

Partnerselectie ontwikkeling Eikenhof 2

SELECTIELEIDRAAD PARTNERSELECTIEPROCEDURE VOOR DEELGEBIED A EN DEELGEBIED B

Locatie: Eikenhof 2 - Heemskerk

Status: [Versie 2](#)

Datum: [17 mei](#) 2023

heeft verwijderd: 14 april

Inhoud van de Partnerselectieprocedure

1.1	INLEIDING	3
1.1.1	De Eikenhof	3
1.1.2	Doel: (een) geschikte ontwikkelende partij(en) selecteren	3
1.1.3	Selectie op basis van prijs en kwaliteit	3
1.1.4	Procedure in drie fasen	4
1.2	MEDEDINGINGSRUIMTE	4
1.3	DE LOCATIE	4
1.3.1	Kadastrale gegevens	4
1.3.2	Staat van de Locatie	5
1.4	BOUWMOGELIJKHEDEN	5
1.5	BEOOGD RESULTAAT VAN DE PARTNERSELECTIEPROCEDURE	5
2.	VOORSELECTIEFASE	6
2.1	NOTA VAN INLICHTINGEN	6
2.2	AANLEVEREN DOCUMENTEN VOOR DE VOORSELECTIEFASE	6
2.2.1	Opsomming stukken	6
2.2.2	Referentie-eisen	6
2.2.3	Inschrijvingsvereisten	7
2.3	BEOORDELEN INSCHRIJVINGEN OP GESCHIKTHEIDSEISEN (KNOCK-OUT CRITERIA)	7
3.	SELECTIEFASE	9
3.1	AANLEVEREN DOCUMENTEN VOOR DE SELECTIEFASE	9
3.2	VERLOOP VAN DE SELECTIEFASE	9
3.3	BEOORDELING OP EISEN (KNOCK OUT)	9
3.4	BEOORDELEN INSCHRIJVINGEN OP KWALITEIT (100 PUNTEN VAN 140)	10
3.5	BEOORDELING OP PRIJS (40 PUNTEN VAN 100)	10
3.6	TOTAAL BEOORDELING EN BONUSPUNTEN	10
3.6.1	Bonuspunten	11
3.7	PRESENTATIE	11
3.8	DEFINITIEVE SELECTIE	11
4	UITWERKEN ONTWERP EN GUNNINGSFASE	12
4.1	UITWERKEN INTEGRAAL ONTWERP VOOR DE LOCATIE	12
4.1.1	Sluiten intentieovereenkomst	12
4.1.2	Integraal ontwerp	12
4.2	GUNNING	12
5.	PROCEDURELE ASPECTEN EN PLANNING	13
5.1	SAMENSTELLING BEOORDELINGSCOMMISSIE	13
5.2	PLANNING	13
5.3	INFORMEREN AFGeweZEN INSCHRIJVERS EN BEZWAARMOGELIJKHEID	13
6	COMMUNICATIE	14
7	VERVOLGTRAJECT	15
8	BIJLAGEN	16

1.1 Inleiding

1.1.1 De Eikenhof

De gemeente Heemskerk is eigenaar van het perceel grond aan de Marquettelaan aan de oostzijde van begraafplaats Eikenhof. Gebleken is dat dit perceel in de toekomst slechts gedeeltelijk nodig is voor de uitbreiding van de begraafplaats (Eikenhof 2). In 2021 is een haalbaarheidsstudie voor woningbouw uitgevoerd, waarna de gemeenteraad heeft besloten om het terrein deels als begraafplaats te reserveren en voor het overige deel tot woningbouw te bestemmen, met tenminste 84 woningen waarvan 32 meergeneratiewoningen. De gemeenteraad heeft op 22 december 2022 een motie aangenomen waarin het college wordt gevraagd zoveel mogelijk woningen te realiseren binnen de randvoorwaarden en uitgangspunten van de vastgestelde Nota van Uitgangspunten en Randvoorwaarden (verder: 'NUR'). In de beoordeling zal het aantal woningen in balans met de ruimtelijke kwaliteit worden gewogen. Ook wordt recht gedaan aan de uitkomsten van het participatieproces. Het plan met de meeste woningen is daarmee niet automatisch het beste plan.

