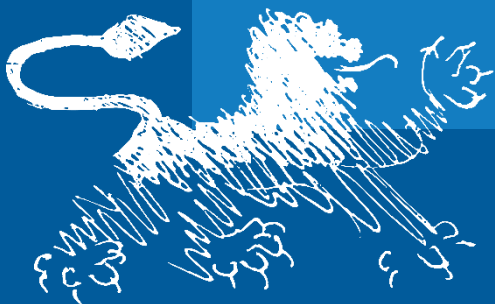


Uitvraag Easterlittens

Wonen op voormalig Basisschoolterrein
Earnewjuk



Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
1.1	De uitvraag	3
1.2	Financiële aspecten	4
1.3	Koop-ontwikkelovereenkomst	4
1.4	Kwaliteit en technische eisen infra	4
1.5	Communicatie	5
2.	Procedure	6
2.1	Planning	6
2.2	Vragenronden	7
2.3	Inschrijving fase 1: selectie	7
2.4	Geschiktheidseisen	7
2.5	Selectiecriteria	9
3.	Beoordeling inschrijving – fase 2 (gunningsfase)	12
3.1	Inschrijving fase 2: gunning	12
3.2	Puntenverdeling	12
3.2.1	Meerwaarde voor directe omgeving en leefbaarheid Easterlittens	13
3.2.2	Totaalconcept	13
3.2.3	Duurzaamheid	14
3.2.4	Prijs	17
3.2.5	Mening en gevoel dorpsbewoners	18
3.3	Samenstelling beoordelingscommissie	18
	Bijlagenoverzicht	20

1. Inleiding

De basisschool in Easterlittens aan de Noarderfinne is in 2020 permanent gesloten voor onderwijs. De voormalig basisschool wordt nu gebruikt als tijdelijke woonlocatie. Vanuit het dorp is er behoefte aan het toevoegen van betaalbare woningen. Het gebouw met bijbehorende grond is eigendom van Gemeente Leeuwarden. Gemeente Leeuwarden zoekt in samenwerking met het dorp een ontwikkelaar die een passend concept kan realiseren voor deze locatie. Op basis van deze uitvraag wordt een geschikte partner geselecteerd.

1.1 De uitvraag

Gegeven huidige situatie

Over de huidige situatie is het volgende bekend:

- De locatie betreft een voormalig schoolgebouw met bijbehorende grond. Overzicht van het plangebied wordt weergegeven in Bijlage 1 Overzicht plangebied.
- In het plangebied staan een aantal populieren. Deze zijn verouderd en laten dode takken vallen.
- Adres Noarderfinne 3, 8835 XT Easterlittens. Betreft kadastrale kavel Perceel Jorwerd (JWD00) F 1078 en een deel van Perceel Jorwerd (JWD00) F 2850. Groot circa 1425m².
- Het plangebied valt onder Beheersverordening “13 dorpen”
- Maatschappelijke voorziening
- Archeologische waarde 3

Kaders toekomstige situatie

De kaders voor de uitvraag zijn gezamenlijk met het dorpsbelang en het dorp (aan de hand van een participatiesessie) geformuleerd. De uitkomsten van deze participatiesessie zijn in Bijlage 2 Participatieresultaten toegevoegd aan deze uitvraag. De volgende kaders worden meegegeven voor de planontwikkeling op deze locatie:

- Maximaal zes woningen voor de doelgroep 1 á 2 persoonshuishoudens, zijnde starters en/of senioren.
- Rijwoningen hebben maximaal een V.O.N. prijs van €310.000 (prijspeil 2025)
- Minimaal 65m² BVO per woning
- Bij rijwoningen mag maximaal 65% van het perceel bebouwd worden incl. bijgebouwen.
- Bij het ontwerp wordt Bijlage 3 Stedenbouwkundige analyse gebruikt.
- Het ontwerp dient te passen binnen de randvoorwaarden zoals geformuleerd in Bijlage 4 Stedenbouwkundige randvoorwaardenkaart V1.1.
- Woningen hebben maximaal 1 bouwlaag met kap.
- Erfafscheidingen hebben een groene uitstraling en zijn onderdeel van het totaalontwerp.
- Bouwvolumes sluiten aan op de rest van de straat.
- Goothoogte max 3 meter, bouwhoogte max 9 meter en dakhelling minstens 45 graden.

- In het totaalconcept worden bergingen, container opstelplaatsen, erfafscheidingen en overige nodige maatregelen weergegeven.
- De architectonische uitwerking van de woningen straalt kwaliteit uit en is een aanvulling op het straatbeeld. Bovendien voldoet het plan aan de redelijke eisen van welstand ([Welstandsnota Leeuwarden 2022](#))
- Pas parkeernorm conform Bijlage 8 Beleidsregel Parkeernormen Leeuwarden 2025 toe. Uit de participatiesessie is gebleken dat 3 parkeerplekken in de openbare ruimte opgelost kunnen worden.
- Populieren mogen - onder voorbehoud van een flora/fauna toets - verwijderd worden. Realiseer hier in plaats van de populieren een groen alternatief. Voldoe aan de Omgevingswet (Bal) met compenserende of mitigerende maatregelen indien van toepassing.

