

# **Partnerselectie**

## **Dorpshart Ter Aar**

*Selectiedocument gemeente Nieuwkoop*

8 maart 2022  
Documentnummer 2022001



## Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Doel Selectiedocument	3
1.2 Partnerselectie	3
1.3 Procedure	4
1.4 Disclaimer	4
2. Opgave Dorpshart Ter Aar	5
2.1 Aanleiding	5
2.2 Locatie	6
2.3 Ambitie	11
2.4 Aandachtspunten ambitie	14
3. Partnerselectie	15
3.1 Partnerselectie op hoofdlijnen	15
3.2 Wat zoeken wij in onze partner?	15
3.3 Wat brengen wij zelf mee?	17
3.4 Wanneer is de partnerselectie succesvol?	17
4. Procedure	18
4.1 Planning	18
4.2 Voorselectie	19
4.3 Selectie	21
4.4 Contractfase	23
4.5 Haalbaarheidsstudie	23
5. Beoordeling	27
5.1 Beoordelingscriteria	27
5.2 Puntentoekenning Voorselectie	28
5.3 Puntentoekenning Selectie	30
6. Procedurevoorwaarden	31
6.1 Inschrijvingsvereisten	31
6.2 Besluitvormingsproces en bezwaartermijn	31
6.3 Onduidelijkheden en/of tegenstrijdigheden	32
6.4 Geschiktheid en beroep op Derden	32
7. Begrippenlijst	34
Bijlagen	
Bijlage A Concept Partnerovereenkomst	
Bijlage B Aanmeldingsformulier	
Bijlage C Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA)	
Bijlage D Referentiefomulier	
Bijlage E Beleidsvisie Detailhandel 2020-2024	
Bijlage F Startnotitie herontwikkeling Vlinderlocatie Ter Aar	
Bijlage G Integraal Woningbouwprogramma	
Bijlage H Omgevingsvisie	

# 1 Inleiding

*Bent u de Partner die samen met ons vorm geeft aan de ontwikkeling van het Dorpshart Ter Aar waarmee de aantrekkingskracht wordt vergroot en waar wonen, winkelen en beleven gecombineerd plaats kunnen vinden?*

De gemeente Nieuwkoop is op zoek naar een gecommitteerde samenwerkingspartner met ontwikkel- en organisatiekracht die samen met ons en andere stakeholders een Masterplan gaat uitwerken voor het Dorpshart Ter Aar. Het betreft een openbare partnerselectie waarbij na de selectieprocedure de geselecteerde partner samen met ons een haalbaarheidsfase start waarin gewerkt wordt aan een Masterplan.

## 1.1 Doel Selectiedocument

In dit Selectiedocument wordt de Partnerselectieprocedure voor de ontwikkeling van het Dorpshart Ter Aar toegelicht. Het bevat alle relevante en beschikbare informatie die de Geïnteresseerden nodig hebben om inzicht te verkrijgen in de inhoud van de opgave en te kunnen besluiten al dan niet in te schrijven voor deze procedure. Het document beschrijft achtereenvolgens: de opgave en bijbehorende ambities, onze wensen ten aanzien van een toekomstige partner, het verloop van de selectieprocedure, de beoordelingscriteria en de voorwaarden van de procedure.

## 1.2 Partnerselectie

Door middel van een partnerselectie willen wij een Kandidaat selecteren waarmee gezamenlijk wordt gewerkt aan de ontwikkeling van het Dorpshart Ter Aar. Wij zijn op zoek naar een Partner met ontwikkelkracht die de kenmerken van Ter Aar kan terugbrengen en versterken op de locatie, rekening houdend met de door ons geformuleerde ambities en denkrichtingen.

Door de gezamenlijke planvorming willen we een partner selecteren die de ambities en doelstelling op een goede manier kan vertalen in concrete en haalbare plannen die door belanghebbenden en de inwoners gedragen worden. Hiervoor zoeken we een Partner met pioniersgeest en een vernieuwende blik op samenwerken aan hoogwaardige gebiedsontwikkeling. Een Partner die aan de ene kant om kan gaan met complexe opgaven, en zich aan de andere kant langjarig (met het oog op realisatie) aan de opgave wil verbinden. Een Partner die ontwerpt vanuit hoge ambities en deze om kan zetten in werkbare oplossingen en het gebied een impuls kan geven. Een Partner die weet hoe je een haalbaar plan maakt en tegelijkertijd meerwaarde creëert. En vooral een Partner die de kracht van samenwerking op waarde schat waarbij gemeente en partner complementair zijn.

We zoeken een Partner die:

1. het kan (ervaring heeft met vergelijkbare opgaven);
2. het ziet (de samenwerkingsgedachte deelt, de doelstellingen en ambities onderschrijft en de potentie ziet);
3. bereid is het te doen en te investeren (commitment en ontwikkelkracht laat zien);
4. het durft om mee te doen aan de haalbaarheidsfase en het aan durft een nog niet gebruikelijke aanpak te omarmen.

Op deze manier moet er een samenwerking ontstaan op basis van vertrouwen waarbinnen transparant wordt samengewerkt.

### 1.3 Procedure

De Partner wordt middels een gefaseerde procedure geselecteerd. In een open Voorselectie worden drie Geïnteresseerden toegelaten tot de Selectiefase. Uiteindelijk wordt één Kandidaat geselecteerd. Met deze Geselecteerde sluit de gemeente een Partnerovereenkomst voor de haalbaarheidsfase.

De Partner is samen met ons verantwoordelijk voor de Haalbaarheidsstudie met als doel het opzetten van een Masterplan waarbij de ruimtelijke, programmatische, technische en economische haalbaarheid wordt getoetst.

Bij een succesvolle, prettige samenwerking en een positief afgesloten haalbaarheidsfase is de gemeente voornemens om deze samenwerking te continueren. En tenminste een deel van de gronden, voor zover in het bezit van de gemeente, in de ontwikkeling tegen een marktconforme grondprijs op te laten nemen.

### 1.4 Disclaimer

Deze Partnerselectieprocedure is geen aanbestedingsprocedure in de zin van Europese wet- en regelgeving en/of de Aanbestedingswet 2012. De algemene beginselen van het aanbestedingsrecht zijn dan ook niet op deze procedure van toepassing. Wel neemt de gemeente de algemene beginselen van gelijkheid en transparantie in acht. De gemeente behoudt zich te allen tijde het recht voor om de Partnerselectie op te schorten of te staken. Zij is in dat geval op geen enkele wijze gehouden tot enigerlei vergoeding van gemaakte kosten of gederfde inkomsten van Kandidaten.

Het benaderen van andere aan de procedure gelieerde personen, medewerkers of bestuurders van de gemeente Nieuwkoop anders dan de in dit document genoemde contactpersoon over de procedure kan leiden tot uitsluiting. Aan informatie verkregen via andere kanalen dan via de formele procedure en de contactpersoon kunnen geen rechten worden ontleend.

## 2 Opgave Dorpshart Ter Aar

### 2.1 Aanleiding

Op 14 november 2019 stemde de gemeenteraad van Nieuwkoop in met een procesvoorstel om te komen tot een Centrumplan voor Ter Aar. Dat plan wordt, aldus het voorstel, ontwikkeld door de ondernemers, de centrummanager en de gemeente. Doelstelling is tot een gedragen centrumplan te komen, waarmee het winkelcentrum toekomstbestendig wordt en de aantrekkingskracht wordt vergroot. Het raadsvoorstel bevatte een procesbeschrijving om te komen tot een Centrumplan. Een centrumplan bevat een beschrijving van concreet uitvoerbare projecten, gericht op de versterking van de aantrekkingskracht van het centrumgebied van Ter Aar. Vanaf dit moment is er ook een begeleidingsgroep ingesteld bestaande uit vertegenwoordigers van de gemeente, de BIZ-Ter Aar, de Verenigde Ondernemers Nieuwkoop (VON) en de centrummanager.

Als eerste stap in het proces richting een centrumplan is gestart met een ruimtelijke visie. Om deze visie vorm te geven is BRO, ruimtelijk adviseurs te Boxtel, aan het begin van 2020 opdracht gegeven een dergelijke visie op te stellen. Hiertoe heeft BRO nauw samengewerkt met de begeleidingsgroep en andere belanghebbenden bij het centrumgebied.

Het proces heeft geleid tot een gebiedsanalyse en de formulering van een viertal ambities, namelijk (1) een aantrekkelijk dorpshart, (2) functies, (3) aangenaam verblijven en (4) routing en bereikbaarheid. Vanuit de analyse en ambities zijn er twee 'denkrichtingen' voortgekomen, namelijk het verbeteren bestaande lintstructuur & een compacter centrum rondom het plein. De opgestelde beelden van beide denkrichtingen zijn ambitieus en financieel niet haalbaar gebleken. Om deze reden heeft de visie niet tot besluitvorming geleid.

Op basis van een aantal verkennende gesprekken met marktpartijen begin 2021 is gebleken dat er wel kansen zijn om een aantal ambities, 'elementen', van de denkrichtingen te realiseren. Hiertoe heeft de gemeente in het voorjaar van 2021 een Tussenbalans opgesteld. Het doel van dit document was richting bieden voor het vervolg van het proces. Vanuit hier kan verder gewerkt worden aan een toekomst voor het Dorpshart.

Om de continuïteit in het traject te waarborgen, wenst de gemeente Nieuwkoop nu middels deze procedure een samenwerkingspartner te betrekken om samen invulling te geven aan het vervolgtraject voor de beoogde (her)ontwikkeling van het Dorpshart Ter Aar. Uitgangspunt daarbij is dat de geformuleerde ambities centraal staan in de verdere planvorming.

## 2.2 Locatie

Ter Aar is één van de grootste kernen van de gemeente Nieuwkoop. Voordat ongeveer 1000 jaar geleden ter plaatse van het huidige Ter Aar het land werd ontgonnen, bestond het gebied uit veenmoeras met daardoorheen meanderend het veenriviertje de Aar. Nadat door gebruik het land steeds drassiger werd, werd dit vanaf 1500 na Christus grotendeels verveend. Het veen werd vanuit de petgaten op de legakkers gelegd. Door het wegslaan van de legakkers door weersinvloeden ontstonden grote plassen. Deze plassen werden vanaf de zeventiende eeuw met behulp van molens drooggemalen waardoor de polders ontstonden. Aan weerszijden van de kern Ter Aar zijn deze lager gelegen polders te vinden. Ten behoeve van de waterhuishouding en de trekvaart werd de Aar gekanaliseerd en omgedoopt tot het Aarkanaal.

Het vroegere dorp Langeraar lag aan de westzijde van het huidige dorp en is door een dijkdoorbraak weggevaagd en elders opnieuw opgebouwd. Op deze locatie ontstond vervolgens het lintdorp Kerkbuurt. Aan de oostzijde van het Aarkanaal ontwikkelde zich een ander lintdorp: Aardam. Deze twee dorpen werden verbonden door de Aardamsweg/Kerkweg, met de daaraan gelegen lintbebouwing, en groeiden door woninguitbreidingen vanaf de jaren 50 aan elkaar met enkel het Aarkanaal als onderbreking en de brug over dit Aarkanaal als verbindend element. Dit heeft geleid tot het ontstaan van Ter Aar. En hiermee is Ter Aar het enige dorp in de gemeente Nieuwkoop met de uitbreidingen op het hoger gelegen bovenland en niet in de lager gelegen polder.

De uitbreidingen voelen vaak als op zichzelf staande buurten welke weinig verbinding hebben met elkaar. Dit is het gevolg van de doorsnijding van de kern door het Aarkanaal van noord naar zuid en de Aardamsweg en Kerkweg van west naar oost waardoor het dorp is opgedeeld in 4 kwadranten (figuur 1). Verder draagt de interne infrastructuur van iedere uitbreiding bij aan dit gevoel doordat er hierdoor steeds een nieuw lusje met daaraan bebouwing aan de kern is toegevoegd.