Nu woningbouw ruimtelijk en financieel mogelijk blijkt te zijn, heeft de gemeenteraad van Heemskerk op 22 december 2022 de NUR vastgesteld, voor de herontwikkeling van voormeld perceel met een woningbouwprogramma. De randvoorwaarden voor het woningbouwprogramma worden uitgewerkt in het voorliggende selectiedocument.

1.1.2 Doel: (een) geschikte ontwikkelende partij(en) selecteren

De gemeente Heemskerk start een partnerselectieprocedure voor twee percelen grond op de locatie Eikenhof 2, verder te noemen Deelgebied A en Deelgebied B. De gemeente wil één of meerdere partijen selecteren die in staat is/zijn een kwalitatief hoogstaand plan en realisatie daarvan te verzorgen waarbij een bijzondere aandacht uitgaat naar een maximaal aantal woningen, in evenwicht met de overige eisen en wensen. De partij(en) moet(en) aantoonbare ervaring met projecten met een dergelijke omvang hebben en kunnen overtuigen dat hun plan het beste voorstel is voor deze unieke locatie in de gemeente. Belangrijk onderdeel bij het proces is participatie. Ook hierin moet(en) de partij(en) zijn/hun kwaliteiten kunnen laten zien.

Gelet op de bijzondere ligging van de locatie, dient er samenhang te worden gecreëerd tussen Deelgebied A en Deelgebied B, op het gebied van onder meer groen, inclusief het beheer daarvan, bestaande en nieuwe parkeeroplossingen, architectuur, materialisatie en een integraal plan voor bouwlogistiek en communicatie hierover. Om die reden zal niet direct de grond, al dan niet in twee Deelgebieden, worden verkocht, maar moet er eerst een integraal ontwerp voor de beide Deelgebieden worden opgesteld. Indien er op grond van deze Partnerselectieprocedure voor ieder Deelgebied één afzonderlijke partner wordt geselecteerd, zullen deze partners tezamen een integraal ontwerp voor de gehele locatie, bestaande uit Deelgebied A en B, moeten aanleveren, op basis waarvan de Gemeente al dan niet tot gunning kan overgaan.

1.1.3 Selectie op basis van prijs en kwaliteit

Indien en voor zover de gemeente tot gunning overgaat, geldt voor ieder Deelgebied apart dat de inschrijver die geselecteerd wordt, aan de gestelde selectiecriteria dient te voldoen en opgeteld het hoogst totaal aantal punten scoort qua grondbieding (40 punten) en kwaliteit (100 punten).

heeft verwijderd: concept 1

Er worden bonuspunten voor de kwaliteit toegekend indien er een integrale visie wordt ingediend voor Deelgebied A en Deelgebied B tezamen (zie paragraaf 3.6.1 en 4.1.2).

1.1.4 Procedure in drie fasen

Deze Partnerselectieprocedure verloopt in drie fasen. De eerste fase betreft de voorselectiefase om te bepalen welke inschrijvers aan de geschiktheidseisen voldoen. De tweede fase betreft de selectiefase om in een aantal stappen voor zowel Deelgebied A en Deelgebied B een partner te selecteren. [Fase 1 en 2 worden naar aanleiding van de Nota van Inlichtingen gecombineerd tot één fase. Deze fase wordt met 5 dagen verlengd.](#) De derde fase betreft de gunningsfase, waarin de geselecteerde partners met elkaar gaan samenwerken om in overleg met de Gemeente een integraal ontwerp op te stellen. Het voorliggende document heeft betrekking op alle fasen.

1.2 Mededingingsruimte

Partnerselectie is niet aanbestedingsplichtig op grond van de Aanbestedingswet 2012 of de Europese aanbestedingsregels. Dit betekent dat de gemeente deze procedure, met inachtneming van de algemene beginselen van non-discriminatie, gelijke behandeling, transparantie en proportionaliteit naar eigen inzicht mag inrichten.

Op 26 november 2021 heeft de Hoge Raad een arrest gewezen ('Didam') op grond waarvan de gemeente gehouden is bij het verkopen van een onroerende zaak passende mededingingsruimte te bieden aan potentiële gegadigden. Deze Partnerselectieprocedure leidt niet in eerste instantie tot verkoop van een onroerende zaak, maar door het doorlopen van deze Partnerselectieprocedure biedt de gemeente voorafgaand aan een eventuele verkoop deze passende mededingingsruimte. De onderhavige Partnerselectieprocedure vangt aan met een openbare kennisgeving, op grond waarvan alle potentiële gegadigden hun belangstelling kenbaar mogen maken en, indien zij aan de in deze selectieprocedure genoemde eisen voldoen, mee mogen dingen naar de Partnerselectie. De Partner(s) wordt/worden geselecteerd op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria, zoals neergelegd in dit selectiedocument en de hierbij behorende bijlagen.

Voor de uiteindelijke grondverkoop als gevolg van deze Partnerselectieprocedure hoeft dan niet opnieuw een selectieprocedure te worden doorlopen, noch hoeft daarvan publicatie plaats te vinden. Aan de vereisten zoals geformuleerd in voormeld Hoge Raad arrest, is door het correct doorlopen van de onderhavige Partnerselectieprocedure dan reeds voldaan. De uiteindelijke grondverkoop zal geen aanbestedingsplichtige opdracht bevatten.

1.3 De Locatie

1.3.1 Kadastrale gegevens

Het onderwerp van deze selectieprocedure betreft twee deelgebieden (Deelgebied A en Deelgebied B), beide onderdeel uitmakend van het perceel plaatselijk bekend Marquettelaan ongenummerd Heemskerk, kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie D, nummer 2179, gedeeltelijk ter grootte van: Deelgebied A: circa 6.465 m²

heeft verwijderd: concept 1

Deelgebied B: circa 23.160 m²

en zoals weergegeven op de als Bijlage 7 aan deze selectieleidraad gehechte kaart en verder ook te noemen 'de Locatie'.

Gegadigden kunnen inschrijven voor alleen Deelgebied A, alleen Deelgebied B of voor beide Deelgebieden.

1.3.2 Staat van de Locatie

De Locatie is onbebouwd en wordt verkocht in de huidige staat, dat wil zeggen 'as is', zowel voor wat betreft de bestemming en de eventuele herontwikkelingsmogelijkheden, als voor wat betreft de feitelijke en bouwkundige staat.

De staat van de bodem is onderzocht en de uitkomsten van dit onderzoek zijn weergegeven in bijlage 9 (technische bijlage), zoals aan deze selectieleidraad gehecht.

Zowel Deelgebied A als Deelgebied B zal worden geleverd als een bouwterrein in de zin van de Wet op de omzetbelasting. De partner(s) dient/dienen de Locatie zelf (civiel) bouw- en woonrijp te maken; dit geldt zowel voor Deelgebied A als voor Deelgebied B. De Gemeente zal de nodige (minimale) handelingen verrichten om de grond te laten aanmerken als fiscaal bouwterrein.

1.4 Bouwmogelijkheden

Op de Locatie kan een bouwplan worden gerealiseerd dat past binnen de NUR. [De partner\(s\) dient/dienen voor zijn/hun rekening een nieuw planologisch besluit \(bestemmingsplan of omgevingsplan\) op te stellen](#) om het bouwplan planologisch te faciliteren. [De gemeente zal dit planologisch besluit in procedure brengen](#).

heeft verwijderd: Het bestemmingsplan zal voor rekening van de worden gewijzigd

De bouwmogelijkheden zijn als volgt over de Deelgebieden voorzien:

Deelgebied A: maximaal 32 meergeneratiewoningen
Deelgebied B: de overige reguliere woningen (minimaal 52 woningen)

1.5 Beoogd resultaat van de Partnerselectieprocedure

De gemeente Heemskerk organiseert deze Partnerselectieprocedure. Als resultante van de Partnerselectieprocedure wenst zij in eerste instantie een intentieovereenkomst te sluiten met de winnende inschrijver(s). De winnende inschrijver(s) dienen vervolgens gezamenlijk en in overleg met de gemeente Heemskerk een integraal plan uit te werken voor Deelgebied A en Deelgebied B. Als het uitgewerkte plan voldoet aan de wensen van de gemeente, kan de grond worden verkocht aan de winnende inschrijver(s).

heeft verwijderd: concept 1

2. Voorselectiefase

2.1 Nota van Inlichtingen

U wordt in de gelegenheid gesteld naar aanleiding van deze selectieleidraad via TenderNed schriftelijke vragen te stellen over de inhoud van de Partnerselectieprocedure. De antwoorden op deze vragen worden gegeven in een Nota van Inlichtingen, die onderdeel uitmaakt van de Partnerselectieprocedure.

U kunt deze vragen en opmerkingen uitsluitend via TenderNed stellen. Het is niet toegestaan om op een andere wijze contact te zoeken met de gemeente of (in het verleden) betrokken adviseurs over de inhoud van de Partnerselectieprocedure. Overtreding van deze regel door een inschrijver kan leiden tot uitsluiting van verdere deelname aan deze procedure.

2.2 Aanleveren documenten voor de voorselectiefase

2.2.1 Opsomming stukken

Na publicatie van de Nota van Inlichtingen kunnen geïnteresseerde partijen zich via TenderNed bij de gemeente Heemskerk inschrijven voor deelname. Hierbij dienen zij aan te geven of zij alleen voor Deelgebied A, alleen voor Deelgebied B, of voor beide Deelgebieden inschrijven.

Om in te schrijven voor de voorselectie en de selectiefase dient u Bijlage 1 en Bijlage 2 ingevuld en ondertekend in te dienen. Daarnaast dient u de documenten van de selectiefase in te dienen (zie paragraaf 3).

- Bijlage 1 Ingevuld en ondertekend Uniform Europees Aanbestedingsdocument (Voor Deelgebied A en B ieder een apart formulier inleveren)
- Bijlage 2 Ingevulde Opgave referenties (Voor Deelgebied A en B ieder een apart formulier inleveren. Let op: er worden verschillende referenties gevraagd voor Deelgebied A en Deelgebied B)

en

Een gedragsverklaring aanbesteden GVA niet ouder dan 24 maanden (1x)
<https://www.justis.nl/producten/gva/gva-aanvragen/index.aspx>

U dient uw aanmelding digitaal te verzenden aan TenderNed, conform de daar genoemde planning.

Alle documenten dienen tijdig en volledig te zijn ingediend, op straffe van uitsluiting van verdere deelname.

2.2.2 Referentie-eisen

Voor de aan te leveren referenties gelden de navolgende vereisten (knock-out criteria):

heeft verwijderd: concept 1

1. U dient per Deelgebied aan de genoemde referentie-eisen te voldoen. De referentie-eisen vindt u op het invulformat referentie-eisen van het betreffende Deelgebied (Bijlage 2a voor Deelgebied A en Bijlage 2b voor Deelgebied B);
2. Voor Deelgebied A, referentie-eis I moeten twee (2) projecten worden ingediend. Voor Deelgebied A referentie-eis II moet één (1) project worden ingediend. Indien een project voldoet aan beide referentie-eisen, is het toegestaan om dit project in te zetten voor beide referentie-eisen.
3. Voor Deelgebied B, referentie-eis I moeten twee (2) projecten worden ingediend. Er is voor Deelgebied B geen tweede referentie-eis.
4. Indien een project voor zowel Deelgebied A als Deelgebied B kan worden ingezet, mag dit project voor beiden worden ingezet en hoeft er geen extra project te worden ingediend;
5. Voor alle referentieprojecten geldt dat de bouw in de laatste vijf (5) jaar moet zijn gestart;
6. De referentieprojecten dienen door de gegadigde daadwerkelijk te zijn uitgevoerd, dan wel, indien gegadