

Verkoop Maranathakerk

Verkoopleidraad



November 2024



Inhoud

1	Inleiding	4
1.1	Ambitie gemeenteraad	4
1.2	Doel van deze leidraad	4
1.3	De Dataroom	4
1.4	Leeswijzer	4
2	Het project	5
2.1	Achtergrond van de herontwikkelingslocatie	5
2.2	Ruimtelijke uitgangspunten	6
2.2.1	Stedenbouw	6
2.2.2	Bestaand groen	6
2.2.3	Historische kwaliteiten	6
2.2.4	Parkeren	7
2.3	Duurzame ambities	7
2.3.1	Circulaire sloop	7
2.3.2	Duurzaamheidsambitie nieuwbouwwoningen	7
2.3.3	Natuurinclusiviteit en biodiversiteit	8
2.3.4	Wet Natuurbescherming	8
2.4	Programmatische uitgangspunten	8
2.4.1	Woonprogramma	8
2.4.2	Zorgprogramma	9
2.5	Uitgangspunten samenwerking	9
2.5.1	Gemeente	9
2.5.2	Klankbordgroep	10
2.5.3	Beoordelingscommissie	10
2.6	Financiële uitgangspunten	10
2.6.1	Staat van het verkochte	10
2.6.2	Betaling koopsom	11
2.6.3	Openbaar gebied	11
2.6.4	Start werkzaamheden	11
2.6.5	Minimale grondbod	11
2.6.6	Optimalisaties	11
3	De verkoopprocedure	13
3.1	Aanmelding	13
3.1.1	Mijlpalen	13
3.1.2	Indieningsvereisten aanmelding	13
3.2	Ronde I: Schetsontwerp	14
3.2.1	Mijlpalen	14
3.2.2	Indieningsvereisten ruimtelijk schets	14
3.3	Ronde II: Conceptueel plan en grondaanbieding	15
3.3.1	Mijlpalen	15
3.3.2	Indieningsvereisten aanbieding	15

3.4	Overeenkomst	16
3.5	Deelnamevergoeding	16
4	Beoordeling	17
4.1	Beoordelingscommissie	17
4.2	Beoordeling aanmelding.....	17
4.3	Ronde I: Schetsontwerp	17
4.3.1	Beoordelingscriteria	17
4.3.2	Werkwijze beoordelingscommissie in Ronde I	18
4.4	Ronde II: Conceptueel plan met grondaanbieding	19
4.4.1	Beoordelingscriteria	19
4.4.2	Werkwijze beoordelingscommissie Ronde II	19
	Bijlage I Deelnamevoorwaarden	20

1 INLEIDING

De gemeenteraad van Castricum heeft in zijn vergadering van 23 mei 2024 het ruimtelijk kader voor de herontwikkeling van de Maranathakerk vastgesteld. De gemeente is nu op zoek naar een daadkrachtige marktpartij die binnen dit ruimtelijk kader de gewenste woningen en zorgpraktijk kan realiseren.

1.1 Ambitie gemeenteraad

Ook in Castricum is de woningnood hoog. Daarnaast is de gemeente zich bewust van het ontbreken van ruimte bij huisartsenpraktijken. Zowel wonen als ruimte voor zorg staat daarom hoog op de prioriteitenlijst. Met voorliggende openbare verkoopprocedure zoekt de gemeente naar een daadkrachtige marktpartij die voorliggende ontwikkeling binnen de gestelde randvoorwaarden kan realiseren.

1.2 Doel van deze leidraad

Het doel van deze verkoopleidraad is het verstrekken van eenduidige en transparante informatie over hoe marktpartijen zich kunnen aanmelden als gegadigde, welke vereisten van toepassing zijn en welke werkwijze de gemeente hanteert bij de selectie.

Deze openbare verkoopprocedure is geen aanbestedingsprocedure in de zin van de Aanbestedingswet 2012 en/of Europese wet- en regelgeving. De algemene beginselen van het aanbestedingsrecht zijn niet op deze procedure van toepassing. De algemene beginselen van behoorlijk bestuur zijn wel van toepassing.

1.3 De Dataroom

In deze verkoopleidraad en bijbehorende, maar zelfstandig leesbare, deelnamevoorwaarden wordt veelvuldig gesproken over een dataroom. In de dataroom is de planlocatie weergegeven en staat alle informatie over de herontwikkeling. Gedurende de verkoopprocedure zal de dataroom actueel worden gehouden door de gemeente. Gegadigden ontvangen per We-Transfer een kopie van de volledige dataroom. Zodra informatie aan de dataroom wordt aangepast of aangevuld, krijgen alle deelnemers hierover gelijktijdig bericht. Per ronde sluit/ befrist de gemeente de dataroom.

1.4 Leeswijzer

Na deze algemene inleiding wordt in hoofdstuk twee het planvoornemen toegelicht waarom de gemeente de locatie wil verkopen. In hoofdstuk drie wordt vervolgens het verkoopproces beschreven en in hoofdstuk vier worden de beoordelingscriteria geduid. In de twee bijlagen zijn zowel de deelname voorwaarde als het vastgestelde ruimtelijk kader bijgevoegd.

2 HET PROJECT

2.1 Achtergrond van de herontwikkelingslocatie

In 2020 heeft de gemeente Castricum de Maranathakerk aangekocht. De kerk wordt nu gebruikt door het Supreme College Nederland. In 2021 heeft de gemeenteraad een motie aangenomen over de herbestemming en de herontwikkeling van de locatie Maranathakerk. Ter uitvoering van deze motie is een volumestudie uitgevoerd, waarin meerdere varianten voor nieuwbouw zijn geschetst. Op 8 juni 2023 heeft de gemeenteraad uit deze verschillende varianten een keuze gemaakt. Deze voorkeursvariant is een combinatie van woningbouw (meergezinswoningen, 40% sociale huur en 60% koop) en een zorgpraktijk. Op verzoek van de gemeenteraad is nog onderzocht of meer woningen mogelijk waren op deze locatie. Kans is gezien om aan de voorkeursvariant vier woningen toe te voegen. Naar aanleiding van aanvullend onderzoek en participatie is de footprint van bebouwing aangepast, waarbij uitgangspunt is geweest om zoveel mogelijk bomen op de locatie te behouden. Behoud van de aanwezige bomen en het toevoegen van bomen is onderdeel van de visie. Het in mei 2024 vastgestelde ruimtelijk kader is het resultaat hiervan.

De Maranathakerk bevindt zich op een unieke plek in de structuur van de gemeente Castricum. Niet alleen is de kerk centraal gelegen te midden van omliggende woonwijken, ook ligt de locatie strategisch ten opzichte van de bestaande hoofdinfrastructuur. De gemeente is eigenaar van zowel de Maranathakerk als het omliggend openbaar gebied. De gemeente Castricum heeft het initiatief genomen om de herontwikkelingslocatie te verkopen via de voorliggende verkoopprocedure. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Castricum, sectie B nummers: 9906, 9907 (gedeeltelijk) en 12148 (gedeeltelijk) gezamenlijk groot circa 4.550 m². De footprint van bebouwing (daarbinnen) is circa 1.137 m².



Figuur 1: Planlocatie uit Ruimtelijk Kader

2.2 Ruimtelijke uitgangspunten

2.2.1 Stedenbouw

Uitgangspunt bij de herontwikkeling van de Maranathakerk is behoud van de bestaande configuratie. Het uitgangspunt van de nieuwe bebouwingmassa is de centrale positie op de kavel, op respectabele afstand van omliggende woningen en los van de omliggende wegen. In de afstand tot de omliggende wegen kunnen bestaande en nieuw aan te planten bomen hun plek krijgen. Uitgangspunt is behoud van de bestaande bomen en de aanplant van een nieuwe bomen.



Figuur 2: Visiekaart Ruimtelijk Kader

2.2.2 Bestaand groen

De gemeente heeft een boomeffectanalyse uit laten voeren om de effecten van het ruimtelijk kader inzichtelijk te maken. Nagenoeg alle bomen binnen de Planlocatie hebben een behoorlijke leeftijd en omvang en nog een behoorlijke toekomstverwachting. Het conceptueel plan als uitwerking van het ruimtelijk kader dient rekening te houden met de aanbevelingen in de rapportage.

De footprint van de bebouwing is aangepast op de resultaten van de boomeffectanalyse, waarbij uitgangspunt is geweest om zoveel mogelijk bomen op de locatie te behouden. Behoud van de aanwezige bomen en het toevoegen van bomen is onderdeel van de visie.

De boomeffect analyse is opgenomen als bijlage 1 in de Dataroom.

2.2.3 Historische kwaliteiten

De huidige Maranathakerk wordt gekenmerkt door moderne soberheid en spaarzame toepassing van traditionele kerksymboliek en –architectuur, en klassieke decoraties. BOEi heeft in opdracht van de gemeente de cultuurhistorische kernkwaliteiten van de Maranathakerk onderzocht. Kernkwaliteiten zijn de kwaliteiten van het gebouw die de identiteit weergeven, en die bij het ontwerp van de herontwikkeling richtinggevend en inspirerend zijn. Het rapport is bedoeld als inspiratiebron voor het ontwerpen van de nieuwbouw.

Uitgangspunt bij herontwikkeling is om zoveel mogelijk van de kernkwaliteiten van de huidige bebouwing terug te laten komen in de nieuwbouw. Het conceptueel plan als uitwerking van het ruimtelijk kader dient zo optimaal mogelijk de huidige kernkwaliteiten te integreren in de nieuwbouw.

De rapportage van BOEi over de kernkwaliteiten van de Maranathakerk is opgenomen als [bijlage 2](#) in de Dataroom. In het ruimtelijk kader ([bijlage 3](#)) in de Dataroom is een samenvatting opgenomen.