1.2 Financiële aspecten

- De minimale verkoopprijs van het perceel betreft: €160.000,- exclusief BTW en kosten koper peildatum 1 januari 2025. Dit betreft een bieden vanaf prijs.
- De ontwikkeling is volledig voor rekening en risico van de ontwikkelaar.
- Slooptkosten voor de bestaande school en het verwijderen van de bomen zijn voor rekening van de ontwikkelaar. De sloop wordt in opdracht van gemeente Leeuwarden uitgevoerd.
- Voor herontwikkeling is het noodzakelijk het bestemmingsplan te wijzigen. Legeskosten zijn voor de ontwikkelaar.
- De benodigde onderzoeken zijn voor rekening van de ontwikkelaar.
- Voor de ontwikkeling wordt een koop-realisatieovereenkomst gesloten.
- Eventuele planschade is voor rekening van de ontwikkelaar.
- Voor deze uitvraag bestaat geen vergoeding voor de gemaakte inschrijfkosten.

1.3 Koop-ontwikkelovereenkomst

De koop-ontwikkelovereenkomst is aangehecht als Bijlage 7 MODEL Koop-ontwikkelovereenkomst. Met de winnende ontwikkelaar wordt na gunning deze overeenkomst gesloten. Uitgangspunt is dat de grond en opstal geleverd wordt nadat 70% van de woningen zijn verkocht. En nadat de maatschappelijke bestemming is aangepast naar woonbestemming. In de overeenkomst zijn spelregels opgenomen aangaande het proces om te komen tot een voorlopig en definitief ontwerp.

1.4 Kwaliteit en technische eisen infra

Ten aanzien van de te realiseren infrastructuur worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- De boven- en ondergrondse infrastructuur op de locatie wordt door de ontwikkelaar aangelegd en bekostigd onder toezicht van Gemeente Leeuwarden overeenkomstig het [LIOR d.d. 17 november 2025](#).
- De ontwikkelaar is zelf verantwoordelijk voor het ontwerp, de realisatie en de benodigde onderzoeken en vergunningen ten behoeve van de boven-

en ondergrondse infrastructuur. Daarbij hoort overleg met onder andere de vuilnisophaaldienst, waterschap, nutspartijen en hulpdiensten.

- De ontwikkelaar is zelf verantwoordelijk voor de aansluiting op de Noarderfinne.
- De boven- en ondergrondse infrastructuur in de openbare ruimte wordt na realisatie terug geleverd aan Gemeente Leeuwarden.

1.5 Communicatie

Ten aanzien van de communicatie worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor het creëren van draagvlak voor het uiteindelijke plan en het inrichten van een participatietraject.
- De ontwikkelaar dient zelf invulling te geven aan het verkoopproces.

2. Procedure

Gemeente Leeuwarden wil partijen de gelegenheid bieden om een plan in te dienen voor de invulling van het plangebied. Het betreft een verkoop bij inschrijving waarop het aanbestedingsrecht niet van toepassing is. Gemeente Leeuwarden heeft de procedure in dit document beschreven. Hierin staat op welke wijze, transparant en objectief een ontwikkelaar geselecteerd wordt.

Om de beste ontwikkelaar te selecteren voor deze ontwikkeling is een proces ingericht dat bestaat uit twee fasen. Fase 1 ziet toe op het selecteren van drie geschikte ontwikkelaars die een plan mogen indienen. Voor deze selectie zijn geschiktheidseisen en selectiecriteria opgesteld. Fase 2 ziet toe op het gunnen van de opdracht aan de beste ontwikkelaar. In fase twee dienen de drie geselecteerde ontwikkelaars een plan in. Hiervoor zijn gunningscriteria opgesteld waaraan een woningbouwplan wordt beoordeeld. Het plan met de hoogste score krijgt de opdracht gegund.

2.1 Planning

Activiteiten fase 1	Deadline
Publicatie uitvraag	Maandag 15 december 2025
Deadline indienen vragen	Vrijdag 16 januari 2026
Deadline antwoorden beschikbaar stellen	Vrijdag 23 januari 2026
Deadline indienen aanmelding fase 1	Vrijdag 6 februari 2026
Terugkoppeling selectie uitslag	Vrijdag 13 februari 2026
Bezwaartermijn	7 dagen (ingaaande de dag na mededeling selectiebeslissing)

Activiteiten fase 2	Deadline
Schouw	Vrijdagmiddag 20 februari 2026
Deadline indienen vragen	Vrijdag 27 februari 2026
Deadline antwoorden beschikbaar stellen	Vrijdag 6 maart 2026
Fase 2: Deadline indienen plan	Vrijdag 17 april 2026
Deadline uitslag ambtelijke advies gunning	Vrijdag 22 mei 2026
Collegevergadering	2 weken na ambtelijk advies
Bezwaartermijn	10 dagen (ingaaande de dag na mededeling gunningsbeslissing)
Definitieve gunning	Maandag 15 juni 2026

De ondertekening van de koop-ontwikkelovereenkomst, het communicatietraject richting omgeving, het opstarten van de bestemmingsplanprocedure en de levering vinden plaats in nader overleg.

2.2. Vragenronden

Het proces van inlichten is er op gericht onduidelijkheden in de documenten op te helderen en onjuiste interpretaties van die documenten te voorkomen. Vragen en/of opmerkingen kunnen alleen middels email ingediend worden. Alle vragen en antwoorden zijn voor alle Inschrijvers in te zien. Vragen die na genoemde uiterste termijn in paragraaf 2.1 worden ontvangen, worden niet meer in behandeling genomen. Tenzij de gemeente meent dat de beantwoording noodzakelijk is voor het indienen van een correcte inschrijving.

De vragenronde in fase 1 is bedoeld om vragen te stellen over fase 1. De vragenronde in fase 2 is bedoeld om vragen te stellen over fase 2. Mocht de Inschrijver in fase 1 het noodzakelijk vinden alvast vragen te stellen over fase 2 dan biedt de gemeente deze ruimte.

2.3. Inschrijving fase 1: selectie

Documenten voor de selectie kunnen uitsluitend ingediend worden via leeuwarden.nl. Uiterlijk op de datum zoals aangegeven in paragraaf 2.1. De indiener dient voor de selectie de volgende documenten aan te leveren:

- Een rechtsgeldig ondertekende UEA, Bijlage 5 UEA
- Uittreksel KVK
- 1 Referentieopdracht geschiktheidseis technisch- en beroepsbekwaamheid, Bijlage 6 Competenties selectiecriteria
- Minimaal 3 referentieopdrachten selectiecriteria, Bijlage 6 Competenties selectiecriteria

2.4. Geschiktheidseisen

Om in aanmerking te komen voor onderhavige opdracht dient Inschrijver minimaal te voldoen aan de volgende geschiktheidseisen:

Financieel en economische draagkracht

De Inschrijver dient te beschikken over voldoende financieel- en economische draagkracht voor de nakoming van de verplichtingen die voortvloeien uit de eventuele overeenkomst. De Inschrijver dient te verklaren dat:

- Hem geen mogelijke claims bekend zijn of gedurende de periode van uitvoering van de overeenkomst geen investeringen noodzakelijk zijn die zijn bedrijf in een zodanige positie kan brengen dat de financieel- economische draagkracht of de continuïteit daarvan in gevaar kan worden gebracht.
- De laatst afgegeven accountantsverklaring (of in voorkomend geval een beoordelings- of samenstellingsverklaring) geen zogenoemde 'continuïteitsparagraaf' bevat.

Door het ondertekenen en indienen van de UEA verklaart u te voldoen aan deze geschiktheidseis.

Wet Bibob

De gemeente behoudt zich het recht voor om partijen te screenen op integriteit op basis van de regelgeving zoals vastgelegd in de wet Bibob. De wet Bibob heeft als doel te voorkomen dat de overheid ongewild criminele activiteiten ondersteunt door contracten aan te gaan met partijen die misbruikt worden voor illegale praktijken. Na afronding van het Bibob-onderzoek zal door het college een besluit tot het aangaan van een overeenkomst worden genomen.

Door het ondertekenen en indienen van de UEA verklaart u toestemming te geven voor een Bibob toets.

Beroepsbevoegdheid

Indiener dient aan te tonen dat hij volgens de voorschriften van de lidstaat waarin hij is gevestigd, in het beroepsregister of in het handelsregister is ingeschreven. Indiener dient hiervoor het uittreksel handels of beroepsregister in te dienen.

