelling De gemeente streeft naar een hoogwaardig, duurzaam, groen en gevarieerd woonmilieu. Uw woonidee moet vernieuwend zijn en er moet aantoonbaar behoefte aan zijn. Daarnaast is het voor de gemeente van belang dat uw idee passend is bij Park Maashorst en aansluit bij de Sustainable Development Goals (SDG) voor nieuwe woonvormen.	
	A1. Uw idee is een toevoeging aan de huidige woningvoorraad van Uden (voorwaarde). De mate waarin uw idee een toevoeging is wordt beoordeeld. Bij de beoordeling letten we met name op: • Het concept ‘nieuw’. Deze ‘nieuwe’ woonvorm bestaat nog niet (of nauwelijks <10 woningen) in Uden of nog niet in deze vorm. • Het concept ‘nieuw’. Deze ‘nieuwe’ woonvorm bestaat nog niet (of nauwelijks <10 woningen) in Landerd of nog niet in deze vorm. • De doelgroep die u wilt bereiken en de toegevoegde waarde van uw idee voor het leven van de mensen die er gaan wonen. • De manier waarop het ‘samen’ in samen wonen is uitgewerkt. • De reden waarom de woonbehoefte volgens u in Uden gerealiseerd moet worden.	max. 20 punten
	A2. U Uw idee is passend in Park Maashorst, u motiveert waarom dit de plek is om uw idee te verwezenlijken.Bij de beoordeling letten we met name op: • De meerwaarde van uw idee voor de ruimtelijke kwaliteit van Park Maashorst. • De relatie van uw idee met de directe omgeving en de openbare ruimte en de bijdrage van uw initiatief aan de kwaliteit daarvan.	max. 20 punten
	A3. Uw idee is duurzaam. U onderbouwt hoe uw idee voldoet aan de SDG’s op het gebied van duurzaamheid.	max. 20 punten

B. Haalbaarheid Totaal max. 40 punten	Doelstelling De gemeente hecht groot belang aan een plan dat haalbaar en daadwerkelijk realiseerbaar is.	
	B1. U toont de woonbehoefte(n) van deze doelgroep aan. Punten worden toegekend naarmate u de afname/het gebruik concreet weet aan te tonen (in percentage van het totale aanbod/idee).	max. 20 punten
	B2. U overlegt een plan waaruit blijkt hoe u de exploitatie rond krijgt en dat dit aansluit bij de mogelijkheden van uw doelgroep. Bij de beoordeling letten we met name op: • De (financiële) haalbaarheid van uw idee is onderbouwd en aangetoond. • De mate waarin u de gemeente weet te overtuigen dat uw idee daadwerkelijk financieel haalbaar is. • De mate waarin u de gemeente weet te overtuigen dat uw plan realiseerbaar is. • De mate waarin u de risico’s beheersbaar maakt. • De mate waarin de beoogde (financiële) bijdrage van de gebruikers passend is bij hun (financiële) mogelijkheden.	max. 20 punten

Beoordeling
Bovenstaande criteria worden per sub-criterium (A1, A2 etc.) beoordeeld. Per sub-criterium wordt een score toegekend tussen de 0 en de 20. Een sub-criterium waarbij geen enkele meerwaarde wordt geconstateerd, wordt beoordeeld met de score 0. Bij een uitmuntende beoordeling wordt een maximale score van 20 toegekend aan het betreffende sub-criterium.

6. Disclaimer / tot slot

Contactpersoon prijsvraag : Douwe van de Goorberg
Telefoonnummer : 06-4616 1192
E-mailadres : d.vandegoorberg@bizob.nl

We hebben dit document met zorg samengesteld. Als u toch onjuistheden, gebreken of onvolkomenheden tegenkomt in deze prijsvraag, de bijlagen of procedure, laat ons dit dan direct weten via bovenstaande contactpersoon. Tekortkomingen die worden geconstateerd na het indienen van uw idee, leiden niet meer tot aanpassing van deze prijsvraag. Door het indienen van uw idee, gaat u akkoord met de inhoud van deze prijsvraag, de bijlagen en procedure.

Alle ingediende ideeën worden na ontvangst eigendom van de gemeente Uden/Landerd/Maashorst. We zullen ze uiteraard vertrouwelijk behandelen.

Dit document mag uitsluitend worden gebruikt voor deze procedure. Andere toepassing is nadrukkelijk niet toegestaan.

Aan de foto's en illustraties in dit document kunnen geen rechten worden ontleend t.a.v. de beoordeling van in te dienen ideeën. Ze zijn puur bedoeld ter illustratie.



