

Selectiebrochure Kavel C/D Podium Lelylaan

Ruimte voor 14.300 m² wonen
en 5.020 m² voorzieningen
in en naast een gemeentelijk monument

7 juli 2021



Inhoud

1. Project en opgave	5
1.1 Leeswijzer	5
1.2 De locatie	6
1.3 Beschrijving van de opgave	7
1.4 Duurzaamheid	15
1.5 Programma	16
1.6 Opgave aan de partij of combinatie van partijen	17
1.7 Erfpachtgrondwaarde	17
1.8 Optieovereenkomst en geboden optievergoeding	18
2. Beschrijving selectieprocedure	20
3. Voorselectie	24
3.1 Inschrijving voorselectie	24
3.2 Minimale eisen voorselectie	26
3.3 Selectiecriteria Voorselectie	27
3.3.1 Visie op duurzaamheid	27
3.3.2 Visie op ruimtelijke, gebruiks- en woonkwaliteit	29
3.3.3 Referentieprojecten	30
3.3.4 Invulling organisatie en samenstelling team	32
3.4 Beoordeling	33
3.5 Voorselectie	33
4. Definitieve selectie	34
4.1 Inschrijving definitieve selectie	34
4.2 Minimale eisen definitieve selectie	37
4.3 Gunningscriteria definitieve selectie	39
4.3.1 Schetsontwerp	39
4.3.2 Globale restauratie- en renovatieaanpak	41
4.3.3 Duurzaamheid	44
4.3.4 Geboden optievergoeding minimumeisen drempelwaarde	51
4.4 Beoordeling definitieve selectie	51
4.5 Gunning/ Onkostenvergoeding	51
4.6 Reservelijst	52
4.7 Screening	53
4.8 Bezwaar	54
4.9 Planning ontwikkeltraject	55
5. Overige bepalingen en uitgangspunten	56
6. Bijlagen	58

Inleiding

De gemeente Amsterdam (hierna: gemeente) is op zoek naar een partij die het geplande programma binnen kavel C/D met wonen en voorzieningen kan ontwikkelen, financieren, realiseren en exploiteren en/ of verkopen. De gemeente is voornemens een partij te kiezen door middel van een openbare selectie. Hiervoor is de onderhavige selectieprocedure opgezet.

Deze selectiebrochure bevat informatie over de opgave, randvoorwaarden en uitgangspunten die gesteld worden aan partijen die zich hebben ingeschreven voor deze selectie en over de wijze waarop de selectie plaatsvindt. De gemeente nodigt geschikte partijen, die voor deze locatie een plan hebben dat past binnen de voorwaarden, uit zich in te schrijven voor deze selectie.

Tussen de winnende inschrijver en de gemeente komt bij de gunningsbeslissing een zogenaamde optieovereenkomst tot stand. Op grond van deze optieovereenkomst wordt de winnende inschrijver tevens optienemer, gedurende de optietermijn waarin de betreffende kavel exclusief ten behoeve van hem is gereserveerd, in de gelegenheid gesteld om op basis van zijn inschrijving een definitief ontwerp (hierna: DO) uit te werken.

Indien het DO naar het oordeel van de gemeente past binnen het gestelde kader en verder is voldaan aan de overige voorwaarden en eisen uit de optieovereenkomst, zal de winnende inschrijver/ optienemer vervolgens in de gelegenheid worden gesteld het erfpachtrecht over de betreffende kavel te verkrijgen. De optienemer dient daartoe de gemeentelijke erfpachtaanbieding te accepteren, waardoor de erfpachtovereenkomst tussen hem en de gemeente tot stand komt. Pas dan heeft de optienemer met betrekking tot het kavel C/D een ontwikkelrecht (en -plicht) verkregen. De gunningsbeslissing van de gemeente verschaft hem slechts een voorwaardelijke aanspraak daarop. Na acceptatie van de erfpachtaanbieding mag de optienemer zich als ontwikkelaar van dit project beschouwen en verkrijgt hij het erfpachtrecht over de betreffende bouwkegel via notariële vestiging.

De werkwijze met een optieovereenkomst biedt de optienemer de gelegenheid zijn investeringsbeslissing te splitsen in tijd om de risico's te beperken en de opgave verder te verkennen en uit te werken binnen de optietermijn. Een gegadigde die zich inschrijft voor de selectieprocedure legt zich vanaf het begin reeds vast om, indien aan hem gegund zal worden, de in de optieovereenkomst vastgelegde geboden optievergoeding aan de gemeente te betalen en verkrijgt hij daarmee het exclusieve recht om gedurende de optieperiode de bouwopgave uit te werken en de investering in de uiteindelijke grondafname en bouw verder rond te krijgen.

Het werken met een optieovereenkomst brengt ook met zich mee dat de optienemer zijn aanspraak op ontwikkeling en erfpachtuitgifte van de betreffende kavel verliest, mocht hij er niet

in slagen om binnen de optietermijn een erfpachtovereenkomst tot stand te laten komen. De optievergoeding blijft in dat geval verschuldigd en de betaling zal niet worden gerestitueerd.

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

1. Project en opgave

1.1 Leeswijzer

Ten behoeve van deze selectieprocedure is de planinhoudelijke beschrijving van de nieuwbouw- en transformatieopgave voor kavel C/D opgenomen in de volgende onderdelen van deze selectiebrochure en haar bijlagen:

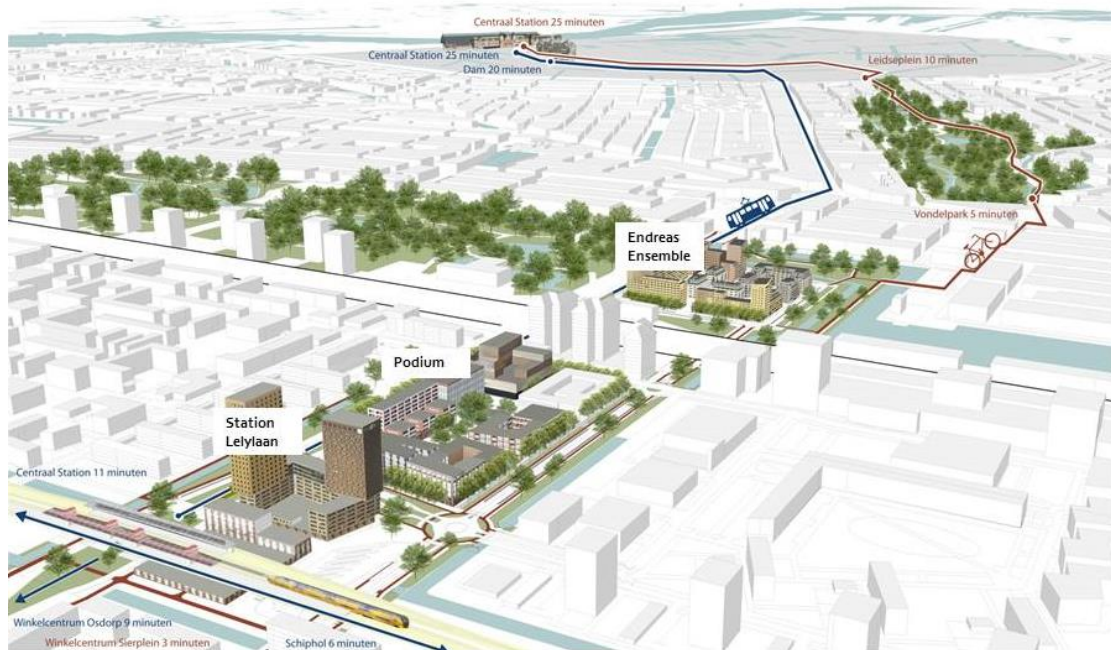
1. Paragraaf 1.2 'De locatie', waarin een beknopte beschrijving van de locatie wordt gegeven.
2. Paragraaf 1.3 'Beschrijving van de opgave'. In deze paragraaf wordt een toelichting gegeven bij:
 - de stedenbouwkundige context van de bouw- en transformatieopgave op kavel C/D;
 - het ambitieniveau en bijbehorende uitgangspunten met betrekking tot de ruimtelijke, gebruiks- en woonkwaliteit van deze bouw- en transformatieopgave.
3. Paragraaf 1.4 'Duurzaamheid'. In deze paragraaf wordt een toelichting gegeven bij de gemeentelijke uitgangspunten en ambities met de betrekking tot duurzaamheid.
4. Het Kavelpaspoort Kavel C/D Podium Lelylaan (hierna: Kavelpaspoort, zie bijlage 1). Het Kavelpaspoort omvat:
 - nadere (technische) informatie over de kavel C/D;
 - de bouwregels waaraan de bebouwing op kavel C/D in ieder geval dient te voldoen. Deze bouwregels zijn met name gebaseerd op de planinhoudelijke paragrafen uit de voorliggende selectiebrochure;
 - de programmatische eisen, waaraan het te realiseren programma op kavel C/D dient te voldoen;
 - diverse verwijzingen naar relevante bijlagen.

NB: de planinhoudelijke beschrijving van de nieuwbouw- en transformatieopgave voor kavel C/D en het Kavelpaspoort zijn gebaseerd op de Herziening Uitwerkingsplan Podium Lelylaan d.d. 17 juli 2017 (bijlage 6). De Herziening Uitwerkingsplan Podium Lelylaan is op haar beurt gebaseerd op het Vernieuwingsplan Lelylaan en omgeving 3^e herziening d.d. 23 augustus 2012.

1.2 De locatie

Kavel C/D ligt in het Amsterdamse stedelijke vernieuwingsgebied Lelylaan, deelgebied Podium Lelylaan. Dit deelgebied wordt begrensd door de Cornelis Lelylaan, de Delflandlaan, de Schipluidenlaan en de (nieuwe) Willem Frogerstraat. Het gebied is uitstekend bereikbaar: op korte (fiets)afstand van het Vondelpark, het centrum van Amsterdam en de Sloterplas. De directe ligging naast Station Lelylaan en de nabijheid van de Ringweg A10 zorgen voor een goede verbinding met de stad en daarbuiten.

Kavel C/D wordt begrensd door: de nieuwe Rijnlandlaan (noord); kavel E met nieuwbouw in voorbereiding (oost); kavel G met het monumentale gymzalengebouw dat in een ander ontwikkeltraject zal worden getransformeerd (oost); kavel A1 en A2 met nieuwbouw (zuid); kavel B met nieuwbouw in voorbereiding (zuid).



Figuur 1. Ligging Podium Lelylaan ten opzichte van station Lelylaan, het Vondelpark en het centrum (schets 'Sprong over de ring' 2011)

Op het zuidelijke gedeelte van kavel C/D (kavel C) staat het hoofdgebouw van het voormalige Calvijn met Junior College (hierna: hoofdgebouw). Het hoofdgebouw is een gemeentelijk monument en wordt op dit moment tijdelijk verhuurd aan een broedplaatsbeheerder.



Figuur 2. Het te transformeren monumentale hoofdgebouw op kavel C/D

1.3 Beschrijving van de opgave

Vernieuwingsgebied Lelylaan

Kavel C/D ligt in het stedelijke vernieuwingsgebied Lelylaan, deelgebied Podium Lelylaan. Het vernieuwingsgebied is onderdeel van de Ringzone West, één van de verdichtingslocaties van Amsterdam. De gemeente heeft de ambitie om deze van oudsher ruim opgezette bedrijven- en voorzieningenzone - tussen de 'oude' vooroorlogse binnenstad en de 'nieuwe' Westelijke Tuinsteden - te transformeren naar een centrum-stedelijk milieu, waar het prettig wonen, werken en verblijven is. Door verdichting in de vorm van woningbouw, stedelijke voorzieningen en infrastructurele maatregelen wordt Nieuw-West ruimtelijk en functioneel verbonden aan de vooroorlogse stad.

Een belangrijk uitgangspunt in de vernieuwingsopgave is het transformeren van de Cornelis Lelylaan op het deel tussen Station Lelylaan en het Surinameplein: van anonieme autoweg naar een levendige stadsboulevard. Deze stadsboulevard in een nieuw stuk stad (de Ringzone) koppelt de op- en afritten van de A10 aan de vooroorlogse stad in het oosten, en de naoorlogse stad in het westen. Dit betekent, voor het deel tussen Station Lelylaan en het Surinameplein, forse bebouwing met de voorkanten en voordeuren georiënteerd op de Cornelis Lelylaan. Hier is naast ruimte voor auto en tram ook ruimte voor andere vervoersmodaliteiten zoals de fiets en voetganger. In contrast met de grootstedelijke stadsboulevard Cornelis Lely-

laan kan de Schipluidenlaan zich ontwikkelen tot de straat van het dagelijkse leven. Belangrijke langzaam verkeersroutes en dagelijkse functies maken van deze verbinding tussen Nieuw-West en het centrum van Amsterdam een straat met de potentie van een stadsstraat. Het karakter als straat van het dagelijks leven vraagt om een bebouwing met een meer menselijke maat en schaal. De bebouwing aan de Schipluidenlaan krijgt hierdoor een kleinere korrel en een lagere bouwhoogte dan de ontwikkelingen aan de Cornelis Lelylaan.

De opgave van het vernieuwingsgebied Lelylaan bestaat naast Podium Lelylaan nog uit de volgende deelgebieden:

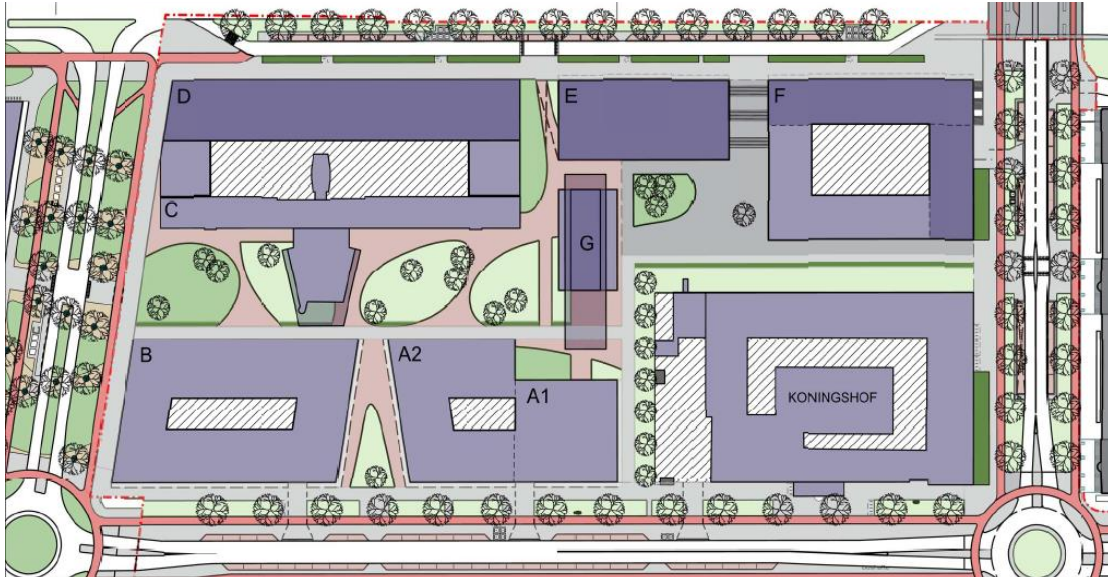
- Andreas Ensemble. De gebiedsontwikkeling voor dit deelgebied met overwegend woningen is inmiddels afgerond;
- De Stationslocatie Lelylaan. In dit deelgebied is in 2017 het appartementencomplex Little Manhattan opgeleverd. Daarnaast wordt op dit moment gewerkt aan de plannen voor de verbetering van de stations- en tramvoorzieningen. Hierdoor wordt station Lelylaan een volwaardig openbaar vervoersknooppunt dat in kwaliteit en toekomstbestendigheid aansluit bij de ambities voor het vernieuwingsgebied.

Deelgebied Podium Lelylaan ligt in het hart van het vernieuwingsgebied Lelylaan. Het gebied is in een rap tempo aan het veranderen van een functioneel verblijfsgebied naar een levendige woon- en werkomgeving. Een volwaardig stuk Amsterdam met een eigen kwaliteit.

Met de ontwikkeling van de drie deelgebieden van het vernieuwingsgebied Lelylaan, allen liggend aan de zuidzijde van de Cornelis Lelylaan, ontstaat een doorlopende straatwand tussen het Surinameplein en Station Lelylaan. Ruimtelijk vormen de drie deelgebieden een sterke eenheid. Uitgangspunt is dat er duidelijke overeenkomsten zijn in de beeldkwaliteit van de deelgebieden, zoals de meer zakelijke uitstraling in baksteen of beton. Belangrijk is het vormen van een eenheid in bebouwing vanaf het Andreas Ensemble tot aan het Station Lelylaan. Zo zijn ook de bouwhoogtes en de rooilijnen op elkaar afgestemd.