2.2.4 Parkeren

De Nota Parkeernormen 2020 Gemeente Castricum is van toepassing. Het conceptueel plan als uitwerking van het ruimtelijk kader dient te voldoen aan de vigerende parkeernormen van de gemeente Castricum. In het ruimtelijk kader is een passend aantal parkeerplaatsen opgenomen voor zowel binnen alsook buiten de planlocatie. Dit voorstel gaat niet uit van deelauto's en andere mobiliteitscorrecties. De parkeerplaatsen gelegen buiten de planlocatie aan de Koning Willemstraat (zoals aangegeven in het Ruimtelijk Kader), behoren ook tot het planvoornemen. Het conceptueel plan scoort onvoldoende als niet aan de parkeernormen wordt voldaan.

De nota parkeernormen gemeente Castricum is opgenomen als [bijlage 4](#) in de Dataroom.

2.3 Duurzame ambities

2.3.1 Circulaire sloop

Een circulaire economie is nodig om in de toekomst welvarend te blijven leven op een gezonde planeet, met een duurzame en sterke economie. In een circulaire economie gebruiken we producten en grondstoffen steeds opnieuw waardoor ze behouden blijven en er steeds minder primaire grondstoffen nodig zijn. De bouwsector is verantwoordelijk voor 50% van het grondstoffenverbruik, waardoor er veel milieuwinst te behalen is door het toepassen en stimuleren van circulariteit in de bouwsector. Daarom hanteert de gemeente Castricum voor de sloop van het bestaande gebouw de principes van de 'Circulaire oogstvoorschriften Maranathakerk Castricum'. Uw voorstel dient toepassing te geven aan alle genoemde eisen en wensen, waarbij gegadigde wordt beschouwd als opdrachtgever en/of opdrachtnemer.

De circulaire sloop oogstvoorschriften zijn opgenomen als [bijlage 5](#) in de Dataroom.

2.3.2 Duurzaamheidsambitie nieuwbouwwoningen

De gemeente Castricum streeft naar een toekomstbestendige gebiedsontwikkeling. Dit doen we onder andere door te werken volgens de principes van het Convenant Toekomstbestendig Woningbouw. Dit convenant is ontstaan in de MRA en de Provincie Utrecht vanuit de ambitie om verschillende duurzaamheidsambities onderdeel te maken van de woningbouwopgave. Met het Convenant creëren we een gelijk speelveld voor de markt door helderheid te scheppen in onze wensen en ambities. Voor de bouw van de woningen gaat het om de volgende vier thema's:

- Energie;
- Circulaire Economie;
- Duurzame Mobiliteit;
- Gezonde leefomgeving.

Per thema bestaat er een toetsingskader met drie ambitieniveaus; brons, zilver en goud. De gemeente Castricum heeft het convenant ook ondertekend. We streven naar het zilveren ambitieniveau, maar voor alle thema's geldt dat uw voorstel minimaal aan het bronzen ambitieniveau dient te voldoen.

Het toetsingskader kunt u vinden op 11 t/m 16 van het convenant, toegevoegd als [bijlage 6](#) in de Dataroom.

2.3.3 Natuurinclusiviteit en biodiversiteit

De gemeente Castricum geeft invulling aan de opdracht uit het Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie en heeft haar ambities rondom klimaatadaptatie geformuleerd in het Beleidsplan en Uitvoeringsprogramma 2023-2026 'Op weg naar een klimaatadaptieve en natuurinclusieve gemeente'. Voor natuurinclusiviteit en biodiversiteit hanteert de gemeente voor bouwplannen een puntensysteem. Uw voorstel dient minimaal 30 punten te scoren op natuurinclusief bouwen, inclusief een ecologisch advies over hoe deze natuurinclusieve maatregelen lokaal adequaat toe te passen. Daarnaast is er een klimaatadaptatietoets om in te vullen, waarmee getoetst kan worden op voldoende klimaatadaptieve maatregelen voor een toekomstbestendige en water robuuste inrichting.

Het puntensysteem natuurinclusief bouwen [bijlage 7](#) en de klimaatadaptatietoets kunt u vinden in [bijlage 8](#) in de Dataroom, in de bijlagen van deze verkoopleidraad is het puntensysteem opgenomen.

Mogelijk kan er qua ecologisch advies ook gebruik gemaakt worden van ecologisch onderzoek dat de gemeente binnenkort laat uitvoeren voor de warmtetransitie.

2.3.4 Wet Natuurbescherming

Naast het natuurinclusief bouwen moet er bij slopen en bouwen ook een quick scan voor de Wet Natuurbescherming uitgevoerd worden.

2.4 Programmatische uitgangspunten

2.4.1 Woonprogramma

Het ruimtelijk kader gaat uit van een woningbouwprogramma met daarin 20 appartementen, waarvan tenminste 8 woningen als sociale huurwoning en 8 woningen middel dure koop- of huur. Sociale woningen zijn woningen in categorie 1 en 2 van de regionale woonvisie. Middeldure woningen zijn woning in categorie 3. De overige vier woningen mogen binnen de vrije markt worden gerealiseerd.

