



Verkoopprocedure met  
voorselectie  
Herontwikkellocatie  
Victoriapark

**Fase 1 Voorselectie**

**Verkopende dienst:** Gemeente Brunssum  
**Datum:** 28 juli 2023  
**Kenmerk:** B2201  
**Versie:** 20230728

# Inhoudsopgave

1.	Inleiding.....	5
1.1	Doel voorselectie-leidraad .....	5
1.2	Informatie verkopende dienst .....	5
1.3	Toepasselijke verkoopprocedure en voorwaarden .....	5
1.3.1	Overeenkomst .....	6
1.3.2	Herzieningsclausule .....	7
1.3.3	Voorbehouden.....	7
1.3.4	Tussentijdse ontbinding van de overeenkomst.....	7
1.3.5	Wachtkamerconstructie .....	7
1.4	Definities.....	7
1.5	Opbouw voorselectieleidraad .....	8
2	Project ontwikkellocatie Victoriapark.....	10
2.1	Aard en omschrijving van de opdracht.....	10
2.1.1	Inleiding .....	10
2.1.1	Locatie .....	10
2.1.2	Vraagstelling .....	11
2.1.3	Stedebouwkundige opgave .....	12
2.1.4	Ontwikkelruimte buiten bestemmingsplan .....	13
2.2	Scope van de opdracht .....	14
2.2.1	Organisatiemodel .....	15
2.3	Planning project.....	15
3	Procedurele voorschriften .....	16
3.1	Algemene aspecten .....	16
3.2	Contactpersoon .....	16
3.2.1	Contactpersoon verkoop .....	16
3.3	Inlichtingen .....	16
3.4	Algemene bepalingen .....	17
3.4.1	Geheimhouding/vertrouwelijkheid .....	17
3.4.2	Rangorde documenten .....	17
3.4.3	Kosten aanmelding .....	17
3.4.4	Taal aanmelding .....	17
3.4.5	Gebruik Uniform Europees Aanbestedingsdocument.....	17
3.5	Aanmelding in Combinatie of met beroep op (een) Derde(n).....	17
3.5.1	Aanmelden als zelfstandig gegadigde.....	18
3.5.2	Aanmelding door samenwerkingsverband (Combinatie) .....	18
3.5.3	Aanmelden met een beroep op (een) Derde(n) .....	18
3.6	Indienen bewijsstukken .....	19
3.7	Rechtsverwerking .....	20
3.8	Rechtsmiddel .....	20
3.9	Mogelijke onduidelijkheden en tegenstrijdigheden .....	21
4	Verkoopprocedure.....	22
4.1	Procedure aanmelding als gegadigde.....	22

4.1.1	Werkwijze beoordeling Gegadigden.....	22
4.1.2	Voorselectiecommissie.....	22
4.2	Planning verkoopsprocedure.....	23
5	Voorselectiefase .....	24
5.1	Indiening aanmelding als gegadigde.....	24
5.1.1	Wijze van aanmelding, documenten in te dienen voor de aanmelding .....	24
	De volgende documenten dienen gelijktijdig aangereikt te worden voor de aanmelding: .....	24
5.1.2	Uniform Europees Aanbestedingsdocument.....	24
5.2	Uitsluitingsgronden .....	25
5.2.1	Verplichte en facultatieve uitsluitingsgronden.....	25
5.2.2	Uniform Europees Aanbestedingsdocument.....	25
5.2.3	Bewijsstukken uitsluitingsgronden .....	25
5.3	Geschiktheidseisen .....	25
5.3.1	Financiële en economische draagkracht .....	26
5.3.2	Technische bekwaamheid en beroepsbevoegdheid.....	26
5.3.3	Overige geschiktheidseisen .....	28
5.4	Selectiecriteria .....	28
5.4.1	Selectie criterium : Bouwkundig en architectonisch ontwerpen van een appartementencomplex met parkeergarage.....	28
5.4.2	Wijze van beoordelen.....	30
5.5	Resultaat voorselectiefase.....	30
6	Vooruitblik selectiefase .....	31
6.1	Selectie criterium.....	31
6.1.1	Werkwijze inschrijving.....	31
6.1.2	Alternatieven (varianten) .....	31
6.1.3	Wijze van inschrijving .....	31
6.1.4	Kosten inschrijving.....	31
6.2	Communicatie en inlichtingen.....	32
6.3	Wegvallen geselecteerde partij .....	32
6.4	Procedure selectiefase.....	32
6.4.1	Werkwijze .....	32
6.4.2	Selectiecommissie .....	32
	BIJLAGE 1 UNIFORM EUROPEES AANBESTEDINGSDOCUMENT .....	33
	BIJLAGE 2 Verklaring beroep (financiële) draagkracht derde(n).....	34
	BIJLAGE 3 Verklaring beroep draagkracht derde(n) technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid .....	36
	BIJLAGE 4 Verklaring volmacht .....	38
	BIJLAGE 5 Format Bankverklaring .....	39
	BIJLAGE 6 Format kerncompetenties.....	40
	BIJLAGE 7 Format voorselectiecriteria .....	43
	BIJLAGE 8 – Beeldkwaliteitseisen voor nieuwbouw Victoriapark .....	46
	BIJLAGE 9 – Locatie plangebied.....	57

## 1. Inleiding

Met deze (voor)selectieprocedure is de gemeente Brunssum voornemens een marktpartij te selecteren die de locatie Victoriapark in het centrum van Brunssum voor eigen rekening en risico op een integrale manier ontwikkelt. Deze ontwikkeling is gelegen in het gebied tussen de gebouwen Y-staete 1 en 2 (waaronder de Albert Heijn) aan het Koutenveld en de Kerkstraat op de locatie die in het verleden bekend was als de locatie Machinefabriek Victoria.

Het vastgoed, de stadstuin met daaronder de parkeergarage en het aanhelen van de openbare ruimte wordt door de marktpartij gerealiseerd. Uitgangspunt is dat de gemeentelijke grond aan de marktpartij wordt verkocht door de gemeente en deze de ontwikkeling verder uitwerkt en realiseert.

De gemeente biedt een aanpak waarbij flexibiliteit en creativiteit aan de markt wordt geboden. Met deze manier van ontwikkelen bepaalt de markt de inrichting en het programma binnen de gemeentelijke project- en publieke kaders. De ontwikkelingsaanpak geeft marktpartijen de ruimte om met een marktgericht product op de markt te komen. De marktpartij moet de locatie voor eigen rekening en risico ontwikkelen. De gemeente staat op afstand en vervult hierbij in hoofdzaak een faciliterende en toetsende rol.

In deze leidraad wordt de eerste fase van de procedure omschreven alsmede een doorkijk naar de selectiefase.

### 1.1 Doel voorselectie-leidraad

Deze voorselectie-leidraad heeft betrekking op de verkoop van de herontwikkelingslocatie Victoriapark gelegen in het binnengebied tussen de Kerkstraat en het Koutenveld, door de gemeente Brunssum. Deze voorselectie-leidraad dient als uitwerking van de aankondiging van de verkoop de herontwikkelingslocatie Victoriapark door de gemeente Brunssum op [www.tenderned.nl](http://www.tenderned.nl) en is bedoeld om de gegadigden nader inzicht te geven in:

- de verkoopopdracht;
- de voorselectieprocedure;
- de wijze van aanmelding als gegadigde;
- de wijze waarop de voorselectie plaatsvindt en de voorselectiecriteria;
- de planning van de procedure;
- de stappen die volgen na de voorselectie.

### 1.2 Informatie verkopende dienst

De gemeente Brunssum is de verkopende dienst. Nadere achtergrondinformatie is te vinden op [www.Brunssum.nl](http://www.Brunssum.nl).

### 1.3 Toepasselijke verkoopprocedure en voorwaarden

De motivatie van de verkoopprocedure-keuze is hiernavolgend beschreven.

Verkoop van onroerend goed door overheidslichamen, waaronder ook gemeenten, valt buiten de werking van de Aanbestedingswet. De gemeente was vrij in het bepalen, de keuze, aan wie ze verkocht.

Het Arrest Didam van 26 november 2021 bracht daar verandering in. Indien er (potentiële) gegadigden zijn om mee te dingen naar een onroerende zaak dan dient het overheidslichaam de selectie van deze gegadigden te laten plaatsvinden op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria. Het gelijkheidsbeginsel ligt hieraan ten grondslag.

De verwachting is dat er meerdere gegadigden zijn voor de aankoop van het te verkopen onroerend goed.

Zodoende heeft de gemeente gekozen voor onderhavige verkoopprocedure met voorselectie. De 3 beste gegadigden worden door middel van een voorselectie geselecteerd. Vervolgens, in de selectiefase, wordt op basis van de beste prijskwaliteitverhouding de beste partij geselecteerd die de grond mag aankopen en het project

verder ontwikkelen. De aanbestedingsprocedure wordt ingericht conform de aanbestedingsregeling ARW 2016, hoofdstuk 3 volgens een Europese niet-openbare aanbestedingsprocedure (met voorselectie).

Door het inzenden van een aanvraag tot deelneming stemt de gegadigde in met de proceduregang zoals in deze voorselectieleidraad is bepaald.

Na voltooiing van de gehele verkoopprocedure zullen met de geselecteerde inschrijver twee overeenkomsten worden gesloten:

1. Ontwikkelovereenkomst;
2. Verkoopovereenkomst.

De verkoopovereenkomst voor de grond is een uitgestelde levering.

De verkopende dienst kiest voor een niet-openbare procedure in verband met de complexiteit van de uitvraag en de daarmee samenhangende lasten voor de inschrijvers en de verkopende dienst. Van de gegadigden zal in de selectiefase een inspanning worden gevraagd. Dat brengt met zich mee dat de inhoudelijke beoordeling van de inschrijvingen arbeidsintensief zal zijn. Daarnaast verwacht de verkopende dienst dat de interesse om deel te nemen aan de verkoopprocedure aanzienlijk zal zijn. Dit rechtvaardigt dat het aantal partijen dat wordt toegelaten tot de selectiefase wordt beperkt.

### 1.3.1 Overeenkomst

De gemeente wenst de locatie in drie Stappen (drie bouwfases) tot ontwikkeling te brengen. Deze gefaseerde bouwopgave wordt verder beschreven in hoofdstuk 2 en is ontstaan vanuit twee gedachtes:

- Het in zijn totaliteit direct ontwikkelen van het totale bouwvolume beperkt de verkoopbaarheid en is daarmee minder aantrekkelijk voor de ontwikkelaar
- De grondposities van de gehele ontwikkeling zijn nog niet verworven. De realisatie van alle Stappen gelijktijdig is daarmee niet aan de orde. Momenteel is de status van de grondverwerving:
  - o Voor Stap 1 zijn alle posities verworven en is de bestaande bebouwing gesloopt
  - o Voor Stap 2 zijn de onderhandelingen gevorderd maar nog geen zicht op de afronding
  - o Voor Stap 3 is geen zicht op het verkrijgen van de grondposities (in den minne) met als gevolg een langdurigere doorlooptijd, wellicht na afronding van een onteigening.

Kortom Stap 2 en 3 zijn in tijd en haalbaarheid nog onzeker. Bovendien dient voor Stap 1 hoe dan ook te worden voorkomen dat op deze centrale plek in Brunssum voor lange tijd een open, onbebouwde plek blijft bestaan. Daarom wenst de gemeente ook nadere afspraken te maken bij de verkoop van de grond ten aanzien van de planning. Om de locatie tot herontwikkeling te brengen dienen een aantal volgordelijke te doorlopen fases te worden doorlopen, waaraan de gemeente termijnen koppelt.

De werkzaamheden om Stap 1 van de toekomstige locatie van het Victoriapark tot ontwikkeling te brengen dienen zo spoedig mogelijk na het ondertekenen van de overeenkomsten te starten;

- Uiterlijk 10 maanden na ondertekening van de ontwikkelovereenkomst dient een ontvankelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning (deze zal naar waarschijnlijkheid onder de nieuwe Omgevingswet gaan vallen) te worden ingediend.
- Uiterlijk binnen 3 maanden na de voor het plan vereiste onherroepelijke omgevingsvergunning of 70% van de appartementen is verkocht, zal de eigendomsoverdracht van de grond plaatsvinden. Uiterlijk 12 maanden na afgifte van de onherroepelijke vergunning wordt de grond geleverd.
- Uiterlijk 3 maanden na de levering van de grond dient u te starten met aaneengesloten fysieke bouwwerkzaamheden van de in hoofdstuk 2 beschreven Stap 1.
- Uiterlijk twee jaar na het verlenen van de onherroepelijke omgevingsvergunning dient u de bebouwing en de openbare ruimte te realiseren voor Stap 1 algeheel en gebruiksklaar op te leveren.

De gemeente gaat met de partij die de werkzaamheden zal uitvoeren een koop- en ontwikkelovereenkomst sluiten, waarin afspraken worden gemaakt over de grondafname, de ontwikkeling van het plan en de realisatie

van het project. De ontwikkel- en koopovereenkomst zal bij de selectieleidraad in concept worden bijgevoegd.

### 1.3.2 Herzieningsclausule

Om binnen de looptijd van de overeenkomst de optie te hebben de gecontracteerde ontwikkelaar invulling te laten geven aan de ontwikkeling voor Stap 2 en Stap 3 maakt de gemeente Brunssum gebruik van de herzieningsclausule, conform artikel 2.163c van de Aanbestedingswet. Hiermee wijzigt de algemene aard van de opdracht niet, maar verruimt de opdracht / overeenkomst. Vooral nog is de ontwikkeling van Stap 2 en 3 optioneel (en niet exclusief).

### 1.3.3 Voorbehouden

De verkopende dienst behoudt zich, naast de in het ARW2016 genoemde situaties, zonder meer en zonder tot enigerlei schadevergoeding te zijn gehouden, in ieder geval (dus niet limitatief) het recht voor om:

- de verkoopprocedure tussentijds tijdelijk stop te zetten dan wel definitief af te breken;
- de tijdsplanning van de verkoopprocedure te wijzigen (waarbij de verkopende dienst de wettelijke termijnen in acht neemt);
- niet te verkopen.

### 1.3.4 Tussentijdse ontbinding van de overeenkomst

Om bij slecht functioneren van de ontwikkelaar, zowel technisch als organisatorisch, een tussentijdse beëindiging mogelijk te maken wordt bij de overeenkomst met de ontwikkelaar een ontbindingsclausule opgenomen. Deze wordt van kracht, indien:

- Mijlpalen niet worden bereikt
- Beloftes die in de aanbieding zijn verwoord, niet worden nagekomen

Voor een tussentijdse ontbinding van het contract maakt een duidelijk knock-out criterium onderdeel uit van de (concept)overeenkomst.