Podium Lelylaan en kavel C/D

Podium Lelylaan wordt overwegend een woongebied, waarbij er vooral in de plinten van de nieuwbouw en in het voormalige gymzalengebouw en hoofdgebouw niet-woonfuncties kunnen worden gerealiseerd. Zoals aangegeven in de Herziening Uitwerkingsplan Podium Lelylaan (hierna: UWP, zie bijlage 6) is er binnen Podium Lelylaan ruimte voor ruim 600 woningen en ongeveer 10.000 m² voorzieningen. Er komen huur- en koopwoningen, horeca, winkels en (culturele) voorzieningen. Innovatie, ontwikkeling en creativiteit staan centraal in de vernieuwing.



Figuur 3. Plankaart Podium Lelylaan

In Podium Lelylaan liggen drie nieuwe stadsblokken aan de Cornelis Lelylaan en drie blokken (twee nieuwe blokken en het bestaande Koningshof) aan de Schipluidenlaan. Hierdoor ontstaan er twee stroken bebouwing met een campusachtige setting. Onderdeel van Podium Lelylaan zijn het hoofdgebouw van het voormalige Calvijn met Junior College (hierna: hoofdgebouw) en het gymzalengebouw. Beide gebouwen zijn in 2020 gemeentelijk monument geworden.

Een belangrijk ruimtelijk uitgangspunt voor Podium Lelylaan is dat de omliggende straten ruimtelijk begeleid worden door bebouwing met plinten en adressen aan de Lelylaan, Schipluidenlaan en op de hoek aan de Willem Frogerstraat. Het doel hiervan is om de aanliggende straten te activeren. Om dit te bereiken wordt de ruimte aan de noordzijde van het bestaande hoofdgebouw (op kavel C/D) bebouwd. Naast respectvol omgaan met cultuurhistorie, draagt de transformatie- en nieuwbouwopgave op kavel C/D ook bij aan de verdichting en vorming van een centrum-stedelijk en levendig gebied.

Aan de zijde van de Cornelis Lelylaan is sprake van een forse bouwhoogte. Hiermee wordt een stedelijke wand gevormd aan de nieuwe stadsboulevard. De stedelijke wand is een duidelijke begrenzing van de noordzijde van het gebied Podium Lelylaan en het Koningin Wilhelminaplein. De bebouwing aan de zijde van de Schipluidenlaan is lager (vijf á zes bouwlagen). Deze voegt zich hiermee qua schaal en korrel bij de menselijke schaal van de hoofdfietsroute (op de Schipluidenlaan) en de ambitie tot transformatie naar een stadstraat.

De openbare ruimte kent een buitenwereld - de infrastructuur rondom het plangebied - en een binnenwereld in de vorm van autovrije hoven. De verschillende bouwblokken in Podium

Lelylaan worden voor de auto ontsloten op de buitenwereld. De kavels A en B ontsluiten op de Schipluidenlaan, de kavels C/D en E ontsluiten aan de zijde van de Cornelis Lelylaan, kavel F aan de Delflandlaan. Er kan niet direct op de Cornelis Lelylaan worden ontsloten, daarom is een nieuwe ventweg (parallel aan de Lelylaan) noodzakelijk: de Rijnlandlaan.

Door de realisatie van het openbare binnenhof in het Podiumgebied komen het hoofdgebouw, het gymzalengebouw en de nieuwbouw in Podium Lelylaan optimaal tot hun recht. Het openbare hof komt aan straat te liggen en wordt door de aula van het hoofdgebouw opgedeeld in twee delen. Hierdoor ontstaan er drie verschillende ruimtes met een eigen karakter:

- I: een open hof aan de westzijde. Entree naar het binnengebied, ontsloten door de Willem Frogerstraat, het hoofdgebouw en kavel B. Vanwege de bezonning en de beleving van het gebied wordt voor de noordzijde van kavel B een maximale bouwhoogte van vier bouwlagen of maximaal vijftien meter voorgesteld. Hiermee voegt deze zijde zich naar het hoofdgebouw en de aula.
- II: een meer besloten hof. Begrensd door het gymzalengebouw, de nieuwe bebouwing van kavel A en het hoofdgebouw. In dit centraal gelegen hof, hoofdzakelijk begrensd door bestaande bebouwing, is de beleving van het hoofdgebouw en het gymzalengebouw optimaal. Dit meer besloten hof leent zich prima als stedelijke buitenruimte voor omwonenden.
- III: het Schielandplein in het oosten. Dit plein, aansluitend op kavel E en F, het Koningshof en het gymzalengebouw, krijgt een ontmoetings- en verblijfskarakter. Horeca in de plint van de nieuwbouw op kavel F en het mogelijk ook in het gymzalengebouw geven dit plein sfeer en levendigheid.

De verschillende hoven vormen in het binnengebied van Podium Lelylaan een ontspannen en autovrij stedelijk milieu. Fietsers met een bestemming in het gebied zijn welkom; een doorgaande fietsroute door het gebied is echter ongewenst. De binnenwereld wordt omsloten door woongebouwen. Verscholen achter de bebouwing liggen de hoven en een ontmoetingsplein. Aan de Willem Frogerstraat wordt een opening gemaakt om de aula van het hoofdgebouw vanuit de omgeving zichtbaar te maken en het gebouw een adres aan straat te geven.

De inrichting van de aan te leggen openbare ruimte volgt de logica van een binnenwereld en een buitenwereld. De binnenwereld is ingericht als hoogwaardig voetgangersgebied. Deze wordt gekenmerkt door luxer materiaalgebruik in de vorm van klinkers gecombineerd met plantvakken.



Figuur 4. Inrichting openbare ruimte Podium Lelylaan

Kavel C/D wordt direct begrensd door een divers aantal bouw- en transformatieopgaven:

- Op kavel E is nieuwbouw in voorbereiding;
- Op kavel G zal in een later (separaat) ontwikkeltraject de transformatie- en vernieuwing van het monumentale gymzalengebouw worden uitgevoerd;
- Op de kavels A1 en A2 zijn recent twee CPO-nieuwbouwprojecten opgeleverd;
- Op kavel B is nieuwbouw in voorbereiding.

In bijlage 28 van deze selectiebrochure zijn referentiebeelden opgenomen van de aangrenzende projecten die in voorbereiding zijn.

Op kavel C/D zal het te realiseren programma (woningen en voorzieningen, zie paragraaf 1.5 'Programma' in deze selectiebrochure en het Kavelpaspoort kavel C/D Podium Lelylaan (hierna: Kavelpaspoort, zie bijlage 1) moeten worden verdeeld over een nieuwbouwdeel en het monumentale hoofdgebouw.

Voor de wijze waarop de nieuwbouw zich dient te verhouden tot het hoofdgebouw is het vormen van een 'ensemble' het uitgangspunt. In dit ensemble vullen oud- en nieuwbouw elkaar in ruimtelijk, programmatisch en architectonisch opzicht aan. De ontwerpbenadering van de toenmalige architect Ingwersen van het hoofdgebouw dient daarvoor als vertrekpunt: 'verbinden en losmaken'. Typierend voor Ingwersen is het leesbaar c.q. los houden van de samenstellende delen, waardoor gebouwdelen lijken los te staan en/of te zweven, maar tegelijkertijd met elkaar verbonden zijn. De ambitie voor het ensemble is eveneens om de oud- en nieuwbouw letterlijk en figuurlijk zowel met elkaar te verbinden als los te maken. De ruimte tussen

de gebouwen en gebouwdelen op kavel C/D is een essentieel onderdeel van deze (ont)koppeling. Hier komen ruimtelijk en functioneel de verschillende delen samen. Het is een belangrijke opgave om hier een plek met verblijfskwaliteit, een goed klimaat, groen en biodiversiteit, hand in hand te ontwerpen met de functionele eisen ten aanzien van privacy, geluid, duurzaamheid en een prettige woon- of werkomgeving. Het trappenhuis dat zich aan de noordzijde van het hoofdgebouw bevindt, is een beeldbepalend element in deze ruimte en dient een duidelijke relatie met de omgeving te houden. Samenvattend: de gebouwdelen (oud en nieuw) gaan een dialoog met elkaar aan en worden onderdeel van een overtuigend ensemble, waarbij beide gebouwdelen afzonderlijk herkenbaar zijn.

Naast het belang van de ruimtelijke kwaliteit van het ensemble benadrukken we ook de waarde van de woon- en gebruikskwaliteit voor de bewoners en de gebruikers. Onderstaand worden de overige uitgangspunten en ambities met betrekking tot ruimtelijke, woon- en gebruikskwaliteit nader toegelicht:

- Het nieuwe ensemble moet zich voegen in, en bijdragen aan het stedelijke milieu van Podium Lelylaan.
- Het ensemble heeft een alzijdig karakter (geen achterkanten).
- De bebouwing (bestaand en nieuw) oriënteert zich op de openbare ruimte en ontsluit naar de openbare ruimte. Een sterke relatie tussen gebouw en openbare ruimte is essentieel. Dit geldt ook voor het bestaande hoofdgebouw.
- De plinten van de bebouwing spelen een belangrijke rol bij het activeren van de openbare ruimte en het bewerkstelligen van een sterke uitwisseling tussen gebouw en openbare ruimte. Het slim positioneren van de niet-woonfuncties in de plint van de nieuwbouw aan de Rijnlandlaan, alsook in het bestaande hoofdgebouw, draagt bij aan de beoogde activering en uitwisseling.
- De (gemeenschappelijke) entrees en voordeuren aan het maaiveld zijn goed herkenbaar en zichtbaar vanuit de openbare ruimte, vergroten de interactie van het gebouw met de omgeving en zorgen voor levendigheid en sociale controle.
- Het bouwvolume van het ensemble voorziet in een zichtrelatie tussen het bestaande hoofdgebouw en de Cornelis Lelylaan. Deze zichtrelatie biedt tevens kansen en aanknopingsmogelijkheden voor de verhoging van de kwaliteit van de openbare ruimte.
- De aula en het trappenhuis van het hoofdgebouw blijven een duidelijke relatie met de omgeving houden, omdat deze in sterke mate bijdragen aan de cultuurhistorische waarde van het gebouw.
- Maatregelen en/of ingrepen op het gebied van duurzaamheid (inclusief natuurinclusief bouwen) en (installatie)techniek worden mee-ontworpen en dragen bij aan de integrale kwaliteit van het ontwerp.

- De architectonische kwaliteit van de nieuwbouw moet zorgen voor toekomstwaarde, alsook in relatie tot het monumentale hoofdgebouw en haar cultuurhistorische waarden een meerwaarde bieden. Dit vereist een zorgvuldige afstemming tussen bestaand en nieuw.
- De wijze waarop de verschillende programmaonderdelen zijn gepositioneerd c.q. verdeeld over het ensemble dient bij te dragen aan de gebruiks- en woonkwaliteit van het ensemble.
- Kavel C/D kent een sterke geluidsbelasting aan de Cornelis Lelylaan en de Willem Frogerstraat. Geluidsreducerende maatregelen zijn in ieder geval aan deze zijden van de bebouwing noodzakelijk (zie verder het bestemmingsplan voor meer informatie). Omwille van het realiseren van voldoende woonkwaliteit dienen eenzijdig georiënteerde woningen zoveel mogelijk voorkomen te worden. Met 'eenzijdig georiënteerd' bedoelen we hier: alleen op de geluidsbelaste zijden van de kavel georiënteerd. Indien bij het opstellen en uitwerken van het ontwerp blijkt dat het niet mogelijk is om eenzijdig georiënteerde woningen te voorkomen, dan dient de inschrijver extra aandacht te besteden aan het bewerkstelligen van voldoende woonkwaliteit met betrekking tot daglichttoetreding, natuurlijke ventilatiemogelijkheid en privacy.
- Aandacht voor de opzet en kwaliteit van de gemeenschappelijke ontsluitingsstructuur van het ontwerp is van groot belang voor de gebruiks- en woonkwaliteit. Daarom dient gestreefd te worden naar:
 - o het voorkomen van te veel toegangsdeuren van woningen aan een hal of een gang van de gemeenschappelijke ontsluitingsstructuur: bij voorkeur niet meer dan acht toegangsdeuren;
 - o hallen en gangen met daglicht;
 - o een ontsluitingsstructuur die bijdraagt aan het vergroten van de kansen voor ontmoeten van de bewoners van het ensemble.
- Het beschikken over voldoende privacy draagt in sterke mate bij aan de woonkwaliteit. Het ontwerp van het ensemble en de woningen dient in voldoende mate te voorzien in deze basisbehoefte van de bewoners.
- De gemeente daagt de inschrijvers uit om de bebouwing dusdanig in te richten, dat het bewegen voor de gebruikers bevordert (bijvoorbeeld traplopen in plaats van de lift, verleiden tot fietsen in plaats van de auto, etc.). Deze ambitie maakt onderdeel uit van de Bewegende Stad en is vertaald naar de Amsterdamse Beweeglogica (bijlage 27).
- De gebruiks- en woonkwaliteit van de woningen wordt voor een groot deel bepaald door de indelingsmogelijkheden van de woningen. De woningplattengronden dienen daarom te beschikken over voldoende indelingsmogelijkheden.
- De plint-bouwlaag van de nieuwbouw beschikt over voldoende flexibiliteit in constructie, hoogte, inrichting en indeling om (in toekomst) aangepast te kunnen worden naar andere functies. Voor de plint-bouwlaag van het bestaande hoofdgebouw schatten we in dat dit uitgangspunt redelijkerwijs niet of nauwelijks te realiseren is. Binnen

de beperkingen die gelden voor een monument wordt ambitie met betrekking tot flexibiliteit van deze plint-bouwlaag desalniettemin wel op prijs gesteld.

Voorts wijzen we erop dat voor de bouwplannen in Podium Lelylaan het gemeentelijk welstandsbeleid van toepassing is. De welstandscriteria voor kavel C/D zijn opgenomen in de welstandsnota De Schoonheid van Amsterdam van 2016 (Woongebieden na 1985, samengestelde woonblokken met als welstandsniveau 'bijzonder') en in het UWP (bijlage 6).

Een belangrijk onderdeel van zowel de welstandsbeoordeling als de planbeoordeling in deze selectieprocedure (tender) is de wijze waarop wordt omgegaan met het monument (hoofdgebouw). Voor deze beoordeling worden de volgende randvoorwaardelijke documenten gehanteerd:

- Het Beleidskader voor toetsen van ingrepen of herstel van monumenten (bijlage 22);
- De beschrijving van de monumentale waarden van het hoofdgebouw, zoals opgenomen in de Notitie over Schipluidenlaan 12 (Schoolgebouw) (bijlage 23).

Ook wijzen we op de ambtelijke notitie Nadere toelichting monumentale waarden en restauratiemogelijkheden (bijlage 24) die speciaal voor deze selectieprocedure is opgesteld. Deze notitie beoogt om voor deze selectieprocedure op hoofdlijnen meer duiding te geven aan de restauratiemogelijkheden en -onmogelijkheden van het hoofdgebouw op basis van haar cultuurhistorische waarden. Een belangrijke uitdaging bij de restauratie- en renovatieopgave van het hoofdgebouw is het respectvol omgaan met de monumentale waarden en tegelijkertijd ervoor zorgen dat het gebouw kan voldoen aan de gestelde eisen van deze tijd.

NB: zie verder het Kavelpaspoort (bijlage 1) voor: nadere (technische) informatie over de kavel C/D; de bouwregels waaraan de bebouwing op kavel C/D in ieder geval dient te voldoen; de programmatische eisen, waaraan het te realiseren programma op kavel C/D dient te voldoen.

1.4 Duurzaamheid

Amsterdam wil een duurzame stad zijn, voor nu én voor de generaties na ons. Een groene, gezonde en welvarende stad voor iedereen die hier woont, werkt of op bezoek komt. In de Routekaart Amsterdam Klimaatneutraal 2050 beschrijft gemeente Amsterdam haar lange termijn visie op de Amsterdamse energietransitie en acties voor de korte termijn. We willen de CO₂-uitstoot in 2050 ten opzichte van 1990 met 95% terugdringen en Amsterdam voor 2040 aardgasvrij maken. Dit betekent maximaal inzetten op energiebesparing en opwekken van duurzame energie. Zie voor meer informatie: <https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/volg-beleid/coalitieakkoord-uitvoeringsagenda/gezonde-duurzame-stad/klimaatneutraal/>

Daarnaast streeft gemeente Amsterdam ernaar om in 2030 50% minder nieuwe grondstoffen in Amsterdam te gebruiken. Adaptief en demontabel bouwen en het gebruik van klimaat-neutrale, biobased en hernieuwbare materialen leveren een bijdrage aan het behalen van deze doelstellingen. In 2050 willen we dat onze stad 100% circulair is. Zie voor meer informatie: <https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/volg-beleid/coalitieakkoord-uitvoeringsagenda/gezonde-duurzame-stad/amsterdam-circulair-2020-2025>

Het Podium Lelylaan is als transformatiegebied zeer geschikt om een bijdrage te leveren aan de duurzaamheidsambities van Amsterdam.