Technisch- en beroepsbekwaamheid

Indiener dient aan te tonen technisch- en beroepsbekwaam te zijn de opdracht uit te kunnen voeren. Indiener dient één referentie te overleggen waaruit blijkt dat de schrijver voldoet aan de volgende kerncompetenties:

- Inschrijver heeft ervaring met nieuwbouw van ten minste vier woningen
- Inschrijver heeft ervaring met het (laten) uitvoeren van ondergrondse en bovengrondse infrastructuur voor nieuwbouw
- Inschrijver heeft ervaring met nieuwbouw in een plattelandsomgeving

Gedurende de gehele procedure moet de Inschrijver er zorg voor dragen dat de uitsluitingsgronden niet op hem van toepassing zijn en moet hij blijven voldoen aan de in dit document gestelde voorwaarden. Als dit op enig moment niet het geval is, moet de Inschrijver dit direct kenbaar maken en wordt door de gemeente bepaald of deze Inschrijver wordt uitgesloten van verdere deelname. De gemeente is in een dergelijk geval gerechtigd om de betreffende Inschrijver uit te sluiten van deelname.

2.5. Selectiecriteria

Wanneer het aantal Inschrijvers dat voldoet aan de geschiktheidseisen hoger is dan drie, wordt aan de hand van de hierna genoemde criteria nader geselecteerd. Daartoe zal het beoordelingsteam punten toekennen volgens de scorematrix als opgenomen in onderstaande tabel. Per selectie criterium mag één referentie ingediend worden. Voor dit onderdeel worden minimaal drie referenties ingediend.

Inschrijver toont door middel van referenties aan dat hij over onderstaande competenties beschikt. Deze referenties voldoen aan de volgende eisen. Voor het formuleren van de referenties dient Inschrijver Bijlage 6 Competenties selectiecriteria te gebruiken.

Nr.	Criterion		Punten	Max. aantal punten
1	Inschrijver heeft ervaring met ontwikkeling van nieuwbouw woningen:			
	a) Kleinschalige betaalbare ¹ koopwoningen	Ja, alleen a, b of c	10	
	b) Woningen gebouwd voor starters en senioren in één plan	Ja, twee van de drie aangegeven criteria	20	
	c) In landelijke/dorpsomgeving	Ja, a, b en c Geen	30 0	30
2	Inschrijver heeft ervaring met de ontwikkeling van duurzame nieuwbouw woningen:			
	a) Waarin alle BENG-indicatoren een rol speelden	Ja, alleen a, b, c of d	10	
	b) Waarin circulariteit een rol speelde	Ja, twee van de vier aangegeven criteria	20	
	c) Waarin biodiversiteit een rol speelde	Ja, drie van de vier aangegeven criteria	30	
	d) Waarin klimaatadaptatie een rol speelde	Ja, a, b, c en d Geen	40 0	40

¹ Landelijke norm betaalbare koopwoningen

3	Inschrijver heeft ervaring met de ontwikkeling van nieuwbouwwoningen, waarbij:	Ja, alleen a, b of c	10	
	a) Openbare boven- en ondergrondse infrastructuur op locatie door de ontwikkelaar werd ontwerpen, aangelegd en bekostigd.			
	b) De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor het creëren van draagvlak voor het uiteindelijke plan en het inrichten van een participatietraject	a, twee van de drie aangegeven criteria	20	
	c) Ontwikkelaar dient zelf invulling te geven aan het verkoopproces	Ja, a, b en c Geen	30 0	30
Maximaal te behalen punten				100

Eisen referentie (conform bijlage 6 Competentie selectiecriteria):

- De referentie bevat de naam en contactgegevens van de opdrachtgever.
- De referentie bevat een omschrijving van de prestaties die voor deze referent zijn verricht en naar behoren zijn uitgevoerd
- De referentie is niet ouder dan vijf (5) jaar gerekend vanaf de aanmeldingsdatum
- Er mogen alleen geheel afgeronde opdrachten als referentie worden opgegeven of, indien gebruik gemaakt wordt van een nog niet (geheel) afgeronde opdracht mogen alleen de werkelijk behaalde resultaten van de lopende opdracht worden opgegeven en kan niet volstaan worden met een prognose van de resultaten.
- De referentieopdracht dient naar tevredenheid van de opdrachtgever te zijn uitgevoerd.
- De gemeente kan dit nagaan bij de referenten.
- Een referentie kan betrekking hebben op meer competenties. Indien verschillende uitgevraagde competenties blijken uit één uitgevoerd project, kan dezelfde referentieopdracht worden gebruikt om deze meerdere competenties aan te tonen.

Er wordt beoogd drie Inschrijvers te selecteren en uit te nodigen om een inschrijving in te dienen voor fase 2 met dien verstande dat:

- Indien er meer dan drie Inschrijvers voldoen aan de gestelde geschiktheidseisen (minimale eisen), dan worden de drie hoogst scorende Inschrijvers geselecteerd.
- Mocht het aantal Inschrijvers met een gelijke score op de laatste plaats hoger zijn dan twee, wordt de laatste plaats via loting toebedeeld.
- De top drie Inschrijvers worden uitgenodigd om een inschrijving voor fase 2.