► Park Maashorst
Een prachtig woongebied aan de noordzijde van Uden

Verklarende woordenlijst

Bestemmingsplan

Regelt hoe het grondgebied van de gemeente bebouwd of gebruikt mag worden. De functie die het gebied heeft, bepaalt wat mogelijk is. De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vast. Ze wijst daarmee de bestemming aan, ofwel de functie van de grond. Ook geeft ze regels over het gebruik van de grond en wat daarop gebouwd is of mag worden. Een aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt getoetst aan de hand van het bestemmingsplan. Net als haar inwoners moet ook de gemeente zich aan het bestemmingsplan houden. Zie ook: www.uden.nl/inwoners/bouwen-en-verbouwen/bestemmingsplannen. Alle bestemmingsplannen voor Uden vindt u op: www.ruimtelijkeplannen.nl

Bouwrijp

Een vakterm waarmee de volgende werkzaamheden en hoedanigheden worden bedoeld:

- Er kan op grond van een ruimtelijke maatregel een doel (bebouwing en of aan te leggen voorzieningen) worden gerealiseerd waarvoor de grond is aangekocht;
- Er zijn of worden openbare wegen (bouwwegen of definitieve wegen) aangelegd, zodat de verkochte grond ontsloten is en bereikbaar vanaf de openbare weg;
- Er zitten geen vreemde obstakels meer in de grond zoals boomstronken, oude funderingen en putten;
- Eventuele niet te handhaven opstallen zijn gesloopt;
- Eventuele niet te handhaven bomen zijn gerooid;
- De grond wordt geleverd zoals deze er ten tijde van het ondertekenen van de koopovereenkomst bij ligt.

De Gemeente kan niet aansprakelijk worden gehouden voor vertragingen en/of andere ongemakken die voortvloeien uit de gedragingen of handelswijze van nutsbedrijven of andere derden.

Extensieve woningbouw

Relatief weinig woningen per km². Zie ook: intensieve woningbouw

Grondgebonden woning

Woning die rechtstreeks toegankelijk is op straatniveau en waarvan één van de bouwlagen aansluit op het maaiveld (= straatniveau). Grondgebonden woningen hebben meestal een terras en/of een tuin. Ze zijn het tegenoverstelde van gestapelde woningen. Grondgebonden woningen hebben meestal een terras en/of een tuin. Ze zijn het tegenoverstelde van gestapelde woningen.

Initiatiefnemer

Iemand die bij de gemeente een idee/vergunningaanvraag indient. Meestal gaat het om een bouwplan.

Intensieve woningbouw

Relatief veel woningen per km². Zie ook: extensieve woningbouw.

Kamer

Een deel van een plangebied. Meestal wordt een groter gebied waar woningbouw is gepland, onderverdeeld in verschillende kamers. Die onderverdeling volgt vaak de natuurlijke grenzen van het gebied, zoals een sloot, straat of perceelsgrens van een naastgelegen perceel. Elke kamer heeft dan een eigen karakter.

Kavel

Een samenhangend stuk grond dat één bepaalde vorm van gebruik heeft en dat meestal is omgeven door een duidelijk herkenbare grens, meestal de kadastrale grens. De gemeente verkoopt ook kavels. Dat zijn stukken grond waarop een huis of bedrijf kan worden gebouwd.

Omgevingsvergunning

Een vergunning voor het realiseren van een bouwwerk (bijvoorbeeld een woning) of ingreep en/of een vergunning voor bedrijfsactiviteiten die mogelijk hinder voor mens en milieu zullen veroorzaken (milieuvergunning). In Uden wordt de omgevingsvergunning verleend door het college van burgemeester en wethouders.

Onherroepelijk bestemmingsplan

Een bestemmingsplan is onherroepelijk als het is vastgesteld en er geen beroep is ingediend. Als er wel een beroep is ingediend, wordt het plan pas na de uitspraak van de Raad van State onherroepelijk (afhankelijk van de uitspraak). Er kan dan niks meer in het plan worden gewijzigd. Zie: www.uden.nl/inwoners/bouwen-en-verbouwen/bestemmingsplannen/procedure-bestemmingsplan/

Openbare ruimte

Ook wel publieke ruimte genoemd. De ruimte die voor iedereen toegankelijk is. Het is een fysieke plaats waar een groot deel van het publieke leven zich afspeelt. In de situatie van Park Maashorst staat het voor de ruimte tussen de particuliere kavels, die in bezit is van de gemeente en die voor iedereen vrij toegankelijk is.

