

Voorselectieleidraad

Verkoopprocedure Snellerpoort Bouwveld B5-B6

Gemeente Woerden



Kenmerk: B5-B6
Verkopende deinst: Gemeente Woerden
Datum: 9-9-2023
Versie: Definitief

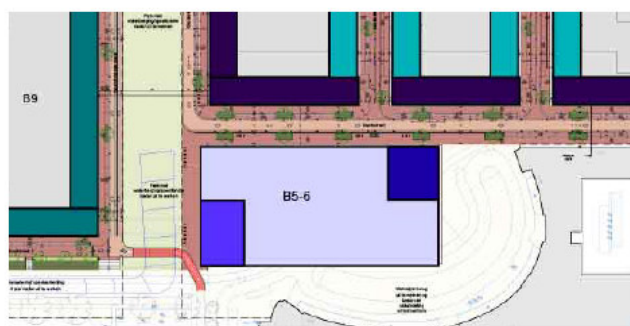
Inhoudsopgave

Inleiding.....	3
1. Project en opgave.....	4
1.1. Beschrijving van de opgave.....	4
1.2. Bestemmingsplan.....	5
2. Beschrijving selectieprocedure.....	6
3. Voorselectie.....	9
3.1. Inschrijving voorselectie.....	9
3.2. Minimale eisen voorselectie.....	10
3.3. Selectiecriteria voorselectie.....	11
3.4. Beoordeling.....	16
4. Overige bepalingen en uitgangspunten.....	18
5. Bijlagen	
- Inschrijfformulier voorselectie tender Bouwveld B5-B6 Snellerpoort Woerden	
- Format referentieprojecten	





In de oude situatie lag het bestaande winkelcentrum Snel & Polanen langs de doorgaande Steinhagenseweg en was daaraan gekoppeld een parkeerterrein met circa 130 plaatsen. Deze doorgaande weg is inmiddels “verlegd” naar het noorden (Beneluxlaan langs het spoor) en wordt heringericht als fietsstraat.



Bouwhoogte

- Appartementen 12-15 lagen
- Appartement 8-10 lagen
- Appartement 4-6 lagen
- Mix van eengezinswoningen 3-5 lagen en appartementen 4-6 lagen
- Eengezinswoningen 3-5 lagen
- Supermarkt en parkeergarage

Indicatie bouw mogelijkheden bouwveld B5/6 in nieuwe situatie;

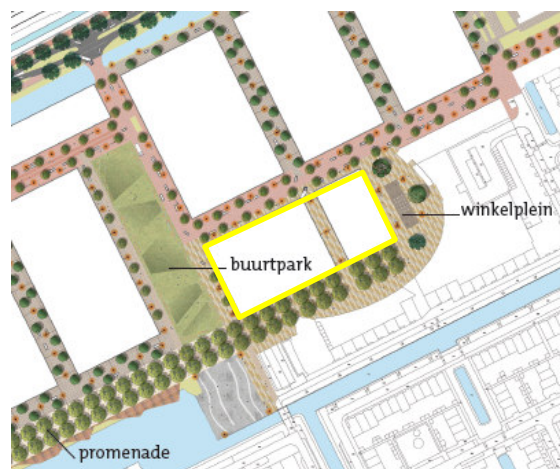
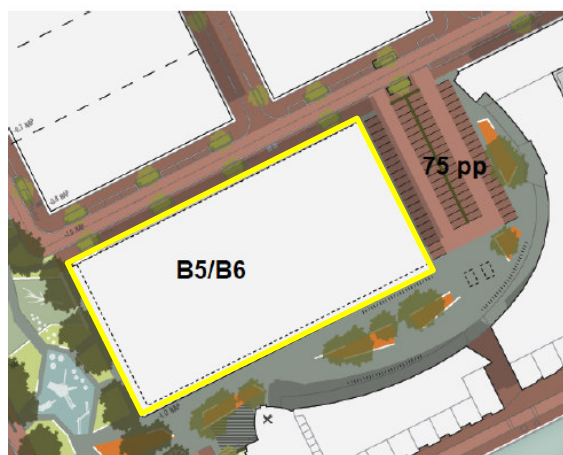
1 Project en opgave

1.1 Beschrijving van de opgave

Met deze voorgenomen Verkoopprocedure is de Opdrachtgever voornemens een ontwikkelaar te selecteren die de locatie voor eigen rekening en risico op een integrale manier ontwikkelt. Het vastgoed, de ontwikkelruimte rondom het vastgoed met winkelplein en het aanhelen van de openbare ruimte wordt door de ontwikkelaar gerealiseerd. Uitgangspunt is dat de gemeentelijke grond aan de ontwikkelaar wordt verkocht door de gemeente.

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 Opdrachtnemer moet de locatie (Bouwveld B5-B6) voor eigen rekening en risico ontwikkelen. De gemeente staat op afstand en vervult hierbij in hoofdzaak een faciliterende en toetsende rol.

In de nieuwe situatie wordt bouwveld B5-B6 aan de noordzijde begrensd door de fietsstraat Steinhagenseweg en aan de westzijde door het nieuwe stadspark (zie onderstaande afbeelding). Expeditie van de nieuwe supermarkt zal via de fietstraat aan de noordzijde van het gebouw plaatsvinden.