### 1.3.5 Wachtkamerconstructie

Bij een vroegtijdig afscheid van de opdrachtnemer kan op basis van een wachtkamerconstructie de opvolger in de oorspronkelijke aanbesteding worden benaderd om het werk voort te zetten, zonder dat een nieuwe aanbesteding nodig is. Deze constructie is van toepassing als de oorspronkelijke opdrachtnemer in een vroeg stadium niet in staat blijkt te voldoen aan de eisen en verwachtingen die hij heeft gewekt.

## 1.4 Definities

Ten behoeve van de verkoopprocedure met voorselectie gelden de volgende definities.

Term	Definitie
Verkopende dienst	De gemeente Brunssum.
Verkoopprocedure	De niet-openbare procedure als omschreven in het ARW2016, waarbij alle geïnteresseerde gegadigden een aanmelding mogen doen, maar alleen de door de verkopende dienst geselecteerde gegadigden een inschrijving mogen doen.
Verkoopsstukken	Alle stukken die door de verkopende dienst worden opgesteld of vermeld ter omschrijving of bepaling van onderdelen van de verkoop of de procedure.
Aanbestedingswet 2012	De Aanbestedingswet 2012, gewijzigd per 1 juli 2016.

Term	Definitie
Aanmelding	Het indienen van een verzoek tot deelneming door een gegadigde die wenst deel te nemen aan de verkoopsprocedure. Aanmelding geschiedt door het uploaden van de gevraagde stukken op <a href="http://www.tenderned.nl">www.tenderned.nl</a>
ARW2016	Aanbestedingsreglement Werken 2016. Reglement voor het aanbesteden van opdrachten voor werken en aan werken gerelateerde leveringen en diensten zoals gepubliceerd in Staatscourant 2020, nr. 30657
Gedragsverklaring aanbesteden	De verklaring van de Minister van Veiligheid en Justitie zoals bedoeld in artikel 4.1 van de Aanbestedingswet 2012.
Gegadigde	Onderneming of combinatie van ondernemingen die zich aanmeldt of heeft aangemeld voor deelname aan de verkoopprocedure.
Geselecteerde gegadigde	Een gegadigde die is geselecteerd in de voorselectiefase en die kan worden of is uitgenodigd tot het doen van een inschrijving.
Selectieleidraad	Document waarin de verkopende dienst alle informatie opneemt die relevant is voor een geselecteerde gegadigde om deel te kunnen nemen aan de selectiefase van de verkoop.
Inschrijver	Een geselecteerde gegadigde die een inschrijving heeft ingediend.
Inschrijving	De aanbieding van een inschrijver voor de aankoop van de grond/ontwikkeling van het project, die op basis van de in de selectieleidraad vastgestelde selectiecriteria zal worden beoordeeld.
Nota van Inlichtingen	Nadere inlichtingen die integraal onderdeel uitmaken van de verkoopsstukken.
Verkoop/ontwikkeling	De verkoop van de grond of ontwikkeling van het project waarbij een overeenkomst wordt gesloten met de economisch meest voordelige inschrijver om dit te realiseren.
Opdrachtnemer	De inschrijver die de opdracht gegund heeft gekregen, met wie de verkoop- en ontwikkelovereenkomst wordt gesloten.
Projectgebied	Het perceel / percelen in gemeentelijk eigendom
Voorselectiefase	De eerste fase van de verkoopprocedure waarin de verkopende dienst maximaal 3 gegadigden selecteert op basis van vastgestelde voorselectiecriteria.
Selectiefase	De tweede fase van de verkoopprocedure waarin de verkopende dienst de beste inschrijving selecteert op basis van vastgestelde selectiecriteria.
UEA	Uniform Europees Verkoopdocument: de eigen verklaring als bedoeld in artikel 2.84 van de Aanbestedingswet 2012.

## 1.5 Opbouw voorselectieleidraad

Deze voorselectieleidraad is als volgt opgebouwd:

- hoofdstuk 1: algemene informatie leidraad en verkopende dienst;
- hoofdstuk 2: omschrijving van de opdracht;
- hoofdstuk 3: procedurele voorschriften;
- hoofdstuk 4: verkoopprocedure;

- hoofdstuk 5: voorselectiefase;
- hoofdstuk 6: vooruitblik selectiefase.

## 2 Project ontwikkellocatie Victoriapark

In dit hoofdstuk wordt de voorliggende opgave en vraagstelling van de gemeente Brunssum voor de ontwikkelingslocatie Victoriapark nader toegelicht.

### 2.1 Aard en omschrijving van de opdracht

#### 2.1.1 Inleiding

De ontwikkelingslocatie Victoriapark is het meest omvangrijke project van het in september 2020 vastgestelde uitvoeringsprogramma van de Centrumvisie (Centrum Brunssum 2020-2026). Centraal in deze visie staat het werken aan een toekomstbestendig centrum waarbij verjongen, verduurzamen en internationaliseren als kernwaarden gelden. In samenwerking met 'de markt' wil de gemeente met de functies Wonen, Diensten en Ontmoeten hier de komende jaren invulling aan geven. De gemeente wenst deze locatie te verkopen met het oog op herontwikkeling volgens de uitgangspunten en randvoorwaarden volgens de Centrumvisie Brunssum.

Het project Victoriapark betreft een majeure ontwikkeling in het kader van woningbouw, waarbij minimaal 60 nieuwe woningen en een commerciële plint in het centrumgebied worden gerealiseerd. Kenmerkend voor het plan is een significante toevoeging openbaar groen (+/- 6.500 vierkante meter) in het centrumgebied. In voorbereiding hierop heeft de gemeente dit voorjaar en deze zomer al een groot winkeloppervlak aan de Kerkstraat gesloopt. Deze ontwikkeling voorziet ook een grote teruggang van aantal m<sup>2</sup> winkels in het gebied. De ontwikkeling van het Victoriapark staat symbool voor alle functies en waarden uit het centrumplan en is in het bijzonder gericht op ontmoetingen en actieve ontspanning (wandelen, kunst en spelen). Met deze ontwikkeling beoogt de gemeente een transformatie van een gebied met momenteel weinig ruimtelijke, economische en maatschappelijke kwaliteit naar een gebied dat deze functies ruimschoots invult.

#### 2.1.1 Locatie

De totale ontwikkellocatie (Stap 1, 2 en 3) ligt in het centrum van Brunssum en is aan de oostelijke zijde begrensd door de Kerkstraat, aan de westzijde door de gebouwen aan het Kouterveld (Y-staete 2 en 3) en sluit aan de zuidwestkant aan op het Jan Akkermansplein nabij de Albert Heijn. In onderstaande figuren is de locatie nader aangeduid.



Figuur 1 locatie Victoriapark

Het projectgebied voor de Stappen 1, 2 en 3 is afgebakend in de bijlage 9. De totale grootte van de bebouwing en deels gesloopte omgeving en de parkeerplaats met een grootte van 11.000 m<sup>2</sup> (totale projectgebied). Stap 1 omvat ca. 3.600 m<sup>2</sup> (exclusief de toegang richting Koutenveld).

Een aandachtspunt voor het projectgebied is het aanwezige hoogteverschil van ongeveer 4 meter, tussen de tijdelijke parkeerplaats (ter hoogte van Kruidvat en AH) en de Kerkstraat(lager gelegen). Dit betreft de parkeerplaats aan de zijkant en achterzijde van de Albert Heijn (toekomstig park) en de Kerkstraat. Tevens is er een hoogteverschil aanwezig tussen het meest noordelijke deel en zuidelijke deel van de Kerkstraat van circa 1 meter op wegniveau gezien.

### 2.1.2 Vraagstelling

Op 21 maart 2023 heeft de gemeenteraad besloten voor de ontwikkeling Victoriapark te gaan zoeken naar een partij die tot realisatie van deze opgave komt. Daarin is de ontwikkeling in “fases/stappen” genoemd. De totale omvang van de opgave Victoriapark betreft:

- de bouw van 82 appartementen verdeeld over drie Stappen
- de bouw van commerciële ruimtes verdeeld over twee stappen (Stap 1 en Stap 2). Binnen Stap 3 is geen detailhandel voorzien. Hier zijn wel kantoor- en publieksverzorgende ruimten mogelijk.
- de bouw van een paviljoen/horecafaciliteit “De Ontmoeting” in het park binnen Stap 1
- de benodigde parkeervoorzieningen bij deze bebouwing
- de aanleg van een parkomgeving op de parkeervoorziening met twee toegangen tot deze omgeving vanuit de Kerkstraat

De gemeente zoekt hiervoor een ontwikkelaar om in een passend tempo, met de juiste kwaliteit en met een beperkte inzet van haar eigen apparaat de ontwikkeling uit te gaan voeren. De gemeente wenst minimaal betrokken te zijn, omdat:

- dat plannen voor woningbouw aan wijzigingen onderhevig zijn als gevolg van een andere marktvrage/bouwbehoefte
- zij medebepalend en besluitvormend de kwaliteit en de samenhang van de verschillende deelplannen in het oog wil houden
- de gemeente subsidies en bijdrages ontvangt en inbrengt voor de ontwikkeling van deze locatie
- de gemeente gezien de aard en de omvang een bijdrage wenst te doen in de ontwikkeling van de openbare ruimte in combinatie met hier onder liggend ondergronds parkeren
- de gemeente na aanleg de parkomgeving in beheer en onderhoud krijgt
- uit de grondverwerving mogelijk afspraken komen die een plek in de ontwikkeling moeten krijgen

Verdeeld over de benoemde “Stappen” is de vraagstelling als volgt uitgesplitst:

Stap 1 (zie figuur 1):

- Kom tot de ontwikkeling van 26 appartementen en 5 commerciële ruimtes.
- Kom tot een de aanleg van een parkeerkelder om te voorzien in de parkeerbehoefte ten behoeve van de eigenaren van de 26 te realiseren appartementen en de commerciële ruimtes in deze Stap
- Komt tot de aanleg van het openbare park Stadstuin op de gerealiseerde delen van de parkeerkelder
- De gemeente heeft hiervoor de grondpositie al verworven
- Kom tot de ontwikkeling van een horecavoorziening (paviljoen) binnen het park.

Stap 2 (zie figuur 1):

- Kom tot de ontwikkeling van 26 appartementen en 4 commerciële ruimte, zodra de finale onderhandeling over de grondpositie voor deze locatie is afgerond
- Kom tot een uitbreiding van de volgens STAP 1 te realiseren parkeerkelder ten behoeve van de parkeerbehoefte van de eigenaren van de 26 appartementen én de 30 appartementen in respectievelijk Stap 2 en 3
- Kom tot de aanleg van een park op de nog te realiseren delen van de parkeerkelder
- Er dient rekening gehouden te worden met Erfdienstbaarheid over het terrein in Stap 2.

Stap 3 (zie figuur 2):

- Kom tot de ontwikkeling van 30 appartementen, zodra gemeente de grondpositie voor deze locatie heft verworven

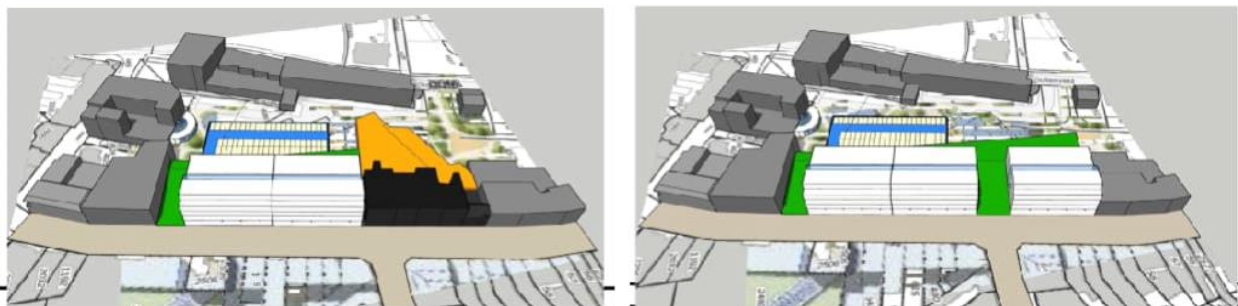
Voor alle te nemen Stappen geldt daarbij:

- Zorg dat de ontwikkeling in de pas loopt met de deadlines van de (subsidie-)afspraken
- Zorg dat een bijdrage van de gemeente in de pas loopt met de gerealiseerde Stappen

In de hiernavolgende figuren zijn de Stappen 1,2 en 3 van de ontwikkeling als witte blokken weergegeven met aan de onderzijde de Kerkstraat. Het parkeren voor de bewoners en bezoekers is aan de achterzijde, binnen het middenterrein geprojecteerd. Daarnaast is ter linker zijde als verfraaiing en versterking van het aan te leggen park een aanbouw aangeduid paviljoen/horeca faciliteit.



*Figuur 2 Stap 1 Appartementencomplex incl. parkeergarage deel 1*



*Figuur 3 Stap 2 Tweede appartementencomplex met parkeergarage deel 2 en Stap 3 Derde appartementencomplex*

### 2.1.3 Stedebouwkundige opgave

Het Victoriapark is één van de belangrijkste opgaves van de gemeente om de transitie van het centrum vorm te geven en de ondernemers en bewoners van de stad het gevoel te geven dat een nieuwe weg is ingeslagen. Om het plan te realiseren is een ruime doorbraak gemaakt in de wand van de Kerkstraat door de sloop van een aantal winkels (Stap 1) en is nog een tweede doorbraak beoogd (tussen Stap 2 en 3). Door de aanleg van de Stadstuin in het middengebied wordt een verbinding gemaakt tussen het plein voor de Albert Heijn en de Kerkstraat. Het geeft ook de mogelijkheid de huidige achterzijde van panden aan de Kerkstraat een nieuwe voorkant te geven. Hiermee wordt de ontwikkeling nog meer onderdeel van het centrum van Brunssum. Vanwege het te overbruggen hoogteverschil worden de doorsteken vanuit de Kerkstraat naar het Victoriapark vormgegeven met trappen en geïntegreerde hellingbanen. Het maakt het ook mogelijk om een parkeerkelder aan te leggen en hierop de Stadstuin te ontwikkelen.

De precieze uitwerking van het bouwprogramma van appartementen en commerciële ruimtes en de openbare ruimte dient door de ontwikkelende partijen te worden uitgewerkt.

Gezien de representatieve ligging kunnen hier naar appartementen in de middenhuur en middenkoopsfeer komen omdat dit segment past bij de kwaliteiten van de locatie en omgeving en tevens beperkt aanwezig is binnen het centrum van Brunssum.

Het staat de ontwikkelende partij in beginsel vrij om het bouwprogramma op een creatieve wijze in te vullen, vooropgesteld dat dit past binnen de gestelde kaders. De gemeente streeft naar een hoogwaardige kwaliteit op deze centrale plek en toplocatie in Brunssum. Diversiteit in programma en uitstraling draagt hieraan bij.

De ontwikkellocatie die middels deze leidraad wordt verkocht, bestaat in eerste instantie uit het meest zuidelijke woningbouwdeel met parkeerkelder en Stadstuin en horecavoorziening aan de Kerkstraat (Stap 1). Optioneel kan het tweede perceel, het middelste woningbouwdeel met het resterende deel van de parkeergarage (Stap 2) worden ontwikkeld. Tot slot kan ook het laatste deel van deze ontwikkeling, het meest noordelijke woningbouwdeel (Stap 3) toegevoegd worden aan de opdracht. Een andere optie is om de aanleg van een horecagelegenheid binnen het gebied van Stap 1 (de Ontmoeting; in Figuur 1 aan de linker deze van de Stadstuin) aan de scope van het plan toe te voegen.

De beleving van de gebouwde omgeving in de Kerkstraat zal afwijkend mogen/moeten zijn van de beeldkwaliteit aan de zijde van het Victoriapark. De totale bouwmassa zal een tweezijdige oriëntering moeten hebben met zowel een voorzijde naar de Kerkstraat als naar de Stadstuin:

- De Kerkstraat kent een bepaalde historisch gegroeide kleinschaligheid/fijnkorreligheid die het winkelgebied een bepaalde "intimiteit" geeft. Deze karakteristieke bebouwingsstructuur dient zoveel mogelijk behouden te blijven. Dit betekent dat er in de nieuwe gevelbeelden een verscheidenheid in vormstijlen en diversiteit in materialisatie tot uitdrukking moeten komen. In de Kerkstraat zal een meer stenige, stedelijke uitstraling aanwezig zijn, hoewel stedelijke groene elementen en gevelvergroening zeker gewaardeerd worden. Aan deze zijde zal een levendig verblijfsklimaat kenmerkend zijn voor dit gebied, hetgeen bereikt moet worden door de realisering van meerdere commerciële functies (detailhandel, horeca en dienstverlening etc.) op de begane grond. Woonfuncties dienen vooral op de bovenverdiepingen gerealiseerd te worden.

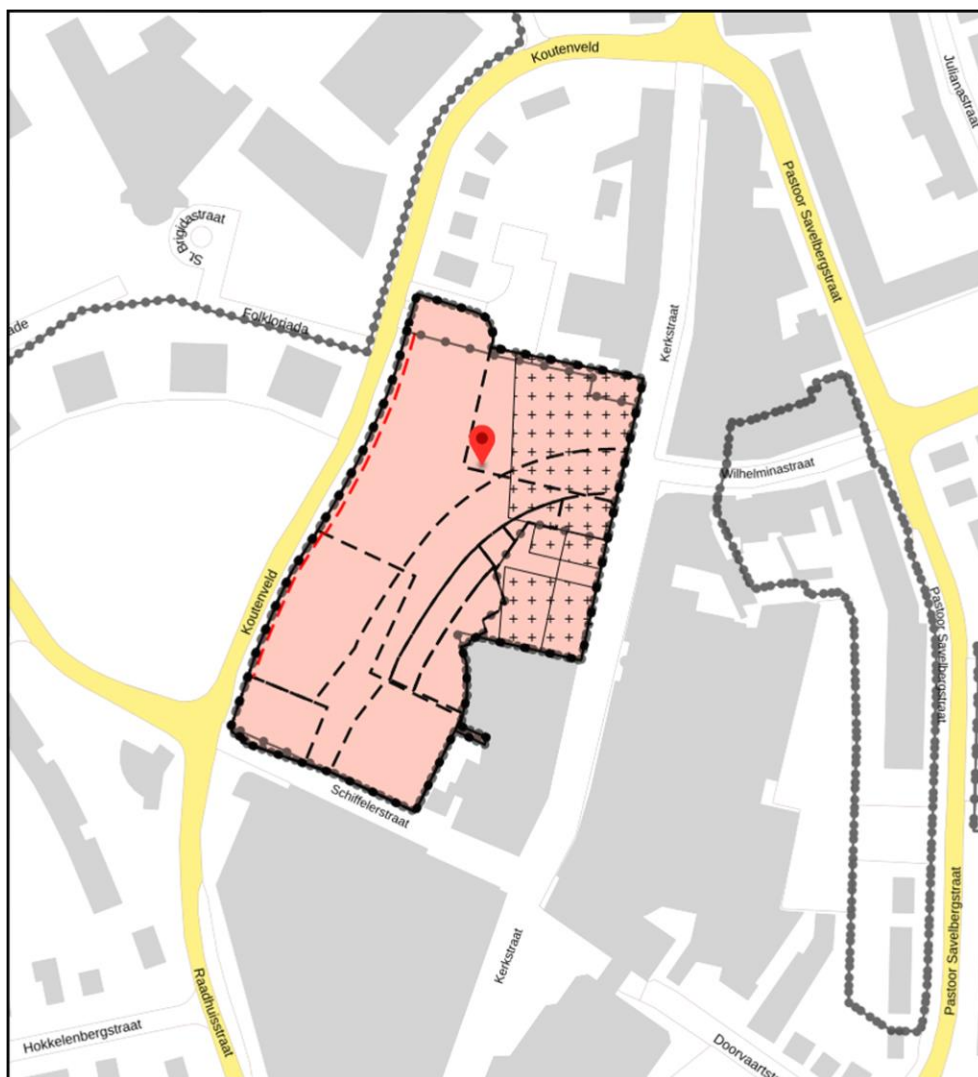
In Bijlage 8 zijn de beeldkwaliteitseisen m.b.t. de stedelijke bouwopgave weergegeven.

- De Stadstuin zal met name een parkachtig verblijfsklimaat moeten krijgen, waarbij een transformatie van een besloten, rommelig achterterrein naar een aantrekkelijk uitnodigend verblijfs- en woongebied voorop staat met een ontmoetingsfunctie voor alle leeftijdsgroepen. De centrumbezoeker moet zich aangetrokken voelen om het gebied in te gaan, waarbij een nieuwe centrumroute door het park essentieel is. Ook een nieuwe horeca/ontmoetingsfunctie zal bijdragen aan de beleving en het verblijfsklimaat in het gebied.
  - Toegangen ("poorten", trappen) naar de Stadstuin dienen duidelijk geaccentueerd te worden en begeleid te worden met aantrekkelijke en uitnodigende gevelbeelden en levendige functies.
  - Nieuwe bebouwing dient goed zichtbaar te zijn en een duidelijke (architectonische) aantrekkingskracht te hebben. Het parkgebied dient zoveel mogelijk met voorkanten van bouwmassa's begeleid te worden. Blinde muren, bergingen en parkeergarages op maaiveldniveau dragen absoluut niet bij aan de gewenste beleving.
  - Toevoeging van bebouwingselementen of andere camouflerende functies (o.a. groene elementen) komen het verblijfsklimaat ten goede, waarbij wel een zo groot mogelijk terrein voor een groene parkachtige inrichting gegarandeerd beschikbaar moet blijven.

In Bijlage 9 zijn ter informatie voor de vervolgfase na deze voorselectie de beeldkwaliteitseisen weergegeven. Aan dit document kunnen vanwege de concept status geen rechten worden verleend.

#### **2.1.4 Ontwikkelruimte buiten bestemmingsplan**

De ontwikkelingen van Stap 1, 2 en 3 passen niet binnen huidige het bestemmingsplan 'Doorsteek Centrum', vastgesteld d.d. 23-04-2013. Om de ontwikkelingen mogelijk te maken, wordt het Ontwerpbestemmingsplan onder het oude regime voor de zomer van 2023 in procedure gebracht. De huidige ontwikkeling is echter gebaseerd op nieuwe ideeën die een andere invulling geven aan dit gebied.



Figuur 4 Plangebied in relatie tot bestemmingsplan 'Doorsteek Centrum' (bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))

Conform het nieuwe (thans nog ontwerp-)bestemmingsplan Victoriapark mogen maximaal 3 tot 5 bouwlagen gerealiseerd worden in aansluiting op het voetgangersgebied en/of de doorsteek op de Kerkstraat. Op de eerste bouwlaag zijn niet-woonfuncties toegestaan en de maximale hoogte van deze bouwlaag bedraagt 6 meter. De woningen op de verdiepingen mogen een maximale hoogte per bouwlaag krijgen van 3,2 meter. Middels een omgevingsvergunning kan afgeweken worden voor verhoging van het maximale aantal toegestane bouwlagen met maximaal 1 bouwlaag, mits de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet wordt aangetast en de afwijking noodzakelijk is uit een oogpunt van een doelmatig en/of efficiënt gebruik van de bebouwing.

Voor de aanleg van een gebouwde parkeervoorziening en een horecavoorziening met terras in het zuidelijk deel van het plan kan door middel van een omgevingsvergunning worden afgeweken van de gebruiksregels in het nieuwe bestemmingsplan.

## 2.2 Scope van de opdracht

De gemeente Brunssum heeft een Centrumvisie Brunssum vastgesteld gericht op het revitaliseren en versterken van het centrum. Het centrum vormt het bruisende Brunssumse hart, waarbij zorg wordt gedragen voor een passend, samenhangend en aantrekkelijk aanbod van voorzieningen. Dit vormt een van de belangrijkste opgaven om te komen tot een duurzame verbetering van de leefbaarheid en vitaliteit van de stad en haar inwoners. Belangrijke ambitie van de gemeente Brunssum is:

*BRUNSSUM IS DÉ WOONSTAD VAN ZUID-LIMBURG  
"Wonen en werken in het groene hart van Limburg"*

Om de Centrumvisie hieraan een bijdrage te laten leveren, zijn er 3 thema's vastgesteld. Deze thema's zijn:

- Internationaliseren: het centrum is een trekpleister voor de internationale community van Brunssum.
- Verduurzamen: het toekomstbestendig maken gericht op een positieve footprint van Brunssum.
- Verjongen: het aantrekkelijk maken voor jonge gezinnen en het gebruik van functies en activiteiten door deze doelgroep.

In de 'Centrumvisie' wordt het de Stadstuin specifiek ingericht met de thema's wandelen, kunst en spelen. Dit uit zich o.a. in groene verblijfs- en ontmoetingsomgeving in een tuinachtige sfeer met mogelijkheden voor horeca, spel, (tijdelijke) activiteiten of kleine evenementen.

Ambities voor de inrichting van de openbare ruimte zijn:

- Zo mogelijk een overgang van Kerkstraat
- Een Stadstuin met een hellingbaan (toegankelijkheid)
- In combinatie met trapelementen.
- Niet te stenig, dus met groenelementen
- Groene gevels met openingen
- Aansluiting op de Parel met leisure functies en op
- routing naar OV-hub

### 2.2.1 Organisatiemodel

De Opdrachtgever heeft het volgende organisatiemodel voor ogen:

Tabel 1: Organisatiemodel

Fase	Wat	Door wie
Ontwikkeling	PvE uitwerken naar ontvankelijke omgevingsvergunning	Ontwikkelaar in samenwerking met gemeente en omgeving / stakeholders
Ontwikkeling	Bestemmingsplanwijziging (indien ontwikkelaar dit wenst)	Gemeente in samenwerking met ontwikkelaar
Koop	Eigendomsoverdracht van gemeentelijke gronden	Ontwikkelaar en gemeente
Verkoop	Verkoop appartementen	Ontwikkelaar
Realisatie	Realiseren van het gebouw met parkeerkelder Inrichten openbare ruimte	Ontwikkelaar

## 2.3 Planning project

Met inachtneming van de genoemde uitgangspunten voor het project en de gewenste opleverdatum wordt vooralsnog uitgegaan van de planning opgenomen in paragraaf 4.2.

## 3 Procedurele voorschriften

In dit hoofdstuk is een beschrijving opgenomen van de algemene geldende voorschriften en de voorschriften specifiek voor dit project.

### 3.1 Algemene aspecten

In deze procedure wordt er met nadruk op gewezen dat de gegadigde zelf verantwoordelijk is voor de volledigheid en juistheid van zijn aanmelding als gegadigde en zijn aanmelding.

Onder aanmelding wordt verstaan : “Het indienen van een verzoek tot deelneming door een gegadigde die wenst deel te nemen aan de verkoopprocedure. Aanmelding geschiedt door het uploaden van de gevraagde stukken op [www.tenderned.nl](http://www.tenderned.nl)”. Zie paragraaf 5.1.1. voor de desbetreffende stukken.

De verkopende dienst is gerechtigd, maar niet verplicht, om gegadigden om aanvulling van hun aanmelding of andere informatie te vragen. De aard van deze aanmelding kan hierdoor niet wijzigen.

### 3.2 Contactpersoon

Alle communicatie betreffende deze verkoop verloopt via de contactpersoon die namens de verkopende dienst optreedt. **Alle communicatie en correspondentie betreffende deze verkoop verloopt via [www.tenderned.nl](http://www.tenderned.nl).**

#### 3.2.1 Contactpersoon verkoop

Projectverantwoordelijke is de heer M. Ohlenforst, projectleider Afdeling ROV (Ruimtelijke Ordening en Vastgoed).

Procedureel contactpersoon is de heer Ronald van Berkel, inkoopadviseur, Inkoopbureau gemeente Brunssum, Correspondentieadres:

Lindeplein 1                      Postbus 250  
6444 AT Brunssum                6440 AG Brunssum  
Telefoon: 045- 5278555 of M 06 – 30496552  
Email: [Ronald.van.berkel@brunssum.nl](mailto:Ronald.van.berkel@brunssum.nl)

Deze contactpersonen zullen het aanbestedingsproces verzorgen en als enig aanspreekpunt fungeren voor de inschrijvers.

Contact met anderen dan de in deze hoofdstuk aangegeven contactpersonen brengt de transparantie van de aanbestedingsprocedure en de gelijkheid van inschrijvers in gevaar.

Om die reden worden inschrijvers die contact zoeken met een ander dan de aangewezen contactpersoon van verdere deelname aan deze aanbestedingsprocedure uitgesloten.

### 3.3 Inlichtingen

Partijen mogen nadere inlichtingen vragen over de verkoopprocedure en overige informatie. Tijdens de voorselectiefase is één nota van inlichtingen voorzien (zie planning voor deadlines en publicatie nota van inlichtingen).

Vragen ten aanzien van deze verkoopprocedure dienen middels [www.tenderned.nl](http://www.tenderned.nl) worden gesteld. Bij iedere vraag dient nadrukkelijk te worden aangegeven op welke paragraaf/ paragrafen van welk document of bijlage de vraag betrekking heeft.

De datum waarop de verkopende dienst de vragen ontvangt, is leidend. Te laat of foutief ingediende vragen worden niet beantwoord. Dit is enkel anders indien verkopende dienst van mening is dat de vraag dermate essentieel is dat deze beantwoording noodzakelijk is voor alle gegadigden.

