



Aanbestedingsleidraad voor gronduitgifte Woontorens Cascadepark

**Niet-openbare aanbesteding
Woontorens in Cascadepark West**

Gemeente Almere

Referentienummer: IA2021.02.09

Status : definitief
Datum : 7 mei 2021
Opgesteld door : IA en GO

Gemeente Almere



Inhoudsopgave

1.	Algemene informatie	3
1.1	Uitnodiging tot inschrijving	3
1.2	Digitaal aanbesteden via TenderNed en contactpunt	3
1.3	Planning	4
1.4	Leeswijzer	4
2.	Procedureverloop en het indienen van een inschrijving	6
2.1	Voorschriften	6
2.2	Vragenronde en inlichtingen	6
2.3	Indienen van de aanmelding/inschrijving	6
2.4	Hoedanigheid van inschrijver en aantal maal inschrijven	7
2.5	Wijziging van partijen	7
2.6	Gestandsdoeningstermijn	7
2.7	Wachtkamerbepaling	7
2.8	Volledige en tijdige aanmelding/inschrijving	8
2.9	Aanbiedingsbrief en rechtsgeldige ondertekening	8
2.10	Ontvangstbevestiging	9
2.11	Opening van de aanmeldingen/inschrijvingen	9
2.12	Selectiebeslissing, bezwaar en verificatie	9
2.13	Gunningsbeslissing, bezwaar, verificatie en voorkeur omwonenden	9
3.	Over de ontwikkeling	11
3.1	De ontwikkelopgave	11
3.2	Programma	11
3.3	Doelstelling ontwikkeling	11
3.4	Bouwvlak	11
3.5	Parkeren	11
3.6	Welstand	12
3.7	Duurzaamheid	12
3.8	Bouwplanning	13
3.9	Burgerparticipatie en communicatie	13
4.	Selectiefase	15
4.1	Minimumeisen	15
4.1.1.	Uniform Europees Aanbestedingsdocument	15
4.1.2.	Uitgifte voorwaarden	15
4.1.3.	Geschiktheidseisen inzake financieel–economische draagkracht	15
4.1.4.	Technische– en beroepsbekwaamheid	16
4.2	Selectiecriteria	17
4.2.1	Selectie criterium competentie 3: Duurzaamheid	17
4.2.2	Selectie criterium competentie 4: Parkeeroplossing	18
4.2.3	Selectie criterium competentie 5: Architectuur (Iconisch gebouw)	18
4.3	Beoordeling van de aanmeldingen	19
5	Gunningsfase	20
5.2	Beoordelingsprocedure	20
5.3	EMVI–criteria	20
5.4	Beoordelingscriteria – onderdeel Kwaliteit	20
5.5	Beoordelingscriterium – onderdeel Prijs	22
5.6	Beoordeling door gemeente	23
5.7	Verificatie	23
5.8	Beoordeling door omwonenden	24
5.9	Gunning	24

1. ALGEMENE INFORMATIE

1.1 Uitnodiging tot inschrijving

Voor u ligt de leidraad behorende bij de niet–openbare aanbesteding voor het sluiten van een koopovereenkomst met één partij (of een combinatie van partijen) betreffende de uitgifte van bouwgrond, bestemd voor de ontwikkeling en realisatie van woningen in een tweetal Woontorens in Cascadepark West in Homeruskwartier, Almere Poort. Ontwikkelaars worden hierbij uitgenodigd mee te doen met de eerste fase, de selectiefase.

In deze leidraad en bijbehorende bijlagen worden het project, de procedure, de eisen waaraan partijen en hun inschrijvingen moeten voldoen en de wijze waarop de beste inschrijving wordt gekozen toegelicht.

In deze procedure is sprake van twee fases. In de eerste fase (voorselectie) worden op grond van geschiktheidseisen maximaal vier partijen geselecteerd. Alleen deze partijen gaan door naar de tweede fase (gunningsfase). In de gunningsfase dienen de geselecteerde partijen een bouwplan in. De twee partijen met de hoogste totaalscore op de thema's architectuur, duurzaamheid, parkeren en participatie mogen hun ontwerp aan de omwonenden presenteren. De omwonenden bepalen door middel van een online stemming naar welk ontwerp hun voorkeur uitgaat. Deze stemming is bindend. De partij met het ontwerp dat de meeste stemmen behaalt, wint de verkiezing en wordt aangewezen als partij die als eerste in aanmerking komt voor het sluiten van de koopovereenkomst. Met deze partij wordt, indien overigens ook aan alle voorwaarden en vereisten is voldaan, een koopovereenkomst aangegaan volgens het bijgevoegde model (zie bijlage V). Het verloop van de procedure wordt verder beschreven in de hoofdstukken 4 en 5.

1.2 Digitaal aanbesteden via TenderNed en contactpunt

De procedure zal geheel digitaal verlopen via TenderNed.

Als Opdrachtgever treedt op:

Gemeente Almere
Postbus 200
1300 AE ALMERE

Namens de gemeente wordt de procedure uitgevoerd door de afdeling Gebiedsontwikkeling (GO). Contactpersoon voor deze procedure is: Martine Sirks, Projectmanager ontwikkeling (mtsirks@almere.nl).

Het is niet toegestaan dat ongestructureerd contact plaatsvindt tussen de deelnemers en de gemeente. Contact op andere dan de in deze leidraad genoemde of voorziene momenten is slechts toegestaan als het tussentijdse contact echt noodzakelijk is en niet anders kan. In ieder geval verbiedt de gemeente het opnemen van contact met anderen dan de genoemde contactpersoon of diens aangewezen vervanger. Indien de gemeente van oordeel is dat een gegadigde getracht heeft haar besluitvormingsproces onrechtmatig te beïnvloeden of om vertrouwelijke informatie te verkrijgen die hem onrechtmatige voordelen in de procedure kan bezorgen, wordt de gegadigde uitgesloten van deelname.

1.3 Planning

De volgende indicatieve planning wordt in acht genomen. De planning kan lopende de procedure gewijzigd worden. Gedurende de indieningstermijn zal dit middels een nota van inlichtingen kenbaar worden gemaakt.

Datum	Activiteit Selectieprocedure – fase 1
07-05-2021	Publiceren leidraad
26-05-2021, vóór 14:00 uur	Uiterste datum voor het stellen van vragen
04-06-2021	Verzenden Nota van Inlichtingen
15-06-2021, vóór 14:00 uur	Sluitingsdatum voor het indienen van een aanmelding
24-06-2021	Beoordelen aanmeldingen – voorlopige selectiebeslissing, de volgende dag start de Standstill termijn (bezwaartermijn, 20 kalenderdagen)
15-07-2021	Definitieve selectie / Uitnodiging 2 ^e fase (gunningsfase)
Datum	Activiteit gunningsprocedure – fase 2
28-07-2021	Uiterste datum voor het stellen van vragen
18-08-2021	Verzenden Nota van Inlichtingen
30-09-2021, vóór 14:00 uur	Sluitingsdatum voor het indienen van een aanbidding
	Beoordeling aanbiedingen
15-10-2021	Versturen pré-gunningsbeslissing, de volgende dag start de Standstill termijn (bezwaartermijn, 20 kalenderdagen)
05-11-2021	Publiceren Bouwplan op website
14-11-2021	Uiterste datum vragen stellen door omwonenden
19-11-2021	Alle vragen met antwoord staan op de website
24-11-2021	Verkiezing beste Bouwplan
25-11-2021	Definitieve gunning
	Binnen 14 dagen na tekenen koopovereenkomst zekerheidstelling van 10% van de minimale grondprijs betalen.
01-07-2022	Uiterste datum Afname grond

1.4 Leeswijzer

Deze leidraad bestaat uit vier hoofdstukken en enkele bijlagen. Het eerste hoofdstuk behelst de inleiding. In hoofdstuk 2 wordt aandacht besteed aan het procedurele verloop. Hoofdstuk 3 geeft een nadere omschrijving van de opdracht. Hoofdstuk 4 en 5 beschrijven de selectie- en gunningsprocedure.

De volgende bijlagen maken onderdeel uit van deze leidraad en zijn separaat toegevoegd:

- I. Uniform Europees Aanbestedingsdocument
- II. Format Referentieproject
- III. Format Inschrijfbiljet
- IV. SPVE Woontorens mei 2021
- V. Model koopovereenkomst
- VI. Algemene Verkoopvoorwaarden 2019 (AV 2019)
- VII. Wachtkamerovereenkomst
- VIII. Leidraad Duurzame Gebiedsontwikkeling (concept)
- IX. Tekening variant halfverdiept parkeren in inrichtingsplan (pdf)
- X. Tekening variant 3 laags gebouwd parkeren in inrichtingsplan (pdf)

2. PROCEDUREVERLOOP EN HET INDIENEN VAN EEN INSCHRIJVING

2.1 Voorschriften

Tijdens deze procedure gelden onverkort verschillende voorschriften waaraan partijen zich door deelname aan de procedure (aanmelding) en in het bijzonder het indienen van een inschrijving onvoorwaardelijk conformeren.

