



VERKOOPDOCUMENT VERKOOPPROCEDURE
TEN BEHOEVE VAN GEMEENTE WADDINXVEEN

Beukenhof

CONCEPT

Versie: concept
Datum: 13 september 2023



Inhoudsopgave

1	Algemeen	7
1.1	Doel Verkoop ofwel de opgave.....	7
1.2	Overeenkomst	7
1.3	Didam-arrest: geen aanbestedingsprocedure	8
2	Omschrijving Locatie	9
2.1	Omgeving Sleutelkwartier.....	9
2.2	Locatie Beukenhof	10
2.2.1	Programma	11
2.3	Eigendomssituatie	11
2.4	Planologie	12
2.4.1	Bestemmingsplan	12
2.4.2	Commerciële voorziening in de plint.....	12
2.4.3	Milieu en bodem	12
2.4.4	Kabels en leidingen	12
2.4.5	Beschikking wet natuurbescherming – soortenbescherming	12
2.4.6	Geluid	13
2.4.7	Stedenbouwkundig kader Beukenhof.....	13
2.5	Beleid	14
2.5.1	Woonzorgvisie 2035	14
2.5.2	Koers naar Duurzaam Waddinxveen	14
2.5.3	Huisvestingsverordening gemeente Waddinxveen	15
3	Beoordelingscriteria.....	16
3.1	Beschrijving Beoordelingscriteria	16
3.2	Beoordelingscriterium kwaliteit	16
3.2.1	Eisen	17
3.2.2	Wensen.....	17
3.2.3	Puntenwaardering.....	19
3.3	Beoordelingscriterium prijs	19
3.3.1	Eisen	20
3.3.2	Wensen.....	20
3.3.3	Puntenwaardering.....	20
3.4	Beoordelingscriterium proces	20
3.4.1	Eisen	20

3.4.2	Wensen.....	21
3.4.3	Puntenwaardering.....	21
4	Aanbiedingsvereisten	22
4.1	Indienen Aanbieding	22
4.2	Checklist Aanbieding	22
4.3	Gestanddoening	23
4.4	Rechtsgeldige ondertekening	24
5	Beoordelingsprocedure	25
5.1	Beoordelingsteam	25
5.2	Beoordelingsprocedure	25
5.3	Toewijzing en kort geding.....	26
6	Verloop Verkoopprocedure	28
6.1	Verkoopfase.....	28
6.2	Communicatie en planning	28
6.3	Inlichtingen.....	28
7	Procedurele voorwaarden	30
7.1	Algemeen.....	30
7.2	Controle	30
7.3	Vervallen Aanbieding na Toewijzing	30
7.4	Vergoeding	30
7.5	Overige wettelijke kaders	31
7.6	Voertaal	31
7.7	Correspondentie	31
7.8	Voorbehoud	31
7.9	Omissies en/of onjuistheden	32
7.10	Geheimhouding	32
7.11	Intellectueel eigendom.....	32
7.12	Bibob-toets.....	32
	Bijlage 1 Concept koop- en ontwikkelovereenkomst.....	33
	Bijlage 2 Aanbiedingsformulier	34
	Bijlage 3 Brandletter Sleutelkwartier	35
	Bijlage 4 KLIC-melding	36
	Bijlage 5 Palenplan	37
	Bijlage 6 Stedenbouwkundig kader Beukenhof	38
	Bijlage 7 Bodemonderzoek 'HO conform NEN 5725 Beukenhof 5 Waddinxveen'	39

Bijlage 8 Beschikking wet natuurbescherming – soortenbescherming en het Activiteitenplan gewone dwergvleermuis d.d. 19 december 2019	40
Bijlage 9 Akoestisch Onderzoek wegverkeerslawaaï plan Beukenhof Waddinxveen	41
Bijlage 10 Besluit hogere waarden Wet geluidhinder	42
Bijlage 11 Manifest Bouwen voor Natuur	43
Bijlage 12 Biedingsmodule	44

CONCEPT

Begripsbepalingen

In dit Verkoopdocument worden de onderstaande begrippen met een Beginhoofdletter gebruikt. Gedefinieerde begrippen kunnen, zonder verlies van betekenis, zowel in enkelvoud als in meervoud worden gehanteerd. De begripsbepalingen gelden voor het gehele Verkoopdocument.

Aanbieding

De door de Gegadigden in te dienen documenten in deze fase van de Verkoopprocedure; de Verkoopfase. Op basis van de Aanbieding wordt een Winnaar geselecteerd.

Beoordelingscriteria

De criteria aan de hand waarvan de Gemeente Waddinxveen de Aanbiedingen van de Gegadigden inhoudelijk beoordeelt en overgaat tot Toewijzing aan de Winnaar.

Bijlage

Een Bijlage bij één van de Verkoopdocumenten die er onderdeel van uitmaakt.

Combinant

Een partij (rechtspersoon) die deel uitmaakt van een samenwerking; Combinatie.

Combinatie

Een samenwerking tussen partijen (rechtspersonen), die gezamenlijk als één Gegadigde een Aanbieding doen.

Derden

Een natuurlijk persoon of rechtspersoon waarop een Gegadigde zich beroept om te kunnen voldoen aan: (1) de financiële en/of economische draagkracht, (2) de technische bekwaamheid of (3) beroepsbekwaamheid.

Gegadigde

De maximaal drie in de Selectiefase geselecteerde geïnteresseerden, zijnde natuurlijk personen, rechtspersonen of samenwerkingsvormen (Combinaties), die deel mogen nemen aan de Verkoopfase.

Inlichtingen

Eén of meerdere documenten, waarin de Uitvrager de door Gegadigden gestelde vragen in het kader van de Verkoopprocedure beantwoordt.

Locatie

De Beukenhof is gelegen tussen de Kerkweg-Oost (in het noorden), de Stationsstraat (in het zuiden) en grenst in het westen grenzend aan park Beukenhof en het naastgelegen gemeentehuis. Het gaat om gedeelten van de kadastrale percelen gemeente Waddinxveen, sectie D, nummers 3726, 3722 en 3724. De te verkopen kavel heeft een oppervlakte van 1.414,3 m². Hiervan bedraagt 1.096,7 m² het bouwvlak. De Locatie is volledig eigendom van de Uitvrager.

Selectiefase

De eerste fase van de Verkoopprocedure, waarin geïnteresseerden zijn uitgenodigd tot het doen van een aanmelding en op basis waarvan de maximaal drie Gegadigden geselecteerd zijn voor de Verkoopfase.

Overeenkomst

De door de Uitvrager ter afronding van de Verkoopprocedure met de Winnaar te sluiten koop- en ontwikkelovereenkomst, waarvan een concept als Bijlage 1 aan dit Verkoopdocument is gevoegd.

Toewijzing

Het besluit van de Uitvrager op basis waarvan de Uitvrager voornemens is om de Locatie aan de Winnaar te verkopen.

Uitvrager

De gemeente Waddinxveen, gevestigd aan de Beukenhof 1 te Waddinxveen.

Verkoop

De verkoop van de Locatie aan de Winnaar op basis van een schriftelijke overeenkomst onder bezwarende titel, die tussen de Winnaar en de Uitvrager wordt gesloten en betrekking heeft op de Locatie zoals beschreven in dit Verkoopdocument.

Verkoopdocumenten

Het geheel aan documenten, inclusief Bijlagen, waarin ten behoeve van de Selectie- en de Verkoopfase van de Verkoopprocedure de kaders, voorwaarden, procedure en toewijzingsmethodiek zijn omschreven.

Verkoopfase

Deze fase van de Verkoopprocedure, waarin de geselecteerde Geïnteresseerden uitgenodigd worden een Aanbieding in te dienen en de Toewijzing van de Verkoop aan een Winnaar plaatsvindt.

Verkoopprocedure

De totale procedure, bestaande uit de Selectie- en de Verkoopfase, om te komen tot de Verkoop van Locatie aan een Winnaar.

Winnaar

De Gegadigde met de beste Aanbieding aan wie de Verkoop toegewezen wordt.

1 Algemeen

Gefeliciteerd, u bent geselecteerd voor deelname aan de Verkoopfase van de Locatie “Beukenhof” in Waddinxveen. Voor u ligt het Verkoopdocument. Dit Verkoopdocument beschrijft de tweede en laatste fase van de Verkoopprocedure en omvat alle informatie voor het doen van een Aanbieding voor deze fantastische Locatie in Waddinxveen.

1.1 Doel Verkoop ofwel de opgave

Een uitgebreide omschrijving van de Locatie is opgenomen in hoofdstuk 2 van dit Verkoopdocument.

De Verkoop heeft als doel binnen de kaders en uitgangspunten van de Verkoopprocedure een Winnaar te vinden, op basis van de Aanbieding met de beste prijs-/kwaliteitverhouding. De Winnaar koopt de Locatie aan van de Uitvrager en herontwikkelt deze vervolgens voor eigen rekening en risico, binnen de kaders en uitgangspunten van de Verkoopprocedure, tot een nieuwe eigentijdse entree voor Waddinxveen c.q. een levendig gebied met appartementen en commerciële voorzieningen.