	Koop	Huur
Categorie 1	Tot € 224.625	Tot € 650,33
Categorie 2	€ 224.625,- tot € 292.000,-	€ 650,33 tot € 879,66
Categorie 3	€ 292.000,- tot € 390.000,-	€ 879,66 tot € 1.029,39
Categorie 4	Vanaf € 390.000,-	Vanaf € 1.029,39

Het voorstel scoort beter naar mate u een goede prijs kwaliteitverhouding realiseert, meer woningen als huur realiseert en een groter aandeel in een betaalbaar segment (categorie 1 t/m 3). De prijzen van de woningen worden jaarlijks geïndexeerd. Wij prefereren een samenwerking met KennemerWonen of andere toegelaten instelling zoals bedoeld in de Woningwet, maar indien dit niet mogelijk is kunnen de woningen worden verhuurd met toepassing van de gemeentelijke doelgroepenverordening.

De Doelgroepenverordening gemeente Castricum is toegevoegd als [bijlage 9](#) in de Dataroom.

2.4.2 Zorgprogramma

In het ruimtelijk kader is een zorgpraktijk van tenminste 750 m² bvo (12 behandelkamers) voorzien. De zorgpraktijk mag zowel verkocht als verhuurd worden aan een- of meerdere zorgverleners.

In het voorstel dient u aan te geven op welke wijze u deze ruimte duurzaam beschikbaar kunt houden voor de zorgfunctie. Het voorstel scoort beter naarmate het ruimte biedt aan lokale huisartsen.

2.5 Uitgangspunten samenwerking

2.5.1 Gemeente

De gemeente is vertegenwoordigd door een integraal projectteam aangestuurd door een projectleider. In het projectteam zijn verschillende disciplines betrokken. Het projectteam heeft periodiek een afstemmingsmoment met het gemeentebestuur. Na contractvorming wordt een periodieke overlegstructuur verwacht.

In het voorstel verwachten wij een samenwerkingsvoorstel waarin het projectteam optimaal wordt betrokken en geïnformeerd tegen een zo minimaal mogelijke inzet en het projectteam zoveel mogelijk wordt ontzorgd.

2.5.2 Klankbordgroep

Zowel de direct omwonenden, het Cuypersgenootschap en HONK vormen voor de gemeente belangrijke stakeholders. De gemeente zal hen actief betrekken en uitnodigen om een gezamenlijke klankbordgroep te formeren, welke partijen betrokken wordt bij de selectie van de gewenste marktpartij. Deze klankbordgroep zal gevraagd worden om de schetsontwerpen uit ronde I te beoordelen en te voorzien van een rangorde, alsmede de ingediende conceptuele plannen uit ronde II te beoordelen op rangorde na een korte presentatie door de deelnemende marktpartijen.

De klankbordgroep leden hebben een adviesrol richting de beoordelingscommissie.

2.5.3 Beoordelingscommissie

De beoordeling van de in deze verkoopleidraad genoemde criteria wordt uitgevoerd door de beoordelingscommissie. Deze gemeentelijke commissie stelt op basis van haar beoordeling een Procesverbaal op, dat wordt voorgelegd aan het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Castricum. Op grond van dit Procesverbaal bepaalt het College welke marktpartijen doorgaan naar ronde II en met welke marktpartij de aankoop uiteindelijk voorlopig wordt gegund ter voorbereiding op de contractvorming,

De beoordelingscommissie bestaat uit:

1. projectleider;
2. adviseur stedenbouw;
3. adviseur planeconomie.

De beoordelingscommissie kan aanvullend worden geadviseerd door:

4. civieltechnisch adviseur;
5. adviseur ruimtelijke ordening;
6. adviseurs duurzaamheid;
7. adviseur archeologie en cultuurhistorie;
8. verkeerskundige;

De beoordelingscommissie mag, als zij dit noodzakelijk acht, extern advies inwinnen of andere dan bovengenoemde functies of disciplines bij de beoordeling betrekken.

In hoofdstuk 4 is de werkwijze van de beoordelingscommissie verder toegelicht.

2.6 Financiële uitgangspunten

2.6.1 Staat van het verkochte

De planlocatie “De Maranathakerk” is weergegeven in figuur 2. De planlocatie (aangegeven met rode lijn met stippen) wordt deels in gebruik gegeven voor de realisatie van de openbare ruimte en is voor een ander deel bestemd voor de te realiseren bebouwing. De bebouwingscontour is weergegeven met een rode doorgetrokken lijn. Gronden binnen de bebouwingscontour worden in de huidige staat verkocht en geleverd, vrij van huur, pacht of andersoortig gebruik. Thans is het Supreme College Nederland gevestigd in de Maranathakerk. Op het moment van de juridische levering van de grond is de huur met het Supreme College Nederland beëindigd. Het openbaar gebied binnen de planlocatie wordt door de marktpartij ingericht. Daarnaast dienen

parkeervakken buiten de planlocatie te worden gerealiseerd aan de Koning Willemstraat om te kunnen voldoen aan de vigerende parkeernormen.

Het concept van de koop- en realisatieovereenkomst is toegevoegd als [bijlage 10](#) in de Dataroom.

2.6.2 Betaling koopsom

Bij ondertekening van de Overeenkomst verwachten wij een aanbetaling van tenminste 10% van de voorgestelde koopsom. De betalingsverplichting voor het restant is verschuldigd uiterlijk bij levering. Een aanbieding voorstel scoort beter als een groter deel van de koopsom eerder betaald wordt.

