

Selectiedocument verkoop kavels bedrijventerrein Centerpoort-Noord 2

Centerpoort-Noord 2 - oranje omlijnd



Inhoudsopgave

1. Achtergrondinformatie

1.1 Inleiding

1.2.1. Klassiek-gemengd - 4 hectare

1.2.2. Logistiek (inclusief) groothandel - 3 hectare

1.2.3. (Maak)industrie (inclusief energie- en milieutechnologie) - 3 hectare

1.3. Bebouwingseisen

1.4. Decentraal energienetwerk

1.5. Duurzaamheid

1.5.1. Algemeen

1.5.2. Waar ligt de nadruk op?

1.6. Gronden

1.7. Energie

1.7.1. Netsituatie

1.7.2. Congestieonderzoek TenneT

1.7.3. Aanbevelingen

1.7.4. Recente ontwikkeling

2. Selectieprocedure

2.1. Algemeen

2.2. Proces van selectie

2.2.1. Toezending van het selectiedocument

2.2.2. Stellen van vragen - nota van inlichtingen

2.2.3. Indienen inschrijving

2.3. Contractpartij en contact

2.4. Planning

3. Eisen voor inschrijving

3.1. Volledigheid en geldigheid

3.2. Inschrijving is een onherroepelijk juridisch aanbod aan de gemeente Duiven

3.3. Intrekking selectieprocedure

3.4. Checklist

3.5. Algemene voorwaarden

4. Selectiecriteria

4.1. Schetsontwerp van het bouwplan en de terreininrichting - beoordelingscriterium 1

4.1.2. Ontwikkelruimte voor drie sectoren

4.1.2.1. Klassiek-gemengd - 4 hectare

4.1.2.2. Logistiek (inclusief) groothandel - 3 hectare

4.1.2.3. (Maak)industrie (inclusief energie- en milieutechnologie) - 3 hectare

4.1.3. Bebouwingseisen

4.2. Prijs - beoordelingscriterium 2

4.3. Decentraal energienetwerk - beoordelingscriterium 3

4.4. Kwaliteit - Bedrijfsverduurzamingsplan - beoordelingscriterium 4

4.5. Kwaliteit - Maatschappelijk verantwoord ondernemen - beoordelingscriterium 5

4.6. Kwaliteit - Lokale betrokkenheid - beoordelingscriterium 6

5. Beoordeling van de inschrijving

5.1. Stap 1 Vaststellen volledigheid en geldigheid van de inschrijvingen

5.2. Stap 2 Beoordelen selectiecriteria

- 5.3. Stap 3 Beoordelen van de inschrijvingen
- 5.4. Stap 4 Presentatie
- 5.5. Stap 5 Besluitvorming omtrent de gunning
- 5.6. Bezwaar tegen gunningsbeslissing

- Bijlage 1 - Overzicht aan te leveren gegevens
- Bijlage 2 - Tekening met de door gemeente uit te geven gronden
- Bijlage 3 - Algemene verkoopvoorwaarden bedrijventerrein Centerpoort-Noord 2 van de gemeente Duiven
- Bijlage 4 - Bewijs van financiële gegoedheid
- Bijlage 5 - Marktconsultatie Bedrijventerrein Centerpoort-Noord 2
- Bijlage 6 - Beleidsnotitie huisvesting internationale werknemers gemeente Duiven
- Bijlage 6a - bijlage 4 bij Beleidsnotitie huisvesting internationale werknemers gemeente Duiven (Regionaal beleidskader huisvesting internationale werknemers)

1. Achtergrondinformatie

1.1 Inleiding

Door het gemeentelijke programma Stimulering Kaveluitgifte en Kostenreductie Grondexploitaties (SKKG) en de economische groei van de afgelopen jaren zijn er in Duiven nagenoeg geen bedrijfskavels meer beschikbaar. Het ontwikkelen van bedrijventerreinen is voor Duiven een belangrijk onderdeel van het economisch vestigingsbeleid.

De Groene Metropoolregio Arnhem Nijmegen heeft op 17 juni 2021 de verdeling van de ontwikkelruimte voor bedrijventerreinen in de regio op grond van het RPW 2021-2024 vastgesteld.

Aan de gemeente Duiven is 10 hectare netto uitgeefbaar bedrijventerrein voor de uitbreiding van Centerpoort-Noord toegewezen.

De ontwikkelruimte voor de gemeente Duiven is onderverdeeld in drie sectoren.

1.2.1. Klassiek-gemengd - 4 hectare

Hieronder verstaan we alle branches die op een bedrijventerrein thuishoren en gevestigd zijn op kavels/bedrijfsruimten om en nabij 0,5 hectare en met een maximale afstand van 200 meter tot een rustig woongebied en 100 meter tot een gemengd gebied op basis van de milieuzonering nieuwe stijl (vergelijkbaar met milieucategorie 3.2 bedrijven en milieuzonering oude stijl).

Dat is inclusief kleinschalige stadslogistiek en kleinschalige maakindustrie.

1.2.2. Logistiek (inclusief) groothandel - 3 hectare

Hieronder verstaan we bedrijven gevestigd op kavels groter dan 0,5 hectare, met SBI-code: H (Vervoer en Opslag); G46 (Groothandel).

1.2.3. (Maak)industrie (inclusief energie- en milieutechnologie) - 3 hectare

Hieronder verstaan we alle bedrijven met onderstaande SBI-codes, gevestigd op kavels groter dan 0,5 hectare en/of milieucategorie 3.2 (dat geldt dus ook voor kavels kleiner dan 0,5 hectare).

C (Industrie);

D (Productie en distributie van en handel in elektriciteit, stoom en gekoelde lucht);

E (Winning en distributie van water; afval- en afvalwaterbeheer en sanering);

F (Bouwnijverheid).

Het werkmilieu (maak)industrie is een grootschalig gemengd werkmilieu, waarin de focus kan liggen op (innovatieve) maakindustrie en/of energie-/milieutechnologie (EMT), maar waar ook andere grootschalige bedrijven kunnen worden gehuisvest.

1.3. Bebouwingseisen

Voor het bedrijventerrein Centerpoort-Noord 2 wordt een omgevingsplan¹ opgesteld. Het omgevingsplan gaat het bouw- en inrichtingsplan van de op basis van dit selectiedocument geselecteerde bedrijven mogelijk maken².

Voor de maximale bouwhoogte is uitgangspunt 15 meter. Bebouwingsaccenten met een grotere hoogte kunnen na een belangenafweging mogelijk worden gemaakt.

¹ De Omgevingswet treedt op 1 januari 2024 inwerking.

² Indien de inwerkingtredingsdatum van de Omgevingswet wordt uitgesteld, dan wordt gezien of de bouw- en terreininrichting van de geselecteerde bedrijven middels een bestemmingsplanherziening wordt gefaciliteerd.

Voor het maximaal bebouwingspercentage is 70% de eis.

De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 5 meter te bedragen.

De waterbergingscapaciteit op de bedrijfskavel dient 60 mm/uur te bedragen.

Van iedere 100 m² verhard terrein op de bedrijfskavel dient er minimaal 10 m² groen aanwezig te zijn; horizontaal of verticaal.

Op de bedrijfskavel dienen voldoende parkeerplaatsen voor het eigen bedrijf te worden gerealiseerd.

Het bouwplan wordt door de Welstandscommissie getoetst.

1.4. Decentraal energienetwerk

Voor het bedrijventerrein Centerpoort-Noord 2 wordt onderzocht of hiervoor een decentraal energienetwerk kan worden ontwikkeld. Zie ook hierna onder 1.5. en 1.7.

Inschrijver conformeert zich met zijn inschrijving aan de uitkomsten van dit onderzoek.

1.5. Duurzaamheid

1.5.1. Algemeen

Centerpoort-Noord 2 wordt een toekomstbestendig en aantrekkelijk groen bedrijventerrein.

De gemeente Duiven onderzoekt thans kansen om lokaal zon- en (kleinschalige) windenergie op te wekken met een minimale aanspraak op de beperkte capaciteit van het elektriciteitsnet, door een slimme uitwisseling van vraag en aanbod, in combinatie met opslag en laadinfra: een zogenoemde smart grid.

Circulariteit is een belangrijk uitgangspunt voor de bouw en terrein-/gebiedsinrichting.

Een percentage van de voertuigen is emissieloos en fietsen wordt gestimuleerd.

Door hoog in te zetten op duurzaamheidsambities en bedrijven met een hoog duurzaamheidsprofiel aan ons te binden verwachten we, dat bedrijventerrein Centerpoort-Noord 2 een olievlekwerking zal hebben op de verduurzaming van de bestaande (aangrenzende) bedrijventerreinen.

1.5.2. Waar ligt de nadruk op?

Alle daken worden benut voor of voorbereid op zonnepanelen.

Er wordt onderzocht of een smart grid mogelijk is, zodat opgewekte energie kan worden opgeslagen/uitgewisseld om de impact op het elektriciteitsnet te verminderen. Aansluiten op het gasnet is niet mogelijk.

Het bedrijventerrein is onderscheidend op het gebied van groen, wat leidt tot een aantrekkelijk werk- en verblijfsklimaat. Groen en waterberging op openbaar en privaat terrein draagt bij aan waterrobuustheid, is hitteproof en draagt bij aan de biodiversiteit.

Circulariteit is een drager voor de ruimtelijke kwaliteit. Bedrijven bouwen zichtbaar met biobased/gerecyclede materialen. Er wordt gevraagd om een materialenpaspoort op te stellen en demontabel te bouwen.

Ook in de openbare ruimte zien we circulaire materialen.

Circulariteit is een belangrijk uitgangspunt bij de aanbesteding van het openbare gebied.

Duurzame emissieloze mobiliteit wordt gestimuleerd door in te zetten op elektrische laadinfrastructuur (eventueel in hubs) en het verbeteren van de bereikbaarheid per fiets.

Voor logistiek stimuleren we het gebruik van duurzame brandstof.

Parkeerplaatsen bevatten volop laadpunten voor elektrische voertuigen en zijn klimaatadaptief ingericht.

1.6. Gronden

De in het plangebied gelegen gronden - zie **bijlage 2** - zijn eigendom van de gemeente Duiven.

Enkele gronden zijn eigendom van het waterschap Rijn en IJssel. Deze gronden worden zo nodig via een abc-overeenkomst aan inschrijver geleverd.

1.7. Energie

1.7.1. Netsituatie

Het aansluiten van het bedrijventerrein Centerpoort-Noord 2 is afhankelijk van meerdere onderdelen van het elektriciteitsnet. Er moet capaciteit beschikbaar zijn bij TenneT, het onderstation, het regelstation en op de middenspanningsroute die het bedrijventerrein met het net verbindt. Wanneer er sprake is van een knelpunt op één van deze netvlakken is het niet mogelijk om een grootverbruikaansluiting met beschikbare capaciteit te realiseren.

In de huidige situatie is er congestie afgekondigd voor zowel levering als teruglevering bij zowel de netonderdelen van TenneT als Liander. Daarnaast ligt de middenspanningsroute waarop Centerpoort-Noord 2 wordt aangesloten nog niet in de grond. De middenspanningsroute wordt door Liander aangelegd, maar is afhankelijk van de bovenliggende netonderdelen voor het beschikbaar kunnen stellen van capaciteit aan bedrijven. Zie de onderstaande tabellen voor de situatie per netonderdeel.

Legenda			
Huidige status	Capaciteit beschikbaar	Geen capaciteit beschikbaar; congestieonderzoek	Geen capaciteit beschikbaar
Prognose	Capaciteit beschikbaar	Geen capaciteit beschikbaar; congestieonderzoek	Geen capaciteit beschikbaar

Afname

Netonderdeel	Huidige status	Prognose 2023	Prognose 2024	Prognose 2025	Prognose 2026	Prognose 2027-2030
TenneT						
Onderstation Zevenaar						
Regelstation Roodwilgen						
Middenspanning						
Afname capaciteit mogelijk vanuit netbeheerder?						

Teruglevering

Netonderdeel	Huidige status	Prognose 2023	Prognose 2024	Prognose 2025	Prognose 2026	Prognose 2027-2030
TenneT						
Onderstation Zevenaar						
Regelstation Roodwilgen						
Middenspanning						
Teruglevercapaciteit mogelijk vanuit netbeheerder?						

1.7.2. Congestieonderzoek TenneT

TenneT doet onderzoek naar welke mogelijkheden er zijn om meer capaciteit beschikbaar te stellen in gebieden waar congestie is afgekondigd. Het onderzoek naar extra ruimte voor teruglevering is eind 2022 gepubliceerd op de website van TenneT. Hierin is terug te lezen dat er extra ruimte is gevonden voor nieuwe aansluitingen door 'spitsmijden' in te voeren. Voor bedrijven die een zwaardere of nieuwe aansluiting willen voor afname, loopt dit onderzoek nog. De resultaten hiervan worden in juli/augustus 2023 verwacht.

1.7.3. Aanbevelingen

Gezien de situatie betreffende beschikbare netcapaciteit vanwege congestie is het wenselijk dat iedere te vestigen partij zoveel als mogelijk capaciteit uit eigen opwek en opslag creëert. Denk hierbij aan het installeren van zonnepanelen op daken en andere opwekmethode i.c.m. opslagsystemen, energiemanagementsystemen, dynamische laadoplossingen, slimme gebouwbeheersystemen, etc. Ook het inrichten van bedrijfsprocessen op het capaciteitsaanbod is wenselijk, zodat er zoveel mogelijk gebruik wordt gemaakt van de eigen opgewekte energie.

Een van de onderzochte oplossingen is het vormen van een decentraal netwerk over de infrastructuur van Liander. Benodigd hiervoor is het vormen van een collectief bestaande uit bedrijven die zich gaan vestigen op Centerpoort-Noord 2 en capaciteit met elkaar delen. Het is wenselijk om organisatorisch voor te bereiden op het vormen van een collectief. Dit maakt het onder andere mogelijk om extra capaciteit te creëren, investeringen als collectief te financieren, te zorgen voor een optimale uitnutting van de energie-assets en daarmee een gunstigere business case. Het vormen van een collectief kan naar de toekomst toe aanhoudende financiële voordelen bieden als ook meer regie en zekerheid op beschikbare capaciteit en energie.

1.7.4. Recente ontwikkeling

Op 16 februari 2023 hebben 17 partijen een intentieovereenkomst voor een Smart Energy Hub op InnoFase ondertekend. Hiermee spreken zij af samen te werken aan de realisatie van een energy hub op bedrijventerrein InnoFase in Duiven. Het is de bedoeling dat lokaal opgewekte duurzame energie op ieder moment beschikbaar komt, voor lokale en regionale afnemers. Een virtueel energiemanagementsysteem gaat ervoor zorgen dat vraag en aanbod goed op elkaar worden afgestemd.

2. Selectieprocedure

2.1. Algemeen

In dit hoofdstuk is de selectieprocedure beschreven. Een inschrijving dient overeenkomstig de aanwijzingen in dit hoofdstuk te worden ingediend.

De inschrijver dient de procedurele voorschriften/voorwaarden genoemd in dit document in acht te nemen. Door middel van het indienen van een inschrijving verklaart de inschrijver zich akkoord met de procedurele voorschriften.

2.2. Proces van selectie

Het proces van selectie is als volgt:

2.2.1. Toezending van het selectiedocument

Het selectiedocument wordt toegezonden aan bij de gemeente bekende gegadigden, de bedrijfscontactfunctionarissen van de gemeenten van de groene metropoolregio, Oost NL, lokaal en regionaal opererende makelaars.

Het selectiedocument wordt gepubliceerd op TenderNed.

Voorts wordt hiervan kennis gegeven middels een bericht in de rubriek Informeel in de Duiven Post, de website www.duivenmaakhetwaar.nl en www.duiven.nl.

2.2.2. Stellen van vragen - nota van inlichtingen

Inhoudelijke vragen over de selectie kunnen uitsluitend via de berichtenbox van TenderNed worden gesteld tot 6 weken na openstelling inschrijving.

De geanonimiseerde vragen met de antwoorden worden 9 weken na openstelling inschrijving op TenderNed geplaatst. Eventuele wijzigingen en aanvullingen op deze inschrijving in de Nota van Inlichtingen dient de inschrijver onvoorwaardelijk te accepteren, evenals het gegeven dat deze wijzigingen en aanvullingen prevaleren boven de bepalingen in dit document.

Telefonische vragen worden niet in behandeling genomen.

2.2.3. Indienen inschrijving

Uw inschrijving dient via TenderNed volgens de aangegeven planning te worden ingediend. Een inschrijving die wordt ingediend nadat de inschrijftermijn is gesloten, wordt niet in behandeling genomen.

2.3. Contractpartij en contact

De gemeente Duiven is de verkopende partij en verantwoordelijk voor de inhoudelijke aspecten van deze selectieprocedure. Voor deze selectie is een projectteam geformeerd, bestaande uit vertegenwoordigers van de gemeente Duiven en externe adviseur(s).

De selectiecommissie bestaat uit deskundigen op het gebied van gronduitgifte en selectieprocedures, economische zaken, ruimtelijke ordening en duurzaamheid.

Het is gegadigden of inschrijvers niet toegestaan gedurende de selectieprocedure met andere personen dan de contactpersoon contact op te nemen over deze selectieprocedure. Alle communicatie vindt uitsluitend schriftelijk plaats.

Contactpersoon:

de heer D. Veneklaas

e-mail: d.veneklaas@riddeliemers.nl

telefoonnummer: 06 41 628 150

2.4. Planning

Hieronder is de planning van de selectieprocedure opgenomen.

Planning	Datum
Verzenden selectiedocument en plaatsing op TenderNed	Woensdag 29 maart 2023
Stellen van vragen door gegadigden tot uiterlijk 14:00 uur	Woensdag 10 mei 2023
Streefdatum beantwoorden vragen / Nota van Inlichtingen	Woensdag 31 mei 2023
Indienen inschrijving / sluitingsdatum tot uiterlijk 12:00 uur	Woensdag 28 juni 2023
Bekendmaken voornemen tot gunnen	Vóór 4 oktober 2023
Definitieve gunning	20 dagen na bekendmaking voornemen tot gunning, indien geen procedure aanhangig is gemaakt
Ingangsdatum (ver)koopovereenkomst	6 maanden na datum gunning

3. Eisen voor inschrijving

3.1. Volledigheid en geldigheid

De inschrijving moet volledig en geldig zijn. Volledig betekent dat alle stukken, die ingediend moeten worden, ook feitelijk en compleet worden overgelegd op de in dit selectiedocument en de bijlagen voorgeschreven wijze.

Geldig betekent dat de ingediende stukken, zonder enig voorbehoud dan wel voorwaarden, waar gevraagd, rechtsgeldig zijn ondertekend en voldoen aan de eisen die eraan zijn gesteld.

3.2. Inschrijving is een onherroepelijk juridisch aanbod aan de gemeente Duiven

Alle in het kader van de gunning gedane voorstellen gelden gedurende zes maanden na de sluitingsdatum als een onherroepelijk juridisch aanbod aan de gemeente Duiven. De inschrijving kan niet zonder toestemming van de gemeente door inschrijver worden gewijzigd of ingetrokken. Indien binnen 20 kalenderdagen na de gunningsbeslissing een procedure aanhangig is gemaakt, wordt deze gestanddoeningstermijn van zes maanden zo nodig verlengd tot veertien dagen na de rechterlijke uitspraak in eerste aanleg.

3.3. Intrekking selectieprocedure

De gemeente Duiven behoudt zich te allen tijde het recht voor om tot het moment van ondertekening van de beoogde verkoopovereenkomst de gehele of een gedeelte van de verkoopprocedure (tussentijds) stop te zetten of eenzijdig in te trekken, zonder opgaaf van reden. Tevens heeft de gemeente Duiven geen verplichting tot selectie of verkoop. Inschrijvers hebben geen recht op vergoeding van enigerlei kosten, schade en/of anderszins.

3.4. Checklist

De inschrijving dient te worden opgebouwd conform de checklist in **bijlage 1 A t/m J**. Inschrijvers die de gevraagde verklaringen in bijlage 1 A (onderdeel 5) niet naar waarheid (kunnen) afleggen, kunnen door de Gemeente Duiven worden uitgesloten van deelname aan deze verkoopprocedure. De Gemeente Duiven zal in voorkomend geval de desbetreffende inschrijver eerst in de gelegenheid stellen te reageren op het voornemen tot uitsluiting.

3.5. Algemene voorwaarden

De gemeente Duiven hanteert onderstaande voorwaarden voor deelname aan de inschrijving:

- Op de verkoopprocedure zijn de Algemene verkoopvoorwaarden bedrijventerrein Centerpoort-Noord 2 2023 van de gemeente Duiven van toepassing, zie **bijlage 3**. Inschrijver verklaart zich zonder voorbehoud akkoord met deze voorwaarden. De eventuele (algemene) verkoop-, leverings- en/of betalingsvoorwaarden van de inschrijver worden nadrukkelijk uitgesloten.
- In geval van combinaties is het van belang dat de inschrijver aangeeft wie de leiding heeft en penvoerder is, en dus eerste aanspreekpunt voor de gemeente Duiven is tijdens de selectieprocedure.
- Aan het opstellen en uitbrengen van een inschrijving door de inschrijver, zijn voor de gemeente Duiven geen kosten verbonden.
- Dit selectiedocument is met alle bijbehorende bijlagen met zorg samengesteld. Mocht inschrijver desondanks tegenstrijdigheden, onvolkomenheden of eventuele ernstige inbreuken op wettelijk voorschriften tegenkomen, dan dient de inschrijver de gemeente Duiven hiervan voorafgaande aan de sluiting van de inschrijvingstermijn schriftelijk van op de hoogte te stellen. Niet gebruik maken van deze mogelijkheid kan consequenties hebben voor latere aanspraken. In alle gevallen van onduidelijkheid prevaleert dit selectiedocument.

4. Selectiecriteria

Beoordeling vindt plaats door de selectiecommissie bedrijventerrein Centerpoort-Noord 2, aan de hand van de volgende beoordelingscriteria en wegingsfactoren.

Inschrijver geeft aan of hij in aanmerking wil komen voor een perceel:

Klassiek-gemengd - maximaal 4 hectare

Logistiek (inclusief) groothandel - maximaal 3 hectare

Maakindustrie (inclusief energie- en milieutechnologie) - maximaal 3 hectare

Selectie criterium	punten
Schetsontwerp bouwplan en terreininrichting	Knock out
P1: m ² prijs grond	30
Decentraal energienetwerk	Knock out
K1: Bedrijfsverduurzamingsplan	55
K2: Maatschappelijk verantwoord ondernemen	5
K3: Lokale betrokkenheid	10
Totaal	100

4.1. Schetsontwerp van het bouwplan en de terreininrichting - beoordelingscriterium 1

Inschrijver dient een schetsontwerp van het bouwplan en de terreininrichting in.

Het bouwplan dient te passen binnen de ontwikkelruimte voor de hierna onder 4.1.2.1. t/m

4.1.2.3. beschreven drie sectoren.

Het bouwplan en de terreininrichting dient te passen binnen de bebouwingseisen, zoals omschreven onder 4.1.3.

Dit is een harde eis en een knock out-criterium.

4.1.2. Ontwikkelruimte voor drie sectoren

De ontwikkelruimte is voor de inschrijver onderverdeeld in drie sectoren met een maximale oppervlakte van 4 hectare voor klassiek gemengd, 3 hectare voor logistiek (inclusief) groothandel en 3 hectare voor (maak)industrie (inclusief energie- en milieutechnologie). Indien een inschrijving de beschikbare maximale oppervlakte per sector overschrijdt, wordt in overleg met inschrijver bekeken of zijn bouw- en inrichtingsplan binnen de beschikbare oppervlakten/hectares voor de sector kan worden gebracht. Is dit niet mogelijk, dan wordt de inschrijver met de daaropvolgende hoogste score hiertoe uitgenodigd.

4.1.2.1. Klassiek-gemengd - 4 hectare

Hieronder verstaan we alle branches die op een bedrijventerrein thuishoren en gevestigd zijn op kavels/bedrijfsruimten om en nabij 0,5 hectare en met een maximale afstand van 200 meter tot een rustig woongebied en 100 meter tot een gemengd gebied op basis van de milieuzonering nieuwe stijl (vergelijkbaar met milieucategorie 3.2 bedrijven en milieuzonering oude stijl).

Dat is inclusief kleinschalige stadslogistiek en kleinschalige maakindustrie.

4.1.2.2. Logistiek (inclusief) groothandel - 3 hectare

Hieronder verstaan we bedrijven gevestigd op kavels groter dan 0,5 hectare, met SBI-code:

H (Vervoer en Opslag);

G46 (Groothandel).

4.1.2.3. (Maak)industrie (inclusief energie- en milieutechnologie) - 3 hectare

Hieronder verstaan we alle bedrijven met onderstaande SBI-codes, gevestigd op kavels groter dan 0,5 hectare en/of milieucategorie 3.2 (dat geldt dus ook voor kavels kleiner dan 0,5 hectare).

C (Industrie);

D (Productie en distributie van en handel in elektriciteit, stoom en gekoelde lucht);

E (Winning en distributie van water; afval- en afvalwaterbeheer en sanering);

F (Bouwnijverheid).

Het werkmilieu (maak)industrie is een grootschalig gemengd werkmilieu, waarin de focus kan liggen op (innovatieve) maakindustrie en/of energie-/milieutechnologie (EMT), maar waar ook andere grootschalige bedrijven kunnen worden gehuisvest.

De branche waarvoor u inschrijft dient te passen binnen één van deze sectoren.

De maximale toe te wijzen oppervlakte per sector bedraagt:

Klassiek-gemengd: maximaal 4 hectare;

Logistiek (inclusief) groothandel: maximaal 3 hectare;

(Maak)industrie (inclusief energie- en milieutechnologie): maximaal 3 hectare.

4.1.3. Bebouwingseisen

Voor de maximale bouwhoogte is uitgangspunt 15 meter. Bebouwingsaccenten met een grotere hoogte kunnen na een belangenafweging mogelijk worden gemaakt.

Voor het maximaal bebouwingspercentage is 70% de eis.

De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 5 meter te bedragen.

De waterbergingscapaciteit op de bedrijfskavel dient 60 mm/uur te bedragen.

Van iedere 100 m² verhard terrein op de bedrijfskavel dient er minimaal 10 m² groen aanwezig te zijn; horizontaal of verticaal.

Op de bedrijfskavel dienen voldoende parkeerplaatsen voor het eigen bedrijf te worden gerealiseerd.

Het bouwplan wordt door de Welstandscommissie getoetst.

4.2. Prijs - beoordelingscriterium 2

Ten aanzien van de beoordeling van het gunningcriterium beste prijs geldt het volgende:
Van de inschrijver wordt een financiële bieding verwacht die minimaal € 195,- per vierkante meter, exclusief omzetbelasting, bedraagt.

Voor elke € 2,50,- welke de inschrijver hoger biedt dan de minimale m² prijs, ontvangt inschrijver 1 punt tot maximaal 30 punten bij € 270,- per m². Uitsluitend hele punten worden toegekend. Er wordt niet afgerond.

De valutadatum voor de volledige betaling van de bieding is 10 weken na vaststelling van het omgevingsplan (of bestemmingsplan), zijnde de gefixeerde datum van "grondoverdracht".
Ingeval van onverhoopt latere grondoverdracht en betaling van de geboden grondprijs wordt het bedrag van de bieding verhoogd met daarover 5% rente per jaar te berekenen.

Vanaf de datum van de schriftelijke gunning tot aan de datum van betaling van de koopsom betaalt inschrijver een jaarlijkse optievergoeding van 5% van de koopsom. De optievergoeding wordt bij notariële transport op de te betalen koopprijs in mindering gebracht.

4.3. Decentraal energienetwerk - beoordelingscriterium 3

Voor het bedrijventerrein Centerpoort-Noord 2 wordt onderzocht of hiervoor een decentraal energienetwerk kan worden ontwikkeld.

Inschrijver conformeert zich met zijn inschrijving aan de uitkomsten van dit onderzoek.

Alle daken worden benut voor of voorbereid op zonnepanelen.

Er wordt onderzocht of een smart grid mogelijk is zodat opgewekte energie kan worden opgeslagen/uitgewisseld om de impact op het elektriciteitsnet te verminderen.

Aansluiten op het gasnet is niet mogelijk.

4.4. Kwaliteit - Bedrijfsverduurzamingsplan - beoordelingscriterium 4

Inschrijver dient een bedrijfsverduurzamingsplan in. In dit plan dient ingegaan te worden op de volgende thema's:

- a. Duurzame energie;
- b. Duurzame mobiliteit;
- c. Circulariteit;
- d. Klimaatadaptatie en biodiversiteit.

Op basis van het ambitieweb scoren duurzame energie en klimaatadaptatie en biodiversiteit maximaal 16,5 punten en duurzame mobiliteit en circulariteit maximaal 11 punten.

Een aantal aspecten vormt een harde eis waaraan inschrijver moet voldoen. Het gaat daarbij om:

- Verbod om aan te sluiten op het gasnet;
- Daken geschikt te maken voor plaatsing zonnepanelen;
- Opstellen van een materialenpaspoort.

Inschrijvingen die niet voldoen aan deze harde eisen worden uitgesloten.

De waardering en beoordeling van het bedrijfsverduurzamingsplan is als volgt:

- a. Het plan heeft veel aandacht voor duurzame energie - score 16,5;
 - b. Het plan heeft aandacht voor duurzame energie -score 11;
 - c. Het plan heeft weinig aandacht voor duurzame energie -score 5,5;
 - d. Het plan heeft geen aandacht voor duurzame energie - score 0.
-
- a. Het plan heeft veel aandacht voor duurzame mobiliteit - score 11;
 - b. Het plan heeft aandacht voor duurzame mobiliteit - score 7;
 - c. Het plan heeft weinig aandacht voor duurzame mobiliteit - score 3,5;
 - d. Het plan heeft geen aandacht voor duurzame mobiliteit - score 0.
-
- a. Het plan heeft veel aandacht voor circulariteit - score 11;
 - b. Het plan heeft aandacht voor circulariteit - score 7;
 - c. Het plan heeft weinig aandacht voor circulariteit - score 3,5;
 - d. Het plan heeft geen aandacht voor circulariteit - score 0.
-
- a. Het plan heeft veel aandacht voor klimaatadaptatie en biodiversiteit - score 16,5;
 - b. Het plan heeft aandacht voor klimaatadaptatie en biodiversiteit - score 11;
 - c. Het plan heeft weinig aandacht voor klimaatadaptatie en biodiversiteit - score 5,5;
 - d. Het plan heeft geen aandacht klimaatadaptatie en biodiversiteit - score 0.

Bij de beoordeling wordt gekeken naar de onderdelen die in de onderstaande tabel zijn weergegeven. U bent vrij om verdergaande maatregelen aan te geven. Het bedrijfsverduurzamingsplan omvat maximaal 12 pagina's, A4-formaat, lettertype Arial 11. Indien het ingediende plan in omvang groter is, worden uitsluitend de eerste 12 pagina's bij de beoordeling betrokken. Zo nodig wordt eerst het lettertype gewijzigd in het voorgeschreven lettertype.

Duurzame energie	
Maatregel	Toelichting op de maatregel
Energiebesparing proces- en gebruikersenergie. Toekomstige gebruikers stellen een plan op waarin aangegeven wordt op welke wijze het gebruik van energie zowel in de bedrijfsvoering als in het bouwproces zoveel mogelijk wordt beperkt.	-
Verbod om aan te sluiten op gasnet.	Dit is een knock out-criterium. Naast het wettelijke verbod voor kleinverbruikers een verbod voor alle aansluitingen.
Maximale opwekking van zonne-energie en daar waar mogelijk van (kleinschalige) windenergie.	Dit is een knock out-criterium. Dakoppervlak maximaal benutten voor opwek zonne-energie.
Duurzame mobiliteit	
Maatregel	Toelichting op de maatregel
Opstellen en aanbieden aan werknemers van een duurzame mobiliteitsregeling.	In een duurzame mobiliteitsregeling (werkgeversaanpak) wordt vastgesteld hoe werknemers kunnen reizen. Hierin worden werknemers 1) geïnformeerd en 2) aangemoedigd om duurzamere vervoersmiddelen te gebruiken. Aanmoediging kan worden versterkt met financiële stimulansen zoals een kortingsregeling voor OV of (elektrische) fiets.
Opstellen en aanbieden aan werknemers van een thuiswerk- en hybride werken-regeling.	Aanbieden van thuiswerkvoorzieningen en faciliteren van hybride werken, waarmee woon-werk verkeersbewegingen worden gereduceerd.
Opstellen en aanbieden aan werknemers van een fietsregeling (ook elektrisch).	Aanbieden van een duurzame mobiliteitsregeling (met als onderdeel fietsen).
Realiseren van veilige en schone fietsvoorzieningen, inclusief mogelijkheden laden elektrische fietsen.	-
Opstellen en aanbieden van duurzaam openbaar vervoer.	Aanbieden van zakelijke openbaar vervoerkaarten als alternatief voor leaseauto's en kilometervergoedingen.
Aanbieden aan werknemers van deelauto's of deelscooters door werkgevers (B2B).	Bedrijven worden aangemoedigd om zakelijke deelauto's aan te bieden.
Aanbieden van emissieloze mobiliteit aan werknemers en klanten/bezoekers.	Bedrijven reserveren vooraanstaande parkeerplaatsen voor elektrische voertuigen.
Aanbieden van minimaal 10% parkeerplekken met laadpaal.	-

Circulariteit	
Maatregel	Toelichting op de maatregel
Een aanzienlijk deel van de materialen die worden gebruikt zijn hergebruikt of bio-based. Dit duurzaam materiaalgebruik moet zoveel mogelijk zichtbaar zijn (bijv. houten gevels).	25% van de materialen van gebouwen (in kg) heeft een non-virgin (hergebruik of recycling) of bio-based herkomst. MilieuPrestatie Gebouwen < 0,65.
Inschrijver maakt waar mogelijk gebruik van modulaire (prefab) bouwsystemen die demontabel zijn (droge verbindingen schroef/bout/deuvel/klik verbindingen).	De Losmaakbaarheidsindex is minimaal 0,5. De BREEAM MAT 8 indelingsflexibiliteit is minimaal 50%.
Neem maatregelen om de hoeveelheid materiaal in het gebouw te beperken, bijvoorbeeld door het toepassen van kanaalplaatvloeren i.p.v. massieve constructies.	In het ontwerp wordt de hoeveelheid (volume en/of massa) materiaal beperkt. MilieuPrestatie Gebouwen < 0,65.
Afvalstromen worden waar mogelijk gescheiden ingezameld. Gebruik van elkaars reststromen wordt gestimuleerd.	Er worden gedurende de gebruiksfase minimaal 3 afvalstromen apart afgevoerd en voor deze afvalstromen wordt de hoeveelheid (volume en/of gewicht) geregistreerd (BREEAM WST3).
Efficiënt grondstoffengebruik wordt bevorderd door effectief afvalbeheer en hergebruik op de bouwplaats te stimuleren.	Er worden maatregelen genomen om afvalmateriaal op de bouwplaats te sorteren in minstens vijf hoofdgroepen (hout, steenachtig, isolatie, metaal, kunststof, glas, papier/karton, gips). Het afvalmateriaal uit de vijf hoofdgroepen moet worden afgevoerd en hergebruikt of gerecycled (BREEAM WST1).
Inschrijver is verplicht een materialenpaspoort op te stellen en te overleggen.	Dit is een knock out-criterium. De materialenpaspoort dient - uiterlijk - tezamen met het definitieve bouwplan te worden overgelegd.
Klimaatadaptatie-biodiversiteit	
Maatregel	Toelichting op de maatregel
Bij aanleg van vitale infrastructuur en installaties, zoals aansluitingen en (nood)energievoorzieningen wordt rekening gehouden met overstromingsgevaar ten behoeve van borging van continuïteit in de bedrijfsvoering.	Kwetsbare en vitale infrastructuur (bijv. in geval van een datacentrum) is minimaal 10 cm boven de grond geplaatst. Vloerpeilen van de panden dienen minimaal 0,20 m boven het wegpeil te liggen.
Eerste inzet is passieve koeling van gebouwen: 1. Gebouwonwerp houdt rekening met positionering op de zon. 2. Gebruik van gebouw houdt rekening met de zon (bijv. kantoor niet op zuiden). 3. Lichte (witte) gebouwen en bestrating kunnen hitte-ophoping verminderen. 4. Gebruik van schaduw op het heetst van de dag met groen, overstekken, luifels, etc. Actieve koeling (airco) is laatste keuze.	Bij de indeling en het ontwerp van het gebouw wordt rekening gehouden met de positionering op de zon: aan de koelere kant kantoren en aan de warmere kant distributie. In het gebouwonwerp wordt gebruik gemaakt van lichte kleuren op de (zuid- en west-) gevels. Tegels en stenen voor bestrating zijn licht van kleur. Creëer schaduw met groen en overstekken. Kies daarbij voor hittebestendig groen.

Opwarming buiten beperken bij vitale functies waar gewerkt wordt (bijvoorbeeld laden en lossen) en bij (private) parkeerterreinen en entrees, door: 1. Lichte kleuren. 2. Windwerking. 3. Schaduw met groen, luifels, overstekken, etc. 4. Extra verdamping door veel groen.	Schaduw wordt bij voorkeur gerealiseerd met groen (bomen). De tweede keuze voor het genereren van schaduw zijn overstekken, afdakjes, zonneschermen etc.
Groen(blauw)e daken en groene gevels kunnen passief bijdragen aan verkoeling van ruimtes.	Alle daken zijn groen. Alle zuidgevels zijn groen. De gevelbeplanting groeit direct in de volle grond met oog op robuustheid en lage onderhoudskosten.
Inzetten op waterberging op (groenblauwe) daken en op privaat terrein en op het vertraagd afvoeren van hemelwater door infiltratie en lokale waterberging.	De capaciteit van waterberging in het gebied als geheel (inclusief oppervlaktewater) is 60 mm/uur. Ook op particulier terrein wordt gestreefd naar een bergingscapaciteit van 60 mm/uur. Daarbij geldt de voorkeursvolgorde: vasthouden, lokaal bergen (beneden of ondergronds) en daarna pas afvoeren naar publiek terrein. Waterafvoer naar oppervlaktewater/publiek terrein voldoet een waterkwaliteitseisen. Dit brengt materiaaleisen mee. Er wordt bijvoorbeeld geen gebruik gemaakt van zink of lood wat met het water kan uitspoelen.
In de private buitenruimte wordt water zoveel mogelijk geïnfiltreerd in de bodem. De rest wordt afgevoerd via watergangen en groene bermen (wadi's) en geloosd op het oppervlaktewater.	Richtlijnen/regelgeving vanuit het waterschap zijn leidend voor wat mag worden afgevoerd via de watergangen. Niet-intensief gebruikte parkeerterreinen zijn half-verhard uitgevoerd. Privaat terrein wordt zoveel mogelijk groen of half verhard uitgevoerd door: groene daken, halfverharding.
Plant bomen, vaste planten en leg groene daken aan.	Bomen op privaatterrein dragen bij aan hittewering, biodiversiteit en de beeldkwaliteit. Planten groeien in de volle grond.
Voor iedere 100 m ² verhard privaat terrein moet er minimaal 10 m ² groen aanwezig zijn (horizontaal of verticaal). Voor parkeerterreinen worden waterdoorlatende constructies uitgevoerd.	Door zoveel mogelijk groene en halfverharde inrichting van openbaar en privaat terrein wordt water in de grond geïnfiltreerd.

4.5. Kwaliteit - Maatschappelijk verantwoord ondernemen - beoordelingscriterium 5

Een bedrijf, dat zich er ook bewust van is impact te hebben op mens en milieu, is een bedrijf dat maatschappelijk verantwoord onderneemt.

Inschrijver omschrijft duidelijk en concreet in maximaal 2 pagina's, A4-formaat, lettertype Arial 11, op welke manier zijn bedrijf maatschappelijk verantwoord onderneemt.

Hierbij wordt ook beschreven - indien van toepassing - hoe in de huisvesting van internationale werknemers wordt voorzien.

De 'Beleidsnotitie huisvesting internationale werknemers gemeente Duiven' is als bijlage 6 bijgevoegd.

Indien de ingediende beschrijving in omvang groter is, worden uitsluitend de eerste 2 pagina's bij de beoordeling betrokken. Zo nodig wordt eerst het lettertype gewijzigd in het voorgeschreven lettertype.

Score:

Hoge maatschappelijke verantwoording - 5 punten.

Middelmatige maatschappelijke verantwoording - 2 punten.

Lage maatschappelijke verantwoording - 0 punten.

4.6. Kwaliteit - Lokale betrokkenheid - beoordelingscriterium 6

Een bedrijf met een maatschappelijk doel, een bedrijf dat iets goeds wil doen voor haar omgeving is een lokaal betrokken bedrijf. Hierbij wordt ook beschreven hoe de lokale arbeidsmarkt wordt bediend.

In de regio Midden-Gelderland helpen we zoveel mogelijk mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt aan het werk. Wat is de bijdrage van de inschrijver hieraan?

Hierbij kan gedacht worden aan:

- het bewust uitzetten van vacatures voor kandidaten uit doelgroepenregister;
- het aanpassen van de vacature aan de kandidaat;
- of ondersteuning bij de realisatie van dat doel, als ook het bieden van ondersteuning aan jongeren bij het vinden van een stageplaats of reguliere baan.

Wilt u hiertoe contact hebben met een werkgeversservicepunt?

Inschrijver omschrijft duidelijk en concreet in maximaal 2 pagina's, A4-formaat, lettertype Arial 11, op welke manier zijn bedrijf lokaal betrokken is bij de gemeente Duiven en haar inwoners.

Indien de ingediende beschrijving in omvang groter is, worden uitsluitend de eerste 2 pagina's bij de beoordeling betrokken. Zo nodig wordt eerst het lettertype gewijzigd in het voorgeschreven lettertype.

Score:

Hoge lokale betrokkenheid - 10 punten.

Middelmatige lokale betrokkenheid - 5 punten.

Lage lokale betrokkenheid - 0 punten.

5. Beoordeling van de inschrijving

De beoordeling van de tijdig ingediende Inschrijvingen verloopt als volgt:

5.1. Stap 1 Vaststellen volledigheid en geldigheid van de inschrijvingen

Een onvolledige inschrijving wordt uitgesloten van de verdere selectieprocedure, tenzij het ontbreken van bepaalde informatie door de gemeente Duiven als een kennelijke omissie - die zich leent voor eenvoudig herstel - wordt aangemerkt. Inschrijver dient een onvoorwaardelijke inschrijving in te dienen. Dat wil zeggen dat er geen 'mitsen en maren' aan de inschrijving kleven. Een inschrijving onder voorwaarden c.q. voorbehouden is een ongeldige Inschrijving en zal terzijde worden gelegd.

5.2. Stap 2 Beoordelen selectiecriteria

Beoordeling van de geldige en volledige inschrijving geschiedt aan de hand van de selectiecriteria, eventueel aangepast door de Nota(s) van inlichtingen, waaraan de inschrijving dient te voldoen.

5.3. Stap 3 Beoordelen van de inschrijvingen

Voor het beoordelen van de uitgebrachte inschrijvingen is de selectiecommissie bedrijventerrein Centerpoort-Noord 2 samengesteld. De selectiecommissie bestaat uit deskundigen op het gebied van de uitgifte van een duurzaam bedrijventerrein. Ieder lid van de selectiecommissie zal eerst de ontvangen inschrijvingen individueel vergelijken aan de hand van de selectiecriteria. De score is gebaseerd op de mate waarin tegemoet wordt gekomen aan de betreffende kwalitatieve wens(en) en op basis van vergelijking met de overig ingediende inschrijvingen. Vervolgens worden de individuele scores in een plenaire sessie van de selectiecommissie besproken.

5.4. Stap 4 Presentatie

De inschrijver die na de beoordeling aan de hand van de selectiecriteria de inschrijving met de beste scores op de selectiecriteria heeft ingediend en hierdoor in aanmerking kan komen voor de toewijzing van een kavel, wordt uitgenodigd voor een presentatie aan de selectiecommissie. Het doel van de presentatie is het verifiëren van de inschrijving aan de hand van de selectiecriteria.

Voor de presentatie en het stellen van vragen, wordt maximaal 1,5 uur uitgetrokken.

De presentatie is een verificatie van de inschrijving, op grond van de selectiecriteria. Indien een inschrijving de beschikbare maximale oppervlakte per sector overschrijdt, wordt in overleg met inschrijver bekeken of zijn bouw- en inrichtingsplan binnen de beschikbare oppervlakten/hectares voor de sector kan worden gebracht. Is dit niet mogelijk of mocht tijdens de presentatie blijken dat de inschrijving niet voldoet aan de selectiecriteria, dan komt deze inschrijving niet verder in aanmerking voor gunning.

De gemeente Duiven is aan de inschrijver(s) geen vergoeding verschuldigd van kosten voor het uitvoeren van de presentatie.

5.5. Stap 5 Besluitvorming omtrent de gunning

De inschrijvingen worden beoordeeld aan de hand van de eisen en de selectiecriteria, zoals omschreven in de hoofdstukken 2 t/m 4 en de te overleggen bijlagen A t/m J.

Alle Inschrijvers worden gelijktijdig per bericht via TenderNed geïnformeerd over de uitkomst van de selectieprocedure.

5.6. Bezwaar tegen gunningsbeslissing

Een inschrijver verliest zijn recht om op te komen tegen de gunningsbeslissing wanneer de gemeente Duiven niet binnen 20 kalenderdagen na de datum van verzending van de brief waarin het voornemen tot selectie bekend is gemaakt of waarin bekend is gemaakt dat de onderhavige verkoopprocedure wordt gestaakt, is gedagvaard in Kort Geding voor de bevoegde burgerlijke rechter door betekening binnen de genoemde termijn van een Kort Geding-dagvaarding op het adres van de gemeente Duiven.

Indien binnen de termijn van 20 kalenderdagen geen procedure op de voorgeschreven wijze aanhangig is gemaakt is de gemeente Duiven vrij de kavel definitief te verkopen aan de geselecteerde inschrijver. Definitieve verkoop kan alleen plaatsvinden aan een inschrijver die nog steeds voldoet aan de gestelde eisen.