



PARTNERSELECTIE

De Wildhorst, gemeente Bernheze

Fase 1- voorselectiedocument

2 mei 2022

Inhoud

1. Inleiding	5
1.1 Keuze voor Partnerselectie	5
1.2 Procedure	6
1.3 Communicatie en planning	7
Leeswijzer	8
Disclaimer: geen aanbestedingsprocedure	8
2 De Opgave	9
2.1 Context	9
2.2 Locatie: De Wildhorst	9
2.2.1 Planologie	9
2.3 Doelstellingen en ambities	10
2.4 Complexiteit van de opgave	10
2.4.1 Exploitatie en transformatie parallel	10
2.4.2 Flexibele ontwikkelstrategie	10
2.4.3 Verschillende grondeigenaren en rechthebbenden	11
2.4.4 Belanghebbenden	12
2.4.5 Programmamix en ontwikkelpotentie onzeker	12
2.4.6 Financiële haalbaarheid	12
2.5 Scope	12
3 Samenwerking	14
3.1 Samenwerking tussen stakeholders	14
3.1.1 Gemeente Bernheze	14
3.1.2 Partner	14
3.1.3 Provincie Noord-Brabant	15
3.1.4 Overige stakeholders	15
3.2 Partnerprofiel	15
3.3 Samenwerking na gunning	16
3.3.1 Haalbaarheidsfase	16
3.3.2 Resultaat	16
3.3.3 Verantwoordelijkheden in de haalbaarheidsfase	17
3.3.4 Intentieovereenkomst	18
3.4 Samenwerking ná haalbaarheidsfase	18

4	Aanmelding en Voorselectiecriteria	19
4.1	Aan te leveren documenten	19
4.2	Aanmeldingsvereisten en aan te leveren documenten	20
4.3	Toelichting en puntenwaardering Voorselectiecriteria	20
4.3.1	Rondes	21
4.3.1.1	Ronde 1: beoordeling	21
4.3.1.2	Ronde 2: beoordeling	21
4.3.2	Puntenwaardering	22
4.4	Referenties	23
4.5	Graydon (of vergelijkbare) rating	23
4.6	Reflectie op de opgave	23
4.7	Sleutelpersoon en Samenstelling kernteam	23
4.8	Deel 1 – Aanmelding	24
4.9	Deel 2 – Referenties	24
4.9.1	Eisen	24
4.9.2	Wensen	24
4.10	Deel 3 – Graydon rating	26
4.10.1	Eisen	26
4.10.2	Wensen	26
4.11	Deel 4 - Reflectie op de opgave	26
4.11.1	Eisen	27
4.11.2	Wensen	27
4.12	Deel 5 – Sleutelpersoon en samenstelling kernteam (30 punten)	28
4.12.1	Eisen	28
4.12.2	Wensen	28
5	Procedure en beoordelingsproces	30
5.1	Partnerselectieprocedure	30
5.1.1	Startbijeenkomst	30
5.1.2	Fase 1: Voorselectiefase	30
5.1.3	Fase 2: Selectiefase	30
5.2	Inlichtingen	30
5.3	Beoordelings- en besluitvormingsproces	30
5.3.1	Beoordelingscommissie	30
5.3.2	Beoordelingsproces	31

5.3.3	Besluitvormingsproces selectie en bezwaartermijn	32
6	Procedurele voorwaarden	34
6.1	Deelnamevoorwaarden Voorselectiefase	34
6.2	Onduidelijkheden en/of tegenstrijdigheden	35
6.3	Samenwerkingsverbanden en beroep op derden	35
	Begrippenlijst	37
	Bijlagen	38
1.	Integrale Adviesrapportage toekomstverkenning DE WILDHORST 7 januari 2020	38
2.	Verdiepende, Plan economische haalbaarheidsstudie DE WILDHORST, 9 maart 2021	38
3.	Participatieplan DE WILDHORST 19 mei 2020	38
4.	Aanmeldingsformulier	38
5.	Combinatieverklaring	38
6.	Verklaring beroep derden	38
7.	Referentieformulier	38

1. Inleiding

Voor u ligt het Voorselectiedocument van de Partnerselectieprocedure voor De Wildhorst te Bernheze. Deze procedure heeft als doel een partner te selecteren en daarmee in een vroegtijdig stadium gezamenlijk de haalbaarheid van de transformatie van de Wildhorst te onderzoeken. Met deze selectiemethode dagen we partijen uit zich in te leven in de opgave en in de samenwerking die nodig is om de transformatie waar te maken.

De Wildhorst is een recreatiegebied dat niet meer als zodanig functioneert. De vitaliteit van 'Landgoed de Wildhorst' staat onder druk. Het relatief grote recreatieoord in de gemeente Bernheze is halverwege vorige eeuw opgezet met ongeveer 400 kavels voor verblijfsrecreatie en ondersteunende voorzieningen in een groene, natuurlijke omgeving. Na een levendige bloeiperiode is de situatie op de Wildhorst sinds enkele decennia geleidelijk veranderd. Verschillende vormen van huidig gebruik welke niet wenselijke zijn en strikt genomen niet passen binnen het bestemmingsplan.

De gemeente Bernheze voelt de verantwoordelijkheid om de ontstane situatie structureel te veranderen en de Wildhorst weer toekomstbestendig maken. Diverse studies hebben geleid tot een voorkeursscenario waarin het gebied transformeert naar een combinatie van wonen, recreatie en natuur.

Een transformatie van het gebied is echter niet eenvoudig. Het gebied is gelegen in het buitengebied en grootschalige programmatische toevoegingen zijn niet vanzelfsprekend. Daarnaast is het grondeigendom en het eigendom van de opstallen in de loop der jaren versnipperd geraakt.

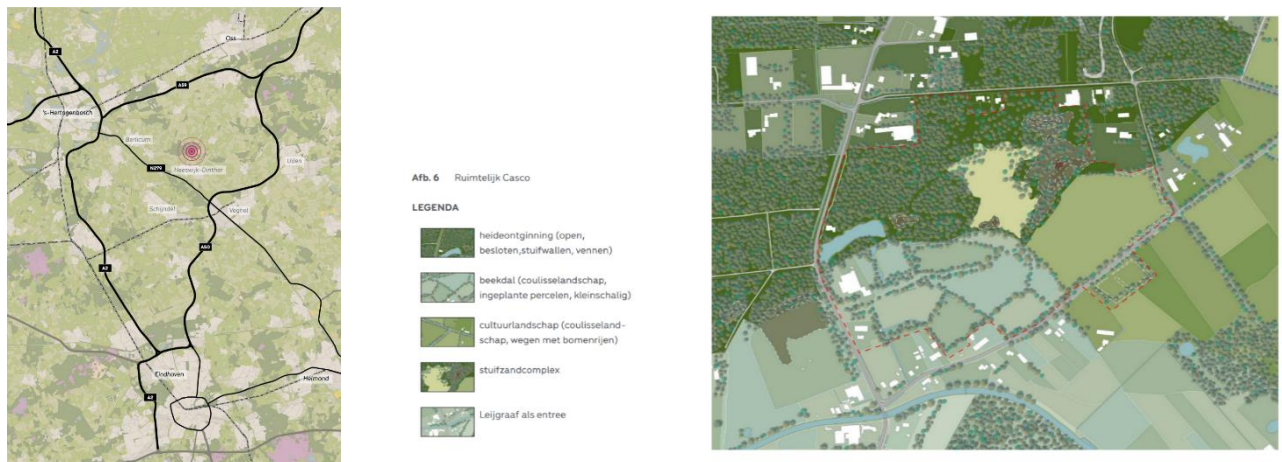
1.1 Keuze voor Partnerselectie

De gemeente kiest nadrukkelijk voor een partnerselectie en het vroegtijdig en langdurig betrekken van marktkennis bij deze complexe ontwikkeling in het buitengebied van Bernheze. Specifiek is er gekozen voor een partnerselectie, om:

- Vroegtijdig betrekken van marktkennis om een optimaal programma vorm te geven
- Binden van uitvoeringskracht aan de opgave om kansen te verzilveren en het gesprek met huidige gebruikers, grondeigenaren en rechthebbende te voeren
- De ontwikkeling van de Wildhorst is een organische ontwikkeling. Dat betekent dat de opgave vooraf niet in te kaderen is. Andere selectiemethoden zijn daarom niet passend. De partnerselectie geeft de mogelijkheid om meer flexibele afspraken te maken over programma, fasering en ontwikkeling;

Om een goede transformatie in gang te zetten, is samenwerking tussen de gemeente en markt essentieel. Enerzijds om gezamenlijk een goede visie te ontwikkelen, met een degelijke onderbouwing van de aanpak en anderzijds om huidige grondeigenaren en rechthebbenden te verleiden en enthousiasmeren om in de transformatie te participeren. Een complexe gebiedsontwikkeling zoals deze vraagt dus om goede afstemming en langjarige samenwerking. Om deze reden is er gekozen voor een partnerselectie om gezamenlijk een goed plan vorm te geven. De samenwerking tussen de gemeente en de geselecteerde partner start met een integrale haalbaarheidsstudie naar de voorwaarden waaronder de transformatie kan starten. Deze haalbaarheidsfase heeft als doel de ruimtelijke en financiële haalbaarheid te bepalen en het ambitieniveau en de kaders gezamenlijk te bepalen en vast te stellen.

Bij een succesvolle prettige samenwerking en een positief resultaat kan de samenwerking na de haalbaarheidsfase worden voortgezet, één en ander met inachtneming van de geldende wet- en regelgeving op het gebied van onder meer aanbesteding en staatssteun.



De opgave vraagt een Partner die het kan, ziet, doet en durft. Met andere woorden een Partner met de juiste ervaring. Die een visie heeft waarmee invulling wordt gegeven aan de ambities van de gemeente, die bereid is om het daadwerkelijk te doen en het durft; meedoen aan een haalbaarheidsonderzoek zonder garantie op een haalbare ontwikkeling en een ontwikkelrecht.

Op deze manier moet er een samenwerking ontstaan op basis van vertrouwen, waarbinnen transparant wordt samengewerkt naar concrete resultaten. De Partner neemt als trekker de rol bij het haalbaarheidsonderzoek en onderzoekt samen met de grondeigenaren/rechthebbenden en de gemeente de mogelijkheden.

1.2 Procedure

De partnerselectieprocedure bestaat uit twee fases: een Voorselectiefase en Selectiefase. In dit **Voorselectiedocument** wordt de eerste fase van de Partnerselectieprocedure omschreven en vindt u alle informatie voor het doen van een aanmelding. In de Voorselectiefase hebben alle Geïnteresseerden de mogelijkheid de locatie bezoeken en een aanmelding in te dienen, bestaande onder andere uit door de marktpartij aan te dragen:

- Referenties,
- Reflectie op de opgave en
- Sleutelpersoon en samenstelling van het kernteam.

De vijf (5) beste aanmeldingen worden uitgenodigd voor een gesprek met de beoordelingscommissie. Op basis van de beoordeling van de Aanmeldingen worden de beste drie (3) Aanmeldingen geselecteerd en uitgenodigd voor de selectiefase.