## 3.4 Algemene bepalingen

### 3.4.1 Geheimhouding/vertrouwelijkheid

De gegadigde neemt strikte vertrouwelijkheid in acht ter zake van alle vertrouwelijke informatie welke hem bekend is of wordt van de verkopende dienst. De informatie welke hem ter beschikking staat, zal hij niet aan derden ter beschikking stellen en aan zijn personeel slechts bekend maken voor zover dit nodig is voor het doen van de aanmelding/ inschrijving. Aanmeldingen/ inschrijvingen worden eigendom van de verkopende dienst en worden conform artikel 2.57 van de Aanbestedingswet 2012 als vertrouwelijk aangemerkt.

### 3.4.2 Rangorde documenten

Bij strijdigheid tussen de inhoud van de voorselectieleidraad en de nota('s) van Inlichtingen, gaat de inhoud van de nota('s) van Inlichtingen voor. Bij strijdigheid tussen de nota's van inlichtingen onderling, gaat de inhoud van de meest recente nota van inlichtingen voor.

### 3.4.3 Kosten aanmelding

De kosten die een gegadigde maakt om zich aan te melden worden niet vergoed door de verkopende dienst. De verkopende dienst vergoedt geen kosten, schade of gederfde winst ter zake het uitbrengen van een aanmelding.

### 3.4.4 Taal aanmelding

De aanmelding met bijbehorende gegevens dient in de Nederlandse taal te zijn opgesteld.

### 3.4.5 Gebruik Uniform Europees Aanbestedingsdocument

Voor de aanmelding dient het Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA) gebruikt te worden. Dit maakt onderdeel uit van de publicatiedocumenten op [www.tenderned.nl](http://www.tenderned.nl) en is als bijlage 1 toegevoegd.

Het Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA) is het Europees standaardformulier dat in Nederland wordt toegepast op aanbestedingen zowel boven als onder de Europese aanbestedingsdrempel. Het UEA is een eigen verklaring over de financiële toestand, de bekwaamheden en de geschiktheid van ondernemingen voor een aanbestedingsprocedure. Inschrijvers hoeven dan niet het volledige bewijsmateriaal bij inschrijving te verstrekken, wat de administratieve lasten verlicht. Dit formulier is zodoende ook uitermate geschikt voor verkoopprojecten.

## 3.5 Aanmelding in Combinatie of met beroep op (een) Derde(n)

Er zijn verschillende manieren om aan te melden voor een Europese verkoop:

- Als zelfstandig gegadigde;
- Als Combinatie of;
- Als Gegadigde met een beroep op (een) Derde(n).

Indien er sprake is van aanmelding door meerdere vennootschappen uit één groepsmaatschappij (concern, holding etc.) mag slechts één vennootschap van de groepsmaatschappij zich aanmelden. Andere vennootschappen van dezelfde groepsmaatschappij kunnen slechts als onderaannemer van of in combinatie met die vennootschap deelnemen aan de verkoop. Een natuurlijk persoon, rechtspersoon en/of vennootschap kan zich slechts eenmaal (hetzij individueel hetzij in combinatie met andere natuurlijke personen, rechtspersonen en vennootschappen) aanmelden. Voor de toepassing van deze bepaling worden in elk geval rechtspersonen en/of vennootschappen die voldoen aan de onderstaande voorwaarden als één rechtspersoon of vennootschap beschouwd:

- Rechtspersonen en/of vennootschappen die aan elkaar zijn gelieerd op een wijze als bedoeld in artikel 2:24a Burgerlijk Wetboek;
- of rechtspersonen en/of vennootschappen die met elkaar zijn verbonden in een groep als bedoeld in artikel 2:24b Burgerlijk Wetboek;
- of rechtspersonen en/of vennootschappen die aan elkaar zijn gelieerd in aan sub 1 of sub 2 vergelijkbare

rechtvormen naar buitenlands recht.

Bij aanmelding in strijd met deze bepalingen, stelt de verkopende dienst de betreffende rechtspersonen en/of vennootschappen in de gelegenheid om aan te tonen met alle middelen die zij daarvoor dienstig achten en ten genoegen van de verkopende dienst, dat hun aanmeldingen en inschrijvingen onafhankelijk van elkaartot stand zijn gekomen. Naar het oordeel van de verkopende dienst is in principe geen sprake van het onafhankelijk tot stand (kunnen) komen van inschrijvingen indien (leden van) de directie of het toezichthoudendorgaan van de betrokken (rechts)personen (al dan niet via tussenliggende rechtspersonen) dezelfde zijn. Indien zij kunnen aantonen dat zij onafhankelijk van elkaar hebben aangemeld en zullen inschrijven, worden beide rechtspersonen en/of vennootschappen toegelaten tot de verdere procedure.

### **3.5.1 Aanmelden als zelfstandig gegadigde**

Ingeval van aanmelding als zelfstandig gegadigde voldoet de gegadigde zelf aan alle gestelde eisen. Deze gegadigde is de enige contractpartij.

Indien gegadigde niet zelfstandig aan de in deze voorselectieleidraad gestelde eisen voldoet, is het mogelijk om in te schrijven in Combinatie of met een beroep op (een) Derde(n). In dat geval geldt het hieronder in 3.5.2 en 3.5.3 bepaalde.

Bij de aanmelding dient van de gegadigde een volledig ingevuld exemplaar van het UEA te worden ingediend.

### **3.5.2 Aanmelding door samenwerkingsverband (Combinatie)**

Aanmelding door een samenwerkingsverband van Ondernemers (Combinatie) is toegestaan. De Combinatie dient gezamenlijk te voldoen aan de geschiktheidseisen ten aanzien van de technische en beroepsbekwaamheid en financiële en economische draagkracht, dan wel afzonderlijk indien dit uitdrukkelijk als zodanig is gevraagd.

Indien ingeschreven wordt in Combinatie gelden de volgende voorwaarden:

- Door de Verkopende Dienst worden geen bijzondere eisen gesteld met betrekking tot de rechtvorm van de Combinatie;
- Ieder lid van de Combinatie is hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen uit de verkoopsprocedure en de overeenkomst;
- De Combinatie benoemt één lid van de Combinatie tot vertegenwoordiger en penvoerder van de Combinatie. Deze persoon dient te worden aangegeven op het UEA bij de vraag "Vermeld de rol van de ondernemer binnen de Combinatie (leider, verantwoordelijk voor specifieke taken enz.);"
- De Combinanten in de Combinatie mogen na Aanmelding niet worden gewijzigd.

Bij de Aanmelding dient van elke Combinant een volledig ingevuld exemplaar van het UEA te worden ingediend. Iedere Combinant dient afzonderlijk de gegevens die specifiek op hem zelf betrekking hebben te overleggen, waarbij iedere Combinant in het UEA dient aan te geven voor welke geschiktheidseisen een beroep wordt gedaan op zijn onderneming.

### **3.5.3 Aanmelden met een beroep op (een) Derde(n)**

Het is toegestaan om een beroep te doen op de financieel economische draagkracht, technische bekwaamheid of beroepsbekwaamheid van (een) Derde(n) om zodoende aan de in deze leidraad gestelde geschiktheidseisen te voldoen.

Indien een gegadigde een beroep op (een) Derde(n) doet (een moedermaatschappij, holding, zustermaatschappij daaronder begrepen), dient dit te worden vermeld in deel IIC van het UEA. Hierbij dient eenieder van de betrokken entiteiten een afzonderlijk UEA in met de informatie die gevraagd wordt in de afdelingen A en B van Deel II en Deel III. Dit UEA moet door de betrokken entiteiten naar behoren worden ingevuld en ondertekend. Zie voor een nadere toelichting hierop deel IIC van het UEA.

Tevens dient de Derde, waarop een beroep wordt gedaan door de gegadigde, ook zelf de UEA in te vullen (afdeling II A en B en Deel III).

Wanneer een beroep wordt gedaan op (een) Derde(n), dient **bij de aanmelding** aangetoond te worden dat bij de uitvoering van de opdracht de gegadigde daadwerkelijk kan beschikken over de middelen/inzet van die Derde(n).

- Wanneer de gegadigde een beroep doet op de financiële en economische draagkracht van (een) Derde(n) dient hiertoe bijlage 2 ingediend te worden;
- Wanneer de gegadigde een beroep doet op de technische bekwaamheid of beroepsbekwaamheid van (een)Derde(n) dient hiertoe bijlage 3 ingediend te worden).

Als een gegadigde een beroep doet op de financieel economische draagkracht of technische bekwaamheid van een zuster of moedermaatschappij, dient eveneens gebruik te worden gemaakt van de beschikkingsverklaring voor Derden (conform bijlage 2).

De Derde(n) op wiens bekwaamheid de gegadigde zich beroept mag/mogen na de aanmelding niet meer worden gewijzigd.

### 3.6 Indienen bewijsstukken

De verkopende dienst beoogt dat alleen die gegadigden die voor de voorselectiefase worden uitgenodigd, de gevraagde bewijsstukken hoeven op te stellen en in te dienen.

Met de aanmelding verklaart de gegadigde dat wordt voldaan aan bepalingen en eisen die worden gesteld. Het volledig invullen en rechtsgeldig ondertekenen van de Uniform Europees Aanbestedingsdocument volstaat hierin.

De verkopende dienst controleert van de gegadigden die hij wil uitnodigen om een inschrijving in te dienen de juistheid van de ingediende Uniform Europees Aanbestedingsdocument door het opvragen van de bewijsstukken. Op eerste verzoek van de verkopende dienst moeten deze bewijsstukken binnen zeven (7) kalenderdagen na dit verzoek aan de verkopende dienst worden overhandigd.

Bewijsstukken mogen reeds bij aanmelding worden bijgevoegd.

In verband met lange wachttijden wordt geadviseerd de gevraagde verklaringen en / of bewijsstukken (voor zover niet voorradig) onmiddellijk (met spoed) aan te vragen!

Indien deze bewijsstukken niet tijdig aangeleverd, niet volledig, onjuist of in strijd met de bepalingen van deze selectieleidraad zijn, kan de betrokken gegadigde niet worden uitgenodigd voor de vervolgpcedure. De verkopende dienst heeft het recht, maar nadrukkelijk niet de verplichting, om de volgende gegadigde die vervolgens plaats drie inneemt uit te nodigen tot de selectiefase en te verzoeken tot overhandiging van de bewijsstukken binnen de termijn van zeven kalenderdagen.

### 3.7 Rechtsverwerking

De voorselectieleidraad met bijbehorende documenten is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid opgesteld. Desondanks kunnen er toch onduidelijkheden/ onvolkomenheden in deze documenten voorkomen. De verkopende dienst verwacht een proactieve houding van de gegadigden die hun belangstelling voor deelname aan de selectiefase kenbaar maken, wat betekent dat de gegadigden eventuele onduidelijkheden/onvolkomenheden in de verkoopsdocumenten zo spoedig mogelijk aan de verkopende dienst moeten melden en wel op een zodanig moment dat deze onduidelijkheden/ onvolkomenheden nog ongedaan kunnen worden gemaakt. Dit betekent dat deze als onderdeel van de nota van inlichtingen voorselectiefase aan de verkopende dienst kenbaar moeten worden gemaakt. Na het verstrijken van de uiterste termijn waarbinnen de aanmeldingen voor de selectiefase moeten zijn ingediend kunnen de gegadigden geen bezwaar meer maken tegen eventuele onduidelijkheden/ onvolkomenheden in de selectieleidraad met bijbehorende documenten. Daardoor verwerken de deelnemers aan de voorselectiefase hun recht om na de voorselectie alsnog bezwaar te maken tegen (de gevolgen van) eventuele schendingen van het (verkoops-) recht, voor zover daarvan sprake zou zijn in de voorselectieleidraad en bijbehorende documenten en worden de deelnemers aan de voorselectiefase geacht onverkort en onvoorwaardelijk met de inhoud van die documenten te hebben ingestemd.

Ingeval een gegadigde wel tijdig melding doet bij de verkopende dienst, maar de verkopende dienst er blijk van geeft niet van mening te zijn dat er sprake is van een onvolkomenheid en/of tegenstrijdigheid althans de verkopende dienst terzake geen aanpassingen respectievelijk wijzigingen verricht, is de gegadigde verplicht, uiterlijk 5 dagen voor sluitingsdatum van de aanmelding actie (door middel van een kort geding) te ondernemen op straffe van (wederom) verval van recht om over deze (eventuele) tegenstrijdigheid en/of onvolkomenheid (na inschrijving) in rechte te klagen.

De verkopende dienst is op geen enkele wijze aansprakelijk voor de gevolgen van eventuele onduidelijkheden/ onvolkomenheden in de selectieleidraad met bijbehorende documenten.

### 3.8 Rechtsmiddel

De verkopende dienst zal de gegadigden die zich hebben aangemeld voor de voorselectiefase gelijktijdig informeren over de uitkomsten van deze voorselectiefase. De gegadigden die niet worden uitgenodigd tot het doen van een inschrijving worden op de hoogte gesteld van de gemaakte voorselectie.

De gegadigden die na de voorselectie niet worden uitgenodigd tot het doen van een inschrijving zullen in de gelegenheid worden gesteld om binnen zeven (7) kalenderdagen na dagtekening van de brief waarin mededeling wordt gedaan van de uitkomsten van de voorselectiefase een kort geding aanhangig te maken bij de bevoegde rechter. De bevoegde rechter is de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Maastricht. Indien de afgewezen gegadigden niet tijdig of niet correct een kort geding aanhangig maken dan worden zij geacht uitdrukkelijk afstand te hebben gedaan van hun recht om de rechtmatigheid van de gemaakte voorselectie en/of de gevoerde voorselectieprocedure door de rechter te laten toetsen en zijn zij niet-ontvankelijk in hun vorderingen indien zij alsnog een kort geding aanhangig maken.

De gegadigde die een kort geding aanhangig maakt dient de Rechtbank te vragen de mondelinge behandeling van het kort geding zo spoedig mogelijk te laten plaatsvinden. De verkopende dienst verzoekt in dat geval hen op de hoogte te stellen van het bezwaar door het toezenden van de conceptstukken inzake het kort geding.

### 3.9 Mogelijke onduidelijkheden en tegenstrijdigheden

Deze voorselectieleidraad met bijbehorende documenten is met grote zorg samengesteld. Indien gegadigde meent dat dit document (c.q. de voorselectieleidraad) onduidelijkheden en/of tegenstrijdigheden bevat dan wel wijze van beoordelen onduidelijk of ongeoorloofd is, dan wel dit document geheel of ten dele strijdig zou zijn met het recht dan wel aanbestedingsbeginselen, dan dient de gegadigde hierover een vraag te stellen in de nota van inlichtingen dan wel dit uiterlijk vijf (5) kalenderdagen na verzending van de nota van inlichtingen schriftelijk en gemotiveerd aan de verkopende dienst uiteen te zetten, bij gebreke waarvan ieder recht om tegen dit document te ageren vervalft.