3. Beoordeling inschrijving – fase 2 (gunningsfase)

De drie geselecteerde partijen worden in fase 2 uitgenodigd om de plannen in te dienen op de uiterlijke datum zoals aangegeven in paragraaf 2.1. Planning. De Inschrijver dient de documenten in conform de eisen zoals beschreven in paragraaf 3.1 Inschrijving fase 2: gunning.

3.1. Inschrijving fase 2: gunning

Om de plannen goed te kunnen beoordelen dienen Inschrijvers het volgende aan te leveren:

- Toelichting hoe dit plan meerwaarde brengt voor directe omgeving en leefbaarheid Easterlittens
- Toelichting op woningbouwconcept
- Schetsontwerp woningen 1:100 incl. plattegrond van elk woningtype
- Situatietekening
- Sfeerbeelden plan incl. alternatief bomenrij
- Overzicht materieelkeuze voor woningen en openbare ruimte
- Duurzaamheidsontwerp incl. toelichting
- Prijsaanbieding voor grond en opstal

3.2. Puntenverdeling

Voor de verkoop van de locatie worden Inschrijvers uitgedaagd met een plan te komen dat invulling geeft aan het perceel met nieuwbouw. Het plan moet passen bij het karakter van het dorp. Het plan wordt beoordeeld op:

Onderdeel	Punten
Meerwaarde voor directe omgeving en leefbaarheid Easterlittens	25 punten
Totaalconcept	35 punten
Duurzaamheid	20 punten
Prijs	10 punten
Mening en gevoel van dorpsbewoners	10 punten
Totaal	100 punten

3.2.1. Meerwaarde voor directe omgeving en leefbaarheid Easterlittens

Opgave

In het dorp Easterlittens zijn de afgelopen jaren geen nieuwe woningen gerealiseerd. Dit heeft ertoe geleid dat zowel starters als jonge gezinnen beperkt instroommogelijkheden hebben. Daarnaast vertrekken jongeren, terwijl vooral mensen tussen 45 en 65 jaar zich in het dorp vestigen. Een aanvullende opgave is dat veel bestaande ouderen in ruime gezinshuizen wonen, waardoor doorstroming beperkt blijft en het beschikbare woningaanbod onvoldoende aansluit op de huidige behoefte.

Aspecten

- Het aantrekken en behouden van een jongere doelgroep (tot 29 jaar);
- Het nieuwe woningaanbod laten aansluiten op deze ontwikkelingen;
- Aansluiten bij het 'Mienships' gedachtegoed.

In de beoordeling wordt gekeken naar de mate waarin het concept inspeelt op deze opgave. De ontwikkelaar dient hiertoe op maximaal één A4 toe te lichten hoe hieraan wordt bijgedragen. De toelichting wordt absoluut beoordeeld. Op dit onderdeel kunnen partijen maximaal 25 punten scoren.

Beoordeling	Punten
Ondermaats	0
Redelijk	5
Voldoende	10
Goed	20
Uitstekend	25

3.2.2. Totaalconcept

De gemeente wil dat een totaalconcept wordt gerealiseerd, dat past bij de aard en schaal van het dorp Easterlittens. Bij de beoordeling worden de kaders zoals geformuleerd in paragraaf 1.1 gehanteerd. Er dient minimaal het volgende te worden aangeleverd:

- Toelichting op woningbouwconcept
- Schetsontwerp woningen 1:100 incl. plattegrond van elk woningtype
- Situatietekening
- Sfeerbeelden plan incl. alternatief bomenrij
- Overzicht materieelkeuze voor woningen en openbare ruimte

Op dit onderdeel kunnen partijen maximaal 35 punten scoren. Deze worden als volgt verdeeld.

Nr.	Criterium	Toelichting	Beoordelingsaspecten	Maximaal aantal punten
1	Positionering van bouwvolumes	De plaatsing, oriëntatie en maatvoering van de bebouwing in relatie tot de bestaande dorpsstructuur en de openbare ruimte.	- Sluiten de rooilijnen en korrel aan op de omgeving? - Is de positionering logisch t.o.v. zichtlijnen en entrees? - Past de opzet binnen de cultuurhistorische ontwikkeling van Easterlittens, zoals beschreven in de Stedenbouwkundige analyse? - Is het parkeren op een goed doordachte manier ingepast in het plan?	11
2	Overgang tussen dorps karakter en open landschap	Hoe de overgang in schaal, dichtheid en inrichting wordt vormgegeven tussen het dorp en het landschap.	- Sluit de bebouwingsdichtheid aan bij de dorpsrand? - Worden groene overgangen, hagen of beplanting op een natuurlijke manier ingezet? - Is de overgang naar het landschap passend op deze locatie? - Wordt de bomenrij op een goede manier gecompenseerd?	11
3	Relatie met het achterliggende landschap	De mate waarin het plan de toekomstige verbinding met het landschap mogelijk maakt en versterkt.	- Wordt er een logische relatie gelegd tussen bebouwing en landschap? - Is de toekomstige langzaam verkeeroute landschappelijk en stedenbouwkundig goed ingepast? - Wordt de beleving van het landschap versterkt (zichtlijnen, openheid, groenstructuur)?	8
4	Erfafscheidingen als onderdeel van het totaalontwerp	De integratie van erfafscheidingen (hagen, hekwerken, muren) in het stedenbouwkundig en landschappelijk geheel.	- Zijn erfafscheidingen ontworpen als onderdeel van de openbare ruimte? - Wordt uniformiteit en kwaliteit gewaarborgd? - Draagt de materiaal- en beplantingskeuze bij aan het dorpse en landschappelijke karakter?	5
Totaal				35