2.6.3 Openbaar gebied

De openbare ruimte binnen het plangebied dient na inrichting door ontwikkelaar te worden opgeleverd aan de gemeente.

2.6.4 Start werkzaamheden

De sloop van de bestaande opstallen dient plaats te vinden op basis van een door de gemeente goedgekeurd sloopplan dat voldoet aan de oogstvoorschriften. De aanleg van de openbare ruimte dient plaats te vinden op basis van een door de gemeente goedgekeurd en vastgesteld technisch inrichtingsplan voor de openbare ruimte, voorzien van een RAW-bestek.

2.6.5 Minimale groundbod

De minimale waarde van de planlocatie in huidige staat (inclusief opstallen) ten behoeve van de toekomstige ontwikkeling (ruimtelijk kader) is residueel vastgesteld op €1,1 miljoen exclusief belastingen en getoetst met een voorlopige taxatie, prijspeil 1-10-24.

De definitieve taxatie wordt aan de Dataroom toegevoegd als [bijlage 11](#).

Een aanbieding is exclusief belastingen en heeft hetzelfde prijspeil als de uiteindelijke waardering en dient u ten minste gestand te doen tot 31 december 2025. De aanbieding wordt vanaf 1 januari 2026 geïndexeerd met 0,15% per maand. Op- en ondermaat geeft bij de levering geen aanleiding tot verrekening.

2.6.6 Optimalisaties

De gemeente draagt de markt met deze procedure nadrukkelijk uit om actief mee te denken over verdere optimalisaties. Te denken valt aan onder andere:

1. Het maximaal terug laten komen van de kernkwaliteiten van de Maranathakerk;
2. Het optimaliseren van de zorgpraktijk voor de huisartsenzorg in Castricum;
3. Maximeren van de duurzaamheidsambities voor omgeving en/of toekomstige bewoners;
4. Maximeren van de hoeveelheid goedkope woningen binnen de maximale woningaantallen;
5. Maximeren van het aantal huurwoningen;
6. Maximeren van de grondwaarde voor het plangebied door toepassing van optimale bouwstromen en/of bouwtechnieken;

De gemeente juicht verder het toepassen van subsidies en financiële en fiscale regelingen toe. In het verlengde hiervan wordt van de ontwikkelaar verwacht dat hij potentiële kopers en huurders

van de woningen en zorgpraktijk concrete marktsuggesties aanbiedt voor een klimaatgunstige woon- en werksituatie.

3 DE VERKOOPPROCEDURE

Met de ontwikkeling van de Marantahakerk willen wij zowel 20 woningen als een zorgpraktijk van ten minste 750 m² bvo toevoegen aan het centrum van Castricum. Om de maximale output te realiseren hebben wij gekozen voor een pragmatische en, persoonlijke, openbare verkoopprocedure. Deze procedure doorloopt vier fasen; de aanmelding, ronde I, ronde II en de contractvorming.

3.1 Aanmelding

Dit kan tot uiterlijk tot en met: 16 december 2024

Aanmelden voor deze verkoopprocedure kan door de rechtsgeldig ondertekende deelnamevoorwaarden tijdig en compleet in te dienen bij de gemeente Castricum.

Via verschillende kanalen is deze openbare grondverkoop aangekondigd. Deze verkoopleidraad en bijbehorende deelnamevoorwaarden zijn op te vragen bij het projectteam en online beschikbaar op de gemeentelijke website. Geïnteresseerde partijen kunnen vragen stellen over de stukken en de procedure. Alle vragen worden door de gemeente verzameld, in een integrale nota van inlichtingen verwerkt en gelijktijdig aan alle bekende gegadigden verstrekt. Wanneer een aanmelding aan de minimumeisen voldoet, wordt de deelnemer tot ronde I toegelaten. Het bericht tot deelname wordt gelijktijdig aan alle geselecteerden gestuurd. Deelnames ontvangen vanaf dat moment ook toegang tot de informatie in de dataroom.

Voor een nadere beschrijving wordt verwezen naar artikel 6 van de Deelname voorwaarden.

3.1.1 Mijlpalen

Gelegenheid tot stellen van vragen tot en met:	25 november 2024
Gemeente deelt nota van inlichtingen:	2 december 2024
Indienen aanmelding:	16 december 2024
Bericht deelname uitsluiting procedure:	23 december 2024

3.1.2 Indieningsvereisten aanmelding

1. Rechtsgeldig ondertekende deelnamevoorwaarden, inclusief gevraagde bijlagen uit artikel 5 van de Deelnamevoorwaarden;
2. Drie referenties (maximaal 1 A4 per referentie, vormvrij) waaruit blijkt dat u over de juiste ervaring beschikt om deze opgave tot een succes te maken. Voor de referenties gelden de volgende eisen;
 - a. alle drie de referentieprojecten zijn uitgevoerd voor eigen rekening en risico;
 - b. minimaal één van de drie referentieprojecten besloeg een ontwikkeling van meer dan 15 woningen in een dorpse omgeving;

- c. minimaal één van de drie referentieprojecten waarin cultuurhistorie of het terugbrengen van kernkwaliteiten van gesloopte bebouwing op de locatie een rol speelt;
- d. minimaal één van de drie referentieprojecten besloeg het terugbrengen van kernkwaliteiten van gesloopte bebouwing op de locatie.

Referentieprojecten zijn niet ouder dan vijf jaar (vanaf moment oplevering).

3.2 Ronde I: Schetsontwerp

Dit kan tot uiterlijk tot en met: 10 maart 2025

Het beoogd resultaat van Ronde I is de selectie van de Deelnemers met de drie beste schetsontwerpen.

Geselecteerde Deelnemer krijgen toegang tot de beschikbare gegevens in de Dataroom. Deelnemers hebben ruim de gelegenheid om deze gegevens te bestuderen en vragen te stellen over de in de Dataroom opgenomen informatie via het opgegeven e-mailadres. De vragen worden door de gemeente verzameld en in een integrale nota van inlichtingen aan alle deelnemers gelijktijdig verstrekt. Ook de deelnemers die geen vragen hebben gesteld, ontvangen de nota van inlichtingen.

Zodra de schetsontwerpen zijn ontvangen, zal de gemeente de voorstellen bestuderen. De gemeente zal hierin advies vragen van de klankbordgroep. Daarom dienen de voorstellen geanonimiseerd te worden ingediend. De gemeente stelt een proces-verbaal op van de ontvangen voorstellen en de beoordeling hiervan. Het proces-verbaal bevat tevens de rangorde van de ingediende en beoordeelde voorstellen en wordt vastgesteld door het College van Burgemeester en Wethouders. Na besluitvorming informeren worden alle deelnemers gelijktijdig geïnformeerd. De beste drie schetsontwerpen gaan door naar Ronde II.

Voor een nadere beschrijving wordt verwezen naar artikel 6 van de Deelnamevoorwaarden.

3.2.1 Mijlpalen

Gelegenheid tot stellen van vragen tot en met:	3 februari 2025
Gemeente deelt nota van inlichtingen:	10 februari 2025
Indienen schetsontwerp:	10 maart 2025
Geanonimiseerde beoordeling schetsontwerpen door klankbordgroep:	14 maart 2025
Terugkoppeling rangorde ronde I rond:	1 april 2025

3.2.2 Indieningsvereisten ruimtelijk schets

Het schetsontwerp voor ronde I dient geanonimiseerd te worden ingediend en bevat tenminste een beknopte en kernachtige visie van het planvoornemen en gaat ten minste in op de onderdelen ruimtelijke kwaliteit, toekomstbestendigheid, programma en een visie op de beoogde samenwerking. Het schetsontwerp dient echter ook beknopt te zijn. Het ruimtelijk voorstel betreft maximaal 10 A4-tjes of 5 A3-tjes (inclusief eventuele schetsen/tekeningen). Indien u meer pagina's aanlevert, worden de extra pagina's buiten de beoordeling gehouden. In deze ronde worden nadrukkelijk nog geen (technische en/of financiële) berekeningen gevraagd.

3.3 Ronde II: Conceptueel plan en grondaanbieding

Indienen kan tot uiterlijk tot en met: 3 juni 2025

Het beoogd resultaat van ronde II is de voorlopige gunning aan de Deelnemer met het beste conceptuele plan en grondaanbieding

De drie beste Deelnemers worden uitgenodigd voor Ronde II. Tijdens deze verdiepende ronde vinden per deelnemer twee dialooggesprekken plaats. Het eerste gesprek is gericht op uitwerking van het schetsontwerp. Het tweede gesprek kan worden gebruikt om vragen te stellen over de concept koop- en ontwikkelovereenkomst en onduidelijkheden weg te nemen. Tijdens de dialooggesprekken is er ruimte om in een vertrouwelijke en besloten setting vragen te stellen aan de gemeente. Op basis van de dialooggesprekken kunnen de schetsontwerpen worden uitgewerkt tot conceptueel plan, aangevuld met een (grond)aanbieding. De gemeente deelt in principe geen informatie van andere partijen in deze gesprekken. Als er tijdens de dialooggesprekken toch onderwerpen aan bod komen die relevant zijn voor de andere deelnemers, zullen wij deze geanonimiseerd in een Nota van Inlichtingen delen met alle partijen.

3.3.1 *Mijlpalen*

Dialoggesprek 1:	14 april 2025
Dialoggesprek 2:	28 april 2025
Indienen conceptueel plan en grondaanbieding:	3 juni 2025
Korte presentatie aan klankbordgroep:	11 juni 2025
Terugkoppeling rangorde ronde II:	23 juni 2025

3.3.2 *Indieningsvereisten aanbieding*

In deze ronde van de procedure vragen wij om het schetsontwerp uit te werken tot conceptueel plan. Als resultaat van deze ronde verwachten wij:

1. Een uitgewerkt conceptueel plan, gebaseerd op het schetsontwerp. Het conceptuele plan gaat wederom in op de aspecten ruimtelijke kwaliteit, toekomstbestendigheid, programma en een visie op de beoogde samenwerking, maar is verder gedetailleerd en nader onderbouwd. Het conceptueel plan dient echter beknopt en concreet te blijven; maximaal 30 A4-tjes of 15 A3-tjes (inclusief eventuele schetsen/tekeningen). Indien u meer pagina's aanlevert, worden de extra pagina's buiten de beoordeling gehouden.
2. Een onvoorwaardelijke grondbieding, bestaande aan een aanbiedingsbrief met financiële onderbouwing.

Het conceptuele plan en de aanbieding dienen gescheiden te worden aangeleverd zodat de gemeente eerst het plan en daarna de bieding kan beoordelen. De stukken hoeven in deze fase niet meer geanonimiseerd te worden aangeleverd.

Voor een nadere beschrijving wordt verwezen naar artikel 7 en 8 van de Deelnamevoorwaarden.

3.4 Overeenkomst

Ondertekening is gepland in: september 2025

Het beoogd resultaat van deze laatste fase is het concretiseren en ondertekenen van de koop- realisatieovereenkomst met de beste partij.

Na voorlopige gunning wordt de deelnemer die het hoogste is geëindigd en daarmee is beoordeeld als voorlopige contractpartij uitgenodigd tot het sluiten van een koop- en realisatieovereenkomst. De overeenkomst komt tot stand volgens de in de dataroom opgenomen voorlopige koop- en ontwikkelovereenkomst, waarbij de aanbieding van de deelnemer en de documenten in de dataroom onderdeel uitmaken van de contractstukken.

Indien de gemeente niet tot overeenstemming komt met de voorlopige contractpartij, kan naar rangorde in gesprek worden getreden met de overige deelnemers.

3.5 Deelnamevergoeding

Voor deelname aan ronde I wordt van de deelnemers een beperkte inzet gevraagd. Voor deze inzet wordt dan ook geen financiële vergoeding verstrekt. De twee deelnemers van ronde II die niet worden aangemerkt als voorlopige contractpartij en met wie niet wordt gecontracteerd, hebben ieder recht op een deelnamevergoeding van €7.500,- exclusief omzetbelasting. Uit te keren indien een geldige, volledige en definitieve aanbieding is ingediend.

Deze partijen kunnen na besluitvorming een factuur sturen naar de gemeente Castricum. De factuur is gericht aan de Gemeente Castricum, t.a.v. Marco Vinke onder vermelding van 'Deelnamevergoeding Verkoopprocedure Maranathakerk, grootboeknummer: 6810873 en routecode: 30RO034

4 BEOORDELING

Om alle Deelnemers aan deze procedure gelijkwaardig en transparant te behandelen heeft de gemeente een beoordelingscommissie samengesteld en zo concreet mogelijke beoordelingscriteria geformuleerd.

4.1 Beoordelingscommissie

De beoordeling van de in deze verkoopleidraad genoemde criteria wordt uitgevoerd door de beoordelingscommissie, waarvan de samenstelling eerder is beschreven. Deze beoordelingscommissie stelt op basis van haar beoordeling een advies op, dat wordt voorgelegd aan het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Castricum ter besluitvorming. De Beoordelingscommissie laat zich zowel intern adviseren als extern door de klankbordgroep.

4.2 Beoordeling aanmelding

De gemeente beoordeelt eerst de juistheid en volledigheid van de aanmeldingen en vervolgens of aan de indieningsvereisten is voldaan. Wanneer een aanmelding aan de minimumeisen voldoet, wordt een deelnemer tot ronde I toegelaten en verkrijgt deelnemer de toegang tot de Dataroom. Het bericht tot deelname of uitsluiting wordt gelijktijdig aan alle Gegadigden gestuurd.

4.3 Ronde I: Schetsontwerp

4.3.1 Beoordelingscriteria

Ruimtelijke kwaliteit

(gewicht: 30% - minimaal 0 punten, maximaal 10 punten).

Het schetsontwerp beschrijft op welke wijze invulling wordt gegeven aan het ruimtelijk kader. Een voorstel scoort hoger naarmate:

- A. beter wordt onderbouwd hoe het voorstel de kwaliteit van de omgeving verbetert met een aantrekkelijke verblijfskwaliteit;
- B. beter wordt onderbouwd op welke wijze in het voorstel gebruik wordt gemaakt van de kernkwaliteiten van de Maranathakerk;
- C. beter wordt beschreven hoe het voorstel binnen het karakter van de bestaande wijk past;
- D. het voorstel betere oplossingen biedt voor het parkeren in relatie tot de gemeentelijke ambitie die gericht is op kwaliteit van de openbare ruimte;
- E. het voorstel beter rekening houdt met de aanwezige groenstructuren;
- F. het voorstel beter onderbouwt op welke wijze optimalisatie plaatsvindt ten opzichte van het ruimtelijk kader.

Toekomstbestendigheid

(gewicht: 30% - minimaal 0 punten, maximaal 10 punten).

Het schetsontwerp beschrijft op welke wijze invulling wordt gegeven aan de toekomstgerichte criteria. Een voorstel scoort hoger naarmate:

- A. het voorstel beter beschrijft op welke wijze de circulaire economie wordt gewaarborgd bij herontwikkeling;
- B. het voorstel beter beschrijft op welke wijze klimaat adaptieve maatregelen zijn geïntegreerd, welke realistisch en uitvoerbaar zijn;
- C. het voorstel beter beschrijft op welke wijze natuurinclusieve maatregelen zijn geïntegreerd, welke uitvoerbaar en passend zijn voor de lokale biodiversiteit.