2.2 Vragenronde en inlichtingen

Partijen kunnen tot uiterlijk het in de planning genoemde moment vragen indienen naar aanleiding van de stukken. Vragen worden gesteld door in de TenderNed omgeving de aanbesteding toe te voegen aan 'Mijn aanbestedingen' en vervolgens op het *dashboard* te klikken op 'Vragen en antwoorden' en vervolgens 'Stel een vraag'. Gelieve elke vraag separaat te stellen, onder een duidelijke verwijzing naar de concrete aanleiding voor de vraag in de aanbestedingsstukken en zonder bedrijfsgegevens te noemen (anoniem). De vragen inclusief de antwoorden zullen vervolgens uiterlijk op het in de planning genoemde moment – geanonimiseerd – als nota van inlichtingen op TenderNed worden geplaatst.

De gemeente zal eventueel gestelde vragen die na het uitkomen van de nota van inlichtingen binnenkomen beoordelen op inhoud en importantie. Indien het mogelijk is en naar het oordeel van de gemeente noodzakelijk, zullen de vragen alsnog beantwoord worden middels een volgende nota van inlichtingen.

Door de gemeente na verzending van de aanbestedingsdocumentatie verstrekte inlichtingen zijn alleen bindend voor zover zij schriftelijk middels een nota van inlichtingen zijn vastgelegd. De nota van inlichtingen maakt deel uit van de aanbestedingsdocumentatie en is na publicatie te downloaden van TenderNed. Middels de nota van inlichtingen kan de gemeente tevens punten in de offerteaanvraag wijzigen tot uiterlijk 10 dagen voor het verstrijken van de sluitingstermijn voor het indienen van de inschrijvingen. Het is van belang dat partijen alle elementen uit hun voorgenomen inschrijving, die niet zonder enig voorbehoud voldoen aan de gestelde eisen, maar ook mogelijke suggesties en in hun ogen verbeteringen, tijdens de vragenronde aan de gemeente ter beoordeling voorleggen. In geval van op- en aanmerkingen bij bijvoorbeeld de conceptovereenkomst en de Algemene Verkoopvoorwaarden AV2019, dient inschrijver tijdig een tegenvoorstel te doen met vermelding van het artikelnummer. De gemeente is niet verplicht de voorstellen over te nemen. In de nota van inlichtingen worden, te samen met de overige documenten, alle eisen en voorwaarden voor de gronduitgifte definitief vastgesteld.

Ingevolge de Aanbestedingswet 2012 kan een inschrijver verzoeken om bepaalde informatie niet in de nota van inlichtingen op te nemen indien openbaarmaking schade zou toebrengen aan de gerechtvaardigde economische belangen van de onderneming. Hiertoe dient de inschrijver bij het stellen van een vraag in TenderNed het betreffende vinkje aan te zetten *en zijn verzoek te motiveren*. Indien de gemeente een dergelijk verzoek afwijst, laat zij dit aan de desbetreffende inschrijver weten via TenderNed en wordt de vraag niet beantwoord. Indien de inschrijver de vraag toch beantwoord wil hebben dient hij de vraag opnieuw te stellen via TenderNed, ditmaal zonder het genoemde vinkje aan te zetten.

2.3 Indienen van de aanmelding/inschrijving

Partijen dienen hun aanmelding en inschrijving in TenderNed in te dienen. Kenmerkend voor de procedure is dat niet meer over de indiening kan worden onderhandeld. Dit heeft tot gevolg dat de inschrijving de beste condities van partijen dient te weerspiegelen.

Let op: het beantwoorden van vragen en uploaden van documenten in TenderNed staat niet gelijk aan het indienen van een aanmelding of inschrijving. Het indienen van de aanmelding en inschrijving vereist een separate actie in het systeem die bevestigd moet worden met een SMS-code. Ten tijde van het indienen van een aanmelding of inschrijving dient u rekening te houden met het volgende: indien wordt gevraagd om documenten te uploaden dient u uw documenten te uploaden achter de tab 'overige documenten'.

2.4 Hoedanigheid van inschrijver en aantal maal inschrijven

Ten aanzien van het indienen van een aanmelding geldt het volgende:

- Een ondernemer mag slechts eenmaal inschrijven, zelfstandig dan wel als onderdeel van een samenwerkingsverband (combinatie) of holding.
- Een ondernemer mag slechts eenmaal als onderaannemer bij de inschrijvingen worden betrokken (en mag dan niet tevens zelf inschrijven, zelfstandig dan wel als onderdeel van een samenwerkingsverband (combinatie) of holding).
- Vanuit (de deelnemers aan) een samenwerkingsverband (combinatie) of holding mag slechts één inschrijving (of onderaanneming) plaatsvinden.

Uitzonderingen hierop zijn slechts toegestaan indien door partijen wordt aangetoond dat de inschrijving in onafhankelijkheid is opgesteld en dat de mededinging niet is vervalst of anderszins in gevaar komt. Indien dit niet kan worden aangetoond, dan leidt dit tot uitsluiting van alle betrokken ondernemers.

2.5 Wijziging van partijen

Het is niet toegestaan een nieuwe opdrachtnemer of nieuwe combinant de plaats in te laten nemen van de opdrachtnemer of combinant van één van de partijen in een combinatie aan wie de Aanbestedende dienst de opdracht oorspronkelijk had gegund, tenzij en uitsluitend nadat daarvoor schriftelijke toestemming van de Aanbestedende dienst is verkregen. De nieuwe ondernemer/ combinant dient in ieder geval aantoonbaar te voldoen aan de oorspronkelijk vastgestelde geschiktheidseisen en het (eind)resultaat van de aanbesteding geheel te accepteren.

2.6 Gestandsdoeningstermijn

De inschrijving heeft op straffe van uitsluiting een gestandsdoeningstermijn van tenminste 90 dagen na definitieve gunning, met dien verstande dat de inschrijver die als tweede is gerangschikt in de gunningsfase, zijn inschrijving voor nog eens de duur van de wachtkamerbepaling gestand doet middels ondertekening van de wachtkamervereenkomst na gunning.

Indien een kort geding aanhangig wordt gemaakt dient inschrijver de inschrijving tenminste gestand te doen tot één (1) maand na de uitspraak in kort geding.

2.7 Wachtkamerbepaling

Op deze aanbestedingsprocedure is een wachtkamerconstructie van toepassing. Op basis van de beoordeling van de inschrijvingen overeenkomstig hoofdstuk 5 en het resultaat van de beoordeling door omwonenden, ontstaat een rangorde van inschrijvers. De nummer 1 in rang komt voor gunning van de contractpositie in aanmerking, de nummer 2 in rang wordt in de wachtkamer geplaatst en ontvangt hiervan een schriftelijke bevestiging. Met deze partij wordt volgens het bijgevoegde concept een wachtkamervereenkomst gesloten, waarin onder meer is opgenomen dat deze partij de gestandsdoeningstermijn van zijn inschrijving verlengt voor de duur van de wachtkamervereenkomst.

De gemeente behoudt zich overeenkomstig de wachtkamervereenkomst het recht voor om, in geval van voortijdige ontbinding van de overeenkomst met de oorspronkelijke opdrachtnemer, de contractpositie alsnog tegen de condities van deze aanbesteding te gunnen aan de inschrijver waarmee de wachtkamervereenkomst is aangegaan, overeenkomstig diens inschrijving.

2.8 Volledige en tijdige aanmelding/inschrijving

De aanmelding en inschrijving moet uiterlijk op het in de planning genoemde moment zijn ingediend in TenderNed. Partijen zijn zelf verantwoordelijk voor het tijdig indienen en de volledigheid van de aanmelding en/of inschrijving. Te laat ingediende aanmeldingen of inschrijvingen worden in geen geval in ontvangst genomen en zijn derhalve uitgesloten van deelname.

De gemeente is niet verantwoordelijk voor fouten die worden gemaakt door partijen bij het tijdig en volledig aanleveren van informatie via TenderNed. Raadpleeg daarom bij twijfel tijdig de servicedesk van TenderNed. In het geval van een algemene storing van TenderNed op het moment of nabij de sluitingstermijn, behoudt de gemeente zich het recht voor de sluitingstermijn op te schuiven zolang de inschrijvingen nog niet zijn geopend, ook als de sluitingstermijn al gepasseerd is.

De aanmelding dient in de Nederlandse taal gesteld te zijn en bestaat uit de volgende documenten:

Wat?	Model?	Opmerking
1. Aanbiedingsbrief	Vormvrij	Rechtsgeldig ondertekenen
2. Uniform Europees Aanbestedingsdocument	Conform bijlage	Rechtsgeldig ondertekenen
3. Financiële gegevens	Conform het gestelde in hoofdstuk 4.1.3	Alle onderdelen in een separaat pdf-bestand uploaden.
4. Referenties	Conform bijlage en het gestelde in hoofdstuk 4.1.4.	Alle onderdelen in een separaat pdf-bestand uploaden, conform bijlage II format Referentieproject.
5. Selectiecriteria	Conform bijlage en het gestelde in hoofdstuk 4.2	Alle onderdelen in een separaat pdf-bestand uploaden.