Openbaar gebied rondom B5/6 in nieuwe situatie; oostzijde parkeren; zuidzijde winkelplein, westzijde buurtpark

De ontwikkellocatie grenst aan de oost- en zuidzijde aan het nieuw in te richten winkelplein waar ook ruimte is voor maaiveld parkeren (circa 75 parkeerplaatsen). De ontwikkellocatie heeft een uniek uitzicht over het winkelcentrumplein dat heringericht moet worden, het aangrenzende stadspark en de nieuwe wandelpromenade die in westelijke richting de verbinding vormt met het station(sgebied). De architectuur moet een beeldbepalende bijdrage leveren aan de pleinbeleving en ontmoetingsfunctie.

Ook uit artistiek oogpunt moet de nieuwe ontwikkeling een “eye-catcher” worden waarbij minimaal aan een (stations)klok op de gevel(s) gedacht wordt. Het spreekt voor zich dat de bijzondere architectuur met een kwalitatieve uitstraling en diversiteit ook de belevingswaarde van het plein moet versterken en integrale herinrichtingssuggesties voor het plein welkom zijn.

Kaders en uitgangspunten:

Het staat de Geselecteerde gegadigde in beginsel vrij om het bouwprogramma op een creatieve wijze in te vullen, vooropgesteld dat dit past binnen de gestelde kaders c.q. er maximaal 1900 m² supermarktruimte komt, maximaal 100 huurwoningen/appartementen (gemengde programmering) en circa 300 inpandige parkeerplaatsen (deels voor het nieuwe toegevoegde programma conform de nieuwe parkeernota Woerden 2023 en deels ter compensatie van het aantal parkeerplaatsen op maaiveld dat, afhankelijk van de inrichting, met circa 50 plaatsen afneemt door deze ontwikkeling (van circa 130 huidige tot circa 80 in de nieuwe situatie).

De gemeente wenst de locatie in samenhang met het bestaande winkelcentrum tot ontwikkeling te brengen. Daarom maakt de gemeente nadere afspraken bij de verkoop van de grond ten aanzien van de planning; er dienen een aantal stappen gezet te worden waaraan de gemeente termijnen koppelt. De werkzaamheden om de locatie (bouwveld B5-B6) Snellerpoort tot ontwikkeling te brengen dienen zo spoedig mogelijk na het ondertekenen van de overeenkomsten te starten;

1.2 Bestemmingsplan

Voor de actuele situatie van het juridisch planologisch kader wordt verwezen naar www.ruimtelijkeplannen.nl, waarop onder meer onderstaande verbeelding te zien is. Het bestemmingsplan is vastgesteld en onherroepelijk.

2 Beschrijving selectieprocedure

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 gemeente kiest er in deze selectieprocedure voor om met een voorselectie (zie Hoofdstuk 3) te werken. Met deze selectiemethode beoogt de gemeente het aantal inschrijvers dat tijd en geld investeert in het maken van visualisaties (impressies) en berekeningen te beperken tot maximaal 5. De uitschrijver van deze selectie is de Gemeente Woerden. Vervolgens, in de selectiefase, wordt op basis van de beste prijs kwaliteit verhouding de beste inschrijver geselecteerd die de grond mag aankopen en het project verder ontwikkelen en de openbare ruimte na realisatie aan de gemeente overdraagt.

De gemeente sluit met de Inschrijver die de werkzaamheden zal uitvoeren een ontwikkelovereenkomst en vervolgens een kooprealisatieovereenkomst, waarin afspraken worden gemaakt over de grondafname, de ontwikkeling van het plan en de realisatie van het project. Een model ontwikkel- en kooprealisatieovereenkomst wordt bij de selectieleidraad gevoegd.

Na voltooiing van de gehele selectieprocedure worden er dus met de geselecteerde Inschrijver twee overeenkomsten gesloten:

1. Ontwikkelovereenkomst;
2. Kooprealisatieovereenkomst.

De Ontwikkelovereenkomst geeft het ontwikkelrecht aan de geselecteerde ontwikkelaar om de locatie - conform door de gemeente gestelde eisen en randvoorwaarden zoals aangegeven in het selectieleidraad - te mogen ontwikkelen. Dit binnen de door de ontwikkelaar ingediende visie en onherroepelijke grondbieding.

Op basis van de ontwikkelingsovereenkomst doet de ontwikkelaar een aanbetsaling (ook wel (grond)reserveringsvergoeding genoemd) van 10% van de koopsom. Ontwikkelaar dient zich te realiseren dat een goede afstemming met de bestaande buurt/omgeving en winkelcentrum tot de taken van de ontwikkelaar hoort en dat als gevolg van de voorgestelde ontwikkeling van de ontwikkelaar de daaruit eventuele voortvloeiende planschade en/of nadeelcompensatie voor rekening en risico van de ontwikkelaar komt.

De voorselectie betreft een meervoudige openbare inschrijving. Bij de definitieve selectie zal uit de groep van voorgeselecteerde inschrijvers een winnaar worden aangewezen.

