

Selectiebrochure Tuinen van West Kavel 13

Ruimte voor lichte horeca



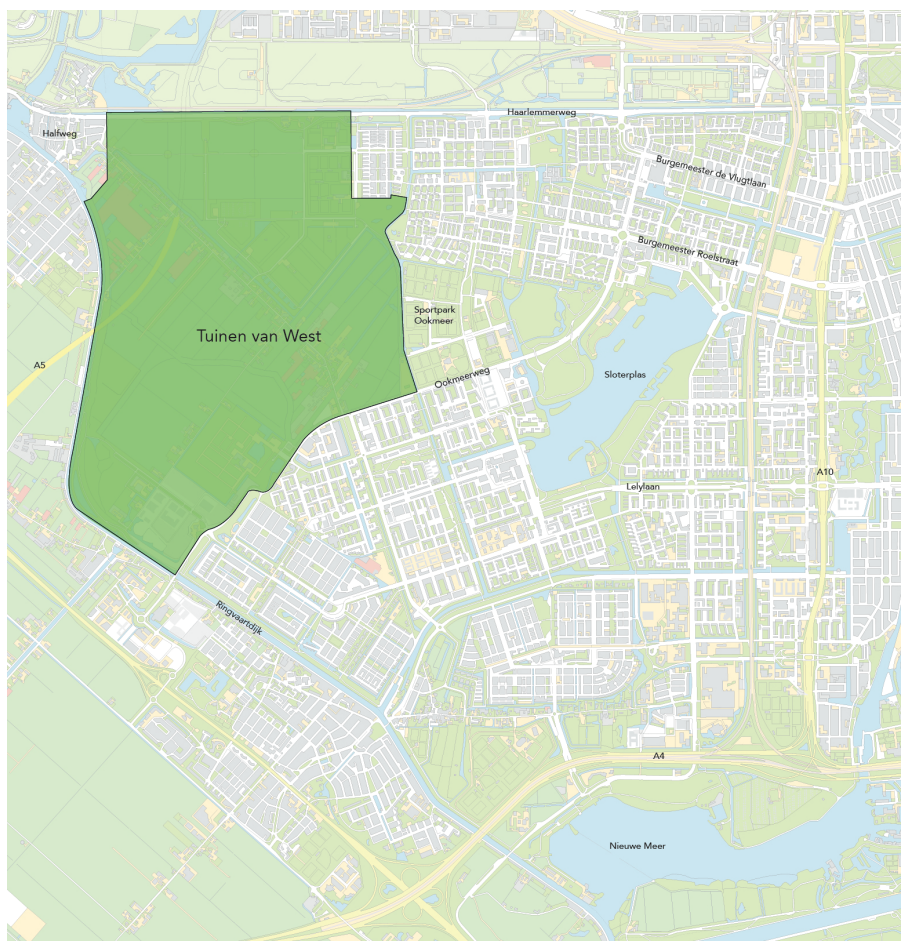
Inhoudsopgave

INLEIDING	4
1. PROJECT EN OPGAVE	7
1.1 Tuinen van West	7
1.2 Bestaande situatie kavel 13	9
1.3 De opgave	12
1.4 Kadasters	13
1.5 Ambitie duurzame gebiedsontwikkeling	14
1.6 Eisen	15
1.7 Overige voorwaarden	16
2. BESCHRIJVING SELECTIEPROCEDURE	17
2.1 Selectieprocedure	17
2.2 Planning selectieprocedure	18
3. AANLEVEREN EN CONTROLE GELDIGHEID	19
3.1 Aanleveren	19
3.2 Minimale eisen bij inschrijving	21
4. BEOORDELING EN VERVOLG	22
4.1 Toelichting gunningscriteria	22
4.2 Beoordeling	23
4.3 Presentatie	24
4.4 Voorlopige gunning	25
4.5 Screening	26
4.6 Reservelijst	26
4.7 Bezwaar tegen voorlopige gunning	27
5. ONTWIKKELTRAJECT	29
5.1 Planning ontwikkeltraject	29
5.2 Optieovereenkomst en vastgestelde optievergoeding	30
5.3 Erfpachtgrondwaarde	31
6. OVERIGE BEPALINGEN EN UITGANGSPUNTEN	33
7. BIJLAGEN	35
Bijlage 1 – Kavelpaspoort	36
Bijlage 2 - Inschrijfformulier selectieprocedure	36
Bijlage 3 - Formulier integriteitstoets BIO en Wet Bibob bij vastgoedtransacties	36
Bijlage 4 - Brochure Integriteit bij vastgoed & grondtransacties, brochure voor huurders & erfpachters	36
Bijlage 5 – Optieovereenkomst inclusief bijbehorende bijlagen, waaronder de Model-erfpachtaanbieding inclusief bijbehorende bijlagen uitgiftetekening, terreinspecificatie	36
Bijlage 6 - Rapport Tuinen van West, lekker de Boer op!	36

Bijlage 7 – Bestemmingsplan, regels m.b.t. lichte horeca.....	37
Bijlage 8 - Doelen Amsterdam voor duurzaamheid.....	38
Bijlage 9 - Overzicht websites die van belang kunnen zijn.....	42
Bijlage 10 - Ligging kabels en leidingen	43
Bijlage 11 - Resultaten bodemonderzoek.....	43

INLEIDING

De gemeente Amsterdam (hierna 'de gemeente') is op zoek naar een ondernemer die een plan wil maken, (laten) financieren en uitvoeren voor lichte horeca op Tuinen van West kavel 13. Deze kavel ligt in het recreatiegebied Tuinen van West, tussen de Bok de Korverweg en het Bosch van Drakensteinpad (Amsterdam Nieuw-West).



Figuur 1: Ligging Tuinen van West in Amsterdam

De gemeente zoekt een horecaondernemer, hierna te noemen ondernemer. Ontwikkelaars en beleggers zijn uitgesloten van deze prijsvraag.

De gemeente nodigt ondernemers uit die op deze locatie een plan voor lichte horeca willen maken dat past binnen de voorwaarden die in deze selectiebrochure en bijlagen gesteld worden.

De gemeente kiest de ondernemer door middel van een openbare selectieprocedure (prijsvraag). Hiervoor is deze selectiebrochure geschreven. In deze brochure kunt u lezen wat er komt kijken bij het selectieproces. Deze brochure beschrijft:

- De vraag/opgave (hoofdstuk 2);
- Kaders en voorwaarden voor het plan (Hoofdstuk 2);
- Hoe er geselecteerd wordt, een keuze gemaakt voor een plan en welke beoordelingspunten er gelden (hoofdstukken 3 en 4);
- Hoe het verder gaat na de selectie (hoofdstuk 5);
- Overige voorwaarden (hoofdstuk 6);
- Overzicht bijlagen (hoofdstuk 7).

De landschappelijke en stedenbouwkundige punten die de gemeente belangrijk vindt voor deze kavel zijn in het kavelpaspoort beschreven (zie bijlage 1). Extra relevant is ook bijlage 7, die aangeeft wat de regels van het bestemmingsplan zijn voor lichte horeca.

De selectiebrochure, de bijlagen en de nog op te stellen nota van inlichtingen maken straks deel uit van de overeenkomst met de winnende inschrijver die tot stand komt na de gunning.



Figuur 2: ligging kavel 13 (rood omcirkeld)

Korte schets procedure

Wie in aanmerking wil komen voor deze kavel moet een plan en een aantal andere documenten inleveren uiterlijk op de sluitingsdatum van de prijsvraag. Wat er precies moet worden ingeleverd, is te lezen in hoofdstuk 3. Voorafgaand aan de sluitingsdatum is er een mogelijkheid tot het stellen van vragen (zie hoofdstuk 2).

Na de sluitingsdatum worden de ingediende plannen door een selectiecommissie beoordeeld aan de hand van een viertal gunningscriteria. Maximaal drie inschrijvers met de hoogste scores worden vervolgens uitgenodigd om hun plan te presenteren en toe te lichten. Ook de presentatie zal worden beoordeeld door middel van puntentoekenning. Daarna wordt de selectieprocedure afgerond, waarbij uit de eerdergenoemde groep van maximaal drie inschrijvers de uiteindelijke winnaar wordt geselecteerd. De winnaar wordt bekendgemaakt waardoor de optieovereenkomst van rechtswege tot stand komt, op grond van een voorlopige gunning. Andere inschrijvers hebben de mogelijkheid om aansluitend binnen een termijn van 20 dagen bezwaar tegen het gunningbesluit te maken. Bij geen bezwaar of ongegrond verklaren van het bezwaar wordt de gunning definitief. Vanaf die datum begint de optietermijn van de optieovereenkomst van maximaal 24 maanden te lopen.

Op grond van deze optieovereenkomst dient de winnende inschrijver het plan uit te werken binnen de optietermijn waarin de kavel exclusief voor hem/ haar gereserveerd is. Wanneer het uitgewerkte plan (Definitief Ontwerp) aan de voorwaarden van de gemeente voldoet en de optieovereenkomst verder in zijn geheel is nagekomen, ontvangt de winnende inschrijver een erfpachtaanbieding die hij/ zij moet accepteren waardoor er een erfpachtovereenkomst tot stand komt en het erfpachtrecht op basis daarvan gevestigd kan worden. Daarmee kan de winnende inschrijver over de kavel beschikken en het plan realiseren.

Meer over de selectieprocedure en het vervolg is te lezen in de hoofdstukken 3 en 4.

Digitale communicatie via Tenders

De prijsvraag loopt via Tenders, het aanbestedingsplatform van de Nederlandse overheid. Het proces tijdens de prijsvraag verloopt volledig digitaal. Alleen de presentatie van de plannen door maximaal drie inschrijvers met de hoogste scores is daar een uitzondering op.

1. PROJECT EN OPGAVE

1.1 Tuinen van West

Tuinen van West is een recreatiegebied met natuur en stadslandbouw.

Tussen de bebouwing van Amsterdam Nieuw-West en de Ringvaart Haarlemmermeer liggen vier polders (zie figuur 3): de Lutkemeerpolder, de Osdorperbovenpolder, de Osdorperbinnenpolder Noord en de Osdorperbinnenpolder Zuid. Dwars door Tuinen van West loopt de Osdorperweg. Vanaf de Osdorperweg zijn deze polders duidelijk zichtbaar. Gemeente Amsterdam is bezig om deze polders tot een samenhangend, veelzijdig en groen recreatiegebied te ontwikkelen.



Figuur 3: vier polders

Tuinen van West, lekker de boer op!

'Tuinen van West, lekker de boer op!' vertelt het verhaal van Tuinen van West. Een verhaal dat betrekking heeft op de diversiteit van het landschap: de historie, de natuur en het agrarische cultuurlandschap met daarbij de weilanden, de boerderijen, akkerbouw en veeteelt). En op variatie van voorzieningen (dagrecreatie, verblijfsrecreatie en verschillende vormen van stadslandbouw). En ook op de variatie aan belevingen (geuren, kleuren, beelden en gevoel) op verschillende momenten, voor verschillende mensen bij verschillende activiteiten.

Tuinen van West staat voor recreatie, natuur en stadslandbouw. Voor gezelligheid, bewegen, samen iets doen of maken, duurzaamheid, bewust leven en lekker eten. Bezoekers uit Amsterdam en de regio komen er voor sociale contacten, ontspanning, educatie, een zinvolle dagbesteding, aankoop van verse lokale producten, om er even tussenuit te zijn of actief wat te doen. Tuinen van West is ook hét gebied voor stadslandbouwondernemers in Amsterdam. Tuinen van West, Lekker de boer op!

Tuinen van West is vooral bedoeld als recreatiegebied voor Amsterdammers en voor bezoekers uit de regio. Voor de recreanten zijn in Tuinen van West fiets-, voet- en struinpaden aangelegd, evenals natuurgebieden. Er zijn kavels uitgegeven voor stadslandbouwbedrijven en overnachting. Ook zijn natuurgebieden aangelegd.

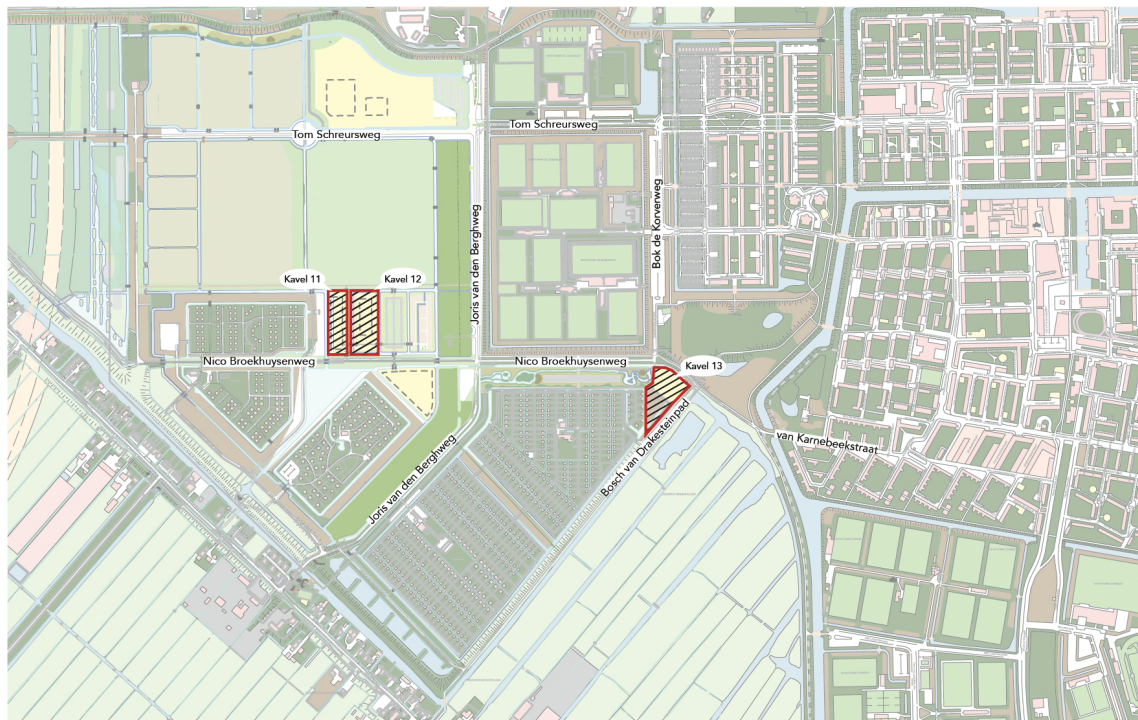
Osdorperbinnenpolder Noord

Kavel 13 ligt in de Osdorperbinnenpolder Noord. Dit is de polder waar de meeste recreatieve activiteiten zijn. Kavel 13 ligt vlak bij ondernemend sportpark de Eendracht (www.sportparkdeendracht.nl). Op sportpark De Eendracht zijn naast de sportverenigingen onder andere een camping, een fietsenverhuurbedrijf en Up Events gevestigd. Aan de noordkant van de polder ligt een voormalige munitieopslag die is ontwikkeld tot Broedplaats de 1800 Roeden (www.1800roeden.nl). Hier zijn kunstenaars en kleine bedrijven gevestigd die bijzondere producten produceren. In deze polder liggen vijf volkstuinparken; bij de meeste kunnen de tuinders in de zomermaanden overnachten.

In de Osdorperbinnenpolder Noord bevinden zich een avonturenspeelplaats en een evenemententerrein/een dagrecreatieterrein (de Polderheuvel, zie www.polderheuvel.nl). Op het evenemententerrein wordt een aantal keren per jaar grote en kleinere evenementen georganiseerd, van Chin Chin tot een Braziliaans feest. Er zijn voorzieningen om hier 's winters een ijsbaan te maken (als het vriest).

In de Osdorperbinnenpolder Noord zijn al kavels uitgegeven aan ondernemers, zowel voor stadslandbouw als voor recreatieve functies. De Fruittuin van West, MijnStadstuin en Freelodge Village zijn hier al enkele jaren gestart. In het voorjaar van 2021 is The Unbound, wellnesshotel met lodges, geopend.

De openbare ruimte is klaar. Er zijn diverse fiets- en wandelroutes aangelegd die veelvuldig gebruikt worden. Een van de fiets- en wandelpaden, het Bosch van Drakensteinpad, loopt langs kavel 13.



Figuur 4. Ligging kavels 11, 12 en 13

Nu worden nog de laatste kavels in deze polder uitgegeven: kavels 11 en 12 voor stadslandbouw, en onderhavige kavel 13 voor lichte horeca.



Figuur 5: Bosch van Drakensteinpad (fiets- en wandelpad langs kavel 13) met fraai uitzicht over de Osdorperbinnenpolder Zuid

Sinds 2016 verzorgt de Ondernemersvereniging Tuinen van West (zie www.tuinenvanwest.info) de gebiedsmarketing. Zij organiseren bedrijfsbezoeken onder de titel Tour de Boer en ook het jaarlijkse TuinenvanWestfest. Ook speelt de Ondernemersvereniging een rol bij het verduurzamen van het gebied (Tuinen van West als circulaire proeftuin). Zij stimuleren en ondersteunen duurzame projecten van ondernemers. Zowel ondernemers als bewoners kunnen lid worden van de Ondernemersvereniging.

1.2 Bestaande situatie kavel 13

Deze kavel ligt bij gunstig bij een fiets-entree van Tuinen van West, het Ma Braunpad. Via dit pad komen inwoners vanuit Nieuw-West (en verder) naar Tuinen van West. Ook ligt de kavel dicht bij het buurtpark Park de Kuil en de woonwijk Geuzenveld. In diverse opzichten is de kavel een knooppunt: verschillende recreatieve routes komen hier samen en diverse typen landschap ontmoeten elkaar.

Kavel 13 bestaat uit twee delen:

- Kavel 13 A, met horecabestemming; hier is horeca 1 en 2 toegestaan (zie pagina 10 en bijlage 8);
- Kavel 13 B, bedoeld voor parkeren in het groen.

Deze twee delen liggen aan weerszijden van de (doodlopende) Bok de Korverweg.

Kavel 13A is nu een grasveld met bomen/ struiken langs de randen. Kavel 13B is een driehoekig perceel ('het bomeneiland') dat nu nog deels bij tuinpark Tigeno in gebruik is als opslagplek van groenafval.



Figuur 6: kavel 13A, gezien vanaf de Bok de Korverweg, bij het bruggetje



Figuur 7: kavel 13B. Nu nog opslagplaats voor tuinpark Tigeno

Aan de noordzijde van de kavel ligt een (maal)sloot. Dit is een primaire watergang die door Waterschap Amstel, Gooi en Vecht/Waternet beheerd wordt.

Karakter van de kavel

De kavel heeft een besloten karakter. Langs de randen staan bomen en struiken.

De kavel is voor gemotoriseerd verkeer bereikbaar via een houten brug met een maximale asbelasting van 10 ton. Fietzers en wandelaars kunnen de kavel ook bereiken via het Bosch van Drakensteinpad. Vanaf de kavel is er een fantastisch uitzicht op de Osdorperbinnenpolder Zuid. In deze

polder is de middeleeuwse verkaveling nog aanwezig. In vergelijking met de andere polders is het veen hier niet afgegraven. Je kijkt als het ware het verleden in. Ook de natuurwaarden van deze polder zijn bijzonder. Vogelsoorten als de lepelaar en grutto hebben de polder als leefgebied.

Aan de westkant ligt tuinpark Tigeno, waardoor de kavel beschut ligt. Aan de noordkant ligt een maalsloot van Waternet en staat ook een gemaaltje.



Figuur 8: Uitzicht op de Osdorperbinnenpolder Zuid vanaf het Bosch van Drakensteinpad

Gegevens kavel 13

Adres: Bok de Korverweg 1, Amsterdam (Nieuw-West). De kavel is eigendom van de gemeente Amsterdam en zal op erfpachtbasis worden uitgegeven.

Omschrijving	Hoeveelheid
Totale oppervlakte terrein	4.291 m ²
Oppervlakte kavel 13A	3.421 m ²
Oppervlakte kavel 13B	870 m ²
Maximaal toegestane BVO ¹ begane grond (13A)	300 m ² bvo
Maximaal vloeroppervlak	500 m ² bvo
Parkeren	Op eigen terrein, gemotoriseerd verkeer op kavel 13B met overloop op 13A bij horeca 2. Fietsparkeren mag op 13A en 13B.

De kavel wordt door de gemeente Amsterdam opgeleverd in de staat waarin deze zich bevindt. Kavel 13A ligt op een dijk en heeft een functie als waterkering. Grondwerkzaamheden (van graven tot het aanleggen van verhardingen en beplanting) zijn zeer beperkt en alleen met vergunning

¹ Bvo = bruto vloeroppervlak: totale oppervlakte van een gebouw, gemeten langs de buitenomtrek. De wanden en gevels tellen mee.

toegestaan. Als de ondernemer grond wil aan- of afvoeren zijn de kosten voor rekening van de ondernemer.

De kavel heeft geen aansluiting op de nutsvoorzieningen. Aansluitingen moeten door de ondernemer zelf geregeld worden en zijn voor rekening van de ondernemer. Voor de ligging van de nutsvoorzieningen in de omgeving zie bijlage 10.

Bodem

Kavel 13A

In 2018 is een ernstige koperverontreiniging op kavel 13A gesaneerd. Aanvullend is de hele kavel 0,5 m ontgraven. Vervolgens is een leeflaag aangebracht van 1 meter schone grond met kwaliteitsklasse 'Achtergrondwaarde'². In 2019 heeft gemeente Amsterdam een milieu-hygiënisch (water)bodemonderzoek laten uitvoeren (zie bijlage 11). Daarbij is onder andere gekeken naar chemische verontreinigingen en de geschiktheid van de bodem voor bodemgebruik als tuin, moestuinen/volkstuinen en plaatsen waar kinderen spelen.

Uit het bodemonderzoek blijkt dat de boven- en ondergrond ten hoogste licht verontreinigd zijn met zware metalen, PCB en PAK

De Omgevingsdienst heeft getoetst of de grond van kavel 13A geschikt is voor gebruik als horeca met terras en mogelijk een moestuin. De bodemkwaliteit voldoet in de bovenste meter niet geheel aan de norm voor blijvende geschiktheid voor moestuinen en volkstuinen. Dit omdat kobalt is aangetroffen. Het RIVM heeft aangegeven dat het systeem voor beoordeling van risico's het humane risico voor kobalt overschat wordt. Wanneer kobalt - overeenkomstig het RIVM-advies - buiten beschouwing wordt gelaten, zijn er geen onaanvaardbare humane risico's voor het beoogde gebruik.

Conclusie: de bodemkwaliteit is voldoende voor het gebruik als horeca met moestuin.

Kavel 13B

De Omgevingsdienst Noord-Holland heeft in februari 2023 een archiefonderzoek uitgevoerd naar het mogelijke gevolg van vroegere activiteiten op de milieuhygiënische bodemkwaliteit van kavel 13B. De locatie is onverdacht. Voordat de kavel kan worden uitgegeven aan een ondernemer, zal een nulonderzoek worden uitgevoerd. Hiervoor is opdracht gegeven. De gemeente zorgt ervoor dat kavel 13B bij uitgifte geschikt is voor de bestemming parkeren.

1.3 De opgave

Horecaplan gezocht

De gemeente zoekt voor kavel 13 een ondernemer met een horecaplan dat qua producten, uitstraling en inrichting van de bebouwing en de buitenruimte de sfeer van Tuinen van West, Lekker de boer op! ondersteunt en dat het gebied Tuinen van West kan versterken. Bijvoorbeeld een theetuin met bloementuin of een kleinschalig restaurant met producten uit Tuinen van West. Het horecaplan moet iets toevoegen aan Tuinen van West. De gemeente zoekt een plan met een initiatief dat nog niet voorkomt in Tuinen van West of directe omgeving en daarom uniek is voor dit gebied.

Op kavel 13 zijn horeca categorie 1 en 2 toegestaan:

- Horeca 1: een horecazaak die overdag geopend is en kleine etenswaren, ijs en/ of alcoholvrije

² Achtergrondwaarden voor grond zijn vastgesteld op basis van gehalten van stoffen zoals die voorkomen in de bodem van natuur- en landbouwgronden in Nederland die niet zijn belast door lokale verontreinigingsbronnen.

dranken verkoopt voor consumptie ter plekke. Dit kan mogelijk worden uitgebreid met een afhaalfunctie.

- Horeca 2: een horecazaak die gericht is op het verkopen van maaltijden die ter plaatse aan tafel gegeten worden en verkoop van (alcoholhoudende) drank mogelijk aangevuld met een afhaalfunctie.
- Alleen een afhaalfunctie is niet toegestaan.

Parkeren vindt plaats op eigen terrein. Bij een plan voor horeca 1 mag alleen op kavel 13B geparkeerd worden. Bij een plan voor horeca 2 en 500 m2 BVO zijn 50 parkeerplaatsen nodig. Het is nu nog niet te zeggen of op kavel 13B 50 parkeerplaatsen ingepast kunnen worden met behoud van het groene karakter. Wanneer het niet past op kavel 13 mogen enkele parkeerplaatsen ingepast worden op kavel 13A.

In het plan voor de inrichting van kavel 13B moeten de bomen gespaard blijven. Het groene karakter van de kavel moet behouden blijven.

Omdat kavel 13 op een scharnierpunt ligt en vanaf verschillende kanten zichtbaar is, is het wenselijk dat de bebouwing op de vier windrichtingen is georiënteerd, met eenzijdige opzet. Om als oriëntatiepunt te kunnen dienen vanuit het landschap, is het een absolute meerwaarde als het gebouw architectonisch bijzonder is en als een landmark fungeert. Om zo goed mogelijk gebruik te kunnen maken van het prachtige uitzicht, is een gebouw met een dakterras wenselijk. Goede architectonische afstemming met het gemaalgebouw naast de kavel is nodig.

De huidige ondernemers in Tuinen van West werken vaak samen. Nieuwe ondernemers worden uitgedaagd om bij te dragen aan deze samenwerking. De ambitie van de gemeente en de zittende ondernemers is dat ze elkaar aanvullen, om zo een afwisseling aan diensten en producten te kunnen bieden aan de bezoekers en aan de ondernemers onderling.

1.4 Kaders

Het plan voor kavel 13 moet passen binnen de kaders die in deze paragraaf worden beschreven. De kaders geven de grenzen aan van wat mogelijk is op kavel 13.

Tuinen van West, lekker de boer op!

Voor de beoordeling wordt het plan van de inschrijver beoordeeld en vergeleken met het concept Tuinen van West, lekker de boer op! Ook wordt gekeken naar de recreatieve meerwaarde van het plan voor Tuinen van West.

Bestemmingsplan

Het plan moet passen in het bestemmingsplan Osdorperbinnenpolder Noord (te vinden op <http://www.ruimtelijkeplannen.nl>). Kavel 13 heeft de bestemming horeca (1 en 2) en een dubbelbestemming waterkering. De waterkering is de dijk om de Osdorperbinnenpolder Noord, waarop het Bosch van Drakensteinpad ligt. Kavel 13A ligt deels op de kernzone en deels op de beschermingszone van deze waterkering. Dat levert beperkingen op ten aanzien van bouwen en grondbewerking. Zie hiervoor het kavelpaspoort. Voor deze activiteiten is een vergunning van Waternet nodig (onderdeel van de omgevingsvergunning).

Gebouwen mogen alleen binnen het bouwvlak worden geplaatst. Het plan moet passen binnen het bestemmingsplan. Er wordt geen medewerking verleend aan een afwijking van de bestaande bouwregels (zoals bouwvlakken, -volumes en -hoogtes) of bestemming.

Omgevingswet per 1-1-2024

Bij het opstellen van deze selectiebrochure is bekend geworden dat de invoering van de nieuwe Omgevingswet tot 1 januari 2024 is uitgesteld. Mocht te zijner tijd deze nieuwe wet worden ingevoerd, dan brengt dat met zich mee dat niet langer van bestemmingsplannen wordt gesproken. Alle bestemmingsplannen worden dan van rechtswege opgenomen in het Omgevingsplan Amsterdam. Inhoudelijk verandert er op dat moment niets. In de loop der jaren zal een Omgevingsplan Amsterdam ontstaan met een digitale kaart waarin per locatie de bestemmingen, regels en vergunningen worden weergegeven. Houd rekening mee dat de procedure voor de aanvraag van een omgevingsvergunning verandert. In deze selectiebrochure wordt de term bestemmingsplan gebruikt, omdat hij bij de start van de prijsvraag en uitgaande van de bestaande wetgeving nog steeds geldend is.

Kavelpaspoort

In het kavelpaspoort worden specifieke ruimtelijke eisen aangegeven. Deze beperken soms de ruimte die in het bestemmingsplan gegeven wordt. Het plan moet hoe dan ook passen binnen het kavelpaspoort (zie bijlage 1).

Welstandsbeleid Amsterdam

De gemeente werkt met een vastgesteld welstandsbeleid zoals beschreven in het gemeentelijke document 'De Schoonheid van Amsterdam'. Voor kavel 11 geldt het welstandsniveau 'gewoon'. Dit niveau geldt voor een groot deel van de stad. Het welstandsniveau sluit aan op de kwaliteit in de omgeving (www.crk.amsterdam.nl). De stedenbouwkundige en architectonische voorwaarden die in deze selectiebrochure en het kavelpaspoort worden benoemd, passen binnen het vastgestelde welstandsbeleid.

1.5 Ambitie duurzame gebiedsontwikkeling

De gemeente ambieert een duurzame gebiedsontwikkeling en daagt de inschrijvers uit tot het indienen van een duurzaam plan door een duurzame onderneming te werken. Bij de inschrijving wordt daarom een visie op duurzaamheid gevraagd. De inschrijver kan daarbij aangeven hoe ver zijn/ haar ambitie reikt.

De ambitie omvat verschillende aspecten:

Duurzaamheid

- **Energieprestatie**

Uitgangspunt is dat nieuwbouw niet meer aangesloten mag worden op gas. De ondernemer dient dus zijn eigen warmtevoorziening te organiseren. Het streven is een zo laag mogelijk energieverbruik, waarbij zoveel mogelijk gebruik wordt gemaakt van lokale duurzame energie. Dit betekent dat alle energie voor het verwarmen en koelen, maar ook voor het dagelijks gebruik (verwarmen van water, koken, verlichting, etc) duurzaam wordt opgewekt. Dit kan bijvoorbeeld door het toepassen van zeer goede isolatiemaatregelen en het plaatsen van zonnepanelen op het dak.

- **Klimaatbestendig bouwen:**
Specifieke ambities voor de in Tuinen van West gelegen kavels zijn: geen regenwater afvoeren op de riolering, regenwater zoveel mogelijk opvangen op de eigen kavel en hergebruiken, bijvoorbeeld voor groen (ook in tijden van hitte en droogte) en voor toiletspoeling in gebouwen, overtollig water in de bodem laten wegzakken of laten afstromen naar naastgelegen oppervlaktewater.
- **Duurzame en circulaire materialen:**
Het inzetten op gebruik van hergebruikte, circulaire en/ of biobased materialen.
- **Natuurinclusief bouwen:**
Het gebouw zodanig ontwerpen dat het bijdraagt aan lokale biodiversiteit en natuurwaarden. Denk hierbij aan groene daken, groene gevels, toepassen van vogel, vlinder- en insectenvriendelijke beplanting, verduistering van lichtbronnen voor nachtdieren.

Voedsel:

- Bij het concept Tuinen van West, lekker de boer op! past een horecaconcept dat zoveel mogelijk gezond en duurzaam voedsel aanbiedt en zoveel mogelijk lokaal voedsel (Tuinen van West, Amsterdam en omstreken).
- Daarnaast het inzetten op het beperken van voedselverspilling en het hergebruik van organische reststromen, met zo min mogelijk afval. Bij de afhaalfunctie maatregelen treffen om te voorkomen dat verpakkingsmateriaal in de (verre) omgeving als afval worden achtergelaten.

1.6 Eisen

Naast ambities zijn er ook eisen waaraan de plannen moeten voldoen. Zoals verderop in paragraaf 5.1 wordt beschreven, werkt de winnaar van de prijsvraag de plannen uit tot een voorlopig ontwerp (VO) en een definitief ontwerp (DO). Daarbij wordt getoetst of de winnaar zich houdt aan de plannen die hij/ zij in het kader van de prijsvraag heeft ingediend. Daarnaast wordt het DO bij de aanvraag van de benodigde omgevingsvergunning getoetst aan de in dat kader geldende eisen.

Deze eisen zijn:

1. Passen binnen de kaders

Plannen moeten passen binnen de kaders, zoals omschreven in paragraaf 1.4.

2. Duurzaamheid

Wettelijke eisen:

- Aardgasvrij;
- BENG (energieprestatie-eisen voor nieuwe gebouwen);
- Hemelwaterverordening Amsterdam (waterproof);
- Gebruik van hout met FSC keurmerk.

Eisen die in het kader van deze prijsvraag worden gesteld:

- Geen uitlogende materialen;
- Ecologisch beheer van de kavel, vastgelegd in een beheerplan dat bij de aanvraag van de omgevingsvergunning moet worden ingeleverd.

3. Parkeren

- Parkeernormen voor auto's. Normen voor parkeren bij woningen en kantoren zijn vastgelegd in de Nota Parkeernormen Amsterdam 2017. Voor de bestemmingen die op kavel 13 mogen zijn toegestaan moet gedacht worden aan³:
 - Stadslandbouw: 12 parkeerplaatsen per ha;
 - Horeca 1/ondersteunende horeca: 5 parkeerplaatsen per 100 m² bvo voor horeca;
 - Detailhandel: 5 parkeerplaatsen per 100 m² bvo voor detailhandel;
 - Opslag: 1,3 parkeerplaats per 100 m² bvo voor opslag;
 - Bedrijf: 2,1 parkeerplaats per 100 m² bvo.
- Parkeernormen fietsen en scooters:
 - Minimaal vereist aantal fietsparkeerplekken op eigen terrein;
 - Voor horeca 1/ondersteunende horeca: 5 fietsparkeerplekken per 100 m² bvo;
 - Minimaal vereist aantal parkeerplekken voor scooters op eigen terrein;
 - Voor horeca 1/ondersteunende horeca: 0,5 parkeerplek per 100 m² bvo.

1.7 Overige voorwaarden

- a. De prijsvragen voor de kavels 11, 12 en 13 lopen tegelijkertijd. Het zijn afzonderlijke prijsvragen waarbij voor elke kavel een winnaar/ ondernemer wordt geselecteerd. Het is niet toegestaan om zich met één specifiek plan in te schrijven voor meerdere kavels. Het is wel toegestaan om zich voor meerdere kavels in te schrijven op basis van afzonderlijke plannen.
- b. De (totale) erfpachtgrondwaarde van de in erfpacht uit te geven kavel wordt bepaald op basis van de te realiseren bestemmingen, waarbij gewerkt wordt met vaste (nog te indexeren) erfpachtgrondwaarden per eenheid voor horeca, stadslandbouw en parkeren. Meer hierover in paragraaf 5.3.
- c. Door deel te nemen aan de prijsvraag conformeert iedere inschrijver zich aan deze vaste (nog te indexeren) erfpachtgrondwaarden.
- d. Na het winnen van de prijsvraag komt van rechtswege een optieovereenkomst tot stand tussen de winnende inschrijver en de gemeente. De winnaar van de prijsvraag, tevens optienemer, is verplicht de optieovereenkomst te ondertekenen. Met de totstandkoming van de optieovereenkomst en tegen betaling van de vastgestelde optievergoeding van € 10.000 excl. BTW verkrijgt de optienemer voor een optietermijn van 24 maanden, die begint te lopen vanaf de datum van definitieve gunning als bedoeld in paragraaf 4.7, de exclusieve mogelijkheid om op basis van de door hem/ haar ingediende inschrijving, een voorlopig ontwerp (VO) en een definitief ontwerp (DO) uit te werken die door de gemeente zullen worden getoetst. Meer hierover leest u in hoofdstuk 5.
- e. Het verkrijgen van de benodigde vergunning(en) is de verantwoordelijkheid van de ondernemer. Houd er rekening mee dat andere organisaties of personen daartegen bezwaar en (hoger) beroep kunnen instellen en dat de planuitvoering daardoor kan worden vertraagd. De kosten voor de vergunningsaanvraag zijn voor rekening van de ondernemer.
- f. Nutsvoorzieningen moeten vanaf de hoofdaansluiting door de ondernemer zelf worden aangevraagd en aangelegd. De kosten zijn voor rekening van de ondernemer.

³ Deze parkeernormen zijn gebaseerd op CROW uitgave 317, verkeersgeneratie

2. BESCHRIJVING SELECTIEPROCEDURE

2.1 Selectieprocedure

De uitschrijver van deze prijsvraag die hierna selectieprocedure wordt genoemd, is de gemeente Amsterdam, onderdeel Grond en Ontwikkeling. De selectieprocedure betreft een meervoudige, openbare inschrijving.

Elke partij die zich voor deze selectieprocedure inschrijft, conformeert zich aan de eisen en voorwaarden zoals vastgelegd in deze selectiebrochure inclusief bijlagen.

Wie in aanmerking wil komen voor deze kavel moet een plan en de in deze brochure voorgeschreven documenten inleveren voordat de inschrijvingstermijn sluit. Na de sluitingsdatum beoordeelt een selectiecommissie de ingediende plannen met bijbehorende documenten. Alleen de maximaal drie inschrijvers met de hoogste scores verkregen op de gunningscriteria als bedoeld in paragraaf 4.1 krijgen een uitnodiging voor een presentatie en toelichting op hun plannen. Ook de presentatie zal worden beoordeeld door middel van puntentoekenning. Daarna wordt de selectieprocedure afgerond, waarbij uit de eerder genoemde groep van maximaal drie inschrijvers de winnaar wordt geselecteerd. De winnaar wordt bekendgemaakt via TenderNed. De andere inschrijvers kunnen hiertegen bezwaar maken. Meer daarover in paragraaf 4.7.

Vragenronde

De gemeente biedt inschrijvers de mogelijkheid tot het stellen van vragen. Dit is mogelijk tot en met 22 mei 2023 en vindt uitsluitend plaats via TenderNed. Alle bij TenderNed binnengekomen vragen worden tegelijkertijd verwoord en beantwoord in een geanonimiseerd vraag- en antwoorddocument (Nota van Inlichtingen). Dit document is vanaf 9 juni 2023 voor iedereen te raadplegen via www.tenderned.nl.

Correspondentie

Nadat de gunningsbeslissing heeft plaatsgevonden, zal de gemeente de winnaar bekend maken. Bij de berichtgeving van de uitslag zullen geen namen van de overige inschrijvers worden genoemd. Over de uitslag en overige onderdelen van de selectieprocedure zal niet worden gecorrespondeerd tussen de gemeente en de inschrijver, uitgezonderd de procedure met betrekking tot de Vragenronde zoals hiervoor beschreven.

Presentatie

De maximaal drie inschrijvers met de hoogste scores verkregen op de gunningscriteria worden uitgenodigd voor een presentatie, waarbij eenieder in de gelegenheid wordt gesteld om het door hem/ haar ingediend plan mondeling toe te lichten. De selectiecommissie kan daarbij vragen stellen. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling dat een inschrijver tijdens deze presentatie nieuwe informatie verstrekt. De presentaties vinden in principe fysiek plaats op een door de gemeente te bepalen locatie. De presentatie duurt maximaal 15 minuten, waarna de selectiecommissie vragen kan stellen. De maximale tijd per presentatie is 1 uur. Informatie over datum, tijdstip, locatie wordt aan de drie hoogst scorende inschrijvers tijdig bekend gemaakt.

Mocht de gemeente echter besluiten de presentatie uitsluitend online via een video-verbinding te laten plaatsvinden, dan zal de gemeente u daarvan tijdig op de hoogte stellen.

Selectiecommissie

De selectiecommissie voert de beoordeling uit. De selectiecommissie bestaat uit:

- de gemeentelijke projectmanager Tuinen van West;
- de gemeentelijke projectleider G&O Tuinen van West;
- de gemeentelijke stedenbouwkundige;
- de gemeentelijke duurzaamheidsadviseur;
- de programmamanager economie, kunst&cultuur en democratisering van Stadsdeel Nieuw-West

De selectiecommissie controleert eerst de volledigheid van de inschrijvingen. Alleen geldige inschrijvingen worden beoordeeld. Vervolgens beoordeelt zij de plannen inhoudelijk.

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

2.2 Planning selectieprocedure

De planning van de selectieprocedure ziet er als volgt uit:

Datum	Activiteit
6 april 2023	Start selectieprocedure
22 mei 2023	Uiterste datum tot het stellen van schriftelijke vragen door inschrijvers in het kader van de Vragenronde
9 juni 2023	Datum van beschikbaarstelling van vraag- en antwoorddocument (Nota van Inlichtingen) Datum van start inschrijving
25 augustus 2023, uiterlijk vóór 12.00 uur	Sluitingsdatum en uiterst tijdstip van inschrijving
28 augustus 2023	Beoordeling inschrijvingen op geldigheid
28 augustus 2023 - 10 september 2023	Screening integriteit (Bibob)
Eerste helft september 2023	Beoordeling inschrijvingen op gunningscriteria
Tweede helft september 2023	Presentatie door maximaal drie inschrijvers met de hoogste scores verkregen op de gunningscriteria
Eind september	Afronden beoordelingen en interne besluitvorming gunning.
30 oktober 2023	(Voorlopige) gunning en totstandkoming optieovereenkomst onder opschortende voorwaarde van a) geen bezwaar binnen de 20 kalenderdagen bezwaartermijn of b) onherroepelijke rechterlijke afwijzing van bezwaar ingeval van bezwaar binnen de 20 dagen bezwaartermijn
20 november 2023	Einde bezwaartermijn en bij geen bezwaar: definitieve gunning en tevens datum waarop de optietermijn uit de optieovereenkomst begint te lopen voor de duur van maximaal 24 maanden

3. AANLEVEREN EN CONTROLE GELDIGHEID

3. 1 Aanleveren

Inschrijven voor de selectieprocedure is mogelijk vanaf 9 juni 2023 en tot en met uiterlijk 25 augustus 2023 om 12.00 uur. Op de laatstgenoemde datum en tijdstip moet de inschrijving voor de selectieprocedure door de gemeente ontvangen te zijn. Inschrijvingen kunnen uitsluitend digitaal aangeleverd worden via www.tenderned.nl.

De inschrijver dient bij de inschrijving de volgende documenten aan te leveren:

1. het inschrijfformulier selectieprocedure, volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend, zie bijlage 2;
2. een voorblad van maximaal 1 pagina met uitsluitend de naam van het project/initiatief en de naam van de ondernemer (uitdrukkelijk zonder beeld en aanvullende informatie);
3. een tekening van het plan met toelichting en een visie op de ruimtelijke kwaliteit in woord en beeld (illustraties, foto's en/ of referentiebeelden,) in totaal maximaal 12 pagina's enkelzijdig, op A4 formaat, lettertype Arial 10 pt. Op de tekening moet minstens de geplande bebouwing en verharding en de parkeeroplossing zichtbaar zijn. De tekening mag een handgetekende schets zijn, die niet door een architect of stedenbouwkundige getekend is;
4. een bedrijfsplan met financiële onderbouwing en beschrijving van de organisatie en ervaring van de ondernemer, maximaal 10 pagina's, enkelzijdig op A4 formaat, lettertype Arial 10 pt;
5. een schriftelijke uiteenzetting van de ambitie/ visie op de duurzaamheidscriteria energieverbruik, circulair bouwen en natuurinclusief bouwen, zo concreet mogelijk van maximaal 4 pagina's, enkelzijdig, op A4 formaat, lettertype Arial 10 pt;
6. een of meerdere uittreksels uit het (handels)register van de Kamer van Koophandel (KvK) die ten tijde van inschrijving niet meer dan drie maanden oud is/ zijn en waaruit het volgende moet blijken:
 - de inschrijving van de aan de selectieprocedure deelnemende rechtspersoon of rechtspersonen in het KvK (handels)register;
 - de tekenbevoegdheid van de natuurlijke persoon of personen die het inschrijfformulier heeft (hebben) ondertekend op grond van zijn (hun) bestuursfunctie(s) dan wel afzonderlijke volmacht(en) als vermeld in het KvK (handels)register.
7. een volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Bibob-formulier inclusief gevraagde bijlagen (zie bijlage 3); als een combinatie zich inschrijft, dienen alle partijen die het inschrijfformulier hebben ingevuld eveneens het Bibob-formulier (inclusief bijlagen) in te vullen en rechtsgeldig te ondertekenen.

Aandachtspunt:

- Op de documenten genoemd bij de punten 3, 4 en 5 alleen de naam van het project/initiatief vermelden. Niet de naam van de ondernemer.

Integriteitsscan

Bij vraag 8 en 9 van het Bibob-formulier (het formulier integriteitstoets BIO en Wet Bibob bij vastgoedtransacties) wordt gevraagd naar respectievelijk de financiering van de vastgoedtransactie en de eindgebruiker/ belegger van het vastgoed. Als de financiering bij de inschrijving al bekend is

dan dient dat te worden aangegeven. Als de financiering op het moment van de inschrijving nog niet bekend is, dient bij vraag 8 in ieder geval te worden aangegeven op welke manier de financiering zal plaatsvinden en dient dit zoveel mogelijk met bewijsstukken te onderbouwd te worden. Ditzelfde geldt voor de eindgebruiker/belegger bij vraag 9. In deze prijsvraag is het inschrijven door een belegger niet toegestaan Bij vraag 9 geldt dat inschrijver de eindgebruiker is.

Uiterlijk drie weken voor het doen van de definitieve erfpachtaanbieding dient de concrete informatie over de uiteindelijke financiering aan de gemeente verstrekt te zijn, zodat de gemeente voor het uitbrengen van de definitieve erfpachtaanbieding een integriteitsscreening kan doen. Laat de definitief geselecteerde inschrijver dat na, of indien de verstrekte informatie naar het oordeel van de gemeente onvoldoende is, dan kan dat tot gevolg hebben dat er een negatief Bibob-advies volgt. Hierdoor kan de optieovereenkomst door de gemeente worden ontbonden en zal de gemeente dus geen definitieve erfpachtaanbieding uitbrengen. Indien hier aanleiding voor is kan de integriteitsscreening worden opgeschaald naar een Bibob-toets.

Combinatie van partijen

In het inschrijfformulier voor de selectieprocedure (bijlage 2) wordt de mogelijkheid geboden aan meerdere partijen om zich gezamenlijk als combinatie in te schrijven. Als een inschrijving wordt ingediend door een combinatie van partijen dienen alle daarin participerende partijen het inschrijfformulier in te vullen en rechtsgeldig te ondertekenen. Daarbij dient één van hen door de overige partijen als contactpersoon te worden aangewezen die volledig gevolmachtigd is om hen rechtsgeldig te vertegenwoordigen en te binden. Als een inschrijving wordt ingediend door een combinatie van partijen is het zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente niet toegestaan de samenstelling van combinatie te wijzigen gedurende de selectieprocedure.

Ook dienen alle in de combinatie participerende partijen afzonderlijk het Bibob-formulier in te vullen en rechtsgeldig te ondertekenen.

Ontvangstbevestiging

Na ontvangst van de inschrijving ontvangt de inschrijver een ontvangstbevestiging via TenderNed.

Beoordeling documenten op geldigheid

De gemeente beoordeelt vervolgens de geldigheid van de inschrijving door het ingeleverde inschrijvingsformulier en de bijgesloten pagina's te beoordelen op volledigheid en eventuele gebreken in de wijze van aanlevering van de gevraagde informatie. Zo dient het inschrijfformulier 'selectieprocedure' volledig en zonder dat er wijzigingen aan de voorgedrukte tekst zijn aangebracht ingevuld en rechtsgeldig ondertekend te zijn.

Bij door de gemeente geconstateerde onvolledigheid of andere gebreken in de wijze van aanlevering van de gevraagde informatie zal de betreffende inschrijver éénmalig in de gelegenheid worden gesteld om dit gebrek te herstellen waarbij het nadrukkelijk niet is toegestaan om onderdelen van de inschrijving die geen betrekking hebben op het door de gemeente geconstateerde gebrek te wijzigen. De inschrijver wordt daarover uiterlijk 28 augustus 2023 schriftelijk op de hoogte gebracht en dient binnen vijf werkdagen dit gebrek te herstellen. Is daarna naar het oordeel van de gemeente nog steeds sprake van een gebrek, dan wordt de inschrijver uitgesloten van verdere deelname aan de selectieprocedure.

Inschrijvingen die om een andere reden niet voldoen, zoals - doch niet uitsluitend - ontvangst van een inschrijving ná de sluitingsdatum, het ontbreken van het inschrijfformulier selectieprocedure

of het ontbreken van één van de gevraagde documenten zoals genoemd onder 2 tot en met 7 worden zonder meer uitgesloten van deelname.

Mocht een inschrijver naar het oordeel van de gemeente op enige wijze blijken te hebben gegeven niet zonder meer aan de eisen te zullen voldoen, bijvoorbeeld door aan zijn inschrijving voorwaarden te verbinden, zal deze inschrijver worden uitgesloten van (verdere) deelname aan de selectieprocedure. De gemeente biedt in dat geval niet de mogelijkheid tot herstel zoals hiervoor in 3.1 onder Aanleveren beschreven.

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

3.2 Minimale eisen bij inschrijving

De selectieprocedure heeft als doel de meest geschikte kandidaten te selecteren. Voor de selectieprocedure zijn minimale eisen van toepassing, waarmee de inschrijver onvoorwaardelijk akkoord moet gaan door het ondertekenen van het inschrijfformulier selectieprocedure. Alleen inschrijvingen die voldoen aan die minimale eisen mogen deelnemen aan de selectieprocedure.

Voor een geldige inschrijving dient in ieder geval de in paragraaf 3.1 gevraagde informatie tijdig te worden ingeleverd. Tevens verklaart de inschrijver uitdrukkelijk en zonder meer aan de gestelde eisen te zullen voldoen, zoals deze zijn opgenomen in deze selectiebrochure en bijlagen.

Mocht een inschrijver naar het oordeel van de gemeente op enige wijze blijken te hebben gegeven niet zonder meer aan deze eisen te zullen voldoen, bijvoorbeeld door aan zijn inschrijving voorwaarden te verbinden, dan zal deze inschrijver worden uitgesloten van (verdere) deelname aan de selectieprocedure. De gemeente biedt in dat geval niet de mogelijkheid tot herstel zoals hiervoor in paragraaf 3.1 beschreven.

4. BEOORDELING EN VERVOLG

De gemeente beoordeelt de inschrijvingen en heeft het recht om nadere informatie bij de inschrijver(s) in te winnen.

4.1 Toelichting gunningscriteria

De plannen worden beoordeeld aan de hand van gunningscriteria. Hoe de beoordeling in zijn werk gaat, is beschreven in hoofdstuk 5.

De gunningscriteria zijn:

1. Kwaliteit van het programma’;
2. Bedrijfsvoering;
3. Ruimtelijke kwaliteit;
4. Duurzaamheid.

1. Gunningcriterium Kwaliteit van het programma

In zijn/ haar programma geeft de ondernemer aan wat hij/ zij wil gaan doen op de kavel. De ondernemer wordt uitgedaagd om met zijn plan een waardevolle toevoeging te leveren aan het concept Tuinen van West, lekker de boer op! (bijlage 6). Het programma moet ook weergeven hoeveel bebouwing en verharding de ondernemer wil aanbrengen en welke functies waar op de kavel een plek krijgen.

2. Gunningcriterium Bedrijfsvoering

In zijn/ haar bedrijfsplan geeft de ondernemer aan wat zijn/ haar bedrijf gaat opzetten en aan de hand van welke financiële onderbouwing. Bij de beoordeling wordt gekeken naar de ervaring van de ondernemer bij het opzetten van dergelijke bedrijven en of er sprake is van vertrouwenwekkende financiële stabiliteit. Daartoe wordt de financiële onderbouwing beoordeeld.

Een ander punt van beoordeling is de aanwezigheid en mate van maatschappelijk ondernemen. De gemeente heeft behoefte aan ondernemers die maatschappelijk ondernemen hoog in het vaandel heeft staan. Denk hierbij aan voorzieningen voor een zinvolle dagbesteding van mensen met een beperking of het betrekken van onderwijs (leer-en stageplekken).

3. Gunningcriterium Ruimtelijke kwaliteit

Bij ruimtelijke kwaliteit wordt gekeken naar de landschappelijke en stedenbouwkundige invulling van de kavel. Hoe past het plan bij de kavel en in de omgeving? Wordt er op dat punt voldaan aan de eisen in het kavelpaspoort? Ook wordt de architectonische kwaliteit van het gebouw bekeken. Hoe past het plan vanuit dat oogpunt gezien op de kavel en in de omgeving? Is het architectonisch gezien een aanwinst voor het gebied?

De inschrijver maakt zijn visie duidelijk in de toelichting op zijn plan. Door schetsen of foto’s toe te voegen van voorbeelden kan de inschrijver duidelijk maken welke kwaliteit hij/zij voor ogen heeft. Daarbij dient aan de volgende voorwaarden te worden voldaan:

- a. Het plan dient te voldoen aan de bouwregels en landschapseisen van het kavelpaspoort.

b. Het plan dient te voldoen aan de welstandcriteria Amsterdam, niveau 'gewoon'.

4. Gunningcriterium Duurzaamheid

De gemeente wil bij gebiedsontwikkeling doelen op het gebied van duurzaamheid realiseren. In bijlage 8 zijn de doelen en de eisen die de gemeente stelt, beschreven. Bij deze selectieprocedure worden punten toegekend voor:

1. Hemelwaterhergebruik
2. Energieverbruik
3. Gebruik van circulaire materialen (denk aan hergebruikte materialen, houtbouw of andere bio-based materialen, zo min mogelijk bouwafval)
4. Natuurinclusief bouwen

De onderdelen energieverbruik en circulaire materialen worden samen beoordeeld. Het is sterk afhankelijk van het initiatief en het gebouw dat daarbij nodig is welke van deze elementen belangrijk zijn.

Voor de toelichting op bovenstaande vier punten, zie paragraaf 1.5 (ambitie) en 1.6 (eisen) en bijlage 8, Doelen Amsterdam voor duurzaamheid en de website www.duurzaamontwikkelen.amsterdam.nl.

4.2 Beoordeling

De gemeente beoordeelt inschrijvingen eerst op geldigheid, zie voor een toelichting daarop hoofdstuk 3. Alleen geldige inschrijvingen zullen in het vervolg van de selectieprocedure worden beoordeeld op de volgende gunningscriteria:

- Kwaliteit van het programma;
- Bedrijfsplan;
- Ruimtelijke kwaliteit (kwaliteit van het ontwerp);
- Duurzaamheid,

Voor een toelichting daarop, zie paragraaf 4.1.

De beoordeling van inschrijvingen aan de hand van dit viertal gunningscriteria vindt plaats op basis van de puntentoekenning zoals weergegeven in onderstaande tabel:

Gunningscriteria	Maximaal te behalen score per criterium, per inschrijver
Kwaliteit van het programma	Totaal: 20 punten
1. De mate waarin het plan past binnen het concept Tuinen van West, Lekker de boer op! Hoe beter het plan past, hoe hoger de score.	1. Tuinen van West, Lekker de boer op!: 0-10 punten.
2. In hoeverre het plan meerwaarde heeft voor Tuinen van West als groen recreatiegebied/stadslandbouwgebied versterken.	2. Bijdrage in diversiteit in aanbod in relatie tot Tuinen van West: 0-10 punten.
Bedrijfsplan	Totaal: 20 punten

Gunningscriteria	Maximaal te behalen score per criterium, per inschrijver
1. Ervaring van inschrijver/ betrokken partijen. Hoe meer ervaring (jaren en/of disciplines) hoe hoger de score. 2. Financiële haalbaarheid en stabiliteit. Beoordeling van de financiële onderbouwing. Hoe beter de haalbaarheid en de stabiliteit, hoe hoger de score. 3. De mate van maatschappelijk ondernemen	1. Ervaring ondernemer: 0-5 punten. 2. Financieel plan: 0-10 punten. 3. Maatschappelijk ondernemen 0-5 punten
Ruimtelijke kwaliteit	Totaal 30 punten
Plan wordt beoordeeld op:	
1. Inrichting van de kavel.	1. 0-10 punten.
2. Plan voor het gebouw.	2. 0-20 punten.
Hoe beter de kwaliteit hoe hoger de score.	
Duurzaamheid	Totaal 30 punten
1. (Hemel)waterhergebruik Hoe meer besparing en hergebruik hoe hoger de score.	1. (Hemel)watergebruik 0-5 punten.
2. Energieverbruik en toepassing circulaire materialen, hoe minder energieverbruik en/of hoe meer circulaire oplossingen hoe hoger de score.	2. Energieverbruik en circulaire materialen 0-10 punten.
3. Natuurinclusief bouwen, hoe meer inclusieve maatregelen hoe hoger de score.	3. Natuurinclusief bouwen 0-15 punten.
Totaal te behalen maximale score op de vier gunningscriteria	100 punten

4.3 Presentatie

Na de beoordeling zoals beschreven in paragraaf 4.2 worden maximaal drie inschrijvingen met de hoogste scores voorgeselecteerd. De inschrijvingen die niet tot de groep van maximaal drie best beoordeelden behoren, komen te vervallen en nemen daardoor niet langer deel aan de selectieprocedure. De inschrijvers die tot de groep van maximaal drie best scorende inschrijvingen beho-

ren, worden uitgenodigd voor een presentatie, waarbij ze in de gelegenheid worden gesteld een mondelinge toelichting te geven op het plan.

Ook de presentaties zullen door middel van puntentoekenning door de selectiecommissie worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria. Deze punten worden opgeteld bij de punten uit de beoordeling op de gunningscriteria uit paragraaf 4.1.

Criteria	Maximaal te behalen score per criterium, per inschrijver
Toelichting op de inschrijving: Verdieping inzicht in de inschrijfdocumenten. Hoe meer inzicht hoe hoger de score	Totaal: 10 punten inzicht 1-10 punten
Vertrouwen in ondernemerschap: Hoe meer vertrouwen hoe hoger de score	Totaal 10 punten Vertrouwen: 1-10 punten
Totaal te behalen maximale score	20 punten

Dit leidt tot een totaalscore voor de beste drie inschrijvingen.

Onderdeel	Maximaal te behalen score per criterium, per inschrijver
Beoordeling op gunningscriteria	maximaal 100 punten
Beoordeling toelichting op de inschrijving	maximaal 20 punten
Totaal te behalen maximale score	Maximaal 120 punten

4.4 Voorlopige gunning

Elk lid van de selectiecommissie bepaalt eerst individueel de voorlopige score die een inschrijver op elk van de vier gunningscriteria naar zijn oordeel heeft behaald. Vervolgens wordt in een gezamenlijk overleg binnen de selectiecommissie een eensluidende definitieve score per gunningscriterium van de betreffende inschrijver vastgesteld. De opstelsom van de aldus vastgestelde definitieve scores voor de gunningscriteria én de score die is behaald voor de presentatie vormt de totaalscore voor de betreffende inschrijver. De inschrijver met de hoogste totaalscore is in principe de winnaar van de selectieprocedure.

Indien twee of meerdere inschrijvers dezelfde hoogste totaalscore hebben, wordt de winnaar bepaald door het aantal punten dat is behaald in het gunningscriterium met de zwaarste weging, namelijk Kwaliteit van het programma. Als er dan nog steeds sprake is van een gelijke score wordt het daaropvolgende gunningscriterium qua zwaarte gehanteerd, namelijk Duurzaamheid. Als dan nog steeds sprake is van gelijke score dan geeft de score op het criterium Ruimtelijke kwaliteit de doorslag. Mocht dan nog steeds sprake zijn van een gelijke score, zal de winnaar door middel van loting door een notaris worden aangewezen.

De selectiecommissie rapporteert de beoordeling van de inschrijvingen aan de Directeur Grond en Ontwikkeling. De selectiecommissie voegt daarbij een advies voor gunning toe. Op 30 oktober 2023 worden alle inschrijvers via TenderNed geïnformeerd over de gunning. Deze gunning heeft in

verband met de bezwaarclausule (zie paragraaf 4.7 onder Bezwaar tegen voorlopige gunning) vooralsnog een voorlopige status.

4.5 Screening

Integriteit

In het kader van de Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (gemeenteblad 2017 nr. 56261) oftewel de BIO, en in het kader van de Wet Bevordering Integriteitsbeoordeling door het openbaar bestuur (Wet Bibob), wordt bij deze selectieprocedure voorafgaand aan de (voorlopige) gunning en dus voorafgaand aan de totstandkoming van de optieovereenkomst, een integriteitsscreening uitgevoerd. De optieovereenkomst met de bijbehorende model-erfpachtaanbieding vallen onder de definitie van het begrip vastgoedtransacties, zoals bedoeld onder de Wet Bibob. Door het indienen van het formulier integriteitstoets BIO en Wet Bibob bij vastgoedtransacties wil de gemeente inzicht verkrijgen in de bedrijfsstructuur, financiering en justitiële achtergrond van de betrokken (rechts)personen en de aan deze (rechts)personen gelieerde partijen. Het ingevulde integriteitsformulier, de bijlagen of andere informatie kunnen aanleiding zijn voor de gemeente om aanvullende vragen te stellen.

Mocht de integriteitsscreening van de winnende inschrijver negatief zijn, dan is dit reden voor de gemeente om niet aan hem te gunnen en zal er gegund worden aan de nummer 2, mits zijn integriteitsscreening positief beoordeeld wordt, en zo verder. Wanneer de resultaten van de integriteitsscreening niet vóór de datum van (voorlopige) gunning bekend zijn, en de vertraging wordt niet veroorzaakt doordat de winnende inschrijver geen of naar het oordeel van de gemeente in onvoldoende mate informatie heeft verstrekt die voor de integriteitsscreening van belang is en waar de gemeente uitdrukkelijk om heeft gevraagd, dan gaat de (voorlopige) gunning gewoon door en komt niettemin de optieovereenkomst tot stand met de nog niet (volledig) op integriteit gescreende winnaar, onder de ontbindende voorwaarde van een negatief integriteitsscreening.

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

Uiterlijk drie weken voor dat de gemeente de definitieve erfpachtaanbieding doet, moet de concrete informatie over de uiteindelijke financiering door de ondernemer aan de gemeente verstrekt zijn, zodat de gemeente voor het uitbrengen van de definitieve erfpachtaanbieding een Bibob-toets kan doen. Laat de definitief geselecteerde inschrijver dat na of is de verstrekte informatie naar het oordeel van de gemeente onvoldoende, dan kan dat tot gevolg hebben dat er een negatief Bibob-advies volgt. In dat geval kan de optieovereenkomst door de gemeente worden ontbonden en zal de gemeente dus geen definitieve erfpachtaanbieding uitbrengen.

4.6 Reservelijst

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

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

De gemeente is niet verplicht om kandidaten van de reservelijst de mogelijkheid te bieden de plek van de afgehaakte winnaar van selectieprocedure onder voornoemde voorwaarden in te nemen. Noch is de gemeente gehouden om resterende kandidaten met een lagere rangorde op de reservelijst de mogelijkheid te bieden de plek van de afgehaakte winnaar van selectieprocedure in te nemen, als eerder een kandidaat met een hogere rangorde heeft geweigerd het gemeentelijke voorstel daartoe te accepteren. Wel is de gemeente gehouden de rangorde van de reservelijst in acht te nemen mocht zij besluiten om een kandidaat uit de reservelijst de mogelijkheid te bieden de plek van de afgehaakte winnaar van selectieprocedure onder voornoemde voorwaarden in te nemen.

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

4.7 Bezwaar tegen voorlopige gunning

Mocht de inschrijver het niet eens zijn met de voorlopige gunning kan deze bezwaar maken tegen het voorlopige gunningsbesluit van de Directeur Grond en Ontwikkeling, de wijze waarop de gemeente in het kader van de selectieprocedure heeft gehandeld of enig ander onderdeel van de selectieprocedure. In dat geval dient hij/ zij binnen 20 kalenderdagen, te rekenen vanaf de datum waarop de uitslag van het gunningsbesluit op TenderNed bekend wordt gemaakt, een gerechtelijke procedure in kort geding aanhangig te hebben gemaakt bij de afdeling privaatrecht van de rechtbank Amsterdam door middel van het laten uitbrengen van een dagvaarding in kort geding aan het adres van de gemeente Amsterdam. De termijn van 20 kalenderdagen is een vervalttermijn. Als een inschrijver niet binnen deze termijn een kort geding aanhangig heeft gemaakt, verliest hij al zijn aanspraken jegens de gemeente in deze selectieprocedure en/ of de uitslag van de selectie. In dat geval is de gunning definitief zodra de termijn van 20 dagen verstrijkt.

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

Mocht het bezwaar gedeeltelijk of volledig worden gehonoreerd, dan zal de gemeente handelen overeenkomstig het onherroepelijke vonnis. Dit kan met zich meebrengen dat de gemeente een beslissing neemt die afwijkt van de eerdere (voorlopige) uitslag van selectie en die ertoe kan leiden

dat een andere inschrijver wordt geselecteerd dan degene op grond van de eerdere uitslag van selectie, of dat de selectieprocedure daardoor ongeldig wordt verklaard zodat er ook geen uitslag van selectie is op grond waarvan een inschrijver kan worden geselecteerd.

5. ONTWIKKELTRAJECT

5.1 Planning ontwikkeltraject

De indicatieve planning van het ontwerp en ontwikkeltraject is onderstaand opgenomen. Deze planning geeft een mogelijke invulling van het traject na gunning met een uiterlijke acceptatie van de erfpachtaanbieding 24 maanden later.

De optieovereenkomst wordt uiterlijk 20 november 2023 digitaal gezonden naar de geselecteerde inschrijver tevens optienemer. Ook wordt meteen na de definitieve gunning een nota voor van vastgestelde optievergoeding + BTW toegezonden die binnen de daarin opgenomen betalings-termijn aan de gemeente voldaan moet worden.

De geselecteerde inschrijver werkt het door hem ingediende plan uit tot Voorlopig Ontwerp (VO) en Definitief Ontwerp (DO) met inachtneming van het kavelpaspoort voor kavel 13, de selectiedocumenten en zijn inschrijving. Het VO en DO worden voor de privaatrechtelijke toetsing aangeboden aan de gemeente binnen de termijnen zoals vermeld staan in de optieovereenkomst. De optienemer doet een aanvraag voor de (voorlopige) omgevingsvergunning

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

Indicatieve planning

Fase	Uiterste datum	Periode
Definitieve gunning	20 november 2023	
Ondertekenen optieovereenkomst		
Aanleveren VO en concept ondernemingsplan	20 februari 2024	3 maanden na definitieve gunning
Privaatrechtelijke toets door gemeente	2 april 2024	6 weken na aanleveren VO
Indien de optienemer dit wil aanvraag voorlopige omgevingsvergunning		
Aanleveren DO en uitgewerkt ondernemingsplan	20 juni 2024	7 maanden na definitieve gunning
Privaatrechtelijke toets door gemeente	1 augustus 2024	6 weken na aanleveren DO
Definitief ondernemingsplan	29 augustus 2024	4 weken na ontvangst bericht privaatrechtelijke toets DO
Definitieve bibobtoets door de gemeente	19 september 2024	3 weken na ontvangst definitief ondernemingsplan

Fase	Uiterste datum	Periode
Aanvraag omgevingsvergunning		Binnen 10 maanden na gunning
Verlenen omgevingsvergunning		Binnen wettelijke termijn
Omgevingsvergunning onherroepelijk		Dit is afhankelijk van het feit of er al dan niet bezwaren en (hoger)beroep worden ingediend tegen de vergunningverlening.
Erfpachtaanbieding		1 week nadat omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden
Acceptatie erfpachtaanbieding		1 week na datering aanbiedingsbrief erfpachtaanbieding

5.2 Optieovereenkomst en vastgestelde optievergoeding

Na het winnen van de selectieprocedure/prijsvraag komt de optieovereenkomst van rechtswege tot stand tussen de winnende inschrijver en de gemeente. Deze wordt gedateerd op de datum waarop de Directeur Grond & Ontwikkeling het betreffende (voorlopig) gunningsbesluit heeft genomen. Doordat de optieovereenkomst al van rechtswege tot stand is gekomen, is de feitelijke ondertekening van het contractstuk uitsluitend ceremonieel van karakter.

Desondanks is de optienemer (de winnaar van de prijsvraag) verplicht de optieovereenkomst ter completering te ondertekenen. Hetzelfde geldt voor de gemeente.

In verband met de bezwaartermijn van 20 kalenderdagen (zie paragraaf 4.7 onder Bezwaar tegen voorlopige gunning) komt de optieovereenkomst tot stand onder de opschortende voorwaarde: (1) dat er geen bezwaar is ingediend binnen de bezwaartermijn of (2) indien een bezwaar binnen de bezwaartermijn is ingediend, bij onherroepelijke rechterlijke afwijzing van dit bezwaar.

Wanneer in deze brochure wordt gesproken over de optieovereenkomst, dan wordt daarmee bedoeld een optieovereenkomst waarvan de opschortende voorwaarde reeds is vervuld, tenzij anders aangegeven.

Met het aangaan van de optieovereenkomst en tegen betaling van de vastgestelde optievergoeding van € 10.000,- excl. BTW verkrijgt de optienemer voor een optietermijn van 24 maanden (lopende vanaf het in vervulling gaan van de opschortende voorwaarde) de exclusieve mogelijkheid om op basis van de door hem/haar in het kader van de prijsvraag ingediende inschrijving, een voorlopig ontwerp (VO) en een definitief ontwerp (DO) uit te werken die door de gemeente zal worden getoetst. Het betreft hier een privaatrechtelijke toets, waarbij wordt nagegaan of het VO/DO inhoudelijk binnen de gestelde kaders, eisen en voorwaarden van de selectiestukken is gebleven. Ook wordt beoordeeld of het VO/DO overeenkomt met de winnende inschrijving, en bij het DO zal worden beoordeeld of het DO voortbouwt op het door de gemeente geaccordeerde VO. Deze privaatrechtelijke toets is niet hetzelfde als de publiekrechtelijke toets die bij de aanvraag van een omgevingsvergunning wordt uitgevoerd om te beoordelen of een omgevingsvergunning kan worden verleend. Over de optievergoeding dient de optienemer BTW te betalen. Op moment van de start van de tender is dat 21 procent.

5.3 Erfpachtgrondwaarde

Erfpachtaanbieding

Na accordering van het DO en nadat de optienemer aan alle voorwaarden en eisen uit de optieovereenkomst heeft voldaan, zal de gemeente een erfpachtaanbieding doen aan de optienemer. De erfpachtovereenkomst komt tot stand zodra de optienemer de erfpachtaanbieding onvoorwaardelijk en binnen de daarvoor geldende termijn heeft geaccepteerd.

Erfpachtuitgifte vindt plaats overeenkomstig deze erfpachtovereenkomst. Het werken met een optieovereenkomst brengt ook met zich mee dat de optienemer zijn aanspraak op ontwikkeling en erfpachtuitgifte van de betreffende kavel verliest, mocht hij er niet in slagen om binnen de optietermijn de erfpachtaanbieding te accepteren. De optievergoeding blijft in dat geval verschuldigd en de betaling zal niet worden gerestitueerd.

Bepaling grondwaarde

De (totale) erfpachtgrondwaarde van de in erfpacht uit te geven kavel wordt bepaald op basis van de te realiseren bestemmingen, waarbij gewerkt wordt met vaste (nog te indexeren) erfpachtgrondwaarden per eenheid voor horeca, parkeren, stadslandbouw en onbebouwde grond. Door deel te nemen aan de selectieprocedure conformeert iedere inschrijver zich aan deze vaste (nog te indexeren) erfpachtgrondwaarden.

De vastgestelde optievergoeding die de winnende inschrijver/ optienemer uit hoofde van de optieovereenkomst aan de gemeente dient te betalen, maakt géén onderdeel uit van deze erfpachtgrondwaarde en wordt hiermee niet verrekend.

Bestemming	Erfpachtgrondwaarde excl. BTW*	Eenheid
Horeca bebouwd	€ 416,=	m2 bvo
Horeca niet overdekt terras	€ 416,= x factor 0,25	m2
Dagrecreatieve voorzieningen onbebouwd (non profit)	Minimale grondprijs niet-woonbestemmingen* x 0,25	m2 kavel bijv. speeltuin
Dagrecreatieve voorzieningen onbebouwd (profit)	Dagrecreatie bebouwd x 0,25	m2 kavel
Parkeren op maaiveld	Minimale grondprijs niet-woonbestemmingen* x 0,25	m2
Onbebouwd terrein	Minimale grondprijs niet-woonbestemmingen* x 0,25	m2

*Minimale grondwaarde niet-woonbestemmingen prijspeil 2023 is € 211 per m2 bvo/kavel

Rekenvoorbeeld⁴

Totale oppervlakte: kavel 13A 3.421 m2, kavel 13B 870 m2 > 4.291 m2 land, geen water

Bestemming	Oppervlakte	Erfpachtgrondwaarde	Prijs/onderdeel
Horeca bebouwd	500 m2 bvo	€ 416,=	€ 208.000,=
Horeca onoverdekt terras	200 m2 kavel	€ 104,=	€ 20.800,=
Parkeren op maaiveld (6op)	1.500 m2 kavel	€ 52,75	€ 79.125,=

⁴ Dit betreft een indicatieve voorbeeldberekening. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Onbebouwd terrein (gazon, beplanting)	1.221 m2 kavel	€ 52,75	€ 64.407,75
Subtotaal			€ 372.332,75
BTW	21%		€ 78.189,88
TOTAAL			€ 450.522,63

Uitgangspunten behorende bij bovengenoemde erfpachtgrondwaarden:

- De erfpachtgrondwaarden worden geïndexeerd op basis van wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex van het CBS, reeks alle huishoudens (2015=100), vanaf 15 juni 2023 tot de ingangsdatum van het erfpachtrecht met dien verstande dat geen sprake zal zijn van prijsverlaging in geval van negatieve inflatie. De indexering wordt in de optieovereenkomst die als bijlage 5 is toegevoegd nader toegelicht.
- Voor het bepalen van het aantal m2 BVO en GO wordt per bestemming NEN 2580 gehanteerd.

6. OVERIGE BEPALINGEN EN UITGANGSPUNTEN

- a. Onderhavige selectieprocedure behelst geen aanbestedingsplichtige overheidsopdracht
- b. De selectiecommissie heeft het recht nadere informatie in te winnen, als zij dat voor de beoordeling nodig acht, bijvoorbeeld ter verificatie van de door de inschrijver opgegeven referentie.
- c. Alle in het kader van de selectieprocedure gedane voorstellen gelden als een onherroepelijk juridisch aanbod aan de gemeente tot ontwikkeling en realisatie van het kavelpaspoort. Dit brengt met zich mee dat de inschrijving niet door de inschrijver kan worden gewijzigd. Ook kan de inschrijver geen nadere voorwaarden stellen aan zijn inschrijving.
- d. Het is de inschrijver niet toegestaan om afspraken met andere bij deze selectie betrokken inschrijver(s) te maken over zijn eigen inschrijving of die van de andere inschrijver(s).
- e. Het is inschrijvers niet toegestaan om in de publiciteit te treden over zaken die inhoudelijk en procedureel samenhangen met de inschrijvingen, voordat de uitslag van de selectie door de gemeente bekend is gemaakt.
- f. De inschrijver verklaart geen bezwaar te hebben tegen publicaties (na gunning) waarin gerefereerd wordt aan zijn inschrijving zowel daar waar het gaat om schriftelijke omschrijving als wel visuele vormgeving als foto's en modellen.
- g. De inschrijver is niet gerechtigd om in welk stadium van de selectieprocedure dan ook zich door een derde in de plaats te laten stellen, behalve met uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de gemeente. De gemeente kan aan deze toestemming voorwaarden verbinden.
- h. Als een inschrijver van mening is dat onderhavige selectiebrochure, of andere in het kader van deze selectie verstrekte informatie, mogelijk anderszins onduidelijkheden, fouten en/of tegenstrijdigheden bevatten, is de inschrijver verplicht hierover schriftelijke vragen te stellen via TenderNed, uiterlijk tot 22 mei 2023. Indien geen vragen worden gesteld, wordt de inschrijver geacht akkoord te zijn met deze selectiebrochure en de verstrekte informatie. De veronderstelde onduidelijkheden, fouten en/of tegenstrijdigheden zijn dan voor risico van de inschrijver. Afhankelijk van de mate van spoedeisendheid zal de gemeente beslissen of de in dit kader gestelde vraag wordt bekendgemaakt en wordt beantwoord via de reguliere Vragenronde dan wel per omgaande via www.tenderned.nl alsmede rechtstreeks aan de vraagsteller en alle tot dan toe bekende inschrijvers.
- i. Bij strijdigheid tussen de inhoud van de selectiebrochure en de inhoud van de bijlagen prevaleert de inhoud van de selectiebrochure.
- j. Om iedere inschrijver een gelijke positie te bieden, zal door de gemeente, afgezien van de in deze selectiebrochure opgenomen schriftelijke vragenronde, geen nadere informatie over de ontwikkelopgave aan individuele Inschrijvers worden verstrekt in de periode tot en met het gunningsbesluit, met uitzondering van de mogelijkheid zoals genoemd in bepaling h.
- k. De gemeente is niet verplicht te gunnen. De gemeente behoudt zich het recht voor om zich van het maken van een selectie te onthouden en kan deze selectieprocedure op ieder moment om welke reden dan ook beëindigen. In dat geval komt de selectieprocedure te vervallen en is de gemeente vrij om onder de door haar te bepalen voorwaarden en wijze een ontwikkelaar/opdrachtgever/erfpachter te werven. In geval de gemeente niet tot gunning overgaat of de inschrijving voortijdig beëindigt, is de gemeente nimmer schadeplichtig.
- l. De gemeente is gerechtigd de planning zoals genoemd in Hoofdstuk 3 onder kopje Planning selectieprocedure aan te passen als zij dat in het belang van het slagen van de selectieprocedure nodig acht. De gemeente zal deze aanpassing bekend maken in TenderNed.

- m. De rechtsverhouding die als gevolg van de selectie en de totstandkoming van de optieovereenkomst is ontstaan, vloeit niet alleen voort uit de inhoud van de optieovereenkomst, maar eveneens uit de volledige tekst van de selectiebrochure inclusief bijlagen, aangevuld met het getekende inschrijfformulier en Bibobformulier.
- n. Indien een combinatie zich inschrijft, is het na de inschrijving niet toegestaan de combinatie te wijzigen zonder schriftelijke toestemming van de gemeente.
- o. Bij overtreding van bepaling sub c), g) en n) wordt de inschrijver direct van deelname aan de selectieprocedure uitgesloten.
- p. Bij overtreding van bepaling sub d) en sub e) kan de gemeente aan de overtreder een boete van € 10.000,- per overtreding opleggen, waarbij de gemeente zich uitdrukkelijk het recht voorbehoudt om daarnaast de overtreder van deelname aan de selectieprocedure uit te sluiten en/ of aansprakelijk te stellen voor aanvullend door de gemeente geleden schade.
- q. Een natuurlijk persoon of een rechtspersoon mag slechts éénmaal deelnemen aan deze selectieprocedure, ongeacht of hij zich daarbij (eveneens) als enige gegadigde dan wel als participant in een combinatie inschrijft. Overtreding van dit verbod wordt gelijkgesteld aan het niet nakomen van de minimale eisen. De gemeente biedt in dat geval niet de mogelijkheid tot herstel, zoals onder paragraaf 4.2 beschreven. De betreffende inschrijvingen worden dan volledig uitgesloten van deelname aan de selectieprocedure.
- r. De geselecteerde inschrijver dient uitvoering te geven aan het door hem ingediende plan en programma conform het door hem ingevulde en ondertekende inschrijfformulier, teneinde te voorkomen dat de geselecteerde inschrijver ten onrechte in een gunstigere positie komt dan de afgewezen inschrijvers.

7 . BIJLAGEN

De volgende documenten maken als bijlage integraal onderdeel uit van deze selectiebrochure:

Bijlagen:

1. Kavelpaspoort
2. Inschrijfformulier selectieprocedure
3. Formulier integriteitstoets BIO en Wet Bibob bij vastgoedtransacties
4. Integriteit bij vastgoed & grondtransacties, brochure voor huurders & erfpachters
5. De optieovereenkomst inclusief bijbehorende bijlagen, waaronder de Model-erfpachtaanbieding inclusief bijbehorende bijlagen uitgiftetekening, terreinspecificatie
6. Rapport Tuinen van West, lekker de Boer op!
7. Regels bestemmingsplan m.b.t. lichte horeca bestemmingsplan
8. Ambitie Amsterdam m.b.t. duurzaamheid
9. Overzicht met websites die van belang kunnen zijn,
10. Ligging kabels en leidingen op basis van KLIC melding
11. Resultaten bodemonderzoek
12. Nota van inlichtingen zoals op Tendered wordt gepubliceerd en die geacht wordt deel uit te maken van deze brochure.

Bijlage 1 – Kavelpaspoort
– losse bijlage

Bijlage 2 - Inschrijfformulier selectieprocedure
– losse bijlage

Bijlage 3 - Formulier integriteitstoets BIO en Wet Bibob bij vastgoedtransacties
- losse bijlage

Bijlage 4 - Brochure Integriteit bij vastgoed & grondtransacties, brochure voor huurders & erfpachters
- losse bijlage

Bijlage 5 – Optieovereenkomst inclusief bijbehorende bijlagen, waaronder de Model-erfpachtaanbieding inclusief bijbehorende bijlagen uitgiftetekening, terreinspecificatie
- losse bijlagen

Bijlage 6 - Rapport Tuinen van West, lekker de Boer op!
– losse bijlage

Bijlage 7 – Bestemmingsplan, regels m.b.t. lichte horeca

Voor kavel 13A geldt het bestemmingsplan Tuinen van West Centraal Middengebied, onherroepelijk 19-2-2014.

Kavel 13A heeft de enkelbestemming horeca. Deze zijn bestemd voor:

- Horeca categorie 1: een inrichting die overdag geopend is en kleine etenswaren, ijs en/of alcoholvrije dranken verstrekt, al dan niet voor consumptie ter plekke.
- Horeca categorie 2: een inrichting die gericht is op het verstrekken van maaltijden die ter plaatse genuttigd worden en verkoop van (alcoholhoudende) drank, eventueel aangevuld met een afhaalfunctie.
- Terras
- Recreatief medegebruik
- Groenvoorzieningen
- Dagrecreatie: voorzieningen ten behoeve van dagrecreatie waaronder begrepen speeltuinen en speelterreinen, volkstuinten, kinderboerderijen en voorzieningen ten behoeve van activiteiten zoals wandelen, fietsen, zwemmen, kanoën, vissen en natuurobservatie.
- Parkeren
- Water, watergangen, oeververbindingen
- Tuinen en erven.

Bij horeca zijn parkeernormen van kracht:

- Horeca categorie 1: 5 parkeerplaatsen per 100 m2 bruto vloeroppervlak
- Horeca categorie 2: 10 parkeerplaatsen per 100 m2 bruto vloeroppervlak

Voor meer informatie zie het bestemmingsplan.

Voor kavel 13B geldt het bestemmingsplan Osdorperbinnenpolder Noord, onherroepelijk 23-3-2010.

Deze kavel heeft de bestemming Horeca. Deze zijn bestemd voor:

- Horeca 4
- Terras
- Recreatief medegebruik

Alsmede voor:

- Groenvoorzieningen
- Speelvoorzieningen
- Parkeren
- Water, watergangen, oeververbindingen
- Tuinen en erven.

NB De bestemming van kavel 13 is gewijzigd in 2014 door het bestemmingsplan Tuinen van West Centraal Middengebied. Er is nu verschil tussen kavel 13A en 13B. De bestemming horeca 4 op kavel 13B is niet meer mogelijk. Er is geen bouwvlak op kavel 13B.

Kavel 13A en 13B hebben gedeeltelijk een dubbelbestemming Waterstaat-waterkering.

Dit betekent dat:

- Deze gronden zijn behalve voor daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van een waterkering;
- De bestemming waterkering is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen en dubbelbestemmingen.

Bijlage 8 - Doelen Amsterdam voor duurzaamheid

Voor het toepassen duurzaamheid bij gebiedsontwikkeling en in ruimtelijke projecten heeft gemeente Amsterdam de website: www.duurzaamontwikkelen.amsterdam. Amsterdam roept ondernemers, ontwikkelaars en woningcorporaties op om invulling te geven aan de ambities. Ook zijn er randvoorwaarden. Die geven de mate van duurzaamheid aan waaraan ieder plan (minimaal) moet voldoen. De randvoorwaarden zijn vastgesteld en afdwingbaar.

Hier is te lezen dat gemeente Amsterdam bij gebiedsontwikkeling doelen stelt op het vlak van:

- Klimaatadaptatie
- Duurzame energie en aardgasvrij
- Circulair gebouwde omgeving
- Uitstootvrije mobiliteit en schone lucht
- Natuurinclusief bouwen
- Afvalvrije stad

In deze bijlage een kort opsomming van de belangrijkste punten voor kavel 13. Voor meer informatie zie de website.

Klimaatadaptatie

Wat wil Amsterdam:

- Regenbestendig ontwikkelen. Wateroverlast en droogte voorkomen.
 - Dat betekent: geen regenwater afvoeren op de riolering. Regenwater zoveel mogelijk opvangen en hergebruiken. Bijvoorbeeld voor groen (ook in tijden van hitte en droogte) en voor toiletspoeling in gebouwen.
 - Om wateroverlast en waterschade bij extreme regenbuien tegen te gaan het hemelwater op eigen grond vasthouden. Hierbij geldt de eis minimaal 60 l hemelwater opvangen per m² bebouwd oppervlak. Deze norm wordt medio 2022 herzien. De gemeente is voornemens deze norm van 60 mm op te hogen naar 70 mm.
 - Vertraagd afvoeren wordt bij voorkeur gedaan door het in de bodem te infiltreren of via het (eventueel nabijgelegen) oppervlaktewater te laten afstromen. Als dit niet mogelijk is, mag hemelwater vertraagd afstromen via het riool.
- Hittebestendig ontwikkelen. Inzet op materiaalsoorten van de gevel en in de buitenruimte die hittestraling zo min mogelijk opnemen en dus later ook niet afgeven. En op vergroenen van buitenruimte, daken en gevels. Groene gevels en daken zorgen voor isolatie, verkoeling en voor geluiddemping.
- Droogtebestendig ontwikkelen. Dat betekent bij het maken van een plan denken hoe om te gaan met droogte. Dat kan door bijvoorbeeld te kiezen voor beplanting die ook goed tegen droogte kan en door verschillende soorten beplanting te gebruiken. En daarnaast door regenwater ter plekke vast te houden.
- Waterbestendig ontwikkelen. Dat wil zeggen de kans op overstromingen verkleinen. Dit kan bijvoorbeeld door weinig verharding of halfverharding en een groene tuin.

Randvoorwaarde = eis:

- Om wateroverlast en waterschade bij extreme regenbuien tegen te gaan het hemelwater op eigen grond vasthouden. Hierbij geldt de eis minimaal 60 l hemelwater opvangen per m² bebouwd oppervlak. Deze hoeveelheid dient binnen 60 uur weer afgevoerd te worden met een maximumlozing op het riool van 1 uur per m² bebouwd oppervlak. Zie www.amsterdamrainproof.nl.

Duurzame energie en aardgasvrij

Wat wil Amsterdam:

Energie neutraal bouwen voor alle gebruiksfuncties. De ontwikkelaars worden uitgedaagd tot zeer energiezuinige gebouwen of energieleverend te bouwen.

Randvoorwaarde = eis:

- Geen aansluiting op aardgas.
- BENG 1: De prestatie van het gebouw, de energiebehoefte is maximaal 65 kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar.
- BENG 2: Het aandeel fossiele energie in het energieverbruik zoals verbruik en opwek eigen installaties is maximaal 50 kWh per m² per jaar.
- BENG 3: aandeel hernieuwbaar op te wekken energie is tenminste 40%

BENG zijn de energieprestatie-eisen die aan nieuwe gebouwen in Nederland worden gesteld. Bij de aanvraag omgevingsvergunning zal het ingediende plan worden getoetst aan de landelijke BENG normen.

Circulair gebouwde omgeving

Wat wil Amsterdam:

In 2050 een volledig circulaire stad. Dat wil zeggen dat waardevolle materialen en grondstoffen hergebruikt worden en er geen afval geproduceerd wordt. Het streven is in 2030 50% circulair te zijn.

Daarbij gaat het niet alleen om de bouw, maar onderhoud, vervangingen en sloop en de verdere verwerking van de materialen aan het einde van hun levensduur.

Dat kan door:

- Toepassen van zoveel mogelijk hergebruikte en biobased materialen. Biobased materialen zijn gemaakt van hernieuwbare, organische grondstoffen in plaats van fossiele grondstoffen. Amsterdam wil het gebruik van primaire grondstoffen (materialen die uit de aarde gewonnen worden om er grond-of bouwstoffen van te maken) op korte termijn te verminderen.
- Sluiten van de kringloop: behoud van zoveel mogelijk waarde van materialen. Amsterdam moedigt de uitwisseling en hoogwaardige toepassing van secundaire materialen aan. Secundaire materialen zijn herwinbare en herbruikbare grondstoffen uit eerder gebruikte (bouw)materialen. Dat wil Amsterdam bereiken door slimme logistiek, fysieke ruimtes voor opslag, online inventarissen en het opstellen van materiaalpaspoorten. Het is belangrijk potentiële her te gebruiken materialen apart te houden op de bouwplaats.
- Geen uitlogende materialen toepassen. Geen zink en koper aan de buitenkant van gebouwen.
- Adaptief en demontabel bouwen. Adaptief wil zeggen een indeling van het gebouw waardoor functiewijzigingen zonder ingrijpende verbouwingen mogelijk zijn. Demontabel houdt in dat een gebouw zo in elkaar gezet wordt dat de onderdelen en materialen herbruikbaar zijn, omdat ze gemakkelijk losgemaakt kunnen worden.

Randvoorwaarden = eis:

- Gebruik FSC gecertificeerd hout

Circulaire economie en voedsel

In een circulaire stad gebruiken we grondstoffen en materialen telkens opnieuw. Zo voorkomen we verspilling en sluiten we kringlopen. Meer doen met minder. Doel: in 2030 halvering van het gebruik van nieuwe grondstoffen en in 2050 volledig circulair.

Wat wil Amsterdam:

- Voedsel en organische reststromen
 - Korte voedselketen zorgen voor een robuust en duurzaam voedselsysteem
 - Gezond en duurzaam voedsel voor Amsterdammers.
 - Organische reststromen worden hoogwaardig verwerkt
 - Voorkomen voedselverspilling.
- Consumptiegoederen
 - De gemeente geeft het goede voorbeeld en gaat minder consumeren
 - Samen zuiniger omgaan met wat we hebben
 - Amsterdam maak het meest van afgedankte producten

Uitstootvrije mobiliteit en schone lucht

Wat wil Amsterdam:

In 2030 voldoen aan de adviesnormen van de World Health Organization.

Randvoorwaarden = eisen:

- Autogebruik beperken door lage parkeernorm.
- Fietsgebruik stimuleren: minimaal vereist aantal fietsparkeerplekken op eigen terrein
 - a. Voor horeca 1: 5 fietsparkeerplekken per 100 m2 bvo.
 - b. Voor horeca 2, zoals bedoeld in het bestemmingsplan, namelijk restaurant⁵, 10 fietsparkeerplekken per 100 m2 bvo.
- Minimaal vereist aantal parkeerplekken voor scooters op eigen terrein
 - a. Voor horeca 1: 0,5 parkeerplek per 100 m2 bvo.
 - b. Voor horeca 2, zoals bedoeld in het bestemmingsplan, namelijk restaurant⁶, 1 parkeerplek per 100 m2 bvo.

Natuurinclusief bouwen

Wat wil Amsterdam:

Een gezonde, aantrekkelijke en toekomstbestendige leefomgeving voor mens en dier maken. Hiervoor moet de natuur een volwaardige plaats krijgen bij het ontwerpen van gebouwen en buitenruimte. De Groenvisie 2050 schetst een beeld van een groene stad die zich tussen nu en 2050 verder kan ontwikkelen.

Aandachtspunten bij natuurinclusief bouwen zijn:

- Dak
- Gevel
- Gevelkasten voor vogels
- Groene ruimte
- Inheemse beplanting
- Vogel-, insecten- en vlindervriendelijke beplanting.

⁵ Dit is in de nota Parkeernormen fietsen en scooters 2018 Horeca 4.

⁶ Dit is in de nota Parkeernormen fietsen en scooters 2018 Horeca 4.

Het advies is om groene plannen af te stemmen met de stadsecoloog, die weet precies welke vogels bijv. waar zitten en hoe een terrein te beheren.

Bijlage 9 - Overzicht websites die van belang kunnen zijn

Amsterdam:

- www.crk.amsterdam.nl – Welstand Amsterdam
- www.maps.amsterdam.nl – informatie over Amsterdam op kaart
- www.duurzaamontwikkelen.amsterdam.nl – naar een circulair gebouwde omgeving, beleid van Amsterdam voor het toepassen van duurzaamheid bij woningen, utilitair en openbare ruimte. Uitgifte kavel 13 valt onder utilitair.
- www.amsterdamrainproof.nl – werken aan een regen- en hittebestendige stad

Bestemmingsplan:

- www.ruimtelijkeplannen.nl > adres Bok de Korverweg Amsterdam intypen > dan naar locatie kavel 13 gaan.

Over Tuinen van West:

- www.tuinenvanwest.info – Ondernemersvereniging Tuinen van West
- www.polderheuvel.nl – evenemententerrein de Polderheuvel (website van de ondernemersvereniging)
- www.sportparkdeeeendracht.nl – Sportpark de Eendracht
- www.de1800roeden.nl – Broedplaats de 1800 roeden
- www.fruittuinvanwest.nl – Fruittuin van West
- www.mijnstadstuin.nl – Mijn Stadstuin
- www.unbound-amsterdam.com – hotel/wellness The Unbound

Landelijk:

- <https://ro.nl/wetten-en-regels-gebouwen/beng> - energieprestatie-eisen/
- <https://infomil.nl/onderwerpen/lucht-water/handboek-water/activiteiten>

Bijlage 10 -Ligging kabels en leidingen

Op bijgaande tekening zijn de kabels en leidingen weergegeven in de omgeving van kavel 13. De tekening is informatie. Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.

- Tekening bijvoegen

Bijlage 11 -Resultaten bodemonderzoek

Losse bijlagen:

- Verkennend bodem- en asbestonderzoek Bosch van Drakesteinpad in Amsterdam (Antea, nummer 0459209.100 d.d. 20 maart 2020).
- Brief van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied over beoordeling locatie Bosch van Drakesteinpad d.d. 8 april 2020.
- Brief van Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied over archiefonderzoek Bok de Kor-verweg 1 Amsterdam d.d. 2 maart 2023.