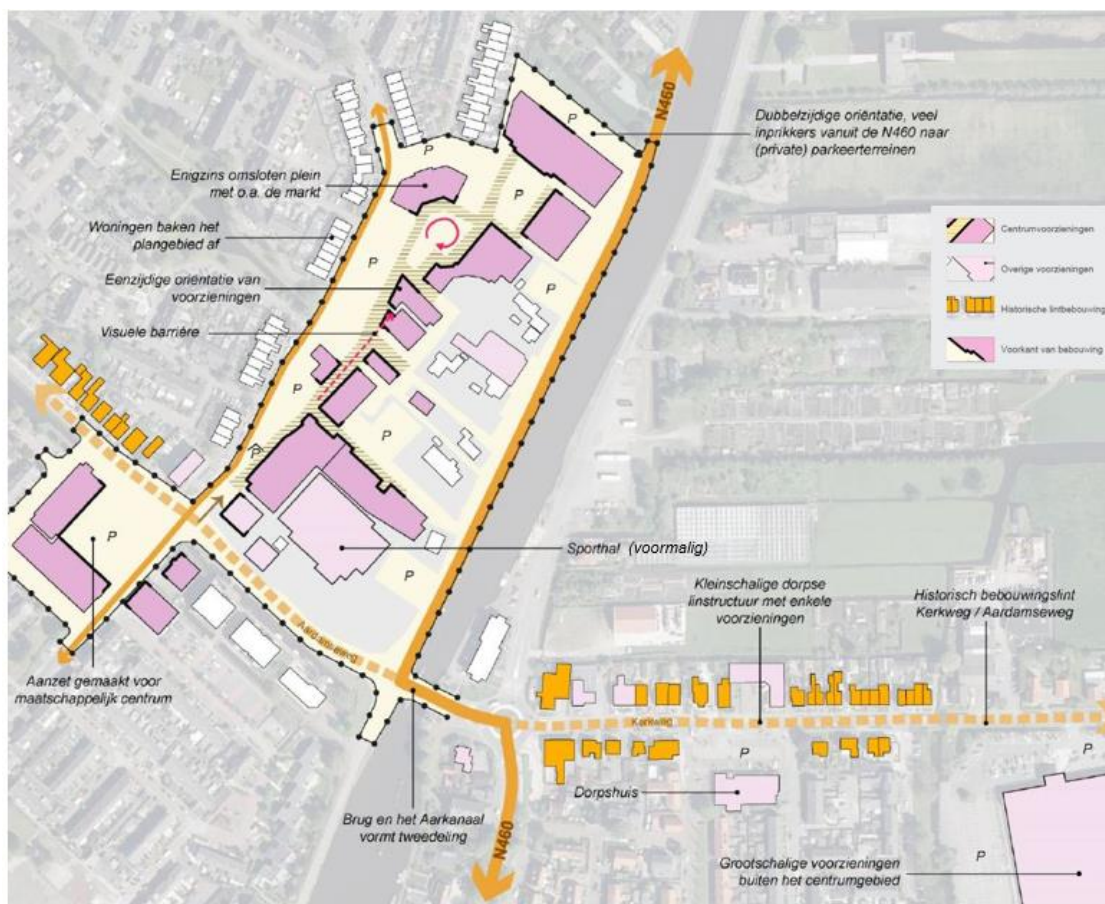
Figuur 1: Kwadranten Ter Aar

Voor de komst van de uitbreidingen vond de detailhandel een plek in het lint. In de uitbreiding uit de jaren 60 aan de zuidzijde van de Aardamsweg, waar het Vosholplein deel van uitmaakt, ontstond een concentratie van detailhandel met onder andere een supermarkt. Deze concentratie breidde zich in de jaren die volgden stapsgewijs uit naar de noordzijde van de Aardamsweg. De detailhandel aan het Vosholplein is inmiddels zo goed als verdwenen en hier is onder andere een medisch centrum voor in de plaats gekomen.

Aan de oostzijde van het Aarkanaal is een grootschalige maar kleine concentratie van detailhandel ontstaan: de Intratuin en supermarkt de Vomar zijn hier onderdeel van.

### Ruimtelijke structuur

Het huidige centrum aan de oostzijde is bereikbaar vanaf de Aardamseweg via de Essenlaan en vanaf de Westkanaalweg is het centrum te bereiken via een doorsteek aan de noordzijde en zuidzijde hiervan. Deze insteken voor gemotoriseerd verkeer zijn niet met elkaar verbonden. Verder is er is geen eenduidige looproute langs de detailhandel doordat het zicht hierop op verschillende plekken wordt gehinderd door niet detailhandel-gerelateerde bebouwing. Aan de ene zijde van het langgerekte centrum bevindt zich detailhandel en aan de andere zijde parkeerplaatsen en de voorzijden van rijwoningen. Deze eenzijdige bewinkeling staat in de weg van het bieden van een prettige en geborgen plek. Enkel het Lindenplein is enigszins omsloten, vrij van gemotoriseerd verkeer, en voelt daardoor het meest als een verblijfsplek. De bebouwingshoogten en massa's lopen op richting dit centrum, blijven kleinschalig, en dragen met een maximale hoogste bouwhoogte in het centrum van 15,5 meter bij aan het dorps karakter. Verder is er in het centrum weinig architectonische samenhang. Zie figuur 2 voor een weergave van de huidige structuur.



Figuur 2: Ruimtelijke structuur centrum Ter Aar

Het veenweidegebied is in Ter Aar enigszins te herkennen door een waterloop dat parallel loopt aan het Wilgenpad en doormiddel van een karakteristiek bruggetje die het zuidelijke deel van het centrum met het noordelijke deel verbindt. Deze groenstructuur waait richting het westen verder uit naar een parkje dat is gelegen tussen de woonwijken. Verder zijn er in het centrum enkel wat groenstroken met een haag en boom aanwezig en heeft het geheel een zeer stenig karakter.

Het centrum heeft weinig relatie met het Aarkanaal. Ook de bebouwing rondom de twee rotondes aan weerszijden van het kanaal dragen zowel weinig bij aan een relatie met het centrum als een relatie met het Aarkanaal. Tevens is er geen verbinding met en verwijzing naar het landschap rondom Ter Aar.

De Vlinderlocatie is een belangrijk onderdeel van het centrum, gelegen op de noordelijke hoek van de Westkanaalweg en de Aardamseweg aan het Aarkanaal (Aardamseweg 75). Tot medio 2021 was er een sporthal gevestigd op de Vlinderlocatie. Vanwege de opening van IKC De Vaart met sportvoorziening is de functie van deze sporthal komen te vervallen. De gemeente heeft Sporthal de Vlinder eind 2021/begin 2022 gesloopt. Momenteel heeft deze locatie geen invulling, wel wordt onderzocht of een tijdelijke invulling mogelijk is.

### *Onderzoeksgebied*

In de Beleidsvisie Detailhandel 2020-2024 staat beschreven dat het centrum een bovenlokaal verzorgende functie heeft met een focus op het boodschappen doen en beperkt recreatief winkelen (Bijlage E). Het centrum wordt gevormd door het Lindenplein en het Vosholplein in de nabijheid van het Aarkanaal. Het Dorpshart Ter Aar zoals in dit document beschreven concentreert zich op het gebied tussen de Essenlaan, Aardamseweg, en Westkanaalweg (omgeving Lindenplein). Voor het Vosholplein wordt gestreefd naar een afbouw van de centrumfunctie richting een combinatie van zorgvoorzieningen en woningen. Zie figuur 3 voor een afbakening van het onderzoeksgebied.



Figuur 3: Onderzoeksgebied Dorpshart Ter Aar

Het onderzoeksgebied bestaat uit een mix van verschillende functies zoals woningen, winkels, horeca en bedrijven. Zo zijn er in totaal 33 publieksgerichte functies aanwezig met elk een verdeling in het winkelvloeroppervlak (hierna wvo). Hierbinnen bevinden zich er 11 in de dagelijkse artikelensector (ca. 3.300 m<sup>2</sup> wvo), 12 winkels in de niet-dagelijkse artikelensector (2.906 m<sup>2</sup> wvo), 5 leisure-functies (390 m<sup>2</sup> wvo), 4 dienstverleners (275 m<sup>2</sup> wvo), een tankstation en een pinautomaat. Dit concentreert zich met name rondom het Lindenplein.

### *Eigendom*

Het eigendom binnen het Dorpshart is versnipperd tussen vastgoedeigenaren, ondernemers en de gemeente. De gemeente is, naast eigenaar van de openbare ruimte, eigenaar van een aantal specifieke locaties in het onderzoeksgebied (zie figuur 4). Het gaat dan over de Vlinderlocatie zoals hierboven al beschreven (Aardamseweg 75), een woning nabij de Vlinderlocatie (Westkanaalweg 113), en de voormalige bibliotheek De Aarlezer wat onderdeel is van een VvE met bovenliggende appartementen (Beukenpad 1). De bibliotheek is verhuisd naar het IKC De Vaart en wordt tijdelijk anders gebruikt in het kader van leegstandsbeheer.



Figuur 4: Gemeentelijk eigendom binnen onderzoeksgebied

### *Planologie*

Het vigerend bestemmingsplan is Bestemmingsplan 'Ter Aar en Bovenland', dit is vastgesteld op 31 januari 2013. Het bestemmingsplan kent vrij gedetailleerde bestemmingen, geschreven op de huidige functies. Panden zijn op de huidige situatie bestemd.

Voor het grondeigendom van de gemeente geldt specifiek het volgende. De huidige bestemming van de Vlinderlocatie is 'sport'. Dit houdt in dat de aangewezen gronden bestemd zijn voor onder andere sport en horeca. Op dit moment zijn andere functies zoals wonen vooralsnog uitgesloten. De woning (Westkanaalweg 113) heeft de bestemming 'wonen', de locatie van de voormalige bibliotheek (Beukenpad 1) heeft de bestemming 'centrum'.

Om het Dorpshart te ontwikkelen en invulling te geven aan de ambities zoals wij in de volgende paragraaf schetsen dient een bestemmingsplan- of omgevingsplanprocedure doorlopen te worden. Na definitieve gunning werken wij samen met de geselecteerde partner de ingediende visie uit tot een plan. Op basis van dit plan zullen wij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan of omgevingsplan op ons nemen. Hierbij wordt er gestreefd naar een zo flexibel mogelijk bestemmingsplan waar diverse functies een plek kunnen krijgen.

## SWOT- Analyse

Op basis van een ruimtelijke analyse van BRO en hedendaagse ontwikkeling is een SWOT- analyse gemaakt (figuur 5). Dit laat zien wat de risico's, afhankelijkheden maar ook kansen zijn voor het Dorpshart.

<b>Sterke punten</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Sterk boodschappenaanbod: 2 supermarkten en ruim aanbod vers speciaalzaken.</li><li>- Sterk lokaal ondernemerschap, goede service.</li><li>- Samenwerking tussen ondernemers en vastgoedeigenaren, aanwezigheid Bedrijven Investeringszone (BIZ).</li><li>- Gratis parkeren.</li><li>- Recent aangelegde rotonde bij Westkanaalweg waardoor verkeersveiligheid en de toegankelijkheid van het gebied verbeterd is.</li></ul>	<b>Zwakke punten</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Ruime opzet, langgerekt winkelcentrum, grotendeels eenzijdige bewinkeling. Hierdoor is het comfort voor de consument matig en het combinatiebezoek tussen winkels beperkt.</li><li>- Geen echt centrumgevoel: inrichting functioneel en niet gezellig. Het ontbreekt aan een verblijfsgebied.</li><li>- Entrees tot het winkelcentrum onvoldoende zichtbaar en uitnodigend. Vanaf de Westkanaalweg en Aardamseweg niet duidelijk dat hier een winkelcentrum is.</li><li>- Parkeerplaatsen versnipperd en niet verbonden met elkaar (matige routing).</li><li>- Dag-horeca en modisch aanbod wordt gemist.</li><li>- Geen complementair supermarktaanbod. Een fullservice supermarkt ontbreekt.</li><li>- Bebouwing Vosholplein vormt deels geen visitekaartje.</li></ul>
<b>Kansen</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Compact maken winkelcentrum, zodat winkels beter gecombineerd bezocht kunnen worden door het winkelend publiek (gemak voor consument en vergroten aantrekkingskracht winkels).</li><li>- Versterken verblijfskwaliteit: verblijfsruimte en horeca inclusief terrassen.</li><li>- Verbeteren zichtbaarheid vanaf buitenzijde en bereikbaarheid winkelcentrum.</li><li>- Routing tussen de parkeerlocaties verbeteren.</li><li>- Toevoegen van woningen in en rond het centrum, om de levendigheid in het centrum te vergroten.</li><li>- Woningbouw of vrijgekomen scholenlocaties nabij centrum Ter Aar.</li><li>- In september 2021 is IKC De Vaart geopend, een voorziening voor het hele dorp (basisscholen, kinderopvang, bibliotheek, CJG, sporthal en sportcafé), Dit is een nieuwe plek die het dorp verbindt.</li><li>- De toekomstige woningbouwontwikkeling in Ter Aar Noordoost wordt voorbereid als separate ontwikkeling (locatie nabij de kruising Oostkanaalweg en Kerkweg)</li></ul>	<b>Bedreigingen</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Toename internet winkelen, vergrijzing en oriëntatie op grotere winkelgebieden waardoor niet-dagelijks winkelaanbod onder druk staat.</li><li>- Rekening houden met bedrijvigheid in de omgeving.</li><li>- Mogelijke sanering nodig Vlinderlocatie.</li></ul>

Figuur 5: SWOT-Analyse Dorpshart Ter Aar



Het centrum van Ter Aar groeit uit tot een aantrekkelijk Dorpshart met de volgende kenmerken:

- Een aangename verblijfs- en ontmoetingsplek voor inwoners met publieksgerichte functies (dagelijks winkelaanbod, aangevuld met frequent benodigd niet-dagelijks winkelaanbod, horeca, dienstverlening en maatschappelijke functies);
- Een fijne verblijfsplek met een aangename sfeer, prettige uitstraling (openbare ruimte, groen en terrassen, gevelverbetering) en intimiteit door bijvoorbeeld bebouwing;
- Een belangrijke plek voor groen als een belangrijke sfeermaker en drager van de structuur;
- Verbondenheid met water nadrukkelijk in het Dorpshart, als belangrijke centrale functie in Ter Aart;
- Intensievere bewoning in en rond het Dorpshart, bij een Dorpshart op de schaal van Ter Aar passende woonvormen, zoals boven winkels en voorzieningen;
- Een centrale (ontmoetings)plek waar initiatieven vanuit de markt en/of huidige ondernemers worden geïnspireerd, aangemoedigd ruimte krijgen;
- Passende ontwikkeling en versterking van de combinatie met de bestaande aangrenzende woonomgeving.

### **AMBITIE: FUNCTIES**

We willen het centrum van Ter Aar verder ontwikkelen tot Dorpshart. Hierin worden dorpscentrum en boodschappencentrum geoptimaliseerd en gecombineerd. Om de toekomstige positie van het Dorpshart te waarborgen, moeten de trends in de markt voor een kern als Ter Aar gevolgd worden, zodat ook over 20 jaar het Dorpshart nog steeds het hart van de kern Ter Aar is. Op dit moment betekent dat inspelen op gemak en comfort voor de consument en beleving voor de verschillende doelgroepen. Ingespeeld wordt op de voor Ter Aar kenmerkende elementen en deze worden (nu en in de toekomstvisie) ook tot uiting gebracht in de inrichting en positionering van het centrum.

In de Beleidsvisie Detailhandel (Bijlage E) is een schets gegeven van de detailhandelssituatie op dit moment en een verwachting voor de komende jaren. Deze visie geeft een vrij gedetailleerd beeld van de invulling van het winkelgedeelte van het Dorpshart. De focus van dit project ligt echter verder dan de beleidsvisie gaat. Ook over 20 jaar moet het Dorpshart nog goed functioneren.

Dit betekent:

- Een toekomstvisie voor het nieuwe Dorpshart, waarbij op dit moment een noordelijk en een zuidelijk deel te onderscheiden zijn die nu verbonden worden door een langgerekt deel van het centrum. Onderwerpen die aan de orde kunnen zijn: compactheid, meervoudig ruimtegebruik, niet centrum gebonden voorzieningen, wonen.
- Een toekomstbeeld van het Dorpshart, waar in ook een visie op de ontwikkeling van de detailhandel wordt opgenomen;
- Het creëren van een weerbaar/toekomstbestendig centrum, door transformatie naar een Dorpshart, door verandering te brengen in het huidige centrum met nu grotendeels eenzijdige bewinkeling. Stimuleren van combinatiebezoeken.
- Een compact centrum voor meer gemak voor de consument. Clusteren en herontwikkelen voorzieningen aan bestaande winkellint;
- Bezoek van de detailhandel primair door de inwoners van Ter Aar, maar daarnaast stimuleren van beperkte aantrekkingskracht vanuit de regio;
- Huidig beleid vasthouden van versterken woonfunctie en afbouwen retailfunctie op het Vosholplein.  
Behoud maatschappelijk centrum op het Vosholplein met herontwikkeling van (huidige) voorzieningen naar appartementen en ruimte voor groen. Zoeken naar ruimte voor uitplaatsing;

- Mix van publieksgerichte functies (focus op dagelijks winkelaanbod) verbeteren.

### **AMBITIE: AANGENAAM VERBLIJVEN**

Het centrum van Ter Aar vormt het hart van het dorp waar inwoners elkaar ontmoeten en graag willen verblijven, net als bezoekers/passanten. Dit in een gezellige, knusse ambiance met een prettige sfeer. Het Dorpshart vormt een aangename verblijfsplek voor inwoners.

Hiervoor is het nodig dat:

- De openbare ruimte is ingericht met aandacht voor spelen, groen en water, gericht op een gezellige uitstraling en dorps sfeer en beleving. Een dorpsplein/brink moet uitnodigen tot en ruimte geven voor de organisatie van activiteiten;
- Er ruimte is voor levendige horeca en terrassen. Deze kunnen beleving en sfeer versterken, waarbij gebruik gemaakt kan worden van de gebiedswaarden. Daardoor kan het Dorpshart zich ontwikkelen;
- Een goede mix aan functies zich in het Dorpshart ontwikkelt, zodat het ook buiten sluitingstijd een prettige plek is en een ontmoetingsfunctie heeft;
- Er verbinding is met het water en de groene omgeving.

### **AMBITIE: ROUTING EN BEREIKBAARHEID**

Het Dorpshart moet herkenbaar zijn. Van buiten het Dorpshart moet duidelijk worden dat dáár wat te doen valt, dat je dat moet zien. Vervolgens moet je er ook kunnen komen: toegankelijkheid is belangrijk.

Mobiliteit ontwikkelt zich snel en zal wellicht ingrijpend veranderen. Gelijktijdig zal een gevolg van onze ambities een toenemende behoefte aan mobiliteit zijn. Bijvoorbeeld door de toename van het aantal woningen. Hier moeten slimme en duurzame oplossingen voor gevonden worden. Een aangenaam woon- en verblijfsklimaat moeten versterkt worden door passende bereikbaarheid. Gelijktijdig moet bedacht worden dat Nieuwkoop, en dus ook Ter Aar, een landelijke gemeente is met matig openbaar vervoer. Daar zal niet snel verandering in komen.

De toegang en zichtbaarheid van het centrum worden verbeterd door het aanpakken van de entrees naar het centrum. Ook het parkeren kan hieraan bijdragen.

Onderdelen hierbij:

- Maak het Dorpshart vanaf de Aardamseweg en de Westkanaalweg zichtbaar met zichtbare en herkenbare entrees;
- Zorg voor een passende inrichting bij het nieuwe Dorpshart;
- Gratis parkeren;
- Een goede oplossing voor het parkeren, passend binnen een Dorpshart;
- Zorg voor een bij de ambities, het nieuwe Dorpshart en de kern Ter Aar passende mobiliteitsoplossing, die duurzaam en toekomstbestendig is.

## 2.4 Aandachtspunten ambitie

### *Commercieel programma*

Onderstaande tabel geeft een indicatief beeld van het beoogde c.q. maximale programma voor de verschillende branchegroepen. Lichte verschuivingen worden op voorhand niet uitgesloten, maar grotere verschuivingen lijken niet mogelijk omdat het onderbouwen van de behoefte dan problematisch wordt geacht conform de Beleidsvisie Detailhandel (Bijlage E).

Branchegroep	Huidig aantal m2 (wvo)	Beoogd aantal m2 (wvo)
Dagelijkse boodschappen	+/- 3300	3300
Niet-dagelijkse boodschappen	2200	2200 tot 2900
Horeca	400	600
Dienstverlening	5500	6400 tot 7100 (8000-8900 m2 bvo)

### *Startnotitie Vlinderlocatie*

Specifiek voor de Vlinderlocatie zijn er reeds eigen uitgangspunten beschreven in de "Startnotitie herontwikkeling Vlinderlocatie Ter Aar" (door de gemeenteraad vastgesteld op 26 november 2020). In deze Startnotitie is aangegeven dat er minimaal 44 woningen komen in de categorie middeldure huur (€ 737 - € 975, prijspeil 9 juli 2020, conform de Doelgroepenverordening van de gemeente Nieuwkoop). Verder is vastgesteld dat er op deze locatie een aantrekkelijke horecagelegenheid met restaurant, bar en terras wordt gerealiseerd. Een alternatief is dat een andere (zicht) locatie kansrijker en wellicht aantrekkelijker is dan vestiging ter plekke van de Vlinderlocatie. Zie Bijlage F voor de Startnotitie.

### *Wonen*

Voor het Dorpshart Ter Aar is de woonfunctie belangrijk. De 44 middeldure huurwoningen staan in de Startnotitie ingetekend op de Vlinderlocatie. Voor de ontwikkeling van het Dorpshart vormt de Startnotitie het uitgangspunt. Echter, indien in de planvorming een andere locatie aanzienlijke meerwaarde kan geven, met betrekking tot wonen, zal dit aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

Indien er op andere locaties in het centrum ruimte is voor de toevoeging van extra woningen is een gedifferentieerd woningbouwprogramma nader in te vullen conform het Integraal Woningbouwprogramma (Bijlage G).

Ook voor het noordoostelijke kwadrant in Ter Aar bestaan plannen om tot woningbouw te komen, dit betreft een separate ontwikkeling die buiten het onderzoeksgebied valt. Samen met het uitgangspunt van de herontwikkeling van de Vlinderlocatie, een aantal inbreidingslocaties en dat wellicht rond de ontwikkelingen in het Dorpshart meer ruimte te vinden is voor woningbouw, zal Ter Aar met minimaal 350-400 woningen kunnen groeien. Hiermee wordt benadrukt dat het belangrijk is dat het Dorpshart van Ter Aar toekomstbestendig wordt.

## 3 Partnerselectie

Gezien de omvang, complexiteit, doorlooptijd en het belang van deze opgave zijn wij op zoek naar een gecommitteerde partner die met ons een Masterplan wil uitwerken. Het Masterplan beoogt, met flexibiliteit, een uiteindelijke situatie weer te geven, waarbij in stappen vanaf de haalbaarheidsfase naar de eindsituatie wordt toegewerkt. Wij zullen een samenwerkingspartner selecteren die ervaring, kwaliteit en visie toont. Wij doen dus geen traditionele selectie op basis van een uitgewerkt plan en een prijs.

### 3.1 Partnerselectie op hoofdlijnen

Wij vragen van u een visie op de samenwerking en een visie op de ontwikkelopgave die tijdens de selectieprocedure, na de eerste fase en na de dialoogrondes verder kan worden uitgewerkt. Samen met u werken wij, na gunning, de ingediende visie uit tot een Masterplan en kunnen wij de visie en het plan aanscherpen en optimaliseren waardoor de mogelijkheid ontstaat om aan beide kanten meerwaarde te creëren. Met de geselecteerde partner wordt een Partnerovereenkomst afgesloten waarna de haalbaarheidsfase start.

Bij een succesvolle samenwerking in de haalbaarheidsfase zijn wij voornemens om deze samenwerking te continueren en tenminste een deel van de gronden, voor zover in het bezit van de gemeente, in de ontwikkeling tegen een marktconforme grondprijs op te laten nemen. Een (schets)ontwerp en/of een financiële bieding zijn géén onderdeel van deze selectieprocedure.

### 3.2 Wat zoeken wij in onze partner?

Wij zoeken naar een gebiedsontwikkelaar met visie, daadkracht en met woon- en retailervaring vergelijkbaar aan de situatie van Ter Aar. Onze partner moet slagvaardig zijn, gericht op samenwerking met ons, maar ook met andere partijen die betrokken zijn bij het Dorpshart. Gemeente en partner moeten complementair aan elkaar zijn (halen en brengen). Wij vinden het belangrijk dat deze partner open en creatief is en veel expertise in huis heeft (of aan zich weet te binden). Daarnaast vinden wij organisatie- en ontwikkelkracht een belangrijke competentie. Een Partner die 'de vraag achter de vraag stelt' en denkt in kansen in plaats van beperkingen. Wij vinden het nodig om oprechte interesse in elkaars belangen te hebben en partij-overstijgend te kunnen denken. Ook, of misschien wel juist, als het lastig wordt. Wij zoeken een Partner die beschikt over deze kwaliteiten en deze uitdagende opgave tot een succes weet te maken door de juiste mensen en partijen op het juiste moment en op de juiste plek bij elkaar te brengen.