Particulier

Een privépersoon; iemand die niet namens een bedrijf of instantie handelt, maar puur namens zichzelf als individuele persoon.

Plangebied

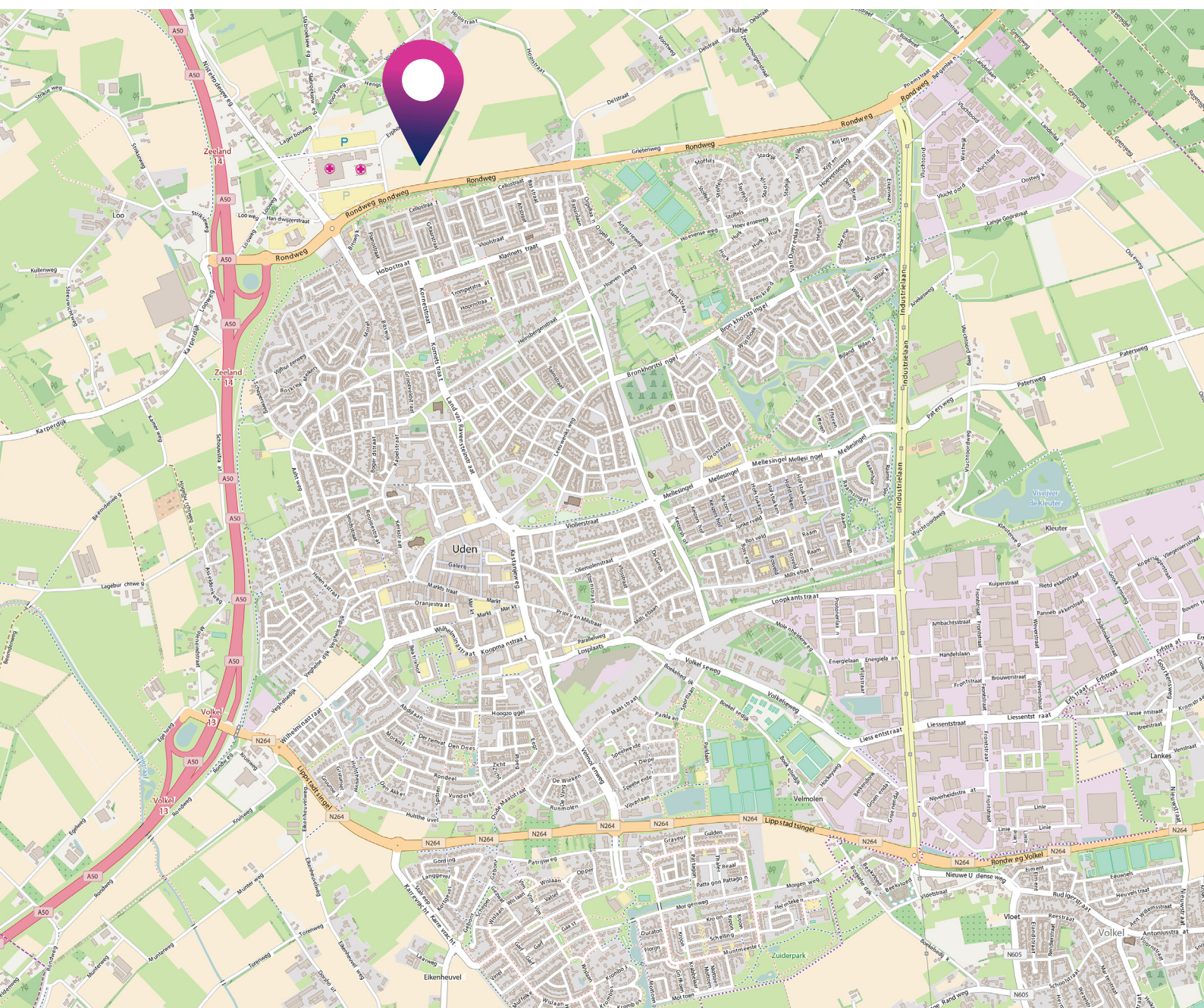
Een gebied dat de gemeente heeft bestemd voor een ontwikkeling, bijvoorbeeld voor woningbouw.

Uden

De volledige gemeente Uden, inclusief kerkdorpen.



► Park Maashorst
Genieten van de nabije natuur



Gemeente Uden
Markt 145, 5401 EJ Uden

Telefoonnummer: 0413 281 911
Email: info@uden.nl