## 4 Verkoopprocedure

In dit hoofdstuk is een beschrijving van de organisatie en planning van de verkoopprocedure opgenomen.

### 4.1 Procedure aanmelding als gegadigde

Het doel van de eerste fase van de verkoop is te komen tot de selectie van maximaal drie gegadigden die worden uitgenodigd voor de selectiefase. De verkopende dienst beoordeelt de verzoeken tot deelneming (= aanmelding) en de inschrijvingen op een objectieve, non-discriminatoire en transparante wijze. De ontvangen verzoeken tot deelneming worden beoordeeld op uitsluitingsgronden, geschiktheidseisen en selectiecriteria (zie hoofdstuk 5).

Bij de toets op de voorselectiecriteria brengt de verkopende dienst een rangorde aan tussen de gegadigden. Alleen de drie hoogst scorende gegadigden worden door de verkopende dienst geselecteerd. Indien één van deze drie gegadigden om één of andere reden afvalt, dan behoudt verkopende dienst zich het recht voor de eerstvolgende in de rangorde uit te nodigen voor deelneming. Of verkopende dienst van deze mogelijkheid gebruik maakt, is onder meer afhankelijk van het tijdstip waarop dit gebeurt en of dit geen gevolgen heeft voor de planning, zulks ter beoordeling aan de verkopende dienst.

#### 4.1.1 Werkwijze beoordeling Gegadigden

Bij de beoordeling van de gegadigden wordt de volgende werkwijze gehanteerd.

##### 4.1.1.1 Toetsing aan uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen

Alle aanmeldingen worden allereerst getoetst aan de uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen. Gegadigden waarop de uitsluitingsgronden van toepassing zijn en/of die niet voldoen aan de geschiktheidseisen worden uitgesloten van verdere deelname aan de verkoop.

##### 4.1.1.2 Toetsing aan selectiecriteria

Slechts de gegadigden die niet zijn uitgesloten op basis van de toetsing van de uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen worden beoordeeld op de selectiecriteria. Dit laatste geschiedt door het toekennen van punten overeenkomstig de selectiematrix (§ 5.4). De toegekende punten bepalen de rangorde tussen de gegadigden. De drie gegadigden met de hoogste rangorde worden uitgenodigd tot het doen van een bod/inschrijving.

##### 4.1.1.3 Loting bij gelijke beoordeling

Indien de eerste drie plaatsen worden ingenomen door meer dan drie gegadigden, doordat er na toetsing aan de selectiecriteria gegadigden zijn met een gelijke score, wordt tussen de gegadigden met een gelijke score (die met elkaar minimaal plaats 3 en 4 innemen) bij een notaris geloot om de tussen hen geldende hoogste rangorde. De verliezer van deze loting, alsmede alle andere gegadigden met een lagere rangorde dan deze verliezer, dalen allen één plaats in rangorde. Loting op deze wijze vindt plaats zo vaak als nodig is om te bereiken dat de eerste drie plaatsen worden ingenomen door drie gegadigden met ongelijke rangorde.

##### 4.1.1.4 Bekendmaking uitslag selectiefase

De gegadigden die worden uitgenodigd voor het indienen van een bod/inschrijving op basis van de voorselectieleidraad krijgen een bericht van het voornemen van selectie. De afgewezen gegadigden ontvangen gelijktijdig een gemotiveerde afwijzing.

#### 4.1.2 Voorselectiecommissie

De voorselectiecommissie van de verkopende dienst bestaat uit vertegenwoordigers van de gemeente en wordt ondersteund door een inkoopadviseur.

De voorselectiecommissie bestaat uit de volgende functionarissen:

- Projectmanager Gemeente Brunssum (voorzitter)
- Stedenbouwkundige
- Beleidsmedewerker duurzaamheid
- Civieltechnisch medewerker
- Omgevingsmanager

De inkoopadviseur begeleidt het verkoopproces, beoordeelt niet mee. De voorselectiecommissie beoordeelt de aanvragen en beslist (in consensus) over de definitieve selectie. De leden van de commissie kunnen zich laten vervangen door personen waarbij in dat geval gestreefd wordt naar vervanger(s) met gelijkwaardige kennis en ervaring.

## 4.2 Planning verkoopprocedure

De volgende planning wordt voorzien voor de verkoop van de opdracht. Bij de planning is ervan uitgegaan dat alle informatie van de verkopende dienst digitaal wordt aangeboden.

Tabel 3: planning

VOORSELECTIEFASE		datum / tijdstip
1	Publicatie aankondiging aanbesteding	15 augustus
2	Uiterste datum en tijdstip: binnenkomst vragen ten behoeve van de Nota van Inlichtingen Voorselectiefase	<b>4 september 17.00 uur</b>
3	Publicatie Nota van Inlichtingen Voorselectiefase	8 september
4	Uiterste datum en tijdstip: Indienen aanvraag als gegadigde	<b>28 september 11.00 uur</b>
5	Bekendmaken voornemen uitnodiging/afwijzen tot inschrijving en bij uitnodiging verzoek tot indienen bewijsstukken	9 oktober
6	Stand still periode	20 dagen na bekendmaking voornemen
7	Definitieve voorselectie / afwijzing	31 oktober
SELECTIEFASE (planning indicatief)		
8	Verzenden uitnodiging tot inschrijving	6 november
9	Dialogo gesprek	30 november
9	Uiterste datum en tijdstip: binnenkomst vragen ten behoeve van de nota van Inlichtingen selectiefase	<b>8 december 11.00 uur</b>
10	Verzenden laatste nota van inlichtingen selectiefase	15 december 2023
11	Uiterste datum en tijdstip: indienen inschrijving	<b>26 januari 2024 11.00 uur</b>
12	Presentatie en interview	13 februari
13	Verzenden selectiebeslissing	23 februari
14	Uiterste datum bezwaar	<b>8 maart 2024 11.00 uur</b>
15	Definitieve selectie/afwijzing	15 maart

U kunt geen rechten ontlenen aan bovenstaande planning. De vet gedrukte datum zijn fatale datums.

## 5 Voorselectiefase

In dit hoofdstuk zijn de uitsluitingsgronden, geschiktheidseisen en selectiecriteria beschreven. Aan de hand van deze criteria wordt bepaald in hoeverre de gegadigde naar de mening van de verkopende dienst geschikt is om de betreffende werkzaamheden uit te voeren. Deze criteria hebben betrekking op de aanmelding van de gegadigden.

### 5.1 Indiening aanmelding als gegadigde

Aan de gegadigden wordt gevraagd aan te melden overeenkomstig deze voorselectieleidraad.

#### 5.1.1 Wijze van aanmelding, documenten in te dienen voor de aanmelding

De volgende documenten dienen gelijktijdig aangereikt te worden voor de aanmelding:

- Het Uniform Europees Aanbestedingsdocument ([bijlage 1](#));
- Een uittreksel uit het handelsregister, dat op het tijdstip van het indienen van het verzoek tot deelneming niet ouder is dan 6 maanden (inzake art. 3.13.9 sub a ARW2016) op basis waarvan kan worden gecontroleerd of de aanmelding rechtsgeldig is ondertekend.
- Kerncompetenties, bijlage 6;
- Voorselectiecriteria, bijlage 7.

Indien van toepassing dienen ook de volgende documenten aangereikt te worden :

- Verklaring op beroep derde(n) financieel en/of technisch. Bijlage 2/3;
- Verklaring Volmacht. Bijlage 4;
- Format bankverklaring. Bijlage 5.

Verder dienen de gevraagde documenten als volgt te worden aangeleverd.

- rechtsgeldig ondertekend;
- PDF-bestand;
- via [www.tenderned.nl](http://www.tenderned.nl).

De uiterste inleverdatum van de aanmelding van deze verkoop, is vastgesteld op in week 39 , vóór 12.00 uur (Nederlandse tijd). De verkoopprocedure wordt digitaal uitgevoerd via [www.tenderned.nl](http://www.tenderned.nl).

Datum en tijdstip dienen als een fatale termijn te worden beschouwd. Het risico van indienen via [www.tenderned.nl](http://www.tenderned.nl) is geheel voor rekening en risico van de gegadigde. Aanmeldingen die niet volgens de beschreven procedure in het bezit zijn van de verkopende dienst worden van de beoordeling uitgesloten.

#### 5.1.2 Uniform Europees Aanbestedingsdocument

Elke gegadigde dient het Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA) in te vullen. Deze is als [bijlage 1](#) gevoegd bij deze voorselectieleidraad.

Dit document is welliswaar opgesteld ten behoeve van aanbestedingen maar kan in onderhavige verkoopprocedures ook gebruikt worden.

Principe van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument is dat in eerste aanleg niet om bewijsstukken wordt gevraagd, maar wordt gevraagd de gegadigden te laten verklaren of de uitsluitingsgronden op hem van toepassing zijn en of voldaan wordt aan de geschiktheidseisen (artikel 3.22.2 en 3.22.4 ARW2016). Overige bewijsstukken komen pas aan bod als er sprake is van een voornemen om een gegadigde voor inschrijving uit te nodigen (zie artikel 3.22.5 ARW 2016).

Gegadigden kunnen van de procedure worden uitgesloten of worden vervolgd, indien zij zich in ernstige mate schuldig hebben gemaakt aan valse verklaringen bij het invullen van het UEA, indien zij informatie hebben

achtergehouden of indien zij niet in staat zijn de ondersteunende documenten te verstrekken.

#### 5.1.2.1 Verklaring derde/derden

Indien de gegadigde in de UEA heeft aangegeven dat hij zich, om te kunnen voldoen aan de voorselectiecriteria, beroept op een derde/derden, moeten de derde/derden verklaren dat bij de uitvoering van het werk daadwerkelijk over de noodzakelijke financiële en/of technische middelen van die derde/derden kan worden beschikt. Daartoe moet bij de aanmelding een volledig ingevulde verklaring derde/derden, conform [bijlage 2 en 3](#), worden toegevoegd bij de aanmelding.

#### 5.1.2.2 Verklaring volmacht

Indien van toepassing kan een functionaris van de gegadigde een volmacht verlenen door het invullen van [bijlage 4](#): 'Verklaring volmacht'. Deze volmacht dient alleen ingevuld, ondertekend en aan verkopende partij verstrekt te worden als het verzoek tot deelname ondertekend is door een andere functionaris dan de functionaris die vermeld staat op het bewijs van inschrijving in het beroeps-/handelsregister. In geval van aanmelding als gegadigde middels hoofd-/onderaannemer constructie of in combinatie dienen inschrijver, onderaannemers en alle combinanten deze verklaring in te vullen, te ondertekenen en in te dienen.

## 5.2 Uitsluitingsgronden

In deze paragraaf worden de uitsluitingsgronden beschreven en aangegeven hoe gegadigden kunnen aantonen dat deze niet op hen van toepassing zijn.

### 5.2.1 Verplichte en facultatieve uitsluitingsgronden

De verplichte uitsluitingsgronden zijn vanzelfsprekend van toepassing.

Facultatieve uitsluitingsgronden worden toegepast daar zij relevant zijn voor de betreffende verkoop. Het betreft een project met aanzienlijk financieel en maatschappelijk belang dat ook gedurende een ruime periode een grote inspanning en investering van de te contracteren onderneming vergt.

### 5.2.2 Uniform Europees Aanbestedingsdocument

De gegadigde dient in het Uniform Europees Aanbestedingsdocument te verklaren dat:

- de verplichte uitsluitingsgronden als daarin genoemd niet op de gegadigde van toepassing zijn;
- de facultatieve uitsluitingsgronden als daarin aangekruist en in deze voorselectieleidraad zijn beschreven niet op de gegadigde van toepassing zijn.

### 5.2.3 Bewijsstukken uitsluitingsgronden

Alvorens de gegadigde tot inschrijving uit te nodigen dient deze de volgende bewijsstukken overlegd te hebben:

- Een gedragsverklaring aanbesteden, die op het tijdstip van indienen van het verzoek tot deelneming niet ouder is dan 2 jaar, voor zover het een onherroepelijke beschikking wegens overtreding van mededingingsregels betreft (inzake art. 3.13.9 sub b ARW2016);
- Een Verklaring betalingsgedrag nakoming fiscale verplichtingen van de belastingdienst die op het tijdstip van het indienen van het verzoek tot deelneming niet ouder is dan 6 maanden (inzake art. 3.13.9 sub c ARW2016).

## 5.3 Geschiktheidseisen

Geschiktheidseisen zijn eisen waaraan een gegadigde moet voldoen om voor de desbetreffende verkoop in aanmerking te komen. Zij bepalen of de gegadigde geschikt, dan wel ongeschikt, is. Indien de gegadigde niet voldoet aan de geschiktheidseisen wordt hij uitgesloten van verdere deelneming aan de procedure. Indien in het Uniform Europees Aanbestedingsdocument een motivering wordt gegeven waarom de gegadigde niet voldoet, is de geschiktheid ter beoordeling van de voorselectiecommissie.

De geschiktheidseisen moeten op grond van de Gids Proportionaliteit verband houden met de daadwerkelijke risico's die de opdracht met zich meebrengt, of terug te voeren zijn op de gewenste competenties. Relevante bepalingen in deze zijn artikel 2.91 AW2012 en voorschrift 3.5b van de Gids Proportionaliteit. De onderstaande geschiktheidseisen zijn gerelateerd aan de inhoud en complexiteit van de opdracht en voldoen ook voor het overige aan de in deze paragraaf genoemde bepalingen.

### **5.3.1 Financiële en economische draagkracht**

Gegadigde dient voor het werk te beschikken over een bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering. De verzekering bevat minimaal een verzekerd bedrag van € 5.000.000,- per aanspraak tot een totaal van tenminste twee maal dit bedrag per verzekeringsjaar. Het eigen risico van opdrachtnemer bedraagt voor de bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering maximaal € 10.000,- per aanspraak.

De door gegadigde te sluiten verzekering biedt primaire dekking voor de uit deze overeenkomst volgende aansprakelijkheid. De verzekering wordt aangegaan met een verzekeraar die voldoet aan de redelijkerwijs te stellen eisen van solvabiliteit. De verzekering dekt mede de burgerrechtelijke aansprakelijkheid voor handelingen en nalatigheden van personen die onder verantwoordelijkheid van opdrachtnemer werkzaam zijn. Gegadigde zal het verzekerde bedrag en polisvoorwaarden gedurende de looptijd van deze overeenkomst niet ten nadele van opdrachtgever wijzigen.