Concreet betreft de Verkoop en de herontwikkeling van de Locatie het volgende:

- de koop- en afname van de Locatie door de Winnaar;
- het integraal ontwerp en de realisatie van 25 appartementen en maximaal 153 m² BVO commerciële voorzieningen (dienstverlening, zakelijke dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan);
- de te ontwerpen en te realiseren appartementen maken deel uit van de volgende categorieën:
 - o 15 goedkope koopappartementen;
 - o 7 middeldure koopappartementen; en
 - o 3 dure koop appartementen;
- de afzet van de appartementen en commerciële voorzieningen;
- het voorbereiden en verkrijgen van de benodigde (planologische) medewerking en vergunningen voor de beoogde realisatie;
- het in verband met de beoogde realisatie te voeren benodigde communicatie met de omgeving van de Locatie.

De openbare ruimte, waaronder het parkeren wordt door de Uitvrager gerealiseerd.

1.2 Overeenkomst

Met de Winnaar van de Verkoopprocedure wordt, nadat de Toewijzing onherroepelijk is, een Overeenkomst gesloten. De conceptversie daarvan is als Bijlage 1 bij dit Verkoopdocument gevoegd. Door ondertekening van het Aanbiedingsformulier (Bijlage 2) en het doen van een Aanbieding, verklaren de Gegadigden akkoord te gaan met de inhoud van deze Overeenkomst.

Belangrijke voorwaarden uit de Overeenkomst voor de Uitvrager zijn:

- de van toepassing zijnde Algemene Verkoopvoorwaarden, zoals vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 30 oktober 2012 (zie artikel 6 van de Overeenkomst);
- de Winnaar is een reserveringsvergoeding verschuldigd tot het moment van juridische levering (zie artikel 7 van de Overeenkomst);
- vanaf de juridische levering is de Winnaar een bankgarantie of waarborgsom verschuldigd (zie

- artikel 9 van de Overeenkomst);
- de grond wordt as is geleverd (zie artikel 10 van de Overeenkomst);
 - de Winnaar is verplicht het verkochte terug te koop aan te bieden aan de Uitvrager als niet binnen twaalf maanden na de in de planning opgenomen datum is gestart met de realisatie (zie artikel 16 lid 5 van de Overeenkomst);
 - de zelfbewoningsplicht voor goedkope koopappartementen, volgend uit artikel 21 van de Overeenkomst;

De Uitvrager vult de met '[...]' markering aangegeven onderdelen in de concept Overeenkomst aan op basis van de winnende Aanbieding. Voorstellen van de Winnaar, volgend uit zijn Aanbieding, met betrekking tot de nader in te vullen onderdelen in de Overeenkomst, worden door de Uitvrager beoordeeld en al dan niet overgenomen.

1.3 Didam-arrest: geen aanbestedingsprocedure

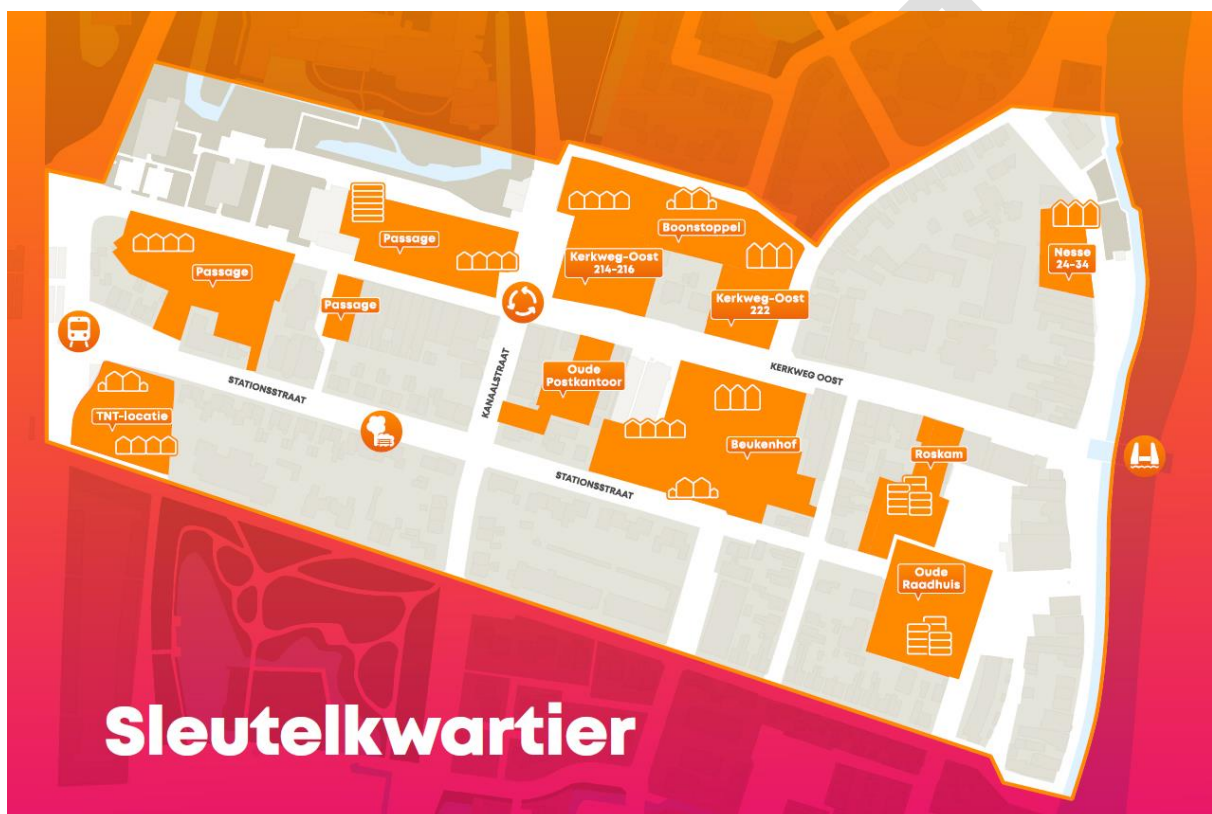
De Verkoop van de Locatie door de Uitvrager is geen aanbestedingsprocedure in de zin van Europese wet- en regelgeving en/of de Aanbestedingswet 2012. De aanbestedingswet- en regelgeving is dan ook niet van toepassing op deze Verkoopprocedure.

Wel is de Uitvrager bij deze Verkoopprocedure gehouden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het beginsel om bij de voorgenomen uitgifte van een onroerende zaak aan potentiële gegadigden mededingingsruimte te bieden, één en ander zoals door de Hoge Raad bevestigd in haar arrest d.d. 21 november 2021 (het 'Didam-arrest'). Door het volgen van de Verkoopprocedure geeft de Uitvrager invulling aan voormeld Didam-arrest, doordat zij op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria een koper selecteert voor de Locatie, waarbij aan alle potentiële gegadigden die voldeden aan de Geschiktheidseisen en de Selectiecriteria en op wie de Uitsluitingsgronden niet van toepassing waren, mededingingsruimte is geboden in de Selectiefase.

2 Omschrijving Locatie

2.1 Omgeving Sleutelkwartier

De Locatie Beukenhof is één van de deelprojecten van het Sleutelkwartier. Het Sleutelkwartier is het gebied gelegen tussen de iconische Hefbrug en het station van Waddinxveen (zie figuur 1). Het Sleutelkwartier krijgt de komende jaren een make-over. Het doel is om meer eenheid, samenhang en kwaliteit te creëren in het gebied. Er zijn verschillende ontwikkellocaties aangewezen binnen het Sleutelkwartier. Sommige van deze locaties zijn al in ontwikkeling.



Figuur 1 Kaart Sleutelkwartier (Brandletter Sleutelkwartier vastgesteld januari 2019)

Bij nieuw te ontwikkelen locaties binnen het Sleutelkwartier, zoals de Locatie Beukenhof, is het doel om iets bijzonders te realiseren met aandacht voor nieuwe woonvormen, nieuwe inwoners en dienstverleners die net iets extra's doen. Op deze manier wordt gepoogd Waddinxveen levendiger te maken.

Een belangrijk aandachtspunt in de ontwikkelingen binnen het Sleutelkwartier is het versterken van de verbinding tussen het station, gemeentehuis, Hefbrug, Gouweplein en de Nesse (Brandletter Sleutelkwartier vastgesteld januari 2019, Bijlage 3).

De openbare ruimte direct grenzend aan de Locatie is opnieuw ingericht. Het oude parkeerterrein voor het gemeentehuis is verschoven naar de Stationsstraatzijde, waardoor er ruimte is ontstaan voor een autovrij plein, met veel ruimte voor groen, bankjes en een waterpartij. Tussen dit nieuwe park en de

Beukenhof komt een nieuw fietspad (op dit moment is er sprake van een tijdelijke inrichting). Tussen de Beukenhof en de bestaande bebouwing aan de oostzijde (zijde schoenenwinkel) komt een nieuw parkeerterrein en een inrit naar de Julianastraat ten behoeve van de Locatie en de naastgelegen bedrijvigheid.

2.2 Locatie Beukenhof

De Beukenhof is gelegen in het centrum van Waddinxveen. Aan de noordkant grenst Beukenhof aan de Kerkweg-Oost, één van de entrees van het dorp. Aan de zuidkant wordt de Beukenhof begrenst door de Stationsstraat. Oostelijk van de Locatie, op zo'n 100 meter afstand, loopt de rivier de Gouwe en wordt de rivier overbrugd door een karakteristieke hefbrug. Station Waddinxveen ligt op ongeveer 400 meter ten westen van de Locatie. De Beukenhof ligt in het hart van het Sleutelkwartier, vlak naast het gemeentehuis van Waddinxveen.

De Beukenhof dankt haar naam aan villa 'Huize Beukenhof', die in 1967 is afgebroken. De Locatie betreft een terrein dat inmiddels gedeeltelijk braak ligt en gedeeltelijk in gebruik is als parkeerterrein. Voorheen was kinderdagverblijf de Boemel hier gevestigd. Het pand van het kinderdagverblijf is in 2021 gesloopt.

Om uitvoering te geven aan de Ontwikkelvisie Station tot Bruggebied (vastgesteld januari 2017) is het zaak dat de ontwikkeling van de Beukenhof het gebied een kwalitatieve impuls geeft. De ontwikkeling is dan ook dé kans om entree van Waddinxveen een eigentijdse uitstraling te geven. Op de Locatie is ruimte voor een nieuw appartementencomplex met een gemengd woonprogramma en commerciële voorzieningen in de plint.

Met de nieuwbouw op de Locatie wil de Uitvrager vooral jonge, Waddinxveense starters behouden en creatieve bedrijvigheid aantrekken. Het Sleutelkwartier - en daarmee ook de Beukenhof - wil een jonge, dynamische doelgroep aantrekken. Eigenwijs, creatief en energiek. Mensen die een plek nodig hebben om wonen en werken te combineren, waar ruimte is voor ontmoeting. In de plint is plek voor een commerciële voorziening die voor levendigheid zorgt en invulling geeft aan de ambitie zoals hiervoor is beschreven, maar zich ook goed verhoudt met de hoofdfunctie van het gebouw (wonen).

De ontwikkeling van de Locatie moet dus bijdragen aan de levendigheid in het gebied, onder meer door de commerciële voorzieningen in de plint. Op deze manier wordt uitwerking gegeven aan de Brandletter Sleutelkwartier (vastgesteld januari 2019 – Bijlage 3) en aansluiting gezocht bij de herinrichting van het plein voor de ingang van het gemeentehuis. Dit plein is in 2022 in opdracht van de Uitvrager ruim opgezet en groen ingericht. Het plein beoogt inwoners te verbinden en informele ontmoetingen te stimuleren.

De Locatie is op onderstaande kaart in oranje kleur in het rechthoekige kader weergegeven.



Figuur 2 Locatie Beukenhof (Bron: Stedenbouwkundig Kader Beukenhof 14 april 2022)

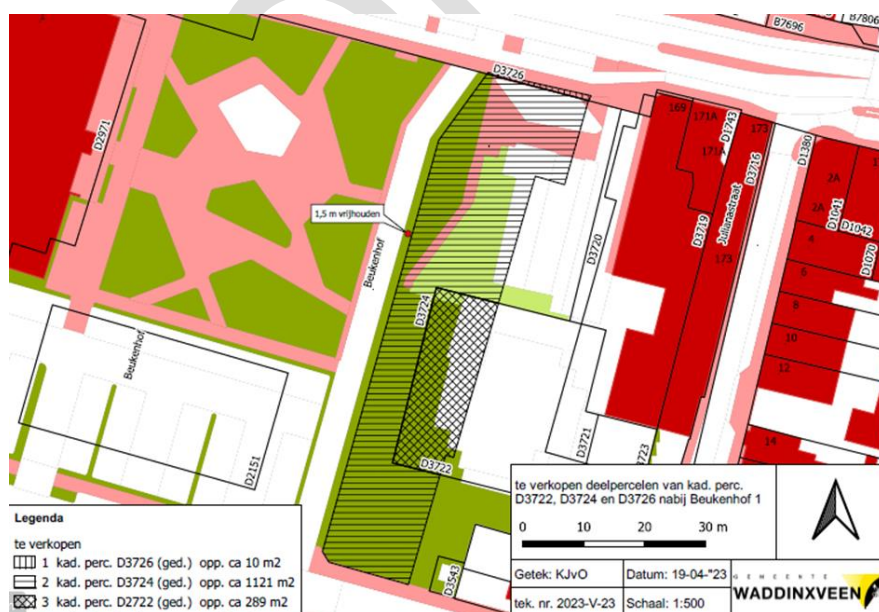
2.2.1 Programma

Het volgende programma kan gerealiseerd worden op de Locatie: 25 appartementen en maximaal 153 m² BVO commerciële voorzieningen conform het bestemmingsplan en de Woonzorgvisie.

- 15 goedkope koopappartementen (woningbouwwaarde < € 355.000 V.O.N.);
- 7 middeldure koopappartementen (woningbouwwaarde tussen € 355.000 - € 400.000 V.O.N.); en
- 3 dure koop appartementen (woningbouwwaarde > € 400.000 V.O.N.);

2.3 Eigendomssituatie

De Locatie is eigendom van de Uitvrager. Het gaat om gedeelten van de kadastrale percelen gemeente Waddinxveen, sectie D, nummers 3726, 3722 en 3724. De exacte afbakening van de Locatie van deze Verkoopprocedure is weergegeven in figuur 3. Op de Locatie liggen kabels en leidingen, zie voor meer informatie de KLIC-melding (Bijlage 4). Op de Locatie zijn heipalen achtergebleven conform het palenplan zie hiervoor Bijlage 5

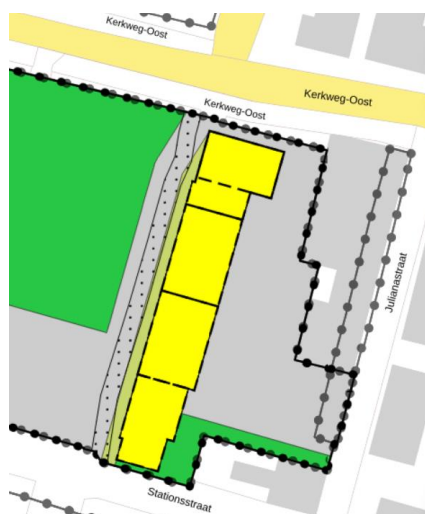


Figuur 3 Verkooptekening Locatie

2.4 Planologie

2.4.1 Bestemmingsplan

Om de Locatie te kunnen ontwikkelen met woningbouw, commerciële voorzieningen en bijbehorende (parkeer)voorzieningen is het bestemmingsplan gewijzigd. Het bestemmingsplan 'Beukenhof - Waddinxveen' met het identificatienummer NL.IMRO.0627.bpbeukenhof-0401 is vastgesteld op 21 juni 2022 en onherroepelijk. Op www.ruimtelijkeplannen.nl is het bestemmingsplan te vinden. De ontwikkeling van de Locatie moet passen binnen het bestemmingsplan.



Figuur 4 Uitsnede bestemmingsplan

Hierna zijn een aantal aandachtspunten uit het bestemmingsplan uitgelicht:

2.4.2 Commerciële voorziening in de plint

Ter plaatse van de aanduiding 'gemengd' zijn op de begane grond uitsluitend dienstverlening, zakelijke dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Hierbij denkt de gemeente aan creatieve bedrijvigheid. Zie ook de paragraaf 'programma' op pagina 12 van het stedenbouwkundig kader (Bijlage 6). Detailhandel en horeca zijn hier uitgesloten.

2.4.3 Milieu en bodem

De Uitvrager heeft het bodemonderzoek 'HO conform NEN 5725 Beukenhof 5 Waddinxveen' laten uitvoeren, dit is opgenomen als Bijlage 7. Hieruit blijkt dat de bodem van de Locatie geschikt is voor het op basis van het bestemmingsplan toegestane gebruik.

2.4.4 Kabels en leidingen

Er dient rekening gehouden te worden met de 50kv kabel gelegen aan de voorkant van het gebouw. In het bestemmingsplan is een dubbelbestemming opgenomen. Ook komt er in de toekomstige situatie een riolering onder het plan door (zie hiervoor ook de concept koop- en ontwikkelovereenkomst). Deze riolering wordt niet verplaatst. Voor de overige kabels en leidingen geldt dat deze door de Uitvrager verwijderd worden. Op de Locatie bevinden zich nog achtergebleven heipalen van het gesloopte kinderdagverblijf. Deze heipalen worden door de Uitvrager niet verwijderd.

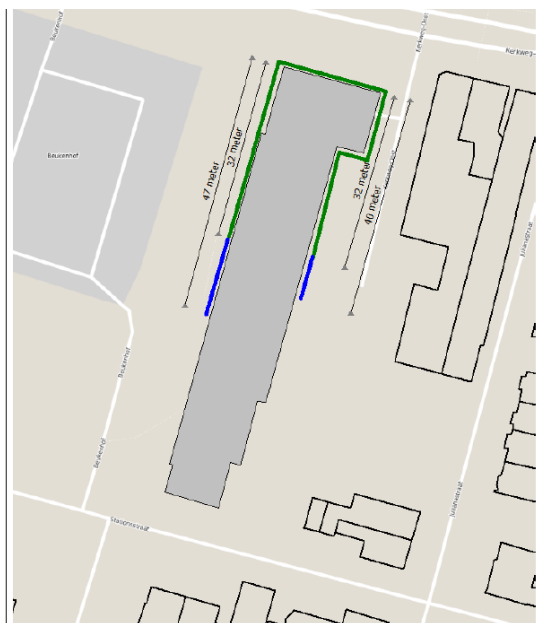
2.4.5 Beschikking wet natuurbescherming – soortenbescherming

De Uitvrager heeft een ontheffing aangevraagd voor de dwergvleermuis in het kader van de sloop van het kinderdagverblijf. In de nieuwbouw op de Locatie dienen nieuwe permanente verblijfplaatsen

opgenomen te worden voor dwergvleermuizen. Zie hiervoor de beschikking Wet natuurbescherming en het Activiteitenplan gewone dwergvleermuis d.d. 19 december 2018 (samengevoegd tot Bijlage 8). Ondanks het feit dat de ontheffingsperiode is verlopen, dienen de permanente voorzieningen voor de dwergvleermuis nog steeds te worden gerealiseerd in de nieuwbouw.

2.4.6 Geluid

De gemeente Waddinxveen heeft het onderzoek 'Akoestisch Onderzoek wegverkeerslawaai plan Beukenhof Waddinxveen' laten uitvoeren, dit is opgenomen als Bijlage 9. Hieruit blijkt dat vanuit de Wet geluidhinder de Kerkweg-Oost relevant is. Ter plaatse van het bouwvlak varieert de geluidsbelasting namelijk als gevolg van de Kerkweg-Oost van 49 dB (aan de zuidzijde) tot 63 dB (aan de noordzijde). Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat als gevolg van alleen de Kerkweg-Oost niet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder (Wgh) kan worden voldaan. Met het Besluit hogere waarden geluidhinder is een hogere geluidwaarde van 63 dB vastgesteld en zijn aanvullende voorwaarden geformuleerd (zie figuur 5). Zie voor meer informatie het bestemmingsplan, het akoestisch onderzoek (Bijlage 9) en het Besluit hogere waarden Wet geluidhinder (Bijlage 10).



Figuur 5 Overzicht gevels waarvoor aanvullende voorwaarden gelden (Besluit hogere waarden en Wet geluidhinder)

2.4.7 Stedenbouwkundig kader Beukenhof

In het bestemmingsplan is het stedenbouwkundig kader Beukenhof vastgelegd, zie Bijlage 6.



Figuur 6 Voorbeeld massaopbouw Beukenhof
(Stedenbouwkundig kader, 14 april 2022)

Het stedenbouwkundig beschrijft onder meer de ruimtelijke randvoorwaarden en de beeldkwaliteit voor de ontwikkeling van de Locatie. Het vormt daarmee het kader voor de Gegadigden om hun creativiteit te benutten en met hun Aanbieding tegemoet te komen aan de ambities van de Uitvrager voor de Locatie. Daarnaast is dit document als aanvullend kader op de Welstandsnota vastgesteld.

2.5 Beleid

In deze paragraaf zijn de beleidsdocumenten opgesomd, op basis waarvan de Beoordelingscriteria mede geformuleerd zijn voor de herontwikkeling van de Locatie.

2.5.1 Woonzorgvisie 2035

De gemeente heeft in haar Woonzorgvisie als hoofdambitie genoteerd: 'Prettig wonen voor iedereen'. Met de ontwikkeling van de Locatie wordt ingezet op de volgende pijlers:

- Beschikbaarheid en betaalbaarheid van het woonprogramma.
- Duurzaamheid: zie duurzaamheidskoers.
- Leefbaarheid: met de commerciële functie wordt ingezet op levendigheid in de plint aan de Kerkweg-Oost en eventueel richting het plein.

2.5.2 Koers naar Duurzaam Waddinxveen

In januari 2022 is de Duurzaamheidskoers van Waddinxveen door de gemeenteraad vastgesteld. In deze koers is de volgende missie vastgelegd: *“Waddinxveen wordt uiterlijk in 2050 een circulaire en groene gemeente met schone energie waarbij we gelijktijdig blijven doorwerken aan het behoud en versterken van een goede sociale basis. In 2030 zijn we op de helft van deze opgave en transitie.”*

Met de ontwikkeling van de Locatie wordt aan de volgende ambities invulling gegeven:

- 1) energie;
- 2) circulaire aanpak in elke fase van het bouwproces;
- 3) klimaatadaptatie;
- 4) natuurinclusief bouwen;
- 5) inzetten op duurzame mobiliteit.

2.5.3 Huisvestingsverordening gemeente Waddinxveen

Met een lokale huisvestingsverordening regelt de Uitvrager het toewijzen en verdelen van schaarse en goedkope woonruimte. In de 'Huisvestingsverordening gemeente Waddinxveen' zijn verschillende type woonruimten aangewezen, waarvoor het in gebruik geven en nemen ervan vergunningplichtig gesteld is. Deze woningen mogen alleen in gebruik worden gegeven en genomen onder de dan geldende bepalingen uit de huisvestingsverordening van de gemeente Waddinxveen.

CONCEPT

3 Beoordelingscriteria

De Uitvrager beslist op basis van de beste prijs-kwaliteitverhouding aan welke Gegadigde de Locatie wordt toegewezen. De Beoordelingscriteria zijn:

- kwaliteit;
- prijs; en
- proces.

Dit hoofdstuk beschrijft de Beoordelingscriteria op basis waarvan de Aanbiedingen van de Gegadigden worden beoordeeld.

3.1 Beschrijving Beoordelingscriteria

In deze Verkoopprocedure werkt de Gemeente Waddinxveen met de onderstaande Beoordelingscriteria en maximale punten.

Beoordelingscriterium	Punten
Kwaliteit	60
Prijs	30
Proces	10
Totaal	100

De Aanbiedingen worden getoetst en beoordeeld op basis van de beste prijs-/kwaliteitverhouding. Dit gebeurt aan de hand van de geformuleerde eisen en wensen bij elk Beoordelingscriterium. Deze eisen en wensen worden hieronder per Beoordelingscriterium toegelicht.

De eisen zijn knock-out criteria. Om een geldige Aanbieding te doen, moet aan deze eisen voldaan worden. Aanbiedingen die niet voldoen aan de inhoudelijke eisen of Aanbiedingen waaraan voorwaarden dan wel voorbehouden zijn gekoppeld, worden door de Uitvrager direct terzijde geschoven en niet verder beoordeeld.

De inhoudelijke beoordeling vindt plaats op basis van de per Beoordelingscriterium geformuleerde wensen. Voor de wensen die aan een betreffend Beoordelingscriterium gesteld worden, kunnen dan ook punten verdiend worden door een Gegadigde.

De Gegadigde die de hoogste totaalscore behaalt voor de Beoordelingscriteria wint de Verkoopprocedure en komt in aanmerking voor het sluiten van de Overeenkomst.

De totaalscore van een Aanbieding wordt berekend door de behaalde punten per Beoordelingscriterium bij elkaar op te tellen, waarbij een maximale score van 100 punten behaald kan worden.

3.2 Beoordelingscriterium kwaliteit

De ontwikkeling van de Locatie Beukenhof moet zorgen voor een belangrijke kwalitatieve impuls in het Sleutelkwartier. Het is één van de entrees van het dorp, die gezien mag worden. De Gemeente heeft

gepoogd de eisen en wensen zo te formuleren, dat daarmee maximale ruimte ontstaat voor de Gegadigden om hun creativiteit te benutten en tegemoet te komen aan de gemeentelijke ambities.

3.2.1 Eisen

Programma

- Het volgende programma moet gerealiseerd worden in Beukenhof, 25 appartementen waarvan:

Aantal	Segment	Woningbouwwaarde conform de (Woonzorgvisie 2035) V.O.N.
15	goedkope koopappartementen	< € 355.000
7	middeldure koopappartementen	€ 355.000 - € 400.000
3	dure koopappartementen	> € 400.000

- een commerciële voorziening van maximaal 153 m² BVO conform het bestemmingsplan. Ter plaatse van de aanduiding 'gemengd' zijn op de begane grond uitsluitend dienstverlening, zakelijke dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen toegestaan.

Stedenbouw en architectuur

- Bestemmingsplan 'Beukenhof - Waddinxveen'
- het stedenbouwkundig kader (Bijlage 6)

Duurzaamheid

- De woningen worden minimaal gerealiseerd conform het Bouwbesluit en voldoen daarmee aan de daaruit volgende BENG-eisen.
- Conform paragraaf 2.3 van het Activiteitenplan (Bijlage 8) dienen in de nieuwbouw op de Locatie nieuwe verblijfplaatsen voor de dwergvleermuis aangebracht te worden door:
 - het overal toegankelijk maken van de luchtspouw middels open stootvoegen van 1,5 cm breed. Hierdoor ontstaan er minimaal zoveel verblijven en verschillende microklimaten als in de huidige situatie. In de luchtspouw mag isolatie worden aangebracht, echter dient er minimaal 2 cm vrije ruimte te blijven tussen de isolatie en de buitenmuur. De toegepaste isolatie moet hard zijn (geen steenwol of vergelijkbaar) en bij voorkeur zijn voorzien van een ruwe laag aan de zijde van de luchtspouw.
 - Of, als er geen mogelijkheden zijn om een compenserende verblijfplaats te creëren door middel van een geschikte spouwmuur: het aanbrengen van minimaal 8 uitwendige en/of minimaal 8 inmetstel vleermuisvoorzieningen. Deze maatregel bestaat uit het aanbrengen van houtbetonnen vleermuiskasten en/of betonnen inmetstelstenen (zie figuur 2-4 uit het Activiteitenplan). De betonnen inmetstelstenen bevatten per kast 1 toegangssteen in het metselwerk en een betonnen verblijfkast achter het metselwerk.

3.2.2 Wensen

De Uitvrager daagt partijen uit om voor het onderdeel kwaliteit een kwalitatief hoogstaand totaalconcept in te dienen. Daarom maakt zij geen onderscheid in de belangrijkheid van de onderstaande Beoordelingscriteria. Het gaat er om dat het totaalplaatje klopt.