In de **Selectiefase** worden de Kandidaten uitgedaagd mee te denken over de opgave en zich als Partner(s) te positioneren. Hiertoe wordt onder meer een visie op de opgave (toekomstbeeld en oplossingsrichtingen) en een plan van aanpak (organisatie, mijlpalen en een visie op de samenwerking en financiële strategie) gevraagd. Na een beoordeling van deze stukken wordt met de beste Inschrijver een Intentieovereenkomst

gesloten en wordt een haalbaarheidsonderzoek voor de ontwikkeling de Wildhorst gestart.

1.3 Communicatie en planning

De Gemeente treedt inzake deze partnerselectie op als uitschrijver van deze partnerselectieprocedure. De Gemeente laat zich in deze Opgave vertegenwoordigen door de organisator en begeleider van de partnerselectie, zijnde: Akro Consult, Overgoo 6, 2266 JZ, Leidschendam.

De contactpersoon voor deze Partnerselectieprocedure is: Judith Groen. De tender wordt vanuit de gemeente gepubliceerd op Tendered. Communicatie in deze tenderprocedure verloopt uitsluitend via dit kanaal.

Het benaderen van andere aan de procedure gelieerde personen of medewerkers of bestuurders van de gemeente over de procedure kan leiden tot uitsluiting. Aan informatie verkregen via andere kanalen dan via de formele procedure en de bovengenoemde kanalen kunnen geen rechten worden ontleend.

Detailplanning	
Publicatie voorselectiedocument	Woensdag 4 mei 2022
Startbijeenkomst op locatie de Wildhorst vanaf 1300-1500 uur	Dinsdag 24 mei 2022
Uiterste datum indienen verzoeken om nadere inlichtingen Selectiefase	Dinsdag 7 juni 2022
Publicatie Nota van Inlichtingen	Maandag 14 juni 2022
Sluitingsdatum indienen Aanmelding voorselectie	Vrijdag 24 juni 2022
Voorlopige beoordeling	Dinsdag 28 juni 2022
Uitnodiging maximaal 5 Geïnteresseerden voor een gesprek	Dinsdag 28 juni 2022
Gesprekken kernteam inschrijver	Dinsdag 5 juli 2022
Definitieve beoordeling	Vrijdag 8 juli 2022
Bekendmaking selectie 3 Geïnteresseerden	Dinsdag 12 juli 2022
Bezwaarperiode (7 dagen)	Dinsdag 19 juli 2022
Start Selectiefase	
Publicatie selectiedocument	Vrijdag 22 juli 2022
Dialogo I: terugkoppeling Aanmelding	Dinsdag 6 september 2022
Dialogo II: Bezichtiging referentieproject	Vrijdag 16 september 2022
Sluitingstermijn indienen vragen Selectiefase	Vrijdag 23 september 2022
Publicatie 'Nota van Inlichtingen'	Dinsdag 11 oktober 2022
Indiening aanbidding 1300 uur	Dinsdag 25 oktober 2022
Presentatie kandidaat-Partners en gespreksronde	Dinsdag 8 november 2022
Beoordeling door beoordelingscommissie	Dinsdag 15 november 2022

Vaststellen winnaar door Gemeente	Vrijdag 18 november 2022
Informeren winnaar	Vrijdag 25 november 2022
Bezwaarperiode 7 dagen	Vrijdag 9 december 2022
Afronding overeenkomst(en)	Vrijdag 16 december 2022
Definitieve gunning & ondertekening overeenkomst	Dinsdag 30 augustus 2022

Leeswijzer

Dit Voorselectiedocument bestaat uit 6 hoofdstukken en 7 bijlagen. Zowel het Voorselectiedocument als de bijlagen worden digitaal beschikbaar gesteld.

Bijlagen:

Informatiebijlagen

- 1) Integrale Adviesrapportage toekomstverkenning DE WILDHORST 7 januari 2020
- 2) Verdiepende, Plan economische haalbaarheidsstudie DE WILDHORST, 9 maart 2021
- 3) Participatieplan DE WILDHORST 19 mei 2020

Invulformulieren

- 4) Aanmeldingsformulier
- 5) Combinatieverklaring
- 6) Verklaring beroep derden
- 7) Referentieformulier

Disclaimer: geen aanbestedingsprocedure

Hoewel in het onderhavige geval geen sprake is van een aanbestedingsplichtige overheidsopgave, worden wel de aanbestedingsbeginselen van gelijke behandeling, transparantie, en proportionaliteit in acht genomen, een en ander conform het bepaalde in de artikelen 1.12, 1.13 (afdeling 1.2.3) van de Aanbestedingswet 2012. Artikel 2.57 van de Aanbestedingswet is van toepassing. Voor het overige is de Aanbestedingswet 2012 niet op deze partnerselectieprocedure van toepassing tenzij expliciet hiernaar wordt verwezen. 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 Geïnteresseerden.

2 De Opgave

2.1 Context

In 2019 werd, in het kader van de provinciale pilot 'vitale vakantieparken', gestart met het onderzoek naar de mogelijkheden om (het voormalige vakantiepark) de Wildhorst te transformeren naar een gebied met toekomstperspectief.

Als belangrijke stap heeft de gemeenteraad op 12 maart 2020 de 'Toekomstverkenning de Wildhorst' vastgesteld waarbij er vanuit een 'Vitaliteitsonderzoek Verblijfsrecreatie Noord-Brabant' zijn drie hoofdkeuzes benoemd voor aanpak van de ontstane situatie: handhaven (1), revitaliseren (2) of transformeren (3). Uiteindelijk is er gekozen voor aanpak 3; transformeren.

Hierna is er een verdiepende plan-economische haalbaarheidsstudie gedaan. Waarin verschillende denkrichtingen met financiële constructies zijn onderzocht en waarbij bij vaststelling besloten is een partner te zoeken voor de integrale gebiedsontwikkeling die de haalbaarheidsfase kan afronden op basis van haar ontwikkelplan voor de Wildhorst. Een concreet voorkeurscenario voor de ontwikkeling in niet gekozen, wel dient het een mix te zijn van de eerdergenoemde functies; wonen, recreatie en natuur.

De adviesrapporten: 'Toekomstverkenning de Wildhorst' en de verdiepende plan-economische haalbaarheidsstudie zijn in zijn geheel terug te lezen in bijlage 1 en 2 en op www.bernheze.org/wildhorst.

2.2 Locatie: De Wildhorst

De Wildhorst is gelegen in een overwegend landelijke, groene omgeving met een specifiek DNA van een verspreid liggende dorpenstructuur. De Wildhorst ligt (circa 1 kilometer) ten noorden van het dorp Heeswijk-Dinther, nabij (dragende) kernen als Veghel, Oss, Uden en Schijndel. De regio ligt in het invloedsgebied van 's-Hertogenbosch en is vrijwel direct ontsloten via de N279 en op grotere schaal via de rijkswegen A50, A59 en A2. Zo is vanaf de Wildhorst binnen 5 autominuten zowel de N279 als de kern van Heeswijk-Dinther te bereiken. De Wildhorst heeft een goed bereikbare positie in een netwerk van verbindingen met de stadsregio 's-Hertogenbosch en Brainport Eindhoven.

Het vakantiepark de Wildhorst is ontwikkeld in de jaren '50 als recreatieoord in een groene, natuurlijke omgeving. In het begin was het een verblijfsrecreatieterrein met eenheden bedoeld voor tijdelijk, recreatief gebruik. De laatste decennia is het gebied verder ontwikkeld tot een menging van bungalows, chalets, stacaravans en kampeerplaatsen. Ooit waren er diverse ondersteunende faciliteiten, zoals tennisbanen, een hertenkamp, speeltuinen en een overdekt zwembad. Nu is het binnenbad niet meer in gebruik (het is volgestort), de locatie is in privaat eigendom en gedeeltelijk in gebruik als feestzaal te gebruiken, het. Het buitenzwembad op de naastgelegen camping is nu in gebruik als speeltuin (volgestort met zand) en horeca in de omgeving zoekt naar andere verdienmodellen, vanwege het uitblijven van toeristen. De Wildhorst bestaat uit een gebied van circa 25 hectare gelegen ten noorden van de kern Heeswijk-Dinther. Het park wordt globaal gezien ingeklemd door de Meerstraat, Heibloemsdijk en de Zandkant. De Wildhorst is opgebouwd uit circa 368 kavels in gebruik voor hoofdzakelijk chalets/stacaravans (circa 192 kavels), leegstaande kavels (circa 164 kavels) en circa 12 stenen huisjes in vervallen staat, die overwegend niet in gebruik zijn.

2.2.1 Planologie

Het park kent meerdere bestemmingen; het noordelijke deel van het plan heeft een enkelbestemming natuur en de dubbelbestemming agrarisch. Het zuidelijke deel heeft de enkelbestemming agrarisch met cultuurhistorische, landschappelijke en/of abiotische waarde. De voor natuur bestemde gronden zijn bestemd voor onder andere extensieve recreatie. In het bestemmingsplan staat benoemd dat recreatief

gebruik ter plaatse van de bestemming natuur mogelijk is, maar permanente bewoning van recreatiewoningen is in strijd met het bestemmingsplan.

2.3 Doelstellingen en ambities

De gemeente heeft voor de Wildhorst een eerste toekomstverkenning gedaan waaruit een mix van functies (wonen, recreatie en natuur) is gekomen, echter het programma is nog niet vastomlijnd en zal met de Partner en grondeigenaren/rechthebbenden nader bepaald worden. De eerste verkenning geeft aan dat er alleen meerwaarde kan ontstaan wanneer er naast natuur en recreatie ook kostendragers worden toegevoegd aan het programma waaronder wonen. Deze ambitie (combinatie van wonen, recreatie en natuur) als onderlegger voor de toekomstverkenning is wel leidend en wordt als volgt omschreven:

- Behoud van de karakters verschillen uit de ruimtelijk landschappelijke driedeling en versterking ervan door de (her-)ontwikkeling;
- Verbeteren van de toegankelijkheid van de Wildhorst door voor auto, fiets en voetganger aansluiting te zoeken op de directe context;
- Gebruik maken van bestaande structuren ten gunste van de efficiëntie en faseerbaarheid van het plan.

Samen met de Partner en de grondeigenaren /rechthebbenden wil de gemeente graag de haalbaarheidsfase afronden en komen tot een ontwikkelplan waarbij bovenstaande uitgangspunten meer SMART gemaakt zijn

De haalbaarheidsfase heeft tot doel tot een planoptimalisatie te komen waarbij de Partner zijn marktkennis inzet om naast afronding van de haalbaarheidsfase te komen tot beantwoording van vragen m.b.t. opnamecapaciteit van de markt, financieringsconstructies, samenwerkingsstrategie en gebiedsentiteit. Dit zou tevens moeten leiden tot een kader van afspraken met de grondeigenaren/ rechthebbenden (afsprakenkader voor integrale gebiedsontwikkeling).