3.2.3. Duurzaamheid

De gemeente Leeuwarden en het dorp hecht grote waarde aan duurzaamheid. Bij dit beoordelingscriterium wordt gekeken naar:

- Energie en warmte; wordt in het ontwerp gekozen voor duurzame energieoplossingen?
- Klimaatadaptatie; hoe wordt hittestress en wateroverlast beperkt dan wel voorkomen?
- Groen en biodiversiteit; draagt de herontwikkeling bij aan een groenere omgeving?

- Circulariteit; in hoeverre wordt gekozen voor het gebruik van hergebruikte en biobased materialen?

Van zowel bouwers als ontwikkelaars wordt verwacht dat zij een bijdrage leveren in de duurzaamheid van de gebouwde omgeving. Landelijk is dit deels bepaald in het Besluit Bouw en Leefomgeving. Aanvullend stelt de gemeente hogere doelstelling op het gebied van duurzaamheid. Hierbij wordt verwezen naar Bijlage 9 Programmaplan Volhoudbaar 2.0.

Op dit onderdeel kunnen partijen maximaal 20 punten scoren.

De gemeente wil de ontwikkelaar stimuleren om een duurzaam ontwerp te maken en zijn inzet te beschrijven in maximaal 2 A4. Voor de beoordeling wordt aangesloten bij de ambitieniveaus uit dit document (zie toelichting per onderdeel). Zijnde de volgende niveaus:

- Ambitieniveau 1: conform gemeentelijke of wettelijke normen
- Ambitieniveau 2: gemiddelde extra inspanning
- Ambitieniveau 3: maximale extra inspanning

Aspecten	Ambitie niveau 0	Ambitie niveau 1	Ambitie niveau 2	Ambitie niveau 3
Energie	0	2	4	5
Klimaataanpassingen	0	2	4	5
Basiskwaliteit natuur	0	2	4	5
Circulariteit	0	2	4	5
Totaal	0	8	16	20

Ambitieniveaus zijn oplopend. Ambitieniveau 2 kan alleen worden behaald als aan ambitieniveau 1 is voldaan. Ambitieniveau 3 alleen als aan ambitieniveau 2 is voldaan. Wanneer geen van de beschreven maatregelen uit de ambitieniveaus wordt uitgevoerd, wordt het plan beoordeeld zonder ambitieniveau en ontvangt de Inschrijver 0 punten.

Duurzaamheidsaspecten komen alleen terug in het ontwerp van de woningen en tuinen. Niet in de openbare infrastructuur.

3.2.3.1. Energie

Conform BENG 2 indicator (kWh/m² jr):

- Ambitieniveau 1: <30
- Ambitieniveau 2: <15
- Ambitieniveau 3: <0

3.2.3.2. Klimaataanpassingen

Water vasthouden en bergen & hittestress voorkomen

- Ambitieniveau 1: compensatie van toegenomen verharding in waterberging en grote warme oppervlakken voorkomen.
- Ambitieniveau 2: groene daken, schaduw creëren, passieve koeling, vertraagde afvoer van hemelwater.

- Ambitieniveau 3: hergebruik regenwater, aanleg waterbuffer, oppervlakken worden warmte werend/verkoelend ingericht.

3.2.3.3. Basiskwaliteit Natuur

- Ambitieniveau 1: inzetten op behoud bestaand groen, elke woning uitzicht op groen, elke woning nestelgelegenheid voor gebouwafhankelijke soorten, erfafscheiding groen of voorzien van groen;
- Ambitieniveau 2: toepassing struiken openbaar gebied, de vegetatie op het terrein heeft in elk seizoen inheemse bloeiende planten (die past bij de grondsoort) en het hele jaar voedsel voor vogels beschikbaar, natuurvriendelijke oevers (flauwtalud geen beschoeiing), bloemrijkgrasland uit autochtoon inheemse zaden
- Ambitieniveau 3: maatregelen voor kritische dier en plantsoorten die passen bij de omgeving, zoals: winterverblijf voor vleermuizen, oeverzwaluwwand, poel, stapelmuur voor amfibieën.

