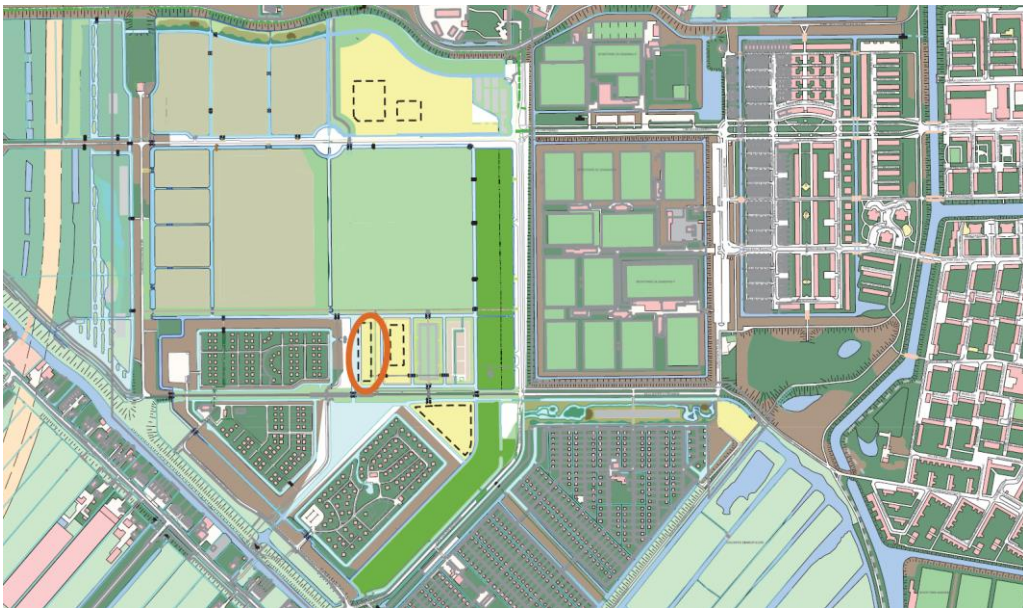




## Selectiebrochure horecakavel Tuinen van West – kavel 11

Ruimte voor 500 m<sup>2</sup> horeca



# Inhoudsopgave

Inhoudsopgave .....	2
Inleiding .....	3
1. Project en opgave .....	4
<b>1.1. Tuinen van West: recreatiegebied met potentie!</b> .....	4
<b>1.2. Gebiedsmarketing Tuinen van West</b> .....	4
<b>1.3. Beschrijving van de opgave</b> .....	5
<b>1.4. Opdracht aan de marktpartij of combinatie van partijen</b> .....	6
A. Concept Tuinen van West, Lekker de Boer op! .....	6
B. Bestemmingsplan.....	7
C. Duurzaamheid .....	7
<b>1.5. Grondwaarde</b> .....	8
<b>1.6 Optieovereenkomst</b> .....	9
2. Beschrijving selectieprocedure.....	10
<b>2.1 Vragenronde</b> .....	10
<b>2.2 Inschrijven</b> .....	10
<b>2.3 Presenteren van plannen</b> .....	11
<b>2.4 Selectiecommissie</b> .....	11
<b>2.5 Communicatie</b> .....	11
<b>2.6 Planning selectieprocedure</b> .....	12
3. Beschrijving minimale eisen en selectiecriteria .....	12
<b>3.1 Minimale eisen</b> .....	12
<b>3.2. Selectiecriteria</b> .....	13
<b>3.3 Voorwaarden</b> .....	13
<b>3.4 Ambitie: Maatschappelijk Ondernemen</b> .....	13
4. Beoordeling en vervolg.....	13
<b>4.1 Waarderingsstelsel</b> .....	14
<b>4.2 Selectie</b> .....	14
<b>4.3 Screening</b> .....	14
<b>4.4 Bezwaar</b> .....	15
<b>4.5 Planning ontwikkeltraject</b> .....	16
<b>4.6 Indicatieve Planning (zonder eventuele bestemmingsplanprocedure)</b> .....	16
5. Overige bepalingen en uitgangspunten .....	16

## Inleiding

Stadsdeel Nieuw-West daagt initiatiefnemers uit om op onbebouwde kavels een uniek horecaconcept te ontwikkelen. De plannen voor deze kavels moeten passen in het overkoepelende concept voor Tuinen van West: **Lekker de boer op!**, met duurzaamheid en maatschappelijk verantwoord ondernemen als belangrijke kenmerken.

De gemeente Amsterdam, stadsdeel Nieuw-West, zoekt ondernemers voor twee horecakavels gelegen in de Osdorperbinnenpolder Noord, in Tuinen van West.

**NB. Deze brochure betreft de selectieprocedure voor kavel 11.**

In deze brochure staat de ambitie van de gemeente Amsterdam voor de gewenste horecavoorziening. Ook leest u hoe u kunt inschrijven voor deze selectiebrochure, aan welke criteria u moet voldoen en hoe de procedure verloopt.

We nodigen u van harte uit om uw plan voor deze locatie in te dienen. We zien uw inschrijving vol verwachting tegemoet.



Foto Mariette Carstens

# 1. Project en opgave

## 1.1. Tuinen van West: recreatiegebied met potentie!

Tussen de Westelijke Tuinsteden en de Ringvaart van de Haarlemmermeer liggen vier polders (zie plattegrond): de Lutkemeerpolder, de Osdorperbovenpolder, de Osdorperbinnenpolder Noord en de Osdorperbinnenpolder Zuid.

Stadsdeel Nieuw-West is bezig om deze polders tot een samenhangend, veelzijdig en groen recreatiegebied te ontwikkelen: Tuinen van West. "Tuinen van West" staat voor recreatie, natuur en stadslandbouw. Voor gezelligheid, bewegen, samen iets doen of maken, duurzaamheid, bewust leven en lekker eten. Bezoekers uit Amsterdam en de regio komen er voor sociale contacten, ontspanning, educatie, een zinvolle dagbesteding, aankoop van verse lokale producten, om er even tussenuit te zijn of actief wat te doen.