Programma

- Waddinxveense starters (jonge, dynamische doelgroep) worden zo veel mogelijk behouden/bediend;
- de ontwikkeling trekt creatieve bedrijvigheid aan;
- de ontwikkeling is eigenwijs, creatief en energiek;
- de ontwikkeling faciliteert de combinatie van wonen en werken;
- de ontwikkeling stimuleert ruimte voor ontmoeting;
- de plint zorgt voor levendigheid en geeft invulling aan de vorige bullets;

- de plint verhoudt zich met de hoofdfunctie wonen.

Stedenbouw en architectuur

- de ontwikkeling van de Beukenhof brengt kwaliteit, eenheid en samenhang in dit deel van het Sleutelkwartier;
- de ontwikkeling geeft deze entree van Waddinxveen, via de karakteristieke hefbrug, de uitstraling die daarbij past;
- de ontwikkeling sluit qua opzet aan bij het voor de ingang van het gemeentehuis ruim en groen ingerichte park, dat inwoners verbindt en informele ontmoetingen stimuleert;
- de ontwikkeling laat de door de Uitvrager in het stedenbouwkundig kader van Bijlage 6 vastgelegde ambities, ruimtelijke randvoorwaarden, architectonische regels en de beeldkwaliteit tot hun recht komen.

Duurzaamheid

De Uitvrager is op zoek naar een ontwikkeling met een hoge ambitie op gebied van duurzaamheid, waarbij bij voorkeur meerdere van de volgende thema's worden verwerkt in het plan:

- Energie
 - De woningen hebben een hogere standaard dan BENG, ze zijn ENG, NOM of energieleverend.
 - Groot aandeel hernieuwbare energie.
 - Daken worden waar mogelijk voorzien van zonnepanelen, zonnecollectoren en/of groene daken.
- Circulariteit:
 - De Aanbieding voorziet in een circulaire aanpak in elke fase van het bouwproces (de ontwikkel-/ontwerpfase, de bouwfase en de gebruiksfase).
 - Materiaal efficiëntie; voorkomen van materiaalverlies en afval door gebruik van slimme technieken in elke fase van het bouwproces en het hergebruik van materialen.
 - Beperken milieubelasting van bouwmaterialen; inzetten van bouwmaterialen met zo laag mogelijke milieu-impact gedurende de gehele levenscyclus van het gebouw, waaronder ook de relatie met de woonkwaliteit (o.a. interne luchtkwaliteit); zoveel mogelijk inzet van secundair of biobased materialen.
 - Verantwoorde herkomst van bouwmaterialen, zoals het toepassen van het materialenpaspoort: inzicht in materialen, componenten en producten die toegepast worden.
 - De Aanbieding kent een integrale benadering van de levenscyclus van het (appartementen)gebouw; total costs of ownership.
- Klimaatadaptiviteit:
 - De inrichting van de Locatie is er zoveel als mogelijk op gericht om hittestress te voorkomen, voldoende waterberging mogelijk te maken om wateroverlast en droogte te voorkomen.
 - Daken / daktuinen zijn groen aangelegd.
- Natuurinclusief bouwen:
 - De Aanbieding sluit zoveel als mogelijk aan bij de bouwstenen uit het manifest Bouwen voor Natuur (Bijlage 11):
 - natuur in de woning: verblijfruimtes of nestelstenen in de gevels en daken voor gebouwafhankelijke soorten zoals de huismus, gierzwaluw en diverse vleermuizen;
 - natuur rondom het gebouw: groene daken en/of groene gevels (met ecologische waarde) en zoveel als mogelijk ecologisch groen rondom het gebouw;
 - natuur in de buurt: groene publieke ruimte in de nabijheid van iedere woning en verbindingroutes voor dieren.
 - De Aanbieding draagt bij aan het vergroten van de biodiversiteit.
- Mobiliteit:
 - Fietstopstelplaatsen/-bergingen zijn goed en snel toegankelijk, waardoor het gebruik van de fiets gestimuleerd wordt boven dat van de auto.

- Fietsofstelplaatsen/-bergingen zijn geschikt voor diverse soorten fietsen, zoals bakfietsen.
- De Aanbieding houdt rekening met elektrische laadpunten voor fietsen, zodat het gebruik hiervan (schone mobiliteit) gestimuleerd wordt.

3.2.3 Puntenwaardering

Om redenen van het belang van de integraliteit worden voor het Beoordelingscriterium kwaliteit punten toegekend aan het totaal en niet op de afzonderlijke onderdelen. Vooraf is immers geen vaste onderlinge verhouding van de beoordelingsaspecten voor dit Beoordelingscriterium aan te geven. Bovendien geeft dit de Gegadigden meer ruimte om een eigen concept te ontwikkelen, anders dan te voldoen aan een 'afvinklijstje'.

In zijn algemeenheid geldt dat een Aanbieding op het Beoordelingscriterium kwaliteit beter beoordeeld wordt naarmate deze, naar het oordeel van het beoordelingsteam:

- aan **meer** van de benoemde wensen invulling geeft;
- een **beter**e invulling geeft aan de omschreven wensen.

Het beoordelingsteam beoordeelt de Aanbieding op het onderdeel kwaliteit integraal met één rapportcijfer. Hierbij gebruikt het beoordelingsteam alleen hele, even rapportcijfers (2, 4, 6, 8 of 10). Deze cijfers hebben de volgende betekenis:

2	= slecht
4	= onvoldoende
6	= voldoende
8	= goed
10	= uitmuntend, overtreft alle verwachtingen

Het minimale rapportcijfer dat behaald moet worden voor het Beoordelingscriterium kwaliteit is een 6. Als een Aanbieding met een rapportcijfer 2 of 4 wordt beoordeeld, dan leidt dit tot uitsluiting van de Verkoopprocedure.

De cijfers van de Gegadigden worden gedeeld door het maximaal te behalen rapportcijfer, zijnde 10, en vermenigvuldigd met het aantal te behalen punten voor kwaliteit. Voor het Beoordelingscriterium kwaliteit kunnen maximaal 60 punten behaald worden.

De puntenwaardering is als volgt:

$$\text{Punten} = \frac{\text{Cijfer te beoordelen Gegadigde}}{\text{Maximaal haalbare cijfer (10)}} \times 60 \text{ punten}$$

3.3 Beoordelingscriterium prijs

Naast een goede score op het Beoordelingscriterium kwaliteit verlangt de Uitvrager van de Gegadigden een bijbehorende marktconforme grondbieding.

3.3.1 Eisen

Minimale verkoopprijs

Gegadigden dienen te voldoen aan de minimale verkoopprijs van € 1.350.000,- exclusief btw voor de Locatie. Het genoemde bedrag is de ondergrens om deel te kunnen nemen aan de Verkoopprocedure. Het indienen van een lagere grondbod leidt tot uitsluiting van verdere deelname aan deze Verkoopprocedure.

Marktconformiteit

Om de marktconformiteit en het realiteitsgehalte van het grondbod te kunnen beoordelen verlangt de Uitvrager van de Gegadigden, dat zij de gegevens naar waarheid invullen op het biedingsformulier (Bijlage 12). Indien een grondbod naar het oordeel van de Uitvrager niet marktconform c.q. realistisch is, dan kan dit leiden tot uitsluiting van de Verkoopprocedure.

Onvoorwaardelijk

Het grondbod van de Gegadigden moet onvoorwaardelijk zijn. Het is niet toegestaan een bod uit te brengen op basis van voorwaarden. Biedingen waaraan voorwaarden zijn verbonden door de Gegadigde, worden door de gemeente terzijde geschoven en niet verder beoordeeld. Dit geldt niet voor eventuele aanvullende afnamevoorwaarden, die voor de gemeente gunstiger zijn en volgen uit het plan van aanpak voor het Beoordelingscriterium proces.

3.3.2 Wensen

Uitvrager streeft naast een hoge kwaliteit naar opbrengstmaximalisatie. Derhalve wordt een hoger grondbod beter beoordeeld.

3.3.3 Puntenwaardering

Het maximaal aantal te behalen punten voor het onderdeel prijs bedraagt 30 punten. De Gegadigde kan punten verdienen aan de hand van het grondbod. Het hoogste grondbod krijgt het maximaal aantal punten. De Gegadigde met het laagste grondbod krijgt de minste punten, gerelateerd aan het bod van de Gegadigde met de hoogste bieding. De puntenwaardering wordt afgerond op twee decimalen.

De puntenwaardering is als volgt:

$$\text{Punten} = \frac{\text{Grondbod te beoordelen Gegadigde}}{\text{Hoogste grondbod}} \times 30 \text{ punten}$$

3.4 Beoordelingscriterium proces

Naast kwaliteit en prijs zijn ook de meer procesmatige en risicoaspecten van de ontwikkeling van de Locatie voor de Uitvrager belangrijk. De Locatie is gelegen in het Sleutelkwartier, waar op dit moment veel nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden.

3.4.1 Eisen

Voor het onderdeel proces geldt dat Gegadigden om een plan van aanpak gevraagd wordt, waarin zij aan dienen te geven hoe zij omgaan met de, hierna omschreven, meer procesmatige en

risicoaspecten van de opgave. Aan het Beoordelingscriterium proces worden geen inhoudelijke eisen gesteld, anders dan dat het plan van aanpak de volgende onderdelen moet bevatten:

1. een planning. De planning wordt als bijlage bij de koop- en ontwikkelovereenkomst gevoegd;
2. een voorstel voor de gebiedspromotie (zie de toelichting hieronder);
3. een risicoparagraaf waarin de Gegadigde aangeeft wat de grootste risico's zijn bij de ontwikkeling en realisatie van de Locatie en hoe hij deze risico's beperkt.