Motivatie procedure

De gemeente kiest voor deze procedure in verband met de complexiteit van de uitvraag, het Didam arrest en de daarmee samenhangende lasten voor de inschrijvers en de gemeente. Van de Gegadigden wordt in de selectiefase een inspanning gevraagd. Dat brengt met zich mee dat de inhoudelijke beoordeling van de inschrijvingen arbeidsintensief is. Daarnaast verwacht de gemeente dat de interesse om deel te nemen aan de selectieprocedure aanzienlijk zal zijn. Dit rechtvaardigt dat het aantal partijen dat wordt toegelaten tot de selectiefase wordt beperkt.

Correspondentie

Nadat de gunningsbeslissing heeft plaatsgevonden, zal de gemeente de winnaar bekend maken. Bij de berichtgeving van de uitslag zullen geen namen van de overige inschrijvers worden genoemd. Over de uitslag en overige onderdelen van de selectieprocedure zal niet worden gecorrespondeerd tussen de gemeente en de inschrijver, uitgezonderd de procedure met betrekking tot de Vragenrondes zoals hierna in Hoofdstuk 3. Voorselectie beschreven.

Selectiecommissie

De beoordeling in de voor- en definitieve selectie geschiedt door de selectiecommissie. Alleen volledige inschrijvingen worden beoordeeld.

De selectiecommissie bestaat uit:

- ☐ Projectleider Snellerpoort
- ☐ Supervisor Snellerpoort
- ☐ Senior planeconoom
- ☐ Senior projectjurist

De selectiecommissie heeft bij de beoordeling van een inschrijving het recht om nadere informatie bij de inschrijver in te winnen, indien zij dat voor de beoordeling nodig achten. Dit zal via TenderNed plaatvinden. In dat geval zal inschrijver gevraagd worden om binnen 5 werkdagen te reageren. Om te komen tot een oordeel is de selectiecommissie vrij om advies in te winnen bij derden.

Planning selectieprocedure

De planning van de selectieprocedure ziet er als volgt uit:

Datum	Activiteit
20-09-23	Start voorselectie (publicatie TenderNed)
11-10-23 (09:00 uur)	Uiterste gelegenheid tot stellen schriftelijke vragen
30-10-23	Beschikbaar vraag- en antwoorddocument (Nota van Inlichtingen), inschrijven mogelijk
20-11-23 (09:00 uur)	Sluitingsdatum, uiterlijke inzendtermijn inschrijving voorselectie
27-11-23	Uiterste gelegenheid tot aanvulling (alleen bij onvolledigheid)
18-12-23	Berichtgeving aan deelnemers over uitslag voorselectie
18-12-23	Bezwaarperiode tot en met 4 januari 2024
01-02-24	Start definitieve selectie

3 Voorselectie

3.1 Inschrijving voorselectie

De voorselectie bestaat uit een schriftelijke beoordeling op de selectiecriteria die in paragraaf 3.3 beschreven staan: duurzaamheid (1), ruimtelijke kwaliteit (2), plan van aanpak participatief en ontwikkelproces inclusief referentieprojecten (3). De maximaal 5 inschrijvers die de hoogste score hebben behaald op voornoemde selectiecriteria worden uitgenodigd om deel te nemen aan de definitieve selectie.

Vragenronde

De gemeente biedt inschrijvers de mogelijkheid tot het stellen van vragen. Dit is mogelijk tot en met 11 oktober 2023 (09:00 uur) en vindt uitsluitend plaats via TenderNed. Alle bij TenderNed binnengekomen vragen worden tegelijkertijd verwoord en beantwoord in een geanonimiseerd vraag- en antwoorddocument (Nota van Inlichtingen). Dit document is vanaf 20 september 2023 voor iedereen te raadplegen via www.tenderned.nl.

Aanleveren

Inschrijven voor de voorselectie is mogelijk vanaf 20 september 2023 en tot en met uiterlijk 20 november 2023 (09:00 uur). Op de laatstgenoemde datum en tijdstip dient de inschrijving voor de voorselectie-ronde door de gemeente ontvangen te zijn. Inschrijvingen dienen uitsluitend digitaal aangeleverd te worden via www.tenderned.nl. De inschrijver dient daarbij de volgende documenten aan te leveren:

1. Inschrijfformulier voorselectieprocedure, volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend;
2. Voorblad maximaal 1 pagina met uitsluitend naam project (zonder beeld en aanvullende informatie);
3. Visie op de duurzaamheid van maximaal 4 pagina's, enkelzijdig, op A4 formaat, lettertype Arial 10 pt.;
4. Visie op de ruimtelijke kwaliteit maximaal 5 pagina's, enkelzijdig, op A4 formaat, lettertype Arial 10 pt. en ondersteund door illustraties, foto's en/ of referentiebeelden, maximaal 5 pagina's, enkelzijdig, op A4 formaat;
5. Plan van aanpak van participatief en ontwikkelproces, toelichting op het: organisatieprofiel, ervaring en rolverdeling van maximaal 2 pagina's, enkelzijdig, op A4 formaat, lettertype Arial 10 pt.;
6. Drie ingevulde modelformulieren referentieprojecten (uitsluitend voorbedrukt format bijlage Format referentieprojecten gebruiken);
7. Bewijs van inschrijving(en) in de Kamer van Koophandel of vergelijkbaar buitenlands handelsregister (hierna: 'KvK uittreksel') van de aan de selectie deelnemende rechtspersoon of rechtspersonen welk KvK uittreksel ten tijde van inschrijving niet meer dan drie maanden oud is en waaruit de tekenbevoegdheid van de natuurlijke persoon of personen die het inschrijfformulier heeft (hebben) ondertekend op grond van zijn (hun) bestuursfunctie(s) dan wel afzonderlijke volmacht(en) als vermeld in het KvK uittreksel, moet blijken. Als uit het KvK uittreksel blijkt dat de tekeningsbevoegde personen gezamenlijk bevoegd zijn, dan dienen ook de meest recente statuten te worden overgelegd van de betreffende rechtspersoon of rechtspersonen;
8. Als uit het KvK uittreksel blijkt dat de tekeningsbevoegdheid volgt uit een afzonderlijke volmacht of indien de schrijver zich laat vertegenwoordigen door een derde, dan dient ook deze volmacht te worden overgelegd.