Het is partijen niet toegestaan wijzigingen aan te brengen in de bijlagen, anders dan het invullen van de gevraagde gegevens of informatie op de daarvoor bestemde plaats volgens de verstrekte aanwijzingen. Het ongeoorloofd aanbrengen van wijzigingen in een bijlage leidt tot ongeldigheid van de aanmelding en uitsluiting van deelname aan de procedure.

2.9 Aanbiedingsbrief en rechtsgeldige ondertekening

De aanmelding dient ingeleid te worden onder begeleiding van een door de inschrijver op te stellen, vormvrije maar rechtsgeldig ondertekende aanbiedingsbrief, waarin:

- De onderneming(en) kort geïntroduceerd word(t)(en).
- De (contact)gegevens van de contactperso(o)n(en) tijdens zowel de procedure als de uitvoering van de overeenkomst genoemd worden.
- Indien van toepassing de rolverdeling binnen een samenwerkingsverband en/of vermelding van het gedeelte van het project dat de inschrijver voornemens is in onderaanneming te geven dan wel op welke derden anderszins een beroep wordt gedaan.

De rechtsgeldige ondertekening van de aanbiedingsbrief staat voor de rechtsgeldige ondertekening van de gehele aanmelding. Daar waar echter op in te dienen stukken tevens een ondertekening vereist is, dient steeds ook een rechtsgeldige ondertekening plaats te vinden.

De opdrachtnemer, is – zodra hij een gedeelte van het project in onderaanneming wenst te geven – verplicht gebruik te maken van de door hem bij aanmelding en inschrijving benoemde derden c.q. onderaannemers. Inschakeling van andere entiteiten dan vorengenoemd behoeft te allen tijde steeds voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente. De gemeente behoudt zich daarbij te allen tijde het recht voor niet bij de aanmelding en inschrijving benoemde onderaannemers uit te sluiten van uitvoering van het project.

De rechtsgeldigheid van de ondertekening van de aanbiedingsbrief dient na gunning te blijken uit het/de uittreksel(s) van de inschrijving in het nationale handelsregister. De handtekeningen kunnen de vorm van een gekwalificeerde digitale handtekening hebben of op papier zijn gezet waarna de betreffende stukken zijn gescand.

2.10 Ontvangstbevestiging

Na het indienen van uw aanmelding of inschrijving ontvangt u een TenderNed–bericht met de bevestiging. Indien dit bericht uitblijft wordt u aangeraden contact op te nemen met de servicedesk van TenderNed.

2.11 Opening van de aanmeldingen/inschrijvingen

De opening zal na de indieningstermijn plaatsvinden. Opening geschiedt volledig digitaal en is een formaliteit. Er worden geen partijen bij de opening toegelaten. Na de opening wordt een proces–verbaal opgemaakt. Het proces–verbaal van opening wordt naar partijen toegezonden via een TenderNed–bericht.

2.12 Selectiebeslissing, bezwaar en verificatie

Op grond van de beoordeling van de geschiktheidseisen komt de gemeente tot een keuze voor maximaal vier partijen die doorgaan naar de tweede fase. Voordat de selectiebeslissing bekend zal worden gemaakt, zal de gemeente de vier geselecteerde aanmeldingen verifiëren. Indien de toets van de bewijsmiddelen of verificatie anderszins van een aanmelding niet slaagt, wordt deze aanmelding ongeldig verklaard en ter zijde gelegd.

De voorlopige selectiebeslissing zal bekend worden gemaakt aan alle partijen die zich hebben aangemeld. Voor de partijen die niet voor selectie in aanmerking komen, bestaat de mogelijkheid een kort geding tegen de beslissing aanhangig te maken. De termijn hiervoor is 20 dagen na verzending van voornoemde berichtgeving over de selectie. Dit betreft een fatale termijn.

2.13 Gunningsbeslissing, bezwaar, verificatie en voorkeur omwonenden

De inschrijving bestaat uit twee onderdelen: 1) onderdeel kwaliteit met een bouwplan met twee parkeervarianten en 2) onderdeel prijs met twee grondprijzen, één per parkeervariant. Op grond van een beoordeling van alle inschrijvingen komt de gemeente uiteindelijk tot een keuze voor maximaal vier partijen, twee partijen per variant, die hun bouwplan aan de omwonenden mogen presenteren. Deze pré–gunningsbeslissing zal bekend worden gemaakt aan alle partijen die een inschrijving hebben gedaan. Voor de partijen die niet voor gunning in aanmerking komen, bestaat de mogelijkheid een kort geding tegen de beslissing aanhangig te maken. De termijn hiervoor is 20 dagen na verzending van voornoemd bericht. Dit betreft een fatale termijn.

De (maximaal) vier partijen die voor gunning in aanmerking komen, worden vervolgens uitgenodigd voor de verificatiefase.

De verificatiefase heeft tot doel om informatie uit de inschrijving in detail verder op juistheid te onderzoeken en te bespreken. De gemeente stelt ter voorbereiding op de verificatiefase de onderdelen vast die geverifieerd moeten worden c.q. welke documenten of nadere informatie de betreffende inschrijvers moeten overleggen.

Indien de toets van de bewijsmiddelen of verificatie anderszins van een inschrijving niet slaagt, wordt deze inschrijving ongeldig verklaard en ter zijde gelegd, waarna de gemeente, indien zij dit wenst, kan overgaan tot het aanwijzen van de partij die op basis van het beoordelingsresultaat van de inschrijvingen als eerstvolgende voor deelname aan de verificatiefase in aanmerking komt. Van de inschrijver die nu voor deelname aan de verificatiefase in aanmerking komt, worden in dat geval de bewijsmiddelen opgevraagd en zal hetgeen door inschrijver is aangeboden worden gecontroleerd in de verificatiefase, et cetera.

De partijen waarbij de verificatie is geslaagd, mogen hun bouwplan op de website van de gemeente presenteren aan de omwonenden. De omwonenden hebben stemrecht (één stem) per adres en brengen op basis van de presentatie van de plannen, door middel van het uitbrengen van hun stem hun voorkeur uit voor één van de gepresenteerde plannen. Het plan waarvoor de meeste stemmen worden uitgebracht en waarbij het door de gemeente gestelde quorum is behaald, is de winnaar van de stemming en komt daarmee in aanmerking voor de gunning van de contractpositie.

3. OVER DE ONTWIKKELING

3.1 De ontwikkelopgave

De gemeente zoekt een partij die, voor eigen rekening en risico, de ontwikkeling en realisatie van woonappartementen in de twee beoogde woontorens op een prominente plek in het noorden van Cascadepark West te Almere Poort wenst aan te gaan. Hiervoor is een Stedenbouwkundig programma van eisen (SPvE) opgesteld. **In het SPvE staan de eisen die gelden voor de stedenbouwkundige en architectonische uitwerking van de beoogde ontwikkeling. Het SPvE is als bijlage IV bijgevoegd.** Hieronder worden kort samengevat de doelstellingen en eisen weergegeven.

3.2 Programma

- 114 appartementen, verdeling over de torens is vrij.
- Twee woontorens met een gelijke hoogte van minimaal 25 meter en maximaal 30 meter conform bestemmingsplan
- Appartementen van minimaal 70 m² GO
- Woningen, zonder prijs- of productbeperkingen.
- Koop- en/of vrije sector huurwoningen, maximaal 57 vrije sector huurwoningen

3.3 Doelstelling ontwikkeling

Er zijn drie hoofddoelstellingen:

- De ontwikkeling is een voorbeeld voor een integrale duurzame ontwikkeling met extra aandacht op het gebied van circulariteit en energie;
- De ontwikkeling vormt een landmark in het Cascadepark, een toevoeging aan de bijzondere architectonische iconen die al zijn gerealiseerd en een bijzondere esthetische bijdrage leveren aan het parkgebied waar de Woontorens onderdeel van gaan uit maken;
- De ontwikkeling moet gedragen worden door omwonenden.

3.4 Bouwvlak

De footprint van de woontorens zijn ieder maximaal 600 m², met indicatieve maat 20x30 meter, en dienen te worden gerealiseerd op en binnen de aangegeven bouwvlakken op de uitgeefbare kavel. Één toren in de noordwest hoek en de andere toren in de zuidoost hoek van de kavel.

3.5 Parkeren

Parkeren, voor zowel de bewoners als bezoekers, dient binnen de uitgeefbare kavel te worden gerealiseerd. Er zijn twee varianten: 1. halfverdiept parkeren, 2. gebouwde parkeervoorziening met drie lagen. Bij variant 1 wordt op het dak een groene daktuin gemaakt. Het dak van de halfverdiepte parkeergarage wordt eigendom van een VVE/belegger en waarbij het wenselijk is om de daktuin (deels) openbaar toegankelijk te maken, voor minimaal 25% van het oppervlak van de daktuin. Bij variant 2 worden op de aangegeven hoekpunten gezamenlijke tuinen naast de parkeergarage gemaakt. In beide varianten wordt het parkeren volledig (groen) omrand en uit het zicht van het park ontworpen. De parkeervoorziening krijgt één toegang op de westzijde.

