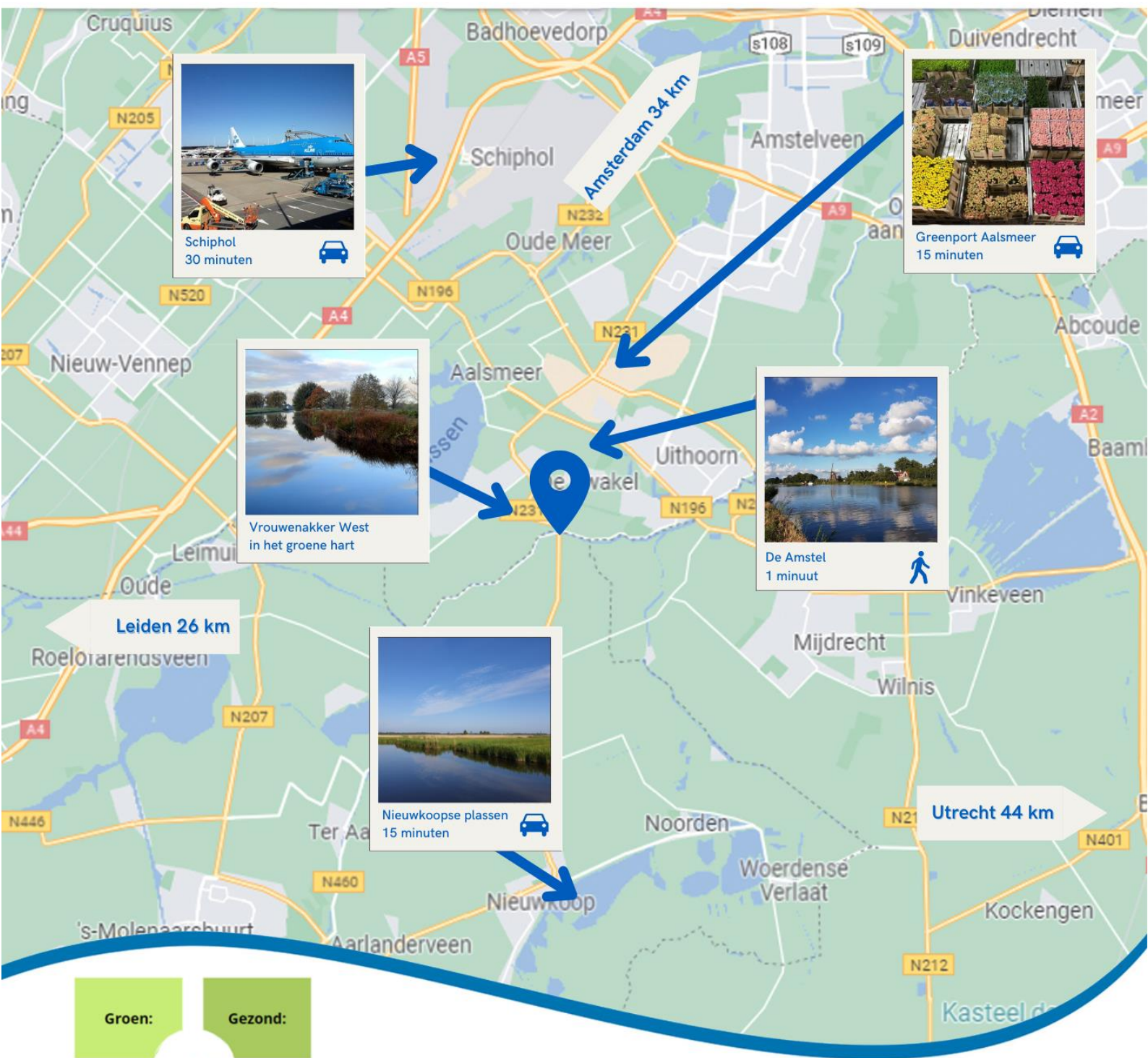


Leidraad aanbesteding Wonen in Vrouwenakker-West 2025

In een concurrentiegerichte dialoog op weg naar een groene
en gezonde leefomgeving met aandacht voor gezamenlijkheid en geluid



28 november 2022

In deze tekst wordt omwille van de leesbaarheid in de mannelijke vorm naar personen en/of organisaties verwezen. Overal waar 'hij' staat, is ook 'zij' bedoeld.

Dit is een uitgave van:

Gemeente Nieuwkoop
Postbus 1, 2460 AA Ter Aar
Teylersplein 1, 2441 LE Nieuwveen
www.nieuwkoop.nl

Copyright:	Gemeente Nieuwkoop
Auteur:	Renate Schultz-Zuidgeest, afdeling RO&G, team Woningbouw
Adviseur:	AKRO Consult
Publicatie:	TenderNed

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, geluidsband, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de uitgever.

Voorwoord

Bent u de marktpartij die zijn creatieve ambities maximaal aanwendt voor Vrouwenakker-West? Maak gebruik van de geboden vrijheid in deze planselectie met dialoog om een prachtige, groene en gezonde woonwijk van maximaal negentig woningen te realiseren. Wij zetten in op kwaliteit!

Graag nemen wij u mee in de prachtige opgave die er ligt voor Vrouwenakker-West.

Het nieuwe coalitieakkoord van de gemeente Nieuwkoop heeft als titel: *‘Aan de slag met Nieuwkoop: met lef uitvoeren’*. En dat is wat we willen: aan de slag. De kernboodschap van ons coalitie akkoord is niet voor niets: *‘Het is tijd voor actie’*. En dat geldt ook voor Vrouwenakker-West.

Wij, de gemeente Nieuwkoop, zetten in op toekomstbestendige, vitale wijken en leefomgevingen. De kaderstellende Visie op Wonen in Vrouwenakker-West 2025 sluit hier uitstekend op aan. Voor deze locatie is geen nieuw bestemmingsplan of stedenbouwkundig plan dat richting geeft. De eerder genoemde Visie is door de raad vastgesteld en kaderstellend. Dit geeft u een aantal handvatten die inzetten op een groene en gezonde leefomgeving met dorpse kwaliteiten en biedt u juist veel ruimte voor vrijheid en creativiteit.

Het doel van de Opgave is een groene, toekomstbestendige woonwijk in Vrouwenakker-West met maximaal negentig woningen, inclusief wonen met zorg. De sociale cohesie in Vrouwenakker (circa 280 inwoners) is groot. De meeste mensen wonen aan een van de twee, met elkaar kruisende linten van de lintbebouwing langs de rivier de Amstel en de provinciale weg door Vrouwenakker. U kunt deze twee linten straks met elkaar verbinden door een nieuwe woonwijk, met daarin een Hart van Vrouwenakker (een ontmoetingsplaats in de openbare ruimte). Met de 4G's uit de Visie – Groen, Gezond, Geluid en Gezamenlijk – legt u de basis voor een vitale en gezonde wijk.

Ons doel is dat er in 2026 letterlijk aan de weg ‘getimmerd’ wordt en dat de woningen in aanbouw zijn, wellicht zelfs al gerealiseerd zijn. Dat past bij onze ambitie om woningbouwopgaven te versnellen. Daar steunen wij onze partners en relaties actief in. U kunt na de gunning terugvallen op een Integraal Projectteam Vrouwenakker (IPVA). U leest er meer over in deze leidraad.

Deze aanbesteding biedt u de mogelijkheid uw creativiteit en vrijheid in de Opgave in te brengen om tot een bijzonder plan te komen met een dorps en groen karakter op deze prachtige plek. Met de Amstel direct naast de wijk, de Nieuwkoopse Plassen vlakbij en op slechts een kwartiertje rijden van de economische motor Greenport Aalsmeer en nog geen half uurtje van Schiphol, biedt deze plek in het Groene Hart kansen! Een prachtige kans om u te profileren door een hoogwaardige en groene leefomgeving met aandacht voor gezondheid en geluid tot ontwikkeling te brengen en uw trackrecord in geluidsadaptief ontwikkelen te vergroten. Zeker met de nieuwe regelgeving inzake Cumulatie van geluid (straks voor een groot deel van de Randstad actueel), een mooie kans.

Ons coalitie akkoord stelt: *‘We koppelen de woningbouw aan doelgroepenbeleid, om te zorgen voor een gezond demografisch evenwicht van de samenleving. Dit betekent dat we in de opgave specifiek aandacht hebben voor huisvesting voor jongeren, ouderen en met wonen in combinatie met (24-uurs) zorg en welzijn’*. Deze doelgroepen ziet u, samen met (jonge) gezinnen, terug in de het op hoofdlijnen gedefinieerde woningbouwprogramma in deze leidraad.

Deze aanbesteding is ingericht als concurrentiegericht dialoog waarin wij middels voorselectie, doorselectie en dialoog met maximaal vier van u via de gunningsfase tot een planselectie zullen komen. Bij deze selectie is sprake van een minimaal grondbod en sturen en beoordelen we duidelijk op kwaliteit in plaats van op prijs.

Bent u nieuwsgierig naar de Opgave, naar de 4G's, naar het Hart van Vrouwenakker? De leidraad neemt u mee en beschrijft de Opgave, het proces van de aanbesteding en alles wat daarbij hoort. De leidraad die voor u ligt is formeel opgesteld en beschrijft de Opgave transparant en zakelijk. We geven u graag duidelijkheid maar natuurlijk enthousiasmeren wij u ook graag voor deze prachtige Opgave. We hopen u met dit voorwoord en **het filmpje** dat wij voor u hebben opgenomen, mee te nemen in onze passie voor deze plek in onze mooie gemeente.



Inhoud

Voorwoord	3
Definities	8
1 Inleiding	12
1.1 Leeswijzer	12
1.2 Disclaimer	13
DEEL I - SELECTIELEIDRAAD	14
2 Aanleiding, doelstelling en visie op locatie	15
2.1 Aanleiding.....	15
2.2 Motivering en doelstelling Opgaveomschrijving aanbestedingsprocedure.....	15
2.3 Visie op locatie	16
2.3.1 4G's centraal in de Visie op Wonen in Vrouwenakker-West 2025	16
3 Proces aanbesteding	18
3.1 Proces in fases	18
3.2 Twee Leidraden voor twee fases.....	18
3.2.1 Selectiefase en -leidraad	18
3.2.2 Dialoog- en Gunningenfase en -leidraad.....	18
3.3 Overeenkomsten	19
3.4 Planning	19
3.5 Communicatie	19
4 De Opgave nader in beeld	21
4.1 Civieltechnische kenmerken.....	22
4.2 Infrastructurele kenmerken en kaders.....	23
4.3 Ruimtelijke procedure en aandachtspunten	24
4.4 Uitgangspunten kwaliteit Openbare Ruimte.....	25
4.5 Kaders en criteria als eis, wens en aandachtspunt	26
4.6 Belangrijke informatie	27
4.6.1 Bebouwingscontour	27
4.6.2 Afspraken woningbouwprogramma.....	28
4.6.3 Wonen met Zorg.....	29
4.6.4 Participatie	29
4.6.5 Hart van Vrouwenakker	29
4.6.6 Luchthavenindelingsbesluit & geluid	29
4.6.7 Klimaatadaptiviteit & groen	30
4.6.8 Parkeren	30
4.6.9 Stikstofdepositie	30

4.6.10 Stedenbouwkundig plan en omgevingsplan	30
5 Geschiktheidseisen, Selectiecriteria en Uitsluitingseisen	31
5.1 Geschiktheidseisen.....	31
5.1.1 Financiële en economische draagkracht	31
5.1.2 Beroepsbevoegdheid.....	31
5.1.3 Referentieproject-eis (Technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid).....	31
5.2 De Selectiecriteria (eisen en wensen)	32
5.2.1 Beoordeling aan te leveren referenties	32
5.2.2 Motiveringsbrief	33
5.3 Uitsluitingsgronden	33
5.4 Bibob.....	34
6 Selectiecriteria en vereisten	35
6.1 Beoordeling aan te leveren referentieprojecten (maximaal 100 punten)	35
6.2 Toelichting op referentieprojecten	36
6.3 Puntenwaardering per referentie	37
6.4 Vereisten en puntenwaardering Motiveringsbrief (maximaal 20 punten)	37
7 Aanmelding voor selectie	38
7.1 Indieningsstukken.....	38
8 Beoordeling en procedure.....	40
8.1 Beoordelings- en besluitvormingsproces van aanmeldingen	40
8.2 Selectiecommissie	41
8.3 Selectie en bezwaartermijn	41
9 Procedurele voorwaarde	42
9.1 TenderNed.....	42
9.2 Afzien van deelname aan Dialoog- en Gunningenfase.....	42
9.3 Samenwerkingsverbanden en beroep op derden.....	42
9.4 Procedurele voorwaarden.....	43
9.5 Vertrouwelijkheid.....	44
9.6 Mogelijke onduidelijkheden en tegenstrijdigheden	44
9.7 Vergoeding voor deelname	44
DEEL II DIALOOG- EN GUNNINGENLEIDRAAD.....	45
10 Inleiding op Dialoog- en Gunningenfase	46
10.1 Doel Dialoog- en Gunningenfase.....	46
10.2 Leeswijzer Leidraad Dialoog- en Gunningenfase	46
11 Opzet Dialoog- en Gunningenfase.....	47
11.1 Proces Dialoog- en Gunningenfase	47

11.1.1 Stap 1: Schetsontwerp	47
11.1.2 Stap 2: Dialoog en Voorlopig Ontwerp.....	47
11.1.3 Afwijkend proces bij minder Inschrijvingen	48
11.2 Planning en communicatie Dialoog- en Gunningenfase	48
11.3 Dialoog met Beoordelingscommissie	49
12 Dialoog- en Gunningenfase: Selectie en Beoordeling in twee stappen	50
12.1 Uitvraag van Schetsontwerp	50
12.1.1 Aan te leveren documenten.....	50
12.1.2 Criteria aan te leveren documenten	50
12.2 Indiening en presentatie van Schetsontwerp	51
12.2.1 Indiening Aan te leveren documenten.....	51
12.2.2 Presentatie Inschrijving	52
12.3 Selectie & Beoordeling van Schetsontwerp	52
12.4 Dialoog als onderdeel van de Dialoog- en Gunningenfase	54
12.4.1 Participatiedialoog.....	54
12.4.2 Dialoog met Beoordelingscommissie	54
12.5 Uitvraag van Voorlopig Ontwerp.....	54
12.5.1 Boekje Voorlopig Ontwerp & Onderbouwing Planselectie Vrouwenakker-West.....	54
12.5.2 Participatieplan Vrouwenakker Planselectie Vrouwenakker-West	55
12.5.3 Conceptuitwerking Inschatting Haalbaarheid (Civieltechnische) Kwaliteit Openbaar Gebied	56
12.5.4 Grondbieding en voorwaarden	56
12.5.5 Verklaring van instemming met overeenkomsten	57
12.6 Indiening en presentatie van Voorlopig Ontwerp.....	57
12.7 Selectie en Beoordeling van Voorlopig Ontwerp	57
13 Overeenkomsten	59
13.1 Realisatieovereenkomst sluiten	59
13.2 Wachtkamerovereenkomst.....	59
13.3 Overeenkomst met WDA	59
14 Procedure na overeenkomst	60
14.1 Integraal projectteam.....	60
14.2 Rollen en taken.....	60
14.3 Planning en tijdlijn.....	60
14.4 Planologische procedure	60

Definities

Aanmelding	De aanmelding voor deelname aan fase 1, de Selectiefase van de aanbesteding Wonen in Vrouwenakker-West 2025.
Bebouwingscontour	De contour zoals is weergegeven op de kaarten in deze aanbesteding, weergegeven in figuur 4. Deze bebouwingscontour komt uit het (niet meer vigerende) Streekplan Zuid-Holland Oost zoals vastgesteld op 12 november 2003.
Beoordelingscommissie	De vooraf samengestelde en beschreven commissie van procesmanagers, vakspecialisten en externe adviseurs, voorgezeten door een onafhankelijke voorzitter en ondersteund door een secretaris, die als commissie belast is met de beoordelingen in de Dialoog- en Gunningenfase en waarmee tevens de Dialoog wordt gevoerd.
BOR	Afdeling Beheer Openbare Ruimte.
BUS-melding	Melding ten aanzien van het Besluit Uniforme Saneringen.
Consulteren	Consulteren als vorm van participatie betekent dat de Opgave samen wordt verkend. Er wordt geluisterd naar elkaars visie, mening en kennis met als doel te komen tot gezamenlijke inzichten over de Opgave. Er wordt nog niks besloten of uitgevoerd, het gaat puur om input verzamelen. Bijvoorbeeld via een bijeenkomst of enquête.
Daken	Onder daken wordt verstaan: alle daken van woningen, aanbouwen, bijgebouwen en andere vormen van overkapping, al dan niet publiekelijk toegankelijk.
DenkMee	Online participatieplatform dat de gemeente Nieuwkoop gebruikt.
De Visie	De kaderstellende Visie op Wonen in Vrouwenakker-West 2025 zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Nieuwkoop op 3 februari 2022.
Dialoog- en Gunningenfase	Fase 2 van de aanbesteding waarin met maximaal 4 Inschrijvers in 2 stappen tot gunning van een plan wordt gekomen middels een beoordeling van een Schetsontwerp, een terugselectie van 4 naar 2 Inschrijvers, een dialoogronde en een beoordeling van een Voorlopig Ontwerp.
Dialoog- en Gunningenleidraad	Deel II uit deze leidraad waarin de Dialoog- en Gunningenfase wordt beschreven.
Dorpsraad	De dorpsraad van Vrouwenakker.
Gecontracteerde Inschrijver	De Geselecteerde Inschrijver waarmee een overeenkomst is gesloten door gemeente Nieuwkoop.
Gegadigde	Partij of combinant van partijen die belangstelling heeft om deel te nemen aan de selectiefase van de aanbesteding.
Geluidsadaptiviteit	Adaptatie (aanpassing) aan de impact van (extern) geluid is het proces en de te nemen maatregelen waardoor de kwetsbaarheid voor geluid vermindert in de leefomgeving.

Geselecteerde Gegadigde	De gegadigden die op basis van criteria uit de selectiefase worden geselecteerd en uitgenodigd worden om in te schrijven voor de Dialoog- en Gunningenfase.
Geselecteerde Inschrijver	De inschrijver die na het doorlopen van de Dialoog- en Gunningenfase op basis van de beoordelingscriteria tot het beste plan naar het oordeel van de Beoordelingscommissie komt en waarmee een Realisatieovereenkomst gesloten wordt met de gemeente Nieuwkoop.
Groen dak	een vlak of hellend dak dat begroeid is met vegetatielaag, d.w.z. een laag die hoofdzakelijk bestaat uit levende planten. Het groene karakter varieert van sedum en grassen tot een geaccidenteerd daktuin met struiken en bomen.
Geselecteerd plan	Het plan dat de Geselecteerde Inschrijver in de Dialoog- en Gunningenfase heeft ingediend.
Hart van Vrouwenakker	Ontmoetingsplek in de openbare ruimte in de nieuw te ontwikkelen Opgave waar kaders voor gesteld zijn in De Visie op Wonen in Vrouwenakker-West 2025.
Handboek Openbare Ruimte	Het Handboek openbare ruimte d.d. 9 februari 2022 omvat de Technische eisen en randvoorwaarden van de gemeente Nieuwkoop. Samen met Deel I van het Programma van Eisen (2014) vormt dit de uitgangspunten voor ontwikkeling en realisatie.
Hoofdontsluiting	De primaire ontsluiting van de wijk op de openbare weg voor zowel langzaam verkeer als snelverkeer. Inzake Vrouwenakker-West betreft het de ontsluiting op het Nieuwveens Jaagpad nabij nummer 127.
ILT	Inspectie Leefomgeving en Transport.
Inschrijver	De geselecteerde gegadigde die heeft besloten in te schrijven en daarmee deel te nemen aan de Dialoog- en Gunningenfase.
Inschrijving	De actie tot Inschrijving voor de tweede fase van de aanbesteding, zijnde de Dialoog- en Gunningenfase.
Klankbordcommissie	Een vooraf samengestelde groep vakspecialisten van de gemeente Nieuwkoop die gezamenlijk dan wel individueel de Selectiecommissie en de Beoordelingscommissie inhoudelijk kunnen ondersteunen en informeren ten aanzien van specifieke onderdelen of onderwerpen uit de aanbesteding.
Langzaam verkeer- en calamiteitenontsluiting	De ontsluiting van de wijk op de openbare weg, bedoeld als fietsontsluiting en ontsluiting voor hulpdiensten bij calamiteiten. Inzake Vrouwenakker-West betreft het de nog te realiseren ontsluiting aan de zuidoostzijde van het plangebied die aansluit op de weg Vrouwenakker.
Marktpartij	Een al dan niet commerciële organisatie die als speler op de markt van vastgoed-, project en/of gebiedsontwikkeling opereert ofwel een combinatie van marktpartijen die zich verenigd hebben.

Koopovereenkomst	De tussen Geselecteerde Inschrijver en WDA nog te sluiten overeenkomst ter zake de verkoop van de sociale huurwoningen door Geselecteerde Ontwikkelaar aan WDA.
Lib	Luchthavenindelingsbesluit Schiphol.
Meanderende bebouwingscontour	Een bebouwingscontour (zie definitie) die geen harde, rechte lijn is maar een organische lijn is die flexibel geïnterpreteerd kan worden en de mogelijkheid biedt om enigszins af te wijken. In dit geval, in Vrouwenakker-West betekent dit dat delen van het gebied buiten de bebouwingscontour bebouwd kunnen worden met woningen om zo tot een meer organische overgang tussen bebouwd gebied en de groene dorpsrand ontstaat.
Minimaal grondbod	De ondergrens als acceptabel grondbod, uitgedrukt in euro's, die de gemeente Nieuwkoop stelt aan de grondbieding als onderdeel van de aanbesteding.
Niet-geselecteerde Inschrijver	De Inschrijver waarvan na het doorlopen van de tweede stap van de tweede fase, de Dialoog- en Gunningenfase niet wordt geselecteerd en waarmee een Wachtkamerovereenkomst wordt gesloten.
Opgave	Het geheel van de aanbesteding, bestaande uit ontwerp en van de wijk, participatie, realisatie van opstalontwikkeling en inrichting, bouw- en woonrijp maken alsmede de bijbehorende planologische procedure zoals beschreven in deze leidraad.
PvE	Programma van Eisen van de gemeente Nieuwkoop de datum 2014. Deel I van dit PvE is van toepassing. Deel II van dit PvE is niet langer van toepassing en is vervangen door het Handboek Openbare Ruimte d.d. 9 februari 2022.
PVE WDA	Het Programma van Eisen van Stichting Woondiensten Aarwoude zoals ten behoeve de sociale huurwoningen zoals is opgenomen in de bijlagen bij deze leidraad.
Realisatieovereenkomst	De overeenkomst die wordt gesloten tussen Geselecteerde Inschrijver en de gemeente Nieuwkoop en overeenkomstig bijlage C2 bij deze leidraad'.
Samen beslissen	Een participatievorm waarin samen besluiten worden genomen over een opgave. Indien er harde voorwaarden en/of kaders zijn, moeten die in het besluit worden meegenomen.
Samen handelen	Een participatievorm waarin men elkaar actief op zoekt om het plan samen verder uit te werken en uit te voeren. Met elkaar wordt bepaald wie welk deel van de uitvoering van de Opgave voor zijn rekening neemt.
Samenwerkingsovereenkomst	De overeenkomst die tussen Geselecteerde Inschrijver en WDA wordt gesloten waarin de samenwerking en afspraken tussen partijen wordt vastgelegd, overeenkomstig de bijlage bij deze leidraad', met als doel om te komen tot sluiting van de Koopovereenkomst ter zake de verkoop van de sociale huurwoningen door Geselecteerde Inschrijver aan WDA.

Selectiecommissie	De vooraf samengestelde en beschreven commissie van procesmanagers, vakspecialisten en externe adviseurs, voorgezeten door een onafhankelijke voorzitter en ondersteund door een secretaris, die als commissie behept is met de beoordelingen in de Selectiefase.
Selectieleidraad	Deel I van deze leidraad waarin de waarin de Selectiefase van de aanbesteding wordt beschreven.
SO	Schetsontwerp.
VO	Voorlopig Ontwerp.
VVGB	Verklaring van geen bezwaar.
Wachtkamerovereenkomst	De overeenkomst die wordt afgesloten met de Niet-Geselecteerde Inschrijver, overeenkomstig bijlage C4 bij deze leidraad'.
WDA	Woningcorporatie Stichting Woondiensten Aarwoude.
Wonen met Zorg	Wonen met zorgcomplex, als maatschappelijke functie, met een aantal wooneenheden, gericht op intramurale zorg.

1 Inleiding

Voor u ligt de Selectieleidraad en Dialoog- en Gunningenleidraad voor de nationale openbare aanbesteding voor planselectie voor Wonen in Vrouwenakker-West 2025.

Vrouwenakker-West is een nieuwbouwlocatie in de kern Vrouwenakker, gelegen in de gemeente Nieuwkoop. Hier kunnen zeventig tot negentig woningen worden gerealiseerd. Het betreft zowel (sociale) huurwoningen als koopwoningen, inclusief Wonen met Zorg. De Visie op Wonen in Vrouwenakker-West 2025 biedt kaders voor ontwikkeling en realisatie.

Het doel van deze aanbesteding is: Het vinden van de voor de gemeente Nieuwkoop juiste marktpartij om de gronden in Vrouwenakker-West van de gemeente Nieuwkoop te kopen om deze vervolgens voor eigen rekening en risico te ontwikkelen tot een woonwijk en tenslotte de openbare ruimte over te dragen aan de gemeente Nieuwkoop. Hierbij dient tevens de gehele ruimtelijke procedure door de marktpartij uitgevoerd te worden.

Deze aanbestedingsprocedure is ingericht als concurrentiegericht dialoog en bestaat uit een Selectiefase en een Dialoog- en Gunningenfase. Deze leidraad is van toepassing voor beide fases.

Deel I, de Selectieleidraad, bevat in ieder geval die informatie die geïnteresseerden nodig hebben om te kunnen besluiten of ze een aanmelding indienen. Het doel van de Selectieleidraad is om de Selectieprocedure helder en eenduidig vast te leggen.

De Dialoog- en Gunningenleidraad wordt in Deel II beschreven. Het doel van de Dialoog- en Gunningenfase is om te komen tot Gunning van de Opgave middels beoordeling van ingediende Schetsontwerpen, terugselectering, het voeren van de dialoog en vervolgens te gunnen op basis van het geselecteerde Voorlopig Ontwerp aan de hand van de geformuleerde beoordelingscriteria.

1.1 Leeswijzer

Deel I – De Selectieleidraad bestaat uit negen hoofdstukken. Hoofdstuk 2 bevat de aanleiding, doelstelling en visie op de locatie

- Hoofdstuk 3 beschrijft het proces van de aanbesteding inclusief planning en communicatie
- Hoofdstuk 4 brengt de Opgave nader in beeld
- Hoofdstuk 5 gaat in op Uitsluitingseisen, Geschiktheidseisen en Selectiecriteria
- Hoofdstuk 6 beschrijft Selectiecriteria
- Hoofdstuk 7 gaat in op de aanmelding voor selectie
- Hoofdstuk 8 beschrijft de beoordeling en bijbehorende procedure
- Hoofdstuk 9 gaat in op de procedurele voorwaarden

In Deel II – In de Dialoog- en Gunningenleidraad zijn vijf hoofdstukken opgenomen.

- Hoofdstuk 10 geeft de inleiding op de Dialoog- en Gunningenfase
- Hoofdstuk 11 beschrijft de opzet van de Dialoog- en Gunningenfase
- Hoofdstuk 12 gaat in op de selectie en beoordeling in de Dialoog- en Gunningenfase
- Hoofdstuk 13 beschrijft de overeenkomsten die gesloten zullen worden
- Hoofdstuk 14 geeft inzicht in de procedure na het sluiten van de overeenkomsten

In deze leidraden wordt verwezen naar een aantal bijlagen. Deze zijn alle beschikbaar gesteld via TenderNed. De bijlagen zijn ingedeeld in vier categorieën en per categorie op alfabetische orde.

De bijlagen met een asterisk (*) zijn documenten die u, afhankelijk van de fase van de aanbesteding en indien van toepassing, behoort in te dienen.

A - Procedure en inhoudelijke bijlagen

- Bijlage A1 Aanmeldingsformulier Selectiefase *
- Bijlage A2 Aanmeldingsformulier Locatiebezoek *
- Bijlage A3 Inschrijfformulier Schetsontwerp Dialoog- en Gunningenfase *
- Bijlage A4 Biedingen- en Indieningsbrief Voorlopig Ontwerp Dialoog- en Gunningenfase *
- Bijlage A5 Bodemrapportage
- Bijlage A6 Combinatieverklaring *
- Bijlage A7 Dialooggesprekken Indiening onderwerpen *
- Bijlage A8 Fiscale aspecten: Notitie Vrouwenakker
- Bijlage A9 Format Referentie projecten *
- Bijlage A10 Herbestemmingsinformatie Aanduiding D&E
- Bijlage A11 Inspectie Leefomgeving & Transport: Verklaring inzake Bebouwingscontour
- Bijlage A12 Participatie onderwerpen: Indiening participatieonderwerpen
- Bijlage A13 QuickScan Aerial berekeningen
- Bijlage A14 QuickScan Omgevingsdienst
- Bijlage A15 Sonderingsrapportage
- Bijlage A16 UEA *
- Bijlage A17 Verklaring Beroep op derden *
- Bijlage A18 Verklaring Provincie Maatwerk planregels inzake Bebouwingscontour
- Bijlage A19 Participatie & informatie Vrouwenakker
- Bijlage A20 Verkeersoplossing ontsluiting Nieuwveens Jaagpad
- Bijlage A21 WDA: Programma van Eisen
- Bijlage A22 WDA: Stiko model

B - Beleidsmatige bijlagen

- Bijlage B1 Een leven lang spelen - Beleids- & Beheerplan Spelen 2025
- Bijlage B2 Handboek Openbare Ruimte d.d. 9-2-2022
- Bijlage B3 Parkeernormen nota gemeente Nieuwkoop 2021
- Bijlage B4 Programma van Eisen Nieuwkoop Deel I d.d. 2014
- Bijlage B5 Verordening Woonfonds Nieuwkoop 2022.
- Bijlage B6 Verordening doelgroepen woningbouw Nieuwkoop 2022.
- Bijlage B7 Visie op Wonen in Vrouwenakker-West 2025
- Bijlage B8 Zelfbewoningsplicht & antispeculatiebeding

C - Contractuele bijlagen

- Bijlage C1 Koopovereenkomst WDA
- Bijlage C2 Realisatieovereenkomst gemeente Nieuwkoop
- Bijlage C3 Samenwerkingsovereenkomst WDA
- Bijlage C4 Wachtkamerovereenkomst gemeente Nieuwkoop

D – Kaarten als bijlagen

- Bijlage D1 Basiskaart locatie plangebied Vrouwenakker-West
- Bijlage D2 Algemene kenmerken plangebied Vrouwenakker-West
- Bijlage D3 Civieltechnische kenmerken plangebied Vrouwenakker-West
- Bijlage D4 Infrastructurele kenmerken plangebied Vrouwenakker-West
- Bijlage D5 Open DWG bestand plangebied Vrouwenakker-West
- Bijlage D6 Ruimtelijke kenmerken en aandachtspunten plangebied Vrouwenakker-West

1.2 Disclaimer

De gemeente Nieuwkoop behoudt zich te allen tijde het recht voor om de aanbestedingsprocedure op te schorten, te staken en/of niet tot gunning over te gaan. De gemeente is daarbij op geen enkele wijze gehouden tot enigerlei vergoeding van gemaakte kosten of gedeelde inkomsten van geïnteresseerden. Noch is Gemeente in dat geval gehouden tot het aangaan van een overeenkomst dan wel het continueren van de onderhandelingen hierover.

DEEL I – SELECTIELEIDRAAD

Buiten Wonen Binnen de Randstad:

Wonen op de grens tussen rust en reuring



2 Aanleiding, doelstelling en visie op locatie

In dit hoofdstuk worden de aanleiding van de Opgave alsmede de motivering en doelstellingen van de aanbesteding beschreven. Ook wordt ingegaan op De Visie op Wonen in Vrouwenakker-West 2025.

2.1 Aanleiding

De gemeente Nieuwkoop bezit circa 3,5 hectare aaneengesloten, en ontsloten, gronden. Deze gronden zijn in de loop der tijd door de gemeente Nieuwkoop verworven met als doel te zijner tijd te ontwikkelen als woningbouwlocatie. Er is een grote behoefte aan woningbouw bij diverse doelgroepen in de kern Vrouwenakker maar met name onder starters en jongeren. Deze behoefte is er ook binnen de gehele gemeente Nieuwkoop.

De demografische opbouw van Vrouwenakker is bovendien, mede door vergrijzing en ontgroening, uit balans. Om deze balans te herstellen is een meer gevarieerd en evenwichtiger woningbestand in Vrouwenakker wenselijk.

De locatie is in het provinciaal omgevingsbeleid aangemerkt als bouwlocatie en is gelegen binnen de contouren van het Luchthavenindelingsbesluit (Lib) Schiphol. Om deze reden is vastgelegd dat woningbouw binnen een termijn van tien jaar na vaststelling van dit Besluit moet plaatsvinden, derhalve voor september 2026. Dit houdt in dat er voor dat moment een Bestemmingsplan dient te zijn vastgesteld, dat er een Omgevingsvergunning is verleend en dat beiden onherroepelijk zijn. Bovendien moet er gestart zijn met de bouw en dient deze al enige vordering te hebben. De druk op de tijdlijn is daarmee groot. Mede vanwege de noodzaak om op relatief korte termijn tot realisatie van woningbouw te komen, is ervoor gekozen om de gehele Opgave, bestaande uit het ontwerp van de wijk, sanering, bouwrijp maken, opstalontwikkeling alsook woonrijp maken in zijn geheel uit te besteden. Het doorlopen van de planologische procedure en participatie liggen eveneens bij de Gegunde Inschrijver.

2.2 Motivering en doelstelling Opgaveomschrijving aanbestedingsprocedure

Deze Aanbesteding wordt uitgevoerd als Nationale openbare aanbesteding volgens de Aanbestedingenwet 2012. Hiervoor is gekozen omdat het de verkoop van grond betreft die in het bezit van de gemeente Nieuwkoop is, waarvoor naar verwachting meerdere partijen belangstelling hebben. De grondbeginselen gelijkheid, objectiviteit, transparantie, non-discriminatie en proportionaliteit worden in acht genomen.

De Opgave bestaat uit het ontwerpen van de wijk, de sanering van de bodem alsmede bouw- en woonrijp maken van openbare ruimte. Deze worden alle aangemerkt als een 'werk' in de zin van de Europese aanbestedingsrichtlijn. Daarnaast betreft de Opgave de realisatie van het gehele programma. De realisatie van woningbouw valt buiten het aanbestedingsplichtig werk maar maakt wel integraal onderdeel uit van deze Opgave. Ook het doorlopen van de planologische procedure en participatie behoren tot de Opgave.

Deelname aan de Selectiefase is vrij voor alle Geïnteresseerden. In de Selectiefase worden maximaal vier Gegadigden geselecteerd voor deelname aan de Dialoog- en Gunningenfase van deze aanbesteding.

De locatie is fors geluidsbelast als gevolg van vliegverkeer wat zijn weerslag kan hebben op de leefomgevingskwaliteit. In hoofdstuk 4 wordt hier nader op ingegaan. Gezien de complexiteit ten aanzien van geluidsadaptiviteit als onderdeel van de uitvraag, is gekozen voor een concurrentiegericht dialoog als onderdeel van de aanbestedingsprocedure.

De doelstelling van de Gemeente is om, middels een aanbestedingsprocedure, te komen tot selectie van een marktpartij die de locatie ontwikkelt tot een woningbouwlocatie met een gezonde leefomgevingskwaliteit die aansluit op de kaders en visie zoals vastgelegd in De Visie op Wonen in Vrouwenakker-West 2025 en staand beleid. In de aanbesteding wordt beoordeeld op zowel kwalitatieve als kwantitatieve criteria. 85 procent van de beoordeling is op kwaliteitscriteria ten aanzien van het ontwerp en het proces en 15 procent wordt beoordeeld op basis van een grondbod waarbij sprake is van een ondergrens, ook wel het Minimale grondbod genoemd.

2.3 Visie op locatie

Op 3 februari 2022 heeft de raad De Visie op Wonen in Vrouwenakker-West 2025 vastgesteld. Hierna wordt gesproken over De Visie. De Visie is, samen met staand beleid, kaderstellend voor de Opgave en is opgenomen in de bijlagen.

In het kort is De Visie op Wonen in Vrouwenakker-West 2025 samengevat in de 4G's: Gezond, Gezamenlijk, Groen en Geluid. Deze vier G's vormen de basis en bij het ontwerpen en ontwikkelen dienen deze centraal te staan van het begin tot het eind.

2.3.1 4G's centraal in de Visie op Wonen in Vrouwenakker-West 2025

In De Visie op Wonen in Vrouwenakker-West 2025 staan de 4G's centraal: *Groen – Gezond – Geluid – Gezamenlijk* (figuur 1). Deze aspecten zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden en vormen gevierende kern van De Visie. Deze zijn leidend voor keuzes en beperkingen. Aan de hand van deze 4G's wordt De Visie onderstaand kernachtig beschreven.



Figuur 1 De 4G's uit De Visie op Wonen in Vrouwenakker-West 2025

Groen

Vrouwenakker-West wordt letterlijk een groene wijk, passend bij het landelijke karakter van de locatie. Groene inrichting van het openbaar gebied met toepassing van bomen, maar ook een hoge mate van biodiversiteit. Het groen komt nadrukkelijk terug op en aan de bebouwing. Het uitgangspunt is dat meer dan driekwart van alle gebouwen groene daken heeft. Te denken valt aan mossedumdaken maar ook andere groen beplante daken zijn mogelijk. Bruine daken worden uitgesloten. Toepassing van zo mogelijk groene gevels wordt aangemoedigd. Rieten daken is een aanvullend alternatief naast groene daken. In het te ontwikkelen bestemmingsplan/omgevingsplan dient een maximum percentage aan verharding van de private tuinen opgenomen te worden. Toepassing van veel groen biedt meekoppelkansen en dient meerdere doelen. Van aanwezigheid van veel en divers groen is bewezen dat dit bijdraagt aan de gezondheid, woningen en/of omgevingen verkoelt en bijdraagt aan biodiversiteit en klimaatadaptiviteit. Daarnaast heeft groen een geluidsabsorberend effect, dat van belang is op deze geluidsbelaste locatie. Dit was een van de aanleidingen om in te zetten op geluidsadaptatie middels (onder andere) groen.

Gezond

Gezondheid is een groot goed. In Vrouwenakker-West wordt gestreefd naar een gezonde, duurzame en daarmee toekomstbestendige leefomgeving. Bij gezondheid gaat het om de balans tussen fysieke, sociale en mentale gezondheid. Aandachtspunten in Vrouwenakker-West voor een positieve bijdrage aan deze gezondheid zijn: ruimte voor ontmoeten, ruimte voor bewegen, groene en biodiverse leefomgeving, geluidsabsorberende maatregelen en veiligheid.

Een veilige leefomgeving stimuleert ontmoeten, bewegen (sport en spel) en draagt bij aan gezondheid. Een kwalitatief hoogwaardige, groene en prettige omgeving nodigt jeugd én volwassenen uit tot sport, spel en ontmoeting. Ontmoeting stimuleert sociale cohesie. Eén van de ambities van Vrouwenakker-West is een 'Hart van Vrouwenakker': een centrale groene plek in de openbare ruimte van de wijk die als ontmoetingsplaats kan fungeren, voor de nieuwe én huidige inwoners van Vrouwenakker. Ontmoeting en sociale cohesie dragen bij aan een veilige, gezonde en aangename leefomgeving.

Geluid

Geluidshinder is impactvol. Binnen de gemeente Nieuwkoop is geluid als gevolg van vliegverkeer altijd actueel. Vrouwenakker-West ligt in de route van de Aalsmeerbaan van Schiphol en is daarmee geluidsbelast, met name op de zuidgevels van bebouwing. Juist daarom staat geluid centraal in De Visie middels drie uitgangspunten:

1. Geluidabsorptie: Geluidabsorptie door toepassing van groen, absorberende materialen en inrichting. Niet alleen in openbaar gebied maar juist ook in de ontwerpen van de te bouwen woningen.
2. Voorkomen van extra geluidsbelasting: Installaties (koelen, verwarmen) die geluid produceren zijn niet toegestaan. Harde geluidreflecterende materialen worden zo veel mogelijk vermeden.

3. Beleving van geluidshinder: Maatregelen die de beleving van geluidshinder tegengaan. Het gaat hierbij niet om meetbare, technische geluidshinder maar de beleving van geluid door keuzes te maken inzake inrichting en materialisatie in het gebied, zowel de openbare ruimte als privaat onbebouwd terrein.

Gezamenlijk

De sociale cohesie in Vrouwenakker is nu groot met net geen 300 inwoners en tegelijkertijd is er geen gezamenlijke ontmoetingsplaats, anders dan de picknicktafel bij de brug over de Amstel.

Gezamenlijkheid staat als een van de vier G's centraal in De Visie. Met de komst van circa 70 tot 90 nieuwe woningen wordt Vrouwenakker fors vergroot in aantallen woningen. De ambitie is om het gebied straks een centraal "hart" te geven dat zowel voor huidige als toekomstige inwoners een groene ontmoetingsplaats in de openbare ruimte zal zijn. Naar deze ontmoetingsplek zal in het vervolg verwezen worden als Het Hart van Vrouwenakker.

De vier G's zijn ook duidelijk terug te zien in figuur 2. Dit figuur toont de kaders vanuit beleid, regelgeving en De Visie en de eisen, de wensen en de aandachtspunten voor de Opgave van Vrouwenakker-West.



Figuur 2 Bouwstenen Huisje Kaders, eisen en wensen Vrouwenakker-West

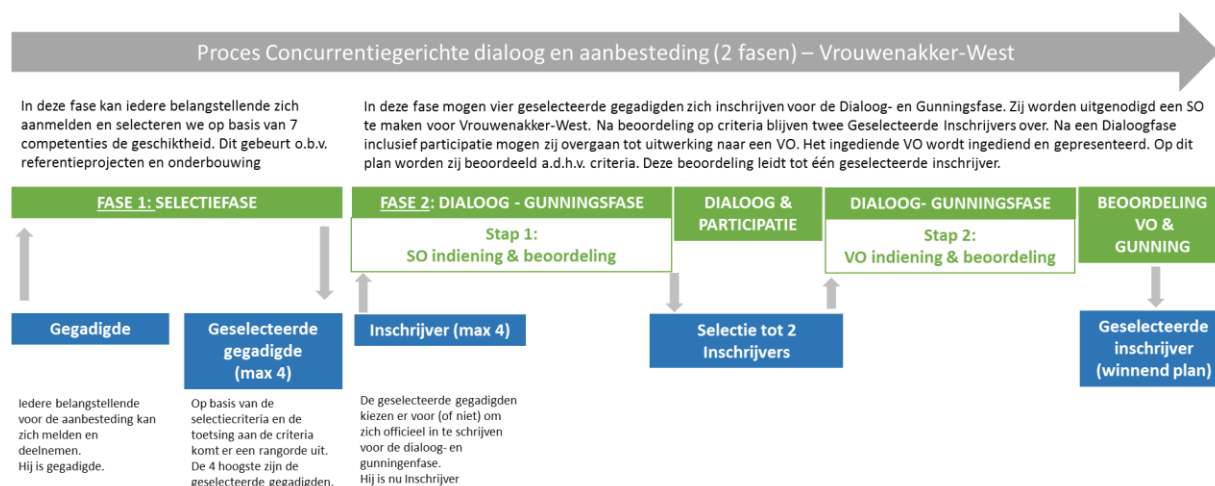
LEGENDA CRITERIA VROUWENAKKER-WEST	
EIS	WENS
EIS BELEID & VISIE	AANDACHTSPUNT

3 Proces aanbesteding

De aanbesteding wordt uitgezet in de vorm van een concurrentiegerichte dialoog. In dit hoofdstuk worden het proces, de planning en de communicatie beschreven.

3.1 Proces in fases

De procedure bestaat uit twee fases: Deel I de Selectiefase en Deel II de Dialoog- en Gunningenfase. Deze procedure neemt circa zeven maanden in beslag. Op basis van de criteria uit de Selectieleidraad zullen maximaal vier Gegadigden die zich hebben geprofileerd ten aanzien van de Opgave, worden geselecteerd. Figuur 3 geeft dit proces schematisch weer.



Figuur 3 Procedure en faseplanning aanbesteding Vrouwenakker-West

3.2 Twee Leidraden voor twee fasen

Bij beide fasen hoort een Selectieleidraad. Deel I betreft de Selectieleidraad. Deel II betreft de Dialoog- en Gunningenleidraad. Deze worden onderstaand kort toegelicht. Beide delen zijn opgenomen in deze leidraad.

3.2.1 Selectiefase en -leidraad

Iedere geïnteresseerde partij die voldoet aan de aanmeldingscriteria, mag een aanmelding indienen. De Selectieleidraad bevat de aanleiding, doelstelling en visie op de locatie en beschrijft het proces van de aanbesteding inclusief planning en communicatie.

Daarnaast wordt de Opgave nader in beeld gebracht. Vervolgens worden de Uitsluitingseisen, Geschiktheidseisen en Selectiecriteria beschreven. Verder wordt ingegaan op de aanmelding voor Selectie en wordt de beoordeling en bijbehorende procedure met de procedurele voorwaarden besproken.

Ingediende aanmeldingen worden beoordeeld door een Selectiecommissie. Op basis van de criteria van de Selectieleidraad worden maximaal vier Gegadigden geselecteerd. Deze criteria staan in 5.2 benoemd en zijn nader uitgewerkt in hoofdstuk 6.

3.2.2 Dialoog- en Gunningenfase en -leidraad

Na de Selectiefase ontvangen de Geselecteerde Gegadigden een uitnodiging tot inschrijving voor een Schetsontwerp. De ingediende Inschrijvingen worden vervolgens beoordeeld waarna terugselectie van vier naar twee Inschrijvers plaatsvindt. Aansluitend vindt de Dialoog plaats waarna een Voorlopig Ontwerp behoort te worden ingediend. Deze wordt eveneens beoordeeld. De beoordeling leidt tot definitieve selectie van een Geselecteerde Inschrijver.

De Dialoog- en Gunningenleidraad bij deze fase geeft de inleiding op de Dialoog- en Gunningenfase en beschrijft de procedure, de beoordeling in de Dialoog- en Gunningenfase en de contractvorming.

3.3 Overeenkomsten

Met de Geselecteerde Inschrijver wordt vervolgens een Realisatieovereenkomst gesloten, waarin afspraken worden gemaakt over onder andere, doch niet uitsluitend, de afname van de gronden van de gemeente, afspraken ten aanzien van stedenbouwkundig ontwerp, planologische procedure, bouw- en woonrijp maken, de realisatie van de woningen en de teruglevering van de openbare ruimte aan de gemeente. Het vastgestelde model van de voornoemde overeenkomst is bij de Gunningsleidraad gevoegd, waarbij de Geselecteerde Gegadigden in het kader van de gunningsprocedure vragen kunnen stellen ten tijde van de Dialoog- en Gunningenfase.

Met de Niet-geselecteerde Inschrijver wordt een Wachtkamerovereenkomst gesloten.

De afspraken met woningcorporatie Woondiensten Aarwoude (WDA) ten aanzien van de voor hen te realiseren huurwoningen worden gelijktijdig vastgelegd in de Samenwerkingsovereenkomst tussen WDA en de Geselecteerde Inschrijver. De Koopovereenkomst tussen WDA en de Geselecteerde Inschrijver komt eerst tot stand nadat wordt voldaan aan de voorwaarden zoals benoemd in de Samenwerkingsovereenkomst.

In hoofdstuk 13 wordt nader ingegaan op de overeenkomsten. De bovengenoemde overeenkomsten zijn allen opgenomen in de bijlagen.

3.4 Planning

Onderstaand schema geeft de planning weer van Fase 1, de Selectiefase van de aanbestedingsprocedure. Van Inschrijvers wordt verwacht dat zij beschikbaar zijn op de genoemde data tussen in ieder geval 09.00 en 17.00 uur.

De planning van de Dialoog- en Gunningenfase, fase 2, is opgenomen in Deel II van de leidraad.

FASE 1: SELECTIEFASE		
	Selectiefase	Datum
	Publicatie Aanbesteding	Maandag 28 november
2,5 maand	Uiterlijke aanmelding locatiebezoek (12.00)	Woensdag 7 december '22
	Locatie bezoek 10.30 – 13.00 uur (aanmelding verplicht)	Maandag 12 december '22
	Sluitingstermijn voor indienen vragen (12.00 uur)	Donderdag 15 december '22
	Verzenden Nota van Inlichtingen aanmeldingsfase	Vrijdag 23 december '22
	Sluitingstermijn voor aanmelding Gegadigden (12.00 uur)	Donderdag 19 januari '23
	Beoordeling aanmeldingen	t/m maandag 30 januari '23
	Bekendmaking selectie Gegadigden	Donderdag 2 februari '23
	Definitief selectieresultaat (na 7 kalenderdagen bezwaartermijn)	Maandag 13 februari '23

3.5 Communicatie

De Aankondiging en Publicatie van deze Opdracht via TenderNed heeft op 28 november 2022 plaatsgevonden. Voor deelname aan de Aanbesteding dient de Gegadigde de gevraagde stukken in te dienen middels het uploaden van alle documenten in TenderNed.

De Aanmelding dient uiterlijk op de datum conform de planning uit paragraaf 3.4 te worden ingediend en daarbij dienen alle stukken middels een gecomprimeerd bestand te worden aangeleverd (.ZIP of .RAR) met als bestandsnaam: "Aanmelding Selectie Vrouwenakker West - [naam Gegadigde]".

Communicatie met betrekking tot deze aanbestedingsprocedure vindt enkel en alleen plaats via TenderNed. Geïnteresseerden zijn dan ook verplicht de aanmelding via TenderNed volledig digitaal te doen. Het benaderen van bestuurders en/of medewerkers van de Aanbestedende dienst en/of leden van de Selectiecommissie over deze aanbesteding is strikt verboden en kan tot directe uitsluiting van deelname aan de aanbestedingsprocedure leiden. Hoewel het leggen van contact niet is toegestaan is het noemenswaardig dat Renate Schultz-Zuidgeest de verantwoordelijke procesmanager gebiedsontwikkeling woningbouw is. Aan informatie anders dan via TenderNed verstrekt kunnen geen rechten worden ontleend.

Met het verzenden van de aankondiging is de procedure gestart.

Op 12 december 2022 zal van 10.30 uur tot 13.00 uur locatiebezoek mogelijk zijn. Aanmelding hiervoor is noodzakelijk en kan uiterlijk donderdag 8 december 12.00 uur. Het aanmeldformulier is opgenomen in de bijlagen.

De Aanbestedende dienst behoudt zich zonder meer en zonder tot enigerlei schadeplichtigheid gehouden te zijn (bijvoorbeeld voor gemaakte kosten en/of gederfde winst en/of interesten) het recht voor om gedurende de aanbestedingsprocedure de tijdsplanning eenzijdig te wijzigen. De bovenbeschreven planning, alsmede de overige termijnen die in de Selectieleidraad en in de Dialoog- en Gunningenleidraad zijn genoemd, zijn derhalve indicatief. De Gegadigden worden tijdig geïnformeerd over een eventuele wijziging in de planning middels publicatie op TenderNed. De wettelijk verplichte minimumtermijnen worden te allen tijde gerespecteerd door de Aanbestedende dienst.

Inzake de Selectiefase is één vragenronde ingepland. In de Dialoog- en Gunningenfase is eveneens één vragenronde ingepland middels een Dialooggesprek. Tot uiterlijk de genoemde data in de planning, om 12 uur, kunnen inhoudelijke vragen over de Selectieleidraad, Dialoog- en Gunningenleidraad en aanbestedingsprocedure via TenderNed worden gesteld.

De data waarop de Aanbestedende dienst de vragen ontvangt, zijn bepalend. Vragen die te laat zijn ingediend worden in principe niet beantwoord. Dit is enkel en alleen anders indien de Aanbestedende Dienst van mening is dat de vraag dusdanig belangrijk is dat beantwoording hiervan noodzakelijk is voor alle Gegadigden.

Op uiterlijk de genoemde data in de planning, om 12.00 uur, zullen de geanonimiseerde vragen door de Aanbestedende Dienst worden beantwoord. Deze worden beantwoord middels Nota's van Inlichtingen die door de Aanbestedende Dienst gepubliceerd worden op TenderNed.

Deze Nota's van Inlichtingen maken integraal onderdeel uit van de Aanbestedingstukken. Eventuele wijzigingen en aanvullingen op deze Selectieleidraad in de Nota van Inlichtingen worden door de Gegadigden onvoorwaardelijk geaccepteerd, net als het feit dat deze wijzigingen en aanvullingen prevaleren boven de bepalingen in deze Selectieleidraad.

De start van de Opgave is gepland vanaf de datum van ondertekening van de Realisatieovereenkomst tussen de Gemeente en de Geselecteerde Inschrijver. De Gemeente streeft ernaar de Realisatieovereenkomst uiterlijk binnen anderhalve (1,5) maand na gunning te sluiten.

4 De Opgave nader in beeld

In dit hoofdstuk worden de Opgave en de locatie nader toegelicht. Figuur 4 toont het totale plangebied in haar omgeving inclusief een ingezoomde versie met de aanduiding van de bebouwingscontour. Alle kaarten zijn eveneens opgenomen als bijlage, inclusief een open DWG bestand van het plangebied.



Figuur 4 Algemene kenmerken van plangebied Vrouwenakker-West

4.1 Civieltechnische kenmerken

Hieronder staat een opsomming van de civieltechnische kenmerken.

- Ongesaneerde en niet-bouwrijpe locatie. De grond wordt in deze staat geleverd. Rapportage van recent bodemonderzoek is beschikbaar en toont enkele BUS meldingen. De bodemrapportage is opgenomen als bijlage.
- Er is sprake van veengronden. Informatie over bodemsamenstelling middels sondering is beschikbaar. De rapportage is opgenomen in de bijlagen.
- De hoogte van het maaiveld is een afgeleide van de kruin van de weg (hoofdontsluiting) waarbij het uitgangspunt is dat minimaal 80 centimeter van het wegpakket van de weg droog ligt en aan de geformuleerde zettingseisen voldoet.
- Bouwpeil: Het bouwpeil mag niet lager liggen dan de kruin van de weg (hoofdontsluiting door de te realiseren woonwijk).
- Door het plangebied loopt een dijklichaam. Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft een dijkverzwaring gepland staan voor zowel het Nieuwveens Jaagpad als de Ringdijk (dit is de secundaire dijk in de polder). Dit onderhoud staat gepland voor 2023-2024. De werkzaamheden gaan hoogstwaarschijnlijk invloed hebben op de voorbereiding op de bouw van de woonwijk.

Figuur 5 onderstaand geeft waar mogelijk de civieltechnische kenmerken weer op de kaart.

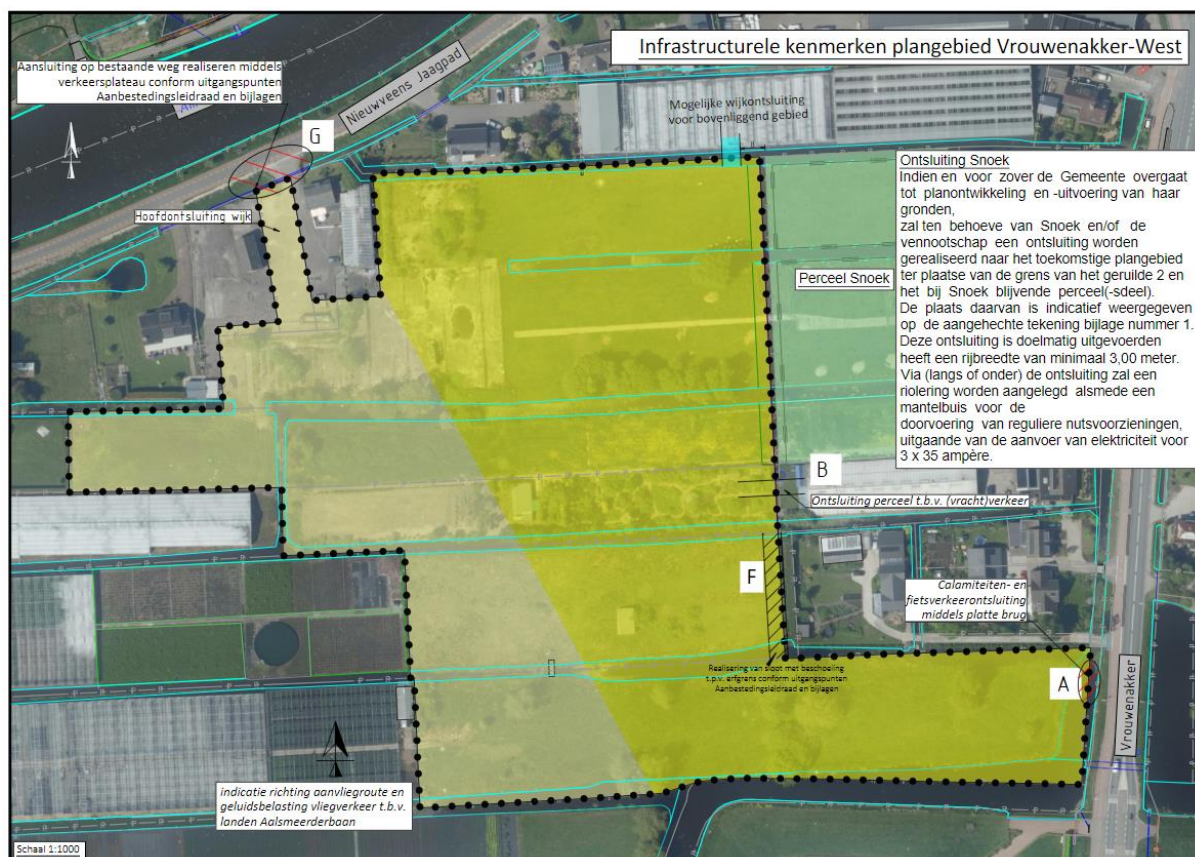


Figuur 5 Civieltechnische kenmerken plangebied Vrouwenakker-West

4.2 Infrastructurele kenmerken en kaders

- De hoofdontsluiting van de wijk komt aan de noordzijde en sluit aan op het Nieuwweens Jaagpad.
- Een fietsverkeer- en calamiteitenroute aan de zuidoostzijde van het plangebied dient te worden gerealiseerd (aanduiding A in figuur 6).
- Er is een minimaal drie meter brede verkeersontsluiting noodzakelijk bij aanduiding B ten behoeve van distributie van het aldaar gevestigde bedrijf. Deze ontsluiting dient bovendien voorzien te worden van diverse nutsvoorzieningen. De afspraken hieromtrent zijn opgenomen op de locatiekaart onderstaand.
- Ook de infrastructuur 'in de lucht' heeft invloed op deze locatie. De locatie is circa tien kilometer van de Aalsmeerbaan van Schiphol gelegen en is direct onder de aanvliegeroute gelegen. De locatie is daarmee geluidsbelast, met name op de zuidoriëntatie.
- Geluidsbelaste locatie en gedefinieerd in categorie 5 van het Luchtvaartindielingsbesluit.
- Aan de oostzijde van perceel, ter plaatse van aanduiding F dient een sloot gerealiseerd te worden die in aard en uitvoering aansluit op de recent gerealiseerde sloot enkele tientallen meters ten noorden (die ook dient als erfafscheiding) en aansluit op de bestaande sloot die de zuidgrens van het plangebied begrenst. Deze sloot is in aard, kwaliteit en uitvoering van minimaal dezelfde kwaliteit als de recent gerealiseerde sloot en is tenminste zes meter breed. Ter plaatse van de aansluiting op de naastgelegen grond van Vrouwenakker 16 zal de sloot één meter over de erfgrans met de bewoners van Vrouwenakker 16 reiken. De kosten voor realisatie van de sloot en beschoeiing zijn in zijn geheel onderdeel van de Opgave.

Figuur 6 onderstaand geeft waar mogelijk de infrastructurele kenmerken weer op de kaart.



Figuur 6 Infrastructurele kenmerken plangebied Vrouwenakker-West

4.3 Ruimtelijke procedure en aandachtspunten

- Het huidig plangebied is tot stand gekomen door een grondruil in 2021. Een deel van de juridische eigendommen wordt feitelijk geleverd op uiterlijk 1 juli 2023. Deze gronden zijn aangegeven op de Plangebiedkaart met aanduiding C op onderstaande kaart.
- Bestemmingswijziging ten aanzien van twee aangrenzende percelen dient meegenomen te worden in bestemmingsplan- en/of Omgevingsplanprocedure.
 - De kavel aangeduid met D in figuur 7, die tevens ontsloten wordt via het plangebied, dient in de bestemmingsplan- of omgevingsplanprocedure voor het plangebied omgezet te worden in de enkelbestemming Tuincentrum met bijbehorende bouwhoogte.
 - De kavel aangeduid met E in figuur 7, die ontstaan is voor grondaankoop voor de ontsluiting van het plangebied op het Nieuwveens Jaagpad, dient in het bestemmingsplan/omgevingsplan gewijzigd te worden naar Wonen.
- Eisen uit de kaderstellende Visie zullen te zijner tijd publiekrechtelijk worden geborgd door deze op te nemen in het bestemmingsplan/omgevingsplan. Daarnaast dienen eisen die privaatrechtelijk bezit betreffen ook privaatrechtelijk vastgelegd te worden in afspraken en/of overeenkomsten met partijen, zoals kopers van woningen. Voorbeelden van verankering in bestemmingsplan/omgevingsplan en/of bijvoorbeeld koop-aannemingsovereenkomsten zijn de eis voor realisatie en/of instandhouding van groene daken en de verplichting van een maximale verharding van private terreinen.

Figuur 7 onderstaand geeft waar mogelijk de ruimtelijke aandachtspunten ten behoeve van (planologische) procedures weer op de kaart.



Figuur 7 Ruimtelijke kenmerken en aandachtspunten plangebied Vrouwenakker-West

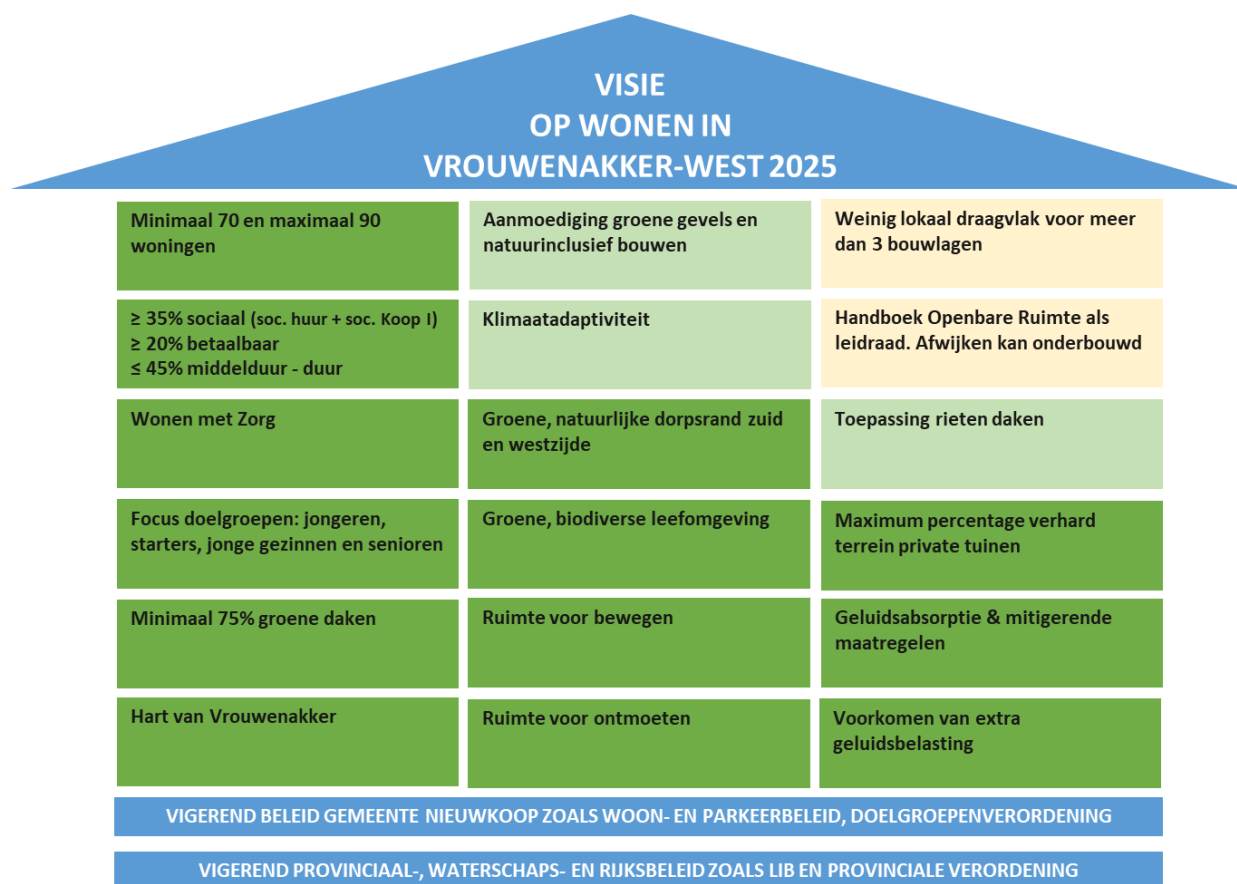
4.4 Uitgangspunten kwaliteit Openbare Ruimte

De gemeente Nieuwkoop heeft uitgangspunten geformuleerd ten aanzien van (civiel)technische randvoorwaarden. In het Handboek Openbare Ruimte d.d. 9 februari 2022 zijn technische eisen en randvoorwaarden opgenomen die als uitgangspunt dienen. Samen met Deel I uit het Programma van Eisen gemeente Nieuwkoop (2014) (PvE) dienen deze als uitgangspunten genomen te worden. Dit handboek en het PvE is opgenomen in de bijlagen. Aanvullend wordt verwezen naar 'Een leven lang spelen – Beleids- & Beheerplan Spelen 2025. Deze is opgenomen in de bijlagen.

Van de uitgangspunten uit het Handboek Openbare Ruimte en PvE gemeente Nieuwkoop kan zonder meer worden uitgegaan. Afwijken van dit Handboek Openbare Ruimte en PvE gemeente Nieuwkoop is uiteraard mogelijk, vermits minimaal dezelfde technische kwaliteit en beheerbaarheid wordt bereikt waarbij het uitgangspunt financieel realistische beheerbaarheid is. Onderbouwing van afwijking van de uitgangspunten uit dit handboek wordt gevraagd. Na de Gunning wordt de Geselecteerde Inschrijver geacht in gesprek te gaan met de afdeling Beheer Openbare Ruimte ten aanzien van het ontwerp en de voorgenomen uitvoering. Voor afwijkingen van het handboek dient toestemming van BOR te worden verkregen. Dit is omdat afwijkingen uiteindelijk de goedkeuring van de gemeente behoeven indien de uiteindelijke openbare ruimte door de gemeente overgenomen wordt.

4.5 Kaders en criteria als eis, wens en aandachtspunt

De criteria als kaders, eisen, wensen en aandachtspunten zijn op hoofdlijnen in onderstaande figuur 8 weergegeven. Nadere uitwerking en toelichting is terug te vinden in de desbetreffende documenten, beleidsstukken en regelgeving. Dit overzicht is noch compleet noch limitatief.



Figuur 8 Bouwstenen Huisje met kaders, eisen, wensen en aandachtspunten Vrouwenakker-West

LEGENDA CRITERIA VROUWENAKKER-WEST	
EIS	WENS
EIS BELEID & VISIE	AANDACHTSPUNT

4.6 Belangrijke informatie

Er wordt aandacht gevraagd voor een tiental onderwerpen. Deze worden onderstaand besproken. Waar nodig wordt naar bijbehorende bijlagen verwezen.

4.6.1 Bebouwingscontour

Het totale plangebied is ruim 3,5 hectare. Van deze 3,5 hectare valt circa 2,33 hectare binnen de bebouwingscontour en is gedefinieerd als Bestaand Stads- en Dorpsbied in de Provinciale verordening Zuid-Holland. Circa 1,22 hectare van het plangebied valt buiten de bebouwingscontour.

Na overleg met, en beoordeling door de Provincie Zuid-Holland is het mogelijk om 70 (zeventig) tot 90 (negentig) woningen te realiseren waarvan achttien (18) tot twintig (20) woningen buiten de bebouwingscontour mogen worden gerealiseerd. Hierbij is het uitgangspunt dat deze achttien tot twintig woningen 'meanderen' langs de bebouwingscontour en dat zowel de zuidgrens als de westgrens van het plangebied groene en natuurlijke randen krijgt. Concreet betekent dit dat deze achttien tot twintig woningen zich, hoewel buiten de bebouwingscontour gelegen, in het gebied nabij de bebouwingscontour bevinden. Er is hiervoor geen nieuwe harde grens, of gebied, benoemd door provincie of ILT. Op deze wijze ontstaat een meer natuurlijke overgang tussen bebouwd en onbebouwd gebied en worden de gewenste groene dorpsranden aan de zuid- en westzijde geborgd.

Deze mogelijkheid is ontstaan door aan te haken op de mogelijkheid tot maatwerk ten aanzien planregels conform artikel 6.34 van de Provinciale Verordening. De beoordeling van de provincie is opgenomen in de bijlagen.

Met de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) heeft eveneens overleg plaatsgevonden en is middels een verzoek om een Verklaring van Geen Bezwaar (VVGB) een beoordeling gegeven. Ook de ILT ziet dat het mogelijk is om deze achttien tot twintig woningen buiten de bebouwingscontour te realiseren. De beoordeling van de ILT is opgenomen in de bijlagen.

De bebouwingscontour is opgenomen in figuur 4.



Meanderende bebouwingscontour

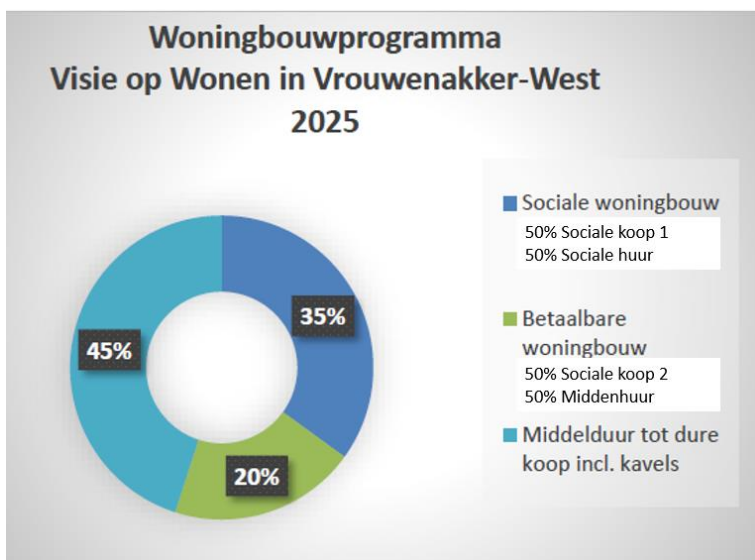
Een bebouwingscontour die geen harde, rechte lijn is maar een organische lijn is die flexibel geïnterpreteerd kan worden en de mogelijkheid biedt om enigszins af te wijken.

In dit geval, in Vrouwenakker-West betekent dit dat delen van het gebied buiten de bebouwingscontour bebouwd kunnen worden om zo tot een meer organische overgang tussen bebouwd gebied en de groene dorpsrand ontstaat.

In de praktijk geeft dit de mogelijkheid om tot 6000 vierkante grond buiten de contour, op meanderende wijze, toe te voegen, specifiek voor woondoeleinden.

Tip: Zie ook bijlage A8

4.6.2 Afspraken woningbouwprogramma



Figuur 9 Woningbouwprogramma uit De Visie nader gespecificeerd

In De Visie is een woningbouwprogramma gedefinieerd in percentages. In figuur 9 wordt het woningbouwprogramma weergegeven met de verduidelijking ten aanzien van de term Sociale Koop en hoe deze bedoeld is in De Visie.

Hierbij wordt, net als in de Doelgroepenverordening van de gemeente Nieuwkoop, aangesloten bij de onderverdeling van de term Sociale koop zoals opgenomen in de artikel 7ad lid 1 van Besluit Uitvoering Crisis- en herstelwet. De gemeente Nieuwkoop hanteert Sociale koop 1 en Sociale koop 2. De prijsgrenzen (prijspeil 2022) en de van toepassing zijnde indexatie zijn terug te vinden in de doelgroepenverordening.

De gemeente Nieuwkoop heeft grondprijzafspraken en prestatieafspraken gemaakt met woningcorporaties. Deze zijn weergegeven in figuur 10. Ten aanzien van de locatie Vrouwenakker-West zijn afspraken gemaakt met Woondiensten Aarwoude (WDA) inzake een woningbouwprogramma voor sociale huurwoningen. Op grond van deze afspraken heeft WDA het (eerste) recht om de sociale huurwoningen die in het kader van de locatie Vrouwenakker-West worden ontwikkeld en gerealiseerd van de door de Geselecteerde Inschrijver te kopen en af te nemen.

Ten aanzien van realisatie en/of exploitatie van eventuele middenhuur woningen en Wonen met Zorg zijn geen afspraken gemaakt met WDA. De Geselecteerde Inschrijver en WDA kunnen na het sluiten van de Samenwerkingsovereenkomst de mogelijkheden ten aanzien van de verkoop van de middenhuur woningen door de Geselecteerde Inschrijver aan WDA bespreken. Het staat Geselecteerde Inschrijver ten aanzien van de middenhuurwoningen vrij afspraken te maken met een andere partij.

Voor wat betreft Wonen en Zorg geldt dat het aan de Geselecteerde Inschrijver is om afspraken te maken met een partij.

Ten aanzien van sociale en betaalbare woningbouw is voor de huurwoningen de Doelgroepenverordening (2022) van toepassing. Deze is opgenomen in de bijlagen.

Voor de sociale koopwoningen is ook de doelgroepenverordening van toepassing alsmede de Beleidsregels Nieuwkoop antispeculatiebeding en zelfbewoningsplicht van toepassing zijn. Deze zijn eveneens opgenomen in de bijlagen. De gemeente wenst met de Gegunde Inschrijver in gesprek te gaan over eventuele alternatieve, aanvullende constructies zoals koopgarant, koopstart of vergelijkbare regelingen, met als doel deze sociale koopwoningen bereikbaarder te maken voor starters en eveneens in de toekomst bereikbaarder te houden voor deze doelgroep.

Grondprijzafspraken Gemeente en Corporaties

Voor 2022 zijn de volgende grondprijzafspraken gemaakt met de corporaties:

- Gestapelde woning: € 16.500,-
- Grondgebonden woning € 20.500,-

Let op: Grondprijzafspraken 2022. Indexatie jaarlijks per 1 januari conform CPI CBS.

Figuur 10 Grondprijzafspraken

4.6.3 Wonen met Zorg

Het is de wens van de gemeente Nieuwkoop om binnen het plangebied, in het gedeelte buiten de bebouwingscontour, een Wonen met Zorg complex in te passen. Het opnemen van Wonen met Zorg (intramurale zorg) is een kaderstellend onderdeel van de uitvraag. De uitgangspunten hierbij zijn:

- Gebouw inclusief exploitatie van concept Wonen met Zorg
- Gericht op intramurale zorg (24 uurszorg) inzake psychogeriatrische zorg (PG) en/of een combinatie Psychogeriatrische en Somatische zorg;
- Waarbij minimaal 16 en maximaal 26 eenheden gevestigd zijn binnen één adres (maatschappelijke bestemming);
- Inclusief de bijbehorende parkeeroplossing op het eigen terrein;
- Met aandacht voor inpassing in de groene en landelijke omgeving;
- In bezit van een van de volgende certificaten of kan aantonen op minimaal gelijkwaardige wijze gecertificeerd te zijn:
 - ISO 9001
 - HKZ
 - NEN 15224
 - PREZO
- De Governance code Zorg wordt onderschreven en nageleefd, hiervoor wordt een vormvrije verklaring van de exploitant overlegd.

4.6.4 Participatie

De gemeente Nieuwkoop hecht aan participatie. In het proces voor de start van de aanbestedingsprocedure is informatie opgehaald via de dorpsraad van Vrouwenakker. Daarnaast heeft op 23 maart 2022 een informatiebijeenkomst plaatsgevonden waarbij meningen van inwoners van Vrouwenakker zijn opgehaald ten aanzien van gewenste woningen en ten aanzien van het Hart van Vrouwenakker. Deze informatie is gebundeld en opgenomen in de bijlagen.

Tussen stap 1 en stap 2 van de Dialoog- en Gunningenfase is een Dialoog met de inwoners van Vrouwenakker opgenomen als participatieonderdeel van de aanbesteding. Hier wordt in Deel II, de Dialoog- en Gunningenleidraad, nader op ingegaan.

Het is daarnaast aan de Geselecteerde Inschrijver om na Gunning participatie nadrukkelijk onderdeel te laten zijn van de verdere planuitwerking. Een participatieplan is dan ook onderdeel van de uitvraag. De gemeente Nieuwkoop heeft het online participatieplatform DenkMee in gebruik.

4.6.5 Hart van Vrouwenakker

Het Hart van Vrouwenakker zoals beschreven in De Visie is een gebied in de openbare ruimte voor zowel huidige als toekomstige inwoners van Vrouwenakker en dient ingericht te worden als gebied voor ontmoeten, bewegen en verblijven. De ambitie en kaders van het Hart van Vrouwenakker sluiten aan op de 4 G's (gezond, groen, gezamenlijk en geluid). De Visie gaat hier nader op in. Het Hart van Vrouwenakker is bedoeld voor zowel huidige als toekomstige inwoners van Vrouwenakker. Figuur 11 toont de kaders voor het Hart van Vrouwenakker.

4.6.6 Luchthavenindelingsbesluit & geluid

Het hele plangebied valt in de Lib5 zone van het Luchthavenindelingsbesluit Schiphol. Op grond van het bepaalde in het besluit is woningbouw niet toegestaan in deze zone, met uitzondering van locaties die gelegen zijn binnen de (rode) bebouwingscontour uit het (niet meer vigerende) Streekplan Zuid-Holland Oost zoals vastgesteld op 12 november 2003. Deze regeling is ook opgenomen in Provinciale verordening ruimte van Zuid-Holland.



Figuur 11 Kaders Hart van Vrouwenakker

Daarmee is woningbouw binnen de bebouwingscontour toegestaan vanuit rijks- en provinciale regelgeving mits uiterlijk in september 2026 een onherroepelijk bestemmingsplan/omgevingsplan van kracht is, een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend en met de bouw is gestart. Ten aanzien van noodzakelijke onderbouwing wordt verwezen naar de van toepassing zijnde regelgeving. Elders in deze leidraad is aangegeven dat een beperkt aantal woningen buiten de bebouwingscontour gebouwd kan worden en welke voorwaarden daarvoor geformuleerd zijn.

De locatie is geluidsbelast. Het gebied ligt in de aanliegroute van de Aalsmeerbaan van Schiphol waarmee met name de geluidsbelasting uit het zuiden, en daarmee op zuidgerichte gevels fors zal zijn. Er wordt gevraagd aandacht te besteden aan geluidsadaptief bouwen en het nemen van mitigerende maatregelen. Deze zijn eveneens verankerd in De Visie. De keuze voor minimaal 75 procent groene daken en aandacht voor toepassing van groen en bewuste materiaalkeuze ten aanzien van gevels en openbaar gebied, sluiten aan op de uitgangspunten van geluidsadaptieve ontwikkelingen. Ook wordt aandacht gevraagd voor geluid bij het maken van keuzes vanuit stedenbouwkundig oogpunt. Aandacht is mogelijkerwijs eveneens nodig voor gevels en bouwtechniek om de geluidshinder binnen in de woningen te beheersen. Geselecteerde Inschrijver zal te zijner tijd in de (ver)koopovereenkomsten met toekomstige kopers een aantal clausules opnemen ten aanzien van geluid in overleg met de gemeente Nieuwkoop, waaronder een zgn. rekenschapsbepaling.

4.6.7 Klimaatadaptiviteit & groen

De Visie stelt eisen en aandachtspunten ten aanzien van onder andere groen waarbij groen niet alleen een doel is maar tevens een instrument is om andere doelen te behalen, zoals bijvoorbeeld klimaatadaptatie, biodiversiteit en geluidsadaptatie. Daarnaast wordt het uitgangspunt gehanteerd dat voor private tuinen bij grondgebonden woningen er sprake is van een maximum percentage van het niet-bebouwde grondoppervlakte van de kavel dat verhard mag worden. Voor woningen op een kavel tot 350 vierkante meter is het percentage maximaal te verharden grondoppervlakte maximaal 65 procent. Voor woningen op kavels van meer dan 350 meter is het maximum percentage op 50 procent gesteld.

4.6.8 Parkeren

Inzake parkeren moet binnen het plangebied worden voldaan aan het geldend parkeerbeleid van de gemeente Nieuwkoop.

4.6.9 Stikstofdepositie

Er zijn twee QuickScan Aerial berekeningen uitgevoerd door bureau Tauw in 2022. Eén berekening is gemaakt op basis van 70 woningen en één berekening is gemaakt op basis van 90 woningen. De QuickScans zijn opgenomen in de bijlagen.

4.6.10 Stedenbouwkundig plan en omgevingsplan

De beoogde woningbouwontwikkeling past niet binnen het huidige bestemmingsplan. In het vigerende bestemmingsplan Noorden, Woerdense Verlaat en Vrouwenakker kent het gebied grotendeels een agrarische bestemming.

De voorgenomen ontwikkelingen passen wel binnen de provinciale kaders, die zijn vastgelegd in provinciale Omgevingsverordening Zuid-Holland. De Provinciale Verordening is vastgesteld in overeenstemming met de regelgeving uit het Luchthavenindelingsbesluit Schiphol.

Het is aan de Geselecteerde Inschrijver om op basis van het Geselecteerde plan tot een stedenbouwkundig ontwerp te komen. Onderdeel van de Opgave is dat de noodzakelijke planologische documenten worden opgesteld en dat de ruimtelijke procedure door de Geselecteerde Inschrijver dient te worden doorlopen.

Het is aan de Geselecteerde Inschrijver om te komen tot een onherroepelijk Bestemmingsplan/Omgevingsplan. De gemeente Nieuwkoop voert de wettelijke procedure om te komen tot vaststelling van dit Bestemmingsplan/Omgevingsplan. De Geselecteerde Inschrijver kan daarnaast terugvallen op het Integraal Projectteam Vrouwenakker (IPVA). In hoofdstuk 13 wordt ingegaan op het IPVA.

Bij het doorlopen van de omgevingsplanprocedure dient het definitief herbestemmen van de kavel D, meegenomen te worden. Daarnaast dient te worden voorzien in het herbestemmen van de woonkavel E in het lint van het Nieuwveens Jaagpad te Nieuwveen. De eerder getoonde kaart, figuur 7, toont de locaties D en E. De bijlagen voorzien in informatie.

5 Geschiktheidseisen, Selectiecriteria en Uitsluitingseisen

Dit hoofdstuk gaat in op de aanmelding voor de Selectiefase, fase 1, van de aanbesteding en gaat in op de Aanmelding en de bijbehorende Selectiecriteria, Geschiktheidseisen en Uitsluitingsgronden.

De Aanmeldingen moeten voldoen aan de Uitsluitingsgronden en Geschiktheidseisen (knock-out). Indien er meer dan vier (4) geselecteerde Gegadigden voldoen aan de gestelde vereisten, gaat de Aanbestedende dienst over tot selectie op basis van de Selectiecriteria.

Aan de hand van referenties behorend bij zeven Referentiecriteriën, met inachtneming van de Geschiktheidseisen en Uitsluitingsgronden, worden Aanmeldingen beoordeeld. Zes van de zeven referentiecriteriën zijn knock-out criteria. Aan de hand van deze zeven referentiecriteriën kunnen honderd punten worden toegekend. Daarnaast wordt Aanmelders gevraagd een motivatiebrief te schrijven waaraan twintig punten kunnen worden toegekend.

5.1 Geschiktheidseisen

Als geschiktheidseisen zijn eisen opgenomen inzake financiële en economische draagkracht, beroepsbevoegdheid en een referentieproject-eis.

5.1.1 Financiële en economische draagkracht

De Gegadigde dient te verklaren bereid te zijn bankgaranties of waarborgsommen voor de op te dragen werken te overleggen wanneer de Gegadigde eindigt als Geselecteerde Inschrijver en met hem door de Aanbestedende dienst een Realisatieovereenkomst wordt gesloten.

De Geselecteerde Inschrijver dient conform de te sluiten aannemingsovereenkomsten UAV GC 2005 bankgaranties van een bank of erkende financiële instelling te overleggen van 5% van de kosten van de betreffende bouwopdrachten. In plaats van de bankgaranties is Gegadigde ook gerechtigd waarborgsommen van gelijke omvang als de genoemde bankgaranties te storten.

De Opdracht is risicovol, omdat het een complexe Opgave betreft. Om deze reden kan de Aanbestedende dienst de geselecteerde Inschrijver(s) verzoeken tot het indienen van een ondertekende bereidheidsverklaring van een bank of erkende financiële instelling. De bereidheidsverklaring dient op eerste verzoek van de Aanbestedende dienst geleverd te worden.

5.1.2 Beroepsbevoegdheid

Gegadigde dient te zijn ingeschreven in het beroepsregister volgens de eisen van de wetgeving van het land waar hij is gevestigd. In Nederland is dat het handelsregister van de Kamer van Koophandel. Door ondertekening van het UEA verklaart een Gegadigde dat hieraan wordt voldaan. Op eerste verzoek van de Aanbestedende dienst verstrekt de marktpartij binnen vijf (5) kalenderdagen een bewijs van inschrijving c.q. uittreksel van het beroepsregister, die de correcte situatie op het tijdstip van indienen van de Aanmelding weergeeft.

5.1.3 Referentieproject-eis (Technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid)

De Aanbestedende dienst heeft essentiële aspecten geformuleerd, die noodzakelijk zijn om deze Opgave goed te kunnen uitvoeren, de zogenaamde referentie-eisen. Deze referentie-eisen betreffen kennis, kunde en ervaring op onderdelen van de Opgave die middels eerder verrichte vergelijkbare opdrachten (referentieprojecten) kunnen worden aangetoond.

De referentie-eisen betreffen de minimale eisen waaraan de Gegadigde moet voldoen. Het niet kunnen aanleveren van één of meerdere referenties om te voldoen aan de referentie-eisen één tot en met zes, is een knock-out criterium en leidt tot uitsluiting in de selectieprocedure. Referentie-eis 7 is geen knock-out criterium maar wel worden referenties gevraagd. Figuur 12 geeft schematisch de Selectiecriteria weer.

Het is mogelijk één referentieproject te gebruiken voor meerdere referentie-eisen. De referentie-eisen worden beoordeeld op de onderstaande door de Gegadigde aan te leveren referentieprojecten.

In hoofdstuk 6 wordt nader ingegaan op de beoordeling in de Selectiefase.

5.2 De Selectiecriteria (eisen en wensen)

Indien er meer dan vier Aanmeldingen voldoen aan de gestelde vereisten in paragraaf 5.1, gaat de Aanbestedende dienst (door)selecteren op basis van de Selectiecriteria. Deze Selectiecriteria beschrijven de wensen van de Aanbestedende dienst. Aanmeldingen worden beoordeeld op de mate waarin zij invulling geven aan deze Selectiecriteria. Een Gegadigde kan met zijn Aanmelding in totaal 120 punten behalen. Middels de referentie-eisen kunnen 100 punten behaald worden en middels de motiveringsbrief 20 punten. Samen vormen zij de Selectiecriteria.

5.2.1 Beoordeling aan te leveren referenties

In deze paragraaf staan de Selectiecriteria kort beschreven en gewaardeerd. Figuur 12 geeft de criteria kort en bondig weer en toont per Selectie criterium het aantal punten en toont welke criteria knock-outcriteria zijn. Ook de relatie met de motiveringsbrief wordt getoond. Aansluitend worden alle criteria inhoudelijk toegelicht. Hoofdstuk 6 geeft een nadere uitwerking per criterium.



Figuur 12 Selectiecriteria Selectiefase aanbesteding Vrouwenakker-West

Referentie-eis 1: risicodragende gebiedsontwikkeling (*Knock-out criterium*)

De Gegadigde levert één (1) referentie aan van een met succes afgeronde integrale gebiedsontwikkelingsopgave die voor eigen rekening en risico is gerealiseerd. Gegadigde was hierbij volledig verantwoordelijk voor zowel ruimtelijke planontwikkeling inclusief bestemmingsplan- of omgevingsplanprocedure, ontwerp, realisatie en verkoop en/of verhuur van vastgoed.

Referentie-eis 2: realiseren woningbouw (*Knock-out criterium*)

De Gegadigde levert één referentie aan, waarbij hij volledig verantwoordelijk was voor zowel ontwerp, ontwikkeling als realisatie van een project van tenminste vijftig woningen, waar woningbouw en -ontwikkeling centraal stond, zowel koop- als huurwoningen werden ontwikkeld en een combinatie van grondgebonden woningen en appartementen omvatte.

Indien mogelijk wordt in deze referentie ervaring aangetoond met de realisatie van Wonen met Zorg (intramuraal), inclusief het (laten) exploiteren.

Referentie-eis 3: ontwerp en aanleg openbare ruimte en leefomgevingskwaliteit (*Knock-out criterium*)

De Gegadigde heeft tenminste één (1) opdracht uitgevoerd met betrekking tot het ontwerp en de aanleg van infrastructuur, zowel boven- als ondergronds en inrichting van openbare ruimte in het kader van een integrale gebieds/woningbouwontwikkeling van ten minste vijftig woningen. Met ontwerp en aanleg van leefomgevingskwaliteit wordt bedoeld in de brede zin van het woord: inzake ondergrondse infrastructuur en inrichting van openbare ruimte zoals, doch niet uitsluitend, wegen, langzaamverkeer routes, wandelpaden, groen kwaliteit, ruimte voor ontmoeten en ruimte voor bewegen.

Referentie-eis 4: omgevingsmanagement (*Knock-out criterium*)

De Gegadigde levert één (1) referentie aan van een project dat hij heeft uitgevoerd, waarbij Gegadigde belast was met het omgevingsmanagement inclusief een participatieproces. Specifiek wordt hieronder verstaan het in overleg met alle stakeholders (belanghebbenden, waaronder burgers/omwonenden/Dorpsraad) realiseren van de opdracht en het voeren en coördineren van het overleg met overheidspartijen en nutsbedrijven (ook voor het ruimtelijk plan) alsmede het doen van een participatietraject op basis van een vooraf opgesteld participatieplan.

Referentie-eis 5: Groene daken & natuurinclusief ontwikkelen (*Knock-out criterium*)

De Gegadigde heeft tenminste één (1) opdracht uitgevoerd van tenminste vijftig woningen met betrekking tot natuurinclusieve opstal- en gebiedsontwikkeling gericht op wonen met toepassing van groene daken in het bijzonder en natuurinclusief ontwikkelen en ontwerpen in het algemeen.

Referentie-eis 6: Aangesloten bij Woningborg, SWK of vergelijkbaar (*Knock-out criterium*)

De Gegadigde heeft tenminste één (1) opdracht uitgevoerd met betrekking tot een woningbouwontwikkeling onder Woningborg, SWK of vergelijkbaar garantiefonds.

Referentie-eis 7: Aandacht voor geluid en geluidsadaptieve maatregelen (*Géén Knock-out criterium*)

De Gegadigde heeft tenminste één (1) opdracht uitgevoerd met betrekking tot ontwikkelingen met geluidsadaptieve keuzes op opstal en/of openbaar gebiedsniveau.

5.2.2 Motiveringsbrief

De Gegadigden worden gevraagd een motiveringsbrief te schrijven waarin zij aangeven waarom zij geschikt zijn voor deze Opgave en wat de visie op de Opgave is. In paragraaf 6.4 wordt nader ingegaan op de motiveringsbrief.

5.3 Uitsluitingsgronden

Op deze aanbestedingsprocedure zijn de dwingende Uitsluitingsgronden zoals gesteld in artikel 2.86 Aanbestedingswet 2012 en opgenomen in het UEA (Uniform Europees Aanbestedingsdocument) van toepassing. Dit betekent dat de Aanbestedende dienst een Gegadigde of Inschrijver uitsluit:

- Tegen wie bij een onherroepelijk geworden rechterlijke uitspraak een veroordeling als bedoeld in artikel 2.86 lid 2 Aanbestedingswet is uitgesproken, die bij de Aanbestedende dienst bekend is als gevolg van verificatie overeenkomstig de artikelen 2.101, 2.102 en 2.102a dan wel uit anderen hoofde;
- Indien tegen een persoon die lid is van het bestuurs- of leidinggevend of toezichthoudend orgaan of die daarin vertegenwoordigings-, beslissings- of controlebevoegdheid heeft, een onherroepelijke veroordeling als bedoeld in artikel 2.86 lid 2 Aanbestedingswet 2012 is uitgesproken, waarvan de Aanbestedende dienst kennis heeft;
- Indien de Aanbestedende dienst ervan op de hoogte is dat bij onherroepelijke en bindende rechterlijke of administratieve beslissing overeenkomstig de wettelijke bepalingen van het land waar de Gegadigde of de Inschrijver is gevestigd of overeenkomstig nationale wettelijke bepalingen is vastgesteld dat de ondernemer niet voldoet aan zijn verplichtingen tot betaling van belastingen of sociale zekerheidspremies.

Verder zijn de volgende facultatieve Uitsluitingsgronden als genoemd in artikel 2.87 Aanbestedingswet 2012 en opgenomen in het UEA op deze aanbestedingsprocedure van toepassing. De Aanbestedende dienst kan een Gegadigde of Inschrijver daarmee ook uitsluiten van deelname aan de aanbestedingsprocedure op de volgende facultatieve gronden:

- De Aanbestedende dienst toont met elk passend middel aan dat de Gegadigde of Inschrijver een of meer van de in artikel 2.81 lid 2 Aanbestedingswet 2012, genoemde verplichtingen heeft geschonden;
- De Inschrijver of Gegadigde verkeert in staat van faillissement of liquidatie, zijn werkzaamheden zijn gestaakt, tegen hem geldt een surseance van betaling of een (faillissements-)akkoord, of de Gegadigde of Inschrijver verkeert in een andere vergelijkbare toestand als gevolg van een soortgelijke procedure uit hoofde van op hem van toepassing zijnde wet- en regelgeving; de Aanbestedende dienst kan aannemelijk maken dat de Inschrijver of Gegadigde in de uitoefening van zijn beroep een ernstige fout heeft begaan, waardoor zijn integriteit in twijfel kan worden getrokken; de Inschrijver of Gegadigde heeft blijk gegeven van aanzienlijke of voortdurende tekortkomingen bij de uitvoering van een wezenlijk voorschrift van een eerdere overheidsopdracht, een eerdere opdracht van een speciale-sectorbedrijf of een eerdere concessieopdracht en dit heeft geleid tot vroegtijdige beëindiging van die eerdere opdracht, tot schadevergoeding of tot andere vergelijkbare sancties;
- De Aanbestedende dienst heeft voldoende plausibele aanwijzingen om te concluderen dat de Inschrijver of Gegadigde met andere ondernemers overeenkomsten heeft gesloten die gericht zijn op vervalsing van de mededinging;

- Een belangenconflict in de zin van artikel 1.10b Aanbestedingswet 2012 kan niet effectief worden verholpen met andere minder ingrijpende maatregelen;
- Wegens de eerdere betrokkenheid van de Inschrijver of Gegadigde bij de voorbereiding van de aanbestedingsprocedure heeft zich een vervalsing van de mededinging als bedoeld in artikel 2.51 Aanbestedingswet 2012 voorgedaan die niet met minder ingrijpende maatregelen kan worden verholpen;
- De Inschrijver of Gegadigde heeft zich in ernstige mate schuldig gemaakt aan valse verklaringen bij het verstrekken van de informatie die nodig is voor de controle op het ontbreken van gronden voor uitsluiting of het voldoen aan de geschiktheidseisen of heeft die informatie achtergehouden, dan wel was niet in staat de ondersteunende documenten, bedoeld in de artikelen 2.101 en 2.102 Aanbestedingswet 2012, over te leggen;
- De Inschrijver of Gegadigde heeft getracht om het besluitvormingsproces van de Aanbestedende dienst onrechtmatig te beïnvloeden, om vertrouwelijke informatie te verkrijgen die hem onrechtmatige voordelen in de aanbestedingsprocedure kan bezorgen, of heeft door nalatigheid misleidende informatie verstrekt die een belangrijke invloed kan hebben op besluiten inzake uitsluiting, selectie en gunning;
- De Aanbestedende dienst toont met elk passend middel aan dat de Inschrijver of Gegadigde niet voldoet aan zijn verplichtingen tot betaling van belastingen of van sociale zekerheidspremies.

Gegadigden dienen in deze fase te verklaren dat voornoemde Uitsluitingsgronden niet op hen van toepassing zijn, middels een rechtsgeldig ondertekend UEA. Het UEA is als bijlage bij deze Selectieleidraad gevoegd. Indien een Aanmelding wordt ingediend door een Combinatie, dient door iedere Combinant een eigen rechtsgeldig ondertekend UEA te worden ingediend.

Indien door een Gegadigde gebruik gemaakt wordt van een derde (onderaannemer) om te voldoen aan de Geschiktheidseisen als omschreven in deze leidraad dient dit door de Gegadigde aangegeven te worden op het UEA.

Aan de vier geselecteerde Gegadigden kan ter staving van de van toepassing zijnde Uitsluitingsgronden in de Uitnodiging tot Inschrijving door de Aanbestedende dienst worden verzocht de bewijsmiddelen conform artikel 2.89 Aanbestedingswet 2012 en 3.13.6 en 3.13.9 ARW 2016 binnen vijf (5) werkdagen aan de Aanbestedende dienst te overleggen.

De Aanbestedende dienst behoudt zich het recht voor een Gegadigde op wie een of meer van de Uitsluitingsgronden van toepassing zijn van deelneming aan de verdere aanbestedingsprocedure uit te sluiten.

Indien blijkt dat één of meer van de in dit document genoemde Uitsluitingsgronden van toepassing zijn op een natuurlijke of rechtspersoon, met wie de Gegadigde beoogt te voldoen of op wie door de Gegadigde een beroep wordt gedaan om te voldoen aan de eisen genoemd in dit hoofdstuk van de Selectieleidraad, dan kan de Gegadigde in zijn geheel worden uitgesloten van deelneming aan de aanbestedingsprocedure. In het geval van een Combinatie leidt uitsluiting van één Combinant derhalve tot uitsluiting van de gehele Combinatie.

De geselecteerde Gegadigden zijn verplicht de Aanbestedende dienst op de hoogte te stellen van een verandering in hun situatie met betrekking tot eventueel van toepassing zijnde Uitsluitingsgronden in de periode tussen de datum van het indienen van de Aanmelding tot en met de dag van opdrachtverlening. De Geselecteerde Inschrijver is verplicht de Aanbestedende dienst op de hoogte te stellen van een verandering in hun situatie tot en met de datum waarop uitvoering van de Opdracht, conform Overeenkomst, is afgerond. Het voorgaande is eveneens van toepassing op een Combinant binnen de Combinatie of derde(n), waarmee een Aanmelding is ingediend.

5.4 Bibob

De Geselecteerde Inschrijver kan na de voorlopige gunning worden verzocht nadere inlichtingen te verstrekken in het kader van onderzoek op basis van de Wet Bibob. Indien de Aanbestedende dienst gedurende de Selectieprocedure 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.

6 Selectiecriteria en vereisten

Dit hoofdstuk beschrijft de Selectiecriteria en vereisten alsmede de puntenwaardering per referentie en de gevraagde motiveringsbrief.

6.1 Beoordeling aan te leveren referentieprojecten (maximaal 100 punten)

De door de Gegadigden aangeleverde referentieprojecten worden beoordeeld op basis van de onderstaande Selectiecriteria. Aan een referentieproject dat enkel voldoet aan de in paragraaf 5.1.3 gestelde eisen worden geen punten toegekend. De Gegadigde ontvangt een betere beoordeling naar mate de Gegadigde een referentieproject(en) inlevert welke invulling geeft aan de onderstaande, beschreven meerwaarde per referentie-eis.

De informatie betreffende de referenties wordt beoordeeld. De Selectiecommissie (zie paragraaf 8.2) beoordeelt in welke mate de Gegadigde met zijn referentieprojecten invulling geeft aan de onderstaande wensen. Referentieprojecten die zijn aangeleverd in het kader van referentie-eis 1 worden beoordeeld op basis van hetgeen beschreven bij referentie 1. De referentieprojecten die zijn aangeleverd in het kader van referentie-eis 2 worden beoordeeld op basis van hetgeen beschreven bij referentie 2, etc. De puntenwaardering die wordt gehanteerd door de Selectiecommissie, staat beschreven onder paragraaf 6.3.

Referentie-eis 1: Risicodragende gebiedsontwikkeling

Meerwaarde is aan de orde indien het door Gegadigde aangeleverde referentieproject voor referentie 1 invulling geeft aan:

- Ruimtelijke verbinding tussen afzonderlijke elementen en/of functies van bebouwing en openbare ruimte van de gebiedsontwikkeling;
- In de realisatieplanning de verschillende componenten op een deugdelijke wijze onderling zijn afgestemd;
- De gerealiseerde woningbouw betreft zowel grondgebonden woningen als appartementen;
- De gerealiseerde woningbouw een dorps karakter met gedifferentieerde en groene opzet heeft.

Referentie-eis 2: Realiseren woningbouw

Meerwaarde is aan de orde indien de Gegadigde in zijn geleverde referentieproject voor referentie 2 invulling heeft gegeven aan:

- Toepassing van hoogwaardig, duurzaam en/of circulair materiaalgebruik;
- Toepassing van duurzame energiesystemen en/of installaties;
- Toepassing van houtbouw en bio-based materialen bij woningbouw als alternatief voor beton en steen;
- De gerealiseerde woningbouw is duurzaam qua energieverbruik en materiaalgebruik/circulair bouwen en droeg bij aan de waterbestendigheid en het waterbergend vermogen van de omgeving;
- De woningen en de stedenbouwkundige inpassing van de woningen sluit ruimtelijk aan bij zowel de bebouwde als de landschappelijke omgeving;
- Realisatie van een woonwijkontwikkeling met een ruime diversiteit aan programma waarbij de ontwikkeling van sociale huur- en sociale koopwoningen een onderdeel van de opgave is;
- Het realiseren en initiëren van exploitatie van een Wonen met Zorg concept;
- Het realiseren en initiëren van exploitatie van een Wonen met Zorg concept, specifiek gericht op intramurale zorg.

Referentie-eis 3: Ontwerp en aanleg openbare ruimte

Meerwaarde is aan de orde indien de Gegadigde in zijn geleverde referentieproject voor referentie 3 invulling heeft gegeven aan:

- Hoogwaardige kwaliteit en/of kwantiteit van een groen openbaar gebied met aandacht voor de verblijfskwaliteit van de leefomgeving;
- Hoogwaardige kwaliteit van openbaar gebied gericht op 'aandacht voor ontmoeten' en 'aandacht voor bewegen' in het openbaar gebied;
- Landschappelijke inpassing van het plangebied met aandacht voor een natuurlijke overgang naar omliggend landschap en/of het realiseren van groene dorpsranden;

- Biodiverse en/of natuurinclusieve inrichting van de openbare ruimte door een bijdrage te leveren aan de beleefbaarheid van natuur voor bewoners;
- Een duurzaam watersysteem van groen- en waterhuishouding waardoor bijgedragen wordt aan het waterbergend vermogen van de locatie en de mate van inpasbaarheid en integraliteit van dat systeem in de nieuwe omgeving;
- Klimaatadaptatie, bijvoorbeeld door gebruik van wateropvangmogelijkheden, groene inrichting voor het tegengaan van hittestress;
- De toegankelijkheid van de openbare ruimte voor mindervaliden.

Referentie-eis 4: Omgevingsmanagement

Meerwaarde is aan de orde indien in het door Gegadigde als referentie 4 aangeleverde referentieproject invulling sprake is van:

- Omgevingsmanagement ten aanzien van een diversiteit aan partijen binnen hetzelfde project;
- Participatie met bewoners inzake inrichting openbaar gebied en opstalontwikkeling middels een vooraf ingericht participatieproces heeft plaatsgevonden;
- Omgevingsmanagement in verschillende fases van een gebiedsontwikkelingsproject betrof, van planuitwerking tot en met de realisatiefase en oplevering.

Referentie-eis 5: Groene daken & Natuurinclusief ontwerpen

Meerwaarde is aan de orde indien de Gegadigde in zijn geleverde referentieproject voor referentie 5 invulling heeft gegeven aan:

- Toepassing van groene daken op het merendeel van de bebouwing en het een integraal onderdeel van een natuurinclusieve ontwikkeling betrof;
- Toepassing van natuurinclusief ontwerpen, anders dan alleen groene daken heeft plaatsgevonden;
- Aandacht voor en toepassing heeft plaatsgevonden inzake biodiversiteit in opstal- en gebiedsontwikkeling als onderdeel van het integrale ontwerp van het plan;
- Aandacht voor beleefbaar en natuurlijk groen in openbaar gebied een onderdeel van de ontwikkeling was;
- Aandacht voor natuurlijke en groene dorpsranden in het ontwerp een nadrukkelijk onderdeel van de ontwikkeling betrof.

Referentie-eis 6: Aangesloten bij Woningborg, SWK of vergelijkbaar

Voor deze referentie-eis zijn geen aanvullende wensen anders dan het knock-out criterium stelt.

Referentie-eis 7: Aandacht voor geluid en geluidsadaptieve maatregelen

Meerwaarde is aan de orde indien de Gegadigde in zijn geleverde referentieproject voor referentie 7 invulling heeft gegeven aan:

- Toepassing van stedenbouwkundige principes ten behoeve van geluid en geluidadaptatie als nadrukkelijk en onderbouwd onderdeel van de ontwikkeling;
- Toepassing van geluidsadaptieve materialisatie en keuzes in opstalontwikkeling een nadrukkelijk en onderbouwd onderdeel van de ontwikkeling was;
- Toepassing van geluidsadaptieve materialisatie en keuzes in inrichting van openbaar gebied een nadrukkelijk en onderbouwd onderdeel van de ontwikkeling was;
- Ieder andere vorm van maatregelen in het kader van geluidsadaptief ontwikkelen een nadrukkelijk en onderbouwd onderdeel van de ontwikkeling was.

6.2 Toelichting op referentieprojecten

De Gegadigden geven een toelichting waarin zij verwijzen naar één of meerdere van de door hen aangeleverde referentieprojecten. Met de toelichting geven Gegadigden aan de hand van de referentieprojecten of het referentie-project aan hoe zij hun expertise, vaardigheid en capaciteit hebben benut bij de realisatie van de betreffende projecten of het betreffende project. De Gegadigden dienen middels deze toelichting op de betreffende projecten of het betreffende project aan te tonen dat zij als marktpartij geschikt zijn om een complexe en multidisciplinaire opgave uit te voeren.

6.3 Puntenwaardering per referentie

Per referentie is een puntenwaardering toegekend en gekoppeld aan de mate waarin de referentie voldoet aan de gestelde criteria.

	Ref 1	Ref 2	Ref 3	Ref 4	Ref 5	Ref 6	Ref 7	
Voldoet niet Voldoet aan de referentie maar heeft een standaardverhaal, toont geen meerwaarde en heeft geen onderscheidend vermogen aanwezig.	0	0	0	0	0	0	0	
Voldoet matig Geeft marginaal meerwaarde als extra aan de referentie, weinig onderscheidend vermogen aanwezig.	5	3,75	5	2,5	5	0	3,75	
Voldoet voldoende Geeft meerwaarde als extra aan de referentie, duidelijk onderscheidend vermogen aanwezig, helder verhaal.	10	7,5	10	5	10	0	7,5	
Voldoet goed Voldoet ruimschoots aan de referentie, biedt zeer veel meerwaarde, zeer duidelijk onderscheidend vermogen aanwezig, helder verhaal.	15	11,75	15	7,5	15	0	11,75	
Voldoet boven verwachting Voldoet boven verwachting, verrassend, begrijpt de eis uitstekend.	20	15	20	10	20	0	15	
Totaalscore referenties	20	15	20	10	20	0		85
Totaalscore Bonus							15	+
Totaal								=
								100

Voor de totale score per Gegadigde wordt per Gegadigde, per referentie, het totaal aantal punten opgeteld. De punten voor de motiveringsbrief worden daarbij opgeteld.

6.4 Vereisten en puntenwaardering Motiveringsbrief (maximaal 20 punten)

De Gegadigde onderschrijft zijn motivatie om in te schrijven op deze planselectie. Hierin geeft hij aan wat zijn specifieke meerwaarde is en waarom juist hij passend is voor de Opgave, toegespitst op de Opgave en de doelstellingen en kaders van de Opgave. Daarnaast beschrijft de Gegadigde zijn visie op de locatie.

De referentiebrief is maximaal één (1) pagina A4, Arial lettergrootte 10, regelafstand 1,0 en bevat geen afbeeldingen.

Motiveringsbrief	Punten
Motiveert niet Motiveert geschiktheid en visie niet, ofwel motivatiebrief is afwezig.	0
Motiveert matig Motiveert geschiktheid en visie matig.	5
Motiveert voldoende Motiveert geschiktheid en visie voldoende.	10
Motiveert goed Motiveert geschiktheid en visie goed.	15
Motiveert uitstekend Motiveert geschiktheid en visie uitstekend.	20

7 Aanmelding voor selectie

De Aanmeldingen worden door de Aanbestedende dienst eerst getoetst op de procedurele voorwaarden en compleetheid. Indien niet wordt voldaan aan één van de procedurele voorwaarden van Aanmelding (zie hoofdstuk 9) of indien de Aanmelding niet compleet is, dan leidt dit tot directe uitsluiting van de Gegadigde aan de verdere deelname van de aanbestedingsprocedure.

7.1 Indieningsstukken

Naast de toetsing van de Aanmelding op procedurele voorwaarden (zie hoofdstuk 9) wordt de Aanmelding getoetst op de compleetheid. Gegadigde(n) moeten de volgende stukken indienen:

1. Volledig ingevuld aanmeldingsbiljet (door Gegadigde bij te voegen als bijlage 1);
2. Volledig ingevuld Uniform Europees Aanbestedingsdocument (door Gegadigde bij te voegen als bijlage 2);
3. Volledig ingevuld format referentieprojecten (door Gegadigde bij te voegen als bijlage 3). De referentieprojecten moeten daarbij aan de volgende eisen te voldoen:
 - a. Aangeleverde referentieprojecten voor referentie-eisen 1 t/m 7 dienen de afgelopen vijf (5) jaar voorafgaande aan de datum van Aanmelding van de opdracht projecten te zijn vergund (en onherroepelijk) opgeleverd en voltooid. De Gegadigde dient aan te tonen dat hieraan wordt voldaan.
 - b. De referentie moet door de Gegadigde of, indien van toepassing, door één van de deelnemers van het samenwerkingsverband werkelijk zijn uitgevoerd. Het is toegestaan referenties in te dienen vanuit samenwerkingsverbanden uit het verleden, waarbij de kerncompetentie gekoppeld is aan (één van) de (samenwerkende) marktpartij(en) die zich als Gegadigde aanmeldt voor deze aanbesteding. Dit wil zeggen dat een Gegadigde de werkzaamheden die hij in het verleden uitvoerde als onderdeel van een samenwerkingsverband, in de selectiefase mag opvoeren als referentie voor zover deze werkzaamheden door hemzelf zijn uitgevoerd en derhalve als kerncompetentie aan hem zijn gekoppeld. Het is echter niet toegestaan om referenties in te dienen, die gekoppeld zijn aan andere marktpartijen (c.q. partners) uit samenwerkingsverbanden uit het verleden, die geen deel uitmaken van het samenwerkingsverband dat zich als Gegadigde aanmeldt voor de aanbesteding voor Vrouwenakker-West.
 - c. De genoemde referenties mogen in één of meerdere projecten gerealiseerd zijn. Het is dus mogelijk dat één referentie meerdere malen wordt ingediend voor de diverse referentie-eisen. De Gegadigde moet aangeven welke referentie voor welke referentie-eisen ingezet wordt en op welke wijze hij dit referentieproject zelf uitgevoerd heeft.
4. Aanvullende informatie betreffende referentieproject(en):
 - a. Een beschrijving en/of beeldmateriaal van de uitgevoerde opdracht, maximaal veertien (14) pagina's A4 (beschrijving en beeldmateriaal gezamenlijk maximaal veertien (14) A4), ingediend in PDF;
 - b. Een ondertekende tevredenheidsverklaring, met andere woorden certificaten, die aantonen dat het werk naar behoren is uitgevoerd en waarin het bedrag van de werken, de plaats en het tijdstip waarop deze zijn uitgevoerd wordt vermeld, en waarin wordt aangegeven of, en waarom, de werken volgens de regels der kunst zijn uitgevoerd en tot een goed einde zijn gebracht.
 - c. In plaats van het genoemde onder 4.b. mag ook een brief van opdrachtgever(s) die in ieder geval dezelfde informatie bevat, worden aangeleverd.
5. Indien van toepassing, een volledig ingevulde combinatieverklaring (door Gegadigde bij te voegen als bijlage 4);
6. Indien van toepassing, een volledig ingevulde verklaring beroep op derde(n) (onderaanneming) (door Gegadigde bij te voegen als bijlage 5).

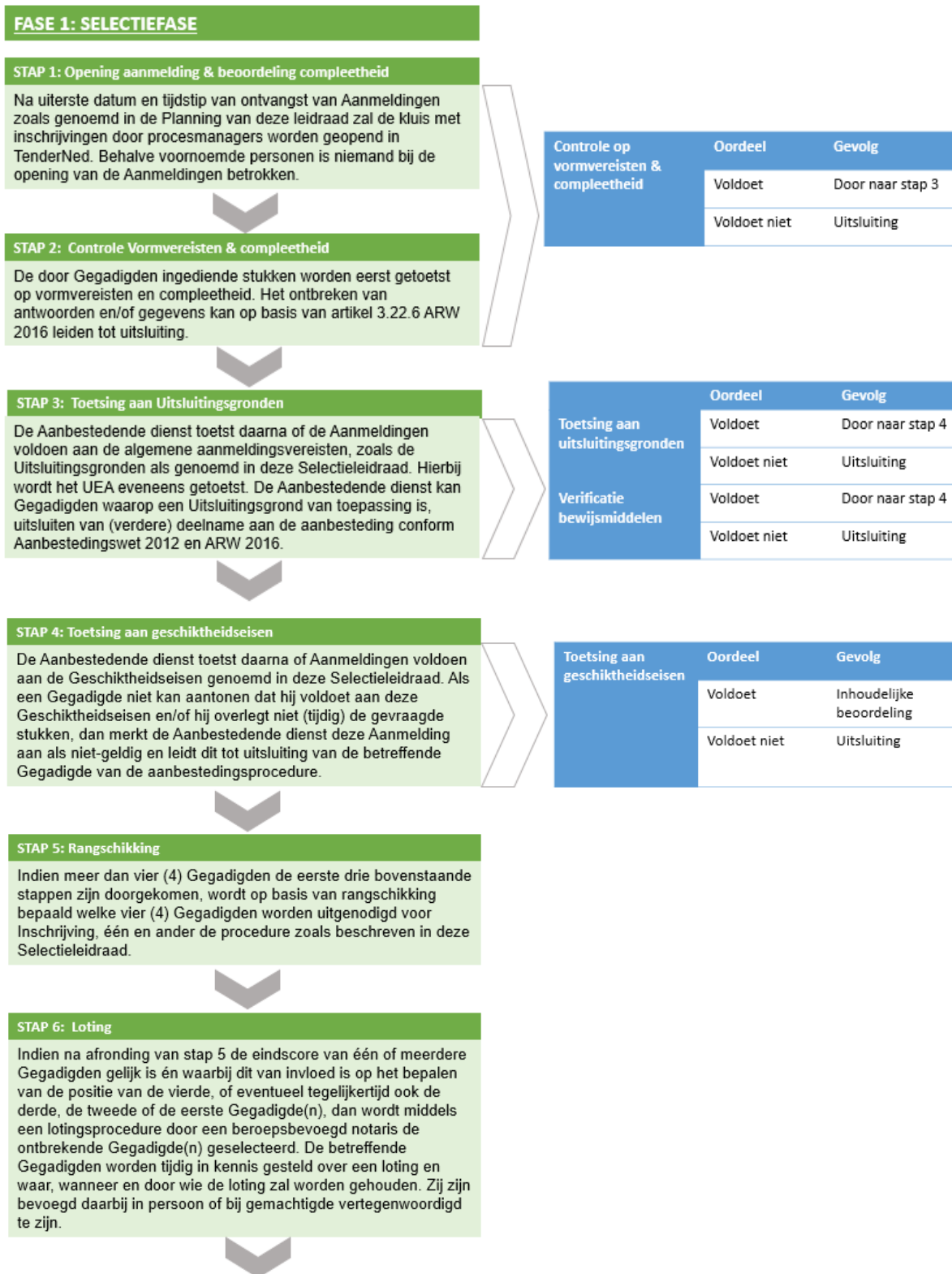
De volgende stukken dienen door de Gegadigden op eerste verzoek van de Aanbestedende dienst en binnen vijf (5) werkdagen te worden aangeleverd:

1. Verklaring van de Belastingdienst, die op het tijdstip van het indienen van de Aanmelding maximaal zes maanden oud is;
2. Gedragsverklaring aanbesteden (GVA) zoals bedoeld in artikel 4.1 van de Aanbestedingswet 2012, die op het tijdstip van het indienen van de Aanmelding maximaal twee (2) jaar oud is;
3. Een uittreksel uit het beroepsregister c.q. handelsregister dat de correcte situatie op het tijdstip van indienen van de Aanmelding weergeeft.

8 Beoordeling en procedure

8.1 Beoordelings- en besluitvormingsproces van aanmeldingen

De beoordeling en selectie vindt plaats volgens onderstaande procedure. Figuur 13 geeft dit proces weer.



Figuur 13 Stappenplan van aanmelding tot selectie volgens Fase 1

8.2 Selectiecommissie

Er is voor deze aanbestedingsprocedure een Selectiecommissie gevormd. Deze bestaat uit diverse vertegenwoordigers van de voor Vrouwenakker-West relevante (beleids)afdelingen van de gemeente Nieuwkoop alsmede een externe partij.

In de Selectiecommissie nemen personen met de volgende functies zitting:

- 2 procesmanagers gebiedsontwikkeling
- Stedenbouwkundige
- Planeconoom
- Teamleider Woningbouw van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling & Grondzaken
- Projectleider Beheer Openbare Ruimte
- Vertegenwoordiger van woningcorporatie Woondiensten Aarwoude (WDA) die betrokken is bij het project

De Selectiecommissie wordt ondersteund door een secretaris en voorgezeten door een onafhankelijk voorzitter, die geen deel uitmaakt van de commissie.

De Selectiecommissie kan advies inwinnen bij de Klankbordcommissie. In deze Klankbordcommissie nemen in ieder geval zitting:

- Projectleider Beheer Openbare Ruimte met specialisatie Groen & Biodiversiteit
- Beheerder van team Beheer Openbare Ruimte
- Procesmanager Duurzaamheid
- Beleidsmedewerker Wonen
- Beheerder Speelplaatsen Omgevingsmanager
- Juridisch adviseur
- Beleidsmedewerker Maatschappelijke Ontwikkeling inzake Wonen met Zorg
- Nader te bepalen specialist indien nodig.

8.3 Selectie en bezwaartermijn

De uitslag van de selectie wordt volgens onderstaande stappen, zoals weergegeven in figuur 14, gecommuniceerd.

STAP 1: Voorlopig Selectiebesluit

De Aanmeldingen worden beoordeeld middels de beoordelingsprocedure zoals omschreven in deze Selectieleidraad. De Aanbestedende dienst neemt, conform de procedure uit deze leidraad, een voorlopig selectiebesluit. Alle Gegadigden worden gelijktijdig op de hoogte gesteld van dit besluit. De geselecteerde Gegadigden ontvangen een voorlopig besluit van selectie en de afgewezen Gegadigden ontvangen een motivatie voor hun afwijzing.



STAP 2: Bezwaartermijn

De Gegadigde verliest het recht om op te komen tegen het selectiebesluit wanneer de Aanbestedende dienst niet binnen zeven (7) kalenderdagen na datum van verzending van de brief waarin het selectiebesluit bekend is gemaakt, een gemotiveerd bezwaar heeft ontvangen. Op dit bezwaar wordt zo spoedig mogelijk door de Aanbestedende dienst gemotiveerd gereageerd. De termijn genoemd in artikel 3.23.3 ARW 2016 betreft een vervaltermijn. In het belang van een goede en snelle voortgang wordt eenieder die een rechtsmiddel aanwendt dringend verzocht om de Aanbestedende dienst hiervan tijdig op de hoogte te stellen, door het betekenen van de betreffende dagvaarding aan de Aanbestedende dienst.



STAP 3: Selectiebesluit Definitief

Na selectie van de (vier) 4 Gegadigden worden de afgewezen Gegadigden in volgorde van ranking op een wachtlijst geplaatst. Deze ranking is gebaseerd op het behaalde aantal punten door Gegadigde, eventueel aangevuld met loting (indien van toepassing).

Figuur 14 Stappenplan uitslag communicatie Selectiefase

9 Procedurele voorwaarde

9.1 TenderNed

De procedure verloopt geheel via TenderNed. Hiervoor wordt verwezen naar www.Tenderned.nl. Hier treft u eveneens informatie over registratie met eHerkenning en het stappenplan voor digitaal aanmelden (als Gegadigde) op TenderNed.

Heeft u vragen over TenderNed, dan kunt u contact opnemen met de Servicedesk van TenderNed via 0800-8363376 of www.tenderned.nl/cms/contact.

De Aanbestedende dienst adviseert Gegadigde(n) om ruim voor de uiterste termijn van het indienen van de Aanmelding(en) te verifiëren of de onderneming van de Gegadigde inderdaad juist is geregistreerd op TenderNed. Daarnaast is het raadzaam te controleren of een persoon van de Gegadigde bevoegd is om namens de onderneming een Inschrijving digitaal in te dienen. Indien dit niet het geval is, moet u zich eerst registreren als onderneming op TenderNed. Dit proces kan enkele dagen in beslag nemen en is de verantwoordelijkheid van de Gegadigde(n).

9.2 Afzien van deelname aan Dialoog- en Gunningenfase

Indien de geselecteerde Gegadigde wegens haar moverende redeneren alsnog wil afzien van Inschrijving, moet zij dit uiterlijk binnen zeven (7) kalenderdagen na ontvangst van de Uitnodiging tot Inschrijving schriftelijk mededelen aan de Aanbestedende dienst. In geval één of meer geselecteerde Gegadigden na Uitnodiging tot Inschrijving schriftelijk mededelen niet over te gaan tot Inschrijving dan kan de Aanbestedende dienst besluiten de eerstvolgende Gegadigde in de rangschikking alsnog uit te nodigen voor de Dialoog- en Gunningenfase.

9.3 Samenwerkingsverbanden en beroep op derden

Als er sprake is van een aanmelding als combinatie of met derden (c.q. onderaannemers) gelden de volgende bepalingen:

1. Gegadigde kan voor deze Opdracht zelfstandig of in samenwerking met andere natuurlijke of rechtspersonen (als Combinatie) een Aanmelding indienen;
2. Indien de Gegadigde samenwerkt met andere natuurlijke of rechtspersonen (als Combinatie) moet de Gegadigde dat vermelden in het UEA (bijlage 2) en in bijlage 4 (combinatieverklaring). Door elk van de natuurlijke of rechtspersonen, waarmee een combinatie wordt gevormd, dient het UEA individueel te worden ingevuld;
3. Binnen de combinatie moet één contactpersoon worden aangewezen die namens de combinatie optreedt als penvoerder, zoals aangegeven in bijlage 4. Deze penvoerder moet over volledige beslissingsbevoegdheid beschikken en gemachtigd zijn om namens de Combinatie op te treden;
4. Gegadigde kan zich, om te voldoen aan de gestelde Geschiktheidseisen, eveneens beroepen op de financiële en economische draagkracht en/of technische bekwaamheid van andere natuurlijke of rechtspersonen (derden c.q. onderaannemers);
5. Indien Gegadigde zich, om te voldoen aan (een deel van) de Geschiktheidseisen, beroept op de inzet van andere natuurlijke of rechtspersonen (derden) behoort de ondernemer dat te vermelden in het UEA (bijlage 2). Daarnaast behoort de Gegadigde bijlage 5 (verklaring beroep op derde(n) (onderaanneming)) in te sturen, zodat de Aanbestedende dienst zich ervan kan verzekeren dat de Gegadigde werkelijk en bovendien onherroepelijk kan beschikken over de voor de uitvoering van de Opdracht noodzakelijke middelen van de andere natuurlijke of rechtspersonen (derden);
6. Natuurlijke personen, rechtspersonen en vennootschappen mogen zich in beginsel slechts eenmaal - al dan niet in combinatie of als onderaannemer met andere natuurlijke personen, rechtspersonen en vennootschappen - als Gegadigde 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.

9.4 Procedurele voorwaarden

1. Alleen tijdige en compleet ingevulde Aanmeldingen, welke zijn ondertekend door een daartoe bevoegd of gemachtigd persoon, kunnen worden meegenomen in de beoordeling. Uit het handels- en/of beroepenregister dient de (onbeperkte) tekeningsbevoegdheid van deze vertegenwoordigingsbevoegde(n) te blijken;
2. De Aanmelding dient via TenderNed te worden ingediend in de Nederlandse taal;
3. Het is Natuurlijke personen, rechtspersonen en vennootschappen niet toegestaan meer dan éénmaal – al dan niet in combinatie met andere natuurlijke personen, rechtspersonen en vennootschappen – een Aanmelding doen;
4. Wijzigen van een Combinatie na Aanmelding is in beginsel niet toegestaan. Indien er sprake is van bijzondere omstandigheden, zoals faillissement van één van de Combinanten, kan de Gegadigde schriftelijk een gemotiveerd verzoek tot wijziging van de Combinatie bij de Aanbestedende dienst indienen. Deze beoordeelt of er sprake is van een bijzondere omstandigheid en of deze bijzondere omstandigheid voldoende aanleiding geeft om wijziging van de Combinatie toe te staan. De Aanbestedende dienst maakt hierin zelfstandig een afweging, en houdt hierbij in het bijzonder het beginsel van gelijke behandeling en de waarborging van eerlijke concurrentie van alle Gegadigden in ogenschouw;
5. Elke bladzijde van de Aanmelding en van alle bijlagen moet voorzien zijn van een onderscheidend kenmerk van de Gegadigde (bijvoorbeeld de naam van de Gegadigde);
6. De Aanbestedende dienst behoudt zich het recht voor om de verstrekte gegevens op juistheid te controleren en opgegeven referenties zelf te benaderen voor meer informatie over de Gegadigde;
7. Het is niet toegestaan rechtstreeks contact op te nemen met raadsleden, wethouders, bestuurders of (project)medewerkers van het project Vrouwenakker-West en/of de gemeente Nieuwkoop over deze aanbestedingsprocedure, dit kan tot directe uitsluiting van deelname aan de aanbestedingsprocedure leiden. De communicatie loopt volledig via TenderNed. Aan informatie verstrekt anders dan via TenderNed kunnen geen rechten worden ontleend;
8. De Aanbestedende dienst houdt zich bovendien, zonder meer en zonder tot enigerlei schadevergoeding gehouden te zijn, het recht voor om voor welke reden dan ook:
 - a. De aanbestedingsprocedure stop te zetten dan wel definitief af te breken;
 - b. Gedurende de aanbestedingsprocedure de tijdsplanning eenzijdig te wijzigen;
 - c. Af te zien van het selecteren van Gegadigden;
 - d. Af te zien van gunning van de Opdracht.
9. De Aanbestedende dienst behoudt zich het recht voor om manipulatieve Inschrijvingen ongeldig te verklaren en uit te sluiten. Van een manipulatieve Inschrijving is sprake indien bepaalde aannames van de Aanbestedende dienst worden miskend door een Inschrijver, waardoor de beoordelingssystematiek zo wordt gemanipuleerd dat het beoogde doel wordt verstoord. Bijvoorbeeld als de beoordelingssystematiek niet meer kan worden toegepast of een Inschrijving irreëel of feitelijk onmogelijk is;
10. De Gegadigde conformeert zich er bij Aanmelding aan op eigen initiatief melding te maken van op enige voor deze procedure relevante betrokkenheid van haar of haar werknemers – dan wel een aan Gegadigde gelieerde onderneming en/of haar werknemers - bij de Aanbestedende dienst en/of Opdrachtgever(s). Naar beoordeling van de Aanbestedende dienst en/of Opdrachtgever(s) ontoelaatbare betrokkenheid van Gegadigde, een gelieerde onderneming en/of werknemers in het kader van vervalsing van mededinging, belangenverstrengeling, dan wel niet-nakoming van deze meldingsplicht, kan leiden tot uitsluiting van verdere deelname aan de Aanbestedingsprocedure. De Aanbestedende dienst heeft hierin een zelfstandige afwegingsbevoegdheid;
11. Indien blijkt dat er minder dan drie (3) Gegadigden aan de door de Aanbestedende dienst gestelde vereisten in paragraaf 3.1 en 3.2 voldoen, dan zal de Aanbestedende dienst de procedure conform artikel 2.99 lid 5 Aanbestedingswet 2012 desondanks voortzetten en de Gegadigde(n) uitnodigen die aan de minimeisen (Uitsluitingsgronden en Geschiktheidseisen) voldoen voor de Gunningsfase.

9.5 Vertrouwelijkheid

Alle informatie die door, of namens, de Aanbestedende dienst in de Selectieleidraad en Dialoog- en Gunningenleidraad wordt verstrekt – documenten inclusief bijlagen en alle overige door of namens de Aanbestedende dienst verstrekte informatie - dient volstrekt vertrouwelijk te blijven en door de Gegadigde en eventuele andere natuurlijke of rechtspersonen waarmee een samenwerking is aangegaan slechts aan medewerk(st)ers te worden getoond die van de Aanbesteding kennis moeten nemen.

Evenmin mag door de Gegadigde op enigerlei wijze aan derden kennis worden gegeven van de gegevens die in dit verband door of namens de Aanbestedende dienst zijn of worden verstrekt. De vertrouwelijkheid dient ook in acht te worden genomen, indien de Opdracht niet aan de Gegadigde gegund wordt. Voorts zal alle in het kader van de Aanbesteding door of namens de Aanbestedende dienst verstrekte informatie door Gegadigden als strikt vertrouwelijk worden behandeld.

9.6 Mogelijke onduidelijkheden en tegenstrijdigheden

Deze Selectieleidraad en Dialoog- en Gunningenleidraad evenals de bijbehorende documenten zijn met grote zorgvuldigheid samengesteld. Indien Gegadigde meent dat dit document onduidelijkheden en/of tegenstrijdigheden bevat of wel de wijze van beoordelen onduidelijk of ongeoorloofd is, dan wel dit document geheel of ten dele strijdig zou zijn met het recht dan wel aanbestedingsbeginselen, dan dient de Gegadigde hierover een vraag te stellen voor de Nota van Inlichtingen dan wel dit uiterlijk vijf (5) kalenderdagen na verzending van de Nota van Inlichtingen schriftelijk en gemotiveerd aan de Aanbestedende dienst uiteen te zetten, bij gebreke waarvan ieder recht om tegen dit document te ageren vervalt.

9.7 Vergoeding voor deelname

Voor de door Gegadigden in het kader van de Aanmelding in de Selectiefase gemaakte kosten ontvangen zij geen vergoeding van de Aanbestedende dienst.

Voor deelname aan de Gunningenfase zullen de geselecteerde Gegadigden wel een vergoeding ontvangen van de Aanbestedende dienst. Inschrijvers die na stap 1 van de Dialoog- en Gunningenfase niet worden geselecteerd, ontvangen een vergoeding van € 10.000,-. De Inschrijver die na stap 2 van de Dialoog- en Gunningenfase niet geselecteerd wordt, ontvangt een vergoeding € 15.000,-.

Mocht de gemeente uiteindelijk geen Realisatieovereenkomst sluiten met de Geselecteerde Inschrijver en de Wachtkamerovereenkomst met de Niet-Geselecteerde Inschrijver wordt van kracht, dan vervalt de vergoeding voor de partij waarmee de Wachtkamerovereenkomst van kracht werd.

Indien met de Geselecteerde Inschrijver -door het niet sluiten van de Samenwerkingsovereenkomst met WDA- geen Realisatieovereenkomst wordt gesloten, heeft Geselecteerde Inschrijver geen aanspraak op de vergoeding.

DEEL II – DIALOOG- EN GUNNINGENLEIDRAAD

Vrouwenakker-West: een groene en gezonde wijk als toekomstbestendige leefomgeving



10 Inleiding op Dialoog- en Gunningenfase

Deel II van de aanbestedingsleidraad betreft de leidraad voor de Dialoog- en Gunningenfase en sluit in inhoud en proces aan op de Selectieleidraad in Deel I.

De Dialoog- en Gunningenfase staat in het teken van komen tot planselectie van een Voorlopig Ontwerp voor de Opgave Wonen in Vrouwenakker-West 2025 waarbij de gemeente Nieuwkoop inzet, en vertrouwt, op een kwalitatief sterk ontwerp dat recht doet aan de locatie.

In de Selectiefase is teruggeselecteerd van een groter aantal Gegadigden naar maximaal vier Inschrijvers. In de Dialoog- en Gunningenfase is het de bedoeling dat in twee stappen wordt geselecteerd: van maximaal vier Inschrijvers naar twee Inschrijvers, vindt aansluitend dialoog plaats waarna van twee Inschrijvers naar één Gegunde Inschrijver wordt geselecteerd middels Beoordeling.

10.1 Doel Dialoog- en Gunningenfase

Het doel van de Dialoog- en Gunningenfase is om in twee stappen te komen tot de gunning van de Opgave aan Geselecteerde inschrijver. De opbouw van deze twee stappen is bedoeld om zoveel als mogelijk, en passend binnen het aanbestedingstraject, te komen tot zoveel mogelijk draagvlak bij betrokken partijen en om tot een zo optimaal mogelijk plan te komen, passend bij de Opgave. De aanbestedende dienst heeft getracht een goede balans te zoeken tussen de gevraagde inspanning van de marktpartij versus de mate van concurrentie in deze fase.

10.2 Leeswijzer Leidraad Dialoog- en Gunningenfase

In Deel II – In de Dialoog- en Gunningenleidraad zijn vijf hoofdstukken opgenomen. Daar horen bijlagen bij. Deze worden alle, en alleen digitaal beschikbaar gesteld via TenderNed.

- Hoofdstuk 10 geeft de inleiding op de Dialoog- en Gunningenfase
- Hoofdstuk 11 beschrijft de opzet van de Dialoog- en Gunningenfase
- Hoofdstuk 12 gaat in op de selectie en beoordeling in de Dialoog- en Gunningenfase
- Hoofdstuk 13 beschrijft de overeenkomsten die gesloten zullen worden
- Hoofdstuk 14 geeft inzicht in de procedure na het sluiten van de overeenkomsten

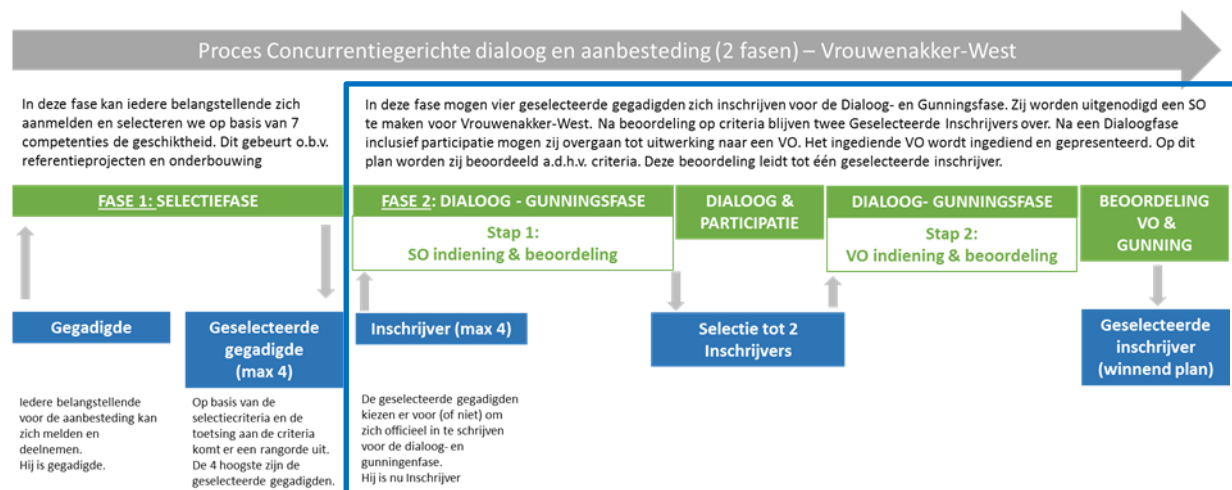
In deze leidraden wordt verwezen naar een aantal bijlagen. Deze zijn allen beschikbaar gesteld via TenderNed. Een overzicht van de bijlagen is te vinden in Hoofdstuk 1, de inleiding van de gehele leidraad.

11 Opzet Dialoog- en Gunningenfase

Dit hoofdstuk beschrijft zowel het proces als de planning van de Dialoog- en Gunningenfase alsmede de bijbehorende Beoordelingscommissie.

11.1 Proces Dialoog- en Gunningenfase

Deze fase bestaat zoals eerder beschreven uit twee stappen. Figuur 15 geeft dit proces schematisch weer.



Figuur 15 Procesplanning aanbesteding Wonen in Vrouwenakker-West

11.1.1 Stap 1: Schetsontwerp

De eerste stap uit deze fase duurt circa anderhalve maand. Aan het eind van deze periode dienen Inschrijvers een Schetsontwerp in, inclusief onderbouwing en participatie onderwerpen, en presenteren hun schetsontwerp (SO). Daarnaast verklaren zij dat zij, indien zij geselecteerd worden voor de laatste fase, in ieder geval het minimale grondbod zullen bieden. De ingediende stukken worden beoordeeld door de Beoordelingscommissie. Op basis van de uitkomsten vindt terugselectie van maximaal vier naar twee Inschrijvers plaats. Hoofdstuk 12 gaat nader in op het Schetsontwerp en de Beoordeling.

11.1.2 Stap 2: Dialoog en Voorlopig Ontwerp

Met deze twee Inschrijvers wordt de dialoog aangegaan. Dit betreft een dialoog met zowel de Dialoogcommissie als een dialoog middels participatie met de inwoners van Vrouwenakker.

De gemeente Nieuwkoop organiseert een participatiemiddag en/of -avond waar middels thematafels de dialoog wordt aangegaan met inwoners van Vrouwenakker over circa zes onderwerpen die zijn aangedragen door de Inschrijvers. Van de Inschrijvers wordt verwacht dat zij hierbij aanwezig zijn. De uitkomsten worden vervolgens aangeboden aan de twee Inschrijvers.

De twee Inschrijvers worden gevraagd het Schetsontwerp (SO) op basis van de dialogen verder uit te werken tot een Voorlopig Ontwerp (VO) inclusief onderbouwing en participatieplan. Deze twee VO's worden met het bijhorende grondbod beoordeeld door de Beoordelingscommissie. Deze stap duurt maximaal drie maanden tot en met het moment dat de Realisatie overeenkomst is gesloten. Hoofdstuk 12 gaat nader in op onder andere het Voorlopig Ontwerp en de Beoordeling.

Uiteindelijk zal één Inschrijver geselecteerd worden. Met deze partij wordt een Realisatieovereenkomst gesloten. Met de Niet-Geselecteerde Partij wordt een Wachtkamerovereenkomst (opgenomen in de bijlagen) gesloten. Hoofdstuk 13 gaat nader in op in op contractvorming.

11.1.3 Afwijkend proces bij minder Inschrijvingen

Indien er geen vier Inschrijvers zijn bij aanvang van de Dialoog- en Gunningenfase, maar slechts drie, vindt tussen fase 1 (Selectiefase) en fase 2 (Dialoog- en Gunningsfase) terugselectie van drie naar twee Inschrijvers plaats.

Indien er geen vier Inschrijvers zijn bij aanvang van de Dialoog- en Gunningenfase, maar slechts twee, vindt tussen stap 1 en stap 2 van de Dialoog- en Gunningenfase geen terugselectie plaats. Met beide Inschrijvers wordt in dat geval beide stappen doorlopen.

Indien er geen vier inschrijvers zijn bij aanvang van de Dialoog- en Gunningenfase, maar slechts één, vindt tussen stap 1 en stap 2 geen terugselectie plaats. De Aanbestedende Dienst behoudt zich in dit geval het recht voor met deze partij in onderhandeling te gaan en in gezamenlijk overleg de Opgave uit te voeren.

11.2 Planning en communicatie Dialoog- en Gunningenfase

Onderstaand schema geeft de planning weer van de Dialoog- en Gunningenfase. Deze planning sluit aan op de planning in Hoofdstuk 3 van de selectieleidraad in Deel I.

Van Inschrijvers wordt verwacht dat zij beschikbaar zijn op de genoemde data tussen in ieder geval 09.00 en 17.00 uur. Op de datum van de participatie dag tijdens de Dialoog- en Gunningenfase wordt verwacht dat Inschrijvers beschikbaar zijn van 09.00 tot 21.30 uur.

FASE 2: DIALOOG- EN GUNNINGEN FASE		
Stap 1		Datum
1,5 maand	Verzending uitnodiging tot inschrijving aan Gegadigden	Maandag 13 februari '23
	Sluitingstermijn indiening Stap 1: Schetsontwerp (12.00 uur)	Maandag 13 maart '23
	Presentaties Schetsontwerp	Maandag 20 maart '23
	Beoordeling Inschrijvingen Stap 1: Schetsontwerp	t/m woensdag 29 maart '23
	Bekendmaking selectie Inschrijvers	Donderdag 30 maart '23
Stap 2:		Datum
Maximaal 3 maanden	Indiening onderwerpen voor Dialooggesprek (12.00 uur)	Maandag 3 april '23
	Dialooggesprekken (2 uur per gesprek)	Maandag 10 april '23
	Participatiemiddag of -avond Vrouwenakker	Donderdag 13 april '23
	Nota van Inlichtingen Dialoog en Participatie	Donderdag 20 april '23
	Sluitingstermijn indiening Stap 2: Voorlopig Ontwerp (12.00 uur)	Maandag 1 mei '23
	Presentaties Definitieve Inschrijving Voorlopig Ontwerp	Donderdag 4 mei '23
	Beoordeling Inschrijvingen Stap 2: Definitieve Inschrijving	t/m donderdag 11 mei '23
	Bekendmaking (voorlopige) Gegunde Inschrijver en beoordelingen	Maandag 15 mei '23
	Collegebesluit Gunning	Eerstvolgend haalbare collegevergadering
	Bekendmaking van definitief selectieresultaat Stap 2 van fase 2 (en met inachtneming van 7 dagen bezwaartermijn)	Aansluitend
	Ondertekening Realisatieovereenkomst & Samenwerkingsovereenkomst met WDA	Uiterlijk juni '23

11.3 Dialoog met Beoordelingscommissie

Er is voor deze Aanbestedingsprocedure naast een Selectiecommissie (fase 1) ook een Beoordelingscommissie gevormd. Deze bestaat uit diverse vertegenwoordigers van de voor Vrouwenakker-West relevante (beleids)afdelingen van de gemeente Nieuwkoop.

In de Beoordelingscommissie nemen personen met de volgende functies zitting:

- 2 procesmanagers gebiedsontwikkeling
- Stedenbouwkundige ;
- Planeconoom;
- Teamleider Woningbouw van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling & Grondzaken;
- Projectleider Beheer Openbare Ruimte;
- Vertegenwoordiger woningcorporatie Woondiensten Aarwoude (WDA) die betrokken is bij het project.

Afhankelijk van de ingediende onderwerpen voor de dialoog, kan de Beoordelingscommissie besluiten een klankbordcommissielid uit te nodigen voor de Dialooggesprekken.

In deze Klankbordcommissie nemen in ieder geval zitting:

- Projectleider Beheer Openbare Ruimte met specialisatie Groen & Biodiversiteit;
- Beheerder van de afdeling Beheer Openbare Ruimte;
- Procesmanager Duurzaamheid;
- Beleidsmedewerker Wonen;
- Beheerder Speelplaatsen afdeling Beheer Openbare Ruimte;
- Omgevingsmanager;
- Juridisch adviseur;
- Beleidsmedewerker Maatschappelijke Ontwikkeling inzake Wonen met Zorg;
- Nader te bepalen specialist indien nodig.

De Beoordelingscommissie wordt ondersteund door een secretaris en wordt voorgezeten door een onafhankelijk voorzitter, die geen deel uitmaakt van de commissie.

12 Dialoog- en Gunningenfase: Selectie en Beoordeling in twee stappen

De gemeente Nieuwkoop heeft middels De Visie en middels deze Leidraad Aanbesteding Wonen in Vrouwenakker-West 2025 ambities geformuleerd voor het plangebied Vrouwenakker-West. De gemeente verwacht hiervan de uitwerking te zien in de uitvraag van het Schetsontwerp en de nadere uitwerking in een Voorlopige Ontwerp. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de uitvragen van het Schetsontwerp en Voorlopig Ontwerp in respectievelijk de stappen 1 en 2 van de Dialoog- en Gunningenfase. Ook worden de criteria en wijze van beoordeling beschreven.

Daarnaast worden de uitgangspunten voor de Participatiedialoog in fase 2 besproken.

12.1 Uitvraag van Schetsontwerp

Inschrijvers worden gevraagd voor de Sluitingsdatum van Inschrijving van het Schetsontwerp een aantal documenten digitaal beschikbaar te stellen. Deze documenten vormen gezamenlijk de Inschrijving voor stap 1 van de Dialoog- en Gunningenfase.

12.1.1 Aan te leveren documenten.

Inschrijvers worden gevraagd op de van toepassing zijnde datum de volgende documenten te uploaden en beschikbaar te stellen:

- Inschrijfformulier Schetsontwerp Dialoog- en Gunningenfase (zie bijlagen);
- Boekje Schetsontwerp & Onderbouwing Planselectie Vrouwenakker-West;
- Verzoek Participatie onderwerpen voor Dialoog met Vrouwenakker 'Planselectie Vrouwenakker-West';

12.1.2 Criteria aan te leveren documenten

De aan te leveren documenten dienen te voldoen aan de volgende criteria:

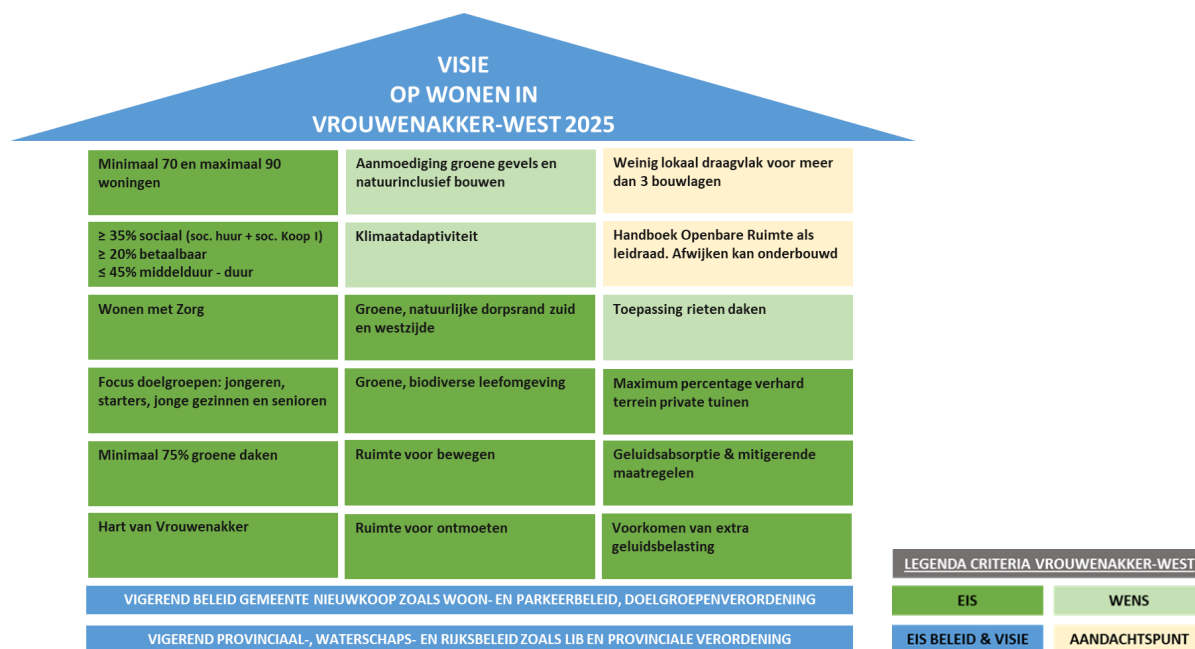
Boekje Schetsontwerp & Onderbouwing Planselectie Vrouwenakker-West

Het Boekje Schetsontwerp & Onderbouwing Planselectie Vrouwenakker-West voldoet aan de volgende criteria:

- A3-formaat in PDF (staand of liggend document);
- Maximaal 16 pagina's (exclusief kapt en colofon);
- Heeft als titel bij uploaden en indienen: *Boekje Schetsontwerp & Onderbouwing Planselectie Vrouwenakker-West [Naam Inschrijver]*.

Inhoudelijk bevat het Boekje Schetsontwerp & Onderbouwing Planselectie Vrouwenakker-West in ieder geval:

1. Stedenbouwkundige situatietekening (schaal 1:500).
2. Toelichting in de vorm van een boekje, in ieder geval bevattend:
 - a. Kernachtige omschrijving van concept van het schetsontwerp in relatie tot de Opgave;
 - b. Compacte reflectie op het Schetsontwerp aan de hand van Het Bouwstenen Huisje in figuur 16;
 - c. Een uitwerking van de buitenruimte: dwarsdoorsneden en plattegrond van de openbare ruimte met indicatie van materialisatie, verlichting, afwatering cetera (schaal 1:500).
 - d. Indicatie van beplanting– en typen inclusief omvang bomen op uitwerkingsniveau SO.
 - e. Overzicht van woningtypen, afmetingen, prijscategorieën en aantallen i.r.t. het woonprogramma van de Opgave;
 - f. Architectonische impressies;
 - g. Indicatie materialisatie bebouwing in beeld en tekst;
 - h. Wens: Impressies (3D).
 - i. Een toelichting op het schetsontwerp openbare ruimte in relatie tot het Handboek en PvE Openbare Ruimte (maximaal 2 pagina's)



Figuur 16 Bouwstenen Huisje Wonen in Vrouwenakker-West 2025

Verzoek Participatie-onderwerpen voor Dialoog met Vrouwenakker Planselectie Vrouwenakker-West

Bij het indienen van het Boekje Schetsontwerp & Onderbouwing Planselectie Vrouwenakker-West wordt Inschrijvers gevraagd een Verzoek Participatie onderwerpen voor Dialoog met Vrouwenakker Planselectie Vrouwenakker-West aan te leveren. De uitgangspunten voor dit Verzoek zijn als volgt:

- Maximaal drie (3) pagina's A3 (staand formaat) in PDF;
- Bevat drie (3) onderwerpen met ieder:
 - Een bijbehorende vraagstelling bestaand uit tekst en/of beeld;
 - Een referentiebeeld van een (eerder) eigen plan, weergegeven in een beeld (vierkant formaat).
- Korte tekstuele onderbouwing waarom gekozen is voor deze drie vraagstellingen en wat Inschrijver wil bereiken met de opgehaalde input;
- Eén (1) reserve onderwerp met bijbehorende vraagstelling, referentiebeeld en onderbouwing;
- Heeft als titel bij uploaden en indienen: *Verzoek Participatie onderwerpen voor Dialoog met Vrouwenakker Planselectie Vrouwenakker-West [Naam Inschrijver]*.

Verklaring Ondergrens grondbod

Inschrijver verklaart bekend te zijn met de minimale ondergrens van het grondbod en dat hij bij indiening van het Voorlopig Ontwerp in ieder geval het minimale grondbod zal bieden door zijn Inschrijving voor het Schetsontwerp. Deze verklaring is opgenomen op het Inschrijfformulier Schetsontwerp Dialoog- en Gunningenfase.

12.2 Indiening en presentatie van Schetsontwerp

De Uitnodiging voor deze Opgave heeft via TenderNed op de datum zoals vermeld in de planning plaatsgevonden. Voor deelname aan de aanbesteding heeft de Gegadigde de gevraagde stukken middels het uploaden van alle documenten in TenderNed ingediend. Op basis van Selectie is Gegadigde geselecteerd en uitgenodigd als Inschrijver. Op basis van deze uitnodiging kan Gegadigde zich inschrijven voor de Dialoog- en Gunningenfase. Na zijn Inschrijving is hij Inschrijver.

12.2.1 Indiening Aan te leveren documenten

De Indiening van de aan te leveren documenten dient uiterlijk op de datum volgens de planning om 12.00 uur te hebben plaatsgevonden en daarbij dienen alle stukken middels een gecomprimeerd bestand te worden aangeleverd (.ZIP of .RAR) met als bestandsnaam: "Inschrijving Dialoog- en Gunningenfase Vrouwenakker West - [naam Inschrijver]".

12.2.2 Presentatie Inschrijving

Aansluitend op de indiening worden de (maximaal) vier Inschrijvers gevraagd een presentatie te geven. De datum hiervoor is aangegeven in de eerder weergegeven planning. De presentatie zal plaatsvinden op een nader te bepalen locatie in de gemeente Nieuwkoop. Bij deze presentatie is de complete Beoordelingscommissie, de secretaris en voorzitter aanwezig. De Inschrijver is vertegenwoordigd door maximaal drie representanten van de Inschrijver. De Inschrijver mag ervan uitgaan dat de Beoordelingscommissie de ingediende stukken heeft gelezen maar nog niet heeft beoordeeld.

Voor de presentatie zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- Duur presentatie: maximaal 45 minuten;
- Er is aansluitend 45 minuten beschikbaar voor vragen;
- Inhoud en vorm zijn volledig vrij te bepalen door Inschrijver;
- Audiovisuele en materiele ondersteuning is toegestaan.

Iedere Inschrijver krijgt dertig (30) minuten voor aanvang van de presentatie exclusief beschikking over de raadzaal (of alternatieve locatie) ter voorbereiding waarbij een bode aanwezig zal zijn voor eventuele ondersteuning. Audiovisuele middelen, tafels en stoelen zijn beschikbaar. Voor overige benodigde middelen dient Inschrijver zelf zorg te dragen.

12.3 Selectie & Beoordeling van Schetsontwerp

Bij de Beoordeling van de aan te leveren documenten om te komen tot selectie van maximaal vier naar twee Inschrijvers, worden de volgende criteria en waardering gehanteerd op basis van een puntensysteem. Er kunnen maximaal vijfentachtig (85) punten worden behaald bij de beoordeling van het Schetsontwerp. Een krachtige samenhang tussen de te beoordelen onderdelen en een duidelijk concept van het ingediende Schetsontwerp verhoogt de beoordeling op de individuele onderdelen.

Daarnaast wordt Inschrijvers gevraagd om bij indiening van het schetsontwerp een verklaring (middels inschrijfformulier) af te geven dat zij, ten tijde van het indienen van het Voorlopig Ontwerp (indien zij geselecteerd zijn voor deze fase) ten minste het Minimale grondbod zoals opgenomen in deze leidraad, zullen bieden. Het werkelijke grondbod kan worden gedaan ten tijde van indiening van het Voorlopig Ontwerp.

Ingediende Schetsontwerpen zonder deze vereiste verklaring worden niet beoordeeld en uitgesloten van doorselectie voor de laatste fase van de aanbesteding.

Beoordeling Schetsontwerp	Punten
KADERS O.B.V. VISIE OP WONEN IN VROUWENAKKER-WEST	Geen punten
Minimaal 70 en maximaal 90 woningen	Kaders
Wonen met zorg	
Conform Woningbouw Programma	
Minimaal 75% groene daken	
VEREIST	
Inschrijver geeft een verklaring af dat ten tijde van indiening van het grondbod bij het Voorlopig Ontwerp hij in ieder geval het minimale grondbod zal bieden.	Vereist
BEOORDELING	Punten beoordeling
Visie op Wonen in Vrouwenakker-West 2025 Groen: Stedenbouwkundige kwaliteit incl. - Aandacht voor dorps signatuur passend bij Vrouwenakker - Groene dorpsranden aan zuid- en westzijde plangebied - Aandacht voor meanderende bebouwingscontour - Natuurinclusief bouwen (buiten groene daken) - Groene en biodiverse leefomgeving - Duurzame en circulaire leefomgeving	25
Visie op Wonen in Vrouwenakker-West 2025 Gezamenlijk - Gezondheid - Hart van Vrouwenakker - Ruimte voor bewegen - Ruimte voor ontmoeten - Groene en biodiverse leefomgeving - Extra kwaliteit, verrassingselement en/of uniciteit passend bij De Visie	20
Visie op wonen in Vrouwenakker-West 2025 Geluid: Geluidsadaptatie & absorptie - Toepassing in opstalontwikkeling - Toepassing in openbare ruimte - Toepassing in stedenbouwkundige principes	20
Inschatting kansrijkheid o.b.v. Handboek Openbare Ruimte en PvE	10
Impact en -kwaliteit woningbouwprogramma en -maatregelen SO t.b.v. huisvesting van de diverse doelgroepen - De diversiteit van het woningbouwprogramma i.r.t. de diverse doelgroepen - De wijze waarop invulling is gegeven aan Wonen met Zorg - Eventuele aanvullende maatregelen voor het bereikbaar maken en houden van sociale koopwoningen voor starters	10
Totaal	85

De toedeling van punten op de genoemde onderdelen vindt plaats op beoordeling van onderdelen conform onderstaande cesuur.

Cesuur Criteria	Maximaal te behalen punten	10	20	25
Voldoet niet Heeft geen onderscheidend vermogen en biedt geen enkele meerwaarde. Geen onderscheidend vermogen.		0	0	0
Voldoet matig Biedt enigszins meerwaarde, slechts enig onderscheidend vermogen aanwezig.		2,5	5	6,25
Voldoet voldoende Biedt meerwaarde, onderscheidend vermogen aanwezig.		5	10	12,5
Voldoet goed Biedt veel meerwaarde, duidelijk onderscheidend vermogen.		7,5	15	18,75
Voldoet boven verwachting Voldoet boven verwachting, verrassend, begrijpt de eis uitstekend.		10	20	25

12.4 Dialoog als onderdeel van de Dialoog- en Gunningenfase

Na de Indiening en Beoordeling van het Schetsontwerp wordt teruggeselecteerd naar twee Inschrijvers. Met deze Inschrijvers wordt de dialoog aangegaan met zowel de Beoordelingscommissie als met de inwoners van Vrouwenakker.

12.4.1 Participatiedialoog

Bij indiening van het Schetsontwerp hebben Inschrijvers drie onderwerpen en bijbehorende vraagstellingen ingediend. De gemeente Nieuwkoop organiseert een participatieavond op de datum zoals opgenomen in de planning.

De ingediende onderwerpen en vraagstellingen mogen niet in strijd zijn met de kaders uit De Visie en gemeentelijk of anderszins publiek beleid. De gemeente behoudt zich het recht voor om de vraagstelling, indien nodig, in overleg met de Inschrijver aan te passen.

Tijdens deze avond worden participatietafels ingericht. Op tafels worden de separate vraagstellingen van de twee Geselecteerde Inschrijvers ingebracht. De gemeente Nieuwkoop behoudt zich het recht voor naar eigen inzicht eventueel één extra onderwerp in te brengen. Inschrijvers worden verzocht aanwezig te zijn. Inschrijver wordt daarnaast verzocht voor iedere vraagstelling één afgevaardigde beschikbaar te stellen.

De uitkomst van deze participatietafels wordt gedeeld in een Nota van Inlichtingen met de twee Inschrijvers.

12.4.2 Dialoog met Beoordelingscommissie

Inschrijvers worden gevraagd ten behoeve van het Dialooggesprek met de Beoordelingscommissie een aantal onderwerpen aan te dragen waarover zij de Dialoog willen voeren. Op basis van deze onderwerpen kan de Beoordelingscommissie leden uit de Klankbordcommissie uitnodigen om deel te nemen aan deze Dialoog. Per Inschrijver is er twee (2) uur beschikbaar voor een Dialooggesprek. De datum is opgenomen in de planning.

12.5 Uitvraag van Voorlopig Ontwerp

De twee geselecteerde Inschrijvers worden gevraagd een definitieve inschrijving uit te werken. Van Inschrijvers wordt verwacht dat zij de volgende zaken aanleveren:

1. Biedingen- en Indieningsbrief Voorlopig Ontwerp Dialoog- en Gunningenfase (zie bijlagen);
2. Boekje Voorlopig Ontwerp & Onderbouwing Planselectie Vrouwenakker-West;
3. Participatieplan Vrouwenakker Planselectie Vrouwenakker-West;
4. Conceptuitwerking Kwaliteit Openbaar Gebied;
5. Grondbieding en voorwaarden.

De aan te leveren documenten dienen te voldoen aan de criteria zoals in de onderstaande paragrafen is beschreven.

12.5.1 Boekje Voorlopig Ontwerp & Onderbouwing Planselectie Vrouwenakker-West

Het Boekje Voorlopig Ontwerp & Onderbouwing Planselectie Vrouwenakker-West voldoet aan de volgende criteria:

- A3-formaat in PDF (staand of liggend document)
- Maximaal aantal pagina's zoals aangegeven in onderstaande toelichting op inhoud (exclusief kaft en colofon)
- Heeft als titel bij uploaden en indienen: *Boekje Voorlopig Ontwerp & Onderbouwing Planselectie Vrouwenakker-West [Naam Inschrijver]*.

Inhoudelijk bevat het Boekje Voorlopig ontwerp & Onderbouwing Planselectie Vrouwenakker-West in ieder geval:

1. Stedenbouwkundig ontwerp op het uitwerkingsniveau Voorlopig Ontwerp (VO) bestaande uit:
 - a. Een kaart maatvast getekend (CAD) op schaal 1:500 inclusief coördinaten.
 - b. Een toelichting bij de kaart, inclusief ontsluiting en parkeren en onderbouwing van de parkeerbalans. Deze toelichting bestaat uit maximaal drie (3) A3 tekst in een leesbare

lettergrootte (Arial 10 of vergelijkbaar) en maximaal zes (6) A3 beeldmateriaal (referentiebeelden/-projecten en/of illustraties).

2. Een separate en kernachtige omschrijving van het concept van het Voorlopig Ontwerp in relatie tot de Opgave en in relatie tot Het Bouwstenen Huisje in figuur 16. Deze omschrijving beslaat maximaal één (1) A3 tekst en maximaal vier (4) A3 beeldmateriaal.
3. Architectonisch ontwerp op uitwerkingsniveau Voorlopig Ontwerp (VO) bestaande uit:
 - a. Een VO-ontwerp (inclusief bijgebouw en erfafscheiding) op schaal 1:200/1:500 per woningtype.
 - b. Een toelichting op het architectuurbeeld (gevelbeelden/dakenplan, ruimtelijke impressie(s)), wijze van ontsluiting en principeplattegronden. Deze toelichting beslaat maximaal één (1) A3 tekst en acht (8) A3 beeldmateriaal.
 - c. Een toelichting op de architectonische vormgeving en materialisatie (kleur- en materiaalkeuze) inclusief compacte materialenstaat. Deze toelichting beslaat maximaal één (1) A3 tekst en vier (4) A3 beeldmateriaal.
 - d. Een toelichting op differentiatie en categorisering van de woningen (prijsklassen (VON-prijzen, prijspeil 1-4-2023), footprint, bouwhoogte en BVO) in relatie tot de gedefinieerde Opgave. Deze toelichting beslaat maximaal twee (2) A3 tekst en één (1) A3 beeldmateriaal.
4. Minimaal één vogelvluchtperspectief van het gehele plan waarin duidelijk wordt gemaakt hoe de uit te werken delen zich verhouden tot, en zich voegen in, het stedenbouwkundig plan en de directe omgeving. De techniek waarmee deze perspectieven worden opgesteld is vrij. Deze omschrijving beslaat maximaal één (1) A3 tekst en maximaal drie (3) A3 beeldmateriaal.
5. Een uitwerking van het openbaar gebied, bestaande uit:
 - a. Minimaal drie (3) doch door Inschrijver nader te bepalen aantal dwarsdoorsneden en plattegronden van het openbaar gebied die tevens inzicht bieden in de wijze waarop:
 - De randen van het plangebied worden vormgegeven;
 - Het Hart van Vrouwenakker wordt vormgegeven.
 Deze toelichting beslaat maximaal vier (4) A3 beeldmateriaal.
 - b. Inrichtingsplan openbare ruimte inclusief beplantingsplan (op hoofdlijnen, typen en formaat beplanting), afwatering et cetera (schaal 1:50). Deze toelichting op uitwerkingsniveau VO beslaat maximaal drie (3) A3 beeldmateriaal en één (1) A3 tekst.

12.5.2 Participatieplan Vrouwenakker Planselectie Vrouwenakker-West

Bij het indienen van het Voorlopig Ontwerp en bijbehorend boekje wordt Inschrijvers gevraagd een Participatieplan aan te leveren. Inschrijvers wordt verzocht daarbij aan te sluiten op de terminologieën Consulteren, Samen beslissen en Samen handelen zoals gedefinieerd in deze leidraad. Daar waar andere terminologie wordt gebruikt, wordt verzocht dit te definiëren. Dit participatieplan dienen zij, indien sprake is van Gunning, na contractering tot uitvoering te brengen. De uitgangspunten voor dit Participatieplan zijn als volgt, en/of in ieder geval:

- Beschrijft concreet op welke wijze en op welke onderwerpen participatie met inwoners van Vrouwenakker plaats vindt;
- Beschrijft concreet op welke wijze en op welke onderwerpen participatie met inwoners van de gemeente Nieuwkoop plaats vindt;
- Beschrijft concreet op welke wijze de Inschrijver voornemens is om de uitkomsten van participatie te verwerken in de uitwerking naar een Definitief Ontwerp;
- Beschrijft concreet op welke wijze de Inschrijver voornemens is om te gaan met de uitkomsten van participatie die hij niet kan verwerken in de uitwerking naar een Definitief Ontwerp;
- Geeft een tijdlijn op hoofdlijnen van participatiemomenten en -middelen (Deze dient aan te sluiten op de planning zoals weergegeven in figuur 17;

- Geeft aan op welke wijze feedback uit participatie wordt verwerkt in het bestemmingsplan/omgevingsplan(procedure);

Het participatieplan voldoet aan de volgende criteria:

- Maximaal zes (6) A4 (staand of liggend formaat) in PDF;
- Het participatieplan kan zowel tekst als beeld bevatten en is vormvrij;
- Heeft als titel bij uploaden en indienen: *Participatieplan Vrouwenakker Planselectie Vrouwenakker-West [Naam Inschrijver]*.

12.5.3 Conceptuitwerking Inschatting Haalbaarheid (Civieltechnische) Kwaliteit Openbaar Gebied

Bij het indienen van het Voorlopig Ontwerp en bijbehorend boekje wordt Inschrijvers gevraagd een Conceptuitwerking Inschatting Haalbaarheid Kwaliteit Openbaar Gebied aan te leveren. De uitgangspunten hiervoor zijn als volgt, en/of minimaal:

- A4 formaat (staand of liggend) in PDF;
- Maximaal zes (6) pagina's;
- Beschrijft in maximaal één (1) pagina de beoogde leefomgevingskwaliteit van het openbaar gebied;
- Beschrijft in maximaal vier (4) pagina's:
 - Op hoofdlijnen materialisatie en civieltechnische wijze waarop realisatie wordt beoogd;
 - Alsmede waar deze aansluit op het Handboek Openbare Ruimte en PvE gemeente Nieuwkoop en;
 - Op welke onderdelen deze afwijkt van het Handboek Openbare Ruimte en PvE gemeente Nieuwkoop en op welke wijze minimaal vergelijkbare civieltechnische kwaliteit en/of zettingseisen geborgd worden;
 - Beschrijft welke onderwerpen inzake materialisatie en (technische) uitvoering Inschrijver na Gunning met het Integraal Projectteam wil bespreken en/of nader uitwerken.
- Maximaal één (1) pagina vormvrij in inhoud en uitwerking ter ondersteuning van bovenstaande;
- Heeft als titel bij uploaden en indienen: *Conceptuitwerking Inschatting Haalbaarheid Kwaliteit Openbaar Gebied Planselectie Vrouwenakker-West [Naam Inschrijver]*

12.5.4 Grondbieding en voorwaarden

Inschrijver doet zijn grondbieding en vermelding van voorwaarden aan de hand van de Biedingenbrief zoals opgenomen in de bijlagen. Uitgangspunt is een bieding op de peildatum van indiening. Voor voorwaarden en indexatie wordt verwezen naar de Realisatieovereenkomst in de bijlagen.

In deze aanbidding wordt de grondprijs aangegeven die de marktpartij bereid is te betalen op basis van de commerciële ontwikkelmogelijkheden voor de Opgave van Vrouwenakker-West op basis van het ingediende Voorlopig Ontwerp. De gronden ten behoeve van de sociale woningbouw zullen door de gemeente worden geleverd aan de Gegunde Inschrijver. Deze dient de door hem op deze gronden gerealiseerde sociale huurwoningen conform de voorwaarden en prijsafspraken zoals vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst aan WDA te leveren.

De biedingenbrief heeft als titel bij uploaden en indienen: *Biedingenbrief Planselectie Vrouwenakker-West [Naam Inschrijver]*.

Eisen en uitgangspunten

De ontwikkeling is in ieder geval budgetneutraal voor de gemeente Nieuwkoop. Dit betekent dat het bod minimaal € 2.100.000 euro (zegge: twee miljoen een honderd duizend euro) dient te bedragen. Dit bedrag is exclusief BTW.

Bij bieding en levering wordt uitgegaan van een levering in de BTW. Gemeente Nieuwkoop heeft fiscaal juridisch advies ingewonnen op basis van wetgeving ten tijde van het uitzetten van deze aanbesteding. Deze is opgenomen in de bijlagen.

Wensen

De gemeente Nieuwkoop wenst een prijsbieding die bij voorkeur boven het Minimale groundbod is. De puntenwaardering is dusdanig, dat een hoger bod leidt tot een betere beoordeling voor dit onderdeel. Fiscale gevolgen van de transactie dienen in het bod te zijn verwerkt.

Puntenwaardering

De Kandidaat kan punten verdienen aan de hand van het financiële bod. Het hoogste financiële bod krijgt het maximaal aantal punten. De laagste Kandidaat krijgt de minste punten, gerelateerd aan het bod van de hoogste Inschrijving. De puntenwaardering wordt afgerond op twee decimalen. De puntenwaardering is als volgt:

<i>Bod te beoordelen Kandidaat</i>		
<i>Punten =</i>	<i>-----</i>	<i>x 15 punten</i>
	<i>Bod hoogste Kandidaat</i>	

Voorbeeld:

	Bod
Kandidaat 1	€ 8,-
Kandidaat 2	€ 10,-

Kandidaat 1 krijgt 12 punten (€ 8 / € 10 x 15)

Kandidaat 2 krijgt 15 punten (€ 10 / € 10 x 15)

12.5.5 Verklaring van instemming met overeenkomsten

Door Inschrijving voor het Voorlopig Ontwerp verklaart Inschrijver akkoord te gaan met de Realisatieovereenkomst en Wachtkamerovereenkomst zoals beschreven in Hoofdstuk 13 en de Samenwerkingsovereenkomst en Koopovereenkomst met WDA zoals alle opgenomen in de bijlagen.

12.6 Indiening en presentatie van Voorlopig Ontwerp

Inschrijver wordt verzocht zijn Indiening uiterlijk te uploaden op de datum conform planning, om 12.00 uur, op TenderNed. Aansluitend vinden de presentaties plaats. De datum is opgenomen in de planning.

12.7 Selectie en Beoordeling van Voorlopig Ontwerp

De beoordeling van de Indieningen wordt gedaan door de Beoordelingscommissie op de wijze en het moment zoals opgenomen in de planning. Aansluitend worden de beoordelingen bekendgemaakt middels de ingevulde Beoordelingstabel en indien nodig een toelichting. De Beoordeling en Gunning worden definitief na het strijken van de bezwaarperiode, bij geen indiening van bezwaar door de niet-geselecteerde partij. De definitieve Beoordeling en Gunning is onder voorbehoud van een instemmend collegebesluit en het verlopen van de bezwaarprocedure van zeven (7) kalenderdagen.

De Beoordeling gebeurt door de Beoordelingscommissie, voorgezeten door een onafhankelijk voorzitter en ondersteund door een secretaris. Voorafgaand aan de Beoordeling kan de Beoordelingscommissie desgewenst leden van de Klankbordcommissie raadplegen om te komen tot een oordeel.

Ieder Beoordelingscommissielid beoordeelt de Indiening individueel waarna zij gezamenlijk tot een eindoordeel komen. Dit eindoordeel wordt vastgelegd in de Beoordelingstabel die aansluit op de Beoordelingstabel zoals onderstaand weergegeven. Hierbij is de cesuur zoals weergegeven in onderstaande tabel van toepassing. Ten aanzien van de groundbieding is een aparte cesuur van toepassing. Deze is op de voorgaande pagina toegelicht. De Beoordelingscriteria en tabel voor de Indiening wijken in lichte mate af van de Beoordelingscriteria die van toepassing zijn bij de Beoordeling van het Schetsontwerp. In totaal kunnen 100 punten behaald worden. 85 punten zijn toebedeeld aan kwaliteitscriteria en procedurele criteria en 15 punten zijn toebedeeld aan de groundbieding.

De Opgave wordt gegund aan de Inschrijver die:

- Voldoet aan de kaders;
- Het minimale groundbod in ieder geval evenaart;
- De meeste punten heeft behaald;

- Verklaart in te stemmen met de Realisatieovereenkomst, Wachtkamerovereenkomst en Samenwerkingsovereenkomst en Koopovereenkomst met WDA zoals opgenomen in het Biedingenformulier.

Beoordeling Voorlopig Ontwerp	Punten
KADERS UIT VISIE OP WONEN IN VROUWENAKKER-WEST	Geen punten
Minimaal 70 en maximaal 90 woningen	Kaders
Wonen met Zorg	
Conform Woningbouwprogramma	
Minimaal 75% groene daken	
GRONDBIEDING	Punten beoordeling
Hoogte van het groundbod met als minimum de vastgestelde ondergrens.	15
BEOORDELINGSCRITERIA	Punten beoordeling
Visie op Wonen in Vrouwenakker-West 2025 Groen: Stedenbouwkundige kwaliteit incl. - Aandacht voor dorps signatuur passend bij Vrouwenakker - Groene dorpsranden aan zuid- en westzijde plangebied - Aandacht voor meanderende bebouwingscontour - Natuurinclusief bouwen (buiten groene daken) - Groene en biodiverse leefomgeving - Duurzame en circulaire leefomgeving	20
Visie op Wonen in Vrouwenakker-West 2025 Gezamenlijk – Gezondheid - Hart van Vrouwenakker - Ruimte voor bewegen - Ruimte voor ontmoeten - Groene en biodiverse leefomgeving - Extra kwaliteit, verrassingselement en/of uniciteit passend bij De Visie	20
Visie op wonen in Vrouwenakker-West 2025 Geluid: Geluidsadaptatie & absorptie - Toepassing in opstalontwikkeling - Toepassing in openbare ruimte - Toepassing in stedenbouwkundige principes	15
Inschatting haalbaarheid o.b.v. Handboek Openbare Ruimte en PvE gemeente Nieuwkoop	10
Participatieplan	10
Impact en kwaliteit woningbouwprogramma en-maatregelen VO t.b.v. huisvesting van de diverse doelgroepen - De diversiteit van het woningbouwprogramma i.r.t. de diverse doelgroepen - De wijze waarop invulling is gegeven aan Wonen met Zorg - Eventuele aanvullende maatregelen voor het bereikbaar maken en houden van sociale koopwoningen voor starters	10
Totaal	100

Cesuur Criteria	Maximaal te behalen punten	10	15	20
Voldoet niet Heeft geen onderscheidend vermogen en biedt geen enkele meerwaarde. Geen onderscheidend vermogen.		0	0	0
Voldoet matig Biedt enigszins meerwaarde, slechts enig onderscheidend vermogen aanwezig.		2,5	3,75	5
Voldoet voldoende Biedt meerwaarde, onderscheidend vermogen aanwezig.		5	7,5	10
Voldoet goed Biedt veel meerwaarde, duidelijk onderscheidend vermogen.		7,5	11,25	15
Voldoet boven verwachting Voldoet boven verwachting, verrassend, begrijpt de eis uitstekend.		10	15	20

13 Overeenkomsten

Na de Beoordeling en Gunning worden drie overeenkomsten gesloten. Tussen Gemeente en de Geselecteerde Inschrijver wordt een Realisatieovereenkomst gesloten. Tussen de Geselecteerde Inschrijver en Woondiensten Aarwoude wordt gelijktijdig een Samenwerkingsovereenkomst gesloten. Met de Niet-Geselecteerde Inschrijver uit stap 2 wordt een Wachtkamerovereenkomst gesloten. In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op deze overeenkomsten en verwezen naar de bijlagen.

13.1 Realisatieovereenkomst sluiten

Tussen gemeente Nieuwkoop en Geselecteerde Inschrijver wordt een Realisatieovereenkomst gesloten. De uiterlijke datum van ondertekening van de overeenkomst is opgenomen in de planning in Hoofdstuk 11. Deze overeenkomst is opgenomen in de bijlagen.

13.2 Wachtkamerovereenkomst

Met de Niet-Geselecteerde Inschrijver uit stap 2 van fase 2 wordt een Wachtkamerovereenkomst gesloten. Deze Wachtkamerovereenkomst wordt (op onderdelen) van kracht op het moment dat de Realisatieovereenkomst tussen gemeente Nieuwkoop en de Geselecteerde Inschrijver om welke reden ook beëindigd is of onverhoopt niet tot stand is gekomen.

13.3 Overeenkomst met WDA

Tussen Geselecteerde Inschrijver en Woondiensten Aarwoude wordt een Samenwerkingsovereenkomst (SOK) gesloten. Deze Samenwerkingsovereenkomst is opgenomen in de bijlagen. De ondertekening van deze overeenkomst tussen WDA en Geselecteerde Inschrijver vindt op hetzelfde moment plaats als de ondertekening van de overeenkomst tussen gemeente Nieuwkoop en de Geselecteerde Inschrijver. Indien door zwaarwegende omstandigheden (door partijen in gezamenlijk overleg en met ieders instemming) het gelijktijdig sluiten van de overeenkomst onmogelijk blijkt, kan deze overeenkomst maximaal twee kalenderweken later worden ondertekend.

Het niet tot stand komen van de Samenwerkingsovereenkomst tussen WDA en Geselecteerde Inschrijver leidt tot het ontbinden van de overeenkomst tussen gemeente Nieuwkoop en Geselecteerde Inschrijver. In dat geval zal de Wachtkamerovereenkomst tussen gemeente Nieuwkoop en de niet-geselecteerde Inschrijver uit stap 2 van fase 2 op onderdelen van kracht worden.

Uitgangspunt is dat tussen de Geselecteerde Inschrijver en WDA een Koopovereenkomst wordt gesloten zodra is voldaan aan de voorwaarden zoals genoemd in de Samenwerkingsovereenkomst. Deze Koopovereenkomst is opgenomen in de bijlagen.

14 Procedure na overeenkomst

Als gevolg van de ligging in de Lib5 zone en afgeleide regelgeving ligt er druk op de tijdlijn van de ontwikkeling van Vrouwenakker-West. Dit is ook de reden dat bewust gekozen is voor een strakke planning. Van de Gecontracteerde Inschrijver wordt verwacht dat hij niet alleen de uitwerking van VO naar Definitief Ontwerp (DO) en de bouw uitvoert maar ook de planologische procedure voor zijn rekening neemt. Dit hoofdstuk gaat kort in op een doorkijk naar de planning en procedure en de wijze waarop de gemeente de Gecontracteerde Inschrijver wenst te ondersteunen.

14.1 Integraal projectteam

Na het sluiten van de overeenkomsten wordt een Integraal Projectteam Vrouwenakker (IPVA) opgericht waarin diverse afgevaardigden van de gemeente Nieuwkoop, Woondiensten Aarwoude en de Gecontracteerde Inschrijver zitting zullen nemen.

14.2 Rollen en taken

De Gecontracteerde inschrijver is verantwoordelijk voor hetgeen in figuur 17 is aangeduid in donkerblauw en geel. De gemeente is verantwoordelijk voor hetgeen in groen is aangegeven in dit figuur. In rood is de publiekrechtelijke rol van de gemeente weergegeven. Verder worden taken en verantwoordelijkheden vastgelegd in de Realisatieovereenkomst (hoofdstuk 13). Daar waar deze overeenkomst en dit hoofdstuk elkaar tegenspreken, prevaleert de inhoud van de gesloten overeenkomst.

Het IPVA heeft als taak om:

- Het proces en tijdlijn gezamenlijk te bewaken en eventuele risico's hieromtrent;
- Risico's bewaken alsmede inhoudelijk input en sturing op inhoud te geven aan:
 - De uitwerking van VO naar DO;
 - Het bestemmingsplan/omgevingsplan;
 - Beoordeling van DO ten behoeve van het inzetten op het versnellen van de periode van vergunnen (bouw)activiteiten;
- Kansrijkheid beoordelingen alsmede risico's bewaken t.a.v. bestuurlijk draagvlak en publiekrechtelijke besluitvorming.

14.3 Planning en tijdlijn

Vanwege de druk op de tijdlijn om te komen tot start bouw en realisatie, heeft de gemeente Nieuwkoop een Planningsschema met tijdlijn opgesteld die richting geeft in tijd en volgorde van het project tot Start Sanering en Bouwrijp maken. Dit schema toont de verschillende processen, waar mogelijk parallel aan elkaar lopend en toont de taken en rollen van de Gecontracteerde Inschrijver en de gemeente Nieuwkoop. Het schema is weergegeven in figuur 17.

14.4 Planologische procedure

De Gecontracteerde Inschrijver is verantwoordelijk voor de Planologische procedure. Deze zal vermoedelijk plaatsvinden onder de Omgevingswet. Het IPVA geeft niet-bindende input waar nodig. Figuur 17 geeft een integraal beoordeelde inschatting van de planologische procedure onder de Omgevingswet en de haalbaarheid in tijdlijn en doorlooptijd waarbij aandacht is besteed aan de relatie met de taken van Gecontracteerde Inschrijver en Gemeente.

Het Voorlopig Ontwerp van Gecontracteerde Inschrijver is, samen met input uit participatie, de basis voor het bestemmingsplan/Omgevingsplan. Het is onwenselijk om het bestemmingsplan/Omgevingsplan te specifiek uit te werken. Inzetten op een flexibel Omgevingsplan met formulering op hoofdlijnen geniet de voorkeur. Door het Omgevingsplan op basis van VO en participatie vorm te geven, kan:

- Het proces van uitwerking van VO naar DO parallel lopen;
- Flexibiliteit behouden worden in de Planologische Procedure, met name ten tijde van indiening van vergunningen voor Activiteiten;
- De tijd tot Start Bouw verkort worden.

Van gunning via planologische procedure tot start bouw