2.4 Complexiteit van de opgave

De complexiteit van de opgave bestaat uit verschillende onderdelen, die los van elkaar al een uitdaging zijn maar gezamenlijk echt vergen om aandacht en samenwerking tussen gemeente, grondeigenaren/rechthebbenden en Partner. Uiteindelijk moeten er gezamenlijk worden gewerkt aan een plan/transformatie waarin doelen, ambities en ieders belang goed worden gerepresenteerd.

2.4.1 Exploitatie en transformatie parallel

Gedurende de ontwikkeling zal het gebied worden door geëxploiteerd, mogelijk zal er worden gehandhaafd en is er sprake van nieuwe ontwikkelingen. Het huidige gebruik (exploitatie) van het gebied is in strijd met het bestemmingsplan, maar wordt al jaren gedoogd. Tevens is het strijdige gebruik door enkele grote partijen op de Wildhorst financieel interessant. De gemeente vindt het strijdige gebruik niet passend en wil gaan handhaven op de Wildhorst. Het heeft echter de voorkeur dat er een constructieve samenwerking ontstaat tussen partijen zodat er een toekomstbestendig eindresultaat is. De drie sporen zullen parallel en in samenhang bewandeld moeten worden.

2.4.2 Flexibele ontwikkelstrategie

De ontwikkeling is sterk afhankelijk van de medewerking van de huidige grondeigenaren/ rechthebbenden. In het verleden is er met diverse eigenaren en rechthebbende gesproken over de wenselijke transformatie. Voorstelbaar is dat de ontwikkeling gefaseerd tot stand komt. Ook is het voorstelbaar dat er eigenaren zijn

die zelf een nieuwe ontwikkeling ter hand willen nemen. Tot slot is het voorstelbaar dat de programmering wijzigt en meebeweegt met de kansen die zich voordoen.

2.4.3 *Verskillende grondeigenaren en rechthebbenden*

Er is sprake van een complexe juridische structuur: De gemeente Bernheze heeft slechts op delen het volledig eigendom en in totaal het blooteigendom. Het park is in de periode tussen 1958 en 1972 in nagenoeg geheel in erfpacht uitgegeven in de vorm van (zeer) langjarige erfpachtvereenkomsten met looptijden tot 2070. Een herziening van de erfpachtcanon is aanstaande in 2023. De oorspronkelijke integrale uitgifte van het park is later vergaand gesplitst waarbij er erfpachters zijn met veel en weinig gronden en waarbij het gebruik van deze gronden sterk uiteenloopt. Zo zijn de chalets niet in alle gevallen eigendom van degene met het recht van erfpacht en de chalets worden vervolgens weer verhuurd aan derden of door de chaletteigenaar gebruikt/ bewoond.

Door de versnipperde juridische structuur en verhoudingen zijn er veel verschillende belangen en gesprekspartners. Daarnaast lopen er een aantal privaatrechtelijk geschillen met erfpachters. De einduitkomst van deze procedures kan nog enkele jaren op zich laten wachten.

Op het park is een beheerscoöperatie actief. Enkele grote partijen uitgezonderd, zijn nagenoeg alle erfpachters op recreatiepark de Wildhorst aangesloten bij deze coöperatie. Zij vertegenwoordigen een erfpachtgebied van ruim 11 hectare. De grote erfpachters zijn geen lid van de beheerscoöperatie en vertegenwoordigen gezamenlijk een gebied van circa 10 hectare. De beheerscoöperatie verzorgt een deel van het onderhoud en beheer van de algemene delen van het park en draagt zorg voor een aantal voorzieningen (o.a. afvalverwijdering).

Onderstaande kaart geeft de eigendomssituatie aan (per datum januari 2020). De eigendomssituatie is echter aan verandering onderhevig. Het belang van een up-to-date kaart wordt de door gemeente onderkend. Derhalve zal de gemeente een up-to-date kaart aanleveren met de eigendomssituatie bij de beantwoording van de nota van inlichtingen. Onderstaande kaart is dan ook enkel een indicatie.



Bron: Integrale adviesrapportage Toekomstverkenning de Wildhorst dd. Januari 2020, bladzijde 15.

2.4.4 Belanghebbenden

Bij de toekomst van de Wildhorst zijn en/of voelen vele mensen zich betrokken. Er is een inventarisatie gemaakt van betrokkenen en belanghebbenden. Daaruit blijkt dat er vele uiteenlopende redenen zijn waarom mensen betrokken zijn. Mensen zijn gebruiker of bezoeker, (onder-) erfpachter, (ambtelijk) vergunningverlener of aanwonende. Soms hebben betrokkenen zelfs meerdere belangen. De 'stakeholderanalyse' brengt de diverse betrokkenen en hun belangen in beeld, waarbij een verschil in de aard van betrokkenheid is gemaakt. Er zijn direct betrokkenen (zoals erfpachters en gebruikers van het park), die bepalend zijn voor het functioneren van de Wildhorst en bijdragen aan het resultaat van veranderingen. Daarnaast zijn er secundaire belanghebbenden, voor wie veranderingen ingrijpen in hun (zakelijk) belang en/of hun leef-, woon- en werkomgeving.

Voor de haalbaarheidsstudie is het belangrijk dat er met de direct belanghebbende/rechthebbenden goed wordt samengewerkt. Zodat ook zij de nut en noodzaak zien van de transformatie en hun medewerking willen verlenen. Zie hiervoor tevens het participatieplan van de gemeente deze wordt nader omschreven in hoofdstuk 3.1 en 3.1.4.

2.4.5 Programmamix en ontwikkelpotentie onzeker

Doordat er geen duidelijk omlijnd vastgesteld programma is, is de ontwikkelpotentie voor de markt nog onzeker. Naast de gemeente zal ook de Provincie Noord-Brabant zich buigen over het straks voorliggende programma. Een eerste verkenning over de mix van de functies zoals deze omschreven zijn in de verdieping van het haalbaarheidsplan zijn reeds afgerond. Hieruit kwam naar voren dat de Provincie Noord-Brabant stelt dat voor een transformatie naar wonen, recreatie en natuur maatwerk nodig is gezien de huidige verordening. De Provincie zal af moeten wijken van de reguliere regelgeving. Hiervoor zullen voldoende motieven nodig zijn. Het moet een integraal plan in evenwicht met groen en natuur worden, waarbij aansluiting wordt gevonden op de middenschaal. Bij nadere uitwerking gelden de volgende aandachtspunten:

De transformatie van de Wildhorst moet in verhouding staan tot de stedelijke ontwikkellocaties en de kern van Heeswijk-Dinther, zowel stedenbouwkundig als programmatisch. In aansluiting op de Brabantse Omgevingsvisie en de bijbehorende meerwaarderecreatie moet de transformatie rond, breed en diep worden belicht; De transformatie moet leiden tot een duurzaam eindbeeld om te voorkomen dat de huidige problematiek zich niet verplaatst elders in de regio; Op basis de Omgevingsverordening zijn er beperkingen voor de ontwikkeling van 'stedelijke functies' binnen Natuurnetwerk Brabant. Mogelijk dat een aanpassing van de begrenzing van het Natuurnetwerk nodig is. Daarvoor dient sprake te zijn van maatschappelijke belangen en dienen compensatiemaatregelen te worden getroffen.

2.4.6 Financiële haalbaarheid

De financiële haalbaarheid van de transformatie is sterk afhankelijk van de ontwikkelpotentie. Maar ook van de waardering van de huidige grond en opstallen en de medewerking van de zittende eigenaren. De conclusie van het verdiepende planeconomische onderzoek was dat er alleen sprake is van financiële haalbaarheid wanneer de inbrengwaarde van de huidige opstallen niet te hoog is. Dat betekent dat er flink geïnvesteerd moet worden in het opstellen van een financieel interessant perspectief voor zittende eigenaren. Mogelijk zullen er ook aanvullende maatregelen moeten worden getroffen, zoals de oprichting van een fonds en het aantrekken van subsidies.

2.5 Scope

Deze partnerselectie heeft betrekking op de transformatie van de gehele Wildhorst. Omdat de gemeente niet de enige grondeigenaar is in het gebied en er bovendien sprake is van een groot aantal rechtspersonen die actief zijn binnen het plangebied (ook niet-erfpachter) is de scope van deze partnerselectie het

gezamenlijk met partijen maken van een haalbaar ontwikkelplan voor het gebied de Wildhorst. Waarbij naast een uiteindelijk eindbeeld tevens gevraagd wordt om samen met de gemeente mogelijke fasering op te zetten en een oplossing te vinden voor het gebruik in de tussentijd.

3 Samenwerking

Het doel van deze partnerselectie is het vroegtijdig betrekken van marktkennis bij het vormgeven van het proces om te komen tot een haalbare ontwikkelopgave en om gezamenlijk efficiënt de stap richting uitvoering te zetten. Dit betekent een intensief samenwerkingstraject vanaf de visievorming. Om de juiste partner te selecteren heeft de gemeente een beeld geschetst van het partnerprofiel, hoe de samenwerking tot stand komt en welk rollen en taken partijen hebben.

3.1 Samenwerking tussen stakeholders

3.1.1 Gemeente Bernheze

De gemeente is naast het gedeeltelijk grondeigenaar en eigenaar van het blooteigendom aanbestedende dienst voor infrastructurele werken en de openbare ruimte. Tot slot zal de gemeente privaatrechtelijk haar gronden ten behoeve voor de ontwikkeling verkopen/inbrengen. Gemeente Bernheze heeft een projectteam bestaande uit diverse disciplines dat met de opgave bezig is. Van de Gemeente mag worden verwacht dat zij zich proactief, voorspelbaar en betrouwbaar opstelt in de samenwerking.

Verantwoordelijkheid gemeente

- In overleg met Partner toewerken naar programmaverdeling over de ontwikkeling
- Contactpersoon zijn voor de provincie Noord-Brabant
- Ontwerp en aanbesteding openbare ruimte;
- Bij een haalbaar plan: verkoop/inbreng gronden ten behoeve van de ontwikkeling; Sturen binnen publiekrechtelijk kader op stedenbouwkundige uitgangspunten en ambitieniveau en vanuit gemeente wenselijk programma.

Naast de rol van de gemeente in de ontwikkeling heeft de gemeente een rol als grondeigenaar en als verpachter. Ook heeft de gemeente een rol in de handhaving.

3.1.2 Partner

De te selecteren Partner is in deze samenwerking verantwoordelijk voor het gezamenlijk met de gemeente en de grondeigenaren/rechthebbenden ontwikkelen van een haalbaar plan. Hoe deze samenwerking in de praktijk na de haalbaarheidsfase vorm krijgt is nader uit te werken met de te selecteren partner en onderwerp van de haalbaarheidsstudie.

Verantwoordelijkheid Partner

- Eindverantwoordelijke om vanuit overleg met gemeente en grondeigenaren/ rechthebbenden toe te werken naar ontwikkelplan en verdeling van de drie onderdelen (wonen, recreatie en natuur) hierin
- Realiseren van draagvlak bij de grondeigenaren/ rechthebbenden
- Marktanalyse voor voorzieningen;
- Opzetten van een financieringsmodel/constructie passend bij ontwikkeling
- Onderzoeken van de verwerving van gronden ten behoeve van de ontwikkeling en de condities hiervoor;

3.1.3 Provincie Noord-Brabant

Het is de wens en doelstelling van de gemeente om de Provincie Noord Brabant als partij deel te laten nemen aan het haalbaarheidsonderzoek. Zodat zij actief betrokken worden bij de transformatie. Hoe dit daadwerkelijk vorm gaat krijgen is nog niet bekend. Gesprekken hierover tussen de gemeente en de provincie zijn gaande.