Toelichting gebiedspromotie

Voor het Sleutelkwartier is in januari 2019 de Brandletter (Bijlage 3) vastgesteld als visie voor de gebiedspromotie. Doel van de gebiedspromotie is om het Sleutelkwartier binnen vijf jaar meer leven in te blazen en nieuwe energie te brengen. De Beukenhof maakt hier een belangrijk onderdeel van uit.

3.4.2 Wensen

Een Aanbieding wordt op het Beoordelingscriterium proces beter beoordeeld naarmate deze, naar het oordeel van het beoordelingsteam:

1. een realistische planning omvat voor de ontwikkeling van de Locatie, o.a. opstellen voorlopig- en definitief ontwerp en aanvraag omgevingsvergunning, de realisatie, het moment van afname (en betaling) van de grond, gebiedspromotiemomenten en de ingebruikname van de Locatie. Een realistische planning c.q. ontwikkeltempo wordt beter beoordeeld;
2. het vertrouwen wekt dat de Locatie op een creatieve en energieke manier wordt ontwikkeld als onderdeel van het levendige Sleutelkwartier;
3. het vertrouwen wekt dat de Gegadigde in staat is om rekening te houden met het bouwen op een kleine inbreidingslocatie, zorgen en suggesties uit de omgeving en communicatie en veiligheid gedurende de realisatie van de ontwikkeling.

3.4.3 Puntenwaardering

De beoordelingsteam beoordeelt de Aanbieding op het onderdeel proces integraal met één rapportcijfer. Hierbij gebruikt de beoordelingsteam alleen hele, even rapportcijfers (2, 4, 6, 8 of 10). Deze cijfers hebben de volgende betekenis:

2	= slecht
4	= onvoldoende
6	= voldoende
8	= goed
10	= uitmuntend, overtreft alle verwachtingen

De cijfers van de Gegadigden worden gedeeld door het maximaal te behalen rapportcijfer, zijnde 10, en vermenigvuldigd met het aantal te behalen punten voor proces. Voor het Beoordelingscriterium proces kunnen maximaal 10 punten behaald worden.

De puntenwaardering is als volgt:

$$\text{Punten} = \frac{\text{Cijfer te beoordelen Gegadigde}}{\text{Maximaal haalbare cijfer (10)}} \times 10 \text{ punten}$$

4 Aanbiedingsvereisten

In dit hoofdstuk zijn de aanbiedingsvereisten omschreven. Wanneer niet voldaan wordt aan één van onderstaande aanbiedingsvereisten, dan wordt de Gegadigde direct uitgesloten van verdere deelname aan de Verkoopprocedure.

4.1 Indienen Aanbieding

De indiening van de Aanbieding kan niet op een andere manier plaatsvinden dan hierna vermeld:

- a. de volledige Aanbieding dient via TenderNed te worden ingediend;
- b. de Aanbieding dient voor de in de planning genoemde datum (zie paragraaf 6.2) en tijd te worden ingediend;
- c. Aanbiedingen die niet uiterlijk op de sluitingsdatum en -tijdstip zijn ontvangen, zijn ongeldig en worden door Uitvrager niet in behandeling genomen. De Gegadigde draagt het risico voor een correcte en tijdige indiening van zijn Aanbieding. Te laat is te laat!;
- d. indien de Gegadigde hinder ondervindt wegens een storing van TenderNed stelt deze de Uitvrager hiervan voor sluiting van de digitale kluis op de hoogte via genoemde contactpunten op TenderNed. Indien TenderNed volledig onbereikbaar is kunt u dit melden op inkoop@waddinxveen.nl;
- e. door middel van het indienen van een Aanbieding verklaart een Gegadigde dat hij akkoord gaat met de eisen en voorwaarden uit de Verkoopdocumenten;
- f. de Aanbieding dient onherroepelijk te zijn; een Gegadigde kan zijn Aanbieding na inlevering niet wijzigen en/of aanvullen.

4.2 Checklist Aanbieding

Een Aanbieding dient te bestaan uit de volgende delen:

- deel 1 Aanbieding;
- deel 2 Beoordelingscriterium kwaliteit en duurzaamheid;
- deel 3 Beoordelingscriterium prijs;
- deel 4 Beoordelingscriterium proces

De Aanbieding dient in vier gescheiden mappen te worden aangeboden met de naam:

1. Deel 1 Aanbieding Beukenhof – [Naam Gegadigde (evt. afgekort)];
2. Deel 2 Kwaliteit Beukenhof – [Naam Gegadigde (evt. afgekort)];
3. Deel 3 Prijs Beukenhof – [Naam Gegadigde (evt. afgekort)];
4. Deel 4 Proces Beukenhof – [Naam Gegadigde (evt. afgekort)].

In de map “Aanbieding” dient het volgende document te zitten:

1. een ingevuld Aanbiedingsformulier (Bijlage 2).

In de map “Kwaliteit” dienen de volgende documenten te zitten:

1. een architectonisch ontwerp op het uitwerkingsniveau schetsontwerp van maximaal 10 A4 tekst en 10 A3 met tekeningen, illustraties en afbeeldingen, bestaande uit:
 - i. een schetsontwerp op schaal 1:200:
 1. situatietekening met inpassing in de omgeving en inpassing op de kavel inclusief globale terreinindeling;

2. vlekkenplan gebouw;
3. doorsnede(n) en profielen / dwarsdoorsneden met omliggende bebouwing (o.a. de overgang met park Beukenhof);
4. alle gevelaanzichten op schaal 1:200;
5. 3D visualisaties ingepast in de omgeving / stedenbouwkundige context;
- ii. een toelichting op de architectonische verschijningsvorm en het architectuurbeeld (gevelbeeld / ruimtelijke impressie);
- iii. een toelichting op het materialenpalet met foto's (keuze, kleur en kwaliteit) voor gevels, daken en buitenruimtes;
- iv. een toelichting op de overgangen publiek/privé en de plintrelatie met omgeving;
2. het programma, de VON-prijzen van de woningen en de bijbehorende oppervlaktes;
3. een plan van aanpak (maximaal 10 A4 tekst en ondersteunend hieraan tekeningen/visualisaties, illustraties, afbeeldingen en onderbouwing van cijfers) van de manier waarop het schetsontwerp invulling geeft aan de onderstaande (duurzaamheids)aspecten:
 - i. energie;
 - ii. circulariteit;
 - iii. klimaatadaptiviteit;
 - iv. natuurinclusief bouwen;
 - v. mobiliteit.

In de map "Prijs" dient het volgende document te zitten:

1. een volledig ingevulde biedingsmodule (Bijlage 12).

In de map "Proces" dient het volgende documenten te zitten:

1. een plan van aanpak van maximaal 6 A4 tekst en maximaal 3 A3 tekeningen, illustraties en afbeeldingen.

4.3 Gestanddoening

De Gegadigde dient zijn Aanbieding gestand te doen voor een periode van drie (3) maanden gerekend vanaf de sluitingsdatum voor het indienen van de Aanbieding.

In verband met de mogelijkheid dat tegen de toewijzingsbeslissing een kort geding kan worden aangespannen, dient de Winnaar zijn Aanbieding in ieder geval gestand te doen tot vier (4) weken na de uitspraak van de voorzieningenrechter in een kort geding.

Het verlengen van de gestanddoeningstermijn als gevolg van een kort geding geeft de Winnaar geen aanspraak op wijziging van zijn Aanbieding dan wel schadevergoeding of anderszins compensatie, hoe ook genaamd of onder welke titel dan ook.

Een eventueel hoger beroep en/of cassatieberoep tegen een vonnis leidt niet automatisch tot een verlenging van de gestanddoeningstermijn, maar laat onverlet het recht van de Uitvrager om de Gegadigden hierom te vragen.

4.4 Rechtsgeldige ondertekening

De Gegadigde dient zijn Aanbieding met bijbehorende Bijlagen en alle (eigen) verklaringen rechtsgeldig te ondertekenen. Rechtsgeldigheid dient te blijken uit een uittreksel uit het handels- of beroepsregister van het land van vestiging van de Gegadigde.

Indien de naam van de ondertekenaar van de Aanbieding niet in het uittreksel zelf wordt genoemd, dient een bewijs te worden meegestuurd waaruit blijkt dat de ondertekenaar bevoegd is om te tekenen, bijvoorbeeld aan de hand van een mandaat- of procuratieregeling. Het betreffende bewijs dient rechtsgeldig te zijn ondertekend welke rechtsgeldigheid dient te blijken uit eerder genoemd uittreksel. Het uittreksel mag niet ouder zijn dan zes maanden, te rekenen vanaf de datum waarop de Aanbieding moet zijn ingediend.

5 Beoordelingsprocedure

5.1 Beoordelingsteam

De beoordeling van de Aanbiedingen wordt uitgevoerd door drie beoordelingsteams, waarvan de samenstelling hieronder is beschreven. De beoordelingsteams stellen op basis van hun beoordeling één advies op, dat wordt voorgelegd aan het college van B&W van de Uitvrager. Op grond van dit advies wordt bepaald welke Gegadigde als Winnaar wordt uitgeroepen en de Verkoop krijgt toegewezen. Uitvrager behoudt zich het recht voor om de samenstelling van de beoordelingsteams naar eigen inzicht te wijzigen.

