



Selectiebrochure Kavel Lutkemeerpolder Tui- nen van West



Inhoudsopgave

Selectiebrochure Kavel Lutkemeerpolder Tuinen van West.....	1
Inhoudsopgave.....	2
Inleiding.....	4
1. Project en opgave.....	5
De locatie.....	5
1.1 Tuinen van West: recreatiegebied met potentie!	5
1.2. Gebiedsmarketing Tuinen van West	5
1.3. Bestaande situatie kavel Lutkemeerpolder	6
Beschrijving van de opgave.....	7
A. Concept Tuinen van West, Lekker de Boer op!.....	9
B. Bestemmingsplan.....	9
C. Maatschappelijk verantwoord en duurzaam ondernemen.....	10
D. Parkeren.....	11
E. Geleverde staat van de kavel.....	11
Opdracht aan de marktpartij of combinatie van partijen.....	11
Erfpachtgrondwaarde.....	11
Duurzaamheid.....	13
Kwaliteit.....	13
Programma.....	14
Optieovereenkomst en vastgestelde optievergoeding.....	14
2. Beschrijving selectieprocedure.....	15
Vragenronde.....	15
Aanleveren.....	15
Presenteren van plannen.....	16
Communicatie.....	16
Selectiecommissie.....	16
Planning selectieprocedure.....	16
Datum.....	16
Activiteit.....	16
3. Beschrijving, minimale eisen en selectie- of gunningscriteria.....	18
In te leveren documenten.....	18
Minimale eisen.....	18
Gunningscriteria:.....	18

Optievergoeding:.....	19
4. Beoordeling en vervolg.....	20
Gunning.....	21
Screening integriteit	21
Screening financieel en economische stabiliteit	21
Bezwaar.....	21
Planning ontwikkeltraject.....	22
Indicatieve Planning.....	22
5. Overige bepalingen en uitgangspunten	23

Inleiding

De gemeente Amsterdam is op zoek naar initiatiefnemers om op een onbebouwde kavel in de Lutkemeerpolder, gelegen in Tuinen van West, een uniek concept te ontwikkelen.

De gemeente is voornemens een partij te kiezen door middel van een openbare ideeënprijsvraag. Hiervoor is deze selectieprocedure (tender) opgezet.

De voorliggende selectiebrochure bevat informatie over de opgave, de randvoorwaarden, eisen die gesteld worden aan partijen die zich hebben ingeschreven voor deze selectie en over de wijze waarop de selectie plaatsvindt. De gemeente nodigt geschikte partijen, die voor deze locatie een plan hebben dat past binnen de voorwaarden, uit zich in te schrijven voor deze selectie. Op 22 mei 2018 start de gemeente de tender.

De gemeente tendert voor de voorliggende opgave een zogenaamde optieovereenkomst. Op grond van deze optieovereenkomst wordt de winnende inschrijver, tevens optienemer, gedurende de optieperiode waarin de betreffende kavel exclusief ten behoeve van hem/haar is gereserveerd, in de gelegenheid gesteld om op basis van zijn inschrijving een definitief ontwerp (D.O.) uit te werken. Indien dit D.O. naar het oordeel van de gemeente conform de inschrijving is en verder voldoet aan de eisen die bij deze tender worden gegeven, zal de winnende inschrijver/ optienemer vervolgens in de gelegenheid worden gesteld het erfpachtrecht van de betreffende kavel te verkrijgen. Hij/zij dient daartoe de gemeentelijke erfpachtaanbieding te accepteren, waardoor de erfpachtovereenkomst tussen hem/haar en de gemeente tot stand komt. Pas dan heeft de optienemer met betrekking tot de kavel een ontwikkelrecht (en -plicht) verkregen. Het winnen van de tender verschaft hem/haar slechts een voorwaardelijke aanspraak daarop. Na acceptatie van de erfpachtaanbieding mag de optienemer zich als ontwikkelaar van dit project beschouwen en verkrijgt hij/zij het erfpachtrecht over de betreffende bouwkavel via notariële vestiging.

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 partij of combinatie van partijen die zich inschrijft voor de selectie legt zich vanaf het begin reeds vast om, indien aan hem/haar gegund zal worden, de in de optieovereenkomst vastgelegde optievergoeding ad. € 10.000,--, tevermeerdere met de BTW, aan de gemeente te betalen en verkrijgt hij/zij daarmee 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. Het werken met een optieovereenkomst brengt ook met zich mee dat mocht de optienemer er niet in slagen om binnen de optietermijn een erfpachtovereenkomst tot stand te laten komen, hij/zij alle aanspraak op ontwikkeling en erfpachtuitgifte van de betreffende kavel verliest alsmede de vastgestelde optievergoeding, die verschuldigd blijft en niet zal worden gerestitueerd c.q. kwijtgescholden

In deze brochure zal nader op de hiervoor beschreven aspecten van de tender worden ingegaan.

1. Project en opgave

De locatie

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 onder de naam: “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 Lutkemeerpolder is een aaneenschakeling van natuurgebieden die een onderdeel vormen van de Groene AS, een recreatieve en ecologische verbindingszone. Aan de Lutkemeerweg die deze polder doormidden snijdt, ligt een aantal historische boerderijen. Een fietsbrug verbindt de Lutkemeerweg met Herdenkingspark Westgaarde. De laatste aanwinst in deze polder is de fietsverbinding over de Slibveldenweg met de Haarlemmermeer, via de fietsbrug Zwanenburg.

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 in 2017 is Freelodge Village aangelegd. In 2018 wordt er een kleinschalig hotel (max 50 bedden) met een natuurgericht wellness gebouwd.

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 Free-lodge Village opende eind 2017 haar deuren.

Een kleinschalig hotel en wellness concept vestigt 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 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. Bestaande situatie kavel Lutkemeerpolder

In de Lutkemeerpolder liggen de voormalige Slibvelden. Deze slibvelden zijn in 2015 voor 2/3 ingericht als natuurgebied. In 2018 worden nog sport- en spelelementen aan het natuurgebied toegevoegd. De uit te geven kavel (oranje gekleurd en omcirkeld) waar de onderhavige tender betrekking op heeft, is gelegen aan het einde van de Slibveldenweg, naast de onlangs ingerichte natuur. De Slibveldenweg is ingericht als doorgaand fiets- en voetpad naar het natuurgebied en achterliggende Ringvaardijk en als toegangsweg voor het toekomstige bedrijf.

De uit te geven kavel is rondom omgeven door watergangen en is 900 meter gelegen van de hoofdleidingen van de diverse nutsaanbieders. Dit zal in de toekomstige situatie leiden tot hoge aansluitkosten (huisaansluiting) van bijvoorbeeld waterleiding voor de ondernemer, tenzij de ondernemer innovatieve oplossingen bedenkt (mits goedgekeurd door het betreffende nutsbedrijf) voor het verkrijgen van water, elektra en riolering. Vanwege de ligging van deze kavel ten opzichte van de openbare nutsvoorzieningen is het denkbaar dat hier een autarkisch concept wordt gerealiseerd. Duurzame maatregelen die leiden tot autarkie zijn gebruikmaking van een batterij voor de opslag van de plaatselijk duurzaam opgewekte elektriciteit en lokale zuivering van grijs en zwart water.





Beschrijving van de opgave

De gemeente kiest ervoor om de kavel (circa 3 ha) uit te geven aan een ondernemer die het gebied Tuinen van West recreatief kan versterken. Om dit te bereiken moet de onderneming passen in het concept 'Tuinen van West, Lekker de Boer op!'.

Het gaat hierbij om de ontwikkeling van een recreatiegebied met een divers aanbod, zowel op stadslandbouwgebied als op recreatief gebied. Vanuit de gedachte aan diversiteit zou een grote stadsboerderij een mogelijke invulling zijn. Mocht de stadsboerderij er komen, dan kan er nog circa 10 ha akkergrond/weiland in de nabijheid van de gemeente worden gepacht, voor bijvoorbeeld het telen van groenten en houden van vee. Echter, ook een leisure concept zou aan diversiteit kunnen bijdragen. Om die reden staat de gemeente open voor innovatieve ideeën uit de markt zolang ze het aanbod versterken en passen bij het concept 'Tuinen van West, Lekker de Boer op!'.

Kavel Lutkemeerpolder

Adres Slibveldenweg (officieus)
Totale oppervlakte terrein 28.450 m² land, 3.382 m² water



Links zicht op kavel met toegangsdam in het midden – foto Mariette Carstens

Deze kavel is gelegen langs een doorlopend fiets- en wandelpad dat de Osdorperweg met de Ringvaartdijk verbindt. De kavel biedt een fantastisch uitzicht over de polder, aan de ene kant richting de historische Wijsentkade en nieuw aangelegde natuur De Raesberg en aan de andere kant richting Lutkemeerweg met akkergronden en boerderijen. Het fietspad is tevens de toegangsweg tot de kavel en ten behoeve van de toekomstige ontwikkeling extra gefundeerd aangelegd.

De gemeente zoekt een initiatief dat qua uitstraling en inrichting van de buitenruimte de sfeer van de polder en Tuinen van West ondersteunt. Recreanten in het gebied kunnen de kavel van alle kanten benaderen, fietsend, wandelend of struinend. In die zin is het wenselijk dat de bebouwing op de vier windrichtingen is georiënteerd, een alzijdige opzet. Om als oriëntatiepunt te kunnen dienen vanuit het landschap is het een absolute meerwaarde als het gebouw architectonisch bijzonder is en refereert naar het verleden.



Slibveldenweg – foto Mariette Carstens

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.



Het Fluisterbos – foto Mariette Carstens

B. Bestemmingsplan

De huidige bestemming in het bestemmingsplan 'Lutkemeerpolder' van het perceel is natuur. Om de kavel aan een ondernemer uit te kunnen geven, is een aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk. Omdat de kavel thans onderdeel is van de hoofdgroenstructuur is een positief advies van de Technisch Advies Commissie (TAC) zwaarwegend bij de vaststelling van het bestemmingplan.



Luchtfoto uit 2015, het omcirkelde rechthoekige vlak betreft de uit te geven kavel

De kavel bevindt zich in de zogenaamde aanliegroute van Schiphol. Derhalve is wonen op de kavel niet toegestaan. In uitzonderlijke gevallen kan een ontheffing worden verleend voor een bedrijfswoning. De ontheffing voor een dergelijke woning dient door het Ministerie te worden afgegeven. Tevens geldt er een verbod op geluidgevoelige functies vanuit het Luchthavenindelingsbesluit (bijvoorbeeld geen zorgfuncties en bepaalde onderwijsfuncties, zie bijgaande link naar het Luchthavenindelingsbesluit: <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/stb-2017-402.html>)

Tot slot heeft Amsterdam een zogenaamd overnachtingsbeleid. Uit dit beleid vloeit voort dat de bouw van een hotel niet is toegestaan (zie <https://www.amsterdam.nl/ondernemen/horeca/horeca/hotelbeleid/>) In het verleden is gebleken dat ondernemers zich met verrassende concepten melden. Om die reden is de wens het programma zo breed mogelijk te houden en het bestemmingsplan aan te passen na de keuze voor een kandidaat.

Een eventuele selectie gebeurt daarom onder voorbehoud van het verkrijgen van de publiekrechtelijke toestemming, aangezien er nog een procedure tot het wijzigen van het bestemmingsplan doorlopen moet worden. Het doorlopen van de procedure houdt geen resultaatverplichting van de Gemeente in.

C. Maatschappelijk verantwoord en duurzaam ondernemen

De gemeente heeft behoefte aan ondernemers die maatschappelijk verantwoord ondernemen hoog in het vaandel hebben staan. Te denken valt aan voorzieningen voor een zinvolle dagbesteding voor mensen met een beperking of het betrekken van onderwijs in de bedrijfsvoering (bv leer-/stageplekken in het groen). Dit vindt vaak plaats bij de stadslandbouwbedrijven. Echter ook bij recreatiegerichte onderneming is het nemen van maatschappelijke verantwoordelijkheid in de bedrijfsvoering een pré.

Naast de EPC-eis met betrekking tot energieneutraal bouwen (zie onderdeel Duurzaamheid) gelden in Tuinen van West de thema's: duurzame landbouw, cradle to cradle en (hemel)watergebruik. Deze thema's worden als eis gesteld in de onderhavige brochure.

Duurzame landbouw: Landbouw is een van de kernactiviteiten in Tuinen van West. Bij invulling van het begrip duurzaamheid in dit gebied, ligt het voor de hand te kijken in hoeverre de landbouw op een duurzame manier gebeurt. Dit kan op verschillende manieren: de landbouwactiviteit kan biologisch zijn en beantwoorden aan het SKAL keurmerk (zie www.skal.nl), maar een ruimere invulling van duurzame landbouw is ook mogelijk. Hoofdgedachte is dat er op verschillende manieren gepoogd wordt te werken met zo weinig mogelijk milieubelastende middelen en methoden en dat er aandacht is voor dierenwelzijn. Geen of minimaal gebruikmaken van chemische bestrijdingsmiddelen en meststoffen maakt daar in elk geval onderdeel van uit.

(Hemel)watergebruik: water is een belangrijk thema in Tuinen van West, het watersysteem en de natte natuurverbindingen die de 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.

D. Parkeren

Het parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein. Er dienen voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd te worden, afhankelijk van de te realiseren bestemmingen, een en ander conform het vigerende parkeerbeleid van de gemeente Amsterdam.

E. Geleverde staat van de kavel

De kavel wordt door de gemeente Amsterdam geleverd in de staat waarin het zich bevindt. De gemeente gaat uit van een zogenaamde gesloten grondbalans. Dat betekent dat de grond op de kavel dient te blijven. Indien de ontwikkelaar in verband met ontgraving grond af wil voeren zijn alle kosten verbonden aan de afvoer van grond voor rekening van de ontwikkelaar.

Opdracht aan de marktpartij of combinatie van partijen

De gemeente zoekt een partij die een creatieve mix van bijzondere functies op de onderhavige kavel in de Lutke-meerpolder kan ontwikkelen, financieren, realiseren, exploiteren en/of verkopen. De opgave is ook om er een duurzaam gebouw en programma van te maken. Hiervoor is deze selectieprocedure opgezet waarbij bij de gunning wordt ingegaan op de duurzaamheid, programma en kwaliteit van het ontwerp (zie hoofdstuk 3 en 4 voor een nadere toelichting). Zoals te zien is in de opzet van het Inschrijfformulier (bijlage 2) is het mogelijk dat meerdere partijen gezamenlijk als combinatie inschrijven. Indien een inschrijving wordt ingediend door een combinatie van partijen dienen alle daarin participerende partijen het Inschrijfformulier in te vullen en rechtsgeldig te ondertekenen. Daarbij dient één van hen door de overige als contactpersoon te worden aangewezen die volledig gevolmachtigd is om hen rechtsgeldig te vertegenwoordigen en te binden. Indien een inschrijving wordt ingediend door een combinatie van partijen is het zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente niet toegestaan de samenstelling van combinatie te wijzigen.

Erfpachtgrondwaarde

De (totale) erfpachtgrondwaarde 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 eenheid erfpachtgrondwaarden voor voorzieningen, parkeerplaatsen en onbebouwd terrein. De vastgestelde optievergoeding die de winnende inschrijver c.q. optienemer uit hoofde van de optieovereenkomst aan de gemeente dient te betalen, maakt géén onderdeel uit van deze erfpachtgrondwaarde en wordt niet verrekend hiermee, dan wel met andere financiële verplichtingen welke voortvloeien uit de te sluiten erfpachtovereenkomst. Door deel te nemen aan de selectieprocedure conformeert iedere inschrijver zich aan deze vaste erfpachtgrondwaarden.

De kavel zal in eeuwigdurende erfpacht worden uitgegeven onder de Algemene Bepalingen Eeuwigdurende Erfpacht 2016. Op grond van deze erfpachtvoorwaarden is de eeuwigdurende afkoop van de canon voor commerciële bestemmingen verplicht.

Voor informatie inzake erfpacht: www.amsterdam/erfpacht.nl

Over de periode vanaf de datum waarop de definitieve gunning plaatsvindt tot en met de ingangsdatum van het erfpachtrecht, wordt de grondwaarde geïndexeerd op basis van wijziging van het maandprijnsindexcijfer (CPI) reeks alle huishoudens (2015=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

De m2 bvo's worden op basis van NEN 2580 per bestemming bepaald.

Onderstaand overzicht geeft de grondwaarden aan per vierkante meter bvo voor eventuele mogelijke bestemmingen. De onderstaande tabel is niet uitputtend en sluit andere bestemmingen niet uit (mits passend in de ambities en eisen, zoals in de onderhavige brochure opgenomen)

Functies	Grondwaarde per m2 (onbebouwd of bvo) *
Stadslandbouw – agrarisch gebruik (weiland, boomgaard, oid) en secundair water (halve sloot) met economische activiteit	€ 7,- (onbebouwd)
Accommodatie voor sociaal/maatschappelijke doeleinden (zoals Stadslandbouw: kinderboerderij, educatie, stallen, oid)	€ 185,-
Horeca (restaurant)	€ 410,-
Horeca (terras bij restaurant)	€ 102,50
Ambachtelijke bedrijvigheid, accommodatie voor verhuur tbv workshop of aan bedrijven passend binnen natuurconcept	€ 294,-
Recreatieve voorzieningen (natuurcamping, buitensport en spelactiviteiten) en parkeren	€ 46,25
Recreatieverblijf/lodges	€ 460,-
Water (halve sloot secundair water) zonder economische activiteit	€ 1,-
Onbebouwd bij mogelijke functies	0.25 x m2 van de gewenste functie

* aan deze prijzen kunnen geen rechten worden ontleend

Rekenvoorbeeld (zodat uzelf uw grondwaarde kunt inschatten)

De kavel heeft 28.450 m2 land en 3.382 m2 secundair water.

Hieronder een rekenvoorbeeld van een plan bestaande uit diverse bedrijfsonderdelen.

Aan elke m2 grond en water moet een functie worden toegeschreven.

Aan dit voorbeeld kunnen geen rechten worden ontleend.

Voorbeeld	Grondwaarde per m2	Totaal (prijs x m2)
U doet niets met het omliggende water: Water zonder economische activiteit	€ 1,-	€ 3382,-
U bouwt horeca met terras en omliggende tuin:		
- Horeca van 300 m2	€ 410,-	€ 123.000,-
- Terras van 300 m2	€ 102,50	€ 30.750,-
- Tuin 2000 m2	€ 102,50	€ 205.000,-
U heeft daarnaast een stadslandbouwbedrijf met kinderboerderij, educatieruimte en agrarische grond:		

- Bedrijfsruimte 300m2	€ 185,-	€ 55.500,-
- Kinderboerderij 500m2	€ 185,-	€ 92.500,-
- Educatieruimte 200m2	€ 185,-	€ 37.000,-
- Agrarische grond 15.800 m2	€ 7,-	€ 110.600,-
U heeft ook een natuurcamping op 3000m2 grond	€ 46,25	€ 138.750,-
U wilt bedrijven een workshop locatie verhuren:		
- 300 m2 groot	€ 294,-	€ 88.200,-
- 1000m2 omliggend terrein	€ 73,50	€ 73.500
U creëert een locatie voor buitenactiviteiten:		
- 2000m2	€ 46,25	€ 92.500,-
U creëert een hoek voor ambachtelijke bedrijvigheid:		
- 500 m2	€ 294,-	€ 147.000,-
- 1500 m2 buitenruimte	€ 73,50	€ 110.250,-
U maakt voldoende parkeerplaatsen voor alle functies:		
- 750 m2	€ 46,25	€ 34.687,5

Duurzaamheid

Met de Agenda Duurzaamheid, vastgesteld op 11 maart 2015 (zie bijlage), heeft de gemeenteraad van Amsterdam opnieuw bevestigd ambities te hebben op het gebied van duurzaamheid. Voor de nieuwbouw is de ambitie dat in 2020 alle woningbouw en utiliteitsbouw energieneutraal wordt gebouwd. Het is de ambitie dat 75 procent van het programma in de overeenkomsten die vanaf 1 januari 2015 met vastgoedontwikkelaars worden afgesloten, energieneutraal wordt ontwikkeld. Voor onderhavige selectie geldt een EPC norm van 0,2 of lager. Ontwikkelende partijen worden gestimuleerd doordat de gemeente voor minimaal 30 procent duurzaamheid mee laat wegen als criterium bij de selectie van ontwikkelplannen en ontwikkelende partijen. Dat geldt dus ook in de onderhavige selectieprocedure waarbij de toepassingen van de duurzaamheidsthema's (zie punt C pag 10), die partijen bij de inschrijving neerleggen, de score voor duurzaamheid bepalen. Daarnaast wordt met de Agenda Duurzaamheid ingezet op de controle van de afgesproken energieprestaties bij oplevering door middel van het beoordelen van duurzaamheidsrapporten en steekproefsgewijze controle op de bouwplaats.

Kwaliteit

Onder kwaliteit wordt verstaan stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit, ook wel samen ruimtelijke kwaliteit genoemd. De gemeente Amsterdam werkt met een vastgesteld welstandsbeleid (De Schoonheid van Amsterdam), waarin ruimtelijke systemen zijn beschreven, architectonische ordes zijn bepaald en de mate van sturing door welstand is bepaald (welstandsniveaus).

De onderhavige kavel gaat - na aanpassing van het bestemmingsplan en het welstandkader - onderdeel uitmaken van: Ruimtelijk systeem: Groen en water (12); deel van een ruimtelijke systeem; sport en recreatie 12B; gewoon welstandsniveau. Voor meer informatie zie: www.crk.amsterdam.nl

De criteria voor het te ontwikkelen plan zijn gericht op het behoud van de openheid van het landschap en het behoud van zichtrelaties met de omgeving. De bebouwing refereert naar het verleden, hoofdgebouwen zijn om die reden voorzien van een kap. De stedenbouwkundige en architectonische randvoorwaarden die in deze brochure worden benoemd passen binnen het vastgestelde welstandsbeleid. Als daar een uitzondering op wordt gemaakt, dan is dit expliciet benoemd. Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning is een positief oordeel van welstand het uitgangspunt.

In de onderhavige selectieprocedure is het onderdeel kwaliteit onderdeel van de uiteindelijke beoordeling.

Programma

Het programma wordt niet voorafgaand door de gemeente bepaald. Voor de beoordeling wordt het totale aanbod van het programma bekeken en hoe het plan past binnen het concept “Lekker de Boer op!”. In “Lekker de Boer op!” komen de verschillende verhaallijnen binnen het boerenland tot uiting: het boerenland als decorlandschap, het boerenland als doe-landschap en het boerenland als consumptielandschap. Bij de beoordeling wordt daarom zeker gekeken naar de publieksfuncties die uw plan bieden. Ook wordt gekeken hoe de diversiteit van het programma recreatieve meerwaarde biedt en Tuinen van West versterkt.

Voorts wordt gekeken naar de ervaring van de inschrijver/betrokken partijen en het vertrouwen dat gegeven wordt door de financiële stabiliteit. Hiertoe wordt uw financiële onderbouwing beoordeeld.

Optieovereenkomst en vastgestelde optievergoeding

Met het winnen van de selectie komt de optieovereenkomst van rechtswege tot stand tussen de winnende inschrijver en de gemeente op de datum waarop het Stadsdeel Nieuw-West 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 Hoofdstuk 4. onder 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 vastgestelde optievergoeding verkrijgt de optienemer voor een optieperiode van 12 maanden de exclusieve mogelijkheid om op basis van de door hem/haar in het kader van de selectie ingediende inschrijving een D.O. uit te werken dat door de gemeente getoetst en geaccordeerd dient te zijn. 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. Nadat vast is komen te staan dat het D.O. binnen de optieperiode van 12 maanden door de gemeente is getoetst en geaccordeerd, zal de gemeente een erfpachtaanbieding doen aan de optienemer. De erfpachtovereenkomst komt tot stand zodra de optienemer de erfpachtaanbieding binnen de daarvoor geldende termijn heeft geaccepteerd. De inwerkingtreding van bepaalde afspraken uit de erfpachtaanbieding, zoals de ingangsdatum van het erfpachtrecht en de start van de bouwplicht, is gekoppeld aan de datum die volgt 6 maanden nadat het nieuwe bestemmingsplan dat voor het onderhavige plangebied is vastgesteld onherroepelijk is geworden. 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.

2. Beschrijving selectieprocedure

De gemeente vraagt van alle partijen die zich voor de onderhavige selectie inschrijven om zich te conformeren aan de eisen en voorwaarden zoals vastgelegd in de tenderstukken, waaronder de onderhavige selectiebrochure (inclusief bijlagen). De gemeente kiest er in deze tender voor om niet met een voorselectie te werken. Met deze directe selectiemethode beoogt de gemeente snel uitsluitel te geven aan de inschrijvers. De uitschrijver van deze selectie is de Gemeente Amsterdam, Stadsdeel Nieuw-West. Voor het deelnemen aan de tender krijgen inschrijvers geen onkostenvergoeding.

Op 22 mei 2018 start de tender en staan alle documenten op www.tenderned.nl. De selectieprocedure betreft een meervoudige, openbare inschrijving.

De volgende documenten maken als bijlage integraal onderdeel uit van deze selectiebrochure:

1. Kavelpaspoort*
2. Inschrijfformulier selectieprocedure
3. Tuinen van West, Lekker de Boer op!
4. Bibobformulier voor vastgoedtransacties
5. Integriteit bij vastgoed & grondtransacties, brochure voor huurders & erfpachters
6. De optieovereenkomst
7. Model-erfpachtaanbieding inclusief bijbehorende terreinspecificatie.
8. Agenda Duurzaamheid
9. Samenvatting duurzaamheid Amsterdam

* aan de informatie uit het kavelpaspoort kunnen geen rechten worden ontleend

Vragenronde

De gemeente stelt inschrijvers in de gelegenheid tot het stellen van vragen voor nadere informatie. Dit is mogelijk tot en met 12 juni 2018 door contact op te nemen met de gemeente, uitsluitend via TenderNed. Alle, via TenderNed binnen gekomen vragen, worden tegelijkertijd verwoord en beantwoord in een geanonimiseerd vraag- en antwoorddocument. Dit document is vanaf 26 juni 2018 voor iedereen te raadplegen via www.tenderned.nl.

Aanleveren

Inschrijven is mogelijk vanaf 22 mei 2018 en tot en met 27 augustus 2018, uiterlijk tot 12.00 uur van laatstgenoemde dag. Op de laatstgenoemde datum en tijdstip dient de inschrijving voor de tender door de gemeente ontvangen te zijn. Inschrijvingen dienen uitsluitend digitaal aangeleverd te worden via www.tenderned.nl. In het kader van de onderhavige selectieprocedure dient de inschrijver de volgende informatie aan te leveren:

1. Volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Inschrijfformulier Selectie;
2. Visie en onderscheidend vermogen van het plan inclusief:
 - a. omschrijving van het programma: (inclusief indicatief programmatafel m2 bvo en aantallen) – max. vijf pagina's (enkelzijdig, op A4 formaat, lettertype Arial 10 pt);
 - b. omschrijving kwaliteit van het ontwerp (inclusief indicatief programmatafel m2 bvo en aantallen) – max. vijf pagina's (enkelzijdig, op A4 formaat, lettertype Arial 10 pt);
 - c. omschrijving visie op duurzaamheidsambities Tuinen van West (max. drie pagina's (enkelzijdig, op A4 formaat, lettertype Arial 10 pt);
 - d. Financiële onderbouwing (dekkingsplan, begroting komende vijf jaar)

3. Volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Bibobformulier inclusief gevraagde bijlagen; indien een combinatie zich inschrijft, dienen alle partijen die daarin participeren zowel het Inschrijfformulier als het Bibobformulier te hebben ingevuld en rechtsgeldig te hebben ondertekend.

Het ingevulde Inschrijfformulier, Bibobformulier en/of de bijgesloten pagina's omvattende de gevraagde informatie kunnen aanleiding zijn voor de gemeente om extra vragen te stellen. De gemeente beoordeelt allereerst de geldigheid van de inschrijving door beide ingeleverde formulieren en de bijgesloten pagina's te beoordelen op volledigheid en eventuele gebreken in de wijze van aanlevering van de gevraagde informatie. Zo dienen beide formulieren volledig en zonder dat er wijzigingen aan de voorgedrukte tekst zijn aangebracht ingevuld en rechtsgeldig ondertekend te zijn. Bij geconstateerde onvolledigheid of andere gebreken in de wijze van aanlevering van de gevraagde informatie zal de betreffende inschrijver éénmalig in de gelegenheid worden gesteld om dit gebrek te herstellen. De inschrijver wordt daarover uiterlijk 31 augustus 2018 schriftelijk op de hoogte gebracht en dient binnen vijf werkdagen dit gebrek te herstellen. Is daarna naar het oordeel van de gemeente nog steeds sprake van een gebrek, dan wordt de inschrijver uitgesloten van verdere deelname aan de selectieprocedure. Inschrijvingen die om andere reden niet voldoen, zoals - doch niet uitsluitend - ontvangst van een inschrijving ná de sluitingsdatum, het ontbreken van het inschrijfformulier of één van de bijlagen of ingeval van een voorwaardelijke inschrijving, worden zonder meer uitgesloten van deelname. De mogelijkheid tot herstel als voornoemd geldt nadrukkelijk niet voor de duurzaamheidscriteria. Deze zijn bij indiening definitief en onherroepelijk.

Documenten die niet worden gevraagd worden niet beoordeeld. Indien meer dan het gevraagde aantal pagina's wordt aangeleverd zullen slechts de eerste pagina's tot aan het maximaal gevraagde aantal pagina's, worden beoordeeld.

Na ontvangst van de inschrijving ontvangt de inschrijver een ontvangstbevestiging via TenderNed. De inschrijver die naar het oordeel van de gemeente de beste inschrijving heeft gedaan, is in principe de winnaar van de tender en aan wie de optie wordt gegund.

Presenteren van plannen

U wordt gevraagd 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 27 augustus en 3 september 2018.

Communicatie

Nadat de selectie heeft plaatsgevonden, zal de gemeente de winnaar bekend maken. Bij de berichtgeving van de uitslag zullen geen namen van de overige inschrijvers worden genoemd. Over de uitslag en overige onderdelen van de tender zal niet worden gecorrespondeerd tussen de gemeente en de inschrijver, uitgezonderd de procedure met betrekking tot de Vragenronde zoals eerder in deze selectiebrochure is beschreven.

Selectiecommissie

De beoordeling geschiedt door de selectiecommissie, die bestaat uit:

- projectmanager Tuinen van West
- landschapontwerper Tuinen van West
- beleidsadviseur Economische Zaken
- projectleider Grondzaken
- duurzaamheidsdeskundige

Planning selectieprocedure

De planning van de selectieprocedure ziet er als volgt uit:

Datum	Activiteit
22 mei 2018	Start tender
12 juni 2018	Uiterste gelegenheid tot stellen schriftelijke vragen

26 juni 2018	Beschikbaar vraag- en antwoorddocument (NvI), inschrijven mogelijk
27 augustus 2018	Sluitingsdatum, uiterlijke inzendtermijn inschrijving selectie
Tussen 27 augustus en 3 september 2018	Presentatie plannen
27 augustus 2018	Screening Bibob
17 september 2018	(voorlopige) gunning 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
8 oktober 2018	einde bezwaartermijn en bij geen bezwaar: definitieve gunning en onmiddellijk werkende optieovereenkomst door vervulling van de opschortende voorwaarde

3. Beschrijving, minimale eisen en selectie- of gunningscriteria

In te leveren documenten

Voor een ontvankelijke inschrijving dient tijdig het volledig ingevulde en rechtsgeldig ondertekende Inschrijfformulier (bijlage 2), de pagina's omvattende de gevraagde informatie als bedoeld in Hoofdstuk 2. onder Aanleveren en het volledig ingevulde en rechtsgeldig ondertekende Bibobformulier (bijlage 4), met alle vereiste bijlagen te worden ingeleverd.

Onverlet latend de mogelijkheid tot herstel zoals hiervoor in Hoofdstuk 2. onder Aanleveren beschreven, zal een inschrijver die geen ontvankelijke inschrijving heeft gedaan, worden uitgesloten van deelname aan de selectieprocedure.

Minimale eisen

Voor een geldige inschrijving dient tijdig het volledig ingevulde en rechtsgeldig ondertekende Inschrijfformulier alsmede de pagina's omvattende de gevraagde informatie als bedoeld in Hoofdstuk 2 onder Aanleveren, te worden ingeleverd. Onverlet latend de mogelijkheid tot herstel zoals hiervoor onder Hoofdstuk 2 onder Aanleveren beschreven, zal een inschrijver die geen geldige inschrijving heeft gedaan worden uitgesloten van deelname aan de selectieprocedure.

Met het invullen en ondertekenen van het Inschrijfformulier en Bibobformulier verklaart de inschrijver zich uitdrukkelijk en zonder meer aan de volgende eisen te zullen voldoen:

- Realisatie van een programma passend binnen Tuinen van West en de eisen en voorwaarden zoals in de selectiebrochure (inclusief bijlagen) is aangegeven.
- Betaling van de vastgestelde optievergoeding, zijnde € 10.000,- exclusief BTW.

Mocht een inschrijver naar het oordeel van de gemeente op enige wijze blijken te hebben gegeven niet zonder meer aan deze eisen te zullen voldoen, bijvoorbeeld door aan zijn inschrijving voorwaarden te verbinden, zal deze inschrijver worden uitgesloten van deelname aan de selectieprocedure. De gemeente biedt in dat geval niet de mogelijkheid tot herstel zoals hiervoor in Hoofdstuk 2. onder Aanleveren beschreven.

Gunningscriteria:

1. Kwaliteit van het programma

Voor de beoordeling wordt het totale aanbod van het programma bekeken en hoe het plan past binnen het concept "Lekker de Boer op!". In "Lekker de Boer op!" komen de verschillende verhaallijnen binnen het boerenland tot uiting: het boerenland als decorlandschap, het boerenland als doe-landschap en het boerenland als consumptielandschap. Bij de beoordeling wordt gekeken hoe uw plan hierbij aansluit. De gemeente zoekt een publiekstrekker voor jong en oud. Ook wordt gekeken hoe de diversiteit van het programma recreatieve meerwaarde biedt en Tuinen van West versterkt.

Voorts wordt gekeken naar de ervaring van de inschrijver/betrokken partijen en het vertrouwen dat gegeven wordt door de financiële stabiliteit. Hiertoe wordt uw financiële onderbouwing beoordeeld.

2. Kwaliteit van het ontwerp

De stedenbouwkundige en landschappelijke criteria voor het te ontwikkelen plan zijn gericht op het behoud van de openheid van het landschap en het behoud van zichtrelaties met de omgeving. De bebouwing refereert naar het verleden, hoofdgebouwen zijn om die reden voorzien van een kap.

3. Duurzaamheid

De gemeentelijke ambitie voor deze kavel is gericht op een EPC-score voor alle Bouwbesluitfuncties van gemiddeld lager of gelijk aan 0,20 door gebruik te maken van maatregelen op kavelniveau. Aardgasgestookte voorzieningen of elektrische boilers zijn geen alternatief. De benodigde installaties worden op het in erfpacht uitgeefbare terrein gerealiseerd. Deze worden niet in de openbare ruimte geplaatst. Uiteraard mogen daken, gevels van de nieuw Bouwbesluit EPC functies -voorbeeld stallen, opslagruimten- ook worden benut bij de invulling van de ambitie.

Er wordt gescoord op de energieambitie voor alle Bouwbesluitfuncties. Bij de inschrijving moet een gemiddelde EPC-score van de bouwbesluitfuncties van het bouwplan als een bijlage worden toegevoegd, onderbouwd door de EPC-berekeningen volgens NEN 7120 en NEN 7125. De gemiddelde EPC-score dient als volgt berekend te worden:
...m² BVO x EPC-score typologie 1 + ...m² BVO x EPC-score typologie 2 +...m² BVO x EPC-score typologie 3 =
.....: totaal aantal m² BVO= gemiddelde EPC-score.

Deze berekening dient te worden toegevoegd.

Er wordt alleen gescoord als de EPC-berekening(en) en de gemiddelde EPC-score op correcte wijze zijn uitgevoerd en de gemiddelde EPC voor de bouwbesluitfuncties lager of gelijk is aan 0,20.

Daarnaast wordt gevraagd aan te geven hoe er toepassing wordt gegeven aan de duurzaamheidsthema's: duurzame landbouw, cradle to cradle en (hemel)watergebruik én maatschappelijk ondernemen. Hoe hoger de invulling, hoe hoger de score.

Optievergoeding:

De optievergoeding is vastgesteld op € 10.000,-.

Over vastgestelde optievergoeding dient de optienemer BTW te betalen, op moment van de start van de tender is dat 21 procent.

4. Beoordeling en vervolg

De gemeente 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 gemeente controleert de volledigheid van de inschrijvingen op de wijze als beschreven in Hoofdstuk 2. onder Aanleveren en waardeert de inschrijvingen op basis van de gunningscriteria.

Alleen geldige inschrijvingen worden beoordeeld aan de hand van drie gunningscriteria:

1. Kwaliteit van het programma
2. Kwaliteit van het ontwerp
3. Duurzaamheid

Deze drie criteria worden verschillend gewogen in de berekening van de totaalscore.

Wegingsfactor

1. Kwaliteit van het programma – 40%
2. Kwaliteit van het ontwerp – 30%
3. Duurzaamheid – 30%

Criteria	Maximale score per criterium per inschrijver
<p>Kwaliteit van het programma</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Het plan moet passen binnen het concept: Tuinen van West <i>Lekker de boer op!</i> Hoe beter het plan past bij de gedachte achter de verschillende verhaallijnen, hoe hoger de score. 2. De diversiteit van het aanbod (publieksfuncties) moet meerwaarde bieden en Tuinen van West als groen recreatiegebied versterken. 3. Ervaring inschrijver/betrokken partijen en financiële stabiliteit (beoordeling financiële onderbouwing). Des te meer relevante ervaring (jaren en/of disciplines) en geboden financiële stabiliteit, des te hoger de score. 	<p>Totaal: 40 punten</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Tuinen van West en Lekker de boer op!: 1-10 punten 2. Diversiteit aanbod irt TvW: 1-20 punten 3. Ervaring initiatiefnemer: 1-10 punten
<p>Kwaliteit</p> <p>Het ontwerp/schets wordt beoordeeld op:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Passend in het landschap, 2. Openheid landschap en behoud zichtrelaties met omgeving 3. Mate waarin gebouwen refereren naar het verleden; hoofdgebouwen zijn voorzien van een kap. 	<p>Totaal: 30 punten</p> <p>Elk onderdeel 1-10 punten</p>
<p>Duurzaamheid en maatschappelijk ondernemen</p> <p>Voldoet het plan aan de genoemde EPC eis (0,2)? Bij lagere EPC score zijn punten meer te verdienen.</p> <p>Wordt er toepassing gegeven aan de duurzaamheidsthema's van Tuinen van West? Hoe hoger de invulling, hoe hoger de score.</p>	<p>Totaal: 30 punten</p> <p>EPC eis: 5 punten Lagere EPC: extra 1-5 punten te verdienen</p> <p>(hemel)watergebruik: 1-5 punten Cradle to cradle: 1-5 punten Duurzame landbouw: 1-5 punten Maatschappelijk ondernemen: 1-5 punten</p>

Gunning

De punten die een inschrijver scoort op de gunningscriteria worden gewogen en vervolgens bij elkaar opgeteld en vormen dan de totaalscore.

Indien de hoogste totaalscore voor twee of meerdere inschrijvers gelijk is, wordt een notaris gevraagd om uit die groep de winnaar door middel van loting aan te wijzen.

De selectiecommissie rapporteert de beoordeling van de inschrijvingen aan het stadsdeel Nieuw-West en doet daarbij een advies voor gunning. Op 17 september 2018 worden de inschrijvers geïnformeerd over de gunning. Deze gunning heeft in verband met de bezwaarclausule (zie Hoofdstuk 4. onder Bezwaar) vooralsnog een voorlopige status.

Screening integriteit

In het kader van de Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (gemeenteblad 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 model-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 Bibobformulier 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 Bibobformulier, 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/haar te gunnen en zal er gegund worden aan de nummer 2, mits zijn 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 Hoofdstuk 1. onder Optieovereenkomst en vastgestelde optievergoeding, 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 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 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 gunning of aanvullende voorwaarden te stellen.

Bezwaar

Indien een inschrijver bezwaar wenst te maken tegen het (voorlopige) gunningsbesluit van Stadsdeel Nieuw-West; de wijze waarop de gemeente in het kader van de selectieprocedure heeft gehandeld of enig ander onderdeel van de selectieprocedure, dient hij/zij binnen 20 kalenderdagen, te rekenen vanaf de datum waarop de uitslag van de selectie per brief aan hem/haar bekend wordt gemaakt, een gerechtelijke procedure in kort geding aanhangig te hebben gemaakt bij de civiele rechtbank te Amsterdam door middel van het laten uitbrengen van een dagvaarding in kort geding aan het adres van de gemeente Amsterdam.

De termijn van 20 kalenderdagen is een vervaltermijn. Indien een inschrijver niet binnen deze termijn een kort geding aanhangig heeft gemaakt, verliest hij/zij al zijn aanspraken jegens de gemeente ter zake de selectieprocedure en/ of de uitslag van de selectie. In dat geval is de gunning 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 tot dat er in kort geding onherroepelijk vonnis is geweest. Ingeval 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.

Planning ontwikkeltraject

De indicatieve planning van het ontwerp en ontwikkeltraject is op de volgende pagina opgenomen. Deze planning geeft een mogelijke invulling van het traject na gunning met een uiterlijke acceptatie van de erfpachtaanbieding 12 maanden later.

De optieovereenkomst wordt uiterlijk 19 september 2018 digitaal gezonden naar de geselecteerde inschrijver tevens optienemer. Tevens wordt een nota voor de ter hoogte van vastgestelde optievergoeding + BTW toegezonden die binnen 30 dagen na dagtekening van de optieovereenkomst aan de gemeente voldaan moet worden.

De geselecteerde inschrijver werkt het door hem/haar ingediende plan uit tot voorlopig ontwerp (VO) en definitief ontwerp (DO) met inachtneming van het kavelpaspoort, de selectiedocumenten en zijn inschrijving. Het VO en DO wordt ter toetsing aangeboden binnen de termijnen zoals vermeld staan 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 geselecteerde inschrijver tevens optienemer ter acceptatie worden toegestuurd.

Op basis van het door de Ontwikkelaar opgestelde DO zal een procedure voor aanpassing bestemmingplan worden doorlopen. De erfpachtaanbieding dient binnen de optietermijn van 12 maanden geaccepteerd te worden.

Indicatieve Planning

Selectie via optieovereenkomst: 17 september 2018

Definitieve selectie: 8 oktober 2018

Opstellen VO : eind maart 2019

Opstellen DO: eind juli 2019

Omgevingsvergunning procedure : eind september 2019 t/m november 2020

Definitieve erfpachtaanbieding : uiterlijk augustus/september 2019

5. Overige bepalingen en uitgangspunten

- a. Onderhavige selectieprocedure behelst geen aanbestedingsplichtige overheidsopdracht
- 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 gevraagde in de selectiebrochure. Dit brengt met zich mee dat de inschrijving niet door de inschrijver kan worden gewijzigd. .
- 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 inschrijvers 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 gunning) 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 in de plaats te stellen, behoudens uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de gemeente. De gemeente kan aan deze toestemming voorwaarden verbinden.
- h. Indien een 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 het Tendered, tot 12 juni 2018. 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.tendered.nl alsmede rechtstreeks aan de vraagsteller en alle tot dan toe bekende inschrijvers.
- i. Om iedere inschrijver een gelijke positie te bieden, zal door de gemeente, afgezien van de in deze selectiebrochure opgenomen schriftelijke vragenronde, geen nadere informatie over de ontwikkelopgave aan individuele Inschrijvers worden verstrekt in de periode tot en met het gunningsbesluit, behoudens de mogelijkheid zoals genoemd in bepaling h.
- j. De gemeente is niet verplicht te gunnen. 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 gunning overgaat of de inschrijving 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), g) en l) wordt de inschrijver direct van deelname aan de tender 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 tender uit te sluiten en/ of aansprakelijk te stellen voor aanvullend door de gemeente geleden schade.
- o. Een natuurlijk persoon of een rechtspersoon mag slechts éénmaal deelnemen aan deze tender, ongeacht of hij/zij 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. De gemeente biedt in dat geval niet de mogelijkheid tot herstel, zoals onder Hoofdstuk 2. onder Aanleveren beschreven. De betreffende inschrijvingen worden dan volledig uitgesloten van deelname aan de tender.
- p. De geselecteerde inschrijver dient uitvoering te geven aan het door hem/haar ingediende plan en programma conform het door hem/haar ingevulde en ondertekende Inschrijfformulier, teneinde te voorkomen dat de geselecteerde inschrijver ten onrechte in een gunstigere positie komt dan de afgewezen inschrijvers. Derhalve zal een verzoek tot gebruiks- of bestemmingswijziging niet eerder worden gehonoreerd dan na tien jaar ingangsdatum erfpachtrecht.