3.1.4 Overige stakeholders

Vanuit de eerdere fase is er een participatieplan opgezet, (bijlage 3). Mede op basis hiervan is er besloten om de rechthebbenden vanuit de Wildhorst een plek te geven in de Haalbaarheidsfase. Deze dienen dan ook sterk betrokken te worden bij de planvorming. Hoe dit gedaan wordt zal door de gemeente overgelaten worden aan de Partner en zal terugkomen in het selectiedocument, waarbij het participatieplan een richtlijn is. Doelgroepen en participatieniveau zit op informeren en betrekken, onderstaand de splitsing die de gemeente voor zich ziet.

<i>Informeren</i>	<i>Betrekken</i>
• Bewoners De Wildhorst • Omwonenden • Stichting Actief Burgerschap	• Erfpachters en grondeigenaren • Chaletenaren • Beheercoöperatie • Provincie

Andere stakeholders

Gezamenlijk met de Partner wordt bekeken hoe de omgeving en andere stakeholders betrokken worden in de planvorming.

3.2 Partnerprofiel

De gemeente Bernheze zoekt een partner die de planvorming kan verrijken met marktkennis, verbindingskracht, innovatieve oplossingen en ontwerptalent, een partij met ambitie die snelheid kan maken en de ontwikkeling op gang kan helpen. In de samenwerking zoekt gemeente een daadkrachtige partner. Dat wil zeggen: een gelijkwaardige partner met veel ideeën die een trekkersrol in de planvorming vervult om de stap richting uitvoering te zetten. De gemeente is op zoek naar een Partner die ervaren is in complexe, lange samenwerkingstrajecten en gezamenlijk met de Gemeente en rechthebbenden het doel wil realiseren: een toekomstbestendige invulling van de Wildhorst. De essentie daarbij is: vertrouwen in elkaar en samenwerken door het benutten van elkaars kwaliteiten en competenties - met begrip voor elkaars belangen.

De gemeente is op zoek naar een Partner die ruimtelijke en programmatische kwaliteit vooropzet en redeneert vanuit bredere meerwaarde en gezamenlijke belangen. De gemeente zoekt een Partner die vertrouwen geeft en vraagt, kan luisteren, transparant is, creatief, ambitieus en optimistisch. Een Partner die denkt in mogelijkheden in plaats van beperkingen. Een Partner die deze manier van werken omarmt en deze uitdagende opgave tot een succes kan maken door de juiste mensen en partijen, op het juiste moment en op de juiste plek bij elkaar te brengen. Het team van de Partner ziet verandering in het speelveld als een uitdaging en beweegt mee, zonder het doel uit het oog te verliezen. Het gedachtegoed van de Partnerselectie en de manier van werken moet van begin tot het eind geborgd zijn. Daarom zoeken we naar een team dat van het begin tot het einde betrokken is.

3.3 Samenwerking na gunning

3.3.1 Haalbaarheidsfase

De opgave voor deze Partnerselectie betreft de haalbaarheidsstudie en transformatie van de Wildhorst. In de haalbaarheidsfase wordt van grof naar fijn gewerkt; van visievormend abstractieniveau naar de kaders voor een ontwikkelplan. Voor de haalbaarheidsfase wordt een periode van 9 maanden uitgetrokken. Gedurende de haalbaarheidsfase worden op verschillende momenten GO/NO GO momenten voorzien.

Wanneer de haalbaarheidsstudie van de marktpartij met de gemeente en de grondeigenaren/ rechthebbenden tot een door de gemeente als haalbaar beschouwd plan leidt, dan volgt daarop een samenwerkingsovereenkomst op basis waarvan de marktpartij tot verdere ontwikkeling, realisatie en grondafname, dan wel grondbreng vanuit de gemeente komt.

De haalbaarheidsstudie moet een integrale en samenhangende uitwerking betreffen van eerdergenoemde programmamix tussen wonen, recreatie en natuur. Het partnerschap gaat over de planontwikkeling en ruimtelijke, financiële, programmatische (inclusief ambitieniveau) uitwerking van het ontwikkelplan.

Deze paragraaf schetst de nadere kaders en beoogde inhoud van de haalbaarheidsstudie. Focus van de haalbaarheidsstudie is het creëren van samenwerking met grondeigenaren/ rechthebbenden en daardoor meerwaarde creëren in een programma inclusief de opnamecapaciteit van de markt hierin en de “benodigde” financieringsconstructie voor de ontwikkeling. Er is sprake van gefaseerd partnerschap met een eenduidige en eenvoudige opzet. De focus ligt hier op het haalbaarheidsonderzoek; 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 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. Bij een haalbaar plan en bij een goede samenwerking kan de Partner de gronden ten behoeve van transformatie van de Wildhorst verwerven tegen de met de Gemeente overeen te komen condities. Voor de verwerving van gronden van overige eigenaren zal de partner separaat afspraken maken.

3.3.2 Resultaat

Het resultaat van het haalbaarheidsonderzoek is wat de gemeente betreft:

Visie op de totale opgave de Wildhorst, deze visie toont de globale programmamix en opzet voor de Wildhorst. Het doel is hier om op hoofdlijnen de ruimtelijk-programmatische opzet te bepalen.

De visie doet tenminste kwalitatieve en kwantitatieve uitspraken over:

- De stedenbouwkundige? Opzet en het karakter van bebouwingen en de mix van functies wonen en recreatiemogelijkheden;
- Identiteit, met speciale aandacht voor de natuur en ecologie van de plek;
- Programma, ten minste omvattende: onderbouwing programmaonderdelen, aantal woningen/recreatieplekken
- Doelgroepen, met speciale aandacht voor gemeenschapsvorming en zorgvormen;
- Mobiliteit; het verbeteren van de toegankelijkheid en aansluiting zoeken bij de omgeving

De visie formuleert een globale ontwikkelstrategie, inclusief:

- Samenwerkingsstrategie met en afsprakenkader met de grondeigenaren/rechthebbenden
- Financieel model inclusief de strategie om hier te komen;
- Globaal faseringsplan zodat de ontwikkeling snel zou kunnen starten;
- Risicoanalyse en een plan van aanpak om risico's te mitigeren;

Proces, Plan van aanpak voor het vervolg inclusief:

- Projectorganisatie inclusief rol- en taakverdeling gedurende de samenwerking, waarbij ook de rol van de rechthebbenden is omschreven
- Wenselijke fasering;
- Mijlpalenplanning;
- Een communicatie- en participatieplan (afgesteld met de gemeente).
- Een marktverkenning/onderbouwing van de vraag naar het voorziene programma;
- Een check van de aanbestedings- en staatssteunaspecten van de verdere ontwikkeling en realisatie;
- Een verkenning van de fiscale aspecten van het Project;
- Een overzicht van overeenkomsten die de partner met de gemeente wil sluiten en een concept van de te sluiten vervolgovereenkomst;
- De wijze waarop de projectorganisatie wordt voortgezet voor het vervolg.

3.3.3 Verantwoordelijkheden in de haalbaarheidsfase

In de haalbaarheidsfase wordt gezamenlijk gewerkt aan de planuitwerking en de voornoemde resultaten. De Gemeente en Partner hebben daarin ieder vanuit een eigen taakstelling een rol. In de basis zullen de verantwoordelijkheden als volgt worden verdeeld:

Verantwoordelijkheid gemeente

- Sturen binnen publiekrechtelijk kader op stedenbouwkundige uitgangspunten en ambitieniveau en vanuit gemeente wenselijk programma en kwaliteit;
- In overleg met Partner toewerken naar programmamix;
- Gedeelde sluitende en transparante grondexploitatie;
- Afstemmen publiekrechtelijk instrumentarium (o.a. handhaving) op transformatie;
- Ontwerp en aanbesteding openbare ruimte (indien van toepassing);
- Informeren bestuur gemeente (B&W en Raad)

Verantwoordelijkheid Partner

- Marktanalyse;
- In overleg met gemeente en andere stakeholders toewerken naar programmamix;
- Opstellen voorlopig ontwerp programmamix en ruimtelijke uitwerking;
- Opstellen financieel (verevenings, -) model;
- Participatie met zittende grondeigenaren /rechthebbenden;
- Transparante bouwexploitatie;
- Visie op identiteit en marketing;
- Onderzoeken van de voorwaarden voor de afname van gronden ten behoeve van de ontwikkeling;

3.3.4 *Intentieovereenkomst*

De samenwerking tussen de Partner en de Gemeente om de haalbaarheid van de transformatie van de Wildhorst te onderzoeken, wordt vastgelegd in een intentieovereenkomst. In deze overeenkomst is de onderlinge rol-, taak- en risicoverdeling bepaald. Verder is opgenomen op basis van welke uitgangspunten en randvoorwaarden het haalbaarheidsonderzoek wordt uitgevoerd. In de overeenkomst is ook een termijn opgenomen waarbinnen het haalbaarheidsonderzoek wordt afgerond en bij welke omstandigheden de overeenkomst tussentijds eindigt.

De (inhoud van) de vervolgovereenkomsten die dienen te worden gesloten na het haalbaarheidsonderzoek worden gedurende het de haalbaarheidsfase nader bepaald en ingevuld. De concept intentieovereenkomst wordt samen met de stukken van de Selectiefase gedeeld en wordt definitief gemaakt in samenspraak met de Winnaar.

3.4 Samenwerking ná haalbaarheidsfase

Wanneer het haalbaarheidsonderzoek heeft geleid tot een voor beide partijen haalbaar en maakbaar plan voor de transformatie van de Wildhorst en de samenwerking naar tevredenheid van partijen verloopt, maken de Gemeente en Partner afspraken voor het vervolg van de samenwerking. De afspraken worden vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst.

Op basis van de uitkomsten van het haalbaarheidsonderzoek kan de verdere planuitwerking plaatsvinden en kunnen de gronden ten behoeve van de (deel)ontwikkeling worden overgedragen dan wel worden ingebracht. Na grondoverdracht en gedurende de realisatiefase van de (deel)ontwikkeling(en), doorloopt de partner haar reguliere planproces en zal de gemeente zich voor dit deel richten op haar kernactiviteiten; vergunningverlening voor de planvorming voor de overige onderdelen blijven gemeente betrokken. Grondoverdracht binnen het gebied gebeurt onder voorbehoud dat er haalbare, maakbare en kwalitatieve plannen worden opgesteld en de samenwerking met de geselecteerde partner de gemeente bevalt.