Het beoordelingsteam voor het Beoordelingscriterium kwaliteit bestaat waarschijnlijk uit:

- een projectleider;
- een stedenbouwer;
- een gedelegeerde van de welstandscommissie;
- een planeconoom;
- een adviseur duurzaamheid;
- een beleidsmedewerker wonen;
- een adviseur gebiedspromotie Sleutelkwartier.

De beoordelingscommissie voor het Beoordelingscriterium prijs bestaat uit:

- een planeconoom.

Het beoordelingsteam voor het Beoordelingscriterium proces bestaat waarschijnlijk uit:

- een projectleider;
- een adviseur gebiedspromotie Sleutelkwartier.

De beoordelingsteams worden voorgezeten door twee onafhankelijke voorzitters van Gloudemans B.V., die zelf niet mee beoordelen.

5.2 Beoordelingsprocedure

De volgende stappen worden doorlopen om te komen tot een Toewijzing aan de Winnaar:

1. Opening Aanbieding

Gegadigden ontvangen na het indienen van een Aanbieding een ontvangstbevestiging. De kluis met Aanbiedingen in TenderNed wordt pas geopend na de deadline voor het Aanbieden verstreken is. Dit gebeurt door een onafhankelijk persoon/personen die geen beoordelende rol heeft/hebben in het beoordelingsteam. De Gegadigden ontvangen via TenderNed een bericht als de kluis geopend is.

2. Controle op vormvereisten, compleetheid en procedurele voorwaarden

Alleen tijdig ingediende en volledige Aanbiedingen worden inhoudelijk beoordeeld. Aanbiedingen worden eerst getoetst op vormvereisten (zie hoofdstuk 4), compleetheid (zie paragraaf 4.2) en procedurele voorwaarden (zie hoofdstuk 6). De controle wordt uitgevoerd door een onafhankelijk persoon/personen die geen beoordelende rol heeft/hebben in de beoordelingsteams.

3. Toetsing eisen Beoordelingscriteria

De Aanbiedingen die voldoen aan de voorwaarden uit Stap 2, worden getoetst aan de gestelde eisen uit de paragrafen 3.2.1 en 3.4.1 op de onderdelen kwaliteit en proces. De eisen voor het Beoordelingscriterium Prijs worden vooraf door een onafhankelijke persoon, die geen zitting heeft in het beoordelingsteam, getoetst. Voor de leden van de beoordelingsteams kwaliteit en proces blijft het onderdeel prijs ongezien, tot de delen kwaliteit en proces inhoudelijk zijn beoordeeld.

Aanbiedingen die niet voldoen aan de eisen of waaraan voorwaarden respectievelijk voorbehouden zijn verbonden door de Gegadigde, worden door de Uitvrager direct terzijde geschoven en niet verder beoordeeld. Indien een Aanbieding vooruitlopend op de presentatie terzijde wordt geschoven, dan wordt de Gegadigde niet in de gelegenheid gesteld de Aanbieding middels een presentatie nader toe te lichten.

4. Inhoudelijke beoordeling wensen Beoordelingscriteria

Aanbiedingen die overblijven na de toetsing in Stap 3, worden beoordeeld door de beoordelingsteams. De beoordeling gebeurt op basis van consensus conform de bij de Beoordelingscriteria kwaliteit en proces geformuleerde wensen in de paragrafen 3.2.2, 3.3.2 en 3.4.2. Het Beoordelingscriterium prijs wordt apart gehouden en door een apart beoordelingsteam beoordeeld.

5. Presentatie

Gegadigden, waarvan de Aanbieding ontvankelijk is, worden uitgenodigd om een presentatie te geven aan het beoordelingsteam kwaliteit. In deze presentatie hebben de Gegadigden de gelegenheid het Beoordelingscriterium kwaliteit toe te lichten. De onderdelen prijs en proces worden niet besproken. Er worden geen punten toegekend aan de presentatie zelf. De bijeenkomst neemt 60 minuten in beslag en bestaat uit een presentatie van de Gegadigde van 30 minuten aangevuld met 30 minuten waarin het beoordelingsteam vragen kan stellen over de Aanbieding en/of de presentatie.

6. Bepalen totaalscore

Na het vaststellen van de beoordeling voor alle Beoordelingscriteria en na de presentaties wordt de totaalscore opgemaakt. De Aanbiedingen worden gerangschikt op basis van de totaalscore.

7. Gelijke score

Indien na afronding van Stap 6 de totaalscore van meerdere Gegadigden gelijk is én dit van invloed is op het bepalen van de Winnaar, dan wordt de Gegadigde met de hoogste score voor het Beoordelingscriterium kwaliteit als Winnaar aangemerkt. Indien dan nog steeds de totaalscore van meerdere Gegadigden gelijk is én dit van invloed is op het bepalen van de Winnaar, dan wordt de Gegadigde met de hoogste score voor het Beoordelingscriterium prijs als Winnaar aangemerkt.

5.3 Toewijzing en kort geding

Uiterlijk op de datum als genoemd in de planning van paragraaf 6.2 is de Uitvrager voornemens de Toewijzingsbeslissing via TenderNed bekend te maken aan de Gegadigden. Hierbij wordt de naam van de Winnaar vermeld met de door hem behaalde scores. Van de overige Gegadigden worden de door hen behaalde scores geanonimiseerd in het overzicht.

De Toewijzingsbeslissing heeft het karakter van een voorgenomen besluit. Na bekendmaking van de uitslag van de selectie, hebben de afgewezen Gegadigde(n), die het hier niet mee eens zijn twintig (20) kalenderdagen na verzending van de Toewijzingsbeslissing de tijd om een kort geding aanhangig te maken bij de rechtbank te 's Gravenhage.

Indien de afgewezen Gegadigde(n) hiertoe overgaan, dienen zij de Uitvrager hiervan tijdig op de hoogte te stellen door middel van het toesturen van een kopie van de dagvaarding aan de en dit te melden via de berichtenfunctie van TenderNed.

De gemeente hanteert een periode van twintig (20) kalenderdagen als vervalt termijn. Indien niet tijdig voor ommekomst van de vervalt termijn een kort geding aanhangig wordt gemaakt, is de desbetreffende Gegadigde niet ontvankelijk in zijn vorderingen.

6 Verloop Verkoopprocedure

6.1 Verkoopfase

Dit Verkoopdocument beschrijft de Verkoopfase van de Verkoopprocedure. In deze fase selecteert het beoordelingsteam de Winnaar van de Verkoopprocedure op basis van de beste prijs-/kwaliteitverhouding. De beoordelingscriteria zijn:

- kwaliteit;
- prijs;
- proces.

6.2 Communicatie en planning

De communicatie in deze Verkoopprocedure verloopt uitsluitend digitaal via TenderNed. Aan informatie die via andere kanalen wordt verstrekt, kunnen geen rechten worden ontleend.

Onderstaande planning is met zorg samengesteld. De Uitvrager behoudt te allen tijde het recht tot eenzijdige wijziging van de tijdsplanning evenals andere termijnen gedurende de Verkoopprocedure, zonder tot enige schadeplichtigheid gehouden te zijn.

	Verkoopfase INDICATIEF	
1	4 december 2023	Verzenden definitief Verkoopdocument
2	31 januari 2024 vóór 13.00 uur	Uiterste datum voor het stellen van vragen
3	14 februari 2024	Uiterste datum waarop vragen Inlichtingen zijn beantwoord
4	29 maart 2024 vóór 13.00 uur	Uiterste datum indienen Aanbieding
5	29 maart 2024 na 13.00 uur	Opening van de Aanbiedingen
6	1 t/m 12 april 2024	Beoordeling Aanbiedingen
7	Week van 15 april 2024	Presentatie Aanbiedingen
8	Uiterlijk 3 mei 2024	Bekendmaken toewijzingsbeslissing
9	4 t/m 23 mei 2024	Bezwaartermijn (20 kalenderdagen)
10	Juni 2024	Sluiten koop- en ontwikkelovereenkomst

De datum genoemd bij activiteit 4 is fataal. Gegadigden die hun Aanbieding te laat indienen worden uitgesloten van de Verkoopprocedure.

6.3 Inlichtingen

Gegadigden kunnen tot de in de planning van paragraaf 6.2 vragen stellen naar aanleiding van het Verkoopdocument en de bijbehorende Bijlagen. De vragen dienen via de vragenfunctie van TenderNed te worden ingediend.

De Gegadigden worden aangemoedigd hun vragen in een zo vroeg mogelijk stadium te stellen. De Uitvrager zal de antwoorden op de schriftelijke en tijdig gestelde vragen vastleggen in één of meer

Inlichtingendocumenten. Vanaf de in de planning genoemde datum worden de Inlichtingen gepubliceerd op TenderNed en kunnen deze worden gedownload. De Inlichtingen vormen een integraal onderdeel van de Verkoopdocumenten.

Indien een Gegadigde van mening is dat hij een individuele vraag heeft, dan dient deze dit duidelijk aan te middels het aanvinken van de optie "individuele vraag" in TenderNed. Uitvrager zal uiterlijk 3 dagen voor het verschijnen van de Inlichtingen een standpunt innemen over de kwalificatie "individuele vraag" en dit via TenderNed communiceren met de desbetreffende Gegadigde. Indien de Uitvrager van mening is dat dit vragen betreft waarvan de beantwoording voor alle Gegadigden van belang is, worden deze alsnog voor alle Gegadigden beantwoord, tenzij de betreffende Gegadigde besluit zijn vraag in te trekken.