Tuinen van West is vooral bedoeld als recreatiegebied voor Amsterdammers en bezoekers van Amsterdam, maar ook voor mensen uit de regio.



De Osdorperbinnenpolder Noord wordt de polder met de meeste reuring. Hier liggen al sinds de bouw van de Westelijke Tuinsteden het sportpark de Eendracht en meerdere volkstuinparken.

Voor de ontwikkeling van Tuinen van West zijn hier fiets-, voet- en struinpaden aangelegd, is er een avonturenspeelplaats en festivalterrein gerealiseerd, zijn er natuurgebieden aangelegd en zijn er kavels bouwrijp gemaakt om uit te geven aan ondernemers, zowel voor stadslandbouw als recreatieve functies. De Fruittuin van West en MijnStadstuin hebben zich er recent gevestigd en begin 2017 wordt Free-lodge Village aangelegd. Naar verwachting komt er begin 2018 een kleinschalig hotel (max 50 bedden) met een natuurgericht wellness concept.

## 1.2. Gebiedsmarketing Tuinen van West

De vier polders hebben van oudsher voornamelijk een agrarische bestemming en lagen vrij geïsoleerd van de rest van Amsterdam. De basis voor de ontwikkeling van Tuinen van West is gelegd in een Programma van Eisen uit 2007/2008. Sinds 2008 wordt gewerkt aan de voorbereiding en uitvoering van deelprojecten. Van een 'vergeten' rafelrand transformeert het gebied in een uniek groen recreatiegebied. Het grootste deel van de inrichting van de openbare ruimte is medio 2013 voltooid. Nieuwe stadslandbouwers hebben zich in 2014 en 2015 gevestigd en de eerste recreatieve ondernemers (lodges,

kleinschalig hotel en wellness) vestigen zich binnenkort. We zien onmiskenbaar een stijgende lijn in de bezoekersaantallen. Samen met Bureau 't Idee heeft het stadsdeel zich sinds 2014 sterk gemaakt voor het opzetten van een goede gebiedsmarketing voor het gebied. Inmiddels heeft dat geresulteerd in het ontstaan van een ondernemersvereniging Tuinen van West (zie [www.tuinenvanwest.info](http://www.tuinenvanwest.info) voor informatie over de ondernemers in het gebied) die – financieel gesteund door het stadsdeel – de verantwoordelijkheid heeft voor de gebiedsmarketing van het gebied.

### 1.3. Beschrijving van de opgave

#### Kavel 11

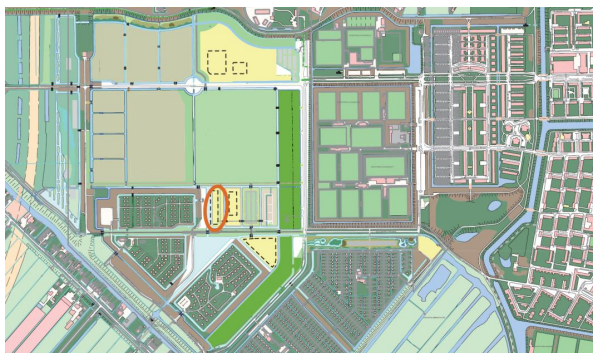
adres	Nico Broekhuysenweg
totaal uitgeefbaar opp. terrein	ca. 5.500 m <sup>2</sup> land en 1.265 m <sup>2</sup> water
maximale bouwopp. begane grond	500 m <sup>2</sup> (max 16% van het bouwvlak)
maximaal vloeroppervlak	750 m <sup>2</sup> bvo *
minimaal vloeroppervlak	375 m <sup>2</sup> bvo
bandbreedte kavelprijs**	minimaal € 456.510 max € 617.760
bandbreedte kavelprijs***	minimaal € 498.135 max € 653.603

\* In het totaal mag maximaal 750 m<sup>2</sup> bvo worden gerealiseerd, waarvan maximaal 500 m<sup>2</sup> bvo horeca.

\*\* afhankelijk van bebouwing, bestemming en verbrede watergang; prijspeil februari 2017.

\*\*\* afhankelijk van bebouwing, bestemming en zonder verbrede watergang (huidige situatie), prijspeil februari 2017

Verbreding vindt alleen plaats wanneer de ondernemer kano-verhuur vanaf de kavel in zijn plan opneemt.



De kavel ligt centraal in het gebied en is per fiets en auto goed bereikbaar. De kavel ligt aan een kruising van twee fietspaden en nabij is een parkeerterrein gerealiseerd met een capaciteit van 250 parkeerplaatsen. Qua programmering wordt gedacht aan horeca categorie A en B (zie uitleg hieronder). Maar ook de combinatie met dagrecreatie en stadslandbouw met horeca is mogelijk. Aantrekkelijk aan de kavel is de nabijheid van water. Dit biedt qua sfeer en qua activiteiten veel mogelijkheden. De westelijke watergang kan in samenspraak met de ondernemer verbreed worden (al in het kavelpaspoort verwerkt), waardoor het mogelijk is bijvoorbeeld kano-verhuur aan de bedrijfsactiviteiten toe te voegen. Het is wenselijk dat de architectuur van het gebouw een relatie met het water aangaat, bijvoorbeeld door het maken van een botenhuis. Het is belangrijk dat de functie van het gebouw leesbaar is in het landschap.

Vanwege de ligging is deze locatie ook zeer geschikt als centraal informatiepunt over Tuinen van West.

Categorie horeca A en B:

A: Een horecazaak die overdag geopend is en kleine etenswaren, ijs en/of alcoholvrije dranken verstrekt, al dan niet voor consumptie ter plekke.

B: Een horecazaak die gericht is op het verstrekken van maaltijden die ter plaatse aan tafel genuttigd worden en verkoop van (alcoholhoudende) drank eventueel aangevuld met een afhaalfunctie.



Mogelijkheden tot kanovaren

foto Mariette Carstens

#### 1.4. Opdracht aan de marktpartij of combinatie van partijen

De gemeente Amsterdam zoekt een ondernemer die zelf wil ontwikkelen en erfpachter wil worden van het terrein.

Voor de kavel gaat het om een horecagelegenheid die door de ondernemer zelf wordt ontwikkeld en geëxploiteerd. Het plan van de ondernemer bevat in ieder geval een visiedocument met daarin (i) de meerwaarde voor Tuinen van West, (ii) een investeringsbegroting en (iii) een meerjaren exploitatiebegroting.

##### A. Concept Tuinen van West, Lekker de Boer op!

De plannen moeten passen in het concept 'Tuinen van West, Lekker de Boer op!'. Dit concept vertelt het verhaal van Tuinen van West. Een verhaal dat betrekking heeft op de diversiteit van het landschap (de historie, natuur en het agrarische cultuurlandschap: de weilanden, de boerderijen en de akkerbouw en veeteelt), op de diversiteit van de voorzieningen (recreatieaanbod en vormen van stadslandbouw) en op de diversiteit van de belevingen (geuren, kleuren, beelden en gevoel) op verschillende momenten, voor verschillende mensen bij verschillende activiteiten.

Tuinen van West gaat om de ontwikkeling van een recreatiegebied met een divers aanbod, zowel op stadslandbouwgebied als op recreatief gebied. Ondernemers wordt nadrukkelijk gevraagd samen te werken. Ze vullen elkaar aan, om zo een totaalaanbod te leveren.



### **B. Bestemmingsplan**

Het plan moet passen in het bestemmingsplan *Tuinen van West omgeving centraal middengebied*. (te vinden op <http://www.ruimtelijkeplannen.nl>)

Indien het plan afwijkt van het bestemmingsplan moet er een ontheffingsprocedure worden doorlopen. Een eventuele selectie gebeurt dan onder voorbehoud van het verkrijgen van publiekrechtelijke toestemming, waarbij er van de kant van de gemeente slechts sprake is van een inspanningsverplichting tot het doorlopen van deze afwijkingsprocedure en geen resultaatverplichting. De hoofdbestemming dient horeca te blijven. De afwijking mag slechts een aan de bestemming ongeschikte functie zijn die een duidelijke meerwaarde voor het gebied heeft. Er wordt geen medewerking verleend aan een afwijking van de bestaande bouwregels (zoals bouwvlakken, -volumes en -hoogtes). De kosten voor het wijzigen van het bestemmingsplan zijn voor de aanvrager.

### **C. Duurzaamheid**

Met de Agenda Duurzaamheid, vastgesteld op 11 maart 2015, heeft de gemeenteraad van Amsterdam opnieuw zijn ambities op het gebied van duurzaamheid bevestigd. Voor de nieuwbouw is de ambitie dat in 2020 alle woningbouw en utiliteitsbouw energieneutraal gebouwd wordt. Het is de ambitie dat 75 procent van het programma in de overeenkomsten die vanaf 1 januari 2015 met vastgoedontwikkelaars afgesloten worden, energieneutraal wordt ontwikkeld. Waar het bouwbesluit conform de Europese richtlijn de ondergrens vormt, wordt de markt tegelijkertijd uitgedaagd om uit zichzelf beter te presteren (ten tijde van de onderhavige selectieprocedure is de Amsterdamse beleidsnorm voor EPC  $\leq 0,44$

voor horeca). Ontwikkende partijen worden gestimuleerd doordat de gemeente voor minimaal 30 punten duurzaamheid mee laat wegen als criterium bij de selectie (zie 4.1).

Naast bovenstaande EPC-eis zijn voor het onderhavige plan de ambitiethema's: klimaatneutraal bouwen, duurzame landbouw, *cradle to cradle* en (hemel)watergebruik.

Klimaatneutraal bouwen: klimaatneutraal betekent dat op alle energie voor het verwarmen en koelen van het gebouw en voor het verwarmen van water wordt bespaard en dat de benodigde energie zelf duurzaam wordt opgewekt. Duurzaam opwekken betekent zonder CO<sub>2</sub>-uitstoot, dus zonder gebruik te maken van fossiele brandstoffen.

Duurzame landbouw: Een toelichting op duurzame landbouw is voor de bestemmingen in deze brochure niet van toepassing. Voor de horeca is het wél vanzelfsprekend dat er gewerkt wordt met eerlijke en/of lokale en streekproducten.

(Hemel)watergebruik: water is een belangrijk thema in Tuinen van West, het watersysteem en de natte natuurverbindingen die Tuinen van West doorkruisen zijn de basis van een duurzame invulling. Bij de invulling van de kavels kan met concrete maatregelen een bijdrage geleverd worden aan een duurzaam watersysteem. Voorbeelden zijn: waterbesparende maatregelen, groene daken, opvang en hergebruik van regenwater.

*Cradle to cradle*: dit concept is gebaseerd op het in gesloten kringloop houden van zowel biologische als "technische" (staal, plastics) grondstoffen. Het concept kent ook een sterk sociale component.

### 1.5. Grondwaarde

De (totale) grondwaarde van de uiteindelijk aan de winnende inschrijver in erfpacht uit te geven bouw-kavel wordt bepaald op basis van het te realiseren programma, waarbij gewerkt wordt met vaste grondwaarden voor voorzieningen en onbebouwde grond.

De exclusiviteitsvergoeding die de winnende inschrijver c.q. optienemer uit hoofde van de optieovereenkomst aan de gemeente dient te betalen (zie 1.6), maakt géén onderdeel uit van deze grondwaarde en wordt hiermee niet verrekend, evenmin als met de op basis van de grondwaarde berekende canon of andere financiële verplichtingen welke voortvloeien uit de te sluiten erfpachtovereenkomst.

Door deel te nemen aan de selectieprocedure conformeert ieder inschrijver zich aan de minimale grondwaarde.

Kavel met verbrede watergang\*:

Bestemming	Grondwaarde exclusief BTW*
Horeca	Minimaal 456.510 max € 617.760

Grondwaarden op basis van eeuwigdurende erfpacht, prijspeil februari 2017.

\*Verbreding vindt alleen plaats wanneer de ondernemer kano-verhuur vanaf de kavel in zijn plan opneemt.

Kavel in de huidige situatie:

Bestemming	Grondwaarde exclusief BTW*
Horeca	Minimaal € 498.135 max € 653.603

\*Grondwaarden op basis van eeuwigdurende erfpacht, prijspeil februari 2017..

Deze grondwaarde is gebaseerd op een minimaal vloeroppervlak 375 m<sup>2</sup> BVO en maximaal vloeroppervlak 750 m<sup>2</sup> BVO.

De totale grondwaarde en grondprijzen per m<sup>2</sup> BVO worden tot het moment van de erfpachtaanbieding geïndexeerd. Aanleg van kabels en leidingen (water, riool en elektra; gas is in het gebied niet aanwezig) komen voor rekening van de ontwikkelaar/erfpachter. De riolaansluiting ligt al op de kavel, de rest moet door de ondernemer worden aangevraagd via [www.huisaansluitingen.nl](http://www.huisaansluitingen.nl).

### 1.6 Optieovereenkomst

Met het winnen van de selectieprocedure komt de optieovereenkomst van rechtswege tot stand tussen de winnende inschrijver en de gemeente op de datum waarop de Directeur Grond & Ontwikkeling het betreffende (voorlopig) gunningsbesluit heeft genomen. Doordat de optieovereenkomst al van rechtswege tot stand is gekomen, is de feitelijke ondertekening van het contractstuk uitsluitend ceremonieel van karakter. Ondanks het feit dat de ondertekening niet op een nieuw rechtsgevolg is gericht, is de optienemer niettemin gehouden de optieovereenkomst ter completering te ondertekenen. Hetzelfde geldt voor de gemeente.

In verband met de bezwaartermijn van 20 kalenderdagen (zie paragraaf Bezwaar) komt de optieovereenkomst tot stand onder de opschortende voorwaarde (1) dat er geen bezwaar is ingediend binnen de bezwaartermijn of (2) indien een bezwaar binnen de bezwaartermijn is ingediend, bij onherroepelijke rechterlijke afwijzing van dit bezwaar. Wanneer in deze brochure wordt gesproken over de optieovereenkomst, dan wordt daarmee bedoeld een optieovereenkomst waarvan de opschortende voorwaarde reeds is vervuld, tenzij anders aangegeven.

Met het aangaan van de optieovereenkomst en tegen betaling van de exclusiviteitsvergoeding verkrijgt de optienemer voor een optieperiode van 12 maanden de exclusieve mogelijkheid om op basis van de door hem in het kader van de selectieprocedure ingediende inschrijving, een D.O. uit te werken dat door de gemeente zal worden getoetst. Het betreft hier een privaatrechtelijke toets, waarbij na zal worden gegaan of het D.O. inhoudelijk binnen de gestelde kaders, en eisen en voorwaarden van de tender(stukken) is gebleven, overigens niet te verwarren met de publiekrechtelijke toets die bij de aanvraag van een omgevingsvergunning wordt uitgevoerd

Na accordering van het D.O. zal de gemeente een erfpachtaanbieding doen aan de optienemer. De erfpachtovereenkomst komt tot stand zodra de optienemer de erfpachtaanbieding onvoorwaardelijk heeft geaccepteerd. Erfpachtuitgifte vindt plaats conform deze erfpachtovereenkomst alsmede het dan geldende gemeentelijke erfpachtbeleid. De optieovereenkomst komt te vervallen als binnen de optieperiode de erfpachtovereenkomst niet tot stand is gekomen.

Het tenderen van een optieovereenkomst is een werkwijze waarbij de optienemer zijn investeringsbeslissing kan splitsen om de risico's te beperken en de opgave verder te verkennen en uit te werken binnen de optieperiode. Een gegadigde die zich inschrijft voor de selectieprocedure legt zich vanaf het begin reeds vast om, indien hij geselecteerd wordt, de exclusiviteitsvergoeding ad € 22.825,- (exclusief BTW) aan de gemeente te betalen. Daarmee verkrijgt hij het exclusieve recht om gedurende de optieperiode de bouwopgave uit te werken en de investering in de uiteindelijke grondafname en bouw verder rond te krijgen.

## 2. Beschrijving selectieprocedure

De uitschrijver van deze selectie is de gemeente Amsterdam, stadsdeel Nieuw-West. De selectieprocedure bestaat uit een meervoudige openbare selectie. De selectie van de partij met de hoogste score volgt op basis van het advies van de selectiecommissie. De gemeente Amsterdam vraagt inschrijvende partijen om alle vereiste stukken volledig en compleet in te sturen via Tendered. Met uw inschrijving conformeert u zich aan de selectieprocedure en de bijhorende voorwaarden. De inschrijving moet passen binnen de ambities en de vereisten, zoals beschreven in deze brochure en bijlagen. Op 27 maart 2017 start de selectieprocedure en staan alle documenten op [www.tendered.nl](http://www.tendered.nl). Voor deelname aan deze selectie krijgen partijen geen onkostenvergoeding.

De volgende documenten maken integraal onderdeel uit van deze selectiebrochure Horecakavel Tuinen van West – Kavel 11:

1. Inschrijfformulier selectie
2. Tuinen van West, Lekker de Boer op!
3. Kavelpaspoort kavel 11\*
4. Welstandscriteria
5. Link naar het bestemmingsplan *Tuinen van West omgeving centraal middengebied*
6. Formulier Bibob en vastgoedtransacties
7. Integriteit bij vastgoed & grondtransacties, brochure voor huurders & erfpachters
8. Optieovereenkomst
9. Model erfpachtaanbieding, incl. bijbehorende terreinspecificatie

\* Aan de informatie en genoemde prijzen in het Kavelpaspoort kunnen geen rechten worden ontleend.

### 2.1 Vragenronde

Deelnemende partijen kunnen tot en met 10 april 2017, 23.59 uur, schriftelijk vragen stellen. Dit kan uitsluitend via Tendered. Alle binnengekomen vragen, worden tegelijkertijd beantwoord in een geanonimiseerd vraag- en antwoorddocument: de Nota van Inlichtingen. Dit document is vanaf 21 april 2017 voor iedereen in te zien via [www.tendered.nl](http://www.tendered.nl).

### 2.2 Inschrijven

Inschrijven voor de selectie is mogelijk tot uiterlijk 6 juni 2017, 12.00 uur. Inschrijvingen kunnen uitsluitend digitaal worden aangeleverd via [www.tendered.nl](http://www.tendered.nl). Inschrijvingen die onvolledig zijn of na 6 juni 2017 12.00 uur binnenkomen, zijn uitgesloten van deelname. Na ontvangst van de inschrijving ontvangt de inschrijver een ontvangstbevestiging via Tendered.

Voor de selectie levert u de volgende informatie aan:

1. Het volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend inschrijfformulier selectieprocedure;
  2. Het volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Bibob formulier inclusief gevraagde bijlagen (bij een inschrijving van een combinatie van partijen geldt dit voor alle partijen)
  3. Visie en onderscheidend vermogen van het plan
- Geef aan hoe u met uw bedrijf een bijdrage zal leveren aan de belevingswaarde van het gebied en het concept 'Tuinen van West, lekker de boer op'!

4. Kwaliteit van het ontwerp: beschrijving inclusief beeldmateriaal in de vorm van een eigen schetsontwerp – maximaal drie enkelzijdige A3 pagina's (Corbel lettergrootte 10);
5. Visie op duurzaamheid: In welke mate beantwoordt uw ontwerp van de gebouwde voorzieningen aan de *cradle to cradle* ontwerpprincipes? Hoe wilt u omgaan met het gebruik van water en hemelwater? In welke mate zullen de gebouwde voorzieningen klimaatneutraal zijn? - maximaal drie enkelzijdige A4 pagina's t.a.v. ecologische duurzaamheid (Corbel lettergrootte 10) – maximaal drie enkelzijdige A4 pagina's t.a.v. sociale duurzaamheidsambities (Corbel lettergrootte 10)
6. Financiële onderbouwing  
Voeg bij uw aanvraag ook uw financiële dekkingsplan, minimaal bestaande uit:
  - inschatting van exploitatiebaten en –lasten voor de komende vijf jaar;
  - wijze van financiering (evt. reeds gemaakte afspraken met financiers);
  - wat is uw eigen vermogen/inleg/inbreng?

Het ingevulde formulier of de bijlagen kunnen aanleiding zijn voor de gemeente om extra vragen te stellen. De gemeente beoordeelt allereerst de geldigheid van de inschrijving door het ingeleverde inschrijfformulier te beoordelen op volledigheid. Zo dient het inschrijfformulier volledig, en zonder dat er wijzigingen zijn aangebracht, ingevuld en rechtsgeldig ondertekend te zijn. Bij het ontbreken of niet volledig zijn van het formulier op ondergeschikte onderdelen wordt de inschrijver éénmalig in de gelegenheid gesteld om ontbrekende of onvolledige gegevens aan te vullen of te corrigeren. Als ondergeschikt wordt aangemerkt het ontbreken van handtekeningen of kennelijke verschrijvingen. Als niet-ondergeschikt wordt aangemerkt het ontbreken van bijlagen. De inschrijver wordt over het ontbreken of niet volledig zijn op ondergeschikte onderdelen uiterlijk 8 juni 2017 schriftelijk op de hoogte gebracht en dient binnen twee werkdagen de gegevens aan te vullen of te corrigeren. Is daarna naar het oordeel van de gemeente nog steeds sprake van onvolledigheid dan wordt de inschrijving uitgesloten van deelname aan de selectieprocedure.

### 2.3 Presenteren van plannen

Wanneer uw plan naar het oordeel van de selectiecommissie tot de vier beste inzendingen behoort, kunt u gevraagd worden uw inschrijving mondeling toe te lichten. Voor deze presentatie kunnen geen punten worden behaald. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling om tijdens deze presentatie nieuwe informatie te presenteren. De mogelijkheid bestaat tot het stellen van vragen door de selectiecommissie. De presentaties vinden naar verwachting plaats tussen 6 en 16 juni 2017.

### 2.4 Selectiecommissie

De inschrijvingen worden beoordeeld door een selectiecommissie. Deze is als volgt samengesteld:

- projectmanager Tuinen van West
- landschapsontwerper Tuinen van West
- beleidsadviseur Economische Zaken
- projectleider Grondzaken

### 2.5 Communicatie

Communicatie over deze selectiebrochure dient te allen tijde plaats te vinden in overleg met de gemeente.

In wederzijds overleg worden communicatiemomenten gedurende de selectieprocedure en na selectie bepaald. Nadat de selectie heeft plaatsgevonden, maakt de gemeente de winnaar bekend. Bij de berichtgeving van de uitslag worden geen namen van de overige inschrijvers genoemd. De inhoud van de

inschrijvingen wordt niet door de gemeente bekend gemaakt, ook niet aan de overige inschrijvers. Over de uitslag en overige onderdelen van de selectieprocedure wordt onderling niet gecorrespondeerd tussen de gemeente en de inschrijver, uitgezonderd de vragenrondes.

## 2.6 Planning selectieprocedure

De planning van de selectieprocedure ziet er als volgt uit:

Datum	Activiteit
27 maart 2017	Start selectieprocedure
10 april 2017	Uiterste gelegenheid tot stellen schriftelijke vragen
21 april 2017	Beschikbaar vraag- en antwoorddocument (NvI), inschrijven mogelijk
6 juni 2017	Sluitingsdatum, uiterlijke inzendtermijn inschrijving selectie
Tussen 6 en 16 juni 2017	Optioneel Presenteren van de plannen
19 juni 2017	(voorlopige) selectie en totstandkoming optieovereenkomst onder opschortende voorwaarde van geen bezwaar binnen de 20 dagen bezwaartermijn of onherroepelijke rechterlijke afwijzing van bezwaar ingeval van bezwaar binnen de 20 dagen bezwaartermijn
10 juli 2017	einde bezwaartermijn en bij geen bezwaar: definitieve selectie en onmiddellijk werkende optieovereenkomst

## 3. Beschrijving minimale eisen en selectiecriteria

Voor een ontvankelijke inschrijving dient tijdig het volledig ingevulde en rechtsgeldig ondertekende inschrijfformulier en het volledig ingevulde en rechtsgeldig ondertekende Bibob-formulier met alle vereiste bijlagen te worden ingeleverd.

De inschrijver die geen ontvankelijke inschrijving heeft gedaan, wordt uitgesloten van deelname aan de selectieprocedure.

### 3.1 Minimale eisen

Met het indienen van een inschrijving verklaart u uitdrukkelijk en zonder meer aan de volgende eisen te zullen voldoen:

- realisatie van een programma passend binnen de opgave en het kavelpaspoort;
- de minimale grondwaarde van € 456.510 (uitgaande van verbrede watergang) of;

- de minimale grondwaarde van € 498.135 (uitgaande van de huidige situatie, zonder verbreding van de watergang);
  - per inschrijvende partij of combinatie van partijen is het slechts mogelijk om één keer in te schrijven voor kavel 11;
  - betaling van de exclusiviteitsvergoeding, zijnde € 22.825,- exclusief BTW.
- Mocht een inschrijvende partij op enige wijze blijken hebben gegeven niet aan deze eisen te voldoen, bijvoorbeeld door aan zijn inschrijving voorwaarden te verbinden, dan wordt deze partij uitgesloten van deelname aan de selectieprocedure.

### 3.2. Selectiecriteria

Het plan moet voldoen aan de volgende criteria:

Paragraaf 1.4 A. Concept Tuinen van West, Lekker de Boer op!  
Paragraaf 1.4 C. Duurzaamheid

en aan onderstaande overige criteria.

1. Het nieuwe gebouw is een (architectonische) aanwinst voor de locatie.
2. Het plan is zowel ruimtelijk als functioneel verrassend, kwalitatief en hoogwaardig. Hiermee wordt met name bedoeld op de mate van innovatie, de wijze waarop duurzaamheid in het plan is verwerkt en de kwaliteit van de initiatiefnemers en betrokken partijen.
3. Het ontwerp van bouwwerken is duurzaam van karakter en heeft oog voor een landschappelijke inpassing.

### 3.3 Voorwaarden

1. Het verkrijgen van vergunningen is de verantwoordelijkheid van de ondernemer. Houd er rekening mee dat derden daartegen bezwaar en (hoger)beroep kunnen instellen en planuitvoering daardoor kan worden vertraagd. De leges voor de vergunningsaanvraag zijn voor rekening van de ondernemer.
2. Nutsvoorzieningen moeten vanaf de hoofdaansluiting door de ondernemer zelf worden aangevraagd
3. Het plan dient te voldoen aan welstandcriteria Tuinen van West (bijlage op Tendered)
4. het plan dient te voldoen aan de bouwregels en landschapseisen van het kavelpaspoort

### 3.4 Ambitie: Maatschappelijk Ondernemen

Het stadsdeel heeft behoefte aan voorzieningen voor een zinvolle dagbesteding van mensen met een beperking. Dit vindt al plaats bij de stadslandbouwbedrijven. Echter ook bij een horecaonderneming is het nemen van maatschappelijke verantwoordelijkheid in de bedrijfsvoering een ambitie van het stadsdeel.

## 4. Beoordeling en vervolg

De selectiecommissie beoordeelt de inschrijvingen en heeft het recht nadere informatie bij de

inschrijver(s) in te winnen, indien zij dat voor de beoordeling nodig acht.  
De inschrijvingen worden relatief (ten opzichte van elkaar) beoordeeld.

#### 4.1 Waarderingsstelsel

De selectiecommissie controleert de volledigheid van de inschrijvingen en beoordeelt op basis van de selectiecriteria. Alleen geldige inschrijvingen worden beoordeeld aan de hand van de selectiecriteria, op basis van punttoekenning conform de volgende tabel

Criteria	Maximale score per criterium per inschrijver
<b>Kwaliteit van het horecaconcept</b> (mate waarin punten 1.4 A, 3.2.2 en 3.4 scoren) Onderscheidende karakter van het plan, kwaliteit, aanbod. Mate waarin het concept zijn meerwaarde heeft voor Tuinen van West en t.a.v. maatschappelijk ondernemen.	40 Verdeling score punten: 1.4 A: 15 3.2.2: 20 3.4: 5
<b>(Architectonische) kwaliteit van het ontwerp</b> (mate waarin punten 3.2.1 en 3.2.3 scoren) Het ontwerp/schets is een aanwinst voor de locatie, innovatief, passend in het landschap, relatie met het water ....	30 Verdeling score punten: 3.2.1: 20 3.2.3: 10
<b>Duurzaamheid</b> (mate waarin punt 1.4 C scoort) Mate waarin het plan voldoet aan de genoemde ambities (hfd 1.4) van Tuinen van West.	30
<b>Totaal</b>	100

#### 4.2 Selectie

De punten die een inschrijver scoort op de selectiecriteria vormen de totaalscore. Degene met de hoogste totaalscore is de winnaar van de selectie. Indien twee of meerdere inschrijvers dezelfde hoogste totaalscore hebben, wordt de winnaar door middel van loting door een notaris bepaald.

De selectiecommissie rapporteert de beoordeling van de inschrijvingen aan het dagelijks bestuur van stadsdeel Nieuw-West. Op 20 juni 2017 worden de inschrijvers geïnformeerd over de voorgenomen selectie.

#### 4.3 Screening

##### Screening integriteit

In het kader van de Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (gemeentebblad 2016 nr. 14334) en in het kader van de Wet Bevordering Integriteitsbeoordeling door het openbaar bestuur (Wet Bibob), wordt bij deze selectieprocedure voorafgaand aan de (voorlopige) gunning en dus voorafgaand aan de totstandkoming van de optieovereenkomst, een integriteitsscreening uitgevoerd. De optieovereenkomst met de bijbehorende erfpachtaanbieding vallen onder de definitie van het begrip vastgoedtransacties, zoals bedoeld onder de Wet Bibob. Bij de inschrijving dient elke inschrijver naast het inschrijfformulier tevens een volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Bibob formulier in te dienen, inclusief de gevraagde bijlagen. De gemeente wil daarmee inzicht verkrijgen in de bedrijfsstructuur, financiering en justitiële achtergrond van de betrokken (rechts)personen en de aan deze

(rechts)personen gelieerde partijen. Het ingevulde Bibob formulier, de bijlagen of andere informatie kunnen aanleiding zijn voor de gemeente om extra vragen te stellen.

Mocht de integriteitsscreening van de winnende inschrijver negatief zijn, dan is dit reden voor de gemeente om niet aan hem te gunnen en zal er gegund worden aan de nummer 2, mits diens integriteitsscreening positief beoordeeld wordt, en zo verder. In principe heeft de gemeente vóór de datum van (voorlopige) gunning al de resultaten van de integriteitsscreening binnen, waaronder dus ook die van de winnende inschrijver. Mocht dit niet het geval zijn, dan gaat de (voorlopige) gunning gewoon door en komt niettemin de optieovereenkomst tot stand met de nog niet (volledig) op integriteit gescreende winnaar, onder de ontbindende voorwaarde van een negatieve integriteitsscreening (naast de eerder gemelde opschortende voorwaarde als bedoeld in paragraaf planning selectieprocedure (2.6), in verband met de bezwaartermijn).

Naast de screening voorafgaand aan de optieovereenkomst, is in de optieovereenkomst en de erfpachtaanbieding een integriteitsclausule opgenomen. Deze clausule maakt het mogelijk om ook tijdens de looptijd, indien daartoe aanleiding bestaat, een screening uit te voeren en daar consequenties aan te verbinden.

#### Screening financieel en economische stabiliteit

Een screening op financieel economische stabiliteit kan onderdeel uitmaken van de selectieprocedure. Na de uiterste inleverdatum van de inschrijvingen kan de gemeente inschrijvers verzoeken om aanvullende informatie te verstrekken binnen een daartoe door de gemeente te bepalen termijn, ten behoeve van deze screening. Indien de screening daartoe aanleiding geeft, is de gemeente te allen tijde bevoegd een inschrijver (alsnog) uit te sluiten van selectie of aanvullende voorwaarden te stellen.

#### **4.4 Bezwaar**

Indien een inschrijver bezwaar wenst te maken tegen de wijze waarop de gemeente in het kader van de selectieprocedure heeft gehandeld of enig ander onderdeel van de selectieprocedure, dient hij binnen 20 kalenderdagen, te rekenen vanaf de datum waarop de uitslag van de voorgenomen selectie per brief bekend wordt gemaakt, een kort geding aanhangig te maken bij de daartoe bevoegde rechtbank te Amsterdam.

De termijn van 20 kalenderdagen is een vervaltermijn. Indien een inschrijver niet binnen deze termijn een kort geding aanhangig heeft gemaakt, verliest hij al zijn aanspraken jegens de gemeente ter zake de selectieprocedure of de uitslag van de selectie. In dat geval is de selectie definitief zodra de termijn van 20 dagen verstrijkt.

Mocht de inschrijver in het kader van bezwaar tijdig een kort geding aanhangig hebben gemaakt tegen de gemeente, dan behoudt de uitslag van de selectie haar voorlopige status totdat er in het kort geding onherroepelijk vonnis is gewezen. In het geval dat de rechter het bezwaar afwijst, wordt de uitslag van de selectie definitief vanaf de datum waarop het vonnis onherroepelijk is geworden. Mocht het bezwaar gedeeltelijk of volledig worden gehonoreerd, dan zal de gemeente handelen conform het onherroepelijke vonnis. Dit kan met zich mee brengen dat de gemeente een beslissing neemt die afwijkt van de eerdere (voorlopige) uitslag van selectie en welke ertoe kan leiden dat een andere inschrijver wordt geselecteerd dan degene op grond van de eerdere uitslag van selectie, of dat de selectieprocedure daardoor ongeldig wordt verklaard zodat er ook geen uitslag van selectie is op grond waarvan een inschrijver kan worden geselecteerd.

#### 4.5 Planning ontwikkeltraject

Hieronder vindt u een indicatieve planning van het ontwerp en ontwikkeltraject. Deze planning geeft een mogelijke invulling van het traject na selectie met een uiterlijke acceptatie van de erfpacht-aanbieding 12 maanden later.

De optieovereenkomst wordt uiterlijk 20 juni 2017 digitaal gezonden naar de geselecteerde inschrijver. Tevens wordt een nota voor de exclusiviteitsvergoeding toegezonden welke binnen 30 dagen na dagtekening van de optieovereenkomst aan de gemeente voldaan moet worden.

De geselecteerde inschrijver werkt het door hem ingediende plan uit tot een voorlopig ontwerp (V.O.) en een definitief ontwerp (D.O.) met inachtneming van de selectiedocumenten en zijn inschrijving. Het VO en DO worden ter toetsing aangeboden op de uiterlijke termijnen zoals vermeld in de optieovereenkomst.

Vervolgens zal de gemeente in de loop van het ontwikkeltraject de model-erfpachtaanbieding nader invullen op basis van het door haar geaccordeerde DO. Daarmee is de erfpachtaanbieding compleet en deze zal aan de optienemer ter acceptatie worden toegestuurd.

#### 4.6 Indicatieve Planning (zonder eventuele bestemmingsplanprocedure)

Selectie via optieovereenkomst: uiterlijk 19 juni 2017

Definitieve selectie: 10 juli 2017

Opstellen VO/DO : medio juni 2017- medio april 2018

Omgevingsvergunning procedure : eind mei 2018 t/m juli 2018

Definitieve erfpachtaanbieding : uiterlijk begin mei 2018

Start bouwrijp-maken – werkvoorbereiding : april 2018

Acceptatie erfpachtaanbieding : uiterlijk begin juni 2018

Start bouw horecavoorziening : uiterlijk maart 2019

## 5. Overige bepalingen en uitgangspunten

- a) Onderhavige selectieprocedure betreft geen aanbestedingsplichtige overheidsopdracht, derhalve is de wetgeving met betrekking tot aanbesteden niet van toepassing.
- b) De selectiecommissie heeft het recht nadere informatie in te winnen, indien zij dat voor de beoordeling nodig acht, bijvoorbeeld ter verificatie van de door de inschrijver opgegeven referentie.
- c) Alle in het kader van de selectieprocedure gedane voorstellen gelden als een onherroepelijk juridisch aanbod aan de gemeente tot ontwikkeling en realisatie van het plan. Dit brengt met zich mee dat de inschrijving niet door de inschrijver kan worden gewijzigd. Ook kan de inschrijver geen nadere voorwaarden stellen aan de ontwikkeling en realisatie van het kavelpaspoort.
- d) Het is de inschrijver niet toegestaan om afspraken met andere bij deze selectie betrokken inschrijver(s) te maken over zijn eigen inschrijving of die van de andere inschrijver(s).
- e) Het is de inschrijver niet toegestaan om in de publiciteit te treden over zaken die inhoudelijk en procedureel samenhangen met de inschrijvingen, voordat de uitslag van de selectie door de gemeente bekend is gemaakt.
- f) De inschrijver verklaart geen bezwaar te hebben tegen publicaties (na selectie) waarin gerefereerd wordt aan zijn inschrijving zowel daar waar het gaat om schriftelijke omschrijving als wel

- visuele vormgeving als foto's en modellen.
- g) De inschrijver is niet gerechtigd om in welk stadium van de selectieprocedure dan ook zich door een derde partij in de plaats te stellen, behoudens uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de gemeente. De gemeente kan aan deze toestemming voorwaarden verbinden.
  - h) Indien de inschrijver van mening is dat onderhavige selectiebrochure, of andere in het kader van deze selectie verstrekte informatie, mogelijk anderszins onduidelijkheden, fouten en/of tegenstrijdigheden bevatten, is de inschrijver verplicht hierover schriftelijke vragen te stellen via [www.tenderned.nl](http://www.tenderned.nl) tot 10 april 2017. Indien geen vragen worden gesteld, wordt de inschrijver geacht akkoord te zijn met deze selectiebrochure en de verstrekte informatie. De veronderstelde onduidelijkheden, fouten en/ of tegenstrijdigheden zijn dan voor risico van de inschrijver. Afhankelijk van de mate van spoedeisendheid zal de gemeente beslissen of de in dit kader gestelde vraag wordt bekendgemaakt en wordt beantwoord via de reguliere Vragenronde dan wel per omgaande via [www.tenderned.nl](http://www.tenderned.nl) alsmede rechtstreeks aan de vraagsteller en alle tot dan toe bekende inschrijvers.
  - i) Om iedere inschrijver een gelijke positie te bieden, wordt door de gemeente, afgezien van de in deze selectiebrochure opgenomen schriftelijke vragenronde, geen nadere informatie over de ontwikkelopgave aan individuele Inschrijvers verstrekt in de periode tot en met de bestuurlijke besluitvorming over de selectie.
  - j) De gemeente is niet verplicht te selecteren. De gemeente behoudt zich het recht voor om zich van het maken van een selectie te onthouden en kan deze selectieprocedure op ieder moment om welke reden dan ook beëindigen. In dat geval komt de selectieprocedure te vervallen en is de gemeente vrij om onder de door haar te bepalen voorwaarden en wijze een ontwikkelaar/ opdrachtgever/ erfpachter te werven. In geval de gemeente niet tot selectie overgaat of de procedure voortijdig beëindigt, is de gemeente nimmer schadeplichtig.
  - k) De rechtsverhouding die als gevolg van de definitieve selectie en de totstandkoming van de optieovereenkomst is ontstaan, vloeit niet alleen voort uit de inhoud van de optieovereenkomst, maar eveneens uit de volledige tekst van de selectiebrochure inclusief bijlagen, aangevuld met het getekende inschrijfformulier en Bibobformulier.
  - l) Indien een combinatie zich inschrijft, is het na de inschrijving niet toegestaan de combinatie te wijzigen zonder schriftelijke toestemming van de gemeente.
  - m) Bij overtreding van bepaling sub c), en g) wordt de inschrijver, en indien de inschrijver een combinatie is, de combinatie direct van deelname aan de selectieprocedure uitgesloten.
  - n) Bij overtreding van bepaling sub d), e) kan de gemeente aan de overtreder een boete van € 10.000,- per overtreding opleggen, waarbij de gemeente zich uitdrukkelijk het recht voorbehoudt om daarnaast de overtreder van deelname aan de selectieprocedure uit te sluiten en/ of aansprakelijk te stellen voor aanvullend door de gemeente geleden schade.
  - o) Een natuurlijke persoon of een rechtspersoon mag slechts eenmaal deelnemen aan deze selectieprocedure, ongeacht of hij zich daarbij (eveneens) als enige gegadigde dan wel als participant in een combinatie inschrijft. Overtreding van dit verbod wordt gelijkgesteld aan het niet nakomen van de minimale eisen voorselectie of minimale eisen definitieve selectie. De gemeente biedt in dat geval niet de mogelijkheid tot herstel zoals onder paragraaf Aanleveren beschreven. De betreffende inschrijvingen worden dan volledig uitgesloten van deelname aan de selectieprocedure, zowel als enige inschrijver als participant in een combinatie.