3.2.3.4. Circulariteit

Ambitieniveau 1: het woningbouwproject richt zich in beperkte mate op het minimaliseren van het gebruik van primaire materialen en het reduceren van reststromen.

Denk hierbij aan:

1. Het schoolgebouw wordt traditioneel en laagwaardig gesloopt*, met scheiding van hoofdstromen conform LAP3 maar zonder structurele inzet op hergebruik;
2. Het nieuwe woningbouwproject bevat minder dan 10% (massa) aan biobased of secundaire materialen;
3. Het nieuwe woningbouwproject voldoet aan de wettelijke MPG-eis ($\leq 0,8$); en
4. Het ontwerp heeft een losmaakbaarheidsindex** van minder dan 30%.

Ambitieniveau 2: het woningbouwproject richt zich op het terugdringen van het (primaire) materiaalgebruik en de reststromen en toekomstig hergebruik, zonder afbreuk te doen aan de functionele en technische eisen.

Denk hierbij aan:

1. Het schoolgebouw wordt gesloopt* met oog op hergebruik in eigen project, in ander project en/of via materialenplatform en recycling;
2. Het nieuwe woningbouwproject bevat minimaal 20% (massa) biobased of secundaire materialen in constructie en isolatie;
3. Het nieuwe woningbouwproject heeft een MPG tussen 0,45 en 0,8; en
4. Het ontwerp bereikt een losmaakbaarheidsindex** van ten minste 30%.

Ambitieniveau 3: het woningbouwproject is gericht op het minimaliseren van het totale (primaire) materiaalgebruik en de reststromen, en op het maximaliseren van toekomstig hergebruik, zonder afbreuk te doen aan de functionele en technische eisen.

Denk hierbij aan:

1. Het schoolgebouw wordt hoogwaardig gesloopt* waarbij materialen maximaal worden hergebruikt in eigen project, in ander project en/of via materialenplatform en de rest maximaal wordt gerecycled;
2. Het nieuwe woningbouwproject bevat minimaal 25% (massa) biobased of secundaire materialen in constructie en isolatie;
3. Het nieuwe woningbouwproject heeft een maximale MPG van 0,45; en
4. Het ontwerp bereikt een losmaakbaarheidsindex** van ten minste 55%.

* Toelichting op de sloop kan worden gegeven door inzicht te bieden in de percentages (massa) van hergebruikt (in eigen gebouw/in ander gebouw/via materialenplatform), gerecycled, gestort en verbrand sloopmateriaal.

** Toelichting op losmaakbaarheid kan worden gedaan volgens de Meetmethodiek voor Losmaakbaarheid (v2.0) of een vergelijkbare methodiek.

3.2.4. Prijs

De kavel en opstal wordt te koop aangeboden voor een vanaf prijs van: €160.000,- exclusief btw kosten koper.

De Inschrijver met de hoogste inschrijfprijs krijgt het maximale aantal punten. De inschrijvingen van de overige Inschrijvers worden hieraan gerelateerd. Dat wil zeggen dat de Inschrijver met de hoogste inschrijfprijs het maximale aantal punten verdient en dat de Inschrijver die bijvoorbeeld de helft biedt ook de helft van het maximale aantal punten verdient. De scores worden afgerond op twee decimalen.

Aldus ontstaat een lineaire verhouding tussen prijs en daaraan toegekende punten. De volgende formule is hiervoor de leidraad:

inschrijfprijs / hoogste Inschrijver * maximaal aantal punten =

$$\text{Score Inschrijver} = \frac{\text{Inschrijfprijs Inschrijver}}{\text{Hoogste Inschrijver}} \times 10$$

Voorbeeld: (max score 10 punten op prijs)

$$\text{Score Inschrijver 8,5} = \frac{\text{Inschrijfprijs Inschrijver €170.000}}{\text{Hoogste Inschrijver €200.000}} \times 10$$

3.2.5. Mening en gevoel dorpsbewoners

De ontwikkelaar mag de plannen presenteren aan de gemeente. De gemeente presenteert de plannen aan het dorp. Het dorp mag stemmen op het 'beste plan' vanuit het lekenperspectief. Het best beoordeelde plan krijgt 10 punten, nummer 2 krijgt 5 punten en nummer drie krijgt 0 punten.

Onderdeel	Punten	Beoordeling
Meerwaarde voor directe omgeving en leefbaarheid Easterlittens	25 punten	Wonen
Totaal concept	35 punten	Stedenbouw
Duurzaamheid	20 punten	Volhoudbaar
Prijs	10 punten	Planeconomie
Mening en gevoel dorpsbewoners	10 punten	Dorpsbrede bijeenkomst
Totaal	100 punten	

3.3. Samenstelling beoordelingscommissie

De beoordelingscommissie is een gezamenlijke commissie waarbij de gemeente samenwerkt met het dorp.