In deze selectieprocedure (tender) wordt in de voorselectieronde aan de inschrijvers gevraagd om een integrale visie op duurzaamheid te geven voor de te ontwikkelen kavel C/D. Zie paragraaf 3.3.1 'Visie op duurzaamheid' voor een nadere specificatie van dit selectie criterium. In de definitieve selectieronde werken de voorgeselecteerde inschrijvers hun integrale visie uit. De inschrijvers worden daarbij uitgedaagd op de volgende thema's:

- Energieprestatie: de uitdaging hierbij is zo energiezuinig mogelijk of zelfs energieleverende bebouwing te realiseren. Hiervoor maken we gebruik van de BENG-systematiek (Bijna Energieneutrale Gebouwen). Zie voor meer informatie over BENG: <https://www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/gebouwen/wetten-en-regels/nieuwbouw/energieprestatie-beng>;
- Duurzame en circulaire materialen: de uitdaging hierbij is om de milieu-impact van de toe te passen materialen bij de bouw en gedurende de gehele levenscyclus van de bebouwing tot een minimum te beperken. Hiervoor maken we gebruik van de MPG-systematiek (Milieu Prestatie Gebouwen). Zie voor meer informatie over MPG: <https://www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/gebouwen/wetten-en-regels/nieuwbouw/milieuprestatie-gebouwen>.

Zie verder paragraaf 4.3.3 'Duurzaamheid' voor een nadere specificatie van het gunningscriterium voor duurzaamheid in de definitieve selectieronde

Tot slot wijzen we op de gemeentelijke eisen met betrekking tot natuurinclusief bouwen en het aansluiten op stadswarmte. Voor beide thema's zijn specifieke eisen in het Kavelpaspoort (bijlage 1) opgenomen. Natuurinclusief bouwen is ook een onderdeel van de definitieve selectieronde (minimumeis, zie paragraaf 4.3.3 'Duurzaamheid' onderdeel 5).

1.5 Programma

In het Kavelpaspoort (bijlage 1) is het te realiseren programma op kavel C/D opgenomen en uitgewerkt inclusief de geldende programmatische eisen. In de onderstaande tabel uit het Kavelpaspoort wordt een cijfermatig overzicht gegeven van de te realiseren programmaonderdelen. In dit overzicht is aangegeven dat het totaal te realiseren programma op kavel C/D minimaal 17.720 m² BVO en maximaal 19.320 m² BVO aan woningen en voorzieningen beslaat. Voor het wonen-programma zijn de in de tabel opgenomen metrages inclusief bergingen en exclusief collectief parkeren (auto, fiets en scooter). Voor het voorzieningenprogramma zijn de in de tabel opgenomen metrages exclusief parkeren (auto, fiets en scooter). Parkeren en bergingen (voor de woningen en voorzieningen) dient evenwel op eigen terrein en inpandig te worden gerealiseerd (zie verder het Kavelpaspoort voor een nadere specificatie hiervan). Het totale programma dient te worden verdeeld over het bestaande hoofdgebouw en nieuwbouw.

	m ² 's BVO	minimaal	maximaal
Wonen		13.000	14.300
Middeldure huurwoningen (% aantal woningen)		25%	100%
Vrije sector huur- of koopwoningen (% aantal woningen)		0%	75%
Gezondheidscentrum + Werkatelier (meedoenlocatie)		1.100	1.400
Gezondheidscentrum		900	1.200
Werkatelier (meedoenlocatie)		200	500
Broedplaats		3.500	n.v.t.
Onzelfstandige woonruimte		30%	35%
Overige ruimten		65%	70%
Buurtkamer		120	n.v.t.
TOTAAL		17.720	19.320

Figuur 5. Programmatafel kavel C/D

1.6 Opgave aan de partij of combinatie van partijen

De gemeente zoekt een partij die het geplande programma met wonen en voorzieningen op kavel C/D kan ontwikkelen, financieren, realiseren, exploiteren en/of verkopen. De opgave is om tot een duurzame ontwikkeling van kavel C/D te komen. Hiervoor is een selectieprocedure in twee rondes opgezet waarbij o.a. wordt ingegaan op ruimtelijke, gebruiks- en woonkwaliteit, alsook duurzaamheid en het financiële bod op het optierecht.

In het Inschrijfformulier voorselectie tender Kavel C/D Podium Lelylaan (bijlage 2) en het Inschrijfformulier definitieve selectie tender Kavel C/D Podium Lelylaan (bijlage 3) wordt de mogelijkheid geboden aan meerdere partijen om zich gezamenlijk als combinatie in te schrijven. Indien een inschrijving wordt ingediend door een combinatie van partijen dienen alle daarin participerende partijen het inschrijfformulier in te vullen en rechtsgeldig te ondertekenen. Daarbij dient één van hen door de overige als contactpersoon te worden aangewezen die volledig gevolmachtigd is om hen rechtsgeldig te vertegenwoordigen en te binden. Indien een inschrijving wordt ingediend door een combinatie van partijen is het zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente niet toegestaan de samenstelling van combinatie te wijzigen gedurende zowel de voorselectie- als de definitieve selectieprocedure.

1.7 Erfpachtgrondwaarde

De (totale) erfpachtgrondwaarde van de uiteindelijk aan de winnende inschrijver in erfpacht uit te geven bouwkaavel wordt bepaald op basis van het te realiseren programma, waarbij gewerkt wordt met vaste eenheid erfpachtgrondwaarden voor koop- en huurwoningen, voorzieningen en parkeerplaatsen. De geboden optievergoeding die de winnende inschrijver/ optienemer uit hoofde van de optieovereenkomst aan de gemeente dient te betalen, maakt géén onderdeel uit van deze erfpachtgrondwaarde en wordt niet verrekend hiermee, dan wel met de op basis van de erfpachtgrondwaarde berekende canon of andere financiële verplichtingen welke voortvloeien uit de te sluiten erfpachtovereenkomst. Door deel te nemen aan de selectieprocedure conformeert iedere inschrijver zich aan deze vaste erfpachtgrondwaarden.

Bestemming	Grondwaarde Kavel C*	Grondwaarde Kavel D**	Per
Koopwoning	€ 1.824,-	€ 1.551,-	m ² GO
Vrije sector huurwoning	€ 1.774,-	€ 1.507,-	m ² GO
Middeldure huurwoning ≥ 40m ²	€ 1.439,-	€ 1.209,-	m ² GO
Middeldure huurwoning ≥ 70m ²	€ 664,-	€ 519,-	m ² GO

Bestemming	Grondwaarde excl. btw	Per
Commerciële niet-woonbestemmingen in de plint	€ 850,-	m² BVO
sociaal maatschappelijke bestemmingen	€ 197,-	m² BVO

Bestemming	Grondwaarde excl. btw	Per
Gebouwd bovengronds parkeerplaats	€ 1.946,-	plek
Half-verdiepte parkeerplaats	€ 1.946,-	plek
Verdiepte parkeerplaats	€ 1.946,-	plek

* grondwaarde excl. overdrachtsbelasting

** grondwaarde excl. btw

Uitgangspunten behorende bij bovengenoemde erfpachtgrondwaarden:

- De erfpachtgrondwaarden worden geïndexeerd op basis van wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex van het CBS, reeks alle huishoudens (2015=100), vanaf 30 oktober 2021 tot de ingangsdatum erfpachtrecht met dien verstande dat geen sprake zal zijn van prijsverlaging in geval van negatieve inflatie. De indexering wordt in de Optieovereenkomst Kavel C/D Podium Lelylaan die als bijlage 13 is toegevoegd nader toegelicht;
- Voor het bepalen van het aantal m² BVO en GO wordt per bestemming NEN 2580 gehanteerd.

1.8 Optieovereenkomst en geboden optievergoeding

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

In verband met de bezwaartermijn van 20 kalenderdagen (zie Hoofdstuk 4. onder Bezwaar) komt de optieovereenkomst tot stand onder de opschortende voorwaarde (1) dat er geen bezwaar is ingediend binnen de bezwaartermijn of (2) indien een bezwaar binnen de bezwaartermijn is ingediend, bij onherroepelijke rechterlijke afwijzing van dit bezwaar en (3) nadat de Bibob screening positief is verlopen. Wanneer in deze brochure wordt gesproken over de optieovereenkomst, dan wordt daarmee bedoeld een optieovereenkomst waarvan de opschortende voorwaarde reeds is vervuld, tenzij anders aangegeven.

Met het aangaan van de optieovereenkomst en tegen betaling van de geboden optievergoeding verkrijgt de optienemer voor een optietermijn van 28 maanden, vanaf het in vervulling gaan van de opschortende voorwaarde, de exclusieve mogelijkheid om op basis van de door hem in het kader van de selectieprocedure ingediende inschrijving, een voorlopig ontwerp (VO) en een definitief ontwerp (DO) uit te werken die door de gemeente worden getoetst. Het betreft hier een privaatrechtelijke toets, waarbij na zal worden gegaan of het VO/DO inhoudelijk binnen de gestelde kaders, en eisen en voorwaarden van de selectiestukken is gebleven, overigens niet te verwarren met de publiekrechtelijke toets die bij de aanvraag van een omgevingsvergunning wordt uitgevoerd. Voorts zal bij de privaatrechtelijke toets worden beoordeeld of het VO/DO overeenkomt met de winnende inschrijving en bij het DO zal worden beoordeeld of het DO zich op correcte wijze verhoudt tot het VO, in de zin dat het DO voortbouwt op het door de gemeente geaccordeerde VO.

Na accordering van het DO en nadat de optienemer aan alle voorwaarden en eisen uit de optieovereenkomst heeft voldaan, zal de gemeente een erfpachtaanbieding doen aan de optienemer. De erfpachtovereenkomst komt tot stand zodra de optienemer de erfpachtaanbieding onvoorwaardelijk en binnen de daarvoor geldende termijn heeft geaccepteerd. Erfpachtuitgifte vindt plaats conform deze erfpachtovereenkomst. De optieovereenkomst komt te vervallen als binnen de optietermijn de erfpachtovereenkomst niet tot stand is gekomen.

2. Beschrijving selectieprocedure

De gemeente kiest er in deze selectieprocedure voor om met een voorselectie (zie Hoofdstuk 3) en een definitieve selectie (zie Hoofdstuk 4) te werken. Met deze selectiemethode beoogt de gemeente het aantal inschrijvers dat tijd en geld investeert in het maken van een ontwerp bij de eindselectie te beperken tot maximaal drie. De uitschrijver van deze selectie is Gemeente Amsterdam, Grond en Ontwikkeling.

Op 19 juli 2021 start de selectieprocedure en staan alle documenten op www.tenderned.nl.

De voorselectie betreft een meervoudige openbare inschrijving. Bij de definitieve selectie zal uit de groep van maximaal drie voorgeselecteerde inschrijvers een winnaar worden aangewezen.

Elke partij die zich voor deze selectieprocedure inschrijft, conformeert zich aan de eisen en voorwaarden zoals vastgelegd in deze selectiebrochure inclusief bijlagen. De volgende documenten maken als bijlagen integraal onderdeel uit van deze selectiebrochure:

- Kavelpaspoort Kavel C/D Podium Lelylaan d.d. 7 juli 2021 (bijlage 1);
- Inschrijfformulier voorselectie tender Kavel C/D Podium Lelylaan (bijlage 2);
- Inschrijfformulier definitieve selectie tender Kavel C/D Podium Lelylaan (bijlage 3);
- Modelformulier referentieproject 1 (bijlage 4a);
- Modelformulier referentieproject 2 (bijlage 4b);
- Puntensysteem voor Natuurinclusief bouwen d.d. april 2020 (bijlage 5);
- Herziening Uitwerkingsplan Podium Lelylaan d.d. 17 juli 2017 (bijlage 6);
- Definitief Ontwerp Openbare Ruimte Podium Lelylaan d.d. maart 2021 (bijlage 7);
- Actieplan meer middeldure huur 2017-2025 d.d. februari 2017 (bijlage 8a);
- Herijkte voorwaarden middeldure huur (25 jaar) en eeuwigdurende middeldure huur d.d. 10 juni 2020 (bijlage 8b);
- Universeel Programma van Eisen/ vereist afwerkingsniveau voor Broedplaatsprogramma d.d. 9 februari 2018 (bijlage 9);
- Algemene voorwaarden Gezondheidsvoorziening d.d. 20 november 2019 (bijlage 10a);
- Ruimtelijke voorwaarden gezondheidscentrum (praktijkruimte) d.d. 19 november 2019 (bijlage 10b);
- Ruimtelijke voorwaarden Werkatelier (meedoenlocatie) d.d. 19 november 2019 (bijlage 11);
- Functionele en Technische omschrijving Buurtkamer d.d. 23 oktober 2020 (bijlage 12a);
- Concept-Turnkey koopovereenkomst Buurtkamer d.d. 1 april 2021 (bijlage 12b);
- Optieovereenkomst Kavel C/D Podium Lelylaan Amsterdam (bijlage 13) met de volgende (bijlagen van de) bijlagen:

- Voorlopige uitgiftetekening Podium Kavel C/D d.d. 16 januari 2018 (tekening-nummer 2017-517) (bijlage 13a);
- Model-erfpachtaanbieding eeuwigdurende erfpacht van appartementsrechten gelegen aan Rijnlandlaan / zuidzijde Cornelis Lelylaan, kavel C/D (bijlage 13b);
- Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam d.d. 22 juni 2016 (bijlage 13c);
- Terreinspecificatie Podium Kavel C/D (bijlage 13d);
- Asbestinventarisatierapport - Asbestinventarisatie ter voorbereiding van de verbouw van het voormalige onderwijsgebouw aan de Schipluidenlaan 12 te Amsterdam d.d. 31 oktober 2020 (bijlage 13e);
- Indicatieve contractplanning Kavel C/D d.d. 7 juli 2021 (bijlage 14);
- Beoordeling bodemonderzoek bij uitgifte in erfpacht met functie wonen zonder tuin (Podium Lelylaan, kavels C/D te Amsterdam) d.d. 8 maart 2018 (bijlage 15) met bijlage
 - Rapportage bodem- en verhardingsonderzoek uitwerkingsplan 'Podium' te Amsterdam Nieuw West d.d. 6 juli 2012 (bijlage 15a);
- Overeenkomst stadswarmtelevering Amsterdam Nieuw-West d.d. 28 juni 2005 (bijlage 16);
- Formulier Wet Bibob en vastgoedtransacties d.d. september 2020 (bijlage 17) met:
 - Bijlage bij Bibob formulier, gegevens betrokken (rechts)personen d.d. augustus 2018 (bijlage 17a);
- Brochure Integriteit bij vastgoedtransacties d.d. maart 2017 (bijlage 18);
- BLVC-kader Koningin Wilhelminabuurt en Podium Lelylaan d.d. 9 november 2020 (bijlage 19);
- Huurovereenkomst grond en/of water, versie juni 2015 (bijlage 20) met bijlage:
 - Algemene bepalingen huurovereenkomst grond en/of water gemeente Amsterdam (bijlage 20a);
- Notitie Kabels en leidingen Podium Lelylaan BLOK C en D d.d. 1 oktober 2020 (bijlage 21);
- Beleidskader voor toetsen van ingrepen of herstel van monumenten d.d. 2016 (bijlage 22);
- Notitie over Schipluidenlaan 12 (Schoolgebouw) d.d. 30 juni 2020 (bijlage 23);
- Nadere toelichting monumentale waarden en restauratiemogelijkheden d.d. 4 april 2021 (bijlage 24);
- Nota Parkeernormen Auto d.d. 29 november 2017 (bijlage 25);
- Nota Parkeernormen Fiets en Scooter d.d. 19 maart 2018 (bijlage 26);
- Amsterdamse Beweeglogica - De Bewegende Stad d.d. 2016 (bijlage 27);
- Referentiebeelden omliggende projecten in voorbereiding Kavel CD Podium d.d. 14 april 2021 (bijlage 28);
- Tekeningenset van hoofdgebouw Schipluidenlaan 12 Amsterdam (bijlagen 29a, 29b, 29c en 29d);

- Nota's van Inlichtingen in de voorselectie- en definitieve selectieronde zoals ze op TenderNed worden gepubliceerd en die geacht worden deel uit te maken van deze selectiebrochure.

Communicatie

Nadat de gunningsbeslissing heeft plaatsgevonden, zal de gemeente de winnaar bekend maken. Bij de berichtgeving van de uitslag zullen geen namen van de overige inschrijvers worden genoemd. Over de uitslag en overige onderdelen van de selectieprocedure zal niet worden gecorrespondeerd tussen de gemeente en de inschrijver, uitgezonderd de procedure met betrekking tot de Vragenrondes zoals hierna in Hoofdstuk 3. Voorselectie en Hoofdstuk 4. Definitieve selectie beschreven.

Selectiecommissie

De beoordeling in de voorselectie en in definitieve selectie geschiedt door de selectiecommissie, die bestaat uit:

- Senior projectmanager Podium Lelylaan en Koningin Wilhelminapleinbuurt (voorzitter);
- Projectmanager Podium Lelylaan en Koningin Wilhelminapleinbuurt;
- Projectleider grondzaken;
- Stedenbouwkundig ontwerper;
- Adviseur duurzaamheid;
- Adviseur Erfgoed & Monumenten.

De selectiecommissie controleert ook de volledigheid van de inschrijvingen. Alleen geldige inschrijvingen worden beoordeeld.

De selectiecommissie heeft bij de beoordeling van een inschrijving het recht om nadere informatie bij de inschrijver in te winnen, indien zij dat voor de beoordeling nodig acht. Dit zal via TenderNed plaatsvinden. In dat geval zal de inschrijver gevraagd worden om binnen vijf werkdagen te reageren. Om te komen tot een oordeel is de selectiecommissie vrij om advies in te winnen bij derden.