Wij vinden een gevoel voor Ter Aar (of tenminste bij een kleine kern als Ter Aar, als onderdeel van een kernengemeente) daarbij een must. Welke disciplines de Partner daarnaast in het team nodig heeft om de visie- en planvorming tot een succes te maken laten wij aan de Partner, maar wij zoeken in ieder geval naar een team dat ervaring heeft met het ontwerpen, ontwikkelen en coördineren van complexe integrale opgaven in de bebouwde omgeving op de schaal van Ter Aar. In het bijzonder wordt ervaring gevraagd met het ontwikkelen van kleinschalig vastgoed in een dorpse omgeving en met een dito uitstraling, omgevingscommunicatie (omgevingssensitief) en communicatie met ondernemers/vastgoedeigenaren. Inlevingsvermogen in dorpse gedachten en het dorpse gevoel is een must. Verder moet de partner kunnen aantonen dat deze in staat is om samen met de belanghebbenden te komen tot een haalbaar Masterplan waar uit naar voren komt dat het huidige centrum getransformeerd kan worden naar een toekomstbestendig Dorpshart.

Het gedachtegoed van deze uitvraag en de manier van werken moet van begin tot het eind geborgd zijn. Daarom zoeken we naar een team dat langjarig en van het begin tot einde, d.w.z. ook in de uitvoeringsfase, betrokken is. Het team dient bestendig te zijn; behoudens in geval van overmacht zijn de teamleden niet vervangbaar.

### Samenwerkingspartner

Om inzicht te geven in de gevraagde c.q. mogelijke inbreng van een samenwerkingspartner maken wij gebruik van een partnerprofiel. Het profiel laat zien wat een partner moet kunnen en meebrengen (kennis, ervaring, competenties) ofwel waar moet de samenwerkingspartner goed in zijn. Het partnerprofiel wordt ingevuld aan de hand van de criteria: *kunnen, zien, doen* en *durven* (figuur 7). Op deze manier moet een samenwerking ontstaan op basis van vertrouwen waarbinnen transparant wordt samengewerkt.

**Kunnen:** de partner moet het project aankunnen en aantoonbare ervaring hebben met vergelijkbare opgaven

**Zien:** de partner moet kansen en de meerwaarde van het proces zien, de samenwerkingsgedachte delen, de doelstellingen en ambities onderschrijven en de marktkansen/potentie van het gebied zien

**Doen:** de partner moet een aanpak voorstellen die werkt zonder loze beloftes, ofwel de daad bij het woord voegen, bereid zijn om te doen en te investeren (commitment en ontwikkelkracht laten zien)

**Durven:** de partner moet het durven om mee te doen zonder garantie, eindbeeld of plan en bereid zijn om zijn nek uit te steken, risico te nemen en te investeren (financieel, energie)

<p><b>Kunnen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ervaring met communicatie/participatietraject met alle stakeholders (eigenaren/ondernemers, omwonenden, bestuur) zowel in woord als in beeld</li> <li>- Ervaring met centrumontwikkeling (vergelijkbare grootte/omvang)</li> <li>- Goed gevoel/ persoonlijke klik</li> <li>- 'Kameleon', zowel met bestuur, omwonenden, als ondernemers/vastgoedeigenaren goed in gesprek kunnen gaan</li> <li>- Verschillende vakinhoudelijke expertises kunnen betrekken (stedenbouw, planeconomie)</li> <li>- Gevoel voor een dorpschaal</li> <li>- Aantoonbare ervaring met ontwerpen, ontwikkelen en coördineren van complexe integrale ontwikkelopgaven op de schaal van Ter Aar met een mix van wonen, werken, winkelen en beleven</li> <li>- Flexibel in het aandraagen van oplossingen en verwerken van planaanpassingen.</li> </ul>	<p><b>Zien</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Visie hebben op het creëren van een Dorpshart</li> <li>- Adaptief in aanpak en vervolgstappen</li> <li>- Intrinsieke motivatie om het Dorpshart Ter Aar mooier te maken</li> <li>- Inzicht in beleggers/vastgoedwereld en toepassen in deze situatie</li> <li>- (markt)kansen ziet in Ter Aar</li> <li>- Idee hebben hoe een visie te vormen (meer dan een stedenbouwkundig plaatje)</li> <li>- Het gebied ontwikkelen, met het realiseren van onze ambities/doelstellingen</li> <li>- Kansen zien om de koek te vergroten</li> </ul>
<p><b>Doen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Inspireren</li> <li>- Voortgang, gedrevenheid, snel kunnen schakelen, tempo maken</li> <li>- Overtuigen dat het om totale dorpshartontwikkeling gaat en niet alleen om Vlinderlocatie</li> <li>- Hands on mentaliteit</li> <li>- Op een open, eerlijke en transparante wijze samenwerken en afspraken en beloften nakomen</li> <li>- zoeken naar wederzijdse meerwaarde</li> <li>- Respectvol gedragen en bijdragen aan/investeren in een goede communicatie en werkverhouding</li> <li>- In staat zijn om verbinding tot stand te brengen en samenwerking binnen en buiten het eigen team (project- en partij-overstijgend denken)</li> </ul>	<p><b>Durven</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Creativiteit met gewaagde voorstellen, evt. buiten onderzoeksgebied</li> <li>- Out of the box denken</li> <li>- Energie geven</li> <li>- Financiële mogelijkheden hebben om project tot een goed eind te brengen (investeringscapaciteit)</li> <li>- Denken in kansen in plaats van beperkingen en altijd op zoek zijn naar mogelijkheden waarbij competenties als oplossingsgericht, creatief, resultaatgericht, flexibel en ambitieus niet ontbreken</li> <li>- Ontwikkel- en organisatiekracht voor ons en andere partijen, zoals de huidige ondernemers in het gebied</li> </ul>

Figuur 7: Partnerprofiel

### 3.3 Wat brengen wij zelf mee?

Tijdens de haalbaarheidsfase wordt in samenwerking met ons een ontwerp opgesteld. Tijdens deze samenwerking zullen wij op onderdelen een actieve of meer faciliterende rol op ons nemen. Wij stellen voldoende uren beschikbaar om onze kennis en kunde in te brengen om samen de integrale (her)ontwikkeling van het Dorpshart tot een succes te maken. U kunt daarbij denken aan kennis en kunde op het gebied van onder andere stedenbouw, politieke besluitvorming, publiekrechtelijke aspecten en specifieke omgevingskennis. Onze organisatie kenmerkt zich door slagvaardigheid en korte lijnen, proces/projectmatig werken is standaard bij het organisatieonderdeel dat dit project begeleidt. Uiteraard kennen wij het gebied op ons duimpje.

Wij hebben fors geïnvesteerd in relaties. Naast de betrokkenheid van een begeleidingsgroep (vertegenwoordigers ondernemers, centrummanager en gemeente) zijn omwonenden, dorpsraad, individuele eigenaren/ondernemers en de gemeente(raad) betrokken geweest bij het proces tot nu toe.

Wij nemen het opstellen van een nieuw bestemmingsplan of omgevingsplan op ons. Het ontwerp van de openbare ruimte maakt onderdeel uit van de integrale ontwerpopgave. Daarom wordt tijdens de haalbaarheidsfase in samenwerking een globaal ontwerp vormgegeven. De gemeente zal verder niet (risicodragend) in de ontwikkeling participeren.

Wij willen ontwikkelmogelijkheden bieden. Zoals in hoofdstuk 2 reeds beschreven staat heeft de gemeente in het onderzoeksgebied eigendommen aan de Aardamseweg 75 (gesloopte sporthal De Vlinder), de woning Westkanaalweg 113 en de voormalige Bibliotheek De Aarlezer (Beukenpad 1). Deze laatste maakt, samen met een aantal appartementen, deel uit van een vereniging van eigenaren. Indien we tot goede plannen kunnen komen kunnen delen van de openbare ruimte ook voor ontwikkeling ingezet worden, indien de noodzakelijke functies van openbare voorzieningen maar gewaarborgd worden.

### 3.4 Wanneer is de partnersselectie succesvol?

Deze selectieprocedure is voor ons succesvol wanneer wij als verantwoordelijke overheid, in dienst van onze samenleving, een slagvaardige partner selecteren die in staat is om in de selectiefase een visie te vormen, en deze in de haalbaarheidsfase gezamenlijk uit te werken tot een haalbaar, betaalbaar en gedragen Masterplan. En daarbij het gebied passend binnen onze gezamenlijke en afzonderlijke ambities gaat ontwikkelen.

## 4 Procedure

De selectieprocedure is een openbare procedure. De selectieprocedure bestaat uit een Voorselectie-, een Selectie-, en een Contractfase. De Voorselectie is erop gericht om met beperkte inspanning van de Geïnteresseerden te komen tot een selectie van drie potentiële Kandidaten. Uit deze drie potentiële Kandidaten selecteren wij vervolgens wederom in een efficiënt en transparant proces de daadwerkelijke partner. Tot slot volgt de Contractfase met als doel het sluiten van een partnerovereenkomst. Na de selectieprocedure volgt het haalbaarheidsonderzoek. Vanaf het moment dat de samenwerkingspartner geselecteerd is gaan wij ervan uit dat deze een proactieve rol in de haalbaarheidsfase op zich neemt en actief samen met ons en andere belanghebbenden te werk gaat.

In deze paragraaf wordt de planning en de verschillende stappen uitgebreid beschreven.

### 4.1 Planning

De selectieprocedure bestaat uit de volgende stappen, zie figuur 8. De genoemde data van de gesprekken, het bezoek en de presentatie in zijn onder voorbehoud van wijzigingen. Wel wordt alvast gevraagd deze data beschikbaar te houden. In principe zijn alle contactmomenten fysiek, behalve het kennismakingsgesprek in de Voorselectiefase. Na de Voorselectiefase worden met de 3 Kandidaten verdere afspraken definitief ingepland.

<i>Voorselectiefase</i>	
Publicatie Selectiedocument	Week 10: 10 maart
Sluitingstermijn indienen vragen Voorselectiefase	Week 12: 23 maart
Inlichtingengesprek (optioneel)	Week 13: 24/25 maart
Publicatie Nota van Inlichtingen Voorselectiefase	Week 13: 30 maart
Sluitingsdatum indienen Inschrijving	Week 15: 14 april
Beoordeling door beoordelingscommissie	Week 16: 21 april
Terugkoppeling beoordeling eerste Inschrijving (3 Kandidaten selecteren)	Week 16: uiterlijk 22 april
<i>Selectiefase</i>	
Start Selectiefase	Week 17: 28 april
Dialooggesprek Kandidaat Partners	Week 19: 10/11 mei
Bezoek referentieproject	Week 20: 19/20 mei
Sluitingstermijn indien vragen Selectiefase	Week 21: 25 mei
Dialooggesprek directie Kandidaat Partners	Week 21: 24/25 mei
Publicatie Nota van Inlichtingen Selectiefase	Week 22: 1 juni
Indienen definitieve Inschrijving	Week 25: 23 juni
Presentatie Kandidaat Partners definitieve Inschrijving	Week 26: 28/29 juni
Beoordeling door beoordelingscommissie	Week 27: 4 juli
Terugkoppeling beoordeling definitieve Inschrijving (bekendmaking geselecteerde)	Week 27: uiterlijk 8 juli
Besluit door B&W over voorlopige gunning	Week 33: 16 augustus besluit B&W
Einde bezwaartermijn 20 dagen	Week 36
Definitieve gunning en ondertekening Partnerovereenkomst	Week 36/37

Figuur 8: Planning selectieprocedure

## 4.2 Voorselectie

Een Geïnteresseerde neemt deel aan de Voorselectie door uiterlijk donderdag 14 april om 23.59u Nederlandse tijd een eerste Inschrijving in te dienen via TenderNed. Het doel van Fase 1 is de selectie van drie Kandidaten die vervolgens deelnemen aan Fase 2. Wij willen graag benadrukken dat wij in Fase 1 géén dikke boekwerken verwachten. Een inhoudelijke toelichting op de beoordelingscriteria van de verschillende onderdelen is beschreven in hoofdstuk 5.

### *Onderdelen Inschrijving Voorselectie*

De Inschrijving voor de Voorselectie dient te bestaan uit de volgende onderdelen:

#### 1. Aanmelding

Een volledig ingevuld Aanmeldingsformulier (Bijlage B) en Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA) (Bijlage C).