De voorzitter van de beoordelingscommissie toetst eerst of de inschrijvingen correct en tijdig ingediend zijn. Indien inschrijvingen slechts gedeeltelijk voldoen aan de gestelde voorwaarden worden in beginsel ongeldig verklaard en uitgesloten van verdere deelname. Alle geldige inschrijvingen worden toegelaten tot de inhoudelijke beoordeling door de beoordelingscommissie.

De beoordelingscommissie van de gemeente beoordeelt eerste twee onderdelen conform de volgende scores:

- **Uitstekend:** De inschrijving sluit volledig aan op hetgeen gevraagd in het gunningscriterium. De Inschrijver toont op zeer overtuigende wijze aan ruim te voldoen aan de omschrijving van het gunningscriterium. Aangeleverde documenten zijn transparant en volledig met een sterke onderbouwing.
- **Goed:** De Inschrijver sluit bijna volledig aan op hetgeen gevraagd in dit gunningscriterium. De Inschrijver toont op overtuigende wijze aan in hoge mate te voldoen aan de omschrijving van het gunningscriterium. Aangeleverde documenten zijn transparant en volledig met een passende onderbouwing.
- **Voldoende:** De inschrijving sluit voldoende aan op hetgeen gevraagd in dit gunningscriterium. De Inschrijver toont op een zeer acceptabele wijze aan te voldoen aan de omschrijving van het gunningscriterium. Aangeleverde documenten zijn transparant en bijna volledig met een voldoende onderbouwing.
- **Redelijk:** De inschrijving sluit net onvoldoende aan op hetgeen gevraagd in dit gunningscriterium. De inschrijving toont op een zeer minimale wijze aan te voldoen

aan de omschrijving van het gunningscriterium. Aangeleverde documenten zijn onvoldoende onderbouw om te kunnen beoordelen.

- Ondermaats: De inschrijving sluit onvoldoende aan op hetgeen gevraagd in dit gunningscriterium. De inschrijving toont niet aan te voldoen aan de omschrijving van het gunningscriterium. Aangeleverde documenten tonen een discrepantie aan tussen ambities van de gemeente en de inschrijving. De inschrijving is op onderdelen onvolledig.

Beoordeling gemeente

De beoordelingscommissie werkt per discipline met één verantwoordelijke. Vanuit elke discipline (Volhoudbaar, Stedenbouw en Wonen) zit één vertegenwoordiger in de projectgroep. Deze vertegenwoordiger beoordeelt samen met collega-ambtenaren uit dezelfde discipline het plan. Ze komen gezamenlijk tot één score per onderdeel.

Beoordeling dorp

De beoordeling vanuit het dorp wordt georganiseerd middels een dorpsbrede bijeenkomst. Hier worden door de gemeente de plannen van de ontwikkelaars gepresenteerd. Het dorp beoordeelt op gevoel, wat zij het beste plan vinden voor het dorp en deze locatie.

Vaststelling beoordeling

De projectleider verzamelt de scores en werkt een totaalresultaat uit. De beoordeling wordt eerst in de projectgroep vastgesteld. Hierna door de ambtelijk opdrachtgever en hierna door het college van B+W. Na vaststelling door het college van B+W gaat de bezwaartermijn in. Na het aflopen van de bezwaartermijn is de gunning definitief.

Garantie en combinatie inschrijvingen

De Inschrijver dient garant te staan voor de volledige uitvoering van de ontwikkeling, realisatie en financiering van het project, conform de hoofduitgangspunten en ruimtelijke principes van het door de Inschrijver ingediende plan. Als combinatie van partijen inschrijft aanvaarden alle aan de combinatie deelnemende partijen hiervoor gezamenlijk hoofdelijke aansprakelijkheid. Op het inschrijfformulier wordt aangegeven welke rol elke partij heeft bij de ontwikkeling, realisatie, financiering van de ontwikkeling van het plangebied, waarbij de rolverdeling niet afdoet aan de hoofdelijke aansprakelijkheid van iedere partij.

Bijlagenoverzicht

Bijlage 1 Overzicht plangebied

Bijlage 2 Participatieresultaten

Bijlage 3 Stedenbouwkundige analyse t.b.v. aanvraagdocument

Bijlage 4 RandvoorwaardenkaartV1.1

Bijlage 5 UEA

Bijlage 6 Competenties selectiecriteria

Bijlage 7 MODEL Koop-ontwikkelovereenkomst

Bijlage 8 Beleidsregel Parkeernormen Leeuwarden 2025

Bijlage 9 Programmaplan Volhoudbaar 2.0