Planning selectieprocedure

De planning van de selectieprocedure ziet er als volgt uit:

Datum	Activiteit
19-7-2021	Publicatie stukken op TenderNed
Week 35 of 36, datum wordt nader bepaald	Gelegenheid locatiebezoek
17-9-2021	Uiterste datum voor het stellen van schriftelijke vragen
8-10-2021	Datum beschikbaarstelling vraag- en antwoord-document (Nota van Inlichtingen), tevens datum voor start inschrijving voorselectie
29-10-2021, uiterlijk 23:59 uur	Sluitingsdatum en -tijdstip van inzendtermijn inschrijving voorselectie
10-12-2021	Berichtgeving aan deelnemers over uitslag voorselectie
13-12-2021	Start definitieve selectie
Week 51, datum wordt nader bepaald	Gelegenheid locatiebezoek
21-1-2022	Uiterste datum voor het stellen van schriftelijke vragen
11-2-2022	Datum beschikbaarstelling vraag- en antwoord-document (Nota van Inlichtingen)
4-3-2022, uiterlijk 23:59 uur	Sluitingsdatum en -tijdstip van inzendtermijn inschrijving definitieve selectie
7-3-2022 t/m 18-4-2022	Beoordeling van de inschrijvingen
18-4-2022	Voorlopige gunning
18-4-2022 t/m 16-5-2022	Screening integriteit (Bibob) Uitgangspunt is 4 weken; deze termijn is onder voorbehoud
19-4-2022 t/m 8-5-2022	Bezwaartermijn van 20 dagen
17-5-2022 of zoveel eerder of later	Definitieve gunning, alsmede datum waarop er wordt voldaan aan de opschortende voorwaarden voor de optieovereenkomst, tevens moment van ondertekening van de optieovereenkomst, indien: - er geen bezwaar binnen de 20 kalenderdagen bezwaartermijn wordt ingediend of, in geval van bezwaar binnen de 20 dagen bezwaartermijn, bij onherroepelijke rechterlijke afwijzing van het bezwaar en - bij positieve uitslag van de Bibob-screening

3. Voorselectie

3.1 Inschrijving voorselectie

De voorselectie bestaat uit een schriftelijke beoordeling op de selectiecriteria die in paragraaf 3.3 beschreven staan. De maximaal drie inschrijvers die de hoogste score hebben behaald op de selectiecriteria worden uitgenodigd om deel te nemen aan de definitieve selectie.

Locatiebezoek

In de voorselectieronde is er een gelegenheid om onder begeleiding de locatie van het voormalige Calvijn met Junior College te bezoeken. Hierbij worden ook een aantal gebouwdelen voor bezoek opengesteld. Datum en tijdstip waarop dit mogelijk is zal de gemeente nader bekend maken (via TenderNed). Omwille van logistieke redenen zal de gemeente nog aangeven hoeveel personen per inschrijver maximaal welkom zijn. Inschrijvers worden gevraagd hun komst te bevestigen. Gedurende het bezoek aan het pand is er geen gelegenheid tot het stellen van vragen. Eventuele vragen dient u te stellen via www.tenderned.nl gedurende de termijn van de vragenronde.

Vragenronde

De gemeente biedt inschrijvers de mogelijkheid tot het stellen van vragen. Dit is mogelijk tot en met 17 september 2021 en vindt uitsluitend plaats via TenderNed. Alle bij TenderNed binnengekomen vragen worden tegelijkertijd verwoord en beantwoord in een geanonimiseerd vraag- en antwoorddocument (Nota van Inlichtingen). Dit document is vanaf 8 oktober 2021 voor iedereen te raadplegen via www.tenderned.nl.

Aanleveren

Inschrijven voor de voorselectie is mogelijk vanaf 8 oktober 2021 en tot en met 29 oktober 2021, uiterlijk 23:59 uur. Op de laatstgenoemde datum en tijdstip dient de inschrijving voor de voorselectieronde door de gemeente ontvangen te zijn. Inschrijvingen dienen uitsluitend digitaal aangeleverd te worden via www.tenderned.nl. De inschrijver dient daarbij de volgende documenten aan te leveren:

1. Inschrijfformulier voorselectie tender Kavel C/D Podium Lelylaan (bijlage 2), volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend;
2. Visie op duurzaamheid, van maximaal 4 enkelzijdig bedrukte A4-formaat-pagina's inclusief voorblad, lettertype Arial 10 pt. of groter. De visie omvat tekst en optioneel ondersteunende afbeeldingen;
3. Visie op ruimtelijke, gebruiks- en woonkwaliteit, van in totaal maximaal 8 enkelzijdig bedrukte A4-formaat-pagina's inclusief voorblad, lettertype Arial 10 pt. of groter. De visie omvat tekst en beeldmateriaal. Zie paragraaf 3.3.2 voor de eisen die worden gesteld aan het in te dienen beeldmateriaal;

4. Het ingevulde format van Modelformulier referentieproject 1 (bijlage 4a) en het ingevulde format van Modelformulier referentieproject 2 (bijlage 4b). De maximale omvang van de in te dienen stukken (tekst en afbeeldingen) per referentieproject is 4 enkelzijdig bedrukte A4-pagina's inclusief voorblad, lettertype Arial 10 pt. of groter;
5. Toelichting bij de invulling van de organisatie en de samenstelling team. Maximale omvang van de in te dienen stukken hiervoor is 3 enkelzijdig bedrukte A4-formaat-pagina's inclusief voorblad, lettertype Arial 10 pt. of groter;
6. Bewijs van inschrijving in de Kamer van Koophandel van de aan de voorselectie deelnemende rechtspersoon/ rechtspersonen welk ten tijde van inschrijving niet meer dan drie maanden oud is.

Na ontvangst van de inschrijving ontvangt de inschrijver een ontvangstbevestiging via TenderNed. De gemeente beoordeelt vervolgens de geldigheid van de inschrijving door het ingeleverde inschrijfformulier en de bijgesloten pagina's te beoordelen op volledigheid en eventuele gebreken in de wijze van aanlevering van de gevraagde informatie. Zo dient het Inschrijfformulier voorselectie tender Kavel C/D Podium Lelylaan (bijlage 2) volledig en zonder dat er wijzigingen aan de voorgedrukte tekst zijn aangebracht ingevuld en rechtsgeldig ondertekend te zijn. Bij door de gemeente geconstateerde onvolledigheid of andere gebreken in de wijze van aanlevering van de gevraagde informatie zal de betreffende inschrijver éénmalig in de gelegenheid worden gesteld om dit gebrek te herstellen waarbij het nadrukkelijk niet is toegestaan om onderdelen van de inschrijving die geen betrekking hebben op het door de gemeente geconstateerde gebrek inhoudelijk te wijzigen. De inschrijver wordt daarover uiterlijk 16 november 2021 schriftelijk op de hoogte gebracht en dient binnen vijf werkdagen dit gebrek te herstellen. Is daarna naar het oordeel van de gemeente nog steeds sprake van een gebrek, dan wordt de inschrijver uitgesloten van verdere deelname aan de selectieprocedure. Inschrijvingen die om andere reden niet voldoen, zoals - doch niet uitsluitend - ontvangst van een inschrijving ná de sluitingsdatum, het ontbreken van het Inschrijfformulier voorselectie tender Kavel C/D Podium Lelylaan of het ontbreken van één van de bijlagen zoals genoemd onder 2 tot en met 6 of ingeval van een voorwaardelijke inschrijving, worden zonder meer uitgesloten van deelname.

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

Onkostenvergoeding voorselectie

Voor deelname aan de voorselectie ontvangt de inschrijver geen onkostenvergoeding.

3.2 Minimale eisen voorselectie

De voorselectie heeft als doel de maximaal drie meest geschikte kandidaten voor te selecteren voor de definitieve selectieronde. Voor de hele selectieprocedure zijn minimale eisen van toepassing, waarmee de inschrijver onvoorwaardelijk akkoord dient te gaan door het ondertekenen van het Inschrijfformulier voorselectie tender kavel C/D Podium Lelylaan (bijlage 2). Alleen inschrijvingen die voldoen aan die minimale eisen mogen deelnemen aan de voorselectieronde.

Voor een geldige inschrijving dient in ieder geval tijdig het volledig ingevulde en rechtsgeldig ondertekende Inschrijfformulier voorselectie tender Kavel C/D Podium Lelylaan (bijlage 2) alsmede de gevraagde informatie als bedoeld in paragraaf 3.1 onder Aanleveren, te worden ingeleverd. Onverlet latend de mogelijkheid tot herstel zoals hiervoor onder paragraaf 3.1 onder Aanleveren beschreven, zal een inschrijver die geen geldige inschrijving heeft gedaan worden uitgesloten van deelname aan de selectieprocedure.

Met het correct invullen en ondertekenen van het Inschrijfformulier voorselectie tender Kavel C/D Podium Lelylaan verklaart inschrijver zich uitdrukkelijk en zonder meer aan de volgende eisen te zullen voldoen dan wel te conformeren:

1. Indienen van een visie op ruimtelijke, gebruiks- en woonkwaliteit die past binnen de opgave zoals beschreven in deze brochure inclusief het Kavelpaspoort (bijlage 1);
2. Indienen van een visie op duurzaamheid die past binnen de opgave zoals beschreven in deze brochure inclusief het Kavelpaspoort;
3. Het gestelde in het Kavelpaspoort, waaronder de programmatische eisen voor de ontwikkeling van kavel C/D;
4. De minimale erfpachtgrondwaarde zoals gesteld in Hoofdstuk 1, onder paragraaf Erfpachtgrondwaarde;
5. Een bieding voor de optievergoeding van ten minste € 150.000,-;
6. De gemeente zal het monumentale gebouw op kavel C/D (adres Schipluidenlaan 12) aan nog te selecteren erfpachter leveren in de staat waarin het gebouw zich bevindt ten tijde van de levering van de kavel inclusief de in, aan of op het gebouwde aanwezige zichtbare of onzichtbare bouwkundige, constructieve, installatietechnische en/of andere gebreken (gebreken aan kabels en leidingen, installaties, houtzwam of andere aantastingen, schaden ten gevolge van lekkages, asbest of asbest houdende producten en dergelijke). Dergelijke mogelijke gebreken zijn voor rekening en risico van de erfpachter.

Mocht een inschrijver naar het oordeel van de gemeente op enige wijze blijf hebben gegeven niet zonder meer aan deze eisen te zullen voldoen of zich daaraan te conformeren, bijvoor-

beeld door aan zijn inschrijving voorwaarden te verbinden, zal deze inschrijver worden uitgesloten van (verdere) deelname aan de selectieprocedure. De gemeente biedt in dat geval niet de mogelijkheid tot herstel zoals hiervoor onder paragraaf 3.1 onder Aanleveren beschreven.

3.3 Selectiecriteria Voorselectie

In de voorselectie zal elke inzending aan de hand van de volgende selectiecriteria worden beoordeeld:

1. Visie op duurzaamheid;
2. Visie op ruimtelijke, gebruiks- en woonkwaliteit;
3. Referentieprojecten;
4. Invulling organisatie en samenstelling team.

In de onderstaande tabel zijn de maximaal te behalen punten en scores per selectie criterium per inschrijver aangegeven.

Selectiecriteria	Maximaal te behalen punten per selectie criterium per inschrijver	Wegingsfactor per selectie criterium	Maximaal te behalen score per selectie criterium per inschrijver
Visie op duurzaamheid	10	30 %	3,0
Visie op ruimtelijke, gebruiks- en woonkwaliteit	10	50 %	5,0
Referentieprojecten:			
• Referentieproject 1	10	5 %	0,5
• Referentieproject 2	10	5 %	0,5
Invulling organisatie en samenstelling team	10	10 %	1,0
Totaal te behalen maximale score per inschrijver			10,0

In de paragrafen 3.3.1 tot en met 3.3.4 worden de selectiecriteria nader toegelicht en gespecificeerd.

3.3.1 Visie op duurzaamheid (maximaal te behalen score per inschrijver is 3,0)

De inschrijver wordt gevraagd een integrale visie op duurzaamheid voor de te ontwikkelen kavel C/D aan te leveren. In deze visie beschrijft de inschrijver wat duurzaamheid voor de te ontwikkelen kavel betekent, hoe duurzaamheid kan worden vertaald naar, en geïntegreerd in het

nog op te stellen ontwerp (de bebouwing en buitenruimten) en eventueel ook in het toekomstig gebruik en beheer van de ontwikkeling op deze kavel. De locatie van de kavel en de mogelijkheden die de locatie en haar omgeving bieden worden zo mogelijk verwerkt in de visie.

In de visie dienen de volgende thema's herkenbaar te worden behandeld:

1. Energieprestatie en energiesysteem;
2. Duurzame en circulaire materialen;
3. Natuurinclusief bouwen;
4. Hoe de verschillende duurzaamheidsaspecten elkaar op een slimme manier aanvullen al dan niet versterken;
5. Hoe de duurzaamheidsmaatregelen een integraal onderdeel kunnen vormen van de architectuur. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de volgende aspecten: energie, circulair bouwen, natuurinclusief bouwen en regenbestendig bouwen.

Voor de omvang en vorm van de visie op duurzaamheid gelden de volgende eisen: de visie bestaat uit tekst en optioneel ondersteunende afbeeldingen. De visie beslaat maximaal 4 enkelzijdige bedrukte A4-formaat-pagina's inclusief voorblad. Lettertype is Arial 10 pt. of groter.

NB: in het kader van de (latere) definitieve selectieronde zal aan maximaal 3 voorgeselekteerde inschrijvers worden gevraagd om hun visie op duurzaamheid nader uit te werken in o.a. BENG- en MPG-berekeningen.

Beoordeling

De visies op duurzaamheid worden door de selectiecommissie beoordeeld. De visies worden naast elkaar gelegd, onderling vergeleken en op basis daarvan wordt een rangschikking gemaakt. De selectiecommissie zal de mate waarin concrete prestaties en maatregelen worden genoemd (hoe concreter hoe beter), het daarbij getoonde ambitieniveau (hoe hoger de ambitie hoe beter), alsook haar oordeel over de aannemelijkheid (niet aannemelijke prestaties, maatregelen en/of ambitieniveaus leidt tot puntenvermindering voor dit selectie criterium) betrekken in haar beoordeling.

Opgemerkt wordt dat een beoordeling van een visie niet leidt tot een apart puntenaantal per thema, maar dat de thema's in onderlinge samenhang worden beoordeeld en dat de beoordeling van alle thema's tezamen leidt tot één puntenaantal en dus één score voor een visie.

Voor het toekennen van punten en scores aan de inzendingen voor dit selectie criterium wordt gebruik gemaakt van de punten en de bijbehorende scores die zijn aangegeven in de onderstaande tabel:

punten	wegingsfactor	score
10	30%	3,0
8	30%	2,4
6	30%	1,8
4	30%	1,2
2	30%	0,6
0	30%	0,0

Uit de bovenstaande tabel blijkt dat aan de inzendingen voor dit selectiecriterium 0, 2, 4, 6, 8 of 10 punten met corresponderende scores kan worden gegeven.

3.3.2 Visie op ruimtelijke, gebruiks- en woonkwaliteit (maximaal te behalen score per inschrijver is 5,0)

De inschrijver wordt gevraagd een integrale visie te geven op de ruimtelijke, gebruiks- en woonkwaliteit voor kavel C/D op basis van de zes thema's, die hieronder zijn aangegeven:

1. De stedenbouwkundige context en haar invloed op bebouwing op kavel C/D;
2. De meerwaarde van de gevraagde visuele relatie tussen het monumentale hoofdgebouw en de Cornelis Lelylaan voor bijvoorbeeld de bebouwing op kavel C/D en haar omgeving;
3. Karakter en uitstraling;
4. De relatie tussen de bebouwing op kavel C/D en de openbare ruimte;
5. De programmatische mogelijkheden en/of aanknopingspunten voor het verhogen van de gebruiks- en woonkwaliteit;
6. De ruimtelijke inpassing van de duurzaamheidsmaatregelen.

De bovenstaande zes thema's dienen herkenbaar te worden behandeld in de visie.

Met betrekking tot de inhoud, omvang en vorm van een visie op ruimtelijke, gebruiks- en woonkwaliteit gelden nog de volgende eisen:

- Er wordt in deze voorselectieronde uitdrukkelijk gevraagd om een visie, en niet om een ontwerp. De visie omvat tekst en beeldmateriaal. Het in de visie opgenomen beeldmateriaal dient uitsluitend te bestaan uit de volgende twee onderdelen:
 1. Referentiebeelden. Deze referentiebeelden hoeven niet afkomstig te zijn van eigen projecten;
 2. Een handschets die het concept of het idee voor het nog op stellen ontwerp uitdrukt. Deze schets dient te voldoen aan de volgende eisen:
 - De schets is met de hand getekend;
 - De maximum omvang van de schets is 1 enkelzijdig gebruikte A4-formaat-pagina.

- De visie (bestaande uit tekst en beeldmateriaal) beslaat in totaal maximaal 8 enkelzijdig bedrukte A4-formaat-pagina's inclusief voorblad, lettertype Arial 10 pt. of groter.