Bij voornemen om de gegadigde tot inschrijving uit te nodigen dient de gegadigde de volgende bewijsstukken te overleggen:

- Een kopie van de polis van de bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering van de gegadigde geldig op het moment van aanmelden.

Indien gegadigde op dat moment nog niet beschikt over een dergelijke verzekering dan dient de gegadigde tenminste een schriftelijke verklaring in te dienen, waarin de verzekeraar aangeeft bereid te zijn de gevraagde verzekering af te sluiten indien de opdracht aan de gegadigde wordt gegund.

#### **5.3.1.1 CAR-verzekering**

Ten aanzien van de uitvoering dient door de gegadigde een bij het werk passende CAR-verzekering te worden afgesloten.

### **5.3.2 Technische bekwaamheid en beroepsbevoegdheid**

De verkopende dienst heeft voor het toetsen van de technische bekwaamheid kerncompetenties bepaald die overeenkomen met de gewenste ervaring op essentiële punten van de opdracht. Gegadigde dient door middel van kerncompetenties in referentieprojecten zijn soortgelijke technische en beroepsbekwaamheid aan te tonen. De verkopende dienst vraagt hiertoe één (1) referentie per kerncompetentie op te geven.

Gegadigde kan zich beroepen op een referentie van een combinatie waarin gegadigde als combinant heeft deelgenomen, voor zover het werkzaamheden betreft die hij daadwerkelijk en concreet zelf heeft uitgevoerd. Een gegadigde verwerft daadwerkelijk ervaring, niet louter door lid te zijn van een combinatie van ondernemingen, ongeacht zijn bijdrage daaraan, maar alleen door rechtstreeks deel te nemen aan de uitvoering van de betreffende werkzaamheden. Dit betekent dat een gegadigde met betrekking tot de voor onderhavige opdracht vereiste ervaring geen beroep mag doen op de door de overige leden van de combinatie van ondernemingen verrichte prestatie waaraan hij niet daadwerkelijk en concreet heeft deelgenomen bij de uitvoering van deze opdracht.

- Referenties die aangeleverd worden om te voldoen aan een kerncompetentie mogen niet uit meerdere/afzonderlijke opdrachten bestaan, maar moeten bestaan uit (één) 1 opdracht.
- De over te leggen referentie dient werkzaamheden te betreffen waarvoor de gegadigde zelf qua uitvoeringverantwoordelijk is geweest. In geval van uitvoering in combinatie, mag alleen het eigen aandeel worden opgevoerd.

- Referenties dienen verband te houden met aard, omvang en doel van de opdracht (artikel 3.16.2, onder a.,sub 1, ARW2016).

De referentie dient aantoonbaar overeenkomstig de gestelde eisen, tijdig, op een vakkundige en regelmatige wijze en tot volle tevredenheid van de opdrachtgever te zijn opgeleverd. De referentie dient 1 januari 2019 of later te zijn opgeleverd. Bij twijfel of de referentie binnen deze termijn valt, dient dit door de gegadigde te worden onderbouwd door het overleggen van het eerste proces verbaal van oplevering van betreffende referentie.

- De verkopende dienst behoudt zich het recht voor om zonder tussenkomst van gegadigde contact op tenemen met de contactpersoon van de door gegadigde overgelegde referentieprojecten om de 'eigen verklaringen' op juistheid en volledigheid te toetsen en te verifiëren dat wordt voldaan aan de gestelde eisen. In geval van het niet voldoen aan de gestelde eisen, moet verkopende dienst besluiten de aanmelding van verdere deelname aan de verkoopprocedure uit te sluiten.
- Het is toegestaan om hetzelfde referentieproject te gebruiken voor het aantonen van meerdere (of alle) gevraagde kerncompetenties.

Voor het indienen van de kerncompetentie wordt gebruik gemaakt van het format als opgenomen in bijlage 6. Per referentie wordt een korte toelichting gegeven waarom deze referentie wordt gebruikt voor de kerncompetentie. Bij de referentie dient de contactpersoon en contactgegevens van de opdrachtgever te worden opgegeven.

Kerncompetenties :

Competentie	Vereiste ervaring
KC1	Ervaring met het bouwkundig en architectonisch ontwerpen van nieuwbouw van een appartementencomplex met minimaal 3 bouwlagen en minimaal 20 appartementen in het hogere segment (vanaf € 250.000 VON).
KC2	Ervaring met het ontwerpen en bouwen van een parkeerkelder in een binnenstedelijke omgeving van minimaal 1.000 m <sup>2</sup> BVO.
KC3	Ervaring als bouwkundig aannemer met het realiseren van een appartementencomplex met minimaal 3 bouwlagen en minimaal 1.500 m <sup>2</sup> BVO.

### 5.3.3 Overige geschiktheidseisen

#### 5.3.3.1 Kwaliteitsborging

De gegadigde dient gecertificeerd te zijn volgens ISO-9001, dan wel kan het werk uitvoeren op grond van een kwaliteitsplan op het niveau van de NEN-EN-ISO 9001 of daarmee gelijkwaardig. In geval van een combinatie dient iedere deelnemer die belast is met de uitvoering van het project aan deze eis te voldoen. Het certificaat dient te zijn afgegeven door een certificatie-instelling die daartoe door een nationale accreditatieinstelling (in Nederland: de Raad voor Accreditatie (RvA)) is erkend.

Bij voornemen om de gegadigde tot inschrijving uit te nodigen dient de Gegadigde de volgende bewijsstukken te overleggen:

- Een kopie van het ISO-9001 certificaat (of gelijkwaardig) van de Gegadigde dat op het moment van aanmelden geldig is.

#### 5.3.3.2 VCA

Gegadigde dient op het moment van het Verzoek tot deelneming in het bezit te zijn van een geldig VCA\*\*-certificaat en/of OHSAS 18001-certificaat en/of NEN-ISO 45001-certificaat betrekking hebbend op de aard van het Werk (relevant toepassingsgebied/scope). Het certificaat dient te zijn afgegeven door een certificatie-instelling die daartoe door een nationale accreditatieinstelling (in Nederland: de Raad voor Accreditatie (RvA)) is erkend.

Bij voornemen om de gegadigde tot inschrijving uit te nodigen dient de gegadigde de volgende bewijsstukken te overleggen:

Een kopie van het VCA\*\*-certificaat van de Gegadigde dat op het moment van aanmelden geldig is.

## 5.4 Selectiecriteria

De verkopende dienst heeft voor het aanbrengen van een rangorde in de aanmeldingen een voorselectie criterium geformuleerd, het bouwkundig en architectonisch ontwerpen van een appartementencomplex, waarbij de volgende subcriteria worden beoordeeld:

- Creatief vermogen ( max 10 punten)
- Participatief ontwerpen ( max 10 punten)
- Ervaring met duurzaamheid ( max 15 punten)

Het voorselectie criterium incl. subcriteria wordt aangetoond aan de hand van één of meerdere referentieproject(en). Voor het aanleveren van de informatie omtrent de gevraagde referentieprojecten ter onderbouwing van de selectiecriteria dient gebruik te worden gemaakt van het in bijlage 7 opgenomen format. Per referentie wordt een korte toelichting gegeven waarom deze referentie wordt gebruikt voor het criterium.

De verkopende dienst behoudt zich het recht voor om zonder tussenkomst van gegadigde contact op te nemen met de contactpersoon van de door gegadigde overgelegde referentieproject(en) om de 'eigen verklaringen' op juistheid en volledigheid te toetsen en te verifiëren dat wordt voldaan aan de gestelde eisen. Ingeval van het niet voldoen aan de gestelde eisen, moet de verkopende dienst besluiten de aanmelding van verdere deelname aan de verkoopprocedure uit te sluiten.

#### 5.4.1 Selectie criterium : Bouwkundig en architectonisch ontwerpen van een appartementencomplex met parkeergarage

De gegadigde dient per subcriteria één referentieproject op te geven. Het referentieproject moet nieuwbouw van een appartementencomplex betreffen waarvan de omgevingsvergunning na verleend. ( NB Met deze deze termijn is rekening gehouden met de COVID-periode.) Het referentieproject wordt op de volgende onderdelen beoordeeld:

1) **Creatief vermogen** ( max 10 punten)

De gegadigde toont met het referentieproject - dat door de in te schakelen architect is ontworpen - aan te beschikken over creatief vermogen. Onder creatief vermogen wordt verstaan het vermogen om het programma van eisen te vertalen in een aansprekend ontwerp passend bij het gebouw en binnen de omgeving en omliggende bebouwing.

Dit dient onderbouwd te worden met een schriftelijke motivatie en ondersteund met beeldmateriaal (max. 2 A4).

De aangeleverde onderbouwing wordt als volgt beoordeeld:

	Zeer goed	10 punten
	goed	8 punten
	Ruim voldoende	5 punten
	Voldoende	2 punten
	Onvoldoende / geen onderbouwing	0 punten

2) **Participatief ontwerpen** ( max 10 punten)

De gegadigde toont met het referentieproject aan ervaring te hebben met het participatief ontwerpen. Hieronder wordt verstaan dat het ontwerp in nauwe samenspraak en afstemming met opdrachtgever en/of gebruikers en/of omwonenden is opgesteld.

Dit dient onderbouwd te worden met een schriftelijke motivatie en ondersteund met beeldmateriaal (max. 2 A4).

De aangeleverde onderbouwing wordt als volgt beoordeeld:

	Zeer goed	10 punten
	goed	8 punten
	Ruim voldoende	5 punten
	Voldoende	2 punten
	Onvoldoende / geen onderbouwing	0 punten

3) **Ervaring met duurzaamheid** ( max 15 punten)

Met de ambitie om de duurzaamheid zo optimaal mogelijk te maken is het wenselijk dat de gegadigde kennis en ervaring heeft met diverse duurzaamheidsmaatregelen en circulaire ontwerp oplossingen om tot een optimaal resultaat te komen. Met bewezen ervaring van de gegadigde ten aanzien van duurzaamheid wordt beoogd dat voor de gebruikers een toekomstbestendig gebouw wordt gerealiseerd. De gegadigde toont met het referentieproject aan te beschikken over kennis van en ervaring met de nieuwste duurzaamheidsconcepten en oplossingen.

Dit dient onderbouwd te worden met een schriftelijke motivatie en ondersteund met beeldmateriaal (max. 2 A4).

De aangeleverde onderbouwing wordt als volgt beoordeeld:

	Vergaande optimalisering van gebouwconcept met op duurzaamheid gestuurde ontwerpkeuzes, hetgeen heeft geleid tot bijvoorbeeld een energieleverend of 'nul-op-demeter' of CO2 neutraal gebouw.	15 punten
	Optimalisering van gebouwconcept met door duurzaamheid gestuurde ontwerpkeuzes, hetgeen heeft geleid tot bijvoorbeeld een energieneutraal gebouw.	10 punten
	Gebouwconcept met beperkte door duurzaamheid gestuurde ontwerpkeuzes, hetgeen heeft geleid tot bijvoorbeeld een bijna energieneutraal gebouw met standaard duurzaamheidsoplossingen.	5 punten
	Gebouwontwerp conform bouwbesluit, het minimum noodzakelijke.	0 punten

### 5.4.2 Wijze van beoordelen

De gegadigden worden op basis van de in paragraaf 5.4 omschreven voorselectie criterium/subgunningscriteria beoordeeld door de voorselectiecommissie. De voorselectiecommissie komt in consensus tot een score. De maximaal te behalen score is weergegeven in navolgende voorselectiematrix-tabel.

Tabel 4: Voorselectiematrix-tabel

Selectiecriteria	Totaal score
Creatief vermogen	10
Participatief ontwerpen	10
Ervaring met duurzaamheid	15
<b>TOTAAL</b>	<b>35</b>

### 5.5 Resultaat voorselectiefase

De drie gegadigden met de hoogste scores worden verzocht de bewijsstukken ter onderbouwing van de uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen in te dienen. Indien de eerste drie plaatsen worden ingenomen door meer dan drie gegadigden wordt tussen de gegadigden met een gelijke score (die met elkaar minimaal plaats 3 en 4 innemen) wordt de rangorde bepaald zoals aangegeven in paragraaf 4.1.1.3.

Het resultaat van de voorselectiefase is de selectie van drie gegadigden die worden uitgenodigd tot het doen van een inschrijving. De voorselectiecommissie maakt hiertoe een voorselectieadvies dat wordt voorgelegd aan de verkopende dienst. Nadat besluitvorming heeft plaatsgevonden worden de gegadigden geïnformeerd over de uitkomst van de voorselectiefase.

## 6 Vooruitblik selectiefase

In dit hoofdstuk wordt een vooruitblik gegeven op de gang van zaken na de voorselectiefase. Beschrijvingen zijn indicatief en kunnen nog wijzigen gedurende de periode tot verstrekking van de definitieve selectieleidraad.

### 6.1 Selectie criterium

De verkopende dienst gunt de opdracht op grond van de naar het oordeel van de gunningscommissie economisch meest voordelige inschrijving op basis van de beste PrijsKwaliteitVerhouding (BPKV). De exacte onderverdeling van de gunningscriteria evenals de bijbehorende wegingsfactoren worden vermeld in de selectieleidraad. Vooralsnog is het uitgangspunt dat de nadruk zal liggen op de kwalitatieve aspecten en niet zozeer op de prijs. Er valt een fictieve waarde te behalen van €2.000.000. De beoordelingstechniek die gebruikt zal worden is 'Economisch meest voordelige inschrijving' op basis van beste prijskwaliteitverhouding.

De opdrachtgever heeft de totale businesscase beoordeeld en op basis hiervan stelt de gemeente middelen beschikbaar voor met name de onrendabele top van de parkeergarage. De parkeergarage is enkel bestemd voor de bewoners en winkeliers. Deze is niet beschikbaar voor openbaar parkeren.

#### De Inschrijving zal (indicatief) bestaan uit:

- Financiële inschrijving, bestaande uit o.a.:
  - Vaste Prijsaanbieding voor de ontwikkeling met daarin de levering van de grond waarbij geen minimaal bod wordt gevraagd.
- Kwalitatieve inschrijving, bestaande uit o.a.:
  - Plan van aanpak, waarin inzicht wordt gegeven in de invulling van het stedenbouwkundig programma en het samenhangend stedenbouwkundig plan voor het Victoriapark van de Stappen 1, 2 en 3 met daarin de Ontmoeting, de parkeerkelder, , kwaliteit van het ontwerp, duurzaamheidsconcept en participatie tijdens het ontwerpproces.
  - Een nadere uitwerking van de Stap 1, bestaande uit de invulling van de opgave voor de Stadstuin, de parkeerkelder, de Ontmoeting en het appartementencomplex in een schetsontwerp.
  - De inschrijver wordt in de gelegenheid gesteld zijn inschrijving te presenteren ter toelichting van de inschrijving.