7 Procedurele voorwaarden

7.1 Algemeen

Dit Verkoopdocument alsmede de andere informatie die door de Uitvrager in het kader van deze Verkoop worden verstrekt, worden slechts verstrekt onder de in dit document geldende voorwaarden.

Voor de Verkoop zullen uitsluitend de voorwaarden gelden, zoals opgenomen in de Overeenkomst of enig ander document behorende bij de Verkoopdocumenten. Eigen (Algemene) voorwaarden van de Gegadigde worden hierbij uitdrukkelijk van de hand gewezen. Met het indienen van de Aanbieding verklaart de Gegadigde zich akkoord met de inhoud van het Verkoopdocument.

Indien aan een Aanbieding voorwaarden zijn verbonden, wordt de Aanbieding als ongeldig beschouwd en komt deze niet voor beoordeling en Toewijzing in aanmerking.

7.2 Controle

De Uitvrager kan de door de Gegadigden in het kader van deze Verkoopprocedure verstrekte informatie op juistheid en volledigheid (laten) controleren. Hij behoudt zich het recht voor om bewijsstukken en verklaringen en andere documenten op te vragen. Uitvrager is hiertoe niet verplicht. Het bewust verstrekken van onjuiste informatie en/of het bewust onjuist invullen van de Aanbiedingsformulieren wordt door de Uitvrager aangemerkt als het afleggen van een valse verklaring en leidt tot uitsluiting van verdere deelname aan de Verkoopprocedure.

7.3 Vervallen Aanbieding na Toewijzing

Indien een Aanbieding na bekendmaking van de Toewijzingsbeslissing om wat voor reden dan ook vervalt, dan nemen de overige Aanbiedingen de rangorde in, conform de beoordeling zoals die door de beoordelingsteam is vastgesteld.

7.4 Vergoeding

In de Verkoopfase wordt een deelnamevergoeding van € 10.000,- (exclusief btw) betaald aan Gegadigden, die een geldige Aanbieding hebben ingediend, maar die niet de Winnaar van de procedure zijn.

Onder een geldige Aanbieding wordt verstaan:

- een Aanbieding die compleet is en voldoet aan de in paragraaf 4.2 van het Verkoopdocument gestelde Aanbiedingsvereisten;
- een Aanbieding die voldoet aan de eisen per Beoordelingscriterium zoals genoemd in hoofdstuk 3 van het Verkoopdocument.

7.5 Overige wettelijke kaders

Gegadigden worden erop gewezen dat de bepalingen betreffende belastingen, milieubescherming, arbeidsbescherming en arbeidsvoorwaarden die gelden in Nederland, op te vragen zijn bij, respectievelijk het ministerie van Financiën, het ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid en het ministerie van Infrastructuur en Milieu.

De Gegadigde dient bij het opstellen van de Aanbieding rekening te houden met de verplichtingen op het gebied van het milieu-, sociaal en arbeidsrecht uit hoofde van:

- het recht van de Europese Unie;
- het nationale recht;
- collectieve arbeidsovereenkomsten; en
- uit hoofde van de in Bijlage X van richtlijn 2014/24/EU vermelde bepalingen van internationaal milieu-, sociaal en arbeidsrecht.

7.6 Voertaal

De voertaal tijdens deze Verkoopprocedure is Nederlands. De Aanbieding dient in de Nederlandse taal te zijn opgesteld. Eventuele Bijlagen, zoals technische of standaard documentatie, die in een andere taal gesteld zijn, dienen voorzien te zijn van een Nederlandse vertaling.

7.7 Correspondentie

De correspondentie over deze Verkoopprocedure vindt uitsluitend via TenderNed plaats en alleen volgens de beschreven procedures. Mededelingen, toezeggingen of afspraken, zowel mondeling als schriftelijk, die niet in een Inlichtingen zijn vastgelegd en via TenderNed zijn gecommuniceerd, zijn niet bindend voor de Uitvrager.

Voor vragen omtrent het gebruik van TenderNed wordt verwezen naar www.tenderned.nl of naar de helpdesk van TenderNed: 0800-8363376.

Gegadigden mogen in deze Verkoopprocedure vanaf de datum van publicatie van het Verkoopdocument tot de datum van het Toewijzen, geen contact opnemen dan wel onderhouden met Uitvrager en/of door Uitvrager ter zake ingeschakelde adviseurs. Overtreding hiervan kan leiden tot onmiddellijke uitsluiting van verdere deelname aan de Verkoopprocedure.

7.8 Voorbehoud

Uitvrager behoudt zich te allen tijde het recht voor om, om haar moverende redenen, niet tot Toewijzing over te gaan en de Verkoopprocedure (tussentijds) eenzijdig te beëindigen. De op dat moment nog in de Verkoopprocedure betrokken Gegadigden zullen schriftelijk bericht van Uitvrager ontvangen over het niet doorgaan van de Verkoopprocedure of het niet toewijzen van de Verkoop.

De Winnaar aan wie een voorlopige Toewijzing heeft plaatsgevonden kan daar, gezien de mogelijkheid van beroep daartegen van afgewezen Gegadigden, geen rechten aan ontleen aangaande de Verkoop.

Uitvrager heeft in voorkomend geval het recht om een voorlopige Toewijzingsbeslissing in te trekken, een herbeoordeling uit te voeren en desgewenst een nieuwe Toewijzingsbeslissing te nemen.

7.9 Omissies en/of onjuistheden

Dit Verkoopdocument is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Indien deze naar uw mening desondanks omissies, onduidelijkheden, tegenstrijdigheden of onjuistheden bevat, dient u dit zo spoedig als mogelijk schriftelijk aan de Uitvrager kenbaar te maken, althans uiterlijk voor het verstrijken van de op TenderNed genoemde termijn voor het indienen van vragen over het Verkoopdocument.

7.10 Geheimhouding

De Gegadigde verklaart door zijn Aanbieding vertrouwelijk om te gaan met alle informatie die hem/haar in het kader van deze Verkoopprocedure wordt verstrekt, of door hem/haar wordt verkregen, en geen informatie aan derden beschikbaar te stellen.

Het staat Gegadigde vrij om hiervoor genoemde informatie te delen met de door hem/haar in te schakelen partners, onderaannemers en hulppersonen (Derden). In een dergelijk geval blijft Gegadigde verantwoordelijk voor het nakomen van de geheimhoudingsplicht door genoemde partijen.

7.11 Intellectueel eigendom

Behoudens uitzonderingen door de Auteurswet gesteld, mag zonder schriftelijke toestemming vooraf van de Uitvrager niets uit de Verkoopdocumenten worden verveelvoudigd (anders dan voor het doel van deze Verkoop) door middel van druk, fotokopie, microfilm of anderszins. De Gegadigde verklaart zich hiermee akkoord door het indienen van zijn Aanbieding.

7.12 Bibob-toets

De Uitvrager heeft het recht om na de onherroepelijke Toewijzing een integriteitsonderzoek op grond van de Wet Bevordering Integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur uit te laten voeren naar de Winnaar van de Verkoopprocedure.

Bijlage 1 Concept koop- en ontwikkelovereenkomst

Separaat bijgevoegd.

CONCEPT

Bijlage 2 Aanbiedingsformulier

<i>Naam Gegadigde(n):</i>	
<i>Adres:</i>	
<i>Postcode en woonplaats;</i>	
<i>Kvk-nummer:</i>	
<i>Telefoonnummer:</i>	
<i>E-mailadres:</i>	

Ondergetekende verklaart door ondertekening van dit aanbiedingsformulier bereid te zijn de Beukenhof,

uit te voeren en hiertoe een koopsom te betalen van (zijnde het financieel bod):

euro (bedrag in cijfers) kosten koper

_____ euro (bedrag in letters) kosten koper.

Ondergetekende verklaart zich te conformeren aan alle eisen en voorwaarden zoals gesteld in het Verkoopdocument 'Beukenhof' en onderstaande procedurele voorwaarden. Deze Aanbieding wordt onvoorwaardelijk gedaan.

<i>Plaats:</i>	
<i>Datum:</i>	
<i>Handtekening:</i>	

Bijlage 3 Brandletter Sleutelkwartier

Separaat bijgevoegd.

CONCEPT

Bijlage 4 KLIC-melding

Separaat bijgevoegd.

CONCEPT

Bijlage 5 Palenplan

Separaat bijgevoegd.

CONCEPT

Bijlage 6 Stedenbouwkundig kader Beukenhof

Separaat bijgevoegd.

CONCEPT

Bijlage 7 Bodemonderzoek 'HO conform NEN 5725 Beukenhof 5 Waddinxveen'

Separaat bijgevoegd.

CONCEPT

**Bijlage 8 Beschikking wet natuurbescherming –
soortenbescherming en het Activiteitenplan gewone
dwergvleermuis d.d. 19 december 2019**

Separaat bijgevoegd.

CONCEPT

Bijlage 9 Akoestisch Onderzoek wegverkeerslawaaï plan Beukenhof Waddinxveen

Separaat bijgevoegd.

CONCEPT

Bijlage 10 Besluit hogere waarden Wet geluidhinder

Separaat bijgevoegd.

CONCEPT

Bijlage 11 Manifest Bouwen voor Natuur

Separaat bijgevoegd.

CONCEPT

Bijlage 12 Biedingsmodule

Separaat bijgevoegd.

CONCEPT