NB: in de (latere) definitieve selectieronde wordt aan maximaal 3 voorgeselecteerde inschrijvers gevraagd om hun visie op ruimtelijke, gebruiks- en woonkwaliteit uit te werken in een schetsontwerp.

Beoordeling

De visies op ruimtelijke, gebruiks- en woonkwaliteit worden door de selectiecommissie beoordeeld. De visies worden naast elkaar gelegd, onderling vergeleken en op basis daarvan wordt een rangschikking gemaakt. De mate waarin een visie naar het oordeel van de selectiecommissie aansluit bij de opgave (zoals beschreven in de selectiebrochure inclusief het Kavelpaspoort), alsook de mate waarin een visie hierbij meerwaarde biedt, bepaalt het aantal punten en dus ook de score van een visie (hoe beter hoe meer punten).

Opgemerkt wordt dat een beoordeling van een visie niet leidt tot een apart puntenaantal per thema, maar dat de thema's in onderlinge samenhang worden beoordeeld en dat de beoordeling van alle thema's tezamen leidt tot één puntenaantal en dus één score voor een visie.

Voor het toekennen van punten en scores aan de inzendingen voor dit selectiecriterium wordt gebruik gemaakt van de punten en de bijbehorende scores die zijn aangegeven in de onderstaande tabel:

punten	wegingsfactor	score
10	50%	5,0
8	50%	4,0
6	50%	3,0
4	50%	2,0
2	50%	1,0
0	50%	0,0

Uit de bovenstaande tabel blijkt dat aan de inzendingen voor dit selectiecriterium 0, 2, 4, 6, 8 of 10 punten met corresponderende scores kan worden gegeven.

3.3.3 Referentieprojecten (maximaal te behalen score per inschrijver is 1,0)

In de voorselectie wordt de inschrijvers gevraagd naar hun ervaring met soortgelijke projecten, waar de inschrijver (of samenwerkingspartners) zelf bij betrokken is (zijn) of is (zijn) geweest. Hiertoe dient de inschrijver maximaal twee referentieprojecten in te zenden, te weten:

1. Referentieproject 1 met een vergelijkbare complexiteit als het onderhavige project (kavel C/D);

2. Referentieproject 2, waarin sprake is van een transformatie en/of restauratie en/of renovatie van een bestaand (monumentaal) gebouw.

Voorts gelden voor de in te dienen referentieprojecten nog de volgende vereisten:

1. De referentieprojecten moeten ontwikkeld zijn door één of meer van de op het Inschrijfformulier voorselectie tender Kavel C/D Podium Lelylaan aangegeven inschrijver(s);
2. Als u gebruik wilt maken van één of meerdere referentieprojecten van een bouwpartner, dan dient de bouwpartner uitdrukkelijk op het inschrijfformulier formeel als een van de (mede)inschrijvers te worden vermeld en dient deze als zodanig het inschrijfformulier te hebben ondertekend;
3. Referentieprojecten mogen alleen worden aangeleverd in de vorm van (door de inschrijver) ingevulde formats van de Modelformulieren referentieprojecten 1 en 2 (bijlagen 4a en 4b);
4. Alle gegevens die in de formats van de Modelformulieren referentieproject 1 en 2 worden gevraagd dienen te worden ingevuld;
5. De maximale omvang van de in te dienen stukken (tekst en afbeeldingen) per referentieproject is 4 enkelzijdige bedrukte A4-formaat-pagina's inclusief voorblad, lettertype Arial 10 pt. of groter.

Beoordeling

De ingezonden referentieprojecten worden beoordeeld door de selectiecommissie. De referentieprojecten worden naast elkaar gelegd, onderling vergeleken en op basis daarvan wordt een rangschikking gemaakt. Beoordeeld wordt in welke mate de ingediende referentieprojecten en daarbij opgedane ervaring van een inschrijver aansluit bij de (aard van de) opgave zoals beschreven in deze selectiebrochure inclusief het Kavelpaspoort. Hoe beter deze - naar het oordeel van de selectiecommissie - aansluit, hoe hoger het puntenaantal en dus de score.

Voor het toekennen van punten en scores aan referentieproject 1 wordt gebruik gemaakt van de punten en de bijbehorende scores die zijn aangegeven in de onderstaande tabel:

punten	wegingsfactor	score
10	5%	0,5
8	5%	0,4
6	5%	0,3
4	5%	0,2
2	5%	0,1
0	5%	0,0

Uit de bovenstaande tabel blijkt dat aan de inzendingen voor 'referentieproject 1' 0, 2, 4, 6, 8 of 10 punten met corresponderende scores kan worden gegeven.

Voor het toekennen van punten en scores aan referentieproject 2 wordt gebruik gemaakt van de punten en de bijbehorende scores die zijn aangegeven in de onderstaande tabel:

punten	wegingsfactor	Score
10	5%	0,5
8	5%	0,4
6	5%	0,3
4	5%	0,2
2	5%	0,1
0	5%	0,0

Uit de bovenstaande tabel blijkt dat aan de inzendingen voor 'referentieproject 2' 0, 2, 4, 6, 8 of 10 punten met corresponderende scores kan worden gegeven.

De scores van referentieproject 1 en referentieproject 2 vormen bij elkaar opgeteld de totaal-score voor het selectie criterium 'referentieprojecten'.

3.3.4 Invulling organisatie en samenstelling team (maximaal te behalen score per inschrijver is 1,0)

In de voorselectie wordt aan de inschrijvers gevraagd om een toelichting te geven bij de volgende onderwerpen:

1. De wijze waarop de organisatie voor het onderhavige project wordt ingericht en hoe deze organisatie bijdraagt aan het haalbaar maken van het plan van de inschrijver;
2. De samenstelling van het team dat voor het onderhavige project wordt ingezet;
3. Risicoanalyse: benoem de drie belangrijkste risico's die u ziet voor het op succesvolle wijze ontwikkelen van kavel C/D, alsook de beheersmaatregelen die u voor deze risico's wilt inzetten.

Voor de omvang en vorm van een inzending voor het selectie criterium 'invulling organisatie en samenstelling team' gelden de volgende eisen: de inzending bestaat maximaal 3 enkelzijdig bedrukte A4-formaat-pagina's inclusief voorblad, lettertype is Arial 10 pt. of groter.

Beoordeling

De inzendingen voor het selectie criterium 'invulling organisatie en samenstelling team' worden door de selectiecommissie beoordeeld. De inzendingen worden naast elkaar gelegd, onderling vergeleken en op basis daarvan wordt een rangschikking gemaakt. De mate waarin een inzending naar het oordeel van de selectiecommissie aansluit bij de (aard van de) opgave

(zoals beschreven in de selectiebrochure inclusief het Kavelpaspoort), alsook de mate waarin een inzending hierbij meerwaarde biedt, bepaalt het aantal punten en dus ook de score van de inzending (hoe beter hoe meer punten).

Voor het toekennen van punten en scores aan de inzendingen voor dit selectiecriterium wordt gebruik gemaakt van de punten en de bijbehorende scores die zijn aangegeven in de onderstaande tabel:

punten	wegingsfactor	score
10	10%	1,0
8	10%	0,8
6	10%	0,6
4	10%	0,4
2	10%	0,2
0	10%	0,0

Uit de bovenstaande tabel blijkt dat aan de inzendingen voor dit selectiecriterium 0, 2, 4, 6, 8 of 10 punten met corresponderende scores kan worden gegeven.

3.4 Beoordeling

In de voorselectie zal de selectiecommissie maximaal 3 inschrijvers voorselecteren op basis van de behaalde scores op de selectiecriteria. Deze voorgeselecteerde inschrijvers gaan door naar de definitieve selectieronde. De overige niet voorgeselecteerde inschrijvingen komen te vervallen.

3.5 Voorselectie

De punten die een inschrijver scoort op de selectiecriteria vormen, na toepassing van de aangegeven wegingsfactoren, zijn totaalscore in de voorselectie. De totaalscore van een inschrijver wordt op 1 cijfer achter de komma afgerond. Degene die met zijn totaalscore tot de groep van maximaal drie inschrijvers met de hoogste scores behoort, wordt voorgeselecteerd voor de definitieve selectieronde. De inschrijvers die niet tot deze groep behoren, gaan niet door naar de definitieve selectieronde. Hun inschrijvingen komen te vervallen.

Indien twee of meer inschrijvers, die op grond van hun totaalscore tot de groep van inschrijvers met de hoogste scores behoren, een gelijke score hebben behaald en het maximale aantal van drie voorgeselecteerde inschrijvers daardoor wordt overschreden, dan gaat (gaan) de gelijk scorende inschrijver(s) die het hoogst heeft (hebben) gescoord op selectiecriterium 'Visie op ruimtelijke, gebruiks- en woonkwaliteit' door naar de definitieve selectieronde totdat

het maximale aantal van drie voorgeselecteerde inschrijvers is bereikt. Indien twee of meerdere inschrijvers vervolgens ook op selectiecriterium 'Visie op duurzaamheid' dezelfde score hebben behaald, waardoor er nog steeds sprake is van overschrijving van het maximale aantal van drie voorgeselecteerde inschrijvers, zal loting door de notaris uitwijzen wie van hen doorgaat (gaan) naar de definitieve selectieronde totdat het maximale aantal van drie voorgeselecteerde inschrijvers is bereikt. De inschrijving van alle gelijk scorende inschrijvers die op grond van bovenstaande regeling niet doorgaan naar de definitieve selectieronde, komt te vervallen.

4. Definitieve selectie

4.1 Inschrijving definitieve selectie

De definitieve selectie heeft als doel het gunnen van een optie op de in erfpacht uit te geven kavel C/D aan de voorgeselecteerde inschrijver die in de definitieve selectieronde de hoogste totaalscore heeft behaald. De gunningscriteria zijn:

1. Schetsontwerp;
2. Globale restauratie- en renovatieaanpak;
3. Duurzaamheid;
4. Geboden optievergoeding.

Locatiebezoek

In de definitieve selectieronde is er een gelegenheid om onder begeleiding de locatie van het voormalige Calvijn met Junior College te bezoeken. Hierbij worden ook een aantal gebouwdelen voor bezoek opengesteld. Datum en tijdstip waarop dit mogelijk is zal de gemeente nader bekend maken (via TenderNed). Omwille van logistieke redenen zal de gemeente nog aangeven hoeveel personen per inschrijver maximaal welkom zijn. Inschrijvers worden gevraagd hun komst te bevestigen. Gedurende het bezoek aan het pand is er geen gelegenheid tot het stellen van vragen. Eventuele vragen dient u te stellen via www.tenderned.nl gedurende de termijn van de vragenronde.

Vragenronde

De gemeente biedt de voorgeselecteerde inschrijvers de mogelijkheid tot het stellen van vragen. Dit is mogelijk tot en met 21 januari 2022 en vindt uitsluitend plaats via TenderNed. Alle bij TenderNed binnengekomen vragen worden tegelijkertijd verwoord en beantwoord in een geanonimiseerd vraag- en antwoorddocument (Nota van Inlichtingen). Dit document is vanaf 11 februari 2022 voor iedereen te raadplegen via www.tenderned.nl.

Aanleveren

Inschrijven voor de definitieve selectie is mogelijk vanaf 13 december 2021 en tot en met 4 maart 2022, uiterlijk om 23:59 uur. Op de laatstgenoemde datum en tijdstip dient de inschrijving voor de definitieve selectieronde door de gemeente ontvangen te zijn. Inschrijvingen dienen uitsluitend digitaal aangeleverd te worden via www.tenderned.nl. De voorgeselecteerde inschrijver dient daarbij de volgende documenten aan te leveren:

1. Volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Inschrijfformulier definitieve selectie tender kavel C/D Podium Lelylaan (bijlage 3) inclusief optiebod;
2. Volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Formulier Wet Bibob en vastgoed-transacties (bijlage 17 en 17a, hierna: Bibob-formulier) inclusief gevraagde bijlagen; Indien een combinatie zich inschrijft, dienen alle partijen die het Inschrijfformulier hebben ingevuld eveneens het Bibob-formulier (inclusief bijlagen) in te vullen en rechtsgeldig te ondertekenen;
3. Voor het gunningscriterium 'schetsontwerp' een schetsontwerp voor kavel C/D, inclusief ondersteunende toelichtingen, waaronder programma en aantallen. Het aan te leveren schetsontwerp inclusief ondersteunende toelichtingen beslaat maximaal 15 enkelzijdig bedrukte A3-formaat-pagina's inclusief voorblad, lettertype Arial 10 pt. of groter. Het schetsontwerp inclusief ondersteunende toelichtingen bevat in elk geval (d.w.z. niet limitatief en in willekeurige volgorde) de volgende onderdelen:
 - a. Programmatabel (in BVO en GO) voor het gebouw, uitgesplitst in de diverse aanwezige functiecategorieën, waaronder: middeldure huurwoningen, vrije sector koop- of huurwoningen, Broedplaats inclusief een uitsplitsing van de broedplaatsfuncties 'onzelfstandige woonruimten' en 'overige ruimten', Gezondheidscentrum, Werkatelier (meedoenlocatie), Buurtkamer, (fiets- scooter- en auto)parkeren, technische ruimten, met de bijbehorende parkeerbehoefte;
 - b. Plattegronden van de diverse bouwlagen, inclusief daklaag (schaal ten minste 1:300 of groter, bijv. 1:200) met principe plattegronden (schaal 1:100) van de meest voorkomende woningtypes;
 - c. Impressie van het daklandschap van de bebouwing;
 - d. Impressie van hoe water en groen onderdeel uitmaken van het schetsontwerp;
 - f. Toelichting op hoe de bebouwing past in, en ruimtelijk reageert op de omgeving;
 - g. Toelichting op hoe de oud- en nieuwbouw ruimtelijk en architectonisch op elkaar reageren volgens de thematiek '*verbinden en losmaken*' van Ingwersen;
 - h. Toelichting op hoe de bebouwing intern georganiseerd is, waar functies zich bevinden en hoe de relatie is tussen het (woon)programma en de (private) ruimte tussen het bestaande gebouw en de nieuwbouw, alsook de hoe de relatie tussen het (woon)programma en de openbare ruimte is;
 - i. Minimaal één dwars- en lengtedoorsnede over de gehele kavel C/D;

- j. Relevante gevelaanzichten (schaal minimaal 1:300);
 - k. Minimaal vier impressies vanaf maaiveldniveau (vanaf de Cornelis Lelylaan, vanuit het openbare westelijk hof, vanuit het openbare zuidelijk hof, vanuit de ruimte tussen oud- en nieuwbouw);
 - l. Een puntsgewijze omschrijving van de gepresenteerde ruimtelijke, gebruiks- en woonkwaliteit. Deze punten dienen letterlijk te beschrijven welke aspecten van het ontwerp essentieel zijn om de beoogde ruimtelijke, gebruiks- en woonkwaliteit te realiseren;
 - m. Beschrijving van het beoogde architectonisch beeld, eventueel voorzien van referentiebeelden, en met inzicht in materialen, kleurgebruik, beeldkwaliteit en veroudering;
- 4. Voor het gunningscriterium 'globale restauratie- en renovatieaanpak' zie paragraaf 4.3.2 voor de aan te leveren stukken;
 - 5. Voor het gunningscriterium 'duurzaamheid' zie paragraaf 4.3.3 voor de aan te leveren stukken.

Bij vraag 8 en 9 van het Bibob-formulier (Formulier Wet Bibob en vastgoedtransacties) wordt gevraagd naar respectievelijk de financiering van de vastgoedtransactie en de eindgebruiker/belegger van het vastgoed. Indien de financiering of eindgebruiker/belegger bij de inschrijving al bekend is dan dient dat te worden aangegeven. Indien financiering op het moment van de inschrijving nog niet bekend is, dient bij vraag 8 in ieder geval te worden aangegeven op welke manier de financiering zal plaatsvinden en dient dit zoveel mogelijk met bewijsstukken te onderbouwd te worden. Ditzelfde geldt voor de eindgebruiker/belegger bij vraag 9. Uiterlijk bij de definitieve erfpachtaanbieding dient de concrete informatie over de uiteindelijke financiering en/of uiteindelijke eindgebruiker/belegger aan de gemeente te worden verstrekt. Laat de definitief geselecteerde inschrijver dat na of indien de verstrekte informatie naar het oordeel van de gemeente onvoldoende is, dan kan dat tot gevolg hebben dat er een negatief Bibob advies volgt waardoor er geen optieovereenkomst met de gemeente tot stand komt.