#### 2. Visie

Wij vragen een beknopte visie op de opgave; de kansen en potentie voor een Dorpshart Ter Aar, de samenwerking met ons en de andere eigenaren in het gebied, de teamsamenstelling inclusief Sleutelpersoon met een onderbouwing van motivatie en geschiktheid (o.a. Cv's), en het beoogde proces. Deze mag kort en kernachtig omschreven worden, in een document met een vrije opmaak, van maximaal 10 A4 of 5 A3. Het doel van de visie is een idee te krijgen hoe we vanuit de huidige situatie naar een toekomstig Dorpshart gaan ontwikkelen.

#### 3. Referenties

Wij vragen referenties (middels het Referentieformulier in Bijlage D) aan te leveren waaruit blijkt dat u ervaring heeft met:

- a. het realiseren van een levendige en goed functionerende centrumontwikkeling met een diverse mix aan functies die in een Dorpshart passen;
- b. het realiseren van een ontwikkeling waarbij veel verschillende belangen en eigenaren van toepassing zijn en waar participatie een belangrijk aandachtspunt was;
- c. deelname aan een langjarige publiek-private samenwerking, de deelnemende partijen betroffen in ieder geval een gemeente;
- d. bovenop de beschreven opgave ervaring met een innovatieve ontwikkeling waar de creatieve meerwaarde van u als Partner uit blijkt.

Het betreffen referenties van lopende of opgeleverde projecten van de inschrijvende partijen in zijn rol en hoedanigheid als risicodragend ontwikkelaar. Aangeleverde referenties dienen in de afgelopen 5 jaar volledig te zijn opgeleverd en voltooid, of er dient ten minste een omgevingsvergunning te zijn aangevraagd. Verder moeten de referenties ook van meerwaarde kunnen zijn bij het Dorpshart Ter Aar voor wat betreft, schaal en/of opgave en/of ambities. Verder verwachten wij dat er een contactpersoon is waarbij we terecht kunnen voor aanvullende informatie over de referentie.

Het liefste zien wij alle onderwerpen terugkomen in één referentieproject, waar de integraliteit van de genoemde vier onderwerpen in terugkomt. Maar meerdere referenties zijn ook toegestaan.

#### 4. Graydon rating

Een Graydon rating betreffende het kredietrisico van de Kandidaten. De Graydon rating (of vergelijkbaar) mag maximaal 6 maanden oud zijn bij indiening.

### *Nota van Inlichtingen en Inlichtingengesprek*

Tijdens de Voorselectiefase kunnen er via TenderNed vragen worden ingediend tot woensdag 23 maart 2022 om 13.00 uur. De vragen gaan uitsluitend over de Voorselectiefase.

Wij bieden de Geïnteresseerden de mogelijkheid om deel te nemen aan een digitaal Inlichtingengesprek op donderdag 24 maart of vrijdag 25 maart. In dit gesprek is er gelegenheid om de ingediende vragen toe te lichten en wij zullen ook op de vragen reageren. Alleen vragen die zijn ingediend via TenderNed worden besproken. Verder is het een moment om kennis te maken met elkaar. Indien u van deze mogelijkheid gebruik wil maken vragen wij u dit aan te geven bij het indienen van de vragen. Wij zullen vervolgens een digitale afspraak organiseren.

De vragen worden uiterlijk op woensdag 30 maart 2022 in geanonimiseerde vorm aan alle Kandidaten beantwoord en gepubliceerd op TenderNed. Te laat ingediende vragen worden in principe niet beantwoord. Dit is enkel anders indien wij van mening is dat de vraag dermate essentieel is, dat beantwoording hiervan noodzakelijk is voor alle Geïnteresseerden.

De Inlichtingen vormen een integraal en bindend onderdeel van de Partnerselectiedocumentatie. Eventuele wijzigingen en aanvullingen op dit Selectiedocument, die voortkomen uit de inlichtingen worden door de Geïnteresseerden onvoorwaardelijk geaccepteerd, evenals het gegeven dat deze wijzigingen en aanvullingen prevaleren boven de bepalingen in dit Selectiedocument.

### *Beoordeling*

Aangeleverde schriftelijke informatie wordt beoordeeld aan de hand van onderstaande beoordelingscriteria, waarbij per beoordelingscriterium is aangegeven hoeveel punten kunnen worden gescoord. Hiermee kan een maximale score van 100 punten worden gehaald. De 3 Geïnteresseerden met de hoogste totaalscore voor deze onderdelen gaan na deze beoordeling door naar de Selectiefase. Een inhoudelijke toelichting op de beoordelingscriteria is beschreven in hoofdstuk 5.

Puntenverdeling Voorselectiecriteria:

Onderdeel	Punten (maximaal)
Aanmelding	geen
Graydon rating	geen
Visie op de ontwikkeling	20
Visie op de samenwerking en het proces	30
Samenstelling van het team en competenties	30
Referenties	20
Totaal 100	

Wij beoordelen de aangeleverde schriftelijke informatie met een beoordelingscommissie die bestaat uit 5 beoordelaars, bestaande uit de teamleider Woningbouw, twee procesmanagers, een stedenbouwkundige en een planeconoom. De 5 beoordelaars hebben elk een gelijk deel in de uiteindelijke beoordeling. De beoordelaars zullen eerst afzonderlijk en onafhankelijk de Inschrijvingen beoordelen waarna zij uiteindelijk gezamenlijk vanuit consensus en unanimititeit tot een eindoordeel komen.

De beoordelingscommissie wint bij het beoordelen advies in van verschillende beleidsafdelingen (zoals wonen, verkeer, duurzaamheid en openbare ruimte) van de gemeente en bij een afvaardiging van de begeleidingsgroep. De identiteit van de Geïnteresseerden is alleen bekend bij de leden van de beoordelingscommissie.

De beoordelingscommissie komt in consensus tot een rangorde van de aangeleverde informatie. In de week van 18 april 2022 ontvangen de Geïnteresseerden van ons de terugkoppeling van de beoordeling van de aangeleverde informatie. Voor de drie Geïnteresseerden die doorgaan naar Fase 2 betreft dit tevens een uitnodiging om deel te nemen. Wanneer slechts drie of minder Geïnteresseerden voldoen aan de gestelde criteria worden de Inschrijvingen niet inhoudelijk beoordeeld en worden alle Geïnteresseerden die aan de eisen voldoen toegelaten tot de Selectiefase.

### 4.3 Selectie

De Geïnteresseerden die voldoen aan de gestelde criteria in de Voorselectiefase worden toegelaten tot de Selectiefase. Een Kandidaat neemt deel aan de Selectie door uiterlijk donderdag 23 juni om 23.59u Nederlandse tijd een definitieve Inschrijving in te dienen via TenderNed. Het beoogd resultaat van Fase 2 is het vaststellen van de rangorde van de Inschrijvingen door de beoordelingscommissie en de gunning door de gemeente aan de Geselecteerde.

In deze fase worden drie Kandidaten uitgenodigd om de Inschrijving uit te werken. Kandidaten worden in deze fase uitgedaagd om mee te denken in de opgave en zich als Partner(s) te positioneren. Naast het indienen van een Inschrijving is deze fase er ook op gericht om elkaar beter te leren kennen. Dit betekent dat er naast twee dialooggesprekken ook een bezoek aan een door de Kandidaat aangedragen referentieproject is. Tot slot vragen wij om de Inschrijving te presenteren.

De Geïnteresseerden wordt verzocht om de leden van het projectteam de voorgestelde data te laten reserveren. De Kandidaten die worden uitgenodigd voor de Selectiefase ontvangen te zijner tijd een uitnodiging voor de verschillende momenten.

#### *Onderdelen Inschrijving Selectie*

Wij vragen de drie Kandidaten een uitgediepte visie in te leveren, waarin wordt ingegaan op hun visie op de ontwikkeling, de samenwerking en het projectteam. Dit mag kernachtig omschreven worden, in een document met een vrije opmaak, van maximaal 20 A4 of 10 A3. Het is in deze fase nadrukkelijk niet de bedoeling om een uitgewerkt plan in te dienen. In de selectiefase wordt gevraagd om een uitgewerkte visie en een plan van aanpak. De ingediende voorstellen tijdens de Voorselectiefase vormen daarvoor het uitgangspunt. De nadruk ligt in de Selectiefase op het verder uitwerken en bevestigen daarvan. Wij benadrukken nogmaals dat het in deze procedure gaat om een partnerselectie. Dit betekent dat de uitwerking van een plan met grondbieding géén onderdeel van dit traject is. Een inhoudelijke toelichting op de beoordelingscriteria van de verschillende onderdelen is beschreven in hoofdstuk 5.

#### *Dialooggesprek*

Het doel van Fase 2 is om op basis van een verder uitgewerkte visie het gesprek aan te gaan en de mogelijkheden van samenwerking en ontwikkeling verder te verkennen. Hiervoor vinden per Kandidaat twee (vertrouwelijke en individuele) dialooggesprekken plaats. In het eerste dialooggesprek op dinsdag 10 mei of woensdag 11 mei gaan wij in gesprek met de Kandidaat partner (de Sleutelpersoon en een afvaardiging van het team). In het tweede dialooggesprek gaan wij naast de Sleutelpersoon ook graag in gesprek met de directeur/verantwoordelijke van het bedrijf (dinsdag 24 mei of woensdag 25 mei). Voor dialooggesprek 1 verwachten wij dat de Kandidaten op dat moment de visie uit Fase 1 verder heeft uitgewerkt op basis van de ontvangen feedback uit de beoordeling. Om de gesprekken effectief te laten zijn, vragen wij de Kandidaten voorafgaand aan de gesprekken een vormvrij document in te dienen, met voor u belangrijke besprekpunten en vragen. Op basis van de toelichting gaan wij daarover in gesprek. In het dialooggesprek kunnen wij ook onderwerpen aandragen, om de mogelijkheden van samenwerking en ontwikkeling verder te verkennen. Denk hierbij aan onderwerpen zoals visie op

de huidige ondernemers, mogelijkheden voor woningbouw, mobiliteit, en de wijze van samenwerking. Dialooggesprek 2 zien wij als een verdieping, en tegelijkertijd ook verbreding, op dialooggesprek 1.

#### *Bezoek referentieproject*

In de Voorselectie heeft de Kandidaat maximaal 4 referentieprojecten aangedragen die op eigen wijze van meerwaarde kunnen zijn voor het Dorpshart Ter Aar. Op donderdag 19 of vrijdag 20 mei bezoeken wij graag samen een door de Kandidaat gekozen referentieproject. We verwachten dat tenminste de Sleutelpersoon en een afvaardiging van het toekomstige team aanwezig zijn.

#### *Nota van Inlichtingen*

Tijdens de Selectiefase kunnen er wederom via TenderNed vragen worden ingediend tot woensdag 25 mei 2022 om 13.00 uur. De vragen gaan uitsluitend over de Selectiefase. Te laat ingediende vragen worden in principe niet beantwoord. Dit is enkel anders indien wij van mening is dat de vraag dermate essentieel is, dat beantwoording hiervan noodzakelijk is voor alle Kandidaten.

De vragen worden uiterlijk op woensdag 1 juni 2022 in geanonimiseerde vorm aan alle Kandidaten beantwoord en gepubliceerd op TenderNed. De Inlichtingen vormen een integraal en bindend onderdeel van de Selectiedocumentatie.

#### *Presentatie*

Zoals uit de informatie hierboven blijkt kunnen de Kandidaten de definitieve Inschrijving uiterlijk donderdag 23 juni om 23.59 indienen. Na de indiening de Inschrijving, wordt de Kandidaat in de gelegenheid gesteld om de visie en projectteam (waaronder de Sleutelpersoon) in een korte presentatie mondeling aan ons toe te lichten en vragen dienaangaande te beantwoorden. De presentaties staan vooralsnog gepland op dinsdag 28 juni en woensdag 29 juni 2022.

#### *Beoordeling*

Aangeleverde schriftelijke informatie en de gegeven presentatie worden beoordeeld aan de hand van onderstaande beoordelingscriteria, waarbij per beoordelingscriterium is aangegeven hoeveel punten kunnen worden gescoord. Hiermee kan een maximale score van 100 punten worden gehaald. Een inhoudelijke toelichting op de beoordelingscriteria is beschreven in hoofdstuk 5.

