

Beschrijvend Document

Verkoop kavel in Synergiepark InnoFase

Eindversie d.d. 20 juni 2023



Inhoudsopgave

1. Algemene informatie	4
1.1. Inleiding	4
1.2. Over InnoFase.....	5
1.3. Ontwikkelingen.....	5
1.4. Netcongestie	6
1.5. Verkopende partij en contactpersoon	6
1.6. Leeswijzer	6
2. Processen rondom inschrijving, beoordeling en definitieve gunning	8
2.1. Compacte procesintroductie	8
2.2 Planning	9
2.3 Marktinformatie bijeenkomst	9
2.4 Contact alleen via TenderNed	10
2.5 Inschrijving met één of meerdere bedrijven.....	10
2.6 Inschrijven als één bedrijf. Construct 1	10
2.7 Inschrijven op basis van construct 2, één “hoofdaannemer” die ruimte biedt aan één of meer “onderaannemers”	10
2.8 Inschrijven op basis van construct 3, twee partijen, die als combinatie inschrijven	11
2.9 Procedure schema	12
2.10 Inschrijvingsprocedure	13
Per ambitie (gunningscriterium) wordt het volgende gevraagd:	13
2.11 Gunning en uitwerking proces	14
2.12 Voorlopige gunning	14
2.13 Workout	14
2.14 Rapportage over gerealiseerde impact.....	15
2.15 Stagnatie workout en ontbinden voorlopige gunning	15
2.16 Optionele verlenging workout	16
2.17 Ontwerp- en afwegingsondersteuning	16
De 8 RIC Principes.....	16
2.18 Definitieve gunning	16
2.19 Grondverkoopovereenkomst en vergunningen	17
2.20 In geval van combinatie van bedrijven.....	17
2.21 Wijze van beoordelen van de ambities	17
2.22 Scoren van ambities:	19
2.23 Waardering ambities / gunningscriteria	21
2.24 Uitsluitingsgronden	22
Integriteitstoets (BIBOB)	22

2.25	Overeenkomsten	23
2.26	Voorlopige gunning – RIC Commitment Contract.....	23
2.27	Definitieve gunning – Mutual Agreements Paper.....	23
2.28	Boetebeding bij het afwijken van wat in de MAP is overeengekomen	23
3.	Over de kavel	25
3.1.	Omschrijving en bestemmingsplan	25
3.2.	Beleid rondom bestemmingsplan	25
4.	Ambities (Gunningscriteria)	26
4.1.	Algemene visie gemeente Duiven op bedrijventerrein InnoFase	26
4.2.	Ambitie 1: Optimaal bijdragen aan het duurzame energie- ecosysteem en reductie van CO ₂ en stikstof uitstoot	27
4.3.	Ambitie 2: Optimaal en innovatiegericht bijdragen aan verantwoorde consumptie en productie	28
4.4.	Ambitie 3: Optimaal bijdragen aan een groen en klimaatbestendig synergiepark	29
4.5.	Ambitie 4: Optimaal bijdragen aan inclusiviteit en eerlijk werk in de regio	30
4.6.	Ambitie 5: Eigen focus op Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen in de regio.	31
4.7.	Gunningscriterium prijs.....	32
5.	Overzicht bijlagen:	33

1. Algemene informatie

1.1 Inleiding

Via dit beschrijvend document nodigt de gemeente Duiven ondernemers uit tot aankoop van het laatste beschikbare kavel op InnoFase. Dit betreft een kavel van 4,5 ha grond.

In lijn met het in 2021 gewezen Didam-arrest wil de gemeente op basis van objectieve criteria een partij selecteren voor de verkoop van deze laatste kavel. De wijze waarop selectie plaatsvindt en de criteria worden toegelicht in dit document.

De gemeente is op zoek naar één of meerdere partijen die (gezamenlijk) de gehele kavel willen kopen. Inschrijven kan daarom via één van de volgende constructen:

1. Eén partij die zelf het gehele kavel (eventueel gefaseerd) in gebruik neemt voor eigen bedrijvigheid.
2. Eén partij die als het ware als een “hoofdaannemer” inschrijft en “onderaannemers” gedeeltelijk gebruik laat maken van het kavel. Hoofdaannemer is verantwoordelijk voor naleving van afspraken door onderaannemers.
3. Twee partijen die als combinatie inschrijven en ieder een deel van het kavel in gebruik nemen voor eigen bedrijvigheid. Beide partijen zijn verantwoordelijk voor naleving van afspraken in de overeenkomst.

De gemeente Duiven heeft hoge ambities rondom onder andere circulariteit, industriële symbiose en de energietransitie. Via dit verkooptraject zoekt de gemeente naar de partner die het best past bij zijn ambities. Dit verkooptraject is gebaseerd op ingrediënten afkomstig uit de gunningsmethodiek Rapid Impact Contracting© (RIC©). Een methodiek gericht op toekomstbestendig partnerschap. Dit wordt nader toegelicht in hoofdstuk 2.

Kern van deze methodiek, is dat de best passende partij wordt geselecteerd op basis van de mate waarin deze wil en kan bijdragen aan de ambities van de gemeente Duiven.

Specifiek voor dit kavel spelen bepaalde karakteristieken en kaders zoals vastgelegd in het bestemmingsplan. Binnen die kaders wordt gegund aan de Inschrijver die de meeste punten behaalt op de prijs en op het bijdragen aan onderstaande vijf ambities, op de kavel én met zijn bedrijfsvoering:

1. **Optimaal bijdragen aan het duurzame energie- ecosysteem en reductie van CO₂ en stikstof uitstoot.**
En daarmee een bijdrage leveren aan SDG 7 Betaalbare en duurzame energie.
2. **Optimaal en innovatiegericht bijdragen aan verantwoorde consumptie en productie.**
En daarmee een bijdrage leveren aan SDG 9 Industrie, innovatie en infrastructuur en SDG 12 Verantwoorde consumptie en productie.
3. **Optimaal bijdragen aan een groen en klimaatbestendig synergiepark.**
En daarmee een bijdrage leveren aan SDG 13 Klimaatactie en SDG15 Leven op het land.
4. **Optimaal bijdragen aan inclusiviteit en eerlijk werk in de regio**
En daarmee een bijdrage leveren aan SDG 8 Eerlijk werk en economische groei.
5. **Eigen focus op Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen in de regio.**
En daarmee een bijdrage leveren aan o.a. SDG 11 Duurzame steden en gemeenschappen.

Een nadere uitwerking van deze ambities treft u in hoofdstuk 4 aan.

1.2 Over InnoFase

In het afgelopen decennium heeft Synergiepark InnoFase een opvallende transitie doorgemaakt. InnoFase staat nu bekend als dé vestigingsplaats in Oost-Nederland voor bedrijven die actief zijn in de circulaire economie. Inmiddels heeft InnoFase zich ontpopt als dé circulaire hotspot in de regio: voor veel bedrijven op InnoFase is de output van de één daadwerkelijk de input voor de ander. InnoFase is een bedrijventerrein tot en met milieucategorie 5.1. (Focus voor deze kavel is 5.1. Minimaal milieucategorie 4.1.).

Andere kenmerken van InnoFase zijn¹:

- Ideaal gelegen aan de A12 in Duiven;
- Direct toegankelijk via op- en afrit 27;
- Geschikt voor langere en zwaardere vrachtwagencombinaties;
- Dieselservicestation én een LNG-vulpunt aanwezig;
- Elektrische aansluitingen², zowel kleiner als groter dan 2MVA.

Met haar inzet op industriële symbiose, levert InnoFase een belangrijke bijdrage aan de circulaire ambities van de regio. InnoFase laat zien dat er ook – of juist – op een terrein voor overwegend afvalverwerkende bedrijven in de zware milieucategorieën concrete en aansprekende circulaire successen tot stand kunnen worden gebracht. Met deze voorbeeldfunctie vervult Synergiepark InnoFase een belangrijke rol in het vergroten van het maatschappelijke bewustzijn omtrent circulaire doelstellingen.

De scherpe positionering van InnoFase maakt ook duidelijk welke bedrijven op welke plekken in de regio terecht kunnen. Door de focus op circulaire ketenvorming wordt de regio als geheel aantrekkelijker voor bedrijven die in een dergelijke keten passen. Daarmee levert InnoFase ook in indirecte zin een bijdrage aan de circulaire ambities van de regio.

1.3 Ontwikkelingen

InnoFase is nog steeds volop in ontwikkeling.

Een overzicht van initiatieven is weergegeven in bijlage 9.

Op hoofdlijnen spelen de volgende ontwikkelingen:

- Om de economische effecten van de circulaire ketens te versterken hebben de gemeente, AVR en waterschap Rijn en IJssel besloten een **Innovatiewerkplaats** op te richten. Deze is in 2021 opgeleverd en in gebruik genomen. De Innovatiewerkplaats is een samenwerkingsverband tussen bedrijven en onderwijsinstellingen (onder andere Wageningen University & Research, Hogeschool van Arnhem en Nijmegen), die op basis van gedeelde onderzoeksagenda's werkt aan de ontwikkeling én marktintroductie van nieuwe producten en diensten.
- Met het **nationale waterstofnetwerk** verbindt Gasunie in de toekomst alle industriële clusters met elkaar, met waterstofopslagen, productielocaties, maar ook met waterstofinfrastructuur in de ons omringende landen. Het landelijke waterstofnetwerk wordt grotendeels gerealiseerd met bestaande en voor een klein deel met nieuw aan te leggen leidingen. InnoFase is gelegen aan de zogenaamde waterstofbackbone.
- **Smart Energy Hub**: Medio 2021 is Firan in opdracht van de gemeente Duiven gestart met een verkennend onderzoek naar kansrijke koppelingen tussen de toekomstige hernieuwbare energieprojecten op InnoFase en de verschillende bestaande grootverbruikers op het

¹ Zie <https://www.InnoFase.com>.

² Voor deze kavel komen vooralsnog geen nieuwe aansluitingen beschikbaar! Zie Netcongestie op blad 6.

bedrijventerrein. Dit onderzoek, waar ook Oost NL en Kiemt nauw bij betrokken waren, is in februari 2022 afgerond. Gebleken is dat er interessante koppelingen mogelijk zijn, zoals cablepooling, waterstofproductie en afzet en power to heat. Het onderzoek heeft inmiddels geleid tot de start van de Smart Energy Hub, waarvan de contouren op dit moment nader worden uitgewerkt. Inmiddels is het project ook opgenomen in het programma 'Smart Energy Hubs Oost Nederland (SEH-Oost NL)' van de provincie Gelderland en Oost NL³.

1.4 Netcongestie

Door de aanhoudende druk op de elektriciteitsvoorzieningen in heel Nederland, maar zeker in Gelderland en specifiek op InnoFase, geven de stroomnutsbedrijven Alliander en Tennet aan, geen garanties te kunnen geven over het jaar waarop er in een adequate stroomlevering kan worden voorzien. De inschrijver dient er vanuit te gaan dat er de komende jaren geen extra energiekabels worden aangelegd of nieuwe contracten worden gesloten. De kavelgebruiker(s) zal (zullen) dus zelfvoorzienend moeten zijn.

Op InnoFase zijn er mogelijkheden om middels eigen energieoplossingen, of vanuit synergie met mede InnoFase-gebruikers, tot een sluitende aanpak te komen om operationeel te worden op dit perceel.

De Smart Energy Hub kan hierin ook een rol van betekenis spelen.

De aanpak die de inschrijver voor ogen heeft om de eigen energievoorziening het hoofd te bieden, ondanks de netcongestie-uitdaging, raakt met name aan ambitie 1 op basis waarvan de gunning plaatsvindt.

1.5 Verkopende partij en contactpersoon

De verkopende partij is de gemeente Duiven.

Contactpersoon voor dit verkoopproces is Dennis Veneklaas.

Contact met Dennis Veneklaas verloopt alleen via TenderNed.

Dit om de transparantie en gelijke behandeling te borgen die o.a. vanuit het Didam-arrest zijn opgedragen.

Wisselwerking tussen gegadigden en de gemeente Duiven, in de inschrijffase, verloopt via de Nota van Inlichtingen. Zo wordt gewaarborgd dat eventueel aanvullende informatie beschikbaar komt voor iedere gegadigde en er voor iedere inschrijver een gelijk speelveld blijft.

1.6 Leeswijzer

Dit beschrijvend document bestaat uit 4 hoofdstukken en 21 bijlagen. In het volgende hoofdstuk wordt de procedure rondom de gunning en verdere uitwerking van de bedrijvigheid op dit kavel op InnoFase toegelicht, inclusief de planning. Hoofdstuk 3 zoomt in op verkoop van dit specifieke kavel. Dit gaat over de kenmerken van het kavel en over de eisen waaraan voldaan moet worden voor verkoop. Hoofdstuk 4 beschrijft de ambities (gunningscriteria) van de gemeente Duiven richting dit kavel op InnoFase. Gunning gebeurt op basis van de best passende inschrijving bij deze ambities.

De volgende bijlagen maken onderdeel uit van dit beschrijvend document:

Bijlage 1 - Overzicht van de door inschrijver aan te leveren gegevens

Bijlage 2 Algemene bedrijfsgegevens en inschrijving in handelsregister

³ Zie ook <https://oostnl.nl/nl/smart-energy-hubs>

- Bijlage 3. Uitsluitingscriteria
- Bijlage 4 Verklaring Nederlandse taal
- Bijlage 5 Verklaring financiële en economische draagkracht
- Bijlage 6 Verklaring zekerheidsstelling
- Bijlage 7 Prijs - beoordelingscriterium
- Bijlage 8: Definities / omschrijvingen
- Bijlage 9: Overzicht initiatieven op Synergiepark InnoFase
- Bijlage 10: Handvatten en principes voor effectieve samenwerking
- Bijlage 11: Algemene verkoopvoorwaarden bedrijventerrein InnoFase van de gemeente Duiven
- Bijlage 12: Concept Commitment Contract
- Bijlage 13: Concept MAP, deel 1 en 2
- Bijlage 14: Toelichting op clustering van 2 of meer inschrijvers. Construct 2 of 3
- Bijlage 15: Symbiose intentieverklaring
- Bijlage 16: Beleidsnotitie huisvesting
- Bijlage 17. Sub bijlage huisvesting
- Bijlage 18: Perceeltekening
- Bijlage 19: Presentatie gebruikt tijdens marktinformatiebijeenkomst op 7 juni
- Bijlage 20: Verslag marktinformatiebijeenkomst op 7 juni

2. Processen rondom inschrijving, beoordeling en definitieve gunning

2.1. Compacte procesintroductie

In deze uitvraag wordt voor 85% gegund op basis van de mate waarin Inschrijvers, in hun beoogde bedrijvigheid op deze kavel, bijdragen aan de InnoFase-ambities van de gemeente Duiven.

Om hierop te kunnen beoordelen verwacht de gemeente Duiven van inschrijver(s) een heldere uitleg over hoe hun beoogde bedrijvigheid aansluit bij de ambities vanuit de gemeente. De ambities vormen de gunningscriteria. Daar waar ambitie(s) staat kan dus tevens gunningscriteria gelezen worden. De ambities zijn geformuleerd op basis van een aantal Sustainable Development Goals (SDG's, ook wel werelddoelen genoemd) van de Verenigde Naties en worden beschreven in hoofdstuk 4.

De gemeente beoordeelt niet op basis van concrete voorstellen of specifiek uitgewerkte oplossingen, plannen of tekeningen. Waarnaar wordt gekeken is of de inschrijver **de meest optimale partner** is op het bedrijventerrein, om als onderdeel van het grotere geheel op en om InnoFase, bij te dragen aan maatschappelijke meerwaarde. Om welke meerwaarde het de gemeente gaat, wordt expliciet gemaakt in de vijf ambities.

De voorlopige gunning gaat naar de inschrijver die de meeste punten vergaart tijdens de beoordeling. Ondertekening van de voorlopige gunning krijgt gestalte in het **Commitment Contract**. Daarin committeren de inschrijver met de hoogste score en de gemeente zich aan het, binnen de daarvoor vastgestelde termijn, met betrokken stakeholders, ontwikkelen van de plannen, tot op het niveau dat er een definitieve gunning plaats kan vinden.

Na de ondertekening van het commitment contract, volgt de periode (**de workout**) waarin de visie en aanpak, als aangegeven in de betreffende inschrijving, vorm krijgt. In die workout-periode worden de belangrijk(st)e stakeholders betrokken. Dit levert een breed gedragen totaalplan op, waar de deelnemende stakeholders, waaronder de gemeente Duiven, consent⁴ op dienen te geven.

Wat inschrijvers aangeven in hun inschrijving zal na de voorlopige gunning onderwerp van gesprek worden in de uitwerkfase, de zogenaamde workout-periode. Dit biedt ruimte aan herinterpretatie van wat is opgeschreven, om daarmee eventueel nog meer waarde te creëren dan in de inschrijving reeds beschreven. Ondanks deze potentiële herinterpretaties zet de inschrijving wel de toon voor wat ontwikkeld dient te worden en is daarmee dus allerm minst vrijblijvend.

De uitkomsten van deze ontwikkelfase worden vastgelegd in **het definitieve gunningscontract, genaamd Mutual Agreements Paper**, afgekort MAP. Deze MAP vormt de routekaart waarlangs de verdere doorontwikkeling van industriële symbiose processen en realisatie van de opstallen en ingebruikname van de kavel wordt ingeregeld. Om te komen tot de gedragen MAP trekt de gegunde partij samen op met verschillende stakeholders, die relevant zijn voor het waarmaken van de in de inschrijving beschreven aanpak en te behalen ambitieresultaten. Welke stakeholders dat zijn, moet blijken uit de inschrijving.

Lukt het binnen de aangegeven workout-periode van vier maanden niet om van de belangrijkste stakeholders, waaronder de gemeente Duiven, consent⁵ te krijgen op de inhoud van de MAP, dan stopt het proces en vervalt de voorlopige gunning. Vervolgens krijgt de inschrijver met de op één na

⁵ Consent = instemming. Zie 8 RIC Principe 8 in bijlage 10: Handvatten en principes voor effectieve samenwerking.

hoogste score uit de beoordeling de ruimte om op basis van zijn visie en aanpak uit zijn inschrijving de workout in te gaan. Zou dat bedrijf ondertussen haar interesse hebben verloren, gaat dat recht naar de nummer drie uit de beoordeling.

Optionele verlenging van workout-periode

De aangegeven workout-periode van vier maanden kan worden verlengd met vier maanden, indien:

- De vertragende factoren aantoonbaar buiten de invloedssfeer liggen van de gegunde onderneming(en).
- Er over deze verlenging consent wordt gegeven vanuit de belangrijkste stakeholders, waaronder de gemeente Duiven.

Grondverkoop overeenkomsten en vergunningen

Nadat de MAP is ondertekend is de weg vrij voor betrokken partijen om de reguliere processen rondom grondverkoop in te regelen.

Afhankelijk van het type bedrijfsvoering en te gebruiken materialen etc. kunnen hier verschillende vergunningsprocedures, waaronder bijvoorbeeld een Milieu Effect Rapportage (MER), onderdeel van uitmaken. Hier speelt ook de sturing rondom het al dan niet mogen en kunnen afwijken van het bestaande bestemmingsplan een rol.

Er zal dus nog tijd verstrijken tussen het ondertekenen van de MAP en het verlenen van de omgevingsvergunning.

De valutatatum voor de volledige betaling van de bieding is 10 weken na verlening van de omgevingsvergunning, zijnde de gefixeerde datum van “grondoverdracht”.

2.2 Planning

Activiteit	Wanneer?
1. Informatiebijeenkomst	7 juni 2023
2. Publiceren beschrijvend document	20 juni 2023
3. Stellen vragen Nota van Inlichtingen uiterlijk	11 juli 2023
4. Publicatie antwoorden Nota van Inlichtingen	18 augustus 2023
5. Uiterste datum indienen inschrijving	13 november 2023
Beoordeling	
6. Voorlopige gunning	11 januari 2024
Bezwaartermijn	t/m 31 januari
Workout	
7. Definitieve gunning	31 mei 2024
Optionele verlenging workout maximaal 4 maanden	
8. Start omgevingsvergunningsprocessen	
9. Grondverkoop	

2.3 Marktinformatie bijeenkomst

Op 7 juni 2023 vond een informatiebijeenkomst plaats. Daar is uitleg gegeven over de kavel en de Rapid Impact Contracting-gunningsprocedure. Tijdens deze bijeenkomst werden ook de ambities van de gemeente Duiven nader toegelicht en was er ruimte voor het stellen van vragen.

Er is een oefening gedaan om de gunningsprocedure te doorgronden. Daarnaast was er ruimte om mogelijke samenwerkingspartners te ontmoeten.

De presentatie die is gebruikt bij deze informatiemiddag is als bijlage 19 bijgevoegd.

2.4 Contact alleen via TenderNed

Contacten tijdens de inschrijving en beoordelingsprocedure verlopen via TenderNed. Vragen kunnen alleen worden gesteld via het Nota van Inlichtingen format op TenderNed.

2.5 Inschrijving met één of meerdere bedrijven

De gemeente is op zoek naar één of meerdere partijen die (gezamenlijk) de gehele kavel willen kopen. Inschrijven kan daartoe op basis van één van de volgende drie constructen:

1. **Eén partij** die zelf het gehele kavel verwerft en (eventueel gefaseerd) in gebruik neemt, voor eigen bedrijvigheid.
2. **Eén partij die als het ware als een “hoofdaannemer” inschrijft en één of meer “onderaannemers”** gedeeltelijk gebruik laat maken van het kavel voor hun bedrijvigheid. Mogelijk in de vorm van een huurovereenkomst. Er is sprake van één koper, de “hoofdaannemer”. De andere partij of partijen zijn onderaannemers of huurders. De koper/hoofdaannemer is verantwoordelijk voor naleving van afspraken door onderaannemers. Voor elk bedrijf dat onder deze hoofdaannemer op de kavel gaat ondernemen wordt door de hoofdaannemer een complete inschrijving ingediend.
3. **Twee partijen die als combinatie inschrijven** en ieder een deel van het kavel in gebruik nemen voor eigen bedrijvigheid. Beide partijen worden koper van hun deel van de kavel. Beide partijen zijn verantwoordelijk voor naleving van afspraken in de MAP-overeenkomst. Er volgen twee inschrijvingen. Een van hen is penvoerder en levert ook de inschrijvingsstukken van de ander erbij in.

2.6 Inschrijven als één bedrijf. Construct 1

De in dit Beschrijvend Document omschreven gunningsprocedure is in de basis geënt op het perspectief vanuit construct 1. Eén partij die de hele kavel wil kopen en benutten.

Dezelfde ambities en aanpak gelden echter ook voor de beide andere optionele constructen. Omdat dit meerdere bedrijven betreft, vraagt dit een recht evenredige uitbreiding van in te leveren documenten.

2.7 Inschrijven op basis van construct 2, één “hoofdaannemer” die ruimte biedt aan één of meer “onderaannemers”

Voor construct 2, één “hoofdaannemer” (de koper) die ruimte biedt aan één of meer “onderaannemers”, geldt dat de hoofdaannemer, als penvoerder voor elk van de bedrijven, een inschrijving indient. Elk gebaseerd op hun eigen bedrijvigheid.

Wanneer er onderling sprake is van symbiose, kan dit als aspect gelden bij desbetreffende ambities en kan de andere kavelgebruiker (of gebruikers) worden aangemerkt als symbiosepartner op InnoFase.

De score die elk van de onder die penvoerder ingediende inschrijvingen individueel behaalt bij de uiteindelijke beoordeling, wordt bij elkaar opgeteld en gedeeld door dat aantal bedrijven op de kavel. De beslissing voor gunning wordt gebaseerd op het gemiddelde van die scores.

Mocht een bundeling van inschrijvers onder construct 2 als best scorende optie uit de beoordeling komen, krijgt de penvoerder / “hoofdaannemer” hierover bericht.

In de workout-periode moeten alle bedrijven afzonderlijk tot overeenstemming komen met de stakeholders. Daaruit volgt voor elk van die bedrijven een Mutual Agreements Paper.

De hoofdaannemer is de koper. De koper wordt aangesproken op de naleving van de in de MAP gemaakt afspraken.

De hoofdaannemer/koper biedt voor elke partij afzonderlijk een aparte inschrijving aan. Voorzien van een toelichting wie de hoofdaannemer/koper is en welk deel van de kavel ieder in gebruik wenst te nemen.

Beide (of meer) inschrijvers worden afzonderlijk van elkaar beoordeeld. Elke gegadigde krijgt de kans zijn inschrijving toe te lichten op de daarvoor aan te geven dag en tijd.

Voorlopige gunning kan alleen geschieden aan het gezamenlijk inschrijvende cluster van partijen onder de “hoofdaannemer”, gebaseerd op hun gemiddelde gezamenlijke score.

Zou een van hen, als cluster onderdeel binnen een construct 2, hoger scoren dan alle andere inschrijvers, is dat niet van belang voor de gunning. Alleen het gemiddelde telt.

Wanneer onverhoopt de workout met één van de voorlopig gegunde partijen uit deze clustering van twee bedrijven onder dit construct 2 stagneert, is er waarschijnlijk geen nummer 2 uit de beoordeling die deze positie voor een beperkt deel van de kavel kan en wil innemen. In dat geval stagneert ook het proces voor de overgebleven onderneming. Het is als het ware “samen uit- samen thuis”.

Binnen de coalitie van bedrijven onder construct 2 worden in onderling consent de kavelverdeling en benodigde infravoorzieningen uitgewerkt.

2.8 Inschrijven op basis van construct 3, twee partijen, die als combinatie inschrijven

Voor construct 3, twee partijen die als combinatie inschrijven, geldt dat vanuit één penvoerder elk van deze bedrijven, vanuit zijn eigen perspectief een inschrijving indient gebaseerd op de eigen bedrijvigheid.

Wanneer er onderling sprake is van symbiose kan dit als aspect gelden bij desbetreffende ambities en kan de andere kavelgebruiker worden aangemerkt als symbiosepartner op InnoFase.

De score die elk van beide inschrijvers behaalt bij de uiteindelijke beoordeling, wordt bij elkaar opgeteld en gedeeld door het aantal combinanten. De beslissing voor voorlopige gunning wordt dus gebaseerd op het gemiddelde van die scores.

Mocht een bundeling van inschrijvers onder construct 3 als best scorende optie uit de beoordeling komen, krijgen beide bedrijven hierover bericht.

In de workout-periode moeten beide bedrijven afzonderlijk tot overeenstemming komen met de stakeholders. Daaruit volgt voor elk van die bedrijven een Mutual Agreements Paper.

Beide partijen worden koper van hun deel van de kavel.

Beide gegadigden bieden elk een inschrijving aan. Voorzien van een toelichting rondom de gezamenlijke kavelbehoefte en welk deel van de kavel zij in gebruik wensen te nemen.

Beide inschrijvers worden afzonderlijk van elkaar beoordeeld. Elke gegadigde krijgt de kans zijn inschrijving toe te lichten op de daarvoor aan te geven dag en tijd.

Voorlopige gunning kan alleen geschieden aan het gezamenlijk inschrijvende cluster van beide partijen, gebaseerd op hun gemiddelde gezamenlijke score. Zou een van hen, als clusteronderdeel binnen een construct 3, hoger scoren dan alle andere inschrijvers, is dat niet van belang voor de gunning. Alleen het gemiddelde telt.

Wanneer onverhoopt de workout met één van de voorlopig gegunde partijen uit deze clustering van twee bedrijven onder dit construct 3 stagneert, is er waarschijnlijk geen nummer 2 uit de beoordeling die deze positie voor een beperkt deel van de kavel kan en wil innemen. In dat geval stagneert ook het proces voor de overgebleven onderneming. Het is als het ware “samen uit- samen thuis”.

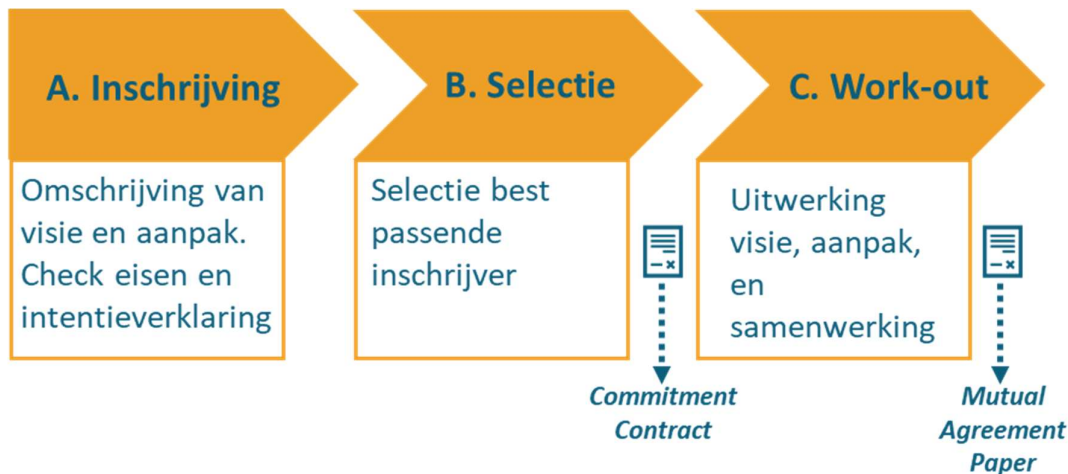
De overgebleven onderneming krijgt bij stagnatie van de duo partij, uiterlijk drie maanden de tijd om uit te zoeken of zij een van de andere inschrijvers bereid vindt die andere positie in te nemen. Waarop die nieuwe partij een workout herstart. Lukt het niet in die drie maanden een partij te laten instappen in het resterende deel van de kavel, eindigt ook de workout van de overgebleven onderneming.

Vervolgens zal de gemeente een nieuwe workout starten met de inschrijver die als nummer 2 uit de beoordeling is gekomen. Of de nummer 3, wanneer de 2^e zijn interesse inmiddels zou hebben verloren.

Binnen de coalitie van beide bedrijven onder construct 3 worden in onderling consent de kaveldeling en benodigde infravoorzieningen uitgewerkt.

2.9 Procedure schema

De procedure is weergegeven in onderstaande afbeelding. De onderdelen eruit worden aansluitend toegelicht.



2.10 Inschrijvingsprocedure

Van Inschrijvers wordt gevraagd voor ambitie 1, 2 en 3 in elk maximaal vier A4-formaat pagina's hun visie en aanpak toe te lichten. Deze zijn toegespitst op de te realiseren bedrijvigheid en op de bouwactiviteiten op het kavel. Voor ambitie 4 en 5 dient elk maximaal twee A4-formaat pagina's te worden aangeleverd.

Naast de drie maal vier pagina's A4 en twee maal twee pagina's A4 per ambitie, mag er één extra A4 voorblad worden toegevoegd. Dit voorblad wordt niet beoordeeld, maar kan worden ingezet als een soort leeswijzer of algemene toelichting/introductie.

Aantal pagina's per ambitie is inclusief eventuele bijlagen en afbeeldingen, minimale lettergrootte 11 en in lettertype Calibri.

Het totaal aantal A4 documenten binnen een inschrijving komt daarmee op **zeventien**.

Onder construct 2 en 3 zullen dat meerdere porties van 17x A4 zijn, evenveel als er beoogde kavelgebruikers zijn.

Indien het gestelde maximumaantal pagina's (4 of 2) wordt overschreden, zullen uitsluitend de eerste vier (ambitie 1, 2, 3) of eerste twee pagina's (ambitie 4 en 5) worden beoordeeld.

Per ambitie (gunningscriterium) wordt het volgende gevraagd:

- **Visie:** Wat is de visie van de Inschrijver op hoe hij zich verhoudt tot de uitgevraagde ambitie, gerelateerd aan zijn beoogde bedrijfsvoering op de kavel en in de keten en bezien vanuit aanleg, beheer en gebruik van benodigde opstallen?
- **Aanpak:** Hoe brengt de Inschrijver zijn (meer)waarde ten aanzien van de ambitie in de praktijk? Inschrijver wordt gevraagd in een Plan van Aanpak aan te geven hoe hij zijn visie en resultaten gaat uitwerken en uitvoeren op de kavel. Een Plan van Aanpak waaruit de meerwaarde blijkt en die SMART is opgebouwd met concrete punten en stappen, waarbij zowel de aanpak tijdens de workout, als tijdens de realisatie en tijdens de exploitatie van belang zijn, voor een compleet beeld bij de beoordelaars.
- **Kracht:** Waarom is Inschrijver een zeer geschikte InnoFase-partner, om in lijn met de ambitie bedrijvigheid te realiseren op deze kavel? Inschrijver dient aan te geven waaruit blijkt dat

juist hij op deze kavel in staat is om de door hem beschreven visie en aanpak succesvol in de praktijk te brengen.

De inschrijving mag worden ondersteund door illustraties. Niet leesbare of onduidelijke afbeeldingen, wanneer deze geprint worden op A4-formaat, zullen niet meegenomen worden in de beoordeling. Van Inschrijvingen waarbij de reactie op een ambitie het maximaal aantal pagina's overschrijdt, wordt alles wat meer is genegeerd en derhalve niet meegenomen in de afwegingen van het beoordelingsteam.

We vragen alle stukken in te dienen volgens het overzicht daarvan in bijlage 1 en bijlage 1 zelf ter verificatie daarvan, ondertekend, ook toe te voegen.

2.11 Gunning en uitwerking proces

In deze uitvraag wordt voor 85% gegund op basis van de mate waarin Inschrijvers, in hun beoogde bedrijvigheid en bouwactiviteiten op deze kavel, bijdragen aan de ambities van de gemeente Duiven. De overige 15% wordt gegund op basis van grondprijs.

Om hierop te kunnen beoordelen verwacht de gemeente Duiven van Inschrijver(s) een heldere uitleg over hoe hun beoogde bedrijvigheid, wat **Visie**, **Aanpak** en **Kracht** betreft, aansluit bij de ambities vanuit de gemeente.

De ambities vormen de gunningscriteria. Daar waar ambitie(s) staat kan dus tevens gunningscriteria worden gelezen. De ambities zijn geformuleerd op basis van een aantal Sustainable Development Goals (SDG's) van de Verenigde Naties en worden beschreven in hoofdstuk 4.

Indien inschrijver op één van de ambities 0 punten scoort, wordt inschrijver uitgesloten van deelname.

2.12 Voorlopige gunning

De voorlopige gunning gaat naar de Inschrijver die de meeste punten vergaart tijdens de beoordeling.

Ondertekening van de voorlopige gunning krijgt gestalte in het **Commitment Contract**. Daarin committeren de winnende Inschrijver en de gemeente zich aan het, binnen de daarvoor vastgestelde termijn, door ontwikkelen van de plannen, tot op het niveau dat er een definitieve gunning plaats kan vinden.

Parallel aan het ondertekenen van het voorlopige gunningscontract wordt met de andere inschrijvers de wachtkamerregeling ondertekend. Door deelname aan deze procedure verklaren inschrijvers ook dat zij akkoord gaan met de wachtkamerregeling (bijlage 12).

2.13 Workout

Na de ondertekening van het Commitment Contract, volgt de ontwikkel- en uitwerkperiode (de **workout**) waarin de visie en aanpak, als aangegeven in de inschrijving, vorm krijgt en verder wordt geconcretiseerd.

Daar waar aspecten binnen de workout de gemeente Duiven raken, heeft de gemeente een inspanningsverplichting om accuraat en snel, maar ook procedureel correct, bij te dragen. De

gemeente stelt een centraal contactpersoon aan, die in die periode als aanspreekpunt richting de gemeente fungeert.

Alle uitwerkingen worden opgenomen in een **Mutual Agreements Paper, kortweg MAP**. Deze MAP vormt de routekaart waarlangs de verdere realisatie van de ingebruikname van de kavel en bouw- en productieprocessen worden ingeregeld. Daar waar het voor de ambities relevante aspecten betreft.

Om te komen tot een gedragen MAP trekt de gegunde partij samen op met verschillende stakeholders, die relevant zijn voor het waarmaken van de in de inschrijving beschreven aanpak en te behalen ambitieresultaten.

Welke stakeholders dat volgens de inschrijver zijn, moet de inschrijver duidelijk maken in zijn inschrijving. Denk daarbij aan bijvoorbeeld ontwikkelpartners aan de kant van de inschrijver, zoals een architectenbureau, bepaalde ingenieurs, partnerorganisaties, aannemer en installatiebedrijf, mogelijk essentiële toeleveranciers zoals de aanbieder van een donorgebouw (bestaand gebouw dat ontmanteld wordt en waarvan onderdelen worden hergebruikt op deze kavel) en specifieke synergiepartners. Maar in iedere geval de gemeente Duiven.

Tijdens de workout-periode kunnen wellicht bepaalde aspecten uit de inschrijving aan herinterpretatie onderhevig raken. **Dit betekent echter niet dat wat in de inschrijving staat vrijblijvend is.** Wanneer er bij die uitwerkingen in de workout wordt afgeweken van wat in de inschrijving is aangegeven, moet daarover rekenschap worden afgelegd richting relevante stakeholders in de workout. Dit kan aanleiding zijn voor stakeholders, waaronder de gemeente Duiven, om niet consent te gaan met een bepaalde uitwerking.

2.14 Rapportage over gerealiseerde impact

Onderdeel van de uitwerkingen in de MAP is de manier waarop jaarlijks rekenschap wordt gegeven van de impact die de onderneming realiseert rondom de vijf ambities. Idealiter vraagt dit geen uitgebreide hoeveelheid extra werk, maar wordt hierin slim gebruik gemaakt van de rapportages die de onderneming ongetwijfeld zelf zal moeten presenteren in haar jaarverslag. Denk daarbij aan de aanstaande verplichtingen rondom de CSRD⁶ (Corporate Sustainability Reporting Directive) rapportages waar meer en meer ondernemingen transparantie in moeten bieden.

Het gaat hier vanuit de MAP nadrukkelijk niet om bedrijfsgevoelige informatie of omzetcijfers. Het gaat om de maatschappelijke impact die de onderneming realiseert, gerubriceerd naar de vijf gemeentelijke ambities en dus eigenlijk op basis van de in dit Beschrijvend Document opgenomen SDG's en daarmee onderdelen van de brede welvaartagenda.

2.15 Stagnatie workout en ontbinden voorlopige gunning

Wanneer op een wezenlijk onderdeel in de afstemming tijdens de workout geen consent wordt bereikt, ook niet na twee bewust hernieuwde pogingen en een escalatieprocedure, dan stopt de workout. Dit leidt vervolgens tot ontbinding van de voorlopige gunning.

Dit escalatieproces is opgenomen in het Commitment Contract en houdt in dat na drie mislukte pogingen om consent te bereiken, de directie van de onderneming in gesprek gaat met de burgemeester en een aantal deskundigen vanuit de gemeente. Met de inzichten en afspraken uit dat gesprek wordt een vierde, tevens uiterste, poging ingestoken om tot consent met de stakeholders te komen.

⁶ CSRD is een door Europa in december 2022 ingesteld duurzaamheid rapportage kader voor (grote) bedrijven en hun toeleveranciers.
<https://ecer.minbuza.nl/-/eu-richtlijn-inzake-duurzaamheidsrapportage-door-ondernemingen-csrd-gepubliceerd-in-eu-publicatieblad>

Na ontbinding van de voorlopige gunning gaat de gemeente een nieuw Commitment Contract aan met de eerstvolgende uit de beoordeling en start met hem een nieuwe workout. Zou dat bedrijf ondertussen haar interesse hebben verloren in de kavel, dan schuift het door naar de nummer drie.

2.16 Optionele verlenging workout

De workout-periode van maximaal vier maanden mag onder schriftelijke kennisgeving worden verlengd met maximaal vier maanden. Echter mag dit alleen wanneer het falen om binnen de afgesproken workout-termijn tot consent te komen is te wijten aan vertraging, die aantoonbaar niet binnen de invloedssfeer van de voorlopig gegunde onderneming ligt. Hier moet in consent met de belangrijkste stakeholders, waaronder de gemeente Duiven, toe worden besloten. (Voor uitleg over het begrip consent, zie RIC Principe 8 in bijlage 8).

2.17 Ontwerp- en afwegingsondersteuning

Om de samenwerking te versterken tijdens de workout, zijn binnen de Rapid Impact Contracting methodiek, 8 RIC Principes ontwikkeld. Deze vormen een afwegingsondersteuning in het maken van keuzes en ontwerpvoorstellen, richting de best passende impactvolle uitwerking. Deze principes bieden handvatten aan de deelnemers aan dit proces om te komen tot besluiten rond ontwerp en realisatie van productie en opstalplannen op de nieuwe kavel.

Een toelichting over deze 8 RIC Principes voor samenwerking, de workout en het Mutual Agreements Paper vindt u in bijlage 8.

De 8 RIC Principes

1. Impact realiseren door meervoudige, maatschappelijke waardecreatie.
2. Optimaal bijdragen aan speerpunt SDG's⁷ zonder een negatieve invloed te hebben op de overige SDG's.
3. Werk vanuit de Pareto rule (80-20 regel).
4. Kostenafwegingen altijd vanuit Total Cost of Ownership.
5. Transparantie realiseren in kosten en afwegingen.
6. Deskundigheid boven hiërarchie / wie het weet mag het zeggen.
7. Integriteit als fundament.
8. Besluiten worden genomen op basis van het consentbeginsel.

2.18 Definitieve gunning

De uitkomsten van de ontwikkelfase (workout) worden vastgelegd in **het definitieve gunningscontract, genaamd Mutual Agreement Paper**, afgekort MAP. Na ondertekening van de MAP, door de relevante stakeholders, is de gunning definitief en kan het proces richting de grondverkoop plaatsvinden.

⁷ *SDG's zijn de Sustainable Development Goals, opgesteld door de Verenigde Naties, waar vrijwel alle landen en veel bedrijven zich aan hebben gecommitteerd. Speerpunt SDG's zijn de SDG's waar in dit beschrijvend document aan wordt gerefereerd binnen de vijf ambities van de gemeente Duiven.

2.19 Grondverkoopovereenkomst en vergunningen

Nadat de MAP is ondertekend is de weg vrij voor betrokken partijen om de reguliere processen rondom grondverkoop in te regelen.

Afhankelijk van het type bedrijfsvoering en te gebruiken materialen etc. kunnen hier verschillende vergunningsprocedures, waaronder bijvoorbeeld een Milieu Effect Rapportage (MER), onderdeel van uitmaken.

Hier speelt ook de sturing rondom het al dan niet mogen en kunnen afwijken van het bestaande bestemmingsplan een rol.

Vanaf 1 januari 2024 wordt de Omgevingswet van kracht. Inschrijvers dienen met dat feit rekening te houden.

Indien mogelijk kunnen processen rondom vergunningen al in de workout worden opgestart. Echter wordt het waarschijnlijk pas bij het ondertekenen van de MAP duidelijk om welke exacte bebouwingen, productieprocessen en grondstoftoepassingen het gaat. Vandaar dat dit soort procedures waarschijnlijk pas echt kunnen starten na goedkeuring van de MAP.

Er zal dus nog tijd verstrijken tussen het ondertekenen van de MAP en het verlenen van de omgevingsvergunning.

De valutadatum voor de volledige betaling van de bieding is 10 weken na verlening van de omgevingsvergunning, zijnde de gefixeerde datum van “grondoverdracht”. Ingeval van onverhoopt latere grondoverdracht en betaling van de geboden grondprijs, wordt het bedrag van de bieding verhoogd door daarover 5% rente per jaar te berekenen.

Vanaf de datum van ondertekening van het definitieve gunningscontract, de MAP, tot aan de datum van betaling van de koopsom, betaalt inschrijver een jaarlijkse optievergoeding van 5% over de koopsom. De optievergoeding wordt bij notariële transport van de grond op de te betalen koopprijs in mindering gebracht.

2.20 In geval van combinatie van bedrijven.

Wanneer er een combinatie van inschrijvers als best scorende partij naar boven komt (construct 2 of 3) die gezamenlijk de kavel willen benutten, geldt eenzelfde soort aanpak als hierboven beschreven. Er is dan sprake van meerdere separate workouts, met de verschillende voorlopig gegunde bedrijven tegelijk, parallel aan elkaar.

Definitieve gunning kan hierin pas plaatsvinden wanneer beide (of meer) voorlopig gegunde partijen tot het vaststellen van een gedragen MAP zijn gekomen. Wanneer dit voor één van beide of meer bedrijven niet lukt, heeft dat verregaande consequenties voor de overgebleven partij(en). Zie uitleg onder construct 2 en construct 3 op pagina's 10, 11 en 12.

2.21 Wijze van beoordelen van de ambities

Alleen inschrijvingen die voldoen aan de gestelde eisen en voorwaarden en volledig zijn, worden beoordeeld door het beoordelingsteam.

Waarop wordt beoordeeld is of de Inschrijver **de meest optimale partner** is op het bedrijventerrein, om als onderdeel van het grotere geheel op en om InnoFase, bij te dragen aan maatschappelijke meerwaarde. De beoogde maatschappelijke meerwaarde komt tot uitdrukking in de vijf ambities.

Bij de beoordeling wordt per ambitie specifiek gekeken in hoeverre de beoordelingscommissie op basis van de Inschrijving, antwoord kan geven op de volgende vragen:

1. Hoe **compleet** is de inschrijving voor het vervullen van de betreffende ambitie van de gemeente Duiven, ook gelet op de subelementen per ambitie? En waar blijkt dat uit?
2. Hoe **ambitieuw** is de Inschrijver met betrekking tot de invulling van de ambitie en het beoogde resultaat? En waar blijkt dat uit?
3. Hoeveel voedingsbodem biedt de inschrijving om vanuit het perspectief **samen**, tot synergie, symbiose en hoogwaardige uitwerkingen te komen, op en om InnoFase en in de keten? En waar blijkt dat uit?
4. Hoe **vertrouwenwekkend** is de inschrijving in dat de geschetste perspectieven realistisch zijn en gerealiseerd zullen worden? En waar blijkt dat uit?

Om op bovenstaande vragen antwoord te kunnen geven dienen de beoordelaars, op een heldere en onderbouwende manier, inzicht te krijgen in dat de Inschrijvende partij aansluit bij de context op InnoFase en de gevraagde ambities. Daartoe moeten de **Visie, Aanpak en Kracht**, per ambitie, SMART worden verwoord. Met SMART wordt bedoeld: Specifiek, Meetbaar, Acceptabel, Realistisch en Tijdgebonden.

Hierbij nogmaals in herinnering roepend dat wat wordt opgeschreven niet vrijblijvend is. Ook al wordt hetgeen is opgeschreven, na de voorlopige gunning nog wel onderwerp van gesprek in de uitwerfase, de zogenaamde workout-periode en daarmee aan herinterpretatie onderhevig kan zijn.

Ter toelichting:

De beoordelaars zijn in het toekennen van scores niet zozeer op zoek naar een overzicht van concrete voorstellen of uitgewerkte oplossingen, plannen, tekeningen of scheikundige formules. Het begrip SMART richt zich op het tastbaar maken van hoe de inschrijver zich verhoudt tot de visie en ambitie van de gemeente, door **zijn eigen visie** op die thema's duidelijk kenbaar te maken. Vervolgens op hoe de inschrijver **de aanpak omschrijft** van wat hij gaat doen en bereiken om die eigen visie ook tot waarheid te brengen gedurende de workout en in de realisatie- en exploitatieperiode. Het gaat dus om het SMART duiden van wat de beoordelingscommissie mag verwachten van de inschrijver nadat de voorlopige gunning is ingegaan.

Ook het onderdeel van de competenties van de onderneming, die we samenvatten onder de term **kracht**, dient op een SMART manier te worden overgebracht. Wat heeft onderneming in huis om haar visie kracht bij te zetten? Met wie werkt hij samen om dit te realiseren? En wat brengen die partijen dan aan specifieke kennis of instrumenten en talenten in om vertrouwenwekkend te zijn tegenover de beoordelaars en de visie en aanpak krachtig in de praktijk te brengen?

Scope:

Visie, Aanpak en Kracht per ambitie, dienen zich te focussen op aan de ene kant de productieprocessen en te produceren producten of te verrichten diensten vanuit de beoogde bedrijvigheid op de kavel (inside-out). Aan de andere kant dienen de visie, aanpak en kracht per ambitie zich te focussen op de wisselwerking met stakeholders op en om de kavel en in de toeleveranciers keten (outside-in). Daarbij zijn ook de logistiek en de realisatie en het gebruik van opstallen relevant, evenals de wijze waarop de inschrijver omgaat met zijn eigen energievoorziening gezien de netcongestieproblematiek.

Beoordelingsteam beoordeelt elke ambitie als een geïsoleerd onderdeel

Elk lid van het beoordelingsteam neemt iedere ambitie tot zich als een solistisch onderdeel. Hij komt per ambitie tot een weging en oordeel en maakt daarbij geen gebruik van onderwerpen of inzichten uit andere ambities van dezelfde inschrijver. Met andere woorden, verwacht niet dat bij de beoordeling van ambitie 2 de informatie meeweegt die is aangegeven in ambitie 1 of bijvoorbeeld ambitie 4. Een bepaald kwaliteitsaspect wordt niet meermaals gewogen en scoort niet meermaals. Dit houdt in dat wanneer een inschrijver wil zorgen dat een beoordelaar tot een bepaald inzicht komt, dit in die specifieke ambitie moet worden benoemd. Wat in die ambitie niet staat is niet bekend en telt niet mee, ook al is het wel elders in de inschrijving opgenomen.

De enige uitzondering hierop is de algemene introductie A4. Hoewel dit document geen eigen beoordeling krijgt kan dit wel dienen als een algemene introductie of bijvoorbeeld als leeswijzer voor de rest van de teksten. Wat op deze A4 staat zal wel worden gekoppeld aan de input in een ambitie.

Schrijftip:

Om een beeld te schetsen van hoe een beoordelaar werkt: meestal neemt hij of zij eerst van alle inschrijvers de ambitie 1 door. Vervolgens van alle inschrijvers ambitie 2 etc. Daarmee is het begrijpelijk dat hij na het opnemen van zoveel informatie niet bij het doornemen van ambitie 5 nog exact weten wat diezelfde inschrijver bij ambitie 1 heeft opgenomen.

Van de beoordelaar mag niet worden verwacht dat hij spoorzoeker speelt. Maak van de inschrijving dan ook geen zoekplaatje. En voorkom dat bijvoorbeeld de esthetische kwaliteit van vormgeving ten koste gaat van de vindbaarheid van nuttige informatie en inzichten.

2.22 Scoren van ambities:

Bij de beoordeling van een ambitie/(sub)gunningcriterium worden scores toegekend op een schaal van 0%, 30%, 60%, 80% of 100%, volgens onderstaande schaalverdeling. Dit is een percentage van het maximaal aantal punten per ambitie.

In de onderstaande tabel worden, ter illustratie, de oordeelniveaus met kernwoorden geschetst:

Score	Compleet	Ambitieu	Samen	Vertrouwen- wekkend
0% (Uitsluiting)	Niet tot nauwelijks	Niet tot nauwelijks	Niet tot nauwelijks	Niet tot nauwelijks
30%	Deels	Weinig	Beperkt	Onduidelijk
60%	Naar verwachting	Naar verwachting	Naar verwachting	Naar verwachting
80%	Volledig	Aansprekend	Flexibel/ open	Overtuigend
100%	Overtreffend	Impactvol	Maximale synergie	Excellent

Bij de bepaling van de score wordt door de beoordelingscommissie een eindoordeel gegeven aan de hand van de volgende omschrijvingen van de niveaus.

Beoordeling Ambities	
Score	Toelichting
100%	De Inschrijver krijgt 100% van de punten wanneer de inschrijving: • volledig aansluit bij de ambitie van de gemeente Duiven en de gevraagde elementen overtreft en; • zo ambitieus en innovatief is dat zij maatschappelijke impact versterkt, zowel intern bij de Inschrijver als extern (op InnoFase of in de toeleveranciers keten en; • getuigt van een realistische aanpak die in co-creatie met de gemeente Duiven en andere partners tot innovatieve oplossingen leidt en; • aantoon op excellente wijze voortreffelijke resultaten te zullen realiseren.
80%	De Inschrijver krijgt 80% van de punten wanneer de inschrijving: • volledig aansluit bij de ambitie van de gemeente Duiven en; • zo ambitieus en innovatief is dat dit intern bij de Inschrijver en extern - op InnoFase of in de toeleveranciers keten - leidt tot aansprekende resultaten en; • getuigt van een realistische aanpak en; • overtuigend aantoon te beschikken over de ervaring, kunde en resources om de beoogde ambitieresultaten te realiseren.
60%	De Inschrijver krijgt 60% van de punten wanneer de inschrijving: aansluit bij de ambitie van de gemeente Duiven, echter zonder het beeld op te wekken dat er meer wordt gerealiseerd dan binnen zijn markt verwacht mag worden.
30%	De Inschrijver krijgt 30% van de punten wanneer de inschrijving: • slechts deels aansluit bij de ambitie van de gemeente Duiven of beperkt ingaat op de kernelementen en/of; • in vergelijking met zijn markt weinig ambitie of innovatiekracht toont, onduidelijk is over het niveau van zijn eigen ambities en doelstellingen, of over de wijze waarop deze gerealiseerd gaan worden en/of; • een beperkte beeld schets van de mate van synergie en symbiose die hij denkt te realiseren met stakeholders, in en om InnoFase en/of in zijn toeleveranciers keten en/of; • onvoldoende aantoon, of onduidelijk is, over de ervaring, kunde en resources te beschikken om zijn eigen Visie en Aanpak richting de gemeentelijke ambitie waar te maken.
0% (uitsluiting)	De Inschrijver krijgt 0% van de punten en wordt uitgesloten van deelname wanneer de inschrijving: • niet of nauwelijks aansluit bij de Visie en Ambitie van de gemeente Duiven of geen steekhoudende onderwerpen behandelt en/of; • niet of nauwelijks beschrijft wat zijn eigen ambities en doelstellingen zijn of een laag ambitieniveau laat zien en/of; • geen beeld geeft van beoogde samenwerkingen, synergie of symbiose met bedrijven op of om InnoFase en/of; • mogelijk niet over de benodigde kunde beschikt voor een goede uitvoering van de door hemzelf voorgestelde aanpak.

2.23 Waardering ambities / gunningscriteria

De vijf ambities hebben elk een eigen waardering. De score in percentage uit bovenstaand wegingskader wordt vermenigvuldigd met de waardering van de betreffende ambitie.

Ambitie 1: **45 punten**

Optimaal bijdragen aan het duurzame energie- ecosysteem en reductie van CO₂ en stikstof uitstoot.

Ambitie 2: **20 punten**

Optimaal en innovatiegericht bijdragen aan verantwoorde consumptie en productie.

Ambitie 3: **10 punten**

Optimaal bijdragen aan een groen en klimaatbestendig synergiepark.

Ambitie 4: **5 punten**

Optimaal bijdragen aan inclusiviteit en eerlijk werk in de regio.

Ambitie 5: **5 punten**

Eigen focus op Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen in de regio.

Grondprijs: 15 punten

Er wordt gewerkt met een ondergrens van € 195,- per m². Een bieding onder die prijs leidt tot een ongeldige inschrijving.

Voor elke € 5,- euro meer, boven die ondergrens, wordt één punt toegekend.

Tot een maximum van 15 punten bij € 270,- per m².

De grondprijs is exclusief 21% BTW.

Bezien vanuit een meervoud van 5 wordt het puntentotaal naar beneden afgerond, op volle punten. Dus, een bieding van € 9,95 boven de ondergrens, levert 1 punt op. Een bieding van € 10,00 boven de ondergrens levert 2 punten op. Een bieding van € 12,75 boven de ondergrens ook 2 punten.

Rekenvoorbeeld:

		inschrijver 1		inschrijver 2		inschrijver 3	
ambitie	punten	score	totaal	score	totaal	score	totaal
Ambitie 1	45	80%	36	80%	36	60%	27
Ambitie 2	20	60%	12	80%	16	60%	12
Ambitie 3	10	80%	8	100%	10	30%	3
Ambitie 4	5	60%	3	60%	3	80%	4
Ambitie 5	5	60%	3	0%	0	60%	3
prijzenblad	15	€ 249	10	€ 250	11	€ 270	15
totaalscore	100		72		76		64

Inschrijver 2 heeft de meeste punten gescoord (76). Echter, inschrijver 2 heeft niet de minimaal vereiste score op Ambitie 5 gehaald dus Inschrijver 1 is de winnaar met 72 punten.

De maximale score is 100 punten.

Beoordelingsteam

Een terzake deskundig beoordelingscommissie voert de beoordeling uit. De beoordelingscommissie toetst de mate waarin de beantwoording van de Inschrijver voldoet aan het gevraagde in de ambities / gunningscriteria. Bij de beoordeling geldt dat de beantwoording concreet en eenduidig moet zijn. Tevens dient de beantwoording relevant en realistisch te zijn (in relatie tot de onderhavige verkoop). Naarmate de Inschrijver beter voldoet aan het gevraagde wordt dit met meer punten gewaardeerd.

Ieder lid van de beoordelingscommissie beoordeelt allereerst de ontvangen inschrijvingen individueel aan de hand van de opgestelde gunningscriteria/ambities. Vervolgens bespreekt de beoordelingscommissie gezamenlijk de individuele scores en dient tot overeenstemming te komen over een voorlopige score. Wanneer er tijdens het lezen en beoordelen onduidelijkheden worden geconstateerd of er om een andere reden vragen ontstaan bij de beoordelaars, worden deze vragen per inschrijver verzameld en schriftelijk gedeeld met de betreffende inschrijver.

Toelichtingsgesprek

Bij het verstrekken van de antwoorden wordt ook een datum meegegeven voor de bedrijfsgerichte toelichtingsronde, waarin de inschrijvers antwoord kunnen geven op de hen toegezonden vragen.

Het toelichtingsgesprek duurt 45 minuten en wordt bijgewoond door de beoordelingscommissie. Een neutrale gespreksleider voert namens de gemeente Duiven het woord en heeft de regie over het gesprek. In deze toelichting gaat de inschrijver in op de vragen die hem/haar door de beoordelingscommissie zijn toegestuurd. In het eerste deel van de toelichtingsbijeenkomst is er ruimte om vanuit de inschrijver een korte algemene introductie te verzorgen.

De beoordelingscommissie geeft geen score aan de toelichting zelf. De informatie die tijdens de toelichting wordt verschaft dient om de voorlopige scores op de ingezonden Visies, Aanpakken en Kunde op de verschillende ambities te staven of eventueel bij te stellen.

De beoordelaars baseren hun oordeel alleen op de onderdelen die in de inschrijving staan vermeld en de verduidelijking daarover uit de toelichtingen.

Eventuele nieuwe informatie, die op tafel komt tijdens de toelichting, maar waarover niets is vermeld in de Inschrijving, wordt derhalve niet meegenomen of gewogen bij de finale toekenning van de scores.

2.24 Uitsluitingsgronden

In bijlage 3 zijn uitsluitingsgronden opgenomen, waar Inschrijvers zich schriftelijk aan moeten conformeren.

Daarnaast is hier de notie van belang dat de koper bedrijfsactiviteiten dient uit te voeren die passend zijn bij milieucategorie 4.1 of 5.1.

Integriteitstoets (BIBOB)

De gemeente wil zoveel mogelijk voorkomen dat niet-integere partijen worden gefaciliteerd in hun activiteiten door middel van het aangaan of laten voortbestaan van overeenkomsten tussen deze partijen en de gemeente, met name ten aanzien van overheidsopdrachten en vastgoedtransacties. Het integriteitsbeleid van de gemeente ziet in dit kader erop toe dat deelnemende partijen de zogenaamde BIBOB-toets ondergaan. Met het ondertekenen van de uitsluitingscriteria, bijlage 3, stemt gegadigde ermee in, dat de gemeente bevoegd is tot het screenen van de partij(-en) op integriteit. Als uit de screening blijkt dat er sprake is van integriteitschendingen (ernstig gevaar), kan de gemeente de aanmelding/inschrijving ongeldig verklaren dan wel de overeenkomst ontbinden.

Indien er twijfels bestaan over de integriteit van een gegadigde, behoudt de gemeente zich het recht voor om niet te gunnen totdat deze twijfels zijn weggenomen.

2.25 Overeenkomsten

2.26 Voorlopige gunning – RIC Commitment Contract

Bijlage 12 behelst de concept overeenkomst voor de voorlopige gunning, het RIC Commitment Contract.

Ondertekening van de voorlopige gunning krijgt gestalte in het **Commitment Contract**. Daarin committeren de Inschrijver en de gemeente zich aan het, binnen de daarvoor vastgestelde termijn, door ontwikkelen van de plannen, tot op het niveau dat er een definitieve gunning plaats kan vinden.

Na de ondertekening van het Commitment Contract, volgt de periode (**de Workout**) waarin de visie en aanpak, als aangegeven in de inschrijving, vorm krijgt. In die workout-periode worden de belangrijk(st)e stakeholders betrokken. Dit levert een breed gedragen totaalplan op, waar de betrokken stakeholders, waaronder de gemeente Duiven, consent op dienen te geven.

2.27 Definitieve gunning – Mutual Agreements Paper

De uitkomsten van de workout-ontwikkeelfase worden vastgelegd in het definitieve gunningscontract, genaamd Mutual Agreements Paper, afgekort MAP. Deze MAP vormt de routekaart waarlangs de verdere doorontwikkeling en realisatie van de ingebruikname van de kavel wordt ingeregeld. Van dit document is een voorbeelddocument als bijlage 13 toegevoegd. Deze MAP wordt in gezamenlijkheid opgesteld in de eindfase van de workout: de touchdown-periode.

2.28 Boetebeding bij het afwijken van wat in de MAP is overeengekomen

In artikel 15 van de Mutual Agreements Paper is een boetebeding opgenomen.

Wanneer het proces na de voorlopige gunning, dus tijdens de workout, stagneert doordat de voorlopig gegunde onderneming niet in staat blijkt om tot consent te komen met haar stakeholders, is dit een vervelende aangelegenheid. Maar procedureel is dit relatief onschuldig. De voorlopige gunning wordt ontbonden en de betreffende onderneming stapt daarmee uit het ontwikkelproces. Hiermee zijn geen verdere kosten gemoeid en er worden ook geen vergoedingen aan verbonden. En de gemeente start het workout-proces opnieuw, maar nu met de nummer twee uit de beoordeling.

Het wordt ingewikkelder wanneer ná de definitieve gunning, direct of na meerdere jaren, blijkt dat de onderneming zich niet houdt aan de afspraken, zoals die in de MAP zijn vastgelegd. Dat zijn afspraken die voortkomen uit zijn eigen inschrijving en daarmee een antwoord vormen op de ambities van Duiven. Het afwijken van die afspraken kan leiden tot een boete van maximaal 1 miljoen euro.

Het beoordelen van die afwijking en het vaststellen van de hoogte van de boete, wordt onderdeel van een onderzoek dat in opdracht van de gemeente Duiven, maar door een onafhankelijk ter zake deskundig bureau of instantie wordt verricht en waarin in ieder geval de onderneming wordt gehoord. De kosten daarvoor worden verhaald op de onderneming wanneer deze schuldig wordt bevonden en maken geen deel uit van het boete bedrag. Het bureau of de instantie beslist met

inachtneming van alle omstandigheden van het geval, waaronder in ieder geval de ernst en de omvang van de afwijking. De beslissing geldt als een bindend advies.

Alvorens tot een dergelijk onderzoek over te gaan krijgt de ondernemer eerst drie maanden de kans om recht te zetten waarin een verzuim of dwaling is geconstateerd. Wanneer het een (bewust) vergrijp blijkt te betreffen, waarbij contractbreuk is gepleegd, wordt daarmee mogelijk ook de wet overtreden. In een dergelijk geval kan dit leiden tot gerechtelijke stappen.

Deze hier bedoelde bedingen staan los van mogelijke handhaving die bijvoorbeeld omgevingsdiensten verrichten op basis van algemene wet- en regelgeving.

Naast het al dan niet bewust afwijken van gemaakte afspraken in de MAP over wat er op de kavel gaat plaatsvinden en de impact die daarbij wordt betracht en gerealiseerd, betreft deze boeteclausule vooral ook het zonder in acht neming van de ambities van de gemeente doorverkopen van de kavel.

Deze anti-doorverkoop insteek is met name bedoeld om te voorkomen dat een wonderschone bedrijfsvoering wordt voorgespiegeld, waarbij vervolgens na gunning de kavel wordt doorverkocht aan een bedrijf dat helemaal niet voldoet aan de ambities en de gewenste maatschappelijke meerwaarde. Of bijvoorbeeld niet door de geschiktheidseisen zou zijn gekomen bij reguliere deelname aan dit gunningsproces.

Het op den duur doorverkopen van de kavel en haar opstallen valt natuurlijk niet uit te sluiten. Maar dit dient te gebeuren in afstemming met de gemeente Duiven. Waarbij de nieuwe koper zich ook dient te conformeren aan de maatschappelijke meerwaarde ambities van de gemeente en de criteria waaraan InnoFase haar identiteit verleent.

Vindt de verkoop plaats aan een bedrijf dat zich als een aanwinst voor de regio zegt te zullen manifesteren, is er geen sprake van onderpresteren ten opzichte van de MAP en gemeentelijke ambities. En volgt er dus geen boete. Maar ook hierop zal een vorm van toezicht plaatsvinden en komt dat nieuwe bedrijf niet weg met loze beloften. Al beseft de gemeente dat haar formele machtsmiddelen in een dergelijk proces waarschijnlijk beperkt zullen zijn. De boete blijft in dat geval wel als een potentieel zwaard boven de procedure zweven. Waarbij de partij die de kavel vanuit dit gunningsproces verwerft van de gemeente, er goed aan doet deze potentiële bestraffing contractueel door te kunnen belasten aan zijn koper, wanneer die in gebreke blijkt te blijven.

Beëindiging procedure

De gemeente Duiven is gerechtigd deze procedure op ieder door haar gewenst moment te beëindigen zonder dat aan enige partij (voorlopig) gegund wordt of voordat enige MAP tot stand komt. De gemeente Duiven is in geval van voortijdige beëindiging geen vergoeding van welke aard dan ook verschuldigd aan (een) Inschrijver(s).

Rechtsverwerking

Indien een inschrijver het niet eens is met enige beslissing van de gemeente Duiven in het kader van deze procedure, dient die inschrijver binnen 20 kalenderdagen na kennisgeving van die beslissing een kort geding aanhangig te maken omtrent die beslissing. Een kort geding is aanhangig door betekening van een dagvaarding aan de gemeente Duiven. Indien een inschrijver deze termijn laat verstrijken zonder een kort geding aanhangig te hebben gemaakt, heeft hij zijn rechten ter zake van die beslissing verwerkt.

3. Over de kavel

3.1. Omschrijving en bestemmingsplan

Het betreft een kavel van 4,5 ha. De perceeltekening is weergegeven in bijlage 18. De bouwregels zijn te vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Daar zoeken venster ingeven met de zoekterm: **Bedrijventerrein InnoFase, Duiven**

En vervolgens doorklikken onder knop **documenten**.

Gemeente Duiven Bestemmingsplan (vastgesteld 2013-05-27)

3.2. Beleid rondom bestemmingsplan

Mochten de beoogde activiteiten van een geïnteresseerde niet (helemaal) passen binnen het bestaande bestemmingsplan, maar in de ogen van de geïnteresseerde wel heel goed aansluiten op de gemeentelijke ambities in en om InnoFase, dan is daarvoor een mogelijke uitzondering denkbaar.

De gemeente Duiven wil graag dat de best bij de ambities passende onderneming de kavel verwerft. Zij zal zich daarom inspannen om wanneer nodig hiertoe afwijkingen ten opzichte van het bestemmingsplan mogelijk te maken. Desalniettemin zullen de reguliere processen moeten worden doorlopen en passende vergunningen moeten worden verleend. Deze vergunningsprocessen kunnen waarschijnlijk pas van start na afronding van de workout. Meer dan een inspanningsverplichting kan de gemeente daarin niet garanderen.

Wat overeind blijft is dat de kavel moet worden benut voor activiteiten die passend zijn voor een perceel met milieucategorie 5.1 (En anders minimaal 4.1).

4. Ambities (Gunningscriteria)

4.1. Algemene visie gemeente Duiven op bedrijventerrein InnoFase

De gemeente Duiven beoogt een toekomstbestendige inpassing van bedrijven en bedrijfsgebouwen op InnoFase. Zo ook gericht op de activiteiten op het onderhavige perceel. Deze ambitiegerichtte verkoopaanpak borgt dat nieuw te vestigen ondernemers aansluiten bij de specifieke, toekomstbestendige oriëntatie op InnoFase en dat bestaande en nieuwe bedrijven elkaar binnen het onderlinge ecosysteem op InnoFase optimaal versterken.

Waar mogelijk vormen de bedrijven op InnoFase circulaire ketens door hun input- en outputstromen met elkaar te verbinden, zodat zij bijvoorbeeld warmte, elektra, biogas, biomassa, water en/of restmaterialen kunnen uitwisselen. Dit leidt tot besparingen op primaire grondstoffen o.a. door hergebruik van (bio-based) materialen, besparingen op energie, ruimtebesparing door lagere voorraadposities en besparingen door minder transportbewegingen van, naar en op het terrein.



Naast de op materiaal georiënteerde symbiose is op InnoFase ook gewerkt aan het zo efficiënt mogelijk laten verlopen van zowel het bestuurlijk overleg als de kennisuitwisseling. Alle bedrijven op InnoFase en de gemeente participeren in een overlegorgaan (de Taskforce InnoFase) waardoor ze elkaar steeds beter en sneller weten te vinden.

De bedrijven op InnoFase profiteren van kostenbesparingen vanwege een lagere CAPEX en OPEX door bovengenoemde circulaire keteneffecten. Dit heeft geleid tot betere bedrijfsresultaten. Ook rondom het stimuleren van extra economische ontwikkeling (lokaal en regionaal), groeiende werkgelegenheid en een diversiteit aan economische spin-off activiteiten, draagt InnoFase bij aan een positieve balans. De hier gehuisveste bedrijven profiteren van een specifiek ecosysteem dat zich ook nationaal en internationaal krachtig kan profileren. Daarbij aangevuld door de verbondenheid met omliggende industrie en innovatieve ecosystemen als het IPKW en Arnhems Buiten. Daarbij mogen de hoogstaande onderwijsinstellingen ook niet onvermeld blijven.

De insteek van de gemeentelijke ambities is breder dan de wisselwerking met partijen op en rond InnoFase. Ook de manier waarop inschrijver zich verhoudt tot zijn toeleveranciers, afnemers en andere partners in zijn productie en de mate waarop hij daarin toekomstbestendig is in zijn bedrijfsvoering (en het hele organisatorische ecosysteem), worden als maatgevend gezien voor het kunnen vestigen op InnoFase. Wat deze uitvraag betreft met name gerelateerd aan de focus binnen de vijf ambities.

De gemeente Duiven beoogt dat bedrijven die actief zijn op de Duivense bedrijventerreinen bijdragen aan maatschappelijke meerwaarde. Landelijk wordt dit o.a. gemunt vanuit het begrip Brede Welvaart. Brede Welvaart behelst meer dan de bij deze verkoop centraal gestelde ambities en daarbij aansluitende SDG's. Inschrijvers die met een bredere blik aan maatschappelijke meerwaarde bijdragen, dan de specifieke focus van de ambities, die als gunningscriteria gelden voor dit verkoopproces, worden uitgenodigd dit wel te adresseren in hun inschrijving. Dat draagt bij aan het vertrouwen in de maatschappelijke bewogenheid van de onderneming.

4.2. Ambitie 1: Optimaal bijdragen aan het duurzame energie- ecosysteem en reductie van CO₂ en stikstof uitstoot

(En daarmee een bijdrage leveren aan SDG 7 Betaalbare en duurzame energie)

Visie gemeente Duiven

In 2025 is alle grond op InnoFase uitgegeven. De nieuwe bedrijven die er bijgekomen zijn, hebben een plek verworven in het industriële symbiose concept. Alle ondernemers op InnoFase werken vanuit een robuuste en duurzame bedrijfsvoering. In 2025 is InnoFase een flink eind op weg om in 2030 dé energie hub voor de regio te zijn.

Op het gebied van uitstoot van broeikasgassen en thema's als stikstof en PFAS, is in de ogen van de gemeente Duiven, het voldoen aan de wet de absolute ondergrens. De gemeente verwelkomt het liefst een partij die haar bestaansrecht mede ontleent aan het oplossen van dergelijke maatschappelijke problemen en zelf geen onderdeel is van het verder vergroten van de negatieve spiralen waarin de klimaatuitdagingen terecht zijn gekomen.

De inschrijver zal zelf in zijn eigen energievoorziening moeten voorzien. Aangezien er vanwege aanhoudende netcongestie vanuit moet worden gegaan dat de nutsvoorzieningsorganisaties (zeer waarschijnlijk) de komende 7 tot 10 jaar, of langer, geen stroom zullen leveren aan deze kavel. Het zelf voorzien in energie dient in de ogen van de gemeente zo verantwoord mogelijk te geschieden en in lijn met deze ambitie plaats te vinden.

- Zie bijlage 9 voor een toelichting op de Smart Energy Hub en het energie-ecosysteem op InnoFase.

Vraag aan de inschrijver

De gemeente Duiven vraagt aan inschrijver:

- Zijn visie te geven op zijn bijdrage aan ambitie 1;
- Zijn aanpak om die visie te realiseren, tijdens de workout en in de realisatie en exploitatie;
- Zijn kracht te onderbouwen in het waarmaken van die visie en aanpak.

Dit alles in relatie tot ambitie 1 en de visie van de gemeente Duiven.

De volgende sub-elementen dienen hierin een onderdeel te zijn:

Wijze waarop inschrijver:

1. Bijdraagt aan synergie binnen het (duurzame) energie ecosysteem op InnoFase.
2. De uitstoot van CO₂ en andere broeikasgassen minimaliseert in de eigen bedrijfsvoering en die van ketenpartners. Zowel op InnoFase als in productie elders in de keten(s) en bijbehorende logistiek. Hierbij ingaan op de manier waarop dit vanuit het GHG Protocol⁸ is te vertalen naar scope 1, 2 en 3.



⁸ <https://ghgprotocol.org/> Green House Gas Protocol. Richtlijnen in het monitoren van emissies aan broeikasgassen.

Scope 1 emissies omvatten directe emissies van bronnen die het bedrijf in eigendom of onder beheer heeft. Waaronder de eigen opwek van energie.

Scope 2 omvatten indirecte broeikasgasemissies van aangekochte energie, zoals elektriciteit, warmte of koeling, gegenereerd buiten het bedrijf en verbruikt door het bedrijf. Bijvoorbeeld: elektriciteit gekocht van een energiemaatschappij wordt off-site opgewekt, dus worden ze beschouwd als indirecte emissies.

Scope 3 betreft de uitstoot buiten het eigen bedrijf, dus in de aanvoer keten en nadat producten het bedrijf verlaten. Inclusief de daaraan gerelateerde energie, transport & logistiek.

3. Bij aanleg, beheer en onderhoud van de te realiseren opstallen, de uitstoot van broeikasgassen als CO₂ en stikstof minimaliseert en zo problemen weet te voorkomen in relatie tot de nabijheid van Natura 2000-gebied.
4. Gaat voorzien in zijn eigen energievoorziening, wetend dat er voorlopig geen elektra-aansluitingen zullen komen vanuit de nutsbedrijven.
5. Onder deze ambitie moet worden aangegeven met welke stakeholders in de aanpak afstemming wordt gezocht en op welke manier. Let op: Wanneer in de aanpak op deze ambitie sprake is van een wezenlijke impact uit een wisselwerking met een op of nabij InnoFase gehuisveste partij, **dient een intentieverklaring vanuit die onderneming te worden toegevoegd als bijlage bij de inschrijving**. Daarin dient te worden bekrachtigd dat die onderneming zich bewust is van de in de aanpak aangegeven wisselwerking en bevestigt dat het voornemen realistisch is.

Er worden via TenderNed contactgegevens beschikbaar gesteld van woordvoerders binnen de bedrijven die op InnoFase zijn gevestigd. Mocht inschrijver contact willen opnemen met een of meer van deze organisaties, dan graag via deze contactlijn.

4.3. Ambitie 2: Optimaal en innovatiegericht bijdragen aan verantwoorde consumptie en productie

(En daarmee een bijdrage leverend aan SDG 9 Industrie, innovatie en infrastructuur en SDG 12 Verantwoorde consumptie en productie)

Visie gemeente Duiven

Met haar sterk conceptuele insteek – een bedrijventerrein voor industriële symbiose, leidend tot een kostenreductie en een kleinere CO₂- en stikstof voetafdruk voor bedrijven – levert InnoFase een belangrijke bijdrage aan de circulaire ambities van de regio.

InnoFase laat zien dat er ook – of juist – op een terrein voor overwegend afvalverwerkende industrieën in de zware milieucategorieën, concrete en aansprekende circulaire successen tot stand kunnen worden gebracht.

Met deze voorbeeldfunctie vervult InnoFase een belangrijke rol in het vergroten van het maatschappelijke bewustzijn omtrent circulaire doelstellingen. InnoFase laat zien dat je ambities ook naar boven kunt bijstellen. InnoFase levert het bewijs dat er veel bereikt kan worden met heldere strategische keuzes en een consistent, standvastig beleid. InnoFase heeft zich anno 2023 ontwikkeld tot dé circulaire hotspot van de regio.

Circulariteit of zoals dat binnen SDG 12 wordt omschreven als bijdragen aan verantwoorde productie en consumptie, hoort op InnoFase niet alleen in het verwerken van grondstoffen in de productie focus te hebben. Ook in de wijze van ontwerpen en bouwen van opstallen en terreininrichting dienen circulaire uitgangspunten als losmaakbaarheid, hernieuwbare grondstoffen en (hoogwaardig) hergebruik, tot uitdrukking te komen.



InnoFase is een bedrijventerrein waar industrie, innovatie en ondernemerschap hand in hand gaan met symbiose en onderlinge synergie tussen bedrijven op en om InnoFase. Van de gebruiker(s) van de laatst beschikbare kavel op InnoFase verwacht de gemeente Duiven een aansprekende en inspirerende voorbeeldrol in het toekomstgericht verder uitbouwen van de regionale voortrekkersfunctie die InnoFase hierin vervult.



Vraag aan de inschrijver

De gemeente Duiven vraagt aan inschrijver:

- Zijn visie te geven op zijn bijdrage aan ambitie 2;
- Zijn aanpak om die visie te realiseren, tijdens de workout en in de realisatie en exploitatie;
- Zijn kracht te onderbouwen in het waarmaken van die visie en aanpak.

Dit alles in relatie tot ambitie 1 en de visie van de gemeente Duiven.

De volgende sub-elementen dienen hierin een onderdeel te zijn:

Wijze waarop inschrijver:

1. In zijn bedrijfsvoering en in aanleg en onderhoud van opstallen, opereert vanuit circulaire economiebeginselen en zo een waardevolle bijdrage levert aan de strekking van SDG 12: verantwoorde consumptie en productie. Bezien vanuit de eigen bedrijfsvoering, symbiose op InnoFase en in de keten.
2. Zijn bedrijfsvoering en innovatie ten dienste stelt van het realiseren van maatschappelijke meerwaarde in relatie SDG 9: industrie, innovatie en infrastructuur.
3. Onder deze ambitie moet worden aangegeven met welke stakeholders in de aanpak afstemming wordt gezocht en op welke manier. Let op: Wanneer in de aanpak van deze ambitie sprake is van een wezenlijke impact uit een wisselwerking met een op of nabij InnoFase gehuisveste partij, **dient een intentieverklaring vanuit die onderneming te worden toegevoegd als bijlage aan de inschrijving**, die en bevestigt dat het voornemen realistisch is.

Er worden via TenderNed contactgegevens beschikbaar gesteld van woordvoerders binnen de bedrijven die op InnoFase zijn gevestigd. Mocht inschrijver contact willen opnemen met een of meer van deze organisaties, dan graag via deze contactlijn.

4.4. Ambitie 3: Optimaal bijdragen aan een groen en klimaatbestendig synergiepark

(En daarmee een bijdrage leveren aan SDG 13 Klimaatactie en SDG15 Leven op het land)

Visie gemeente Duiven

Een bedrijventerrein is ook een leefomgeving voor de medewerkers en bezoekers van de bedrijven en kan dat zijn voor flora en fauna.

Medewerkers die zich voor een korte ontspanning naar buiten begeven, gunnen we een aantrekkelijke beleving van de buitenruimte.

Een belangrijk onderdeel van die beleving is de aanwezigheid van flora en fauna.

InnoFase is gesitueerd in de nabijheid van drie Natura 2000 gebieden. Hoe mooi zou het zijn wanneer InnoFase en de in gebruik genomen kavel zelf, ook de kwaliteit van een stuk natuur hebben.



Op een toekomstbesteding bedrijventerrein moet worden voorgesorteerd op de mogelijke effecten van klimaatverandering. Verdroging, afgewisseld met een overdaad aan plotselinge hoeveelheden water, mogen de bedrijfsprocessen niet ontwrichten. Aspecten als hitte, buffering van water en doorlatendheid van de bodem, zijn onderwerpen die vragen om een actieve houding van ontwerpers en makers van de buitenruimte. Ook op bedrijfskavels en de daken van opstallen.



Vraag aan de inschrijver

De gemeente Duiven vraagt aan inschrijver:

- Zijn visie te geven op zijn bijdrage aan ambitie 3;
- Zijn aanpak om die visie te realiseren, tijdens de workout en in de realisatie en exploitatie;
- Zijn kracht te onderbouwen in het waarmaken van die visie en aanpak.

Dit alles in relatie tot ambitie 1 en de visie van de gemeente Duiven.

De volgende sub-elementen dienen hierin een onderdeel te zijn:

Wijze waarop inschrijver:

1. In de ruimtelijke en landschappelijke plannen op de kavel, bijdraagt aan biodiversiteit en een voor plant, dier, medewerker en bezoeker aantrekkelijk InnoFase-gebied en zo een effectieve voedingsbodem biedt voor SDG 15 Leven op het Land.
2. Het beoogde ontwerp van de kavelindeling en de opstallen klimaatadaptief vorm geeft en zo inspeelt op SDG 13 Klimaatactie.
3. Synergie tot stand brengt rondom de thematiek van deze ambitie, op InnoFase en/of gezien vanuit de keten.

4.5. Ambitie 4: Optimaal bijdragen aan inclusiviteit en eerlijk werk in de regio

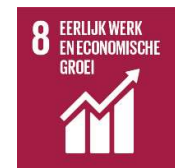
(En daarmee een bijdrage leveren aan SDG 8 Eerlijk werk en economische groei)

Visie gemeente Duiven

Een nieuw bedrijf op InnoFase dient in de ogen van de gemeente bij te dragen aan eerlijk werk voor mensen uit de regio. Respectabel werk, tegen een respectabele beloning. Idealiter ook voor mensen die op achterstand zijn geraakt tot de arbeidsmarkt.

Een toekomstbestendig bedrijf neemt verantwoordelijkheid voor haar rol in de regio. Dat is doorgaans een kwestie van geven en nemen. Passend opgeleide medewerkers in dienst nemen, die door een of meer van de hoogwaardige regionale opleidingen zijn gevoed, maar ook stage en andere type opleiding en onderzoek plekken bieden, aan mensen die nog aan het begin staan van hun loopbaan of tijdelijk op een zijspoor zijn beland.

Bijdrage aan eerlijk werk en economische groei kan ook betrekking hebben op andere aspecten dan alleen de arbeidsvoorziening. De gemeente is benieuwd naar de mogelijkheden die inschrijver hierin ziet, anders dan wat al onder ambitie 1, 2 en 3 is gevraagd.



Vraag aan de inschrijver

De gemeente Duiven vraagt aan inschrijver:

- Zijn visie te geven op zijn bijdrage aan ambitie 4;
- Zijn aanpak om die visie te realiseren, tijdens de workout en in de realisatie en exploitatie;
- Zijn kracht te onderbouwen in het waarmaken van die visie en aanpak.

Dit alles in relatie tot ambitie 1 en de visie van de gemeente Duiven.

De volgende sub-elementen dienen hierin een onderdeel te zijn:

Wijze waarop inschrijver:

1. In zijn werkgelegenheidsbeleid rekenschap geeft van lokale betrokkenheid in het “geven en nemen”. Hieronder valt bijvoorbeeld het eventueel bieden van ontwikkelingsmogelijkheden, ook voor mensen met bijvoorbeeld een achterstand tot de arbeidsmarkt of die anderszins met uitdagingen te kampen hebben. Daarnaast bijvoorbeeld het bieden van ruimte aan opleidingen om te voorzien in stageplekken etc.
2. Bijdraagt aan economische groei in de regio.
Overlap met aspecten uit de andere ambities is hierin niet erg en waarschijnlijk zelfs onvermijdelijk. Elk hier aangehaald onderwerp wordt op basis van deze ambitie apart beoordeeld en staat los van wat er eventueel al eerder over is aangegeven. Omgekeerd tellen aspecten die in eerdere ambities zijn benoemd niet mee voor dit onderdeel.
Een beoordelaar buigt zich telkens over één ambitie en sluit zich af voor wat er elders in een inschrijving is vermeld. Met uitzondering van wat is aangegeven op de algemene introductie A4.

4.6. Ambitie 5: Eigen focus op Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen in de regio.

(En daarmee een bijdrage leverend aan een of meer aanvullende SDG's. Waaronder SDG 11 Duurzame steden en gemeenschappen.)



Visie gemeente Duiven

Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen is voor de gemeente Duiven een belangrijke voorwaarde om een waardevolle toevoeging te kunnen vormen aan het lokale ecosysteem op InnoFase en voor de regio in en om Duiven.

De in ambitie 1 tot en met 4 aangehaalde thema's vormen al een bron voor maatschappelijke meerwaarde. De gemeente is echter ook benieuwd naar aanvullende MVO thema's waarop inschrijver zich manifesteert als waardevolle aanvulling in de regio.

Vanuit de gemeente bezien kent dit potentieel twee richtingen, namelijk het voorkomen van achteruitgang in regionale brede welvaart én het mogelijk verbeteren van de kwaliteit van leven en de volhoudbaarheid daarvan in de regio.

Ter illustratie op dit eerste punt, het voorkomen van achteruitgang, heeft de gemeente beleid ontwikkeld rondom de kwaliteit van huisvesting voor (tijdelijke) internationale arbeidskrachten. Indien van toepassing lezen we onder deze ambitie graag hoe inschrijver hier op een passende wijze vorm en inhoud aan geeft.

De ‘Beleidsnotitie huisvesting internationale werknemers gemeente Duiven’ en extra bijlage zijn als bijlage 16 en 17 bijgevoegd.

Echter zijn er veel meer mogelijkheden om een bijdrage te leveren aan brede welvaart aspecten in de regio. De gemeente wil hierin niet al te sturend zijn en daagt inschrijver uit zich te profileren op zijn eigen specialiteiten hierin. Of door juist specifiek een eigen ambitie of doelstelling uit te spreken waarmee hij zichzelf uitdaagt om extra verschil te maken.

Omwillen van de eenheid in taal en communicatie rondom deze vorm van gunnen, binnen de Rapid Impact Contracting methodiek, wordt het gewaardeerd wanneer, indien relevant, die eigen insteek wordt geduid vanuit een of meer aanvullende SDG’s.

Vraag aan de inschrijver

De gemeente Duiven vraagt aan inschrijver:

- Zijn visie te geven op haar bijdrage aan ambitie 5;
- Zijn aanpak om die visie te realiseren, tijdens de workout en in de realisatie en exploitatie;
- Zijn kracht te onderbouwen in het waarmaken van die visie en aanpak.

Dit alles in relatie tot ambitie 1 en de visie van de gemeente Duiven.

De volgende sub-elementen dienen hierin een onderdeel te zijn:

Wijze waarop inschrijver:

1. Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen invult, bekeken vanuit een aanvullend perspectief op de al in eerdere ambities aan de orde gekomen thema’s en SDG’s.
2. Bijdraagt aan lokaal welzijn door aspecten binnen SDG 11, Duurzame steden en gemeenschappen te ondersteunen, zoals bijvoorbeeld het huisvesten van internationale medewerkers, indien relevant.
3. Zichzelf uitdaagt om eigen ambities en doelstellingen, op aanvullende thema’s ten opzichte van de overige ambities in dit Beschrijvend Document, vorm te geven. Liefst te duiden op basis van aanvullende SDG’s.

4.7. Gunningscriterium prijs

De minimum prijs waarvoor op deze kavel van 4.5 hectare is € 195,- per m², exclusief 21% BTW. Via het prijsformulier in de bijlage dient inschrijver zijn bieding te doen.

Voor elke extra € 5,- per m² boven € 195,- per m², exclusief 21% BTW, ontvangt inschrijver 1 punt, tot een maximum van 15 punten.

Een inschrijving met een grondprijs bod onder € 195,- per m², exclusief 21% BTW, wordt als ongeldig beschouwd.

Voor een cluster inschrijving dienen de inschrijvers samen een gemeenschappelijke prijsaanbieding overeen te komen en in te dienen.

5. Overzicht bijlagen:

- Bijlage 1 - Overzicht van de door inschrijver aan te leveren gegevens
- Bijlage 2 Algemene bedrijfsgegevens en inschrijving in handelsregister
- Bijlage 3. Uitsluitingscriteria
- Bijlage 4 Verklaring Nederlandse taal
- Bijlage 5 Verklaring financiële en economische draagkracht
- Bijlage 6 Verklaring zekerheidsstelling
- Bijlage 7 Prijs - beoordelingscriterium
- Bijlage 8: Definities / omschrijvingen
- Bijlage 9: Overzicht initiatieven op Synergiepark InnoFase
- Bijlage 10: Handvatten en principes voor effectieve samenwerking
- Bijlage 11: Algemene verkoopvoorwaarden bedrijventerrein InnoFase van de gemeente Duiven
- Bijlage 12: Concept Commitment Contract
- Bijlage 13: Concept MAP, deel 1 en 2
- Bijlage 14: Toelichting op clustering van 2 of meer inschrijvers. Construct 2 of 3
- Bijlage 15: Symbiose intentieverklaring
- Bijlage 16: Beleidsnotitie huisvesting
- Bijlage 17. Sub bijlage huisvesting
- Bijlage 18: Perceeltekening
- Bijlage 19: Presentatie gebruikt tijdens marktinformatiebijeenkomst op 7 juni
- Bijlage 20: Verslag marktinformatiebijeenkomst op 7 juni