Tijdens de participatie met omwonenden is toegezegd dat zij inspraak krijgen in hoe het parkeren in het park wordt opgelost. In het bouwplan vragen we de gegadigde twee varianten (halfverdiept en 3 laags gebouwd) verder uit te werken zodat de omwonenden kunnen kiezen hoe het parkeren in het park geïntegreerd moet worden. Gezien de kosten voor de realisatie van halfverdiept parkeren worden twee verschillende grondprijzen gehanteerd die corresponderen met de twee parkeervarianten. Zie hiervoor paragraaf 4.1.2.

Er moet voldaan worden aan de parkeernormering uit de Parapluherziening parkeren (2020–12–17)¹.

3.6 Welstand

Voor deze locatie gelden welstandseisen. Om de kans op succes zo groot mogelijk te maken, zal bij de beoordeling van de geselecteerde plannen een lid van de commissie welstand en erfgoed (op persoonlijke titel) deelnemen aan de beoordelingscommissie. Van dit lid mag verondersteld worden dat hij of zij de opvattingen van de commissie goed kent.

Het winnende bouwplan kan vervolgens in een vooroverleg met de commissie welstand en erfgoed worden besproken. Met het oog op de beoordeling bij de aanvraag omgevingsvergunning, zal de commissie dan suggesties doen voor een verdere uitwerking. Het lid van de commissie welstand en erfgoed dat heeft deelgenomen aan de beoordelingscommissie zal niet bij het vooroverleg en de beoordeling van de aanvraag omgevingsvergunning aanwezig zijn.

3.7 Duurzaamheid

Almere werkt stapsgewijs toe naar een 100% duurzame, natuur–inclusieve en circulaire gebiedsontwikkeling en stedelijke vernieuwing in 2030 langs de lijnen van de vijf thema's circulair, duurzame mobiliteit en – energie, biodiversiteit/ecologie en klimaatadaptatie. In navolging van de Duurzaamheidsagenda van Almere is een leidraad opgesteld voor de gebiedsontwikkelingen. Deze Leidraad duurzame gebiedsontwikkeling wordt vanaf 2021 bij wijze van proef bij alle gebiedsontwikkelingen toegepast.

De gemeente wil de gegadigden daarmee uitdagen om ontwerp en bouw circulair en energieopwekkend met zo min mogelijk CO₂ uitstoot te realiseren. Zowel bij de bouw als bij de gebruikte materialen. In de Leidraad duurzame gebiedsontwikkeling wordt de ambitie van Almere op deze thema's beschreven. Hieronder volgt een korte samenvatting.

Circulariteit

In het circulaire denken staat de (ingekorte) R–ladder² centraal. Deze geeft een prioritering op welk niveau grondstoffen in de cyclus worden teruggebracht. Het hoogste niveau is Reduce. Dit betekent dat het de hoogste prioriteit heeft om het gebruik van primaire grondstoffen te verminderen. Dit kan bijvoorbeeld door het verlengen van de levensduur (van gebouwen en producten) als uitgangspunt te hanteren, zodat voorkomen wordt dat vroegtijdig nieuwe gebouwen of producten geproduceerd moeten worden, maar ook door zoveel mogelijk biobased grondstoffen toe te passen die hernieuwbaar zijn.

Het tweede principe is Re–use. Wanneer het verminderen van grondstoffen niet mogelijk is, is het van belang in te zetten op het hergebruik van materialen zodat nieuwe/primaire grondstoffen zo min mogelijk nodig zijn. Als derde gaat het over Recycle: Wanneer hergebruik niet mogelijk is, bijvoorbeeld bij afvalstromen, zetten we in op het zoveel mogelijk (lokaal) recyclen van grondstoffen/materialen. Ook hier is de insteek zoveel mogelijk upcycling, en niet recycling. Het doel is om het zo hoogwaardig mogelijk te hergebruiken.

De (ingekorte) R–ladder gebruiken we om onze ambities te vertalen naar drie circulaire principes voor Almere:

1. Reduce: in 2030 gebruiken we 50% minder primaire grondstoffen
2. Re–use: gebouwen en producten in de openbare ruimte zijn demontabel, modulair en flexibel ontworpen
3. Recycle: lokale verwerking van reststromen is het uitgangspunt waarmee werkgelegenheid ontstaat

¹ Zie <https://www.ruimtelijkeplannen.nl/>

² <https://www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/circulaire-economie/r-ladder>

Duurzame energie

In de Duurzaamheidsagenda is energie neutrale gebiedsontwikkeling tot doel gesteld. Nieuwe woningen en andere gebouwen worden energieneutraal, of nog beter energie opwekkend, gebouwd. In lijn met de (wettelijke) afspraken van het klimaatakkoord hebben we in Almere in 2049 een volledig (100%) duurzaam energiesysteem met maximale energiebesparing, duurzaam energiegebruik en duurzame opwekking van warmte. Maar bij voorkeur veel eerder.

In de geest van de trias energetica passen we in de energietransitie de volgende volgordeelijkheid toe:

1. beperk zoveel mogelijk het gebruik van energie,
2. (her-)gebruik reststromen en
3. gebruik energie uit hernieuwbare bronnen en indien nodig uit opslag om jaarrond 100% hernieuwbare energie te gebruiken.

Natuur inclusief bouwen

In het Uitvoeringsprogramma 2020 van de Duurzaamheidsagenda is opgenomen dat er bij gebiedsontwikkelingen rekening moet worden gehouden met natuur inclusief bouwen.

“Onze gebiedsontwikkeling en ons beheer draagt niet alleen bij aan het welzijn van de mens maar draagt ook bij aan het belang van planten en dieren. Daarbij gaat het zowel om de kwantiteit als om de kwaliteit. De kwaliteit versterken wij door de openbare ruimte natuur inclusief te ontwerpen, en ook maximaal groene gevels en groene daken toe te passen in de gebiedsontwikkeling.”
(Duurzaamheidsagenda, paragraaf 3.2)

3.8 Bouwplanning

De bouw van de woontorens is de laatste bouwactiviteit in het Cascadepark West. Na oplevering van de twee gebouwen kan het park verder worden ingericht en afgemaakt conform inrichtingsplan. Daarom hecht de gemeente grote waarde aan een snel ontwikkelproces door de ontwikkelaar en wordt ook de bouwplanning in het kader van de gunning beoordeeld.

3.9 Burgerparticipatie en communicatie

In het voortraject om te komen tot bouwvolumes heeft burgerparticipatie plaatsgevonden. Omwonenden hebben inspraak gehad in het stedenbouwkundig plan. Zij hebben gekozen voor twee woontorens (max. 30 meter hoog) en twee poortgebouwen (max. 12 meter hoog). De poortgebouwen komen aan weerszijden van de busbaan als een poort van Homeruskwartier naar het Cascadepark. Voor deze ontwikkeling is een meervoudig onderhandse verkoopprocedure in gang gezet.



De gemeente hecht grote waarde aan goede communicatie met de omgeving. Zowel in het traject van de planvorming als het traject van de realisatie. De ontwikkelaar is hiervoor verantwoordelijk maar dient dit af te stemmen met de gemeente. De ontwikkelaar zal in ieder geval de omwonenden informeren over de uitwerking van het bouwplan naar een definitief ontwerp. Daarna worden de omwonenden geïnformeerd over de verdere planning rondom de realisatie. Daarnaast is afstemming van de bouwwerkzaamheden met de omliggende bouwactiviteiten nodig.

Omwonenden krijgen in de beoordelingsprocedure een beslissende stem om tot de uiteindelijke winnaar van de aanbesteding te komen (zie ook 2.13). In hoofdstuk 5.6 wordt dit verder toegelicht.

4. SELECTIEFASE

Nadat de aanmeldingen zijn ontvangen, wordt allereerst getoetst of de aanmeldingen compleet zijn en aan de gestelde minimumeisen voldoen. Indien het maximale aantal van vier potentiële partijen voor deelname aan de gunningsfase overschreden wordt, zal nadere beoordeling van de referenties plaatsvinden conform de selectiecriteria.