Puntenverdeling Selectiecriteria:

Onderdeel	Punten (maximaal)
Visie op de ontwikkeling	40
Visie op de samenwerking en het proces	40
Samenstelling van het team en competenties	20
Totaal 100	

Wij beoordelen de aangeleverde schriftelijke informatie met een beoordelingscommissie die bestaat uit 5 beoordelaars, bestaande uit de teamleider Woningbouw, twee procesmanagers, een stedenbouwkundige en een planeconoom. De 5 beoordelaars hebben elk 20% inspraak in de uiteindelijke beoordeling. De beoordelaars zullen eerst afzonderlijk en onafhankelijk de Inschrijvingen beoordelen waarna zij uiteindelijk gezamenlijk vanuit consensus en unanimititeit tot een eindoordeel komen.

De beoordeling vindt mede plaats op basis van het advies dat wij inwinnen bij een afvaardiging van de begeleidingsgroep, omdat wij veel waarde hechten aan dit advies. De begeleidingsgroep heeft echter geen stemrecht. Daarnaast geven de verschillende beleidsafdelingen (zoals wonen, verkeer, duurzaamheid en openbare ruimte) advies aan de beoordelaars. De centrummanager en

optioneel een vertegenwoordiger van de verschillende beleidsafdelingen worden eveneens uitgenodigd om aanwezig te zijn bij de presentatie van de Inschrijving. De identiteit van de Kandidaten is alleen bekend bij de beoordelingscommissie en voorgenoemde toehoorders bij de presentatie.

De beoordelingscommissie komt in consensus tot een rangorde op basis van een beoordeling van de aangeleverde schriftelijke informatie en de gegeven presentatie. In de week van 4 juli 2022 ontvangen de Kandidaten van ons de terugkoppeling van de beoordeling en de voorlopige gunning.

Hierna wordt het advies tot voorlopige gunning aan één Kandidaat ter besluitvorming voorgelegd aan het college van B&W. Vanwege het zomerreces zal dit advies in de eerstvolgende vergadering bespreken. Wij verwachten dat B&W op dinsdag 16 augustus een besluit hierover neemt.

De Geselecteerde kan na de voorlopige gunning worden verzocht nadere inlichtingen te verstrekken in het kader van onderzoek op basis van de Wet Bibob. Indien wij gedurende de Partnerselectieprocedure of tussen het moment van gunning en de levering van de gronden tot het vermoeden komt dat zij met de levering van de gronden ernstig gevaar loopt medewerking te verlenen aan het benutten van crimineel verkregen vermogen en/of het plegen van strafbare feiten (recidive) kan zij besluiten haar medewerking aan de levering van gronden te weigeren of in te trekken. Wij kunnen in dit kader onderzoek uitvoeren als bedoeld in de wet Bibob en advies vragen aan het landelijk Bureau Bibob van het Ministerie van Veiligheid en Justitie

#### 4.4 Contractfase

Na het besluit van B&W over de gunning en de bezwaartermijn wordt de Geselecteerde uitgenodigd om aan tafel te schuiven tijdens een korte contractfase met als doel het sluiten van een Partnerovereenkomst (zie Bijlage A voor Concept Partnerovereenkomst).

De samenwerking tussen de Partner en de gemeente om de haalbaarheid van het Dorpshart Ter Aar te onderzoeken, wordt vastgelegd in een Partnerovereenkomst. In deze overeenkomst is de onderlinge rol-, taak- en risicoverdeling bepaald, afspraken over de planning van deze (plan)uitwerkingsfase alsmede de rolverdeling. Verder is opgenomen op basis van welke uitgangspunten en randvoorwaarden de Haalbaarheidsstudie wordt uitgevoerd. In de overeenkomst is ook een termijn opgenomen waarbinnen de Haalbaarheidsstudie wordt afgerond en bij welke omstandigheden de overeenkomst tussentijds eindigt. De (inhoud van) de vervolgovereenkomsten die dienen te worden gesloten na de Haalbaarheidsstudie worden gedurende de haalbaarheidsfase nader bepaald en ingevuld. De Concept Partnerovereenkomst is een bijlage bij dit Selectiedocument (Bijlage A).

#### 4.5 Haalbaarheidsstudie

Na ondertekening van de Partnerovereenkomst heeft de gemeente een Partner geselecteerd voor de planontwikkeling van het Dorpshart Ter Aar. Aan de hand van de Inschrijving van de Partner en afspraken conform de Partnerovereenkomst (Bijlage A) wordt gestart met de Haalbaarheidsstudie. Dit betreft het in samenhang onderzoeken van de kwalitatieve/stedenbouwkundige, ruimtelijke, planologische, alsmede financieel-economische haalbaarheid van het Masterplan. De focus hierbij ligt op de financiële en ruimtelijke haalbaarheid van het Masterplan binnen onze gezamenlijke en afzonderlijke ambities. De Haalbaarheidsstudie betreft een periode van zes maanden. Deze paragraaf schetst de nadere kaders en beoogde inhoud van de Haalbaarheidsstudie. In de Concept Partnerovereenkomst staat dit ook beschreven.

### *Basisprincipes*

Voor de Haalbaarheidsstudie zijn de volgende basisprincipes opgesteld:

- De focus van de Haalbaarheidsstudie is de integrale haalbaarheid van de ontwikkeling Dorpshart Ter Aar. Om te komen tot een Masterplan wordt gezamenlijk gewerkt aan:
  - Opstellen van gezamenlijke en overkoepelende visie op o.a. leefbaarheid, mobiliteit, fasering, programmering en identiteitsvorming;
  - Samenwerken en in gesprek gaan met diverse belanghebbenden waaronder ondernemers, vastgoedeigenaren, begeleidingsgroep, gemeenteraad, dorpsraad, omwonenden en inwoners van Ter Aar.
- Er is sprake van gefaseerd partnerschap met een eenduidige en eenvoudige opzet. De focus ligt op de Haalbaarheidsstudie. Om te bepalen of het partnerschap wordt voortgezet vindt er periodiek overleg plaats om te kijken of de samenwerking het gewenste effect heeft, d.w.z. tot haalbare ontwikkeling en realisatie van de opgave leidt. Mocht er worden geconcludeerd dat dit niet het geval is kan er tot een exit worden overgegaan. Bij een exit heeft de Partner geen 'claim' op de ontwikkeling, realisatie van opdrachten of koop van gronden;
- Als de samenwerking goed verloopt en er een haalbaar Masterplan is dan bekijken wij en partner hierna gezamenlijk hoe het Masterplan tot uitwerking kan komen;
- Bij een haalbaar plan en bij een goede samenwerking zijn wij voornemens om deze samenwerking te continueren en tenminste een deel van de gronden, voor zover in het bezit van de gemeente, in de ontwikkeling tegen een marktconforme grondprijs op te laten nemen.

### *Resultaat*

Binnen de Haalbaarheidsstudie wordt gewerkt aan een aantal deelproducten, van een dusdanig concreet uitwerkingsniveau dat de (integrale) haalbaarheid kan worden beoordeeld door zowel de gemeente als de Partner.

In de basis wordt gewerkt aan een Masterplan voor het Dorpshart Ter Aar, inclusief onder andere:

- Globaal stedenbouwkundig plan
- Beeldkwaliteitsplan of architectonisch ontwerp
- Globale programmaverdeling en fasering
- Globaal inrichtingsplan voor openbare ruimte
- Waterhuishoudingsplan
- Verkenning benodigde onderzoeken
- Mobiliteitsplan
- Communicatieplan
- Globale financiële onderbouwing en verkenning (o.a. exploitatieopzet)
- Plan van aanpak voor de (her)ontwikkeling
- Concept vervolgovereenkomst(en)

### *Taken en verantwoordelijkheden*

Een aantal deelproducten binnen de Haalbaarheidsstudie valt specifiek onder de verantwoordelijkheid van de Partner óf de gemeente, een aantal taken en verantwoordelijkheden is gezamenlijk. De taken en verantwoordelijkheden staan beschreven in de Concept Partnerovereenkomst (Bijlage A), maar zijn ook figuur 9 uiteengezet. In de basis is de Partner onder andere verantwoordelijk voor het uitvoeren van het haalbaarheidsonderzoek, het definiëren van de deelontwikkelingen en het verder vormgeven van de ambities. De gemeente denkt vanuit haar rol als eigenaar, als publiekrechtelijk orgaan en als lid van het Projectteam proactief en oplossingsgericht mee bij de uitvoering van de Haalbaarheidsstudie.

<b>Partner</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Initiator visievorming</li> <li>- Integraal stedenbouwkundig plan voor wat betreft het vastgoed</li> <li>- Een programmavoorstel, inclusief onderbouwing/uiteenzetting programmaonderdelen</li> <li>- Een inrichtingsplan voor de openbare ruimte van het Onderzoeksgebied</li> <li>- Een transparante vastgoed- en parkeerexploitatie</li> <li>- Een marktverkenning/onderbouwing van de vraag naar het voorziene programma</li> <li>- Een beeldkwaliteitsplan of architectonisch ontwerp</li> <li>- Een waterhuishoudingsplan, waaruit onder meer blijkt hoe de nodige watercompensatie zal worden gerealiseerd</li> <li>- Een plan van aanpak, inclusief de voorziene planning en fasering van de (her)ontwikkeling</li> <li>- Een onderdeel parkeren, waaruit het benodigde aantal parkeerplaatsen voor het nieuwe programma blijkt alsmede de situering en vormgeving van de parkeervoorzieningen en een voorstel over hoe om te gaan met de nieuw te realiseren parkeerplaatsen en een onderbouwing waaruit blijkt dat het voorziene programma past binnen de vigerende parkeernormen</li> <li>- Een onderdeel verkeer en logistiek, waaruit de wijze van verkeersafwikkeling/-ontsluiting in de nieuwe situatie blijkt, alsmede de bereikbaarheid en de logistiek/bevoorrading van de (commerciële) voorzieningen in het Onderzoeksgebied in de nieuwe situatie</li> <li>- In geval van horeca in het programma: een onderbouwing van de locatie van de bijbehorende terrassen</li> <li>- Een concreet voorstel (indien en voor zover van toepassing) voor de tijdelijke, vervangende huisvesting van voorzieningen die reeds in het Onderzoeksgebied gevestigd zijn (uitplaatsing huidige eigenaren/gebruikers), inclusief bijbehorende voorstellen voor tijdelijke parkeeroplossingen en de verkeersafwikkeling in die tijdelijke situatie gedurende realisatie</li> <li>- In geval van commerciële ruimten: een uitwerking en onderbouwing van de bewinkelingsstructuur/winkelrouting/'traffic' winkelend publiek</li> <li>- Een verkenning van de eventueel ten behoeve van de herontwikkeling aan te kopen percelen grond (of delen daarvan) in het Onderzoeksgebied die op het moment van sluiten van deze Overeenkomst nog in eigendom van de Gemeente/derden zijn, alsmede de (financiële) voorwaarden waaronder de Gemeente/derden bereid is/zijn deze percelen (of delen daarvan) te verkopen aan de Partner</li> <li>- Indien de Partner er voor kiest om een aantal varianten te onderzoeken: een vergelijking op zowel programmatisch, kwalitatief, ruimtelijk-planologisch, organisatorisch, als financieel-economisch niveau van de onderzochte varianten, in de vorm van een matrix waarin de voor- en nadelen van de verschillende varianten tegen elkaar worden afgewogen</li> </ul>	
<b>Gemeente</b>	<b>Gezamenlijk</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Medeverantwortelijk voor visievorming</li> <li>- Een verkenning van de benodigde planologische en milieukundige onderzoeken</li> <li>- Een concept</li> <li>- vervolgovereenkomst/samenwerkingsovereenkomst waarin de voorwaarden voor de herontwikkeling zijn uitgewerkt</li> <li>- Een check van de aanbestedings- en staatssteunaspecten van de verdere ontwikkeling en realisatie (o.a. taxatie koopsom, alsmede eventuele aanbesteding publieke werken)</li> <li>- Publiekrechtelijke regisseur en integrale kwaliteitsbewaker</li> <li>- Het opstellen/begeleiden van een planologische regeling</li> <li>- Het voorzitterschap en het secretariaat in het Projectteam (waaronder verslaglegging en afsprakenbeheer)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Een integraal stedenbouwkundig plan voor het onderzoeksgebied</li> <li>- Een bijbehorende transparante (grond)exploitatieopzet voor de ontwikkelings- en realisatiefase, waaronder de kosten van herinrichting van de openbare ruimte, alsmede een sluitende business case voor de exploitatiefase, een en ander met openheid ten aanzien van de gehanteerde kosten-, opbrengsten- en rekenparameters</li> <li>- Samenwerkingsvormen tussen Partijen en eventueel daarbij betrokken derden en mogelijke ontwikkelstrategieën/-aanpakken</li> <li>- Een communicatieplan, met daarin een uitwerking van de rol- en taakverdeling tussen Partijen en waaruit blijkt hoe de belanghebbenden in en bij het Onderzoeksgebied betrokken zijn en betrokken worden bij (her)ontwikkeling, mede met het oog op het creëren van draagvlak voor het Project</li> <li>- Een verkenning van de fiscale aspecten van het project</li> </ul>

Figuur 9: Taken en verantwoordelijkheden Haalbaarheidsstudie

### *Projectteam*

Het projectteam voor de ontwikkeling van het Dorpshart Ter Aar is een combinatie van vertegenwoordigers vanuit de gemeente en de Partner. Wij zullen de volgende leden tenminste toevoegen aan het projectteam: Procesmanagers, Stedenbouwkundige, Omgevingsmanager en de Planeconoom. Daar waar nodig wordt dit team aangevuld met beleidsadviseurs vanuit de gemeente. Bijvoorbeeld wonen, economie en parkeren. Andere disciplines, zoals groen, landschap, beheer openbare ruimte en bijvoorbeeld duurzaamheid maken geen vast onderdeel uit van het projectteam, maar sluiten aan wanneer dat gewenst is. Daarnaast is de begeleidingsgroep als vertegenwoordiging vanuit de ondernemers een belangrijke adviseur van het projectteam.