Programma

(gewicht: 30% - minimaal 0 punten, maximaal 10 punten).

Het schetsontwerp beschrijft op welke wijze invulling wordt gegeven aan de programmatische uitgangspunten. Een voorstel scoort hoger naarmate:

- A. het voorstel beter beschrijft waarom de zorgpraktijk aansluit op de behoefte van de huisartsenzorg in Castricum.
- B. het voorstel beter beschrijft welke invulling wordt nastreeft; inclusief de beschrijving van de woningen, afwerkingsniveau, voorzien van grootte en indicatieve verkoop- en verhuurprijzen;
- C. het voorstel beter beschrijft op welke manier de betaalbaarheid van koopwoningen op de lange termijn wordt gewaarborgd;
- D. het voorstel meer invulling geeft aan optimalisaties ten aanzien van het huurprogramma en betaalbare woningbouw;

Visie op samenwerking

(gewicht: 10% - minimaal 0 punten, maximaal 10 punten).

Een schetsontwerp ziet toe op een passende procesaanpak en de ontzorging van de gemeente als grondeigenaar. Een voorstel scoort hoger naarmate:

- A. het voorstel beter beschrijft hoe de samenwerking met de gemeente wordt gezien, zowel ambtelijke als bestuurlijk;
- B. het voorstel beter beschrijft op welke wijze u de huisartsen van Castricum betreft in de verdere uitwerking van de zorgpraktijk;
- C. het voorstel beter beschrijft hoe de samenwerking met de klankbordgroep wordt gezien na verkoop.

4.3.2 Werkwijze beoordelingscommissie in Ronde I

Ieder lid van de beoordelingscommissie beoordeelt de ruimtelijke voorstellen eerst individueel. Na interne advisering en bespreking worden de verschillende beoordelingen geconsolideerd. Per selectie criterium kunnen punten op een schaal van 0 tot 10 gescoord worden die naar rato van het gewicht per criterium optellen tot een totaalscore. De totaalscore van een deelnemer wordt enkel geldig verklaard als - gemiddeld genomen over de gehele Beoordelingscommissie - een minimale score van 6 is behaald op elk van de drie criteria.

Op basis van de beoordelingen van de advisering door de Klankbordgroep, wordt de uiteindelijke rangorde van de deelnemende partijen vastgesteld. Zowel het beoordelingsproces, als de inhoudelijke beoordelingen worden vastgelegd in een proces verbaal, welke ter vaststelling wordt aangeboden aan het college van burgemeester en wethouders van Castricum. Deze drie hoogst scorende deelnemers ontvangen een uitnodiging om deel te nemen aan ronde II.

4.4 Ronde II: Conceptueel plan met grondaanbieding

4.4.1 *Beoordelingscriteria*

Het conceptuele plan wordt beoordeeld aan dezelfde criteria als bij ronde I. Alleen de waarderingen per onderdeel zijn gewijzigd.

1. Ruimtelijke kwaliteit (gewicht: 10% - minimaal 0 punten, maximaal 10 punten).
2. Toekomstgerichtheid (gewicht: 10% - minimaal 0 punten, maximaal 10 punten).
3. Programma (gewicht: 20% - minimaal 0 punten, maximaal 10 punten).
4. Visie op samenwerking (gewicht: 10% - minimaal 0 punten, maximaal 10 punten).
5. Grondbieding (gewicht: 40% - minimaal 0 punten, maximaal 10 punten).

4.4.2 *Werkwijze beoordelingscommissie Ronde II*

Ieder lid van de beoordelingscommissie beoordeelt de ruimtelijke voorstellen eerst individueel. Na interne advisering en bespreking worden de beoordelingen geconsolideerd. Na deze kwalitatieve beoordelingen van de ruimtelijke kwaliteit wordt pas de financiële aanbieding bestudeerd.

Voor de beoordelingscriteria 1 t/m 3 kunnen punten op een schaal van 0 tot 10 worden gescoord die wederom naar rato van het gewicht per criterium optellen tot een totaalscore. De totaalscore van een deelnemer wordt enkel geldig verklaard als - gemiddeld genomen over de gehele Beoordelingscommissie - een minimale score van 6 is behaald op elk van de drie criteria.

Voor criterium 4 (de grondbieding) geldt dat de laagste bieding wordt beoordeeld met het cijfer 7 en de hoogste bieding met het cijfer 9. De middelste bieding wordt naar rato gescoord. Voorwaardelijke aanbiedingen worden buiten beoordeling gelaten.

Deelnemers met een geldige beoordeling worden in de gelegenheid gesteld om hun conceptueel plan verdere te presenteren aan de klankbordgroep. Zowel van het beoordelingsproces, als de inhoudelijke beoordelingen worden vastgelegd in een proces verbaal, welke ter vaststelling wordt aangeboden aan het college van burgemeester en wethouders van Castricum.

BIJLAGE I

DEELNAMEVOORWAARDEN