4.1 Minimumeisen

4.1.1. Uniform Europees Aanbestedingsdocument

De gemeente wenst alleen zaken te doen met een partij waarop geen zogenaamde uitsluitingsgronden van toepassing zijn. Deze zijn weergegeven in het Uniform Europees Aanbestedingsdocument dat is bijgevoegd als bijlage I. Daarnaast dient uw onderneming te zijn ingeschreven in het nationale handelsregister. Door de Eigen verklaring in te en **rechtsgeldig te ondertekenen** verklaart u aan bovenstaande eisen te voldoen. De gemeente kan na gunning om nadere bewijsstukken verzoeken. **Let op: zonder rechtsgeldige ondertekening van de Eigen Verklaring wordt niet voldaan aan de minimumeisen voor inschrijving en zal de inschrijving ongeldig verklaard worden.**

4.1.2. Uitgifte voorwaarden

Naast de bijgevoegde model koopovereenkomst (bijlage V) en de Algemene Verkoopvoorwaarden 2019 (bijlage VI), betreffende de verkoop van onroerende zaken van de gemeente Almere, zijn bij deelname aan deze procedure de volgende aanvullende uitgiftevoorwaarden van toepassing:

- Grondprijs met **variant halfverdiept parkeren**: minimale grondprijs van € 6.300.000,– miljoen (vrijgesteld van BTW en overdrachtsbelasting) inclusief één privé parkeerplaats per appartement;
- Grondprijs met **variant 3 laags gebouwd parkeren**: minimale grondprijs van € 8.140.000,– miljoen (vrijgesteld van BTW en overdrachtsbelasting) bij een bouwplan met gebouwde parkeervoorziening met drie bouwlagen inclusief één privé parkeerplaats per appartement;
- nabetalingsclausule van 50% over het meerdere van een verkoopopbrengst van €39.000.000 (VON, inclusief BTW), dit is inclusief één parkeerplaats per appartement;
- Binnen 14 dagen na tekenen koopovereenkomst dient de geselecteerde partij een zekerheidstelling van 10% van de minimale grondprijs te betalen aan de gemeente.
- afnameverplichting van de grond uiterlijk 01-07-2022;

Door indiening van de Eigen Verklaring en deelname aan deze procedure gaat de partij onherroepelijk en onvoorwaardelijk akkoord met deze uitgiftevoorwaarden.

4.1.3. Geschiktheidseisen inzake financieel-economische draagkracht

Voor de realisatie van de appartementen is de continuïteit van de onderneming(en) van de gegadigde van belang. Gegadigden moeten aan de volgende twee geschiktheidseisen voldoen:

- Continuïteit: Gegadigde mag geen signalen hebben dat de continuïteit van zijn onderneming(en) in het geding is. Dit betekent in ieder geval dat de accountant geen continuïteitsparagraaf heeft opgenomen in de meest recente jaarrekeningen van de afgelopen drie jaar.
- Omzet: Gegadigde dient bedrijfsgegevens over te kunnen leggen met betrekking tot de netto omzet over de afgelopen drie jaar. De onderneming dient te beschikken over een gemiddelde netto-omzet van groter of gelijk aan € 90 miljoen.

Om de financieel–economische draagkracht aan te tonen dienen de gegadigden over de jaren 2017, 2018 en 2019 de winst– en verliesrekening met daarop de netto–omzet cijfers in te dienen. Daarnaast dient de gegadigde het Uniform Europees Aanbestedingsdocument te ondertekenen. De gemeente kan de geselecteerde partijen verzoeken om binnen 14 dagen na het verzoek daartoe op kosten van de gegadigde een verklaring van een accountant te overleggen waarin deze aangeeft dat de verstrekte gegevens correct zijn weergegeven.

- Indien partijen als combinatie aanbieden of indien een partij leunt op de financiële draagkracht van zijn onderaannemer, dan dienen alle partijen een Eigen Verklaring in te dienen.

4.1.4. Technische– en beroepsbekwaamheid

Voor het toetsen van de technische en beroepsbekwaamheid dient de gegadigde minimaal één referentieproject en maximaal vijf referentieprojecten. De referentie mag niet ouder zijn dan 5 jaar, oplevering dient in de afgelopen 5 jaar te hebben plaatsgevonden. De referentie voor competentie 4 mag niet ouder zijn dan 10 jaar.

1. Competentie 1: Ontwikkeling woningbouw; Ervaring met de ontwikkeling van een vergelijkbaar appartementengebouw c.q. woontoren van minimaal 50 appartementen met een minimale hoogte van 24 meter.
2. Competentie 2: Duurzaamheid; Ervaring met het ontwikkelen een project met duurzaamheidsambities. In het referentieproject is ten aanzien van duurzaamheid aantoonbaar een bijzondere prestatie gerealiseerd, bij met name op het gebied van energie en/of circulariteit, bijvoorbeeld een prestatie die uitstijgt boven het wettelijk vereiste niveau op moment van vergunningverlening.
3. Competentie 3: Parkeeroplossing; Ervaring met het ontwikkelen van een geïntegreerde gebouwde parkeeroplossing. In het project was specifieke aandacht voor het oplossen van parkeren. De parkeeroplossing is gebouwd ((half)verdiept of bovengronds) en geïntegreerd in het plan met aandacht voor vormgeving, architectonische en landschappelijke kwaliteit.
4. Competentie 4: Iconisch gebouw, beeldbepalend en onderscheidend in vormgeving; Voor het project was het van belang een icoon te ontwerpen of ontwikkelen passend in de omgeving. Beschreven dient te worden waarom het een iconisch gebouw is en hoe tot dit ontwerp is gekomen.

De referentieprojecten worden getoetst door de selectiecommissie.

De gegadigde dient aan te geven op het daarvoor bestemde format waarom juist dit project wordt aangedragen en een beschrijving te geven van het project, waaruit blijkt dat de gegadigde voldoet aan de gevraagde competentie(s).

Voor het aanleveren van referenties dient u het format Referentieproject dat als bijlage II is toegevoegd te hanteren. Referenties moeten kunnen worden geverifieerd. Ter controle dienen bij de referenties tevens de contactgegevens van de (toenmalige) contactpersonen te worden opgegeven. Deze controle kan zonder verdere toestemming van de gegadigde worden uitgevoerd. Indien de verklaring van een referent niet overeenstemt met uw schriftelijke verklaring dan wordt de referentie als ongeldig beschouwd en wordt de aanmelding terzijde gelegd omdat daarmee niet wordt voldaan aan de gestelde eis.

Een referentie omvat maximaal één (1) A4 tekst in lettertype Tahoma en lettergrootte 9 pt en maximaal twee (2) A4 beeldmateriaal inclusief tekeningen. Beelden en tekeningen mogen worden voorzien van een korte beschrijving. Referenties die niet conform het formulier zijn ingediend, worden niet meegenomen in de beoordeling. Referenties die meer pagina's omvatten dan

hierboven omschreven, worden alleen beoordeeld op de eerste pagina tekst en de eerste twee pagina's met beelden.

4.2 Selectiecriteria

Indien er minder dan vier aanmeldingen resteren na de toets aan de vormvereisten en minimumeisen, worden alle gegadigden die een aanmelding hebben ingediend en die aan de minimumeisen en vormvereisten voldoen en geen onvoldoende hebben gescoord op één van de selectiecriteria, geselecteerd voor deelname aan de gunningsfase, indien de gemeente besluit de procedure voort te zetten. De gemeente kan in dat geval echter ook besluiten om de procedure te beëindigen.

Indien er meer dan vier aanmeldingen aan alle minimale voorwaarden voor deelname voldoen, worden de aanmeldingen gerangschikt op basis van de behaalde scores na de beoordeling op basis van de selectiecriteria 2, 3 en 4 als hierna vermeld. Dit zijn in beginsel geen minimumeisen, maar aspecten waaraan punten worden toegekend om een rangorde te kunnen aanbrengen. Maximaal vier partijen worden toegelaten tot de volgende fase (gunningsfase). Indien echter een onvoldoende score op één of meer criteria wordt behaald, zal dit evenwel toch leiden tot uitsluiting (knock-out).

Een selectiecommissie zal de referenties beoordelen o.b.v. de onderwerpen duurzaamheid, parkeren en architectuur (iconisch gebouw). De selectiecommissie zal bestaan uit:

- Stedenbouwkundige
- Landschapsarchitect
- Duurzaamheidsdeskundige

Onder leiding van een projectmanager en geadviseerd door een inkoopadviseur.

4.2.1 Selectie criterium competentie 2: Duurzaamheid

Uit de referentie dient te blijken dat met de maatregelen die zijn genomen een aantoonbare bijzondere prestatie is geleverd. De selectiecommissie zal de referenties beoordelen op de volgende onderdelen:

- De mate van het toepassen van duurzaamheidsmaatregelen;
- De aard en samenhang van de duurzaamheidsmaatregelen, was bijvoorbeeld vooraf een duidelijke duurzaamheidsvisie en/of ambitie opgesteld;
- Het effect van de duurzaamheidsmaatregelen op de verbetering van het prestatieniveau ten opzichte van het wettelijk kader op het moment van vergunningverlening (bijvoorbeeld aantoonbaar met een keurmerk zoals GPR score of BREEAM)

De informatie over duurzaamheid dient zich te beperken tot één (1) pagina A4 tekst in lettertype Tahoma en lettergrootte 9 pt en maximaal twee (2) A4 beeldmateriaal.