4 Aanmelding en Voorselectiecriteria

4.1 Aan te leveren documenten

Een Geïnteresseerde neemt deel aan de Partnerselectie wanneer hij **uiterlijk 24 juni om 13.00u Nederlandse tijd** een Aanmelding doet door middel van het uploaden van de gevraagde documenten via Tendered. De stukken kunnen in een .ZIP-bestand worden toegestuurd, waarbij per onderdeel de 5 (vijf) onderdelen hieronder) een afzonderlijke map dient te worden gemaakt. De naam van de map dient ten minste te bestaan uit de naam van het onderdeel en een afkorting van de naam van de Geïnteresseerde.

Alleen volledig en tijdig ingediende Aanmeldingen worden meegenomen in de beoordeling. Een Aanmelding dient te bestaan uit de volgende onderdelen:

1. Aanmelding

- a. Een ingevuld aanmeldingsformulier (bijlage 4);
- b. Indien van toepassing: een ingevulde combinatieverklaring (bijlage 5).

2. Referenties

- a. Een volledig ingevuld referentieformulier (bijlage 7):
 - i. Aangeleverde referenties dienen in de afgelopen 5 jaar volledig te zijn opgeleverd en voltooid, of er dient ten minste een omgevingsvergunning te zijn ingediend. Dit wordt vermeld in het referentieformulier.
 - ii. Aangeleverde referenties dienen door de Geïnteresseerde of, indien van toepassing, door één van de deelnemers van het samenwerkingsverband, daadwerkelijk te zijn uitgevoerd (zie voor nadere toelichting paragraaf 6.3).
 - iii. Indien met één referentieproject aan meerdere van de in paragraaf 4.9.1 genoemde referentie-eisen wordt voldaan, dient hiertoe alsnog voor elke referentie-eis een afzonderlijk referentieformulier te worden ingediend.
 - iv. Het referentieproject dat is aangeleverd als referentie 1, wordt zowel beoordeeld op referentie-eis 1 als voor referentie-wens 1. Het referentieproject dat is aangeleverd als referentie 2, wordt zowel beoordeeld op referentie-eis 2 als voor referentie-wens 2, etc.
- b. Eén document met daarin tekst én beeldmateriaal van maximaal 6 pagina's A4 of 3 pagina's A3 per referentie. Wanneer met één referentieproject aan meerdere referentie-eisen wordt voldaan (zie toelichting hierna), kan het aantal pagina's voor die referentie worden vergroot naar 12 pagina's voor één referentieproject om te voldoen aan twee referentie-eisen, etc. Het document dient invulling te geven aan het gevraagde in paragraaf 4.9.1.

3. Graydon rating

- a. Een Graydon rating betreffende het kredietrisico van de Geïnteresseerde(n).
 - i. Indien de Geïnteresseerde een vergelijkbare rating indient wordt verzocht de uitkomst te vertalen naar de schaal van de Graydon rating.
 - ii. De Graydon rating (of vergelijkbaar) mag maximaal 6 maanden oud zijn bij indiening.

4. Reflectie op de opgave

- a. Eén document van maximaal 6 pagina's A4 of 3 pagina's A3 aan tekst én beeldmateriaal die ingaat op de vragen uit paragraaf 4.6 en 4.11.

5. Sleutelpersoon en samenstelling kernteam

- a. Sleutelpersoon: een CV met motivatie van de perso(o)n(en) die word(t)(en) aangeboden, maximaal 5 pagina's A4 of 2,5 pagina's A3 per CV.
- b. Samenstelling kernteam en onderbouwing van motivatie en geschiktheid, maximaal 5 pagina's A4 of 2,5 pagina's A3.

4.2 Aanmeldingsvereisten en aan te leveren documenten

Een Aanmelding dient aan de volgende eisen te voldoen:

- Indiening geschiedt uitsluitend digitaal en in de Nederlandse taal.
- De Aanmelding dient als onderwerp 'Aanmelding De Wildhorst Bernheze – [afkorting naam Geïnteresseerde]' te hebben.
- De 5 (vijf) delen dienen te worden aangeleverd zoals beschreven. Let daarbij op het maximale aantal pagina's dat vermeld staat.
- 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. Bij bestanden dient te worden aangegeven of het een A4 of A3 betreft.
- De stukken mogen een voor- en/of achterblad (bronverwijzing) hebben, boven op het genoemde maximale aantal pagina's.
- De tekst dient te worden aangeleverd in: lettertype 10 Arial of een vergelijkbaar en duidelijk leesbaar lettertype.
- 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 Aanmelding dient als één bestand in .ZIP bestand te worden aangeleverd.

4.3 Toelichting en puntenwaardering Voorselectiecriteria

De hiernavolgende paragrafen 4.4 tot en met 4.12 bevatten de Voorselectiecriteria. Per Voorselectie criterium wordt aangegeven welke eisen en wensen hieraan gesteld worden.

De eisen die aan een betreffende Voorselectie criterium worden gesteld, zijn zogenaamde knock-out criteria c.q. uitsluitingsgronden. Aanmeldingen die niet voldoen aan voornoemde inhoudelijke eisen of Aanmeldingen waaraan voorwaarden c.q. voorbehouden zijn gekoppeld, worden om die reden direct terzijde geschoven en niet verder beoordeeld.

Wanneer en meer dan 5 partijen voldoen, worden op basis van de wensen die aan een Voorselectie criterium gesteld, 4 partijen geselecteerd. Op basis van de wensen, die aan een betreffend Voorselectie criterium gesteld worden kunnen punten gescoord worden door een Geïnteresseerde.

Een Aanmelding wordt beter beoordeeld naargelang:

- Deze aan meer van de benoemde wensen invulling geeft;

- Deze een betere invulling geeft aan de omschreven wensen.

Deze beoordelingswijze resulteert erin dat een Aanmelding die slechts oppervlakkig invulling geeft aan de gestelde vragen – met een verhaal waaruit de meerwaarde van de Geïnteresseerde niet blijkt – geen of weinig punten scoort. Hoe meer een Aanmelding (met toelichting) de kennis, ervaring (inclusief concrete projecten en ervaringen) en meerwaarde aantoont, des te beter wordt deze beoordeeld.

4.3.1 Rondes

Beoordeling van de Voorselectiecriteria vindt in twee rondes plaats:

4.3.1.1 Ronde 1: beoordeling

Alle geldige Aanmeldingen worden beoordeeld op basis van de wensen van de Voorselectiecriteria Referenties (paragraaf 4.9), Graydon rating (paragraaf 4.10) en Reflectie op de opgave (paragraaf 4.11). Hiermee kan een maximale score van **80 punten** worden gehaald. De vijf Geïnteresseerden met de hoogste totaalscore voor deze onderdelen gaan na deze voorlopige beoordeling door naar ronde 2.

4.3.1.2 Ronde 2: beoordeling

De vijf hoogst scorende Geïnteresseerden uit ronde 1 worden uitgenodigd voor een interview. In dit interview worden de onderdelen 'Sleutelpersoon' en 'Samenstelling kernteam en bedrijfsprofiel' toegelicht. De Aanmelding van deze vijf Geïnteresseerden worden beoordeeld op basis van de wensen voor de Voorselectiecriteria 'Sleutelpersoon, samenstelling kernteam' (paragraaf xx) waarmee zij de resterende **20 punten** kunnen halen.

De totaalscore van een Aanmelding wordt ten slotte berekend door de per Voorselectie criterium behaalde punten bij elkaar op te tellen, waarbij een maximale score van **100 punten** behaald kan worden. De 3 Geïnteresseerden met de hoogste totaalscore voor de Aanmelding worden geselecteerd voor de tweede fase van deze Partnerselectieprocedure, de Selectiefase.

4.3.2 Puntenwaardering

De punten worden als volgt verdeeld over de Voorselectiecriteria:

Tabel 1: puntenverdeling Voorselectiecriteria.

Deel	Voorselectie criterium	Toetsing en beoordeling	Punten
1	Aanmelding	Eis	<i>Geen punten</i>
2	Referenties	Eis en wens	30
3	Graydon rating	Eis en wens	5
4	Reflectie op de opgave	Eis en Wens	45
5	Sleutelpersoon en samenstelling kernteam	Eis en Wens	20
Totaal			100

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

In de beoordeling van de onderdelen worden de volgende punten toegekend:

Uitstekend 10 punten	De uitwerking van het selectiecriterium is meer dan volledig, relevant en doeltreffend uitgewerkt en het toont overduidelijk aan dat Inschrijver zich heeft ingeleefd in de doelstellingen van de gemeente. Het gegeven antwoord biedt Opdrachtgever aantoonbaar meerwaarde op het betreffende kwaliteitsaspect.
Goed 8 punten	De uitwerking van het selectiecriterium is volledig en relevant uitgewerkt en toont duidelijk aan dat Inschrijver zich heeft ingeleefd in de doelstellingen van de gemeente. Een aantoonbare meerwaarde is echter niet aangetroffen of onvoldoende concreet gemaakt.
Redelijk 5 punten	De uitwerking van het selectiecriterium is volledig en relevant maar er blijkt onvoldoende uit dat Inschrijver zich de doelstellingen van de gemeente eigen heeft gemaakt.
Onvoldoende 2 punten	De uitwerking van het selectiecriterium is onvolledig en sluit slechts voor een deel aan op de doelstelling.
Slecht 0 punten	De uitwerking van het selectiecriterium is onvolledig en sluit niet aan op de doelstelling.

Om het uiteindelijke aantal punten te bepalen wordt de volgende rekenmethodiek gehanteerd. Voorbeeld: wanneer een Geïnteresseerde een goed scoort en daarmee het cijfer acht (8) krijgt voor het onderdeel 'Reflectie op de Opgave' dan resulteert dit in 36 punten volgens de volgende berekening:

$$\frac{\text{Behaalde cijfer (8)}}{\text{Maximaal te behalen cijfer (10)}} * \text{Aantal te behalen punten (45)} = 36 \text{ punten}$$

4.4 Referenties

De beoordelingscommissie beoordeelt de Aanmelding op het Voorselectiecriterium 'Referenties' 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 aantal punten per referentie. De puntenwaardering is als volgt:

Referentie 1 = 10 punten

Referentie 2 = 10 punten

Referentie 3 = 5 punten

Referentie 4 = 5 punten

De beoordelingscommissie beoordeelt de ingediende stukken op het Voorselectiecriterium 'Referenties' integraal door de cijfers per referentie tot één cijfer op te tellen. Het maximaal aantal te behalen punten voor het Voorselectiecriterium is 30 punten.

4.5 Graydon (of vergelijkbare) rating

De beoordelingscommissie beoordeelt de Graydon (of vergelijkbare) rating als volgt:

AAA – AA 5 punten

A – BBB 4 punten

BB – CCC 3 punten

CC – D 0 punten

Wanneer een Geïnteresseerde inschrijft als combinatie, dient de hoogste rating van een der combinanten te worden aangeleverd.

4.6 Reflectie op de opgave

De beoordelingscommissie beoordeelt de Aanmelding op het Voorselectiecriterium 'Reflectie op de Opgave' met een uitstekend/goed/redelijk/onvoldoende/slecht, zoals omschreven in paragraaf 4.3.2). 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 (45).

4.7 Sleutelpersoon en Samenstelling kernteam

De beoordelingscommissie beoordeelt in de tweede ronde, na het interview, de Aanmelding op het Voorselectiecriterium 'Sleutelpersoon en samenstelling van het kernteam' met een uitstekend/goed/redelijk/onvoldoende/slecht, zoals omschreven in paragraaf 4.3.2. Om de score op dit onderdeel te bepalen wordt het behaalde cijfer gedeeld door het maximaal te behalen cijfer (een 10) en vermenigvuldigd met het aantal benoemde punten (20 punten).

Tijdens het interview wordt de sleutelpersoon gevraagd om de visie op de opgave toe te lichten. Er wordt ook stil gestaan bij de ervaring van de sleutelpersoon, de werkwijze van de bedrijven (of combinatie ervan) en de samenstelling van het kernteam.

4.8 Deel 1 – Aanmelding

Deel 1 betreft de meer algemene onderdelen van de Aanmelding. Dit deel is geen Voorselectiecriteria, maar een eis om deel te kunnen nemen. Voor deel 1 van de Aanmelding dient aan de eisen zoals genoemd in paragraaf 4.2 te worden voldaan.

4.9 Deel 2 – Referenties

4.9.1 Eisen

De Geïnteresseerde toont zijn ervaring aan middels het omschrijven van ervaring op het gebied van ondergenoemde referentie eisen:

Eisen Referentie 1: Complexe (her)ontwikkelingen in het buitengebied met de combinatie van verschillende functies.

De Geïnteresseerde levert één opgeleverde referentie aan van complexe gebiedsontwikkeling in het buitengebied, niet zijnde een grootschalige uitleglocatie, waarbij een mix van functies is gerealiseerd. In de referentie was in ieder geval sprake van een mix van recreatiewoningen en woningen voor een specifieke doelgroep. De Geïnteresseerde heeft het project voor eigen rekening en risico gerealiseerd, waarbij de Geïnteresseerde eindverantwoordelijk was voor zowel ontwerp als realisatie en de verhuur/verkoop van vastgoed.

Eisen Referentie 2: Samenwerken met een veelvoud aan stakeholders

De Geïnteresseerde levert één opgeleverde referentie aan van complexe gebiedsontwikkeling of samenwerkingsconstructie waarbij er een samenwerking met een veelvoud aan stakeholders is geweest. In de referentie waren in ieder geval de ontwikkelaar, een overheid en diverse grondeigenaren binnen het plangebied betrokken of er is sprake van vergaande participatie met omwonenden. De Geïnteresseerde was in het project verantwoordelijk voor de samenwerking met stakeholders en partijen. De Geïnteresseerde heeft in het project als trekker opgetreden en de samenwerkingsstrategie opgezet en uitgevoerd.

Eisen Referentie 3: Omgaan met versnipperd eigendom inclusief financieringsconstructies;

De Geïnteresseerde levert één referentie aan waarbij de samenwerking met verschillende partijen en versnipperd eigendom onderdeel uitmaakte van de gebiedsontwikkeling. Om het gebied tot ontwikkeling te brengen is sprake geweest van een samenwerkings- en financieringsconstructie. In de referentie was sprake van ten minste 5 verschillende grondeigenaren. In de referentie was de geïnteresseerde verantwoordelijk voor het opstellen en uitvoeren van de samenwerkings- en financieringsconstructie.

Eisen Referentie 4: Langjarige samenwerking met (semi)publieke partijen

De Geïnteresseerde levert één referentie aan van een langjarige samenwerking voor vastgoed- of gebiedsontwikkeling waarin is deelgenomen. De deelnemende partijen betroffen in ieder geval een gemeente of woningcorporatie. De referentie betreft een samenwerking van ten minste 6 jaar en betrof minimaal een samenwerking waarin gelijkwaardig is samengewerkt vanaf planvorming.

4.9.2 Wensen

De Gemeente heeft een aantal wensen met betrekking tot de ervaring van de Geïnteresseerde, die bepalend zijn bij de beoogde ontwikkeling en het goed uitvoeren daarvan. Dit betreft algemene wensen die van toepassing zijn op alle referenties en wensen die van toepassing zijn op specifieke referenties. De wensen staan in willekeurige volgorde.

Algemene wensen

Meerwaarde is aan de orde indien de ervaring en rol die de Geïnteresseerde in zijn geleverde referentieproject invulling heeft gegeven aan, en in meerdere mate aansluit bij:

- De gebiedsontwikkeling de Wildhorst;
- De schaal en de inhoud van de opgave;

Wensen Referentie 1 – Complexe (her)ontwikkelingen in het buitengebied met de combinatie van verschillende functies.

- In de referentie is sprake van zorgvuldige inpassing van en omgang met beschermde natuur en ecologische waarden;
- In de referentie is sprake van een mix van verschillende functies, waarbij bewuste programmatische keuzes zijn gemaakt over de positionering van en de synergie tussen deze functies voorzien van een daarbij aansluitende uitvoeringsfasering
- In de referentie is sprake van slimme omgang met bestaande infrastructuur;
- In de referentie is sprake van gemengd eigendom in vastgoed en openbare ruimte;
- In de referentie is sprake van verschillende exploitatiemodellen voor het vastgoed

Wensen Referentie 2 – Samenwerken met een veelvoud aan stakeholders met verschillende belangen

- De referentie overtuigt dat voorafgaand aan de projectontwikkeling een samenwerkingsstrategie opgezet is door Geïnteresseerde om de verschillende stakeholders met hun belangen te kunnen benaderen voor de ontwikkelplannen;
- In de referentie was sprake van afhankelijkheid van andere partijen en is daarom nauw samengewerkt met andere stakeholders;
- De referentie toont aan dat de Geïnteresseerde politiek sensitief en pragmatisch is;
- De referentie toont aan dat de Geïnteresseerde in staat is tot conflicterende belangen te verenigen;
- De referentie toont aan dat de Geïnteresseerde in staat is om nieuw coalities te smeden om een gebiedsontwikkeling op gang te brengen.

Wensen Referentie 3 Omgaan met versnipperd eigendom inclusief financieringsconstructies

- De Geïnteresseerde laat zien dat hij in staat is om te gaan met een project waar groot versnipperd eigendom is
- De Geïnteresseerde laat zien met deze referentie dat hij in staat is een constructief slimme en effectieve financieringsconstructie op te zetten die een bijdrage heeft geleverd aan de (gefaseerde) ontwikkeling. Onder constructief en slim wordt verstaan een financieringsconstructie die helpend is voor de realisatie van de ontwikkeling
- De Geïnteresseerde toont aan dat er een strategisch samenwerkingsverband is opgezet die uiteindelijk voor een positief resultaat heeft gezorgd.
- De Geïnteresseerde toont aan dat de gekozen financieringsconstructie heeft bijgedragen aan een positief ruimtelijk en financieel resultaat.

Wensen Referentie 4 – Langjarige samenwerking

- De referentie omvat (meervoudig) opdrachtgeverschap met tenminste één publieke partij of een samenwerkingsentiteit met meerdere partijen waarvan ten minste één publieke partij.
- Gedurende de samenwerking van de referentie zijn er uitgangspunten tijdens het proces gewijzigd. De referentie beschrijft de wijzigingen gedurende het proces en de gevolgde aanpak.
- De referentie toont aan dat de Geïnteresseerde samen kan werken met publieke en private partijen op een verbindende werkwijze.
- De referentie toont aan dat de samenwerking tussen meerdere partijen tot kwalitatieve en/of financiële meerwaarde leidde.
- De referentie toont dat de Geïnteresseerde begrijpt wat er nodig is om tot een succesvolle samenwerking te komen.
- De referentie betreft een samenwerking van meer dan 7 jaar.

4.10 Deel 3 – Graydon rating

4.10.1 Eisen

De Geïnteresseerde dient een minimale score van B te behalen op de Graydon rating. Indien de inzending een vergelijkbare rating bevat wordt verzocht de score te vertalen naar de Graydon-schaal, zie daarvoor tabel 2 hieronder.

Tabel 2: Graydon schaal.

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.

4.10.2 Wensen

De Geïnteresseerde heeft een score behaald op de Graydon rating hoger dan B, waarbij AAA de hoogst mogelijke rating is.

Indien de inzending een vergelijkbare rating bevat wordt verzocht de score te vertalen naar de Graydon-schaal, zie daarvoor tabel 2 hierboven.

4.11 Deel 4 - Reflectie op de opgave

Met een reflectie op de opgave vragen wij van de Geïnteresseerde vanuit marktkennis kritisch te reflecteren op bestaande documentatie. De reflectie is een aanzet voor visievormig. We vragen hier

nadrukkelijk nog niet om een uitgewerkte visie. De onderwerpen in paragraaf 4.11.1 dienen in ieder geval aan bod te komen om de wensen in paragraaf 4.11.2 te kunnen beoordelen.

Aan te leveren documentatie

- Eén document van maximaal 6 pagina's A4 of 3 pagina's A3 aan tekst én beeldmateriaal die ingaat op de vragen uit paragraaf 4.7.2. Extra pagina's worden terzijde gelegd en niet in de beoordeling betrokken.

In de reflectie op de opgave wordt gereflecteerd op de volgende documentatie:

- Doelstellingen en uitgangspunten [Raadsbesluit 8 juli 2021](#) waaronder bijlage 1 en 2.

4.11.1 Eisen

In de reflectie op de opgave dienen de volgende onderwerpen aan bod te komen:

Opgave en documentatie

1. Beschrijf uw ideeën bij de beoogde identiteit van het gebied. Wat vindt u van dit concept, welke kansen en uitdagingen ziet u en hoe zou u hiermee omgaan?
2. Beschrijf uw ideeën bij de geambieerde programmaverdeling, ambities voor duurzaamheid en mogelijke fasering over de (deel)gebied(en). Welke kansen en uitdagingen ziet u en hoe zou u hiermee omgaan?
3. Beschrijf op hoofdlijnen welke kansen en optimalisaties u ziet die op dit moment onvoldoende uit de stukken blijken;
4. Beschrijf op hoofdlijnen welke (concrete) wijzigingen zouden moeten worden doorgevoerd om de gebiedsontwikkeling nog beter te laten slagen;
5. Welk onderdeel van de opgave biedt het vertrouwen om in een langjarige ontwikkeling te stappen?
6. Hoe kijkt de Geïnteresseerde aan tegen de samenwerking tussen de gemeente, grondeigenaren en rechthebbenden?

Marktkansen

Deze partnerselectie maakt het mogelijk om product en marktkansen optimaal op elkaar af te stemmen. Daarom zijn wij benieuwd naar de marktkansen die de Geïnteresseerde ziet voor de ontwikkeling van de wildhorst. De vragen die daarbij centraal staan zijn:

1. Welke (markt)kansen ziet de Geïnteresseerde voor de Wildhorst?
1. Welke doelgroep(en) verwacht de Geïnteresseerde te kunnen trekken voor deze ontwikkeling?

4.11.2 Wensen

Meerwaarde is aan de orde indien de Geïnteresseerde in zijn reflectie op de opgave invulling heeft gegeven aan:

Opgave en documentatie

- De Geïnteresseerde laat zien dat zij het plan doorgrondt en begrijpt wat de ambities en doelstellingen van de gemeente zijn;
- De Geïnteresseerde durft kaders ter discussie te stellen en overtuigt erin dat andere oplossingsrichtingen tot een beter plan leiden;

- De Geïnteresseerde vult bestaande plannen aan met denkrichtingen voor identiteit en programmering;
- De Geïnteresseerde overtuigt in het werkbaar maken van de ontwikkeling in samenwerking met gemeente, bewoners en andere rechthebbenden;
- De Geïnteresseerde overtuigt en vult aan in het mogelijk en concreet maken van ambities.

Marktkansen

- De Geïnteresseerde kan de koppeling maken tussen kansen en behoeften op de omgeving en de programmering van de Wildhorst;
- De Geïnteresseerde toont met haar reflectie aan vertrouwen te hebben in de gebiedsontwikkeling, zowel inhoudelijk als procesmatig (in de samenwerking).

4.12 Deel 5 – Sleutelpersoon en samenstelling kernteam (30 punten)

De Gemeente verzoekt partijen om hun sleutelpersoon aan te dragen en een kernteam beschikbaar te stellen. De sleutelpersoon is degene die het aanspreekpunt namens de ontwikkelaar het kernteam is het team aan specialisten dat de ontwikkelaar voor de ontwikkeling van de Wildhorst aandraagt.

Aan te leveren documentatie

- *Sleutelpersoon*: een CV van de perso(o)n(en) die word(t)(en) aangeboden (maximaal 2 A4 of 1 A3 per CV);
- *Kernteam*: Samenstelling kernteam en onderbouwing van geschiktheid (maximaal 5 A4 of 2,5 A3).

4.12.1 Eisen

Er worden geen eisen gesteld aan de samenstelling van het kernteam en de sleutelpersoon. De wijze waarop de Geïnteresseerde invulling geeft aan het kernteam staat vrij.

4.12.2 Wensen

Meerwaarde is aan orde bij de **Sleutelpersoon** indien:

- De sleutelpersoon treedt op als integraal projectverantwoordelijke en heeft zijn/haar rol scherp, weet waar zijn toegevoegde waarde ligt en weet op welke vlakken hij andere expertises nodig heeft;
- De ervaring van de sleutelpersoon/-personen past bij de opgave, de ambitie van de gebiedsontwikkeling en de voorziene aanpak;
- De sleutelpersoon betrokken was bij één of meerdere ingediende referentieprojecten;
- De sleutelpersoon heeft ervaring met complexe participatieprocessen
- De sleutelpersoon over de volgende competenties beschikt: verbindende werkwijze, pioniersgeest, integer, politiek sensitief, assertief, oplossingsgericht;

Meerwaarde is bij het **kernteam** aan orde indien Geïnteresseerde ons ervan overtuigt:

- Dat het kernteam past bij de opgave (onderbouwing van opgave en competenties namens de Geïnteresseerde);
- Dat het kernteam complementair is en alles omvattend voor de haalbaarheidsfase, de planuitwerking en de realisatie;
- Dat het kernteam de stedenbouwkundige ambitie waar kan maken.

Het kernteam bestaat in ieder geval uit: de sleutelpersoon en relevante disciplines voor deze integrale opgave.

5 Procedure en beoordelingsproces

In dit hoofdstuk wordt de Voorselectie nader omschreven, waarbij met name ingezoomd wordt op de verschillende onderdelen binnen de Voorselectiefase.

5.1 Partnerselectieprocedure

5.1.1 Startbijeenkomst

In de voorselectiefase is de mogelijkheid voor partijen om de locatie te bezoeken. Het tijdstip voor dit bezoek staat opgenomen in de planning. U dient zich hiervoor schriftelijk aan te melden via Tendered.

5.1.2 Fase 1: Voorselectiefase

In deze fase worden Geïnteresseerden uitgenodigd tot het doen van een Aanmelding. De vijf Geïnteresseerden die het hoogst scoren op de onderdelen Referenties, Graydon rating en Reflectie op de Opgave worden uitgenodigd voor een interview. Vervolgens worden enkel deze vijf Geïnteresseerden op basis van de Aanmelding en het interview beoordeeld op de sleutelpersoon, bedrijfsprofiel en samenstelling van het kernteam, waarna de drie op totaal best scorende Geïnteresseerden worden uitgenodigd voor de Selectiefase. Wanneer slechts drie of minder Geïnteresseerden voldoen aan de gestelde eisen worden de Aanmeldingen niet inhoudelijk beoordeeld op de wensen en worden alle Geïnteresseerden die aan de eisen voldoen toegelaten tot de Selectiefase.

5.1.3 Fase 2: Selectiefase

In deze fase worden drie Gegadigden uitgenodigd om een Aanbieding uit te werken. Kandidaten worden in deze fase uitgedaagd om mee te denken in de opgave en zich als Partner(s) te positioneren. Hiertoe wordt een visie op de opgave, een ruimtelijke verkenning, een plan van aanpak en een visie op de samenwerking gevraagd. Daarnaast bezoekt het projectteam samen met de Kandidaat een door de marktpartij aangedragen referentieproject. 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.

5.2 Inlichtingen

Inhoudelijke vragen naar aanleiding van dit Voorselectiedocument kunnen uiterlijk gesteld worden via Tendered. De vragen worden uiterlijk op 14 juni 2022 in geanonimiseerde vorm aan alle Geïnteresseerden beantwoord en gepubliceerd op Tendered. De Inlichtingen vormen een integraal en bindend onderdeel van de Partnerselectiedocumentatie. Eventuele wijzigingen en aanvullingen op dit Voorselectiedocument, 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 Voorselectiedocument.

5.3 Beoordelings- en besluitvormingsproces

5.3.1 Beoordelingscommissie

De Beoordelingscommissie heeft de taak en verantwoordelijkheid om de Aanmeldingen en de Inschrijvingen op een objectieve, transparante en eenduidige manier te beoordelen op basis van de in de leidraden gepubliceerde gronden. De beoordeling wordt uitgevoerd door een Beoordelingscommissie bestaande uit leden van de verschillende Gemeentelijke vakafdelingen en ondersteunende diensten, te weten:

- 1) Projectleider,
- 2) ambtelijk opdrachtgever,
- 3) Teamcoach ruimtelijke ontwikkeling

- 4) Teamcoach beleid woon- en leefomgeving

Onafhankelijk voorzitter en penvoerder Akro Consult

Bovengenoemde leden is toegestaan om advies van achterban, bijvoorbeeld een jurist, in te winnen. Deze achterban is bedoeld om de Gemeente te ondersteunen in haar expertise binnen de procedure. Zij hebben geen stemrecht in de beoordeling. Een vertegenwoordiger van de Gemeente als genoemd in paragraaf 1.3 houdt toezicht op de beoordelingsprocedure in de rol als voorzitter en penvoerder maar heeft geen stem. De Gemeente behoudt zich het recht voor wijzigingen aan te brengen in de samenstelling van de Beoordelingscommissie.

Na ontvangst van de Aanmeldingen beoordelen de leden van de beoordelingscommissie deze eerst individueel. Dit resulteert in cijfers per criterium van de gemeente. De leden van de beoordelingscommissie komen op basis hiervan vervolgens in gezamenlijk overleg tot de eindcijfers per Geïnteresseerde op de verschillende onderdelen. Nadat de beoordeling voor alle onderdelen is vastgesteld, kunnen hieraan punten worden toegekend en kan het totaal aantal punten worden berekend.

De beoordelingscommissie schrijft aan de hand van haar bevindingen een beoordelingsadvies. Op basis van dit advies besluit de uit hoofde van het college van burgemeester en wethouders gemandateerde de Gemeente Secretaris tot selectie van minimaal drie Geïnteresseerden.

5.3.2 Beoordelingsproces

De beoordeling vindt plaats volgens de onderstaande stappen:

1. Opening Aanmelding

Geïnteresseerden ontvangen na het indienen van een Aanmelding een ontvangstbevestiging. Pas na de uiterste datum en tijdstip van de ontvangst van de Aanmeldingen worden de ontvangen Aanmeldingen geopend.

2. Controle op vormvereisten, compleetheid, procedurele voorwaarden en eisen

Voorselectiecriteria

Alleen tijdig ingediende en volledige Aanmeldingen worden meegenomen in de inhoudelijke beoordeling. De door de Geïnteresseerden ingediende Aanmeldingen worden eerst getoetst op vormvereisten (zie paragraaf 4.1 en 4.2), compleetheid en procedurele voorwaarden (zie hoofdstuk 6). De toetsing wordt uitgevoerd door een onafhankelijk persoon die geen beoordelende rol heeft in de beoordelingscommissie.

Na de controle op compleetheid wordt de Aanmelding gecontroleerd op de eisen, zoals verwoord onder elk van de Voorselectiecriteria. Wanneer drie Geïnteresseerden of minder voldoen aan de gestelde eisen worden de Aanmeldingen niet verder inhoudelijk beoordeeld. De onderstaande stappen (stap 3 tot en met 5) zijn dan niet van toepassing.

3. Voorlopige beoordeling

De beoordelingscommissie beoordeelt de Aanmeldingen op basis van de gestelde wensen voor de Voorselectiecriteria 'Referenties', 'Graydon Rating' en 'Reflectie op de Opgave' conform de beoordelingssystematiek. Daarna worden de Aanmeldingen op basis van de totaalscore voor deze onderdelen gerangschikt. De vijf Geïnteresseerden met de best scorende Aanmeldingen op deze onderdelen worden uitgenodigd voor het interview.

4. Gespreksronde

Na het doorlopen van stap 1 t/m 3 worden de resterende Geïnteresseerden uitgenodigd voor een interview met de beoordelingscommissie. Bij dit interview dienen ten minste de door de Geïnteresseerde aangeboden sleutelperso(n)en aanwezig te zijn, waarbij het de voorkeur heeft om het meer leden van het kernteam het gesprek tevoren. In dit interview (van 60 minuten) hebben de Geïnteresseerden de gelegenheid het Voorselectiecriterium 'Sleutelpersoon en samenstelling van het kernteam' toe te lichten. De beoordelingscommissie kan ook vragen stellen over de Aanmelding en/of presentatie.

5. Definitieve beoordeling

Op basis van de Aanmelding worden de vijf resterende Geïnteresseerden beoordeeld op basis van de wensen voor het Voorselectiecriterium 'Sleutelpersoon en samenstelling van het kernteam', waarmee zij de resterende 20 punten kunnen behalen. De overige Geïnteresseerden ontvangen geen score voor deze onderdelen. Daarna worden de Aanmeldingen op basis van de totaalscore nogmaals gerangschikt. De drie Geïnteresseerden met de best scorende Aanmelding worden uitgenodigd voor de Selectiefase.

6. Gelijke score en loting

Indien na afronding van stap 5 de eindscore van meerdere Geïnteresseerden gelijk is én dit van directe invloed is op het selecteren van de drie Kandidaten voor de Selectiefase, dan wordt de onderlinge positie op de ranking van de gelijk geëindigde Geïnteresseerden vastgesteld op basis van de hoogste score voor het onderdeel 'Sleutelpersoon en bedrijfsprofiel'. Is de score ook voor dat onderdeel van meerdere Geïnteresseerden gelijk, dan wordt de onderlinge positie op de ranking van de gelijk geëindigde Geïnteresseerden door middel van een loting door een bevoegd notaris vastgesteld. De betreffende Geïnteresseerden worden tijdig in kennis gesteld van deze loting.

5.3.3 Besluitvormingsproces selectie en bezwaartermijn

De selectie en communicatie van de uitslag vindt volgens de volgende stappen plaats:

1. Besluitvorming omtrent de voorselectie

Het beoordelingsrapport van de Beoordelingscommissie wordt ter besluitvorming voorgelegd aan de bevoegde directeur, die namens het college van burgemeesters en wethouders besluit.

2. Voorlopig selectiebesluit

De Gemeente neemt zelfstandig een voorlopig selectiebesluit. De communicatie van de uitslag vindt als volgt plaats:

2. Alle Geïnteresseerden worden na de Voorlopige beoordeling geïnformeerd of zij al dan niet uitgenodigd worden voor het interview;
3. Alle Geïnteresseerden worden gelijktijdig na de Definitieve beoordeling op de hoogte gesteld van het selectiebesluit;
4. De afgewezen Geïnteresseerden ontvangen een gemotiveerde afwijzing;
5. De geselecteerde Geïnteresseerden ontvangen een uitnodiging voor de selectiefase.

3. Bezwaartermijn

Na bekendmaking van de uitslag van de selectie, zijnde het selectiebesluit na de definitieve beoordeling, hebben de Geïnteresseerden die niet worden uitgenodigd voor de Selectiefase of die zijn uitgesloten 7 kalenderdagen na verzending van het selectiebesluit de tijd om bezwaar in te

dienen tegen dit besluit bij de opdrachtgever middels een kort geding. Indien de Geïnteresseerde geen bezwaar maakt binnen deze termijn, verliest hij van rechtswege het recht om op te komen tegen het selectiebesluit.

4. Definitief selectiebesluit

Wanneer de termijn van 7 kalenderdagen is verlopen en er geen dagvaarding is ontvangen wordt het voorlopige selectiebesluit definitief.

6 Procedurele voorwaarden

6.1 Deelnamevoorwaarden Voorselectiefase

1. De Gemeente heeft het recht om Geïnteresseerden om verduidelijking en/of aanvulling van (kleine/ondergeschikte) onderbrekende/onvolledige/onduidelijke gegevens te vragen en om de door de Geïnteresseerden versterkte informatie bij derden te controleren.
2. Indien door de Geïnteresseerde verstrekte informatie en/of gegevens geheel of gedeeltelijk onvolledig of onjuist zijn, hiervan voorwaarden of voorbehouden gesteld worden of wordt gehandeld in strijd met de voorwaarden, dan wordt de desbetreffende Geïnteresseerde door de Gemeente direct uitgesloten van verdere deelname aan de Partnerselectieprocedure.
3. Het is de Gemeente toegestaan, maar niet verplicht, om kleine gebreken/onjuistheden of onvolledigheden in de Aanmeldingen binnen een termijn van 1 week door de Geïnteresseerde te laten herstellen
4. Als een Geïnteresseerde niet kan aantonen dat hij voldoet aan de in dit Voorselectiedocument gestelde eisen, door binnen 1 week na eventuele navraag van de Gemeente de gevraagde stukken alsnog aan te leveren, dan merkt de Gemeente deze Aanmelding aan als niet-geldig en is de Geïnteresseerde daarmee uitgesloten van verdere deelname aan de Partnerselectieprocedure.
5. De aangeleverde referenties, of het voor de gevraagde eis relevante onderdeel van een geleverde referentie (zie paragraaf 4.9), dienen door de Geïnteresseerde of één van de deelnemers van de Combinatie daadwerkelijk te zijn uitgevoerd.
6. De Aanmelding moet worden ingediend in de Nederlandse taal, met uitzondering van eventuele bewijsmiddelen in verband met de aanmeldingsvereisten. Van bewijsmiddelen die in een andere taal zijn gesteld dient een vertaling in het Nederlands te worden bijgevoegd.
7. De Gemeente behoudt zich het recht voor om manipulatieve Aanmeldingen ongeldig te verklaren en uit te sluiten. Van een manipulatieve Aanmelding is sprake als deze de beoordelingssystematiek zodanig verstoort, dat het geldig verklaren van manipulatieve Aanmeldingen ertoe leidt dat de beoogde doelstelling van de Partnerselectieprocedure niet meer kan worden bereikt.
8. De Geïnteresseerde conformeert zich er bij Aanmelding aan om op eigen initiatief melding te maken van enige voor deze procedure relevante betrokkenheid van haar onderneming of haar werknemers – dan wel aan Geïnteresseerde gelieerde onderneming en/of haar werknemers – bij de Gemeente. Ontoelaatbare betrokkenheid van een Geïnteresseerde, een gelieerde onderneming en/of werknemers in het kader van vervalsing van mededinging, belangenverstrengeling, dan wel niet-nakoming van deze meldingsplicht, kan leiden tot direct uitsluiting van verdere deelname aan deze procedure. De Gemeente heeft hierin een zelfstandig afwegingsbevoegdheid.

6.2 Onduidelijkheden en/of tegenstrijdigheden

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

Na het verstrijken van de uiterste termijn van indiening van de Aanmelding wordt de Geïnteresseerde, die een Aanmelding 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 Aanmelding 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.

6.3 Samenwerkingsverbanden en beroep op derden

In geval van Aanmelding als Combinatie of met deren (c.q. onderaannemers) gelden de volgende bepalingen:

1. Indien aangemeld wordt als Combinatie moeten de desbetreffende Geïnteresseerden dat in het aanmeldingsformulier melden (bijlage 5).
2. Binnen de Combinatie dient één contactpersoon te worden aangewezen die namens de Combinatie optreedt als penvoerder. Deze penvoerder dient over volledige beslissingsbevoegdheid te beschikken en gemachtigd te zijn om namens de Combinatie op te treden.
3. Wijzigen van Combinaties na Aanmelding is in beginsel niet toegestaan. Indien er sprake is van bijzondere omstandigheden, zoals faillissement van één van de Combinanten, kan de Geïnteresseerde schriftelijk een gemotiveerd verzoek tot wijziging van de Combinatie bij de Gemeente indienen. De Gemeente beoordeelt of er in haar ogen sprake is van bijzondere omstandigheden, die een wijziging van de Combinatie rechtvaardigen. Hierbij neemt de Gemeente in het bijzonder het beginsel van gelijke behandeling en de waarborging van eerlijk concurrentie van alle Geïnteresseerden in ogenschouw.
4. Een Geïnteresseerde kan zich, om te voldoen aan de gestelde eisen, ook beroepen op de financiële en economische draagkracht en/of bekwaamheid van andere natuurlijke rechtspersonen (derden c.q. onderaannemers).
5. Indien een Geïnteresseerde zich om te voldoen aan (een deel van) de eisen beroept op de inzet van andere natuurlijke of rechtspersonen (derden) moet de Geïnteresseerde dat vermelden in de 'verklaring beroep op derden' (bijlage 6).
6. Natuurlijke personen, rechtspersonen en vennootschappen mogen zich slechts eenmaal – al dan niet in Combinatie of als onderaannemer met andere natuurlijke personen, rechtspersonen en vennootschappen – als Geïnteresseerde aanmelden. Voor toepassing van deze bepaling worden als rechtspersonen en vennootschappen beschouwd die:
 - a. Aan elkaar zijn gelieerd op een wijze als bedoeld in artikel 2: 24a Burgerlijk Wetboek;
 - b. Met elkaar zijn verbonden in een groep als bedoeld in artikel 2: 24b Burgerlijk Wetboek of;

- c. Aan elkaar zijn gelieerd in aan sub a of sub b vergelijkbare rechtsvormen naar buitenlands recht.

Begrippenlijst

Aanbieding	De door de Kandidaten in te dienen documenten in de Selectiefase van de Partnerselectieprocedure. Op basis van de Aanbieding wordt een Winnaar (Partner) geselecteerd.
Aanmelding	De door de Geïnteresseerde in te dienen documenten voor deelname aan de Selectiefase. Met het indienen van een Aanmelding doet een Geïnteresseerde het verzoek toe te worden gelaten tot de Selectiefase.
Combinant	Een partij die deel uit maakt van een samenwerking (Combinatie).
Combinatie	Een samenwerking tussen partijen, die gelden als natuurlijke of rechtspersonen.
Geïnteresseerde(n)	Een natuurlijk persoon, rechtspersoon of samenwerkingsvorm (Combinatie) die in de Selectiefase, middels een Aanmelding zijn belangstelling kenbaar maakt voor deelname aan de Partnerselectieprocedure.
Gemeente	De gemeente Bernheze
Inlichtingen	Een document (inclusief bijlagen), waarin de Gemeente door Geïnteresseerden/Kandidaten gestelde vragen in het kader van de Partnerselectieprocedure beantwoordt.
Kandida(a)ten	De drie Geïnteresseerden, die op basis van de in dit Voorselectiedocument genoemde criteria deel mogen nemen aan de Selectiefase.
Overeenkomst	De door de Gemeente ter afronding van de Partnerselectieprocedure met de Winnaar te sluiten Intentieovereenkomst.
Partnerselectieprocedure	De totale procedure (Voorselectie- en Selectiefase om te komen tot de selectie van een Partner voor de ontwikkeling van De Suikerzijde.
Provincie	Provincie Noord-Brabant
Selectiedocument	Het document waarin ten behoeve van de Selectiefase de kaders, voorwaarden, procedure en toewijzingsmethodiek zijn omschreven.
Selectiefase	De fase waarin de geselecteerde Kandidaten uitgenodigd worden een Aanbieding in te dienen.

Voorselectiecriteria/ Voorselectie criterium	De criteria op basis waarvan de Gemeente de Aanmeldingen van Geïnteresseerden inhoudelijk beoordeelt en komt tot een selectie van Kandidaten, die een uitnodiging voor deelname aan de Selectiefase ontvangen.
Voorselectiedocument	Het voorliggende door de Gemeente opgestelde document, waarin de procedure en de wijze van selectie van Geïnteresseerden in de eerste fase van de Partnerselectieprocedure is beschreven.
Voorselectiefase	De eerste fase van de Partnerselectieprocedure, waarin Geïnteresseerden worden uitgenodigd tot het doen van een Aanmelding en waarin drie Geïnteresseerden worden geselecteerd voor deelname aan de Selectiefase.
Winnaar/Partner	De Gegadigde met wie de Gemeente en op basis van zijn Aanbieding in de Selectiefase de Overeenkomst sluiten.

Bijlagen

1. Integrale Adviesrapportage toekomstverkenning DE WILDHORST 7 januari 2020
2. Verdiepende, Plan economische haalbaarheidsstudie DE WILDHORST, 9 maart 2021
3. Participatieplan DE WILDHORST 19 mei 2020
4. Aanmeldingsformulier
5. Combinatieverklaring
6. Verklaring beroep derden
7. Referentieformulier