Na ontvangst van de inschrijving voor de definitieve selectie ontvangt de voorgeselecteerde inschrijver een ontvangstbevestiging via TenderNed. De gemeente beoordeelt vervolgens de geldigheid van de inschrijving door beide ingeleverde formulieren en de bijgesloten pagina's te beoordelen op volledigheid en eventuele gebreken in de wijze van aanlevering van de gevraagde informatie. Zo dienen de beide formulieren volledig en zonder dat er wijzigingen aan de voorgedrukte tekst zijn aangebracht ingevuld en rechtsgeldig ondertekend te zijn. Bij door de gemeente geconstateerde onvolledigheid of andere gebreken in de wijze van aanlevering van de gevraagde informatie zal de betreffende voorgeselecteerde inschrijver éénmalig in de gelegenheid worden gesteld om dit gebrek te herstellen. De voorgeselecteerde inschrijver wordt daarover uiterlijk 25 maart 2022 schriftelijk op de hoogte gebracht en dient binnen vijf werkdagen het gebrek te herstellen waarbij het nadrukkelijk niet is toegestaan om onderdelen van de inschrijving die geen betrekking hebben op het door de gemeente geconstateerde

gebrek inhoudelijk te wijzigen. Is daarna naar het oordeel van de gemeente nog steeds sprake van een gebrek, dan wordt de voorgeselecteerde inschrijver uitgesloten van verdere deelname aan de selectieprocedure. Inschrijvingen die om andere reden niet voldoen, zoals - doch niet uitsluitend - ontvangst van een inschrijving ná de sluitingsdatum met bijbehorend sluitingstijdstip, het ontbreken van het Inschrijfformulier definitieve selectieprocedure tender kavel C/D Podium Lelylaan, het Bibob-formulier of één van de bijlagen zoals hiervoor genoemd onder 2 tot en met 5 of ingeval van een voorwaardelijke inschrijving, worden zonder meer uitgesloten van deelname.

Als in definitieve selectie onderdelen zitten die een uitwerking zijn van de voorselectie, dan geldt hiervoor het volgende: voor de documenten zoals hiervoor genoemd geldt dat deze een nadere uitwerking dienen te zijn van de inschrijving zoals deze is gedaan bij de voorselectie. Indien de gemeente beoordeelt dat dat niet het geval is, wordt de voorgeselecteerde inschrijver uitgesloten van deelname aan de definitieve selectie. Hiervoor is het hiervoor genoemde herstel niet mogelijk.

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

De voorgeselecteerde inschrijver die naar het oordeel van de gemeente de beste inschrijving voor de definitieve selectie heeft gedaan, is de beoogde winnaar van de selectieprocedure en daarmee de beoogde contractpartij voor de gemeente.

4.2 Minimale eisen definitieve selectie

- a) Voor een geldige inschrijving dient in ieder geval het volgende tijdig te worden ingeleverd:
- Het volledig ingevulde en rechtsgeldig ondertekende Inschrijfformulier definitieve selectieprocedure tender kavel C/D Podium Lelylaan (bijlage 3) en de gevraagde informatie als bedoeld in paragraaf 4.1 onder Aanleveren;
 - Het volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Bibob-formulier inclusief gevraagde bijlagen.

Indien een combinatie zich voor de selectieprocedure inschrijft, dienen alle daarin participerende partijen die het Inschrijfformulier definitieve selectieprocedure tender kavel C/D Podium Lelylaan hebben ingevuld en rechtsgeldig hebben ondertekend, eveneens het Bibob-formulier in te vullen en rechtsgeldig te ondertekenen. Onverlet latend de mogelijkheid tot herstel zoals hiervoor in paragraaf 4.1 onder Aanleveren beschreven, zal een inschrijver die geen geldige inschrijving heeft gedaan worden uitgesloten van (verdere)

deelname aan de selectieprocedure. Voorts geldt dat hetgeen is ingediend bij de definitieve selectie een nadere uitwerking dient te zijn van hetgeen is ingediend bij de voorselectie.

- b) Met het invullen en ondertekenen van het Inschrijfformulier definitieve selectieprocedure tender kavel C/D Podium Lelylaan en het Bibob-formulier (voorwaardelijk voor een gelidige inschrijving die in behandeling wordt genomen) verklaart de voorgeselecteerde inschrijver uitdrukkelijk en zonder meer aan de volgende eisen te zullen voldoen:
- De inzending voor het schetsontwerp, zoals gevraagd in de gunningscriteria (paragraaf 4.3.1), past binnen de opgave zoals beschreven in deze selectiebrochure inclusief het Kavelpaspoort;
 - De inzending voor de globale restauratie- en renovatieaanpak, zoals gevraagd in de gunningscriteria (paragraaf 4.3.2), past binnen de opgave zoals beschreven in deze selectiebrochure inclusief het Kavelpaspoort;
 - De inzending voor duurzaamheid inclusief de door inschrijver in te vullen tabel 2 van het Puntensysteem voor Natuurinclusief bouwen (bijlage 5), zoals gevraagd in de gunningscriteria (paragraaf 4.3.3), past binnen de opgave zoals beschreven in deze selectiebrochure inclusief het Kavelpaspoort;
 - De bieding voor de optievergoeding is niet lager is dan het drempelbedrag zoals aangegeven in paragraaf 4.3.4.

Mocht een voorgeselecteerde inschrijver naar het oordeel van de gemeente op enige wijze blijk hebben gegeven niet zonder meer aan deze eisen te zullen voldoen, bijvoorbeeld door aan zijn inschrijving voorwaarden te verbinden, zal deze voorgeselecteerde inschrijver worden uitgesloten van (verdere) deelname aan de selectieprocedure. De gemeente biedt in dat geval niet de mogelijkheid tot herstel zoals hiervoor onder paragraaf 4.1 Aanleveren beschreven.

4.3 Gunningscriteria definitieve selectie

In de definitieve selectie worden vier gunningscriteria gehanteerd, te weten:

1. Schetsontwerp;
2. Globale restauratie- en renovatieaanpak;
3. Duurzaamheid;
4. Geboden optievergoeding.

In de onderstaande tabel zijn de maximaal te behalen scores per gunningscriterium per inschrijver aangegeven.

Gunningscriteria	Maximaal te behalen score per criterium per inschrijver
Schetsontwerp	45
Globale restauratie- en renovatieaanpak	15
Duurzaamheid	30
Geboden optievergoeding	10
Totaal te behalen maximale score per inschrijver	100

In de paragrafen 4.3.1 tot en met 4.3.4 worden de gunningscriteria nader toegelicht en gespecificeerd.

4.3.1 Schetsontwerp

Zoals aangegeven in paragraaf 3.3.2 dienen de voorgeselecteerde inschrijvers hun visie op ruimtelijke, gebruiks- en woonkwaliteit (uit de voorselectieronde) in de definitieve selectieronde uit te werken in een schetsontwerp.

Het gunningscriterium 'schetsontwerp' is opgebouwd uit de volgende onderdelen (sub gunningscriteria):

1. Stedenbouwkundige opzet;
2. Architectuur;
3. Woon- en gebruikskwaliteit.

In de onderstaande tabel wordt een nadere toelichting gegeven bij de drie sub gunningscriteria van het gunningscriterium 'schetsontwerp'. Tevens wordt de maximaal te behalen score per sub gunningscriterium per inschrijver aangegeven.

Sub gunningscriterium	Maximaal te behalen score per sub gunningscriterium, per inschrijver
1. Stedenbouwkundige opzet - De wijze waarop het ontwerp zich voegt in de stedenbouwkundige context. - De wijze waarop en de mate waarin het ontwerp bijdraagt aan het beoogde luwe woonklimaat aan het openbare hof. - De wijze waarop de beoogde visuele relatie tussen het monumentale hoofdgebouw en Cornelis Lelylaan tot stand is gebracht, alsook de wijze waarop de visuele relatie bijdraagt aan de kwaliteit van de omliggende openbare ruimte.	15
2. Architectuur - De wijze waarop het ontwerp reageert op de thematiek van de architectuur van Ingwersen (waaronder 'verbinden en loslaten'). - De wijze waarop de gewaardeerde elementen van het monumentale hoofdgebouw worden ingezet ten behoeve van de verhoging van de kwaliteit van het nieuwe ensemble (van het bestaande hoofdgebouw en nieuwbouw). - De wijze waarop de voorgestelde oplossingen, maatregelen en/of ingrepen op het gebied van duurzaamheid bijdragen aan de integrale ruimtelijke kwaliteit van het ontwerp.	15
3. Woon- en gebruikskwaliteit - De wijze waarop de voorgestelde ontsluitingsstructuur van het ontwerp bijdraagt aan het vergroten van de	15

kansen voor ontmoeting voor de bewoners van het ensemble. - De wijze waarop en de mate waarin de voorgestelde verdeling c.q. positionering van het programma bijdraagt aan de gebruiks- en woonkwaliteit van het ontwerp. - De wijze waarop de overgang(en) tussen het openbare en niet-openbare domein in en het rond het ontwerp wordt vormgegeven. Hierbij wordt met name gelet op de volgende aspecten: de leesbaarheid van de openbare en niet-openbare delen; voldoende privacy voor de bewoners; de kansen voor ontmoeting van de bewoners; de ruimtelijke kwaliteit van de overgang.	
--	--

Beoordeling

De inzendingen voor het gunningscriterium 'schetsontwerp' worden door de selectiecommissie beoordeeld. Het materiaal dat wordt beoordeeld is het door de inschrijver aan te leveren schetsontwerp inclusief bijbehorende toelichtingen. De mate waarin een inzending naar het oordeel van de selectiecommissie aansluit bij de opgave (zoals beschreven in de selectiebrochure inclusief het Kavelpaspoort), alsook de mate waarin een inzending hierbij meerwaarde biedt, bepaalt de score van de inzending (hoe beter hoe hoger de score). De maximaal te behalen score voor dit gunningscriterium voor een inschrijver is 45.

4.3.2 Globale restauratie- en renovatieaanpak

Aan de inschrijvers wordt gevraagd om, in aanvulling op schetsontwerp, een globale restauratie- en renovatieaanpak voor het bestaande gebouw aan te leveren conform de in deze paragraaf opgenomen specificatie.

Het gunningscriterium 'globale restauratie- en renovatieaanpak' is opgebouwd uit twee onderdelen (sub gunningscriteria), te weten: inpassing functies; en restauratie en renovatie gevelfragmenten. In de onderstaande tabel wordt een nadere toelichting gegeven bij deze sub gunningscriteria. Tevens wordt de maximaal te behalen score per sub gunningscriterium per inschrijver aangegeven.

Sub gunningscriterium	Maximaal te behalen score per sub gunningscriterium, per inschrijver
1. Inpassing functies De wijze waarop en de mate waarin de verdeling van de functies in het monument het ontsluitingsprincipe (hoofdtreppenhuis, corridors) en de ruimtelijkheid (aula en verdeelhal) respecteert en/of versterkt.	7,5
2. Restauratie en renovatie gevelfragmenten De wijze waarop de in dit sub gunningscriterium gevraagde gevelfragmenten worden gerestaureerd en/of gerenoveerd. (zie punt 2. lid a. en b. van deze paragraaf voor de specificatie van de gevraagde gevelfragmenten). Achterliggende doelstelling bij dit sub gunningscriterium is dat het bestaande gebouw haar architectonische uitstraling behoudt en tegelijkertijd kan voldoen aan de eisen van de huidige tijd.	7,5

Ten behoeve van de bovengenoemde sub gunningscriteria dienen de inschrijvers het volgende aan te leveren:

1. Inpassing functies: een toelichting in woord en beeld bij de wijze waarop de te realiseren functies in het bestaande gebouw worden ingepast. Hiertoe dient de inschrijver het volgende aan te leveren:
 - Alle plattegronden van het bestaande gebouw, waarin de positionering c.q. inpassing van te realiseren functies in het bestaande gebouw duidelijk leesbaar is. De schaal van de plattegronden is 1:300 of groter (bijv. 1:200). De plattegronden dienen te worden aangeleverd op enkelzijdig bedrukte A3-formaat-pagina's met lettertype Arial 10 pt. of groter;
 - Een geschreven toelichting bij de positionering c.q. inpassing van de functies in het bestaande gebouw van maximaal één enkelzijdig bedrukte A4-formaat-pagina inclusief voorblad met lettertype Arial 10 pt. of groter.

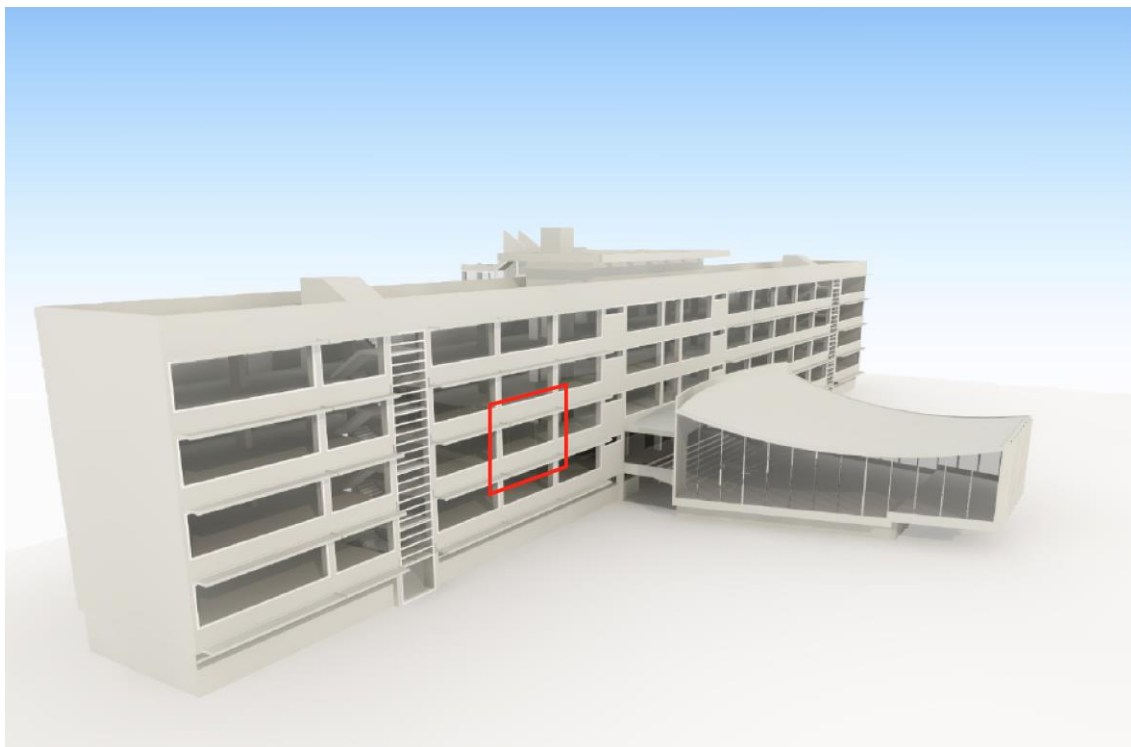
Optioneel is het toegestaan om, aanvullend op het bovengenoemde, 1 artist-impression van het interieur van de aula en/of de verdeelhal in te dienen op maximaal één enkelzijdig bedrukte A4-formaat-pagina inclusief voorblad met lettertype Arial 10 pt. of groter.

2. Restauratie en renovatie gevelfragmenten: een toelichting in woord en beeld bij de wijze waarop de volgende gevelfragmenten worden gerestaureerd en/of gerenoveerd:
 - a. Het gevelfragment dat binnen de rode omlijning op figuur 6 is aangegeven. Gevraagd wordt om zowel een restauratie- en/of renovatie-toelichting (in woord en beeld) voor de buitengevel als voor de binnengevel (in het gebouw) van ditzelfde fragment te geven;
 - b. Een door de inschrijver te kiezen (kenmerkend) ander gevelfragment van het bestaande gebouw.

De inschrijver dient hiertoe het volgende aan te leveren:

- Maximaal 2 enkelzijdig bedrukte A3-formaat-pagina's inclusief voorblad, lettertype Arial 10 pt. of groter, met daarop: tekeningen en/of verbeeldingen van de bovengenoemde gevelfragmenten (a. en b.). Op deze tekeningen en/of verbeeldingen dient in ieder geval het materiaalgebruik van de zichtbare gebouwdelen na de restauratie en/of renovatie te worden vermeld. Voorts is het wenselijk om ook overige relevante informatie te vermelden en/of te verbeelden met betrekking tot de restauratie en/of renovatie. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de wijze van isoleren, installatietechniek, bouwtechniek, klimaatbeheersing e.d.
- Maximaal één enkelzijdig bedrukte A4-formaat-pagina inclusief voorblad, lettertype Arial 10 pt. of groter, met daarop een toelichting op:
 - de wijze waarop wordt gezorgd dat de architectonische uitstraling van de betreffende gebouwdelen wordt gerespecteerd;
 - de wijze waarop kan worden gezorgd dat de betreffende gebouwdelen voldoen aan eisen van de huidige tijd. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de vigerende wet- en regelgeving, het ontwerp- en bouwproces, de wijze van isoleren, installatietechniek, bouwtechniek, klimaatbeheersing e.d.

NB: na de gunning van de optieovereenkomst wordt aan de geselecteerde inschrijver gevraagd om de bij de tender ingediende globale restauratie- en renovatieaanpak uit te werken en aan te vullen tot een Restauratievisie conform de Uitvoeringsrichtlijn Restauratievisie en Ontwerp (URL1001) van de Stichting Erkende Restauratiekwaliteit Monumenten (ERM).