#### 6.1.1 Werkwijze inschrijving

De geselecteerde partijen krijgen de beschikking over de uitnodiging tot inschrijving met de relevante randvoorwaarden voor het project, zoals: het programma van eisen, stedenbouwkundige randvoorwaarden, de conceptovereenkomsten en aanvullende relevante gegevens. Aan de hand van deze stukken kunnen de geselecteerde gegadigden inschrijven op de opdracht door een aanbieding op te stellen.

#### 6.1.2 Alternatieven (varianten)

De Inschrijver dient zijn aanbieding conform de uitnodiging tot inschrijving te doen. Het indienen van één of meerdere alternatieven is niet toegestaan.

#### 6.1.3 Wijze van inschrijving

Een Inschrijving geschiedt door uploaden van de aanbieding op [www.tenderned.nl](http://www.tenderned.nl). Vervolgens zullen deze worden gecontroleerd op compleetheid. Indien de Inschrijvingen compleet zijn en voldoen aan het gevraagde, worden de Inschrijvingen verstrekt aan de gunningscommissie en haar adviseurs.

#### 6.1.4 Kosten inschrijving

De kosten die een inschrijver maakt om in te schrijven voor deze voorselectiefase worden niet vergoed door de verkopende dienst.

Vanwege de omvang van de te leverende inspanning achten wij het wenselijk om de drie aanbieders voor de hierop volgende selectiefase, welke een geldige aanbieding een kostenvergoeding te geven als zij tot een geldige aanbieder komen. De hoogte van deze vergoeding is € 20.000,00.

## 6.2 Communicatie en inlichtingen

Alle communicatie en correspondentie met betrekking tot en gedurende de verkoop geschiedt via de contactpersoon van de verkopende dienst. Het is geselecteerde partijen niet toegestaan rechtstreeks te communiceren met medewerkers van de verkopende dienst en/of betrokkenen bij deze verkoop, zulks op straffe van uitsluiting. Dit met het oog op het verkrijgen van een informatievoorsprong of het beïnvloeden van sleutelfiguren.

## 6.3 Wegvallen geselecteerde partij

Indien een van de geselecteerde partijen om welke reden dan ook wordt uitgesloten van deelname aan de verkoopprocedure of zichzelf om wat voor reden dan ook terugtrekt uit de procedure zullen partijen die in de selectieprocedure lager in rangorde waren geëindigd één plaats in rangorde stijgen. De verkopende partij heeft het recht, maar nadrukkelijk niet de verplichting, om de geselecteerde partij die vervolgens plaats drie inneemt uit te nodigen tot inschrijving en brengt in dat geval de overige inschrijvers daarvan op de hoogte. De verkopende dienst kan besluiten daarbij ook de inschrijvingstermijn te verlengen.

## 6.4 Procedure selectiefase

In deze fase wordt vastgesteld aan welke Inschrijver de verkoop zal worden gegund. Gunning vindt plaats op basis van de beste prijs-kwaliteitverhouding. Aan de inschrijvers wordt gevraagd op basis van het programma van Eisen een inschrijving te doen. De gunningsfase start met het verzenden van de uitnodiging tot inschrijving.

### 6.4.1 Werkwijze

De beoordelingsprocedure van de selectiefase bestaat uit de volgende opeenvolgende stappen:

- controle van de inschrijving op volledigheid;
- beoordeling inschrijving op de selectiecriteria;
- openen van de financiële inschrijvingen;
- bepalen van de totaalscore afgerond per inschrijver waarbij opgemerkt wordt dat meerdere inschrijvers een identieke punttoekenning kunnen behalen;
- vaststellen van een rangschikking van inschrijvers op basis van de aan de inschrijving toegekende totaalscores en het vaststellen van de inschrijver met de beste prijs-kwaliteitverhouding;
- gunningsadvies van de selectiecommissie;
- besluitvorming (college/raad)
- bekend maken van de selectiebeslissing aan alle inschrijvers;
- de opdracht/verkoop wordt gegund aan de inschrijver met de beste prijs-kwaliteitverhouding.

### 6.4.2 Selectiecommissie

De selectiecommissie bestaat uit vertegenwoordigers van de verkopende dienst en wordt procedureel ondersteund door de medewerker Inkoop en aanbesteding. De selectiecommissie beoordeelt de inschrijvingen en beslist over de definitieve selectie. Commissieleden kunnen zich laten vervangen door personen met gelijkwaardige kennis en ervaring.

In de selectieleidraad wordt nadere informatie verstrekt omtrent de organisatie van de gunning.

## BIJLAGE 1 UNIFORM EUROPEES AANBESTEDINGSDOCUMENT

## BIJLAGE 2 Verklaring beroep (financiële) draagkracht derde(n)

Indien de gegadigde zich voor zijn financiële en economische draagkracht beroept op een of meer derden als bedoeld in artikel 2.92 Aanbestedingswet, dan dient gegadigde zulks op straffe van uitsluiting aan te geven in het UEA. Voorts dienen de gegadigde alsmede de derde(n) als bedoeld in artikel 2.92 van de Aanbestedingswet deze verklaring volledig en naar waarheid in te vullen en te ondertekenen. Deze verklaring dient bij aanmelding te worden overhandigd.

### Gegadigde verklaart door ondertekening dat:

- hij zich voor de uitvoering van de aan te besteden opdracht op grond van artikel 2.92 van de Aanbestedingswet beroept op de financiële en economische draagkracht van een of meerdere derden, als bedoeld in artikel 2:92 van de Aanbestedingswet, meer in het bijzonder ten behoeve van de eis(en) ten aanzien van de financiële en economische draagkracht uit paragraaf 5.3.1. van de selectieleidraad;
- hij gezien het voorgaande een beroep doet op de draagkracht van (naam derde):  
\_\_\_\_\_, gevestigd te (vestigingsadres derde)  
\_\_\_\_\_ die – indien van toepassing- is  
ingeschreven in het handelsregister onder nummer : \_\_\_\_\_ (KvK-nummer derde), hierna te noemen 'de Derde';
- hij kan beschikken over de voor de uitvoering van de opdracht noodzakelijke middelen van de Derde;

### De Derde verklaart door ondertekening dat:

- de gegadigde kan beschikken over haar, voor de uitvoering van de opdracht noodzakelijke, middelen, waarop ten bewijze van voldoende financiële en economische draagkracht door de gegadigde een beroep wordt gedaan;
- hij/zij hoofdelijk verbonden is in de zin van artikel 6 lid 2 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek, voor de nakoming van alle verplichtingen die voor de gegadigde voortvloeien en nog zullen voortvloeien uit de te gunnen opdracht tussen de Opdrachtgever, en de gegadigde te sluiten overeenkomst, hierna te noemen: de 'Overeenkomst';
- de hierboven gegeven verklaringen mede omvatten het geval dat de gegadigde in surséance van betaling raakt of faillieert;
- de hierboven gegeven verklaringen voortduren ongeacht of er sprake is van (kapitaal)deelneming van de Derde in de gegadigde;
- de hierboven gegeven verklaringen onherroepelijk en onvoorwaardelijk zijn.

Aldus naar waarheid ingevuld en door **gegadigde** ondertekend.

Op		[datum]
Te		[plaats]
Door		[naam rechtsgeldige vertegenwoordiger van gegadigde. Ingeval van <u>samenwerkingsverband</u> (combinatie) dienen alle deelnemers in het samenwerkingsverband de verklaring rechtsgeldig te ondertekenen]
Van		[onderneming]
		[handtekening]

Aldus naar waarheid ingevuld en door **Derde** ondertekend.

Op		[datum]
Te		[plaats]
Door		[naam rechtsgeldige vertegenwoordiger derde]
Van		[naam Derde]
		[handtekening]

## BIJLAGE 3 Verklaring beroep draagkracht derde(n) technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid

Indien de gegadigde zich voor zijn technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid beroept op een of meer derden als bedoeld in artikel 2.94 Aanbestedingswet, dan dient gegadigde zulks op straffe van uitsluiting aan te geven in het UEA. Voorts dienen de gegadigde alsmede de derde(n) als bedoeld in artikel 2.94 van de Aanbestedingswet deze verklaring volledig en naar waarheid in te vullen en te ondertekenen. Deze verklaring dient direct bij aanmelding te worden overhandigd.

<p><b>Gegadigde verklaart door ondertekening dat:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• hij zich voor de uitvoering van de aan te besteden opdracht op grond van artikel 2.94 Aanbestedingswet beroept op de technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid van een of meerdere derden als bedoeld in artikel 2:94 Aanbestedingswet, meer in het bijzonder ten behoeve van de eis(en) ten aanzien van de technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid uit paragraaf 5.3.2 van de selectieleidraad,;</li> <li>• hij gezien het voorgaande een beroep doet op de draagkracht van (naam derde):            _____, gevestigd te (vestigingsadres derde)            _____ die – indien van toepassing- is            ingeschreven in het handelsregister onder nummer : _____ (KvK-nummer derde), hierna te noemen 'de Derde';</li> <li>• hij kan beschikken over de voor de uitvoering van de opdracht noodzakelijke middelen van de Derde;</li> </ul>
<p><b>De Derde verklaart door ondertekening dat:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gegadigde kan beschikken over haar, voor de uitvoering van de opdracht noodzakelijke, middelen, waarop ten bewijze van voldoende technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid door de gegadigde een beroep wordt gedaan;</li> <li>• de hierboven gegeven verklaringen ook voortduren, ongeacht of sprake is van (kapitaal)deelneming van de Derde in de gegadigde;</li> <li>• de hier boven gegeven verklaringen onherroepelijk en onvoorwaardelijk zijn.</li> </ul>

Aldus naar waarheid ingevuld en door **gegadigde** ondertekend.

Op		[datum]
Te		[plaats]
Door		[naam rechtsgeldige vertegenwoordiger van gegadigde. Ingeval van <u>samenwerkingsverband</u> (combinatie) dienen alle deelnemers in het samenwerkingsverband de verklaring rechtsgeldig te ondertekenen]
Van		[onderneming]
		[handtekening]

Aldus naar waarheid ingevuld en door **derde** ondertekend.

Op		[datum]
Te		[plaats]
Door		[naam rechtsgeldige vertegenwoordiger derde]
Van		[naam Derde]
		[handtekening]

## BIJLAGE 4 Verklaring volmacht

Indien van toepassing kan een functionaris van de gegadigde een volmacht verlenen door het invullen van: 'Verklaring volmacht'. Deze volmacht dient alleen ingevuld, ondertekend en aan Verkopende partij verstrekt te worden als het verzoek tot deelname ondertekend is door een andere functionaris dan de functionaris die vermeld staat op het bewijs van inschrijving in het beroeps-/handelsregister. In geval van aanmelding als gegadigde middels hoofd-/onderaannemer constructie of in combinatie dienen inschrijver, onderaannemers en alle combinanten deze verklaring in te vullen, te ondertekenen en in te dienen.

### Verklaring Volmacht

Hierbij machtig ik, ..... (naam en functie bestuurder(s))

.....(naam en functie gemachtigde)

tot het ondertekenen van het verzoek tot deelname en bijbehorende bijlagen ten behoeve van de voorselectiefase van de herontwikkelingslocatie Lindeplein.

Datum:

Naam organisatie:

Naam bestuurder(s):

Ondertekening bestuurder(s):

## BIJLAGE 5 Format Bankverklaring

<b>Naam bank</b>	
<b>Gevestigd te</b>	
<b>Verklaart hiermee dat</b>	
<b>Naam bedrijf</b>	
<b>Gevestigd te</b>	

Over zodanige financiële draagkracht beschikt, dat de overeenkomst 'Victoriapark' kan worden uitgevoerd. Alle verplichtingen dienaangaande de bank en voor zover wij kunnen nagaan jegens derden, worden nagekomen.

Wij menen dat het bedrijf in een goede financiële positie verkeert en hebben vertrouwen dat het bedrijf geen opdrachten zal aannemen die de financiële draagkracht te boven gaan.

Deze verklaring is uitsluitend bestemd voor de opdrachtgever ten behoeve van de inschrijving door \_\_\_\_\_ en kan daarom niet door enig ander persoon dan wel voor enig ander doel worden gebruikt.

Deze verklaring wordt verstrekt naar beste weten, onder uitsluiting van iedere aansprakelijkheid of verplichting van de bank jegens derden.

Naar waarheid ingevuld,

<b>Naam bank</b>	
<b>Naam rechtsgeldige ondertekenaar</b>	
<b>Functie ondertekenaar</b>	
<b>Datum</b>	
<b>Handtekening</b>	

## BIJLAGE 6 Format kerncompetenties

<b>Referentie:</b>	
<b>Behorende bij kerncompetentie: KC1, Ervaring met het bouwkundig en architectonisch ontwerpen van nieuwbouw van een appartementencomplex met minimaal 3 bouwlagen en minimaal 20 appartementen in het hogere segment (vanaf € 250.000 VON).</b>	
Naam referentie	
Opdrachtgever	
Adres	
Postcode en plaats	
Naam contactpersoon	
Functie	
Telefoonnummer	
<b>Aard en omvang referentieproject:</b>	
Rol Gegadigde	
Aantal bouwlagen	
Aantal appartementen	
Doelgroep	
Datum start project	
Datum oplevering project	
Omschrijving project	
Toelichting op kerncompetentie	

Gegadigde verklaart bovenstaande projecten op een vakkundige en regelmatige wijze te hebben uitgevoerd en deze verklaring naar waarheid te hebben ingevuld.

Naam	
Functie	
Bedrijf	
Handtekening	
Plaats en datum	

**Referentie:****Behorende bij kerncompetentie: KC2, Ervaring met het ontwerpen en bouwen van een parkeerkelder in een binnenstedelijke omgeving van minimaal 1.000 m2 BVO.**

Naam referentie	
Opdrachtgever	
Adres	
Postcode en plaats	
Naam contactpersoon	
Functie	
Telefoonnummer	

**Aard en omvang referentieproject:**

Rol Gegadigde	
Aantal bouwlagen	
Omvang in m <sup>2</sup> bvo	
Datum start project	
Datum oplevering project	
Omschrijving project	
Toelichting op kerncompetentie	

Gegadigde verklaart bovenstaande projecten op een vakkundige en regelmatige wijze te hebben uitgevoerd en deze verklaring naar waarheid te hebben ingevuld.

Naam	
Functie	
Bedrijf	
Handtekening	
Plaats en datum	

**Referentie:****Behorende bij kerncompetentie: KC3, Ervaring als bouwkundig aannemer met het realiseren van een appartementencomplex met minimaal 3 bouwlagen en minimaal 1.500 m2 BVO.**

Naam referentie	
Opdrachtgever	
Adres	
Postcode en plaats	
Naam contactpersoon	
Functie	
Telefoonnummer	
<b>Aard en omvang referentieproject:</b>	
Rol Gegadigde	
Aantal bouwlagen	
Omvang in m <sup>2</sup> bvo	
Datum start project	
Datum oplevering project	
Omschrijving project	
Toelichting op kerncompetentie	

Gegadigde verklaart bovenstaande projecten op een vakkundige en regelmatige wijze te hebben uitgevoerd en deze verklaring naar waarheid te hebben ingevuld.

Naam	
Functie	
Bedrijf	
Handtekening	
Plaats en datum	

## BIJLAGE 7 Format voorselectiecriteria

Referentie behorende bij voorselectie criterium 1: Creatief vermogen	
Naam referentie	
Opdrachtgever	
Adres	
Postcode en plaats	
Naam contactpersoon	
Functie	
Telefoonnummer	
Aard en omvang referentieproject:	
Soort project	
Rol Gegadigde	
Omvang in m <sup>2</sup> bvo	
Aantal bouwlagen	
Datum start project	
Datum oplevering project	
Omschrijving project	
Toelichting op selectie criterium	
Nadere onderbouwing	Toevoegen nadere onderbouwing in vormvrij format (maximaal 2 A4)

Gegadigde verklaart bovenstaande project op een vakkundige en regelmatige wijze te hebben uitgevoerd en deze verklaring naar waarheid te hebben ingevuld.

Naam	
Functie	
Bedrijf	
Handtekening	
Plaats en datum	

**Referentie behorende bij voorselectiecriteria 2: Ontwerpen en bouwen van een parkeerkelder**

Naam referentie	
Opdrachtgever	
Adres	
Postcode en plaats	
Naam contactpersoon	
Functie	
Telefoonnummer	

**Aard en omvang referentieproject:**

Soort project	
Rol Gegadigde	
Omvang in m <sup>2</sup> bvo	
Aantal bouwlagen	
Datum start project	
Datum oplevering project	
Omschrijving project	
Toelichting op selectiecriteria	
Nadere onderbouwing	Toevoegen nadere onderbouwing in vormvrij format (maximaal 2 A4)

Gegadigde verklaart bovenstaande project op een vakkundige en regelmatige wijze te hebben uitgevoerd en deze verklaring naar waarheid te hebben ingevuld.

Naam	
Functie	
Bedrijf	
Handtekening	
Plaats en datum	

**Referentie behorende bij voorselectiecriterium 3: Realiseren van een appartementencomplex**

Naam referentie	
Opdrachtgever	
Adres	
Postcode en plaats	
Naam contactpersoon	
Functie	
Telefoonnummer	

**Aard en omvang referentieproject:**

Soort project	
Rol Gegadigde	
Omvang in m <sup>2</sup> bvo	
Aantal bouwlagen	
Datum start project	
Datum oplevering project	
Omschrijving project	
Toelichting op selectiecriterium	
Nadere onderbouwing	Toevoegen nadere onderbouwing in vormvrij format (maximaal 2 A4)

Gegadigde verklaart bovenstaande project op een vakkundige en regelmatige wijze te hebben uitgevoerd en deze verklaring naar waarheid te hebben ingevuld.

Naam	
Functie	
Bedrijf	
Handtekening	
Plaats en datum	

## BIJLAGE 8 – Beeldkwaliteitseisen voor nieuwbouw Victoriapark

### Algemene stedenbouwkundige uitgangspunten:

De beleving van de gebouwde omgeving in de Kerkstraat zal afwijkend mogen/moeten zijn van de beeldkwaliteit aan de zijde van het Victoriapark. De totale bouwmassa zal een tweezijdige oriëntering moeten hebben met zowel een voorzijde naar de Kerkstraat als naar de Stadstuin:

- De Kerkstraat kent een bepaalde historisch gegroeide kleinschaligheid/fijnkorreligheid die het winkelgebied een bepaalde “intimiteit” geeft. Deze karakteristieke bebouwingsstructuur dient zoveel mogelijk behouden te blijven. Dit betekent dat er in de nieuwe gevelbeelden een verscheidenheid in vormstijlen en diversiteit in materialisatie tot uitdrukking moeten komen. In de Kerkstraat zal een meer stenige, stedelijke uitstraling aanwezig zijn, hoewel stedelijke groene elementen en gevelvergroening zeker gewaardeerd worden. Aan deze zijde zal een levendig verblijfsklimaat kenmerkend zijn voor dit gebied, hetgeen bereikt moet worden door de realisering van meerdere commerciële functies (detailhandel, horeca en dienstverlening etc.) op de begane grond. Woonfuncties dienen vooral op de bovenverdiepingen gerealiseerd te worden.
- De Stadstuin zal met name een parkachtig verblijfsklimaat moeten krijgen, waarbij een transformatie van een besloten, rommelig achterterrein naar een aantrekkelijk uitnodigend verblijfs- en woongebied voorop staat met een ontmoetingsfunctie voor alle leeftijdsgroepen. De centrumbezoeker moet zich aangetrokken voelen om het gebied in te gaan, waarbij een nieuwe centrumroute door het park essentieel is. Ook een nieuwe horeca/ontmoetingsfunctie zal bijdragen aan de beleving en het verblijfsklimaat in het gebied.
  - Toegangen (“poorten”, trappen) naar de Stadstuin dienen duidelijk geaccentueerd te worden en begeleid te worden met aantrekkelijke en uitnodigende gevelbeelden en levendige functies.
  - Nieuwe bebouwing dient goed zichtbaar te zijn en een duidelijke (architectonische) aantrekkingskracht te hebben. Het parkgebied dient zoveel mogelijk met voorkanten van bouwmassa’s begeleid te worden. Blinde muren, bergingen en parkeergarages op maaiveldniveau dragen absoluut niet bij aan de gewenste beleving.
  - Toevoeging van bebouwingselementen of andere camouflerende functies (o.a. groene elementen) komen het verblijfsklimaat ten goede, waarbij wel een zo groot mogelijk terrein voor een groene parkachtige inrichting gegarandeerd beschikbaar moet blijven.

Ontwerpkaders voor de gewenste beeldkwaliteit:

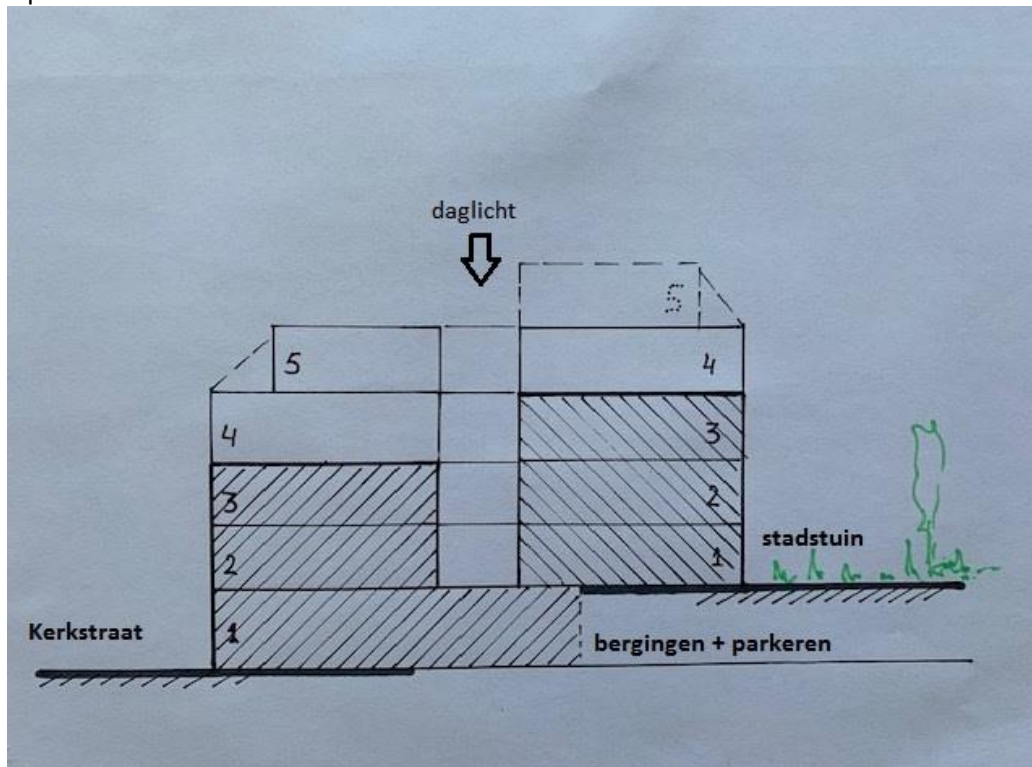
Zijde Kerkstraat:	
WEL	NIET
Historisch gegroeide variatie en kleinschaligheid zoveel mogelijk benaderen in het nieuwe gevelbeeld.	Geen sobere, uniforme “saaie” gevels in langgerekte, gelijkvormige bouwblokken .
Afwisseling in bouwhoogtes aanbrengen, met een variatie in kapvormen (plat, schuine kap, setback). Bouwhoogtes kunnen variëren tussen 3 en 5 bouwlagen vanaf aansluitend maaiveld, waarbij een vijfde bouwlaag een duidelijke	Geen strakke, gelijkvormige langgerekte kapvormen in dezelfde bouwhoogte.

bijdrage moet leveren aan de gewenste variatie en diversiteit in gevelbeeld.	
Verdiepingshoogte begane grond mag hoger zijn dan woonverdiepingen	
Huidige gemiddelde kavelbreedte aanhouden als nieuwe traveemaat/gevelindeling voor de in te passen nieuwbouw. Afwisseling in traveematen wordt positief ontvangen, waardoor variatie in woningoppervlakken wordt bereikt.	Geen herhaling van langgerekte traveematen en eentonige gevelbeelden.
De verschillende fases uitvoeren in onderlinge diversiteit qua vormgeving en gevelbeeld, maar ook diversiteit en eigen identiteit in elke fase	Bouwblokken in Stap 1, 2 en 3 niet in gelijke vormgevingsstijl uitvoeren.
Zoveel mogelijk de huidige voorgevelrooilijn aanhouden en bij voorkeur inpandige loggia's met zeer beperkt uitkragende balkons toepassen.	Geen grote uitkragende balkons en grote gevelsprongen toepassen.
Kopgevels gelegen aan toegangen/trappen oriënteren op trappartij met voldoende gevelopeningen en bijpassende functies (verblijf en ontmoeten)	Geen "dode" kopgevels toepassen zonder relatie met aangrenzend gebied.
Materialisatie van nieuwbouw afstemmen in harmonische samenhang met de bestaande gevarieerde gevelmaterialisatie.	Beperkte toepassing van sterk afwijkende en moderne gevelmaterialisatie

<b>Zijde Stadstuin</b>	
<b>WEL</b>	<b>NIET</b>
Nieuwe bouwblokken met tweezijdige oriëntatie/voorgevel, enerzijds naar de Kerkstraat anderzijds naar de Stadstuin	Geen achterkanten situeren aan de parkzijde
Meer vrijheid en diversiteit in gevelbeeld is toegestaan met een open en informeel karakter	Geen eentonige, langgerekte en gelijkvormige gevelbeelden met een formeel karakter
Meanderende en meer plastische parkwand met gevelsprongen in diepte en hoogte	Geen eentonige, langgerekte en gelijkvormige gevels aan het park
Afwisseling in bouwhoogtes aanbrengen. Bouwhoogtes kunnen variëren tussen 3 en 5 bouwlagen vanaf aansluitend maaiveld, waarbij een vijfde bouwlaag slechts incidenteel in het	Geen langgerekte, gelijkvormige bouwblokken en kapvormen in gelijke bouwhoogtes

gevelbeeld toegepast mag worden (bijvoorbeeld als setback of maisonette) onder de voorwaarde dat dit een duidelijke bijdrage levert aan de gewenste variatie en diversiteit in gevelbeeld.	
Centrale ontsluitingscorridor met een bijzondere ruimtelijke kwaliteit van en in de tussenruimte, waarbij directe daglichttoetreding gegarandeerd moet zijn.	Geen gesloten traditionele galerijontsluiting.
Meer vrijheid in traveemaat en korrelgrootte dan aan Kerkstraat zijde	Geen toepassing van langgerekte, gelijkvormige gevelblokken in gelijke traveematen
Meer afwisseling in terrassen, loggia's, balkons, gevelsprongen en hoogtesprongen toepassen	Geen eentonige, strakke gevelbeelden
Meer vrijheid en variatie in moderne materiaaltoepassing, verduurzaming en vergroening van de gevels in afstemming op parkinrichting	Geen stenige, harde en kille materiaaltoepassing (ook ter voorkoming van hittestress).
Versterking van de ontmoetingsfunctie in het park door dag-horecafunctie toe te voegen	Geen overlastgevende horecafunctie toestaan
Aanwezige blinde muren camoufleren met bebouwingselementen en groenaankleding. Dit geldt ook voor de wanden van de trappartijen. Parkeergarage ondergronds uitvoeren, zonder al te veel beperkingen voor groeninrichting van het park. Deze parkeergarage mag ook plaatselijk onder de nieuwe bebouwing gesitueerd worden.	Geen blinde muren en kopgevels in het zicht. Geen bovengrondse parkeergarage.
De nieuwe horeca/ontmoetingsfunctie zodanig positioneren dat de blinde muur uit het zicht wordt onttrokken en de bouwmassa uitvoeren in een bijzondere architectonische vormgeving als uitnodigend "koelement" van het parkgebied	Geen traditionele, stenige bouwmassa maar toepassing van natuurlijke materialen en vloeiende vormen.
N.B. Een toekomstige groene verbinding tussen de 1 <sup>e</sup> en 2 <sup>e</sup> fase (noordzijde Kerkstraat-Koutenveld) moet gegarandeerd blijven en mag niet beperkt worden door bebouwingselementen e.d. in de 1 <sup>e</sup> fase (bestaande uit Stap 1, 2 en 3). De parkinrichting van de Stadstuin dient deskundig en professioneel ontworpen te worden door een landschapsarchitect in onderlinge afstemming op de nieuwe gevelbeelden/parkwanden met oog voor duurzaamheid, waterberging, ecologisch evenwicht, veiligheid, hittestress etc.	

Opties doorsnedes:



3 bouwlagen rechtstreeks in bestemmingsplan toegestaan.  
Bouwlaag 4 en/of 5 via een afwijkingsprocedure (binnenplans bestemmingsplan).

## REFERENTIEBEELDEN

### Kerkstraat





## REFERENTIEBEELDEN

### Stadstuin





**Corridor**



## Referentiebeelden Trappartijen



## Referentiebeelden De Ontmoeting



## BIJLAGE 9 – Locatie plangebied





Projectgebied  
Victoriapark  
step 1-2-3