Na ontvangst van de inschrijving ontvangt de inschrijver een ontvangstbevestiging via TenderNed. De gemeente beoordeelt vervolgens de geldigheid van de inschrijving door het ingeleverde formulier en de bijgesloten pagina's te beoordelen op volledigheid en eventuele gebreken in de wijze van aanlevering van de gevraagde informatie. Zo dient het inschrijfformulier voorselectieprocedure volledig en zonder dat er wijzigingen aan de voorgedrukte tekst zijn aangebracht ingevuld en rechtsgeldig

ondertekend te zijn. Bij door de gemeente geconstateerde onvolledigheid of andere gebreken in de wijze van aanlevering van de gevraagde informatie zal de betreffende inschrijver éénmalig in de gelegenheid worden gesteld om dit gebrek te herstellen waarbij het nadrukkelijk niet is toegestaan om onderdelen van de inschrijving die geen betrekking hebben op het door de gemeente geconstateerde gebrek te wijzigen. De inschrijver wordt daarover uiterlijk 11 oktober 2023 schriftelijk op de hoogte gebracht en dient binnen vijf werkdagen dit gebrek te herstellen. Is daarna naar het oordeel van de gemeente nog steeds sprake van een gebrek, dan wordt de inschrijver uitgesloten van verdere deelname aan de voorselectieprocedure. Inschrijvingen die om andere reden niet voldoen, zoals - doch niet uitsluitend - ontvangst van een inschrijving ná de sluitingsdatum, het ontbreken van het inschrijfformulier voorselectieprocedure of het ontbreken van de bijlage zoals genoemd onder hoofdstuk 5 Bijlage ingeval van een voorwaardelijke inschrijving, worden zonder meer uitgesloten van deelname.

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

Onkostenvergoeding voorselectie

Voor deelname aan de voorselectie ontvangt de inschrijver geen onkostenvergoeding.

3.2 Minimale eisen voorselectie

De voorselectie heeft als doel de meest geschikte kandidaten voor te selecteren voor de definitieve selectieronde. Voor de hele selectieprocedure zijn minimale eisen van toepassing, waarmee de inschrijver onvoorwaardelijk akkoord dient te gaan door het ondertekenen van het inschrijfformulier voorselectieprocedure. Alleen inschrijvingen die voldoen aan die minimale eisen mogen deelnemen aan de voorselectieronde.

Voor een geldige inschrijving dient de gevraagde informatie in hoofdstuk 3.1 tijdig en volledig, te worden ingeleverd. Onverlet latend de mogelijkheid tot herstel zoals hiervoor onder paragraaf 3.1 onder Aanleveren beschreven, zal een inschrijver die geen geldige inschrijving heeft gedaan worden uitgesloten van deelname aan de selectieprocedure.

Met het invullen en ondertekenen van het inschrijfformulier voorselectieprocedure verklaart inschrijver zich uitdrukkelijk en zonder meer aan de volgende eisen te zullen voldoen dan wel te conformeren aan:

- het indienen van een visie op duurzaamheid, een visie op ruimtelijke kwaliteit en een plan van aanpak participatief en ontwikkelproces die passen binnen de opgave zoals beschreven in deze voorselectieleidraad;
- het indienen van referentieprojecten die aansluiten op de opgave zoals beschreven in deze voorselectieleidraad; en
- alle overige (minimale) eisen.

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

3.3 Selectiecriteria voorselectie

De puntentoekenning in de voorselectie is opgedeeld in drie verschillende selectiecriteria. Allereerst wordt gevraagd om visies op duurzaamheid (1) en ruimtelijke kwaliteit (2), welke visies in de definitieve selectieronde verder dienen te worden uitgewerkt. Daarnaast worden in de voorselectie een plan van aanpak voor het participatief en ontwikkelproces (3) beoordeeld.

1. Visie op duurzaamheid: maximaal 20 van de 100 punten

De ambitie is om een gebouw te realiseren met materialen met een zo laag mogelijke milieubelasting. Daarnaast is de ambitie om een gebouw te realiseren dat zo weinig mogelijk CO² uitstoot veroorzaakt of zelfs energieleverend is. Inschrijver wordt gevraagd om een integrale duurzaamheidsvisie te geven voor de in kavel B5-B6 beoogde planontwikkeling. In de visie op duurzaamheid wordt door de inschrijver beschreven wat duurzaamheid in deze planontwikkeling betekent en hoe duurzaamheid wordt vertaald en geïntegreerd in het ontwerp en toekomstig gebruik en beheer van het gebouw. Inschrijver moet hierbij rekening houden met de locatie en de omgeving van het gebouw. De visie op duurzaamheid omschrijft op welke wijze inschrijver de ambities/doelstellingen onder de subcriteria van Duurzaamheid in de definitieve selectie, zal realiseren.

Deze visie wordt beoordeeld op navolgende onderdelen:

- energieprestatie: maximaal 10 van de 20 punten;
- duurzame - en circulaire materialen: maximaal 10 van de 20 punten;

Inschrijver scoort beter op dit criterium indien voornoemde onderdelen van zijn visie één geheel vormen met het ruimtelijk concept, het programma en de inpassing binnen de omgeving. Inschrijver moet aangeven hoe zijn duurzaamheidsambities voor de gemeente toetsbaar gemaakt worden in de diverse ontwikkelfases van het beoogde bouwplan (VO- en DO-toets). Het voor zover mogelijk geven van kwantitatieve doelen op bijvoorbeeld de energieprestatie en het noemen van maatregelen en hoeveelheden, helpt om zaken voldoende concreet te maken.

Voor de visie op duurzaamheid worden inschrijvingen gerangschikt naar beste prestatie. Bij de beoordeling van dit selectiecriteria ontvangen alleen de 3 inschrijvers met de hoogste totaalscore punten. De inschrijvers die als 4e of lager worden beoordeeld, ontvangen allen 0 punten. De puntentoekenning wordt gedaan per subcriterium als hiervoor genoemd aan de hand van onderstaande verdeling:

Rangorde inschrijvers (per subcriterium)	Maximaal 10 punten
Nummer 1	10
Nummer 2	7
Nummer 3	3
Nummer 4 en verder	0

2. Ruimtelijke Kwaliteit: maximaal 40 van de 100 punten

Stedenbouwkundige compositie: maximaal 20 van de 40 punten

De ambitie is om een stedenbouwkundige compositie te ontwerpen, die een spannende variatie van korrels/architectonische eenheden kent en aansluit op Bouwveld B5-B6 Snellerpoort. Inschrijver scoort beter op dit subcriterium naar mate hij erin slaagt om de door hem beoogde variatie van korrels, architectonische eenheden en ontsluitingsstructuur inhoudelijk op een overtuigende wijze te beschrijven.

Relatie plint - openbare ruimte: maximaal 20 van de 40 punten

De ambitie is om een levendig straatbeeld te creëren. De focus ligt hierbij op goed ontworpen zijden van de plinten met een passende reactie op het programma en de verschillende identiteiten van de aangrenzende openbare ruimte:

Inschrijver scoort beter op dit subcriterium naar mate hij erin slaagt om het door hem beoogde levendige straatbeeld inhoudelijk op een overtuigende wijze te beschrijven.

Voor de visie op ruimtelijke kwaliteit worden inschrijvingen gerangschikt naar beste prestatie. Bij de beoordeling van dit selectiecriterium ontvangen alleen de 3 inschrijvers met de hoogste totaalscore punten. De inschrijvers die als 4e of lager worden beoordeeld, ontvangen allen 0 punten. De puntentoekenning wordt gedaan per subcriterium als hiervoor genoemd aan de hand van onderstaande verdeling:

Rangorde inschrijvers (per subcriterium)	Maximaal 20 punten
Nummer 1	20
Nummer 2	14
Nummer 3	6
Nummer 4 en verder	0

3. Plan van aanpak participatief en ontwikkelproces: maximaal 40 van de 100 punten

Inschrijvers worden gevraagd om een plan van aanpak met als doel om inzichtelijk te maken op welke manier de continuïteit en de kwaliteit van de ambities gedurende het ontwikkelproces worden geborgd. Inschrijvers worden gevraagd om te onderbouwen dat zij in staat zijn de ontwikkeling en realisatie naar behoren te kunnen doen. Inschrijvers dienen aan te geven hoe het organisatie team dat voor dit project wordt ingezet eruit zal zien en op welke wijze deze organisatie bijdraagt aan het haalbaar maken van het plan van de inschrijver. Inschrijver dient hierbij in ieder geval inzicht te geven in navolgende onderwerpen:

- Een beschrijving van welke samenwerking en rolverdeling de in het ontwikkelproces betrokken partijen voor ogen hebben. Welke garantie geven inschrijvers voor de stabiliteit van het team? Hoe ziet de inbreng van de verschillende disciplines eruit?
- Over welke kennis beschikt de inschrijvende partij(en) of kan beschikken ten aanzien van projectontwikkeling, financiering, realisatie en exploitatie van soortgelijke projecten? Indien sprake is van een samenwerkingsverband dient het bovenstaande voor alle deelnemers te worden aangegeven.
- Een toelichting op het organisatieprofiel, de kennis, ervaring en rolverdeling.
- De namen van de adviseurs, architecten, personen enz. waaruit het organisatie team bestaat met hun rollen in de fases van inschrijving selectieprocedure, ontwerp VO en DO, uitvoering van de bouw en oplevering.
- De gemeente Woerden is van mening dat het in een vroeg stadium en op een juiste wijze, blijven betrekken van toekomstige gebruikers, belanghebbenden (zoals omwonenden en ondernemers) en andere stakeholders essentieel is.

De beoordeling van dit criterium voor **participatie (maximaal 10 van de 40 punten)** plaats aan de hand van onderstaande tabel:

Omschrijving	Score
Voldoet matig: voldoet weliswaar aan eisen voor plan van aanpak ontwikkelproces, maar geen onderscheidend vermogen aanwezig.	0 punten
Voldoet voldoende: biedt weinig meerwaarde als extra aan eisen voor plan van aanpak ontwikkelproces, weinig onderscheidend vermogen aanwezig.	0 punten
Voldoet goed: biedt duidelijk meerwaarde als extra aan eisen voor plan van aanpak ontwikkelproces, duidelijk onderscheidend vermogen aanwezig.	3 punten
Voldoet ruimschoots: biedt zeer veel meerwaarde voor eisen plan van aanpak ontwikkelproces, zeer veel onderscheidend vermogen aanwezig.	7 punten
Voldoet boven verwachting: verrassend, begrijpt eisen voor plan van aanpak ontwikkelproces uitstekend.	10 punten

De beoordeling van dit criterium voor **plan van aanpak ontwikkelproces (maximaal 10 van de 40 punten)** vindt plaats aan de hand van onderstaande tabel:

Omschrijving	Score
Voldoet matig: voldoet weliswaar aan eisen voor plan van aanpak ontwikkelproces, maar geen onderscheidend vermogen aanwezig.	0 punten
Voldoet voldoende: biedt weinig meerwaarde als extra aan eisen voor plan van aanpak ontwikkelproces, weinig onderscheidend vermogen aanwezig.	0 punten
Voldoet goed: biedt duidelijk meerwaarde als extra aan eisen voor plan van aanpak ontwikkelproces, duidelijk onderscheidend vermogen aanwezig.	3 punten
Voldoet ruimschoots: biedt zeer veel meerwaarde voor eisen plan van aanpak ontwikkelproces, zeer veel onderscheidend vermogen aanwezig.	7 punten
Voldoet boven verwachting: verrassend, begrijpt eisen voor plan van aanpak ontwikkelproces uitstekend.	10 punten

Inschrijver scoort beter op dit criterium naar mate hij erin slaagt om de stabiliteit en continuïteit gedurende het ontwikkelproces te waarborgen en ook een jong onervaren architectenbureau in de samenwerking te betrekken. Indien niet wordt voldaan aan de het hierboven gevraagde voor het plan van aanpak ontwikkelproces gevraagde wordt 0 punten gescoord.

Referentieprojecten: maximaal 10 van de 40 punten

Inschrijvers dienen hun ervaring met het ontwikkelen en realiseren van een vergelijkbaar project aan te tonen. Hiertoe leveren zij 3 referenties van reeds gerealiseerde dan wel in aanbouw zijnde projecten aan (een project op basis van een in werking getreden omgevingsvergunning). Ook als meerdere partijen gezamenlijk als combinatie inschrijven, dienen 3 referenties te worden ingediend. De referentieprojecten tonen de ervaring met het realiseren van het beoogde gebouw of gebouwdelen. Bij voorkeur toont:

- Referentieproject 1 de mate van ervaring met een project dat de visie van inschrijver op ruimtelijke kwaliteit ondersteunt. Deze referentie dient afkomstig te zijn van betrokken architectenbureau(s); maximaal 3 van de 10 punten.
- Referentieproject 2 de mate van ervaring met een project dat de visie van inschrijver op duurzaamheid ondersteunt. Deze referentie dient afkomstig te zijn van betrokken architectenbureau(s) dan wel de eventueel betrokken landschapsarchitect; maximaal 3 van 10 punten.

- Referentieproject 3 is vrij aan de inschrijver. Hierbij dient bij de referentie een onderbouwing te worden gegeven waarom deze goed bij bouwveld B5-B6 Snellerpoort past. Deze referentie mag afkomstig zijn van zowel van de inschrijver, betrokken architectenbureau(s) dan wel een andere betrokken partij; maximaal 4 van 10 punten.
- Uw ervaring en visie op hoe u participatie borgt in de ontwikkeling is van belang voor een gedragen ontwikkeling. De inschrijver toont met het referentieproject aan ervaring te hebben met het participatief ontwerpen. Hieronder wordt verstaan dat het ontwerp in nauwe samenspraak en afstemming met de belanghebbenden van de omgeving (opdrachtgever, gebruikers, omringende ondernemers en omwonenden) is opgesteld waarbij zij overduidelijke invloed hebben gehad op de totstandkoming van het ontwerp.

De gemeente let bij de beoordeling van dit criterium onder andere op navolgende aspecten:

- a. de mate waarin de opgegeven referentieprojecten wat betreft combinatie van functies en interactie van gebruikers vergelijkbaar zijn met de ontwikkeling van het beoogde bouwplan;
- b. de mate waarin de referentieprojecten een meerwaarde opleveren voor de omgeving.

De beoordeling van dit criterium vindt voor referentieproject 1 en 2 plaats aan de hand van onderstaande tabel:

Omschrijving	Score
Voldoet matig: voldoet weliswaar aan eisen voor referentieprojecten, maar geen onderscheidend vermogen aanwezig.	0 punten
Voldoet voldoende: biedt weinig meerwaarde als extra aan eisen voor referentieprojecten, weinig onderscheidend vermogen aanwezig.	0 punten
Voldoet goed: biedt duidelijk meerwaarde als extra aan eisen voor referentieprojecten, duidelijk onderscheidend vermogen aanwezig.	1 punten
Voldoet ruimschoots: biedt zeer veel meerwaarde als extra aan eisen voor referentieprojecten, zeer veel onderscheidend vermogen aanwezig.	2 punten
Voldoet boven verwachting: verrassend, begrijpt eisen voor referentieprojecten uitstekend.	3 punten

De beoordeling van dit criterium vindt voor referentieproject 3 plaats aan de hand van onderstaande tabel:

Omschrijving	Score
Voldoet matig: voldoet weliswaar aan eisen voor referentieprojecten, maar geen onderscheidend vermogen aanwezig.	0 punten
Voldoet voldoende: biedt weinig meerwaarde als extra aan eisen voor referentieprojecten, weinig onderscheidend vermogen aanwezig.	0 punten
Voldoet goed: biedt duidelijk meerwaarde als extra aan eisen voor referentieprojecten, duidelijk onderscheidend vermogen aanwezig.	1 punten
Voldoet ruimschoots: biedt zeer veel meerwaarde als extra aan eisen voor referentieprojecten, zeer veel onderscheidend vermogen aanwezig.	2 punten
Voldoet boven verwachting: verrassend, begrijpt eisen voor referentieprojecten uitstekend.	3 punten

Indien niet wordt voldaan aan de het hierboven voor referentieprojecten gevraagde worden voor betreffend(e) deel/delen 0 punten gescoord. Van alle referentieprojecten wordt de informatie gevraagd zoals opgenomen in de aan te leveren 'format referentieprojecten' (bijlage 2).

De beoordeling van dit criterium voor [plan van aanpak samenwerking omgeving/stakeholders](#) (maximaal 10 van de 40 punten) vindt plaats aan de hand van onderstaande tabel:

Omschrijving	Score
Voldoet matig: voldoet weliswaar aan eisen voor plan van aanpak samenwerking omgeving/stakeholders, maar geen onderscheidend vermogen aanwezig.	0 punten
Voldoet voldoende: biedt weinig meerwaarde als extra aan eisen voor plan van aanpak samenwerking omgeving/stakeholders, weinig onderscheidend vermogen aanwezig.	0 punten
Voldoet goed: biedt duidelijk meerwaarde als extra aan eisen voor plan van aanpak samenwerking omgeving/stakeholders, duidelijk onderscheidend vermogen aanwezig.	3 punten
Voldoet ruimschoots: biedt zeer veel meerwaarde voor eisen plan van aanpak samenwerking omgeving/stakeholders, zeer veel onderscheidend vermogen aanwezig.	7 punten
Voldoet boven verwachting: verrassend, begrijpt eisen voor plan van aanpak samenwerking omgeving/stakeholders uitstekend.	10 punten

3.4 Beoordeling

In de voorselectie zal de selectiecommissie maximaal 5 inschrijvers voorselecteren op basis van de behaalde scores op de selectiecriteria. Deze voorgeselecteerde inschrijvers gaan door naar de definitieve selectieronde. De overige niet voorgeselecteerde inschrijvingen komen te vervallen.

Selectiecriteria en de wijze van beoordeling	Maximaal te behalen aantal punten per criterium, per inschrijver
Visie op duurzaamheid:	20 punten
- energieprestatie	10 punten
- duurzame - en circulaire materialen	10 punten
Visie op ruimtelijke kwaliteit:	40 punten
- stedenbouwkundige compositie	20 punten
- relatie tussen plinten en openbare ruimte	20 punten
Plan van aanpak participatief en ontwikkelproces	40 punten
- Referentieprojecten	10 punten
- Participatie	10 punten
- Samenwerking omgeving/ stakeholders	10 punten
- Plan van aanpak ontwikkelproces	10 punten

Totaal te behalen maximale score per inschrijver

100 punten

Rangorde puntentoekenning voorselectie

Op basis van de individuele totaalscores per selectie criterium wordt een rangorde vastgesteld. De punten die een inschrijver scoort op de 4 selectiecriteria vormen zijn totaalscore in de voorselectie. Degene die met zijn totaalscore tot de groep van maximaal 3 inschrijvers met de hoogste scores behoort, wordt voorgeselecteerd voor de definitieve selectieronde. De inschrijvers die niet tot deze groep behoren, gaan derhalve niet door naar de definitieve selectieronde. Hun inschrijvingen komen te vervallen. Hieronder een indicatieve scoretabel, uitgaande van een situatie met 5 inschrijvende partijen in de voorselectie:

Criterium	Partij 1	Partij 2	Partij 3	Partij 4	Partij 5
Duurzaamheid					
Energieprestatie	10	7	3	0	0
Duurzame - en circulaire materialen	10	0	0	3	7
subtotaal	20.	7	3	3	7
Ruimtelijke kwaliteit					
Stedenbouwkundige compositie	14	20	0	6	0
Relatie tussen plinten en openbare ruimte	20	0	6	0	14
subtotaal	34	20	6	6	14
Plan van aanpak participatief en ontwikkelproces					

• Participatie	10	7	3	0	0
• Plan van aanpak	0	3	7	0	10
• Referentieproject 1	0	3	2	1	0
• Referentieproject 2	0	1	0	3	2
• Referentieproject 3	0	4	3	2	1
• Samenwerking omgeving/ stakeholders	0	7	3	0	10
Subtotaal	10	25	18	6	14
Grand totaal	64	52	27	15	35
Rangorde inschrijvers	1	2	4	5	3

Indien 2 of meer inschrijvers, die op grond van hun totaalscore tot de groep van inschrijvers met de hoogste scores behoren, een gelijke score hebben behaald en het maximale aantal van 5 voorgeselecteerde inschrijvers daardoor wordt overschreden, dan gaat (gaan) de gelijk scorende inschrijver(s) die het hoogst heeft (hebben) gescoord op het selectiecriterium visie op ruimtelijke kwaliteit door naar de definitieve selectieronde totdat het maximale aantal van 3 voorgeselecteerde inschrijvers is bereikt. Indien 2 of meer inschrijvers vervolgens ook op het selectiecriteriumruim visie op ruimtelijke kwaliteit dezelfde score hebben behaald, waardoor er nog steeds sprake is van overschrijding van het maximale aantal van 3 voorgeselecteerde inschrijvers, zal loting door de notaris uitwijzen wie van hen doorgaat (gaan) naar de definitieve selectieronde totdat het maximale aantal van 3 voorgeselecteerde inschrijvers is bereikt. De inschrijving van alle gelijk scorende inschrijvers die op grond van bovenstaande regeling niet doorgaan naar de definitieve selectieronde, komt te vervallen.

4 Overige bepalingen en uitgangspunten

- a. Onderhavige selectieprocedure behelst geen aanbestedingsplichtige overheidsopdracht.
- b. De selectiecommissie heeft het recht nadere informatie in te winnen, indien zij dat voor de beoordeling nodig acht, bijvoorbeeld ter verificatie van de door de inschrijver opgegeven referentie.
- c. Alle in het kader van de selectieprocedure gedane voorstellen gelden als een onherroepelijk juridisch aanbod aan de gemeente tot ontwikkeling en realisatie van de bouwenvelop. Dit brengt met zich mee dat de inschrijving niet door de inschrijver kan worden gewijzigd. Ook kan de inschrijver geen nadere voorwaarden stellen aan zijn inschrijving.
- d. Het is de inschrijver niet toegestaan om afspraken met andere bij deze selectie betrokken inschrijver(s) te maken over zijn eigen inschrijving of die van de andere inschrijver(s).
- e. Het is inschrijvers niet toegestaan om in de publiciteit te treden over zaken die inhoudelijk en procedureel samenhangen met de inschrijvingen, voordat de uitslag van de selectie door de gemeente bekend is gemaakt. De biedingen op de optievergoeding worden niet gepubliceerd.
- f. De inschrijver verklaart geen bezwaar te hebben tegen publicaties (na gunning) waarin gerefereerd wordt aan zijn inschrijving zowel daar waar het gaat om schriftelijke omschrijving als wel visuele vormgeving als foto's en modellen.
- g. De inschrijver is niet gerechtigd om in welk stadium van de selectieprocedure dan ook zich door een derde in de plaats te stellen, behoudens uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de gemeente. De gemeente kan aan deze toestemming voorwaarden verbinden.
- h. Indien een inschrijver van mening is dat onderhavige selectieleidraad, of andere in het kader van deze selectie verstrekte informatie, mogelijkwerijs onduidelijkheden, fouten en/of tegenstrijdigheden bevatten, is de inschrijver verplicht hierover schriftelijke vragen te stellen via TenderNed, uiterlijk tot 30 oktober 2023. Indien geen vragen worden gesteld, wordt de inschrijver geacht akkoord te zijn met deze selectieleidraad en de verstrekte informatie. De veronderstelde onduidelijkheden, fouten en/ of tegenstrijdigheden zijn dan voor risico van de inschrijver. Afhankelijk van de mate van spoedeisendheid zal de gemeente beslissen of de in dit kader gestelde vraag wordt bekendgemaakt en wordt beantwoord via de reguliere Vragenronde dan wel per omgaande via www.tenderned.nl alsmede rechtstreeks aan de vraagsteller en alle tot dan toe bekende inschrijvers.
- i. Bij strijdigheid tussen de inhoud van de selectieleidraad en de inhoud van de bijlagen prevaleert de inhoud van de selectieleidraad.
- j. Om iedere inschrijver een gelijke positie te bieden, zal door de gemeente, afgezien van de in deze selectieleidraad opgenomen schriftelijke vragenronde, geen nadere informatie over de ontwikkelopgave aan individuele inschrijvers worden verstrekt in de periode tot en met het gunningsbesluit, behoudens de mogelijkheid zoals hiervoor genoemd in bepaling sub h.
- k. De gemeente is niet verplicht te gunnen. De gemeente behoudt zich het recht voor om zich van het maken van een selectie te onthouden en kan deze selectieprocedure op ieder moment om welke reden dan ook beëindigen. In dat geval komt de selectieprocedure te vervallen en is de gemeente vrij om onder de door haar te bepalen voorwaarden en wijze een ontwikkelaar/opdrachtgever te werven. In geval de gemeente niet tot gunning overgaat of de inschrijving voortijdig beëindigt, is de gemeente nimmer schadeplichtig.

5. Bijlagen