Figuur 6. Aanduiding gevelfragment

Beoordeling

De inzendingen voor het gunningscriterium 'globale restauratie- en renovatieaanpak' worden door de selectiecommissie beoordeeld. De mate waarin een inzending naar het oordeel van de selectiecommissie aansluit bij de opgave (zoals beschreven in de selectiebrochure inclusief het Kavelpaspoort), alsook de mate waarin een inzending hierbij meerwaarde biedt, bepaalt de score van de inzending (hoe beter hoe hoger de score). De maximaal te behalen score voor dit gunningscriterium voor een inschrijver is 15.

4.3.3 Duurzaamheid

In de definitieve selectieronde dienen de voorgeselecteerde inschrijvers hun eerder ingediende visies op duurzaamheid (uit de voorselectieronde) nader uit te werken en te concretiseren: de inschrijvers worden uitgedaagd om zo goed mogelijk te scoren op BENG (Bijna Energie Neutrale Gebouwen) en MPG (Milieu Prestatie Gebouwen). Daarnaast wordt gevraagd om invulling te geven aan de minimeis voor natuurinclusief bouwen.

Het gunningscriterium 'duurzaamheid' bestaat uit de volgende onderdelen (sub gunningscriteria):

1. Energieprestatie: BENG;
2. Energieprestatie: toelichting op BENG-berekeningen;
3. MPG-waarde en MPG-berekening;

4. Toelichting op materialisering.

In de onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van de maximaal te behalen scores per sub gunningscriterium per inschrijver.

Sub gunningscriterium (vet gedrukt)	Maximaal te behalen score per sub (sub) gunningscriterium, per inschrijver
Energieprestatie: BENG	15
BENG ₁	5
BENG ₂	5
BENG ₃	5
Energieprestatie: toelichting op BENG-berekeningen	3
MPG-waarde en MPG-berekening	9
Toelichting op materialisering	3
Totaal	30

Onderstaand volgt een nadere uitleg en specificatie van de bovenvermelde sub gunningscriteria en de minimumeis voor natuurinclusief bouwen.

1. Energieprestatie: BENG (maximaal te behalen score per inschrijver is 15)

De inschrijver dient voor het gehele woonprogramma in de nieuwbouw de BENG_{1,2} en 3- waarden aan te leveren met onderbouwende BENG-berekeningen. Het te transformeren bestaande gebouw wordt hier dus buiten beschouwing gelaten. Onder het gehele woonprogramma verstaan we in dit geval: de middeldure huurwoningen en de vrije sector huur- of koopwoningen exclusief de volgende programmaonderdelen:

- parkeervoorzieningen (voor auto, fiets en scooter);
- geclusterde woningbergingen;
- de onzelfstandige woonruimten van Broedplaats.

De inschrijver dient de volgende berekeningen aan te leveren:

1. Berekening van de maximale energiebehoefte in kWh per m² per jaar;
2. Berekening van het primair fossiel energiegebruik in kWh m² per jaar;
3. Berekening van het aandeel hernieuwbare energie;
4. TO-juli berekening.

Voor de aan te leveren BENG-berekeningen en gelden nog de volgende eisen:

- Bij het opstellen van de BENG-berekeningen dient op correcte wijze gebruik te worden gemaakt van NTA 8800 met de benodigde kwaliteitsverklaringen goedgekeurd door BCRG;
- De BENG-berekeningen zijn gebaseerd op het ingediende schetsontwerp met bijbehorende toelichtingen, hoeveelheden en overige specificaties;
- In de BENG-berekeningen dient uit te worden gegaan van een aansluiting van de bebouwing (bestaand en nieuwbouw) op het aanwezige stadswarmtenet conform de Overeenkomst stadswarmtelevering Amsterdam Nieuw-West (bijlage 16) Zie verder het Kavelpaspoort (bijlage 1) voor de nadere eisen met betrekking tot de stadswarmte-aansluiting;
- De in te dienen BENG-waarden mogen niet slechter zijn (minder ambitieus) dan de BENG-waarden uit de voorselectieronde indien de inschrijver in de voorselectieronde BENG-waarden heeft aangegeven. Beter mag wel.

Op het Inschrijfformulier definitieve selectie tender Kavel C/D Podium Lelylaan (bijlage 3) is de onderstaande tabel opgenomen, die door inschrijver dient te worden ingevuld.

Functie	Indicator	Waarde
Woningbouw in nieuwbouw	BENG 1	kWh/(m ² . jaar)
Woningbouw in nieuwbouw	BENG 2	kWh/(m ² . jaar)
Woningbouw in nieuwbouw	BENG 3	%

NB 1: na de gunning van de optieovereenkomst is de geselecteerde inschrijver in de verdere planuitwerking (en realisatie) gehouden aan het realiseren van de (op het inschrijfformulier) aangegeven BENG-waarden voor het woonprogramma in de nieuwbouw. Tevens dient de geselecteerde inschrijver in de verdere planuitwerking en realisatie energiemaatregelen voor het voorzieningenprogramma in de nieuwbouw toe te passen van ten minste dezelfde kwaliteit als de energiemaatregelen voor het woonprogramma in de nieuwbouw. Dit betreft de isolatiewaarden en het rendement van de toegepaste installaties.

NB2: vanuit praktische overwegingen is het te transformeren bestaande hoofdgebouw buiten beschouwing gelaten in dit sub gunningscriterium (Energieprestatie: BENG). Na de gunning van de optieovereenkomst dient de geselecteerde inschrijver zich in te spannen om tot een optimaal energie-prestatieniveau van het bestaande hoofdgebouw te komen.

Beoordeling

De inzendingen voor het sub gunningscriterium 'energieprestatie: BENG' worden door de selectiecommissie beoordeeld. De juistheid van de ingezonden BENG-berekeningen moet mede blijken uit de aangeleverde toelichting van de inschrijver (zie volgend sub gunningscriterium). Indien naar het oordeel van de selectiecommissie een ingediende BENG-berekening onrealistisch is, dan krijgt de inschrijver een score van nul voor het sub gunningscriterium 'energieprestatie: BENG'.

Indien de inschrijver in de voorselectieronde BENG-waarden heeft aangegeven en (een van de) BENG-waarden uit de definitieve selectieronde zijn slechter (minder ambitieus) dan de in voorselectieronde aangegeven BENG-waarden, dan krijgt de inschrijver een score van nul voor het sub gunningscriterium 'energieprestatie: BENG'. Voorts worden inschrijvingen die niet voldoen aan de wettelijke normen uitgesloten van verdere deelname aan de selectieprocedure. In de onderstaande tabel wordt de scoreverdeling toegelicht:

	BENG ₁	BENG ₂	BENG ₃
Beste waarde	5	5	5
Op één na beste waarde	2	2	2
Slechtste waarde	0	0	0

2. **Energieprestatie: toelichting op BENG-berekeningen (maximaal te behalen score per inschrijver is 3)**

De inschrijvers dienen een toelichting bij de ingediende BENG-berekeningen aan te leveren. In deze toelichting wordt beschreven welke concrete energiemaatregelen zijn toegepast in de ingediende berekeningen.

Voor de omvang en vorm van toelichting gelden de volgende eisen: de toelichting bestaat maximaal 2 enkelzijdige bedrukte A4-formaat-pagina's inclusief voorblad, lettertype is Arial 10 pt. of groter.

Beoordeling

De inzendingen voor het sub gunningscriterium 'Energieprestatie: toelichting op BENG-berekeningen' worden door de selectiecommissie beoordeeld. Bij de beoordeling van de toelichting wordt gekeken of de maatregelen corresponderen met wat er in de BENG-berekeningen is ingevuld en naar de kwaliteit van het casco en het energiesysteem. De scoreverdeling is als volgt:

Best beoordeelde inzending	3
Op één na beste inzending	1
Slechtste inzending	0

3. MPG-waarde en MPG-berekening (maximaal te behalen score per inschrijver is 9)

De inschrijvers dienen een MPG-waarde aan te leveren (uitgedrukt in euro's per m² bvo per jaar), die wordt onderbouwd met een MPG-berekening. In deze berekening dient de gehele nieuwbouw te worden ingevoerd alsof de gehele nieuwbouw uit woningen bestaat, inclusief alle onderdelen zoals fundering. Het bestaande te transformeren gebouw wordt niet meegenomen in de berekening. Onder woningen verstaan we in dit geval: de middeldure huurwoningen en de vrije sector huur- of koopwoningen exclusief de volgende programmaonderdelen:

- parkeervoorzieningen (voor auto, fiets en scooter);
- geclusterde woningbergingen;
- de onzelfstandige woonruimten van Broedplaats.

Zonnepanelen dienen in deze selectieprocedure (tender) niet te worden ingevoerd in de MPG-berekening. De reden hiervan is dat het opwekken van duurzame energie kan leiden tot een hogere MPG-waarde. NB: bij de indiening van de aanvraag omgevingsvergunning dient uiteraard te worden voldaan aan het dan geldende publiekrechtelijke kader. Dit betekent ook dat toegepaste zonnepanelen dan wel moeten worden meegenomen in de MPG-berekening.

Met betrekking tot de in te dienen MPG-waarde en de onderbouwende MPG-berekening gelden nog de volgende eisen:

- De MPG-waarde en de MPG-berekening zijn gebaseerd op het ingediende schetsontwerp met bijbehorende toelichtingen, hoeveelheden en overige specificaties;
- De MPG-berekening voldoet aan de SBK Bepalingsmethode, die is opgesteld door Stichting Bouwkwiteit die de Europese normen EN15804 en 15978 hierbij volgt.

NB: vanuit praktische overwegingen is het te transformeren bestaande hoofdgebouw buiten beschouwing gelaten in dit sub gunningscriterium (MPG-waarden en MPG-berekening). Na de gunning van de optieovereenkomst dient de geselecteerde inschrijver zich in te spannen om tot een optimale MPG-waarde van het bestaande hoofdgebouw te komen.

Beoordeling

De inzendingen voor het sub gunningscriterium 'MPG-waarde en MPG-berekening' worden door de selectiecommissie beoordeeld. De juistheid van de ingezonden MPG-berekening en -waarde moet mede blijken uit de toelichting op de materialisering (zie volgend sub gunningscriterium). Indien naar het oordeel van de selectiecommissie de ingediende MPG-waarde en/of -berekening onrealistisch is, dan krijgt de inschrijver voor dit sub gunningscriterium een score van nul. Voorts worden inschrijvingen die niet voldoen aan de wettelijke normen uitgesloten van verdere deelname aan de selectieprocedure.

Er worden scores gegeven (toegekend) uitsluitend vanaf een MPG-waarde onder 0,8 €/m²/jr. Deze waarde staat als MPG_{norm} opgenomen in de onderstaande formule die gehanteerd wordt om de scores van de inschrijvers te bepalen voor dit sub gunningscriterium. De inschrijving met de beste MPG-waarde krijgt de maximale score voor dit sub gunningscriterium. Als er een negatief getal uit onderstaande formule komt, dan krijgt de inschrijving een score van nul voor dit sub gunningscriterium. Afronding van scoretoekenning gebeurt op één getal achter de komma.

$$\text{Score}_{\text{MPG,inschrijver}} = \text{Score}_{\text{MPG,max}} \frac{\text{MPG}_{\text{norm}} - \text{MPG}_{\text{inschrijver}}}{\text{MPG}_{\text{norm}} - \text{MPG}_{\text{laagste inschrijver}}}$$

In de onderstaande tabel is een voorbeeldberekening van een scoreverdeling opgenomen.

	MPG	Berekening	Behaalde score
Inschrijver a	0,4	$9 * ((0,8 - 0,4) / (0,8 - 0,4))$	9,0
Inschrijver b	0,7	$9 * ((0,8 - 0,7) / (0,8 - 0,4))$	2,3
Inschrijver c	0,5	$9 * ((0,8 - 0,5) / (0,8 - 0,4))$	6,8

4. Toelichting op materialisering (maximaal te behalen score per inschrijver is 3)

De inschrijver dient een toelichting te geven op de materialisering van de nieuwbouw. Als hergebruikte materialen worden toegepast is het gewenst dat deze vermeld worden, waarbij aangegeven wordt om welke percentages het gaat. Er is ruimte om een toelichting te geven op de milieu-impact van innovatieve materialen. Een dergelijke toelichting dient te verifiëren te zijn.

Voor de omvang en de vorm van toelichting gelden de volgende eisen: de toelichting beslaat maximaal 2 enkelzijdige bedrukte A4-formaat-pagina's inclusief voorblad. Lettype is Arial 10 pt. of groter.

Beoordeling

De inzendingen voor het sub gunningscriterium 'toelichting op materialisatie' worden door de selectiecommissie (kwalitatief) beoordeeld, waarbij wordt gekeken naar de duurzaamheid en circulariteit van de materialisering en de kwaliteit van de beschrijving. Daarbij worden het percentage hergebruikt en hernieuwbaar materiaal en toepassing van andere materialen waarvan de duurzaamheid niet goed in de MPG tot uitdrukking komt meegewogen. De scoreverdeling is als volgt:

Best beoordeelde inzending	3
Op één na beste inzending	1
Slechtste inzending	0

5. Ingevuld Puntensysteem Natuurinclusief bouwen (minimumeis drempelwaarde)

De inschrijvingen dienen ten minste 30 punten uit het Puntensysteem voor Natuurinclusief bouwen (bijlage 5) te behalen. De inschrijver dient hiervoor tabel 2 (met de naam 'Checklist puntensysteem, totaal behaalde punten') op pagina 5 van het Puntensysteem voor Natuurinclusief bouwen in te vullen en aan te leveren. Uit de ingevulde tabel moet duidelijk blijken welke maatregelen voor natuurinclusief bouwen de inschrijver toepast en tot welk puntenaantal dit leidt.

Het behalen van de drempelwaarde van ten minste 30 punten uit het Puntensysteem voor Natuurinclusief bouwen is een minimumeis in deze selectieprocedure.

NB: het Puntensysteem voor Natuurinclusief bouwen is gekoppeld aan de maatregelen voor natuurinclusief bouwen die zijn opgenomen in het gemeentelijk Handboek Natuurinclusief bouwen en ontwerpen. Dit Handboek vindt u op:

https://issuu.com/gemeenteamsterdam/docs/brochure_nibeo-definitief-webo2_1_

Beoordeling

De selectiecommissie beoordeelt of de inschrijving voldoet aan de minimumeis van het behalen van de drempelwaarde van ten minste 30 punten uit het Puntensysteem voor Natuurinclusief bouwen. Als een inschrijver de gevraagde ingevulde tabel 2 niet aanlevert, of uit de ingevulde tabel 2 blijkt - naar het oordeel van de selectiecommissie - niet dat inschrijver ten minste 30 punten uit het Puntensysteem voor Natuurinclusief bouwen behaalt, dan wordt de betreffende inschrijver uitgesloten van deelname aan de definitieve selectie. De inschrijver krijgt niet de mogelijkheid om dit te herstellen.

4.3.4 Geboden optievergoeding (minimumeis drempelwaarde en maximaal te behalen score per)

Aan de inschrijvers wordt gevraagd een bieding te doen voor de optievergoeding voor kavel C/D. Voor deze bieding geldt de minimumeis dat de drempelbedrag van ten minste € 150.000,- gehaald dient te worden. Inschrijvers met een lagere bieding dan dit drempelbedrag worden uitgesloten van deelname aan de selectieprocedure. De inschrijver in kwestie krijgt niet de mogelijkheid om dit te herstellen. Over de optievergoeding dient de optienemer BTW te betalen (ten tijde van de start van deze selectieprocedure bedroeg het betreffende BTW-percentage 21 procent).

De scoretoekenning voor het gunningscriterium 'geboden optievergoeding' is als volgt: De inschrijver met de hoogste bieding behaalt de maximum score, te weten 10. De rest van de inschrijvers scoort naar rato van zijn bieding ten opzichte van de hoogste bieding volgens de formule: $(\text{te beoordelen bod} / \text{door hoogste bod}) \times 10 = \text{score}$ (afgerond op hele getallen). De selectiecommissie berekent de scores van de inschrijver voor het gunningscriterium 'Geboden optievergoeding'.

4.4 Beoordeling definitieve selectie

De selectiecommissie beoordeelt de inschrijvingen aan de hand van de gunningscriteria en hebben het recht nadere informatie bij de inschrijver(s) in te winnen, indien zij dat voor de beoordeling nodig achten. De selectiecommissie controleert de volledigheid van de inschrijvingen. Alleen geldige inschrijvingen worden beoordeeld aan de hand van de gunningscriteria.

4.5 Gunning/ Onkostenvergoeding

De scores die een voorgeselecteerde inschrijver behaalt op de gunningscriteria vormen tezamen zijn totaalscore in de definitieve selectie. De totaalscore wordt op afgerond op 1 cijfer achter de komma. Degene met de hoogste totaalscore is in principe de winnaar van de definitieve selectie.

Indien twee of meerdere inschrijvers dezelfde hoogste totaalscore hebben, wordt de winnaar bepaald door de score die is behaald in het gunningscriterium met de zwaarste weging, namelijk 'Schetsontwerp'. Indien dan nog steeds sprake is van een gelijke score wordt het daaropvolgende gunningscriterium qua zwaarte gehanteerd, namelijk 'Duurzaamheid'. Indien dan nog steeds sprake is van gelijke score dan geeft de score op het gunningscriterium 'Restauratie- en renovatieaanpak' de doorslag. Mocht dan nog steeds sprake zijn van een gelijke score, zal de winnaar door middel van loting worden aangewezen.

De selectiecommissie rapporteert de beoordeling van de inschrijvingen van de definitieve selectie aan de Directeur Grond en Ontwikkeling. De selectiecommissie doet daarbij een advies voor gunning. Op 18 april 2022 worden de inschrijvers via TenderNed geïnformeerd over de gunning. Hierbij wordt ook per inschrijver die aan de definitieve selectie hebben deelgenomen een rapportage van de selectiecommissie meegestuurd over de beoordeling van zijn inschrijving ten opzichte van de winnende inschrijving. Deze gunning heeft in verband met de bezwaarclausule (zie paragraaf 4.8 onder Bezwaar) vooralsnog een voorlopige status.

De voorgeselecteerde inschrijvers die zich voor de definitieve selectie hebben ingeschreven en de locatie niet gegund krijgen, kunnen aanspraak maken op een eenmalige vergoeding van €50.000,-. Voorwaarde is dat zij tijdig en, indien van toepassing na gebruikmaking van de mogelijkheid tot herstel als bedoeld in paragraaf 4.1 onder Aanleveren, een geldige inschrijving hebben gedaan en deze inschrijving tot aan het gunningsbesluit geldig is gebleven. De winnaar van de definitieve selectie ontvangt geen onkostenvergoeding.

4.6 Reservelijst

De gemeente stelt een reservelijst op van inschrijvers die aan de definitieve selectie hebben deelgenomen met een geldige inschrijving en het project niet gegund hebben gekregen. De lijst kent een vaste rangorde waarbij de inschrijver die bij de definitieve selectie als tweede is geëindigd automatisch de hoogste rangorde heeft, de nummer drie automatisch de één na hoogste rangorde, enzovoort. Het werken met een reservelijst houdt het volgende in.

Indien de winnaar van de definitieve selectieprocedure tijdens de optietermijn blijkt geeft niet te kunnen of te zullen voldoen aan de voorwaarden in de optieovereenkomst waardoor het optierecht eindigt, heeft de gemeente het recht om volgorde van de kandidaat uit de reservelijst met de hoogste rangorde of indien deze niet geïnteresseerd is de kandidaat met de dan hoogste rangorde, enzovoorts, het voorstel te doen de plek van de winnende inschrijver in te nemen. Bij acceptatie van het gemeentelijke voorstel is deze kandidaat verplicht het optierecht uit te oefenen en uitvoering te geven aan de exacte inschrijving zoals door hem ingediend bij de definitieve selectie zonder dat de uitgangspunten, voorwaarden en eisen als vermeld in de onderhavige selectiebrochure en bijlagen wijzigen. Deze kandidaat dient binnen een termijn van 14 werkdagen het gemeentelijke voorstel onvoorwaardelijk te accepteren. Gebeurt dat niet dan verliest deze kandidaat al zijn aanspraken, waarna de gemeente het recht heeft de kandidaat met de dan hoogste rangorde op de reservelijst te benaderen.

De gemeente is niet gehouden om kandidaten van de reservelijst de mogelijkheid te bieden de plek van de afgehaakte winnaar van selectieprocedure onder voornoemde voorwaarden in te nemen. Noch is de gemeente gehouden om resterende kandidaten met een lagere rangorde op de reservelijst de mogelijkheid te bieden de plek van de afgehaakte winnaar van se-

lectieprocedure in te nemen, indien eerder een kandidaat met een hogere rangorde heeft geweigerd het gemeentelijke voorstel daartoe te accepteren. Wel is de gemeente gehouden de rangorde van de reservelijst in acht te nemen mocht zij besluiten om een kandidaat uit de reservelijst de mogelijkheid te bieden de plek van de afgehaakte winnaar van selectieprocedure onder voornoemde voorwaarden in te nemen.

Elke inschrijver die aan de definitieve selectie heeft deelgenomen en deze niet heeft gewonnen, wordt bij de bekendmaking van de gunning bericht over zijn rangorde op de reservelijst. De reservelijst als zodanig wordt niet bekend gemaakt.

4.7 Screening

Integriteit

In het kader van de Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (gemeenteblad 2017 nummer 56261) oftewel de BIO, en in het kader van de Wet Bevordering Integriteitsbeoordeling door het openbaar bestuur (Wet Bibob), wordt bij deze selectieprocedure voorafgaand aan de (voorlopige) gunning en dus voorafgaand aan de totstandkoming van de optieovereenkomst, een integriteitsscreening uitgevoerd. De optieovereenkomst met de bijbehorende model-erfpachtaanbieding vallen onder de definitie van het begrip vastgoedtransacties, zoals bedoeld onder de Wet Bibob. Bij de inschrijving dient elke inschrijver - en indien een combinatie zich inschrijft alle daarin participerende partijen - naast het inschrijfformulier tevens een volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Bibob-formulier in te dienen, inclusief de gevraagde bijlagen, met inachtneming van hetgeen is vermeld bij paragraaf 4.1 onder Aanleveren, punt 2. De gemeente wil daarmee inzicht verkrijgen in de bedrijfsstructuur, financiering en justitiële achtergrond van de betrokken (rechts)personen en de aan deze (rechts)personen gelieerde partijen. Het ingevulde Bibob-formulier, de bijlagen of andere informatie kunnen aanleiding zijn voor de gemeente om extra vragen te stellen.

In principe heeft de gemeente vóór de datum van (voorlopige) gunning al de resultaten van de integriteitsscreening binnen, waaronder dus ook die van de winnende inschrijver. Mocht de integriteitsscreening van de winnende inschrijver negatief zijn, dan is dit reden voor de gemeente om niet aan hem te gunnen en kan er gegund worden aan de nummer 2, mits zijn integriteitsscreening positief beoordeeld wordt, en zo verder. Wanneer de resultaten van de integriteitsscreening niet vóór de datum van (voorlopige) gunning bekend zijn, en de vertraging wordt niet veroorzaakt doordat de winnende inschrijver geen of naar het oordeel van de gemeente in onvoldoende mate informatie heeft verstrekt die voor de Bibob-toets van belang is en waar de gemeente uitdrukkelijk om heeft gevraagd, wordt het besluit tot (voorlopige) gunning aangehouden tot het moment waarop het resultaat van de integriteitsscreening bekend wordt. Mocht de integriteitsscreening van de winnende inschrijver positief zijn, dan wordt alsnog het besluit tot (voorlopige) gunning genomen ten aanzien van de winnende inschrijver. Mocht de integriteitsscreening van deze inschrijver echter negatief zijn dan zal de regeling als

bedoeld in de tweede zin van deze alinea van toepassing zijn waardoor er ook geen optieovereenkomst met deze inschrijver tot stand kan komen. Bij verlies van de gunning als gevolg van een negatieve integriteitsscreening wordt er geen onkostenvergoeding uitgekeerd aan de inschrijver in kwestie.

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

Financieel en economische stabiliteit

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

4.8 Bezwaar

Indien een inschrijver bezwaar wenst te maken tegen het (voorlopige) gunningsbesluit van de Directeur Grond en Ontwikkeling; de wijze waarop de gemeente in het kader van de selectieprocedure heeft gehandeld of enig ander onderdeel van de selectieprocedure, dient hij binnen 20 kalenderdagen, te rekenen vanaf de datum waarop de uitslag van de definitieve selectie c.q. het gunningsbesluit op TenderNed bekend wordt gemaakt (ten aanzien van de inschrijvers die aan de definitieve selectie hebben deelgenomen wordt de datum eveneens per brief bekend gemaakt via TenderNed), een gerechtelijke procedure in kort geding aanhangig te hebben gemaakt bij de afdeling privaatrecht van de rechtbank Amsterdam door middel van het laten uitbrengen van een dagvaarding in kort geding aan het adres van de gemeente Amsterdam.

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

Mocht de inschrijver in het kader van bezwaar tijdig een kort geding aanhangig hebben gemaakt tegen de gemeente, dan behoudt de uitslag van de selectie haar voorlopige status tot dat er in kort geding onherroepelijk vonnis is gewezen. Ingeval de rechter het bezwaar afwijst,

wordt de uitslag van de selectie definitief vanaf de datum waarop het vonnis onherroepelijk is geworden.

Mocht het bezwaar gedeeltelijk of volledig worden gehonoreerd, dan zal de gemeente handelen conform het onherroepelijke vonnis. Dit kan met zich mee brengen dat de gemeente een beslissing neemt die afwijkt van de eerdere (voorlopige) uitslag van selectie en welke ertoe kan leiden dat een andere inschrijver wordt geselecteerd dan degene op grond van de eerdere uitslag van selectie, of dat de selectieprocedure daardoor ongeldig wordt verklaard zodat er ook geen uitslag van selectie is op grond waarvan een inschrijver kan worden geselecteerd.

4.9 Planning ontwikkeltraject

De indicatieve planning van het ontwerp en ontwikkeltraject is in bijlage 14 opgenomen. Deze planning geeft een mogelijke invulling van het traject na gunning met een uiterste datum van acceptatie van de erfpachtaanbieding 28 maanden later.

De optieovereenkomst wordt na de definitieve gunning zo spoedig mogelijk aan de definitief geselecteerde inschrijver tevens optienemer ter ondertekening aangeboden. Tevens wordt meteen na de definitieve gunning een nota voor de ter hoogte van de geboden optievergoeding met de daarover verschuldigde BTW verstuurd die binnen de daarin opgenomen betalingstermijn aan de gemeente voldaan moet worden.

De definitief geselecteerde inschrijver tevens optienemer werkt het door hem ingediende winnende plan uit tot voorlopig ontwerp (V.O.) en definitief ontwerp (D.O.) met inachtneming van het Kavelpaspoort (bijlage 1), de selectiedocumenten en zijn inschrijving. Het VO en DO wordt ter privaatrechtelijke toetsing aangeboden aan de gemeente op de uiterlijke termijnen zoals vermeld staan in de optieovereenkomst.

Vervolgens zal de gemeente in de loop van het ontwikkeltraject de model-erfpachtaanbieding nader invullen op basis van het door haar geaccordeerde DO. Daarmee is de erfpachtaanbieding compleet en deze zal aan de definitief geselecteerde tevens optienemer ter acceptatie worden toegestuurd mits deze optienemer heeft voldaan aan alle daarvoor gestelde voorwaarden en eisen zoals die in de optieovereenkomst zijn opgenomen.

5. Overige bepalingen en uitgangspunten

- a. Onderhavige selectieprocedure behelst geen aanbestedingsplichtige overheidsopdracht.
- b. De selectiecommissie of de deskundigen jury heeft het recht nadere informatie in te winnen, indien zij dat voor de beoordeling nodig acht, bijvoorbeeld ter verificatie van de door de inschrijver opgegeven referentie.
- c. Alle in het kader van de selectieprocedure gedane voorstellen gelden als een onherroepelijk juridisch aanbod aan de gemeente tot ontwikkeling en realisatie van het Kavelpaspoort kavel C/D Podium Lelylaan. Dit brengt met zich mee dat de inschrijving niet door de inschrijver kan worden gewijzigd. Ook kan de inschrijver geen nadere voorwaarden stellen aan zijn inschrijving.
- d. Het is de inschrijver niet toegestaan om afspraken met andere bij deze selectie betrokken inschrijver(s) te maken over zijn eigen inschrijving of die van de andere inschrijver(s).
- e. Het is inschrijvers niet toegestaan om in de publiciteit te treden over zaken die inhoudelijk en procedureel samenhangen met de inschrijvingen, voordat de uitslag van de selectie door de gemeente bekend is gemaakt. De biedingen op de optievergoeding worden niet gepubliceerd.
- f. De inschrijver verklaart geen bezwaar te hebben tegen publicaties (na gunning) waarin gerefereerd wordt aan zijn inschrijving zowel daar waar het gaat om schriftelijke omschrijving als wel visuele vormgeving als foto's en modellen.
- g. De inschrijver is niet gerechtigd om in welk stadium van de selectieprocedure dan ook zich door een derde in de plaats te stellen, behoudens uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de gemeente. De gemeente kan aan deze toestemming voorwaarden verbinden.
- h. Indien een inschrijver van mening is dat onderhavige selectiebrochure, of andere in het kader van deze selectie verstrekte informatie, mogelijk anderszins onduidelijkheden, fouten en/of tegenstrijdigheden bevatten, is de inschrijver verplicht hierover schriftelijke vragen te stellen via TenderNed, uiterlijk tot en met 17 september 2021. Indien geen vragen worden gesteld, wordt de inschrijver geacht akkoord te zijn met deze selectiebrochure en de verstrekte informatie. De veronderstelde onduidelijkheden, fouten en/of tegenstrijdigheden zijn dan voor risico van de inschrijver. Afhankelijk van de mate van spoedeisendheid zal de gemeente beslissen of de in dit kader gestelde vraag wordt bekendgemaakt en wordt beantwoord via de reguliere Vragenronde dan wel per omgaande via www.tenderned.nl alsmede rechtstreeks aan de vraagsteller en alle tot dan toe bekende inschrijvers.
- i. Bij strijdigheid tussen de inhoud van de selectiebrochure en de inhoud van de bijlagen prevaleert de inhoud van de selectiebrochure.

- j. Om iedere inschrijver een gelijke positie te bieden, zal door de gemeente, afgezien van de in deze selectiebrochure opgenomen schriftelijke vragenronde, geen nadere informatie over de ontwikkelopgave aan individuele inschrijvers worden verstrekt in de periode tot en met het gunningsbesluit, behoudens de mogelijkheid zoals genoemd in bepaling h.
- k. De gemeente is niet verplicht te gunnen. De gemeente behoudt zich het recht voor om zich van het maken van een selectie te onthouden en kan deze selectieprocedure op ieder moment om welke reden dan ook beëindigen. In dat geval komt de selectieprocedure te vervallen en is de gemeente vrij om onder de door haar te bepalen voorwaarden en wijze een ontwikkelaar/opdrachtgever/erfpachter te werven. In geval de gemeente niet tot gunning overgaat of de inschrijving voortijdig beëindigt, is de gemeente nimmer schadeplichtig.
- l. De gemeente is gerechtigd de planning zoals genoemd in Hoofdstuk 2 onder kopje Planning selectieprocedure aan te passen indien zij dat in het belang van het slagen van de selectieprocedure nodig acht. De gemeente zal deze aanpassing bekend maken in TenderNed.
- m. De rechtsverhouding die als gevolg van de definitieve selectie en de totstandkoming van de optieovereenkomst is ontstaan, vloeit niet alleen voort uit de inhoud van de optieovereenkomst, maar eveneens uit de volledige tekst van de selectiebrochure inclusief bijlagen, aangevuld met het getekende inschrijfformulier en Bibob-formulier.
- n. Indien een combinatie zich inschrijft, is het na de inschrijving niet toegestaan de combinatie te wijzigen zonder schriftelijke toestemming van de gemeente.
- o. Bij overtreding van bepaling sub c), g) en n) wordt de inschrijver direct van deelname aan de selectieprocedure uitgesloten.
- p. Bij overtreding van bepaling sub d), e) kan de gemeente aan de overtreder een boete van € 10.000,- per overtreding opleggen, waarbij de gemeente zich uitdrukkelijk het recht voorbehoudt om daarnaast de overtreder van deelname aan de selectieprocedure uit te sluiten en/ of aansprakelijk te stellen voor aanvullend door de gemeente geleden schade.
- q. Een natuurlijk persoon of een rechtspersoon mag slechts éénmaal deelnemen aan deze selectieprocedure, ongeacht of hij zich daarbij (eveneens) als enige gegadigde dan wel als participant in een combinatie inschrijft. Overtreding van dit verbod wordt gelijkgesteld aan het niet nakomen van de minimale eisen. De gemeente biedt in dat geval niet de mogelijkheid tot herstel, zoals onder paragraaf 3.1 of 4.1 onder Aanleveren beschreven. De betreffende inschrijvingen worden dan volledig uitgesloten van deelname aan de selectieprocedure.
- r. De gemeente is gedurende de selectieprocedure te allen tijde gerechtigd om een inschrijving ongeldig te verklaren indien deze niet voldoet aan de voorwaarden en eisen die in deze selectiebrochure worden gesteld aan deelname aan de selectieprocedure en als gevolg daarvan uit te sluiten van (verdere) deelname aan deze selectieprocedure.
- s. De definitief geselecteerde inschrijver dient uitvoering te geven aan het door hem ingediende plan en programma conform het door hem ingevulde en ondertekende inschrijfformulier, teneinde te voorkomen dat de definitief geselecteerde inschrijver ten onrechte

in een gunstigere positie komt dan de afgewezen inschrijvers. Derhalve zal een verzoek tot gebruiks- of bestemmingswijziging niet eerder worden gehonoreerd dan na vijftien jaar na ingebruikname van het gebouw. Verzoeken tot gebruiks- of bestemmingswijziging van de woningen met een verhuurverplichting worden pas na afloop van de verplichte huurperiode in behandeling genomen.

6. Bijlagen

De documenten zoals vermeld in Hoofdstuk 2 Beschrijving selectieprocedure maken onlosmakelijk onderdeel uit van deze selectiebrochure.