## 5 Beoordeling

De beoordeling van de Inschrijving gebeurt in de Voorselectie en Selectie aan de hand van een aantal beoordelingscriteria zoals in hoofdstuk 3 beschreven. In paragraaf 5.1 wordt toegelicht hoe de gemeente de verschillende beoordelingscriteria heeft uitgewerkt en hoe de Inschrijving hoger scoort. In paragraaf 5.2 en 5.3 wordt per fase en per beoordelingscriterium aangegeven wat het relatieve gewicht hiervan is en hoeveel punten kunnen worden gescoord.

### 5.1 Beoordelingscriteria

In de Voorselectie wordt gebruik gemaakt van 6 beoordelingscriteria, waarvan voor 4 criteria punten worden gegeven. Het criteria 'Referenties' vervalt in de Selectie vanwege de scope van de beoordeling waardoor voor die fase nog 3 criteria gelden. Voor beide fasen gelden inhoudelijk dezelfde uitgangspunten, alleen de weging van de criteria is anders. Hieronder worden de criteria inhoudelijk toegelicht.

*Aanmelding (alleen van toepassing bij Voorselectie)*

Onderdeel van de Inschrijving is het invullen en ondertekenen van het Aanmeldingsformulier (zie Bijlage B) en het Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA) (Bijlage C). Dit is een vereiste, en indien niet voldaan wordt vervalt de Inschrijving.

*Graydon (of vergelijkbare) rating. (alleen van toepassing bij Voorselectie)*

Voor de Graydon rating worden geen punten gegeven, maar dit is een knock out criteria. Indien niet voldaan wordt aan onderstaande vervalt de Inschrijving.

Het is een vereiste dat:

a. U minimaal een score van B heeft op de Graydon rating. Indien de inzending een vergelijkbare rating bevat wordt verzocht de score te vertalen naar de Graydon-schaal, zie daarvoor tabel hieronder. De Graydon rating (of vergelijkbaar) mag maximaal 6 maanden oud zijn bij indiening.

Graydon rating	Omschrijving
AAA	Het kredietrisico is zeer laag
AA	Het kredietrisico is laag
A	Het kredietrisico is laag
BBB	Het kredietrisico is gemiddeld
BB	Het kredietrisico is gemiddeld
B	Het kredietrisico is gemiddeld
CCC	Het kredietrisico is verhoogd
CC	Het kredietrisico is verhoogd
C	Het kredietrisico is zeer hoog
D	De onderneming is insolvent
NR	Er kan geen rating vastgesteld worden.

Visie op de ontwikkeling

Uw Inschrijving scoort hoger naarmate:

- a. Uw visie op het Dorpshart Ter Aar beter past binnen de ambities opgesteld door de gemeente Nieuwkoop. Wij verwachten dat u daarbij in ieder geval de volgende elementen opneemt:
- een beschrijving van de wijze waarop u de verdere ruimtelijke uitwerking van het Dorpshart voor zich ziet, met daarin speciale aandacht voor de inrichting van de openbare ruimte.
  - een beschrijving op de wijze waarop het Dorpshart in de toekomst succesvol gaat functioneren (welke mix van functies en gebruikers ziet u voor zich en waarom? Hoe

stimuleert u interactie tussen de verschillende functies en gebruikers? Hoe ziet u het functioneren van het Dorpshart in de totale kern Ter Aar?).

b. Uw visie ons vertrouwen geeft in de haalbaarheid (realiteit en robuustheid).

Visie op de samenwerking en het proces

Uw Inschrijving scoort hoger naarmate:

- a. U helder beschrijft hoe u de samenwerking met ons en andere partijen (ondernemers, vastgoedeigenaren, begeleidingsgroep, gemeenteraad, dorpsraad, omwonenden en inwoners van Ter Aar) voor u ziet met daarin een beschrijving van uw rol en verantwoordelijkheid in deze samenwerking;
- b. U helder beschrijft hoe u zich voor langere tijd committeert aan de ontwikkelopgave met een duidelijk procesvoorstel voor de samenwerking en organisatie;
- c. Uw visie ons het vertrouwen geeft dat u zich zult inzetten voor de hele opgave. Met andere woorden: dat niet alleen de Vlinderlocatie uw interesse heeft maar dat u zich gaat inzetten voor een ontwikkeling van het hele Dorpshart;
- d. U helder beschrijft welke planning en fasering u voor de gehele ontwikkeling haalbaar acht, met daarbij voldoende aandacht voor een juiste mix van functies;
- e. U helder beschrijft hoe u om zal gaan met het versnipperde eigendom binnen het onderzoeksgebied.

Samenstelling van het team en competenties

Uw Inschrijving scoort hoger naarmate:

- a. U een team voorstelt waarbij continuïteit hoog in het vaandel staat en de competenties en ervaring van de teamleden goed passen bij deze opgave;
- b. U ons het vertrouwen geeft dat een samenwerking tussen ons en u als partner uitmondt in een inspirerend (ontwikkel)proces met een duurzaam versterkend Dorpshart voor de hele kern Ter Aar als resultaat.

Referenties *(alleen van toepassing bij Voorselectie)*

Uw Inschrijving scoort hoger naarmate:

- a. Uw referenties aantonen dat u in staat bent om kleinschalig vastgoed in een dorpse omgeving en met een dito uitstraling, omgevingscommunicatie en communicatie met ondernemers/vastgoedeigenaren samen te brengen. En de complexe binnenstedelijke gebiedsontwikkeling, met een diverse mix aan functies, tot een succes te maken;
- b. Uw referenties aantonen dat u in staat bent om een coördinerende rol in de integrale opgave (ontwikkeling, realisatie en tijdelijke exploitatie en beheer) voor het Dorpshart op zich te nemen.

## 5.2 Puntentoekening Voorselectie

In de Voorselectie wordt de Inschrijving beoordeeld aan de hand van de onderstaande criteria. Per criterium kan een cijfer tussen 0 en 10 gescoord worden. Deze punten per criterium worden gewogen vertaald naar een totaal score. Via de Voorselectie wordt gekomen tot de selectie van 3 Kandidaten voor de Selectiefase.

De punten zijn als volgt verdeeld:

Puntenverdeling Voorselectiecriteria:

Onderdeel	Punten (maximaal)
Aanmelding	geen
Graydon rating	geen
Visie op de ontwikkeling	20
Visie op de samenwerking en het proces	30
Samenstelling van het team en competenties	30
Referenties	20
Totaal 100	

Om de score per onderdeel te bepalen wordt het behaalde cijfer per onderdeel gedeeld door het maximaal te behalen cijfer (een 10) en vermenigvuldigd met het aantal benoemde punten.

Voorbeeld: wanneer een Geïnteresseerde het cijfer acht (8) krijgt voor het onderdeel 'Visie op de ontwikkeling' dan resulteert dit in 22,5 punten volgens de volgende berekening:

$$\frac{\text{Behaalde cijfer (8)}}{\text{Maximaal te behalen cijfer (10)}} \times \text{Aantal te behalen punten (20)} = 16 \text{ punten}$$

#### Visie op de ontwikkeling

De beoordelingscommissie beoordeelt de Inschrijving op het Voorselectie criterium 'Visie op de ontwikkeling' met een cijfer (0, 2, 4, 6, 8, of 10). Om de score te bepalen wordt het behaalde cijfer gedeeld door het maximaal te behalen cijfer (een 10) en vermenigvuldigd met het maximaal te behalen punten (20).

#### Visie op de samenwerking en het proces

De beoordelingscommissie beoordeelt de Inschrijving op het Voorselectie criterium 'Visie op de samenwerking' met een cijfer (0, 2, 4, 6, 8, of 10). Om de score te bepalen wordt het behaalde cijfer gedeeld door het maximaal te behalen cijfer (een 10) en vermenigvuldigd met het maximaal te behalen punten (30).

#### Samenstelling van het team en competenties

De beoordelingscommissie beoordeelt de Inschrijving op het Voorselectie criterium 'Samenstelling van het team en competenties' met een cijfer (0, 2, 4, 6, 8, of 10). Om de score te bepalen wordt het behaalde cijfer gedeeld door het maximaal te behalen cijfer (een 10) en vermenigvuldigd met het maximaal te behalen punten (30).

#### Referenties

De beoordelingscommissie beoordeelt de Inschrijving op het Voorselectie criterium 'Referenties' met een cijfer (0, 2, 4, 6, 8, of 10) per referentie. Om de score te bepalen wordt het behaalde cijfer gedeeld door het maximaal te behalen cijfer (een 10) en vermenigvuldigd met het maximaal te behalen punten (20) aantal punten per referentie.

De beoordelingscommissie beoordeelt de ingediende stukken op het Voorselectie criterium 'Referenties' integraal door de cijfers per ingediende referentie tot één cijfer op te tellen. Het maximaal aantal te behalen punten voor het Voorselectie criterium is 20 punten.

### 5.3 Puntentoekening Selectie

In de Selectie wordt de Inschrijving en de presentatie beoordeeld aan de hand van de onderstaande criteria. Per criterium kan een cijfer tussen 0 en 10 gescoord worden. Deze punten per criterium worden gewogen vertaald naar een totaal score. De Kandidaat met de hoogste score wordt geselecteerd.

Puntenverdeling Selectiecriteria:

Onderdeel	Punten (maximaal)
Visie op de ontwikkeling	40
Visie op de samenwerking en het proces	40
Samenstelling van het team en competenties	20
Totaal 100	

Om de score per onderdeel te bepalen wordt het behaalde cijfer per onderdeel gedeeld door het maximaal te behalen cijfer (een 10) en vermenigvuldigd met het aantal benoemde punten.

Voorbeeld: wanneer een Kandidaat het cijfer acht (8) krijgt voor het onderdeel 'Visie op de ontwikkeling' dan resulteert dit in 36 punten volgens de volgende berekening:

$$\frac{\text{Behaalde cijfer (8)}}{\text{Maximaal te behalen cijfer (10)}} \times \text{Aantal te behalen punten (40)} = 32 \text{ punten}$$

#### Visie op de ontwikkeling

De beoordelingscommissie beoordeelt de Inschrijving op het Voorselectie criterium 'Visie op de ontwikkeling' met een cijfer (0, 2, 4, 6, 8, of 10). Om de score te bepalen wordt het behaalde cijfer gedeeld door het maximaal te behalen cijfer (een 10) en vermenigvuldigd met het maximaal te behalen punten (40).

#### Visie op de samenwerking en het proces

De beoordelingscommissie beoordeelt de Inschrijving op het Voorselectie criterium 'Visie op de samenwerking en proces' met een cijfer (0, 2, 4, 6, 8, of 10). Om de score te bepalen wordt het behaalde cijfer gedeeld door het maximaal te behalen cijfer (een 10) en vermenigvuldigd met het maximaal te behalen punten (40).

