

# Brochure Selectie



Openbare selectie van een ontwikkelaar voor de  
**locatie SPERWERSTRAAT ALKMAAR**

augustus 2020

## Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Beschrijving ontwikkeling
  1. Locatie
  2. Stedenbouwkundig kader
  3. Programma
  4. Samenvatting gewenste ontwikkelrichting
  5. Grondexploitatie
3. Selectie(procedure)
  1. Beoordelingscommissie
  2. Beoordelingsmatrix
  3. Minimumeisen
  4. Beoordeling en uitslag
  5. Planning selectieprocedure
4. Inschrijving
  1. Aan te leveren informatie
  2. Aanlevering
  3. Inlichtingen
5. Na de selectie
  1. Planologische procedure
  2. Uitwerken ontwerp
  3. Totstandkoming koop/realisatie-overeenkomst
6. Voorschriften selectieprocedure
7. Overzicht van de bijlagen
8. Overzicht van websites met nadere informatie

## 1. Inleiding

De Gemeente Alkmaar heeft het voornemen een initiatiefnemer te selecteren die op de locatie Sperwerstraat Alkmaar voor eigen rekening en risico een woningbouwprogramma ontwikkelt en realiseert, dat past binnen de (stedenbouwkundige) randvoorwaarden die zijn vastgelegd in het bestemmingsplan wat reeds is vastgesteld door de Gemeenteraad d.d. 28 mei 2020.

De uitschrijver van deze selectie is de gemeente Alkmaar, hierna te noemen "gemeente". Met "kandidaat" of "inschrijver" wordt in deze brochure een marktpartij of combinatie van marktpartijen bedoeld die deelneemt aan de selectieprocedure. Met "ontwikkelaar" wordt bedoeld de inschrijver die door het college van burgemeester en wethouders wordt geselecteerd en het exclusieve recht krijgt op de ontwikkeling.

De doelstelling van deze selectieprocedure is om, naar het oordeel van de gemeente, een geschikte partij te selecteren met kwalitatief het beste plan tegen de beste prijs. Met de geselecteerde partij zal een koopovereenkomst worden aangegaan, die binnen 10 werkdagen na gunning door de ontwikkelaar getekend dient te worden.

De gemeente streeft bij het selectieproces naar een maximale keuze uit ontwikkelplannen om het beste uit de markt te halen. Er kunnen maximaal 14 grondgebonden rijenwoningen gerealiseerd worden, die in koop of in vrije sector huur mogen worden uitgegeven.

In deze brochure is opgenomen:

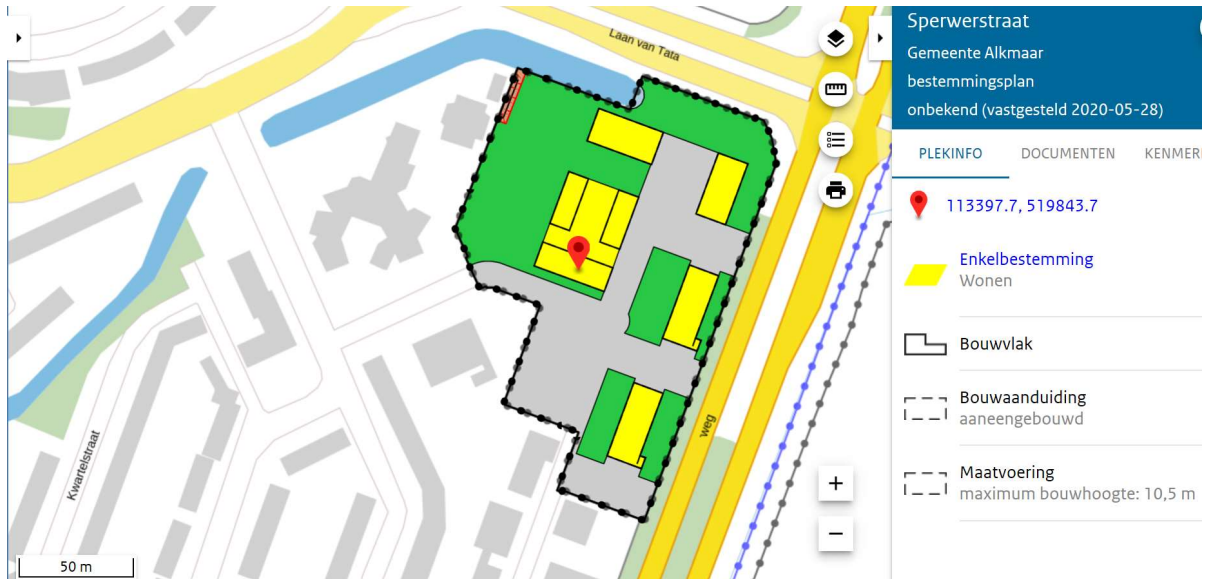
- een beschrijving van de ontwikkeling;
- eisen en selectiecriteria;
- een vooruitblik op de selectieprocedure;
- voorschriften voor deelname aan de selectie procedure.



## 2.2 Stedenbouwkundig kader

De ontwikkeling van deze 14 woningen is mogelijk gemaakt in het nieuwe bestemmingsplan Sperwerstraat. De gemeenteraad heeft dat op 28 mei 2020 vastgesteld. Het bestemmingsplan is inmiddels in werking getreden.

[https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0361.BP00169-0305/r\\_NL.IMRO.0361.BP00169-0305.html#\\_7\\_Wonen](https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0361.BP00169-0305/r_NL.IMRO.0361.BP00169-0305.html#_7_Wonen)



## 2.3 Programma

### Wonen

Maximaal 14 grondgebonden rijenwoningen, verdeeld in 3 woonblokken, maximaal 3 bouwlagen.

### Parkeren

De parkeerbehoefte is reeds openbaar opgelost in het plangebied.

### Duurzaamheid

Conform de gemeentelijke bouwverordening dienen de woningen voor wat betreft de voorziening voor verwarming te worden aangesloten op het publieke warmtenet van HVC. Dit betekent dat geen gasnet zal worden aangelegd. In hoofdstuk 8 vindt u een link met nadere informatie over het Warmtenet.

Bij de beoordeling van de plannen zullen extra punten worden toegekend voor ontwerpen die meer duurzaam zijn. Er wordt getoetst op de toepassing van circulair bouwen, integratie zonnepanelen, elektrisch vervoer, enz. Energieneutraal of energieleverend bouwen heeft de voorkeur en een lagere EPC levert meer punten op. Bij de inschrijving moet dus worden aangegeven op welke EPC men uit gaat komen.

De gemeente heeft daarnaast de ambitie om de waterberging op de kavel zelf plaats te laten vinden. Het uitgangspunt is dat er in het kader van klimaatbestendigheid geen hemelwaterriool wordt aangebracht. Opvang van het hemelwater moet op het eigen kavel worden opgelost. Als zware metalen als lood, koper en zink worden toegepast, mogen die niet uitlogen naar het grondwater.

## 2.4 Samenvatting gewenste ontwikkelrichting

1. Ontwikkeling tot Wonen waarbij in ieder geval moet worden voldaan aan de volgende beleidsdoelen:
  - a. maximaal 14 grondgebonden woningen;
  - b. aansluiting op warmtenet HVC;
2. Ten behoeve van ruimtelijke inpassing in de omgeving:
  - a. voldoen aan de beeldkwaliteitseisen die de gemeenteraad op 24 januari 2019 voor deze ontwikkeling heeft vastgesteld;  
[https://alkmaar.raadsinformatie.nl/document/7174038/1/c\\_Bijlage\\_2\\_richtlijn\\_n\\_voor\\_uitwerking](https://alkmaar.raadsinformatie.nl/document/7174038/1/c_Bijlage_2_richtlijn_n_voor_uitwerking)
  - b. samenhang in architectuur met nieuwbouwappartementen "Woonwaard" in het plangebied (impressie bijlage D);
3. Bij beoordeling inschrijvingen 'punten' voor:
  - a. ruimtelijke vormgeving;
  - b. versnelling;
  - c. duurzaamheid;
  - d. financieel/hoogte bieding.

## 2.5 Grondexploitatie

De gemeente heeft de minimale grondwaarde vastgesteld op **€ 700.000,--**, te vermeerderen met BTW (prijspeil 2020). De inschrijver dient deze minimale grondwaarde te garanderen. Als de inschrijver een bod heeft gedaan dat hoger is dan de door de gemeente vastgestelde minimale grondwaarde, moet de inschrijver dat bod garanderen.

Er wordt één vast grondbod (excl. BTW) verwacht met prijspeil 2020. Indexering van het grondbod vindt bij afname na 1-1-2021 plaats op basis van het CBS indexcijfer, CPI reeks alle huishoudens.

De grond dient door de geselecteerde inschrijver te worden afgenomen en betaald te worden binnen 2 maanden nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden. De grond wordt door de gemeente aan de geselecteerde inschrijver in de huidige staat geleverd. De gemeente laat kort voor de overdracht van de grond (nogmaals) een verkennend bodemonderzoek uitvoeren. De kosten voor het bodemonderzoek en het eventueel verwijderen van de verontreinigde grond, voor zover verwijdering op grond van het beoogde gebruik wettelijk noodzakelijk is, zijn voor rekening van de gemeente. De bodem is eerder al onderzocht. De koper mag er bij de aanbidding van uit gaan dat de bodem naar huidige inzichten geschikt is voor de bestemming wonen met tuin. Bij het vastgestelde bestemmingsplan zit als bijlage ook het bodemonderzoek van oktober 2016. Toen is zeer lichte verontreiniging in het grondwater geconstateerd die volgens het onderzoeksbureau geen belemmering vormt voor de afgifte van een omgevingsvergunning.

Eventuele door de gemeente toegekende planschadeclaims als bedoeld in artikel 6 van de Wet op de ruimtelijke ordening terzake deze bestemmingswijziging en de te realiseren woningbouw komen volledig voor rekening van de ontwikkelaar.

### 3. Selectie

De keuze van een kandidaat voor de ontwikkeling en realisatie van de maximaal 14 grondgebonden eengezinswoningen op locatie Sperwerstraat vindt plaats door middel van een openbare selectie. Deze wordt hierna beschreven. Het beoordelen van de plannen wordt ambtelijk voorbereid door een beoordelingscommissie. Uiteindelijk beslist het college van burgemeester en wethouders welke inschrijver geselecteerd wordt.

#### 3.1 Beoordelingscommissie

Een door de gemeente samengestelde commissie beoordeelt de inschrijvingen. De beoordelingscommissie is samengesteld uit deskundigen van de gemeente en zal in ieder geval de volgende disciplines vertegenwoordigen: Strategisch Adviseur Vastgoed, Ruimtelijke Vormgeving, Ruimtelijke Plannen, Bouwen, Duurzaamheid en Planeconomie.

Een vertegenwoordiger van de unit Vastgoed, Gronden en Duurzaamheid van de gemeente is voorzitter van de beoordelingscommissie. De beoordeling zal in gezamenlijkheid van de commissieleden plaats vinden.

#### 3.2 Beoordelingsmatrix

In eerste instantie wordt de ontvankelijkheid van de inschrijving getoetst. Vervolgens wordt iedere ontvankelijke inschrijving beoordeeld op de volgende aspecten en onderstaande beoordelingsmatrix:

- Ruimtelijke vormgeving.  
Hierbij wordt beoordeeld hoe het plan zich verhoudt tot de nieuwe appartementengebouwen van Woonwaard en de wijk De Horn, zie bijlage D voor een impressie. Met name een goede aansluiting op de nieuwbouw, zodat het stedenbouwkundige cluster een geheel vormt, is hierbij van belang. De architectuur is alzijdig, zonder blinde gevels, en erfafscheidingen zijn zorgvuldig vormgegeven. Een visie op de zone tussen de voordeur en het openbaar gebied én een goede aansluiting op de openbare ruimte, waarbij rekening is gehouden met bijvoorbeeld opstelruimte van containers, worden gewogen. Natuurvriendelijk en klimaatbestendig bouwen levert extra punten op. Beoordeling verder aan de hand van de welstandsnota (regulier welstandsgebied) en de beeldkwaliteitseisen die de gemeenteraad op 24 januari 2019 voor deze ontwikkeling heeft vastgesteld.  
[link https://alkmaar.raadsinformatie.nl/document/7174038/1/c\\_Bijlage\\_2\\_richtlijnen\\_voor\\_uitwerking](https://alkmaar.raadsinformatie.nl/document/7174038/1/c_Bijlage_2_richtlijnen_voor_uitwerking)
- Financieel/bieding.  
Voor iedere €10.000 boven het drempelbedrag van €700.000 wordt één punt toegekend. Dit wordt beoordeeld op de bedragen van de inschrijving, niet op afrondingen daarvan.

- Versnelling.  
Te beoordelen op innovatie, snelheid en realiteitsgehalte/haalbaarheid. De gemeente wil bereiken dat deze woningen nog in 2021 worden opgeleverd. Dan wordt deze woningbouw afgerond in dezelfde periode als de bouw van de aangrenzende sociale woningbouw.
- Duurzaamheid. Bij de beoordeling zullen extra punten worden toegekend voor ontwerpen die meer duurzaam zijn; er wordt getoetst op de toepassing van circulair bouwen.

Alle criteria krijgen een score tussen 1 en 10 behalve de bieding. Biedingen boven de €700.00 krijgen een punt per €10.000 extra bovenop het minimum bod van € 700.000,-.

| Beoordeling inschrijving | Wegingsfactor % | Score                                                | Gewogen score |
|--------------------------|-----------------|------------------------------------------------------|---------------|
| Ruimtelijke kwaliteit    | 40              | Cijfer 1-10                                          | Cijfer x 0,4  |
| Financieel / bieding     | 25              | Eén punt voor iedere<br>€10.000 boven de<br>€700.000 | Punten x 0,25 |
| Versnelling              | 25              | Cijfer 1-10                                          | Cijfer x 0,25 |
| Duurzaamheid             | 10              | Cijfer 1-10                                          | Cijfer x 0,10 |
| <b>Totaal</b>            | <b>100</b>      |                                                      |               |

Een voorbeeld:

| Beoordeling inschrijving | Wegingsfactor % | Score            | Gewogen score |
|--------------------------|-----------------|------------------|---------------|
| Ruimtelijke kwaliteit    | 40              | 7                | 2,8           |
| Financieel / bieding     | 25              | bod €715.000 = 1 | 0,25          |
| Versnelling              | 25              | 8                | 2,0           |
| Duurzaamheid             | 10              | 7                | 0,7           |
| <b>Totaal</b>            | <b>100</b>      |                  | <b>5,75</b>   |

### 3.3 Minimumeisen

Voor deelname aan de selectie dient een inschrijver onvoorwaardelijk akkoord te gaan met onderstaande minimumeisen. Indien de inschrijver niet akkoord gaat met alle voorwaarden wordt de inschrijver uitgesloten van deelname aan de selectie.

1. Akkoord met selectiecriteria/beoordelingsmatrix
2. Akkoord met beschreven selectietraject
3. Akkoord met betalen minimale grondwaarde of eventueel hogere grondwaardebieding
4. Akkoord met de gestelde voorwaarden in de Koop/realisatie-overeenkomst (zie bijlag B
5. Akkoord met gestelde kaders
6. Aantoonbaar beschikken over voldoende financiële draagkracht
7. Garant te staan voor volledige uitvoering conform het ingediende plan

#### Financiële draagkracht

De inschrijvers die deelnemen aan de selectie dienen over voldoende financiële middelen te beschikken om alle eventuele verplichtingen betreffende de ontwikkeling en realisatie van de locatie Sperwerstraat na te komen.

Met de ondertekening van het inschrijfformulier ([bijlage A](#)) verklaart de inschrijver over voldoende financiële middelen te beschikken of te kunnen beschikken om de ontwikkeling en realisatie van het project mogelijk te maken. Als de beoordelingscommissie dit nodig acht zal toetsing van financiële draagkracht plaatsvinden en dient de inschrijver hierover nadere informatie bij de gemeente aan te leveren, als hierom wordt verzocht. Als de toets uitwijst dat de inschrijver financieel onvoldoende draagkrachtig is, dan wordt de inschrijver uitgesloten van deelname aan de selectie.

#### Uitvoering conform ingediend plan

De inschrijver dient garant te staan voor een juiste en volledige uitvoering van de ontwikkeling, realisatie en financiering van het project Sperwerstraat, conform het door hem ingediende plan tijdens de selectieprocedure. Indien een combinatie van partijen inschrijft, aanvaarden alle aan de combinatie deelnemende partijen hiervoor gezamenlijke en hoofdelijke aansprakelijkheid. Op het inschrijfformulier kan worden aangegeven welke rol elke partij heeft bij de ontwikkeling, realisatie, financiering van de ontwikkeling van het plangebied, waarbij deze rolverdeling niet afdoet aan de hoofdelijke aansprakelijkheid van iedere partij.

### 3.4 Beoordeling en uitslag

De beoordelingscommissie beoordeelt de inschrijvingen aan de hand van de minimumeisen en de beoordelingsmatrix. De beoordelingscommissie kan nadere informatie bij een bepaalde inschrijver of inschrijvers inwinnen, indien zij dat voor de beoordeling nodig acht. Het niet (volledig) verstrekken van de gevraagde informatie is reden tot uitsluiting van de selectie.

De beoordelingscommissie brengt advies uit aan het college van burgemeester en wethouders. Het college van burgemeester en wethouders beslist over de selectie. De beoordelingscommissie stelt namens het college van burgemeester en wethouders alle inschrijvers uiterlijk twee weken na het besluit schriftelijk op de hoogte van de uitslag van de selectie.

### 3.5 Planning selectieprocedure

Voor de selectieprocedure is onderstaande planning opgesteld. Alleen de uiterste termijn voor het stellen van vragen en de datum van het indienen van de inzendingen voor de selectie zijn bindend.

| DATUM                                         | SELECTIE                                                                                                                   | WEEK |
|-----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| 31 augustus 2020                              | Start selectie                                                                                                             | 36   |
| 25 september 2020<br>tot 12.00 uur 's middags | Sluitingsdatum gelegenheid tot het stellen van vragen (per mail)                                                           | 39   |
| uiterlijk 23 oktober 2020                     | Verzenden van geanonimiseerd vraag- en antwoorddocument naar degene die een vraag hebben gesteld en plaatsing op Tendered. | 43   |
| 4 december 2020<br>tot 12.00 uur 's middags   | Sluitingsdatum en tijdstip inzendtermijn digitale inschrijving selectie (per mail)                                         | 49   |
| 8 december 2020<br>tot 12.00 uur 's middags   | Uiterste ontvangstdatum inschrijving selectie (per post)                                                                   | 50   |
| 5 februari 2021                               | Uiterlijke berichtgeving uitslag selectie aan inschrijvers                                                                 | 5    |

## 4. Inschrijven

De inschrijver is verplicht de gevraagde informatie te verstrekken. Het niet (volledig) verstrekken van de gevraagde informatie is reden tot uitsluiting van de selectie.

### 4.1 Aan te leveren informatie

In het kader van de selectie dient de inschrijver het Inschrijfformulier Selectie Sperwerstraat ([bijlage A](#)) volledig in te vullen en rechtsgeldig te ondertekenen en de volgende informatie aan te leveren:

1. Een verklaring over c.q. akkoord te gaan met de volgende minimum eisen:
  - a. selectiecriteria/beoordelingsmatrix;
  - b. selectietraject;
  - c. minimale grondwaarde of eventueel hogere grondwaardebieding;
  - d. akkoord te gaan ;met de gestelde voorwaarden in de koop/realisatie-overeenkomst;
  - e. kaders;
  - f. financiële draagkracht;
  - g. uitvoering conform het ingediende plan.
2. Een schetsontwerp met toelichting op uitgangspunten en ambitie zodat de gemeente de ruimtelijke vormgeving goed kan beoordelen.
3. Een digitale ondergrond van de locatie kan per e-mail worden opgevraagd bij PSchouten@alkmaar.nl.
4. Er wordt om een visie gevraagd hoe de duurzaamheidsambities gerealiseerd worden. Dit betreft o.a. het energieneutraal bouwen, aansluiting op het warmtenet, materiaalgebruik en waterberging ten behoeve van de in deze brochure genoemde duurzaamheidsdoelstellingen. De te verwachten EPC-score voor de woningen conform NEN 7120 en NVN 7125 moet worden ingediend bij inschrijving in de selectie. Er hoeven in deze fase nog geen -correcte- berekeningen te worden overlegd die de ambities onderbouwen.

5. Een grondbieding: de inschrijver dient een bod op de grond te doen op basis van het te realiseren programma; het bod mag niet lager zijn dan de minimale grondwaarde die is vastgesteld op € 700.000, - te vermeerderen met BTW (prijsspeil 2020).
6. Een beschrijving en planning waaruit blijkt op welke innovatieve wijze de inschrijver een versnelling ten opzichte van het gebruikelijke bouwproces wil bereiken. Inschrijver moet aannemelijk maken hoe hij dat door keuzes in zijn eigen ontwikkel- en realisatieproces waar gaat maken.

## 4.2 Aanlevering

Van de in de vorige paragraaf genoemde stukken dient zowel een digitale als een schriftelijk versie te worden aangeleverd.

### Digitale versie inschrijving

De digitale versie dient te worden aangeleverd bij de gemeente Alkmaar per e-mail: PSchouten@alkmaar.nl, onder vermelding van "Inschrijving locatie Sperwerstraat".

De digitale versie dient uiterlijk op **vrijdag 4 december 2020** om **12:00 uur** aangeleverd te zijn.

### Schriftelijke versie inschrijving

De schriftelijke versie dient in enkelvoud per aangetekende post met ontvangstbevestiging uiterlijk op **dinsdag 8 december 2020** in het bezit te zijn van de gemeente Alkmaar (Unit Vastgoed & Gronden). Op de enveloppe duidelijk vermelden NIET OPENEN, het liefste in rode letters.

De schriftelijke versie dient te worden aangeleverd in een gesloten envelop met daarop vermeld:

**VERTROUWELIJK / NIET OPENEN**

*Inschrijving locatie Sperwerstraat Alkmaar*

U dient uw inschrijving te richten aan:

Gemeente Alkmaar, unit Vastgoed & Gronden

T.a.v. dhr P.G.S. Schouten RT

Postbus 53

1800 BC Alkmaar

NB: *Inschrijvingen die na de aangegeven sluitingsdata en –tijdstippen ontvangen worden, worden geweigerd c.q. uitgesloten van de selectie.*

## 4.3 Inlichtingen

Voor nadere informatie of vragen over de selectieprocedure kunt u uiterlijk tot **vrijdag 25 september 2020, 12.00 uur 's middags** per e-mail uw vragen indienen. U dient uw mailbericht te richten aan dhr. PGS Schouten, bereikbaar via het emailadres PSchouten@alkmaar.nl, onder vermelding van 'Vragen Selectie locatie Sperwerstraat Alkmaar'. De beoordelingscommissie zal naar aanleiding van de binnengekomen vragen een geanonimiseerd vraag- en antwoorddocument **uiterlijk vrijdag 23 oktober 2020** per e-mail beschikbaar stellen aan een ieder die vragen heeft gesteld. Tevens zal het document op de desbetreffende pagina van Tendered worden geplaatst.

## 5. Na de selectie

De ontwikkelaar accepteert en tekent binnen maximaal 10 werkdagen na de gunning de koopovereenkomst. Als de koopovereenkomst niet binnen de gestelde termijn door de geselecteerde partij getekend is, vervallen alle rechten van de ontwikkelaar ten aanzien van de ontwikkeling van de locatie Sperwerstraat. De gemeente is niet aansprakelijk voor enige schade voor de inschrijver die voortkomt uit het niet tijdig tekenen van de koopovereenkomst.

De grond dient te worden afgenomen en de koopsom dient te worden betaald binnen 2 maanden nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden. De overige (verkoop)voorwaarden vindt u in de Model-Koop/realisatie-overeenkomst ([bijlage B](#)).

| DATUM                                                                                                       | VANAF SELECTIE                                      | WEEK |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|------|
| uiterlijk 5 februari 2021                                                                                   | Berichtgeving uitslag selectie aan inschrijvers     | 5    |
| Uiterlijk 16 februari 2021                                                                                  | Ondertekening koop/realisatie overeenkomst          | 7    |
| uiterlijk 19 februari 2021                                                                                  | Betaling 10% van de koopsom of stellen bankgarantie | 7    |
| uiterlijk 19 maart 2021                                                                                     | Indienen definitief ontwerp (zie 5.2 hierna)        | 11   |
| Uiterlijk 9 april 2021                                                                                      | Indienen omgevingsvergunning                        | 14   |
| Afname grond en betaling koopsom: binnen 2 maanden nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden. |                                                     |      |

### 5.1 Planologische procedure

De inschrijver is er mee bekend dat realisering van woningen dient te passen in het ter plaatse geldende bestemmingsplan Sperwerstraat. Als dat niet zo is, wordt de inschrijving niet-ontvankelijk verklaard en buiten toepassing.

De bestemming Wonen valt aan 3 zijden van deze bestemming samen met de grenzen van het kavel dat te koop wordt aangeboden. Aan de zijde die naar de Sperwerstraat is gericht, is ten opzichte van het te koop aangeboden perceel wat extra planologische ruimte gecreëerd. Die strook grond kan tegen extra betaling worden meeverkocht als de inschrijver de gemeente overtuigt van de meerwaarde om dat mee te verkopen. Anders wordt het als openbare ruimte uitgevoerd.

### 5.2 Uitwerken schetsontwerp

Na de selectie dient de geselecteerde inschrijver uiterlijk 19 maart 2021 een definitief ontwerp in te dienen dat wordt getoetst aan alle selectiecriteria. De definitieve aanvraag omgevingsvergunning moet uiterlijk 9 april 2021 zijn ingediend.

## 6. Voorschriften selectieprocedure

Ten aanzien van de selectieprocedure gelden de volgende nadere bepalingen:

### Nadere informatie

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 besluit tot selectie.

### Publiciteit

Het is inschrijvers niet toegestaan om in de publiciteit te treden over zaken die inhoudelijk en procedureel samenhangen met de inschrijvingen of de ontwikkelopdracht als zodanig, voordat de uitslag van de selectie door de gemeente bekend is gemaakt.

### Voortijdig beëindigen selectieprocedure

- De gemeente is niet verplicht een kandidaat te selecteren.
- Indien hiertoe aanleiding bestaat kan de selectieprocedure te allen tijde door de gemeente worden beëindigd. Inschrijvingen van de kandidaten komen dan van rechtswege te vervallen.
- Indien de selectieprocedure, wanneer er naar oordeel van de gemeente aanleiding toe bestaat, wordt beëindigd, is de gemeente vrij om een andere ontwikkelaar voor de locatie te werven of anderszins te bepalen wat er met de locatie gebeurt.

### Voorwaarden bij combinatie van inschrijvende kandidaten

- a. Indien wordt ingeschreven door een combinatie van marktpartijen dienen alle leden van de combinatie, voordat de selectie plaatsvindt, zich in een schriftelijke verklaring gezamenlijk en hoofdelijk aansprakelijk te stellen voor een juiste en volledige uitvoering van de ontwikkeling en realisatie van de locatie Sperwerstraat. Door de combinatie dient één contactpersoon te worden aangewezen die namens de combinatie optreedt. Deze contactpersoon dient gemachtigd te zijn om namens de combinatie op te treden.
- b. Indien bij de selectie een combinatie van marktpartijen wordt geselecteerd, kan de gemeente verlangen dat die combinatie een bepaalde rechtsvorm aanneemt / een rechtspersoon opricht.
- c. Indien een der partijen van de geselecteerde combinatie zich na de selectieprocedure terugtrekt, dan kan de gemeente de koopovereenkomst met de combinatie / combinanten ontbinden. De combinatie (cq. combinanten) heeft/hebben in dat geval geen recht op schadevergoeding.

*NB: Let u erop dat u alle formulieren rechtsgeldig laat ondertekenen door de daarvoor bevoegde perso(n)en binnen uw organisatie. Als formulieren niet juist zijn ondertekend of onvolledig zijn ingevuld dan wordt de inschrijver uitgesloten van deelname.*

### Akkoordverklaring

De inschrijvende kandidaat verklaart zich door inzending van het inschrijfformulier akkoord met de in de onderhavige Selectiebrochure opgenomen voorwaarden en uitgangspunten.

#### Onherroepelijk bod

Alle in het kader van de selectieprocedures gedane voorstellen van inschrijvers gelden als onherroepelijk juridisch aanbod aan de gemeente. De bieding kan niet zonder toestemming van de gemeente worden gewijzigd of ingetrokken.

#### Vergoeding

Aan de inschrijvers die deelnemen aan de selectie wordt geen vergoeding betaald.

#### Stellen nadere voorwaarden

Aan de inschrijving kunnen door de inschrijvers geen nadere voorwaarden worden verbonden. Het stellen van nadere voorwaarden aan inschrijving, ontwikkeling en realisatie leidt onherroepelijk tot een ongeldige inschrijving en tot diskwalificatie van de inschrijver.

#### Geschillen

Alle geschillen die naar aanleiding van of in het verband met de selectie of daaruit voortvloeiende verbintenissen tussen partijen mochten ontstaan, zullen worden voorgelegd aan de ter zake bevoegde rechter in Noord-Holland. Nederlands recht is van toepassing.

#### Nadere informatie inwinnen

De beoordelingscommissie heeft het recht nadere informatie bij bepaalde inschrijver(s) in te winnen, indien zij dat voor de beoordeling nodig acht.

#### Beoordeling

Over de inhoudelijke waardering van de beoordelingscommissie wordt geen nadere communicatie gevoerd.

#### Bibob

De gemeente Alkmaar kan de inschrijving en de eventueel overlegde bewijzen en bijlagen eventueel laten verifiëren door het Bureau Bevordering Integriteitsbeoordelingen door het Openbaar Bestuur (hierna: Bureau BIBOB). Inschrijver zal hieraan zijn medewerking verlenen. Inschrijver zal eveneens zijn medewerking verlenen aan een uit te voeren onderzoek naar de 'herkomst van middelen' door de gemeente Alkmaar of namens het Bureau BIBOB. Een inschrijver dient er rekening mee te houden dat deze informatie en stukken op korte termijn na de uiterlijke inschrijfdatum door de gemeente kunnen worden opgevraagd en vervolgens onverwijld aan haar dienen te worden verstrekt.

#### Correspondentie

Alle correspondentie en documentatie die door de gemeente Alkmaar wordt opgesteld, wordt alleen in het Nederlands uitgegeven. Correspondentie van gegadigden en inschrijvers dient in het Nederlands te zijn opgesteld.

## 7. Overzicht van de bijlagen

Bijlagen A tot en met D maken integraal onderdeel uit van de selectiebrochure.

- Bijlage A      Inschrijfformulier openbare selectie  
                     locatie Sperwerstraat te Alkmaar
- Bijlage B      Model koop/realisatie-overeenkomst Versie d.d. 24-08-2020, versie 1.5  
                     Bijlagen bij overeenkomst:
  - 1    Tekening vastgesteld stedenbouwkundig plan
  - 2    Tekening Exploitatiegebied tekeningnr. 2018-098 d.d. 22-01-2019
  - 3    Verkooptekening tekeningnr. 2019-051 d.d. 15-10-2019
  - 4    tekening bouwweg laan van Tata
- Bijlage C      Tekening definitief ontwerp 27 mei 2020 openbare ruimte plangebied
- Bijlage D      Presentatie/impressie gevels nieuwbouw "Woonwaard"

## 8. Overzicht van websites met nader informatie

### Ruimtelijk

- Bestemmingsplan: [https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0361.BP00169-0305/r\\_NL.IMRO.0361.BP00169-0305.html#\\_7\\_Wonen](https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0361.BP00169-0305/r_NL.IMRO.0361.BP00169-0305.html#_7_Wonen)
- Welstand: [https://www.alkmaar.nl/4/Welstandscriteria\\_gemeente\\_Alkmaar.html](https://www.alkmaar.nl/4/Welstandscriteria_gemeente_Alkmaar.html)
- Uitwerkingsregels welstand voor Sperwerstraat  
[https://alkmaar.raadsinformatie.nl/document/7174038/1/c\\_Bijlage\\_2\\_richtlijnen\\_voor\\_uitwerking](https://alkmaar.raadsinformatie.nl/document/7174038/1/c_Bijlage_2_richtlijnen_voor_uitwerking)

### Duurzaamheid

- Warmtenet: [http://www.alkmaar.nl/4/duurzaam\\_alkmaar/Duurzaam-Alkmaar---Warmtenet---extra-informatie.html](http://www.alkmaar.nl/4/duurzaam_alkmaar/Duurzaam-Alkmaar---Warmtenet---extra-informatie.html)