Waardering	Toekenningscriterium bij duurzaamheid
10 <i>Uitmuntend</i>	De duurzaamheidsmaatregelen zijn onderscheidend op het gebied van energie en circulariteit, en de effectiviteit op het prestatieniveau is aantoonbaar groot. Op andere vlakken is het ontwerp ook duurzaam gerealiseerd. Er is vooraf een visie of ambitie opgesteld en deze is ook uitgevoerd. De gegadigde weet zich hiermee positief te onderscheiden en overstijgt de verwachtingen.
8 <i>Goed</i>	De duurzaamheidsmaatregelen zijn goed, met name op het gebied van energie en circulariteit en de effectiviteit op het prestatieniveau is aantoonbaar. Er is vooraf een duurzaamheidsvisie of ambitie opgesteld en deze is deels uitgevoerd. De gegadigde weet zich beperkt te onderscheiden en voldoet aan de verwachtingen.
6 <i>Voldoende</i>	De duurzaamheidsmaatregelen zijn voldoende, weinig maatregelen op het gebied van energie en circulariteit. Er is vooraf geen duurzaamheidsvisie of ambitie opgesteld of de visie of ambitie is niet uitgevoerd. De maatregelen zijn helder en begrijpelijk, voldoende toegelicht. Maatregelen zijn effectief, maar onvoldoende om positief te

	onderscheiden. De gegadigde overstijgt de verwachtingen niet, er is op een aantal onderdelen ruimte voor verbetering.
4 <i>Matig</i>	Er zijn weinig maatregelen m.b.t. duurzaamheid doorgevoerd, de maatregelen zijn niet geheel helder en begrijpelijk, of de effectiviteit van de maatregelen is onvoldoende aantoonbaar. De gegadigde weet zich niet positief te onderscheiden en voldoet niet aan de verwachtingen, er is veel ruimte voor verbetering en aanvulling is noodzakelijk.
0 <i>Onvoldoende</i> (knock-out)	De maatregelen zijn zeer beperkt of niet aanwezig, onvoldoende helder en begrijpelijk en/of de effectiviteit is niet aantoonbaar. De gegadigde voldoet niet aan de verwachtingen. De prestatie is ondermaats.

4.2.2 Selectie criterium competentie 3: Parkeeroplossing

De selectiecommissie zal het referentieproject beoordelen op hoe de parkeeroplossing is ingepast c.q. geïntegreerd in het plan, zowel in relatie met het gebouw als met de openbare ruimte.

De informatie over de parkeeroplossing dient zich te beperken tot één (1) pagina A4 tekst in lettertype Tahoma en lettergrootte 9 pt en maximaal twee (2) A4 beeldmateriaal, waaronder informatie over bouwmassa, uitstraling parkeeroplossing, stedenbouwkundige en ruimtelijke inpassing.

Waardering	Toekenningscriterium bij parkeeroplossing
10 <i>Uitmuntend</i>	De inpassing van de parkeeroplossing, stedenbouwkundig en ruimtelijk, is volledig en bijna onzichtbaar geïntegreerd in het plan en is daardoor duidelijk onderscheidend. De parkeeroplossing is als een kans aangegrepen om de openbare ruimte naar een hoger niveau te tillen. De gekozen parkeeroplossing heeft een zeer positief effect op de vormgeving van het gebouw en de landschappelijke kwaliteit van de openbare ruimte. De gegadigde weet zich hiermee positief te onderscheiden en overstijgt de verwachtingen.
8 <i>Goed</i>	De inpassing van de parkeeroplossing, stedenbouwkundig en ruimtelijk, is volledig geïntegreerd in het plan en is daardoor onderscheidend. De gekozen parkeeroplossing heeft een positief effect op de vormgeving van het gebouw en de landschappelijke kwaliteit van de openbare ruimte. Hierdoor is de parkeeroplossing beperkt onderscheidend en voldoet aan de verwachtingen.
6 <i>Voldoende</i>	De inpassing van de parkeeroplossing, stedenbouwkundig en ruimtelijk, is deels geïntegreerd in het plan, maar is niet onderscheidend. De gekozen parkeeroplossing heeft samenhang met de vormgeving van het gebouw en de landschappelijke kwaliteit van de openbare ruimte, maar is niet onderscheidend. Stedenbouwkundig sluit de parkeeroplossing in voldoende mate aan op de bestaande structuur c.q. omgeving.
4 <i>Matig</i>	De inpassing van de parkeeroplossing, stedenbouwkundig en ruimtelijk, is onvoldoende in het plan geïntegreerd en sluit daardoor onvoldoende aan op de bestaande structuur c.q. omgeving. De gekozen parkeeroplossing heeft geen samenhang met de vormgeving van het gebouw en de landschappelijke kwaliteit van de openbare ruimte. De gegadigde weet zich niet positief te onderscheiden.
0 <i>Onvoldoende</i> (knock-out)	De inpassing van de parkeeroplossing, stedenbouwkundig en ruimtelijk, is onvoldoende in het plan geïntegreerd en sluit daardoor onvoldoende aan op de bestaande structuur c.q. omgeving. De gekozen parkeeroplossing heeft een negatief effect op de vormgeving van het gebouw en de landschappelijke kwaliteit van de openbare ruimte. Of er is onvoldoende informatie aangeleverd om de referentie te kunnen beoordelen.

4.2.3 Selectie criterium competentie 4: Architectuur (Iconisch gebouw)

De selectiecommissie zal het referentieproject beoordelen op de architectuur en stedenbouwkundige en ruimtelijke inpassing van het project. Hierbij dient ook te worden toegelicht waarom deze referentie is gekozen als het gaat om deze beoogde ontwikkeling van de woontorens, wat maakt deze ontwikkeling een iconisch gebouw? Verder dient u te beschrijven waarom dit iconische gebouw passend is in de omgeving en hoe dit ontwerp tot stand is gekomen.

De informatie over architectuur en inpasbaarheid dient zich te beperken tot één (1) pagina A4 tekst in lettertype Tahoma en lettergrootte 9 pt en maximaal twee (2) A4 beeldmateriaal, waaronder informatie over verkaveling, bouwmassa, uitstraling van de woningen (kleur) en ruimtelijke inpassing.

Waardering	Toekenningscriterium bij architectuur
10 <i>Uitmuntend</i>	De architectonische kwaliteit van de architectonische inpassing is onderscheidend. De stedenbouwkundige en ruimtelijke inpassing is onderscheidend, stedenbouwkundig wordt de bestaande structuur versterkt en zelfs tot een hoger niveau getild. Het gebouw is ten opzichte van zijn omgeving een duidelijk icoon. De wijze waarop het ontwerp is ontstaan is vernieuwend en duidelijk en helder omschreven. De gegadigde weet zich hiermee positief te onderscheiden en overstijgt de verwachtingen.
8 <i>Goed</i>	De kwaliteit van de architectonische inpassing is goed. Stedenbouwkundig sluit het plan ook goed aan op de bestaande structuur. Het gebouw kan ten opzichte van zijn omgeving als icoon worden gezien. De wijze waarop het ontwerp is ontstaan is helder omschreven. De gegadigde weet zich hiermee in beperkte mate positief te onderscheiden. Het referentieproject voldoet aan de verwachtingen van de beoordelingscommissie.
6 <i>Voldoende</i>	De kwaliteit van de architectonische inpassing is voldoende. De kwaliteit van de inpassing is voldoende. Stedenbouwkundig sluit het project aan op de bestaande structuur. Het gebouw is onderscheidend ten opzichte van zijn omgeving, maar kan niet als icoon worden gezien. De wijze waarop het ontwerp is ontstaan deels helder omschreven en roept vragen op. De gegadigde weet zich hiermee echter niet positief te onderscheiden en overstijgt de verwachtingen van de beoordelingscommissie niet, er is op een paar onderdelen ruimte voor verbetering.
4 <i>Matig</i>	De kwaliteit van de architectonische inpassing is onvoldoende en/of stedenbouwkundig sluit het plan onvoldoende aan op de bestaande structuur. Het gebouw is niet onderscheidend genoeg ten opzichte van zijn omgeving. De gegadigde weet zich hiermee niet positief te onderscheiden en overstijgt de verwachtingen van de beoordelingscommissie niet, op meerdere onderdelen is verbetering noodzakelijk.
0 <i>Onvoldoende (knock-out)</i>	De kwaliteit van de architectonische inpassing is onvoldoende, en/of stedenbouwkundig sluit de inpassing niet aan of dit blijkt niet uit de aangeleverde informatie. Het gebouw is niet onderscheidend ten opzichte van zijn omgeving.

4.3 Beoordeling van de aanmeldingen

De selectiecommissie zal de referentieprojecten inhoudelijk kwalitatief beoordelen, waarna dit wordt gewaardeerd met een cijfer conform het beoordelingskader onder paragraaf 4.2. De vier hoogst beoordeelde partijen worden toegelaten tot de tweede fase. Indien een partij op één van de selectiecriteria een onvoldoende (0) scoort wordt deze uitgesloten van verdere deelname aan de procedure (knock-out).

Er worden drie referentieprojecten beoordeeld, namelijk de referentieprojecten ingediend bij competentie 2, 3 en 4. Er kunnen maximaal 30 punten worden gescoord.

Indien meerdere partijen gelijk eindigen, geeft de score op het onderdeel 'duurzaamheid' de doorslag. Indien dit nog niet voldoende blijkt zal de score op het onderdeel 'architectuur' de doorslag geven. Indien dit nog niet voldoende blijkt zal de score op het onderdeel 'parkeren' de doorslag geven. In het uiterste geval (van gelijke scores op het onderdeel duurzaamheid, architectuur en parkeren) zal worden geloot.

De beoordeling van de selectiecommissie zal worden vastgelegd in een proces-verbaal.

5 GUNNINGSFASE

Deze fase is **alleen van toepassing voor de (maximaal) vier geselecteerde partijen** vanuit de eerste fase (selectiefase). Allereerst wordt getoetst of de inschrijvingen aan alle voorschriften voldoen die in de stukken zijn opgenomen. Indien een inschrijving geldig wordt bevonden, wordt overgegaan tot inhoudelijke beoordeling van het bouwplan van inschrijver door een beoordelingscommissie. De beoordelingscommissie heeft bij de beoordeling van het bouwplan geen kennis genomen van het grondbod. De kluis met de biedingen wordt pas geopend nadat de kwalitatieve beoordeling heeft plaatsgevonden.

5.2 Beoordelingsprocedure

Voor de beoordeling van het bouwplan wordt een beoordelingscommissie samengesteld. De beoordelingscommissie bestaat uit medewerkers van de gemeente met de volgende expertise:

- Stedenbouwkundige
- Landschapsarchitect
- Vastgoed- en Uitgiftemedewerker
- Duurzaamheidsadviseur Circulariteit
- Duurzaamheidsadviseur Energie
- Architect (commissielid Welstand)

Onder leiding van een projectmanager en geadviseerd door een inkoopadviseur.

5.3 EMVI-criteria

De inschrijving wordt op de onderdelen Kwaliteit (bouwplan) en Prijs (grondbod) beoordeeld. In de tabel hieronder zijn de verhoudingen en totaal aantal punten inzichtelijk gemaakt.

EMVI-criteria	Beoordelingscriteria	Max. aantal punten
A. Onderdeel Kwaliteit (bouwplan)	1. Ruimtelijke kwaliteit en integraliteit	200
	2. Duurzaamheid	300
	3. Integratie parkeren	150
	4. Bouwplanning	50
B. Onderdeel Prijs (grondbod)	1. Grondbod	300
Totaal aantal		1.000

5.4 Beoordelingscriteria – onderdeel Kwaliteit

Om voor gunning in aanmerking te komen dient als onderdeel van de inschrijving een bouwplan met toelichting te worden ingediend, waarbij rekening gehouden is met de randvoorwaarden zoals omschreven in hoofdstuk 3 en in het SPvE (bijlage IV). De toelichting dient smart omschreven te zijn. Het bouwplan wordt beoordeeld op vier beoordelingscriteria. Het bouwplan dient in ieder geval de volgende onderdelen te bevatten:

- Opzet kavelindeling 1:500 waarop te zien is: de locatie van het kavel in het park, locaties van het bouwvolume op de kavel, inrichting bebouwingsplint, bouwhoogte, beukmaten, entreezijdes, ontsluiting en parkeeroplossing op kavel met groene omranding;
- Globale plattegrond(en) van een bouwlaag met appartementen;
- 4 aanzichten per woontoren 1:200 met aangegeven: o.a. hoofdmateriaal- en kleurgebruik;
- 4 aanzichten (1:200) van het ensemble van woontorens en parkeeroplossing i.s.m. het aanliggende park;
- Uitwerking parkeeroplossing variant 1 (halfverdiept):
 - o Plattegrond van inrichting parkeren;
 - o Materialisering en uitwerking groene omranding parkeren;
 - o Inrichting en gebruik daktuin.
- Uitwerking parkeeroplossing variant 2:

- Plattegrond(en) van inrichting parkeren;
- Materialisering en uitwerking groene omranding parkeren;
- Inrichting en gebruik (zij)tuin.
- Minimaal 3 Sfeerbeelden/3D impressies;
- Bouwplanning;
- Een toelichtende tekst, max. drie (3) A4 in lettertype Tahoma en lettergrootte 9 pt, o.a. waarmee wordt in gegaan op iconisch ontwerp, parkeervoorziening variant 1 en 2, aansluiting ontwerp met park, privé versus openbaar..

Het ontwerp wordt ingetekend op de door de gemeente aangeleverde ondergronden (DWG). De ondergronden worden voor aanvang van de tweede fase verstuurd naar de geselecteerde partijen. De aanlevering van de overzichtsplattegrond dient in DWG te zijn. Aanlevering van aanvullende plattegronden en doorsneden in PDF.

Daarbij is van belang dat u met het bouwplan minimaal onderstaande beoordelingscriteria toelicht. Op basis van deze beoordelingscriteria wordt het bouwplan beoordeeld door de beoordelingscommissie conform tabel onder paragraaf 5.6.

Beoordelingscriteria		Omschrijving	Max. aantal punten
1	Uitwerking ruimtelijke kwaliteit en integraliteit	De volgende onderwerpen dienen minimaal te worden toegelicht: - Algehele kwaliteit van de architectuur zowel ruimtelijk als de integraliteit tussen de gebouwen, openbaar gebied en parkeren. - Iconische, markante, architectonische uitstraling: Op welke manier is het gebouw beeldbepalend en onderscheidend in vormgeving? - privacy i.r.t. omliggende bebouwing; - aansluiting ontwerp met het park, gebouwde parkeergarage met opgaan in groen park; - privé versus openbaar.	200
2	Uitwerking duurzaamheid	De volgende onderwerpen dienen te worden aangetoond. De gegadigde is vrij in de methodiek om aan te tonen hoe duurzaam het ontwerp en realisatie is/zal zijn.	
		- Duurzame energie: Het ontwerp is aantoonbaar energieopwekkend.	75
		- Circulair: Het ontwerp is aantoonbaar circulair.	75
		- CO2 uitstoot: Het ontwerp en bouw stoten aantoonbaar zo minmogelijk CO2 uit. Hoe meer verschil in uitstoot t.o.v. traditionele bouw, hoe beter.	75
		- Natuurinclusief: Het is een natuurinclusief gebouw passend voor deze locatie.	75
3	Uitwerking parkeren met voorgesteld programma	De volgende onderwerpen dienen minimaal te worden toegelicht: - Variant halfverdiept: ○ Hoe wordt de parkeervoorziening geïntegreerd met de gebouwen en in het park? ○ Hoe wordt de kwaliteit van de groene inrichting en de gebruikskwaliteit van de groene daktuin? ○ Hoe wordt de groene omranding van de parkeervoorziening met het park? ○ Hoe wordt gewaarborgd dat de daktuin voor minimaal 25% van het oppervlak toegankelijk blijft? - Variant 3 laags: ○ Hoe wordt de parkeervoorziening geïntegreerd met de gebouwen en in het park?	150

		○ Hoe wordt de parkeervoorziening architectonisch geïntegreerd met de torens en qua groene omranding geïntegreerd in het park?	
4	Bouwplanning	Er wordt een planning ingediend, waarbij: - start bouw van de Woontorens plaats vindt uiterlijk binnen één (1) jaar na Notarieel Transport conform artikel 7.1 uit de AV 2019. - oplevering van de Woontorens plaats vindt uiterlijk binnen drie (3) jaar na Notarieel Transport conform artikel 4.3 lid 1 uit de AV 2019. - de volgende onderdelen minimaal onderdeel zijn van de planning; ○ Ontwerpperiode; ○ Aanvraag omgevingsvergunning; ○ Bouwperiode. Hoe eerder de oplevering van de Woontorens, hoe hoger de score. Dan kan het park verder worden afgemaakt.	50

Het bouwplan heeft een omvang van maximaal zestien (16) pagina's A3 inclusief beelden. Hierin moeten minimaal de benoemde tekeningen en tekst in zijn opgenomen. De tekeningen en tekst worden op inhoud en samenhang beoordeeld, naar de mate waarin bovenstaande beoordelingscriteria zijn verwerkt in het bouwplan. Indien meer pagina's worden aangeleverd, worden de extra pagina's (17 en verder) niet beoordeeld. Indien het bouwplan een van bovenstaande onderdelen mist, wordt de inschrijving terzijde gelegd.

Let op: De documenten moeten **volledig geanonimiseerd** zijn zodat onderdelen op de website kunnen worden gepubliceerd ten behoeve van de beoordeling door omwonenden. Er mogen **geen logo's, mededelingen, verwijzingen of andere uitingen van betrokken partijen** op de tekeningen en toelichtende tekst staan, waarmee deze te herleiden zijn tot de indiener. Het bouwplan dient als pdf aangeleverd te worden.

5.5 Beoordelingscriterium – onderdeel Prijs

Naast een bouwplan dient u een bod op de grondprijs (grondbod) in te dienen. Alle geselecteerde partijen ontvangen in de tweede fase een Inschrijfbiljet. Het inschrijfbiljet komt in een tweede kluis in TenderNed. Deze kluis wordt pas geopend nadat de bouwplannen zijn beoordeeld. De geselecteerde partijen ontvangen een automatische mail als deze tweede kluis wordt geopend.

Voor het onderdeel Prijs (grondbod) kunnen maximaal 300 punten worden verdiend. Daarbij wordt uw grondbod zoals in het Inschrijfbiljet is opgenomen gehanteerd. Op het Inschrijfbiljet kunt u twee grondprijzen invullen, één voor variant halfverdiept parkeren en één voor variant 3 laags parkeren. Het minimale grondbod voor halfverdiept parkeren is € 6.300.000,-. Het minimale grondbod voor 3 laags parkeren is € 8.140.000,-. Biedingen onder deze grondwaardes zijn ongeldig en de inschrijving wordt in dat geval, voor de betreffende variant, terzijde gelegd.

Er is een nabetalingsclausule van 50% over het meerdere van een verkoopopbrengst van €39.000.000,- (VON, inclusief BTW) van toepassing.

Hoe hoger het grondbod, hoe hoger het aantal punten. Voor een proportionele toekenning van de punten wordt de volgende formule gehanteerd:

$$(\text{Eigen ingediende grondprijs} / \text{Hoogste ingediende grondprijs}) \times 300 = \text{score}$$

NB. De hier aangeboden prijzen maken onlosmakelijk deel uit van de eventuele Koopovereenkomst.

5.6 Beoordeling door gemeente

De gemeente beoordeelt de inschrijvingen eerst op basis van tijdigheid en compleetheid. Ingeval dat wordt geconstateerd dat een indiening niet volledig is en het betreft een kennelijke fout, dan stelt de gemeente de betreffende indiener hiervan op de hoogte. Vervolgens wordt de indiener gedurende 2 dagen in de gelegenheid gesteld om de geconstateerde fout te herstellen.

Voor de locatie is een stedenbouwkundig programma van eisen (SPvE) opgesteld. Hierin staan de kaders en randvoorwaarden waar het bouwplan aan moet voldoen. De gemeente beoordeelt of het bouwplan binnen de kaders en randvoorwaarden is ontworpen. Daarna wordt het bouwplan beoordeeld op de vier beoordelingscriteria uit paragraaf 5.4. Hierbij wordt gekeken in welke mate de wens van de gemeente in het bouwplan wordt gerealiseerd. Beoordeling vindt plaats per variant parkeren conform het onderstaande beoordelingskader. Er wordt een score toegekend op basis van een kwaliteitscijfer, gebaseerd op de mate waarin het bouwplan aan het betreffende criterium voldoet. Indien een gegadigde op één van de selectiecriteria een onvoldoende (0) scoort wordt deze uitgesloten van verdere deelname aan de procedure (knock-out).

Waardering	Toelichting	Score
<i>Uitstekend</i>	De beantwoording van de inschrijver overtreft het door de gemeente omschreven criterium (extra meerwaarde).	100%
<i>Goed</i>	De beantwoording van de inschrijver sluit volledig aan bij het door de gemeente omschreven criterium (meerwaarde).	75%
<i>Voldoende</i>	De beantwoording van de inschrijver sluit gedeeltelijk aan bij het door de gemeente omschreven criterium. Er zijn aandachtspunten. Maar hetgeen aangeboden voorziet in de behoefte.	50%
<i>Matig</i>	De beantwoording van de inschrijver sluit matig aan bij het door de gemeente omschreven criterium. Er zijn verschillende aandachtspunten, hetgeen aangeboden voorziet slechts gedeeltelijk in de behoefte.	25%
<i>Onvoldoende (knock out)</i>	De beantwoording van de inschrijver sluit niet of onvoldoende aan bij het door de gemeente omschreven criterium. Cruciale aspecten worden gemist en/of er zijn meerdere onduidelijkheden.	0%

De bouwplannen worden twee keer beoordeeld op kwaliteit, één keer per variant parkeren. Ook wordt het onderdeel Prijs twee keer beoordeeld, één keer per grondbod. De punten per variant worden bij elkaar opgeteld. Er komt een rangschikking per variant.

De plannen worden gerangschikt op punten. Het plan met de meeste punten krijgt rang 1, het plan met daarna de meeste punten krijgt rang 2, enzovoort. De twee best beoordeelde plannen per variant, rang 1 t/m 2, komen in aanmerking voor beoordeling door omwonenden. Hierdoor kunnen vier partijen in aanmerking komen voor beoordeling door omwonenden. Alle partijen die een inschrijving hebben gedaan, worden hiervan op de hoogte gesteld.

5.7 Verificatie

De gemeente zal met de twee tot vier gegadigden (ieder afzonderlijk) die de twee hoogste scores per variant hebben behaald, een verificatiegesprek te houden. Dit gesprek heeft als doel de inschrijving zorgvuldig te controleren en verifiëren. Indien een verificatie onsuccesvol is, wordt de inschrijving ter zijde gelegd en de betreffende inschrijver uitgesloten van verdere deelname. Vervolgens kan de nummer 3 in ranking voor de betreffende variant uitgenodigd worden voor een verificatiegesprek. Indien de verificatie van de gegadigde succesvol is, komt hij in aanmerking voor beoordeling door omwonenden.

5.8 Beoordeling door omwonenden

Omwonenden mogen meebeslissen welke planvariant en daarmee welke inschrijver voor gunning in aanmerking komt. De gemeente beoordeelt alle inschrijvingen aan de beoordelingscriteria. Na de beoordeling vindt de verificatie plaats. Bij een succesvolle verificatie mogen de omwonenden door middel van één stem hun voorkeur aangeven voor een bouwplan door de gemeente als beste beoordeelde inschrijvingen. De inschrijving met de meeste stemmen komt voor gunning in aanmerking, mits daarbij het door de gemeente vastgestelde response-quorum is gehaald (zie hierna).

De geselecteerde bouwplannen worden door de gemeente op een website gepresenteerd. Het plan is anoniem, zoals hiervoor vermeld. Alle logo's, kleuren of andere bedrijfsspecifieke aanduidingen of naar de indiener herleidbare verwijzingen of mededelingen moeten zijn verwijderd. Het is niet toegestaan om acquisitie te plegen, flyers te verspreiden, etc. Op de website is ruimte voor de volgende onderdelen:

- Situatieschets zodat helder is hoe de gebouwen op de kavel en in het park staan. De situering van de bouwblokken en parkeren in het park moet duidelijk en op schaal worden verbeeld;
- 4 aanzichten per woontoren 1:200 met aangegeven: o.a. hoofdmateriaal- en kleurgebruik;
- 4 aanzichten (1:200) van het ensemble van woontorens en parkeeroplossing i.s.m. het aanliggende park;
- Uitwerking parkeeroplossing variant 1 (halfverdiept):
 - o Plattegrond inrichting parkeren;
 - o Materialisering en uitwerking groene omranding parkeren;
 - o Inrichting en gebruik daktuin.
- Uitwerking parkeeroplossing variant 2:
 - o Plattegrond(en) inrichting parkeren;
 - o Materialisering en uitwerking groene omranding parkeren;
- Inrichting en gebruik (zij)tuin. 3 sfeerimpressies/3D beelden
- Een toelichtende tekst, max. drie (3) A4 in lettertype Tahoma en lettergrootte 9 pt, o.a. wordt in gegaan op iconisch ontwerp, parkeervoorziening variant 1 en 2, aansluiting ontwerp met park, privé versus openbaar.

De omwonenden hebben een week om vragen te stellen en in totaal drie weken om de plannen te bekijken. De vragen worden in overleg met de ontwikkelaar beantwoord en op de website geplaatst. Daarna wordt een online stemming georganiseerd, waarbij omwonenden hun stem kunnen uitbrengen op een van de geselecteerde plannen. Tijdens de stemming wordt onderscheid gemaakt in direct omwonende postcodegebieden (281 woonadressen) en overige aangrenzende postcodegebieden (1.070 woonadressen). Elk (woon)adres ontvangt één uitnodiging om mee te doen. Om te voorkomen dat de stemming wordt bepaald door een klein groepje fanatieke omwonenden, wordt aan de response een quorum toegekend. De uitslag van de stemming is representatief als de opkomst gelijk is aan 25% of hoger, voor beide gebieden. Indien de respons lager is dan 25% in een van de twee gebieden wordt de uitkomst van dat betreffende gebied niet mee gerekend. Indien de respons in beide gebieden lager is dan 25% dan wordt de beoordeling van de gemeente als definitieve uitslag gehanteerd. Hierbij wint het plan dat bij de beoordeling de meeste punten heeft behaald en komt voor gunning in aanmerking.

5.9 Gunning

De gegadigde met het bouwplan dat de meeste stemmen van de omwonenden heeft verkregen (mits het gestelde quorum is behaald) of de meeste punten heeft behaald bij de beoordeling (in het geval het quorum voor de stemming door de omwonenden niet is behaald) wint de procedure en komt voor gunning van de contractpositie in aanmerking. Met deze partij wordt een

koopovereenkomst voor de bouwgrond gesloten volgens het bijgevoegde model, indien aan alle verdere eisen en voorwaarden is voldaan en de verificatie met goed gevolg is afgerond. Met de partij die als nummer 2 uit de stemming c.q. beoordeling komt, wordt een wachtkamerovereenkomst gesloten.