#### Samenstelling van het team en competenties

De beoordelingscommissie beoordeelt de Inschrijving op het Voorselectie criterium 'Samenstelling van het team en competenties' met een cijfer (0, 2, 4, 6, 8, of 10). Om de score te bepalen wordt het behaalde cijfer gedeeld door het maximaal te behalen cijfer (een 10) en vermenigvuldigd met het maximaal te behalen punten (20).

## 6 Procedurevoorwaarden

### 6.1 Inschrijvingsvereisten

Een Inschrijving dient aan de volgende eisen te voldoen:

- Documenten mogen bestaan uit zowel tekst als beeldmateriaal
- Inschrijving geschiedt uitsluitend digitaal en in de Nederlandse taal
- De Inschrijving dient als onderwerp 'Inschrijving Dorpshart Ter Aar – [afkorting naam Geïnteresseerde]' te hebben.
- Alle stukken dienen te zijn voorzien van de (bedrijfs)naam van de Geïnteresseerde(n).
- De stukken dienen in PDF te worden aangeleverd in het formaat A4 of A3.
- De stukken mogen een voor- en/of achterblad hebben, boven op het genoemde maximale aantal pagina's.
  - Voorselectie: max 10 A4/5 A3 voor de visie, referentie middels formulier
  - Selectie: max 20 A4/10 A3 voor de visie
- Indien een aan te leveren onderdeel uit meerdere bestanden bestaat, dan dient het betreffende onderdeel te worden aangeleverd in een .ZIP bestand. Of de gehele Inschrijving dient als één bestand in .ZIP bestand te worden aangeleverd.
- Alleen volledig en tijdig ingediende Inschrijvingen worden meegenomen in de beoordeling.

De Inschrijving heeft een minimale geldigheid van 90 dagen na de uiterste inleverdatum van de Inschrijvingen. Tijdens die periode heeft zij het karakter van een onherroepelijk aanbod.

#### *TenderNed*

De Partnerselectieprocedure verloopt volledig digitaal via TenderNed. Voor deelname aan de Partnerselectieprocedure dient de Geïnteresseerde een account aan te maken via voornoemde website. Registratie gebeurt op persoonlijke titel namens een onderneming. Bewaar de accountgegevens dan ook goed en zorg dat een account vroegtijdig wordt aangemaakt.

Na registratie kunt u deelnemen aan de Partnerselectieprocedure. Alleen na registratie kan de Geïnteresseerde een Inschrijving doen. Via de tenderpagina worden updates en eventuele wijzigingen gepubliceerd.

#### *Te laat ontvangen Inschrijvingen*

De Geïnteresseerde is zelf verantwoordelijk voor het tijdig en volledig indienen van de Inschrijving via TenderNed. Te laat ontvangen Inschrijvingen worden ter zijde gelegd. TenderNed is ingericht met alle benodigde invulformulieren. Dit maakt het indienen van een zorgvuldige en complete Inschrijving eenvoudig. Inschrijvingen die op een andere wijze worden ingediend worden niet behandeld. Bijlagen die (rechtsgeldig) ondertekend moeten worden ingediend kunnen worden toegevoegd via de 'upload' button. Een Inschrijving is pas definitief als Geïnteresseerde per e-mail een bevestiging van indiening heeft ontvangen en 'mijn status' van zijn Inschrijving in TenderNed op 'ingediend' staat.

### 6.2 Besluitvormingsproces en bezwaartermijn

De communicatie over de selectie en uitslag vindt als volgt plaats:

- Alle Geïnteresseerden in de Voorselectiefase worden na de beoordeling geïnformeerd of zij al dan niet uitgenodigd worden voor de Selectiefase;
- Alle Kandidaten in de Selectiefase ontvangen een terugkoppeling na beoordeling door de beoordelingscommissie;
- Alle Kandidaten in de Selectiefase worden op de hoogte gesteld van het besluit van B&W over de gunning aan de Geselecteerde;

- Alle Kandidaten in de Selectiefase worden op de hoogte gesteld van het definitieve selectiebesluit;
- De afgewezen Geïnteresseerden in de Voorselectiefase ontvangen een gemotiveerde afwijzing;
- De afgewezen Kandidaten in de Selectiefase ontvangen een gemotiveerde afwijzing.

Na het besluit van B&W over de definitieve beoordeling en gunning hebben de Kandidaten die zijn uitgesloten 20 kalenderdagen na verzending van het definitieve besluit de tijd om bezwaar in te dienen tegen dit besluit bij de opdrachtgever middels een kort geding. Indien de Kandidaat geen bezwaar maakt binnen deze termijn, verliest hij van rechtswege het recht om op te komen tegen het selectiebesluit. Wanneer de termijn van 20 kalenderdagen is verlopen en er geen dagvaarding is ontvangen wordt het voorlopige selectiebesluit definitief.

Voor de Voorselectie is geen bezwaartermijn van toepassing doordat hier geen wettelijke termijnen voor geldt. Bij de Selectie neemt de gemeente zelfstandig een voorlopig selectiebesluit.

### 6.3 Onduidelijkheden en/of tegenstrijdigheden

Dit Selectiedocument en de bijbehorende bijlagen zijn met grote zorgvuldigheid opgesteld. Desondanks kunnen er onduidelijkheden of onvolkomenheden in deze stukken voorkomen. Wij verwachten hierin een proactieve houding van de Geïnteresseerden en Kandidaten. Als zij onduidelijkheden of onvolkomenheden in het Selectiedocument of de bijbehorende bijlagen ontdekken, dan wordt hen gevraagd dit zo spoedig mogelijk aan ons te melden.

Na het verstrijken van de uiterste termijn van indiening van de Inschrijving in de Voorselectiefase wordt de Geïnteresseerde, die een Inschrijving heeft ingediend, geacht onverkort en onvoorwaardelijk met de inhoud van dit document en bijbehorende bijlagen te hebben ingestemd en kan hij geen bezwaar meer maken tegen eventuele onduidelijkheden of onvolkomenheden in de documenten. Derhalve verwerkt hij met zijn Inschrijving het recht om daarna alsnog te ageren tegen (de gevolgen van) eventuele onduidelijkheden of onvolkomenheden in het Voorselectiedocument. De gemeente is dan op geen enkele wijze aansprakelijk voor de gevolgen van de eventuele onduidelijkheden of onvolkomenheden; deze komen volledig voor rekening en risico van de Geïnteresseerde.

### 6.4 Geschiktheid en beroep op Derden

Geïnteresseerde hoeft niet zelf aan alle eisen te voldoen en kan zich ook beroepen op de financiële draagkracht of de bekwaamheid van een andere partij. Dit kan alleen als hij kan aantonen daar daadwerkelijk over te beschikken. Wanneer een beroep wordt gedaan op Derden moet aangetoond worden dat bij de uitvoering van de Partnerovereenkomst en opvolgende overeenkomsten de Partner daadwerkelijk kan beschikken over de desbetreffende middelen, kennis en ervaring van die Derde(n). Wij behouden ons het recht voor nadere inlichtingen te vragen met betrekking tot het daadwerkelijk kunnen beschikken over (de middelen van) Derden. Het aantonen van het beroep op derden of combinatievorming kan via de formulieren ten behoeve van de Aanmelding (Bijlage B en Bijlage C).

#### *Aanmelden in Combinatie*

Wanneer een Combinatie een Inschrijving indient, dient één van de Combinanten zich op te stellen als penvoerder en gemachtigde om namens de Combinatie op te treden. De Combinatie geldt als één Geïnteresseerde en één Aanmelder/Inschrijver. Na Inschrijving kan de Combinatie niet meer van Combinanten wisselen. Door ons worden geen bijzondere eisen gesteld met betrekking tot de rechtsvorm van het samenwerkingsverband. Combinanten worden gezamenlijk aan beoordeling van de referenties onderworpen. Voor de Combinanten geldt jegens de Gemeente een hoofdelijke aansprakelijkheid. Daartoe dienen de Combinanten zich als Combinatie aan te melden middels de formulieren ten behoeve van de Aanmelding (Bijlage B en C).

#### *Aanmelden in concernverband*

Van een concern mogen slechts meerdere ondernemingen zich inschrijven als Geïnteresseerde (zelfstandig, in Combinatie, of als Onderaannemer), indien zij - op verzoek - kunnen aantonen dat zij ieder de Inschrijving onafhankelijk van de andere Geïnteresseerden (waaronder de Geïnteresseerden die deel uitmaken van hetzelfde concern) hebben opgesteld, en de vertrouwelijkheid hierbij in acht hebben genomen. Kan dit niet door één van de betreffende Geïnteresseerden worden aangetoond, dan leidt dit tot uitsluiting van alle tot het betreffende concern behorende Geïnteresseerden. Een en ander moet worden aangetoond door de Geïnteresseerde zoals bedoeld in het Assitur-arrest van het Hof van Justitie van de Europese Unie. Hiertoe kunnen wij, niet eerder dan na mededeling van de Gunningsbesluit, verzoeken dat de Partner bewijsstukken overleggen, waaruit blijkt dat volstrekte onafhankelijkheid en vertrouwelijkheid is gegarandeerd bij de opstelling van de Inschrijvingen van de betrokken Ondernemingen. Het ontbreken van deze bewijsstukken leidt tot uitsluiting van alle betrokken Ondernemingen.

## 7 Begrippenlijst

### Beoordelingscriteria

De criteria op basis waarvan de Gemeente de Inschrijvingen van Geïnteresseerden inhoudelijk beoordeelt en komt tot een selectie van Kandidaten, die een uitnodiging voor deelname aan de Selectiefase ontvangen.

### Combinant

Een Geïnteresseerde/Kandidaat die deel uit maakt van een samenwerking (Combinatie).

### Combinatie

Een samenwerking tussen partijen, die gelden als natuurlijke of rechtspersonen.

### Contractfase

Het doel van de Contractfase is het sluiten van de Partnerovereenkomst.

### Geïnteresseerde(n)

Een natuurlijk persoon, rechtspersoon of samenwerkingsvorm (Combinatie) die in de Voorselectiefase, middels een Inschrijving zijn belangstelling kenbaar maakt voor deelname aan de Partnerselectieprocedure.

### Geselecteerde

De Kandidaat die aan het einde van de Selectiefase in de voorlopige gunning wordt geselecteerd.

### Haalbaarheidsstudie

De periode van 6 maanden die wordt gebruikt om het potentieel van het Dorpshart Ter Aar te onderzoeken op onder andere de in hoofdstuk 4.5 van het Selectiedocument genoemde wenselijke resultaat.

### Inlichtingen

Een document (inclusief bijlagen), waarin de Gemeente door Geïnteresseerden/Kandidaten gestelde vragen in het kader van de Partnerselectieprocedure beantwoordt.

### Inschrijving(en)

De door de Kandidaten in te dienen documenten in de Voorselectie -en Selectiefase van de Partnerselectieprocedure. Op basis van de Inschrijving wordt een Partner geselecteerd.

### Kandida(a)ten

De drie Geïnteresseerden, die op basis van de in dit Selectiedocument genoemde criteria deel mogen nemen aan de Selectiefase.

### Partner

De Geselecteerde met wie de Gemeente op basis van zijn Inschrijving de Overeenkomst sluit en samen zal werken in de haalbaarheidsfase.

### Partnerovereenkomst

De door de Gemeente ter afronding van de Partnerselectieprocedure met de Geselecteerde te sluiten Partnerovereenkomst.

### Partnerselectieprocedure

De totale procedure (Voorselectie- en Selectiefase) om te komen tot de selectie van een Partner voor de ontwikkeling van het Dorpshart Ter Aar.

#### Projectteam

De voor dit project gevormde groep bestaande uit vertegenwoordigers van de Gemeente en de Partner die belast is met het uitvoeren van de Haalbaarheidsstudie.

#### Selectiedocument

Het voorliggende door de Gemeente opgestelde document, waarin de procedure en de wijze van selectie van Geïnteresseerden van de Partnerselectieprocedure is beschreven

#### Selectiefase

De fase waarin de geselecteerde Kandidaten uitgenodigd worden een definitieve Inschrijving in te dienen.

#### Sleutelpersoon

De persoon die vanuit de Partner het project gaat vertegenwoordigen als deelnemer van het projectteam, en de eerste contactpersoon is voor de gemeente.

#### Voorselectiefase

De eerste fase van de Partnerselectieprocedure, waarin Geïnteresseerden worden uitgenodigd tot het doen van een Inschrijving en waarin drie Geïnteresseerden worden toegelaten voor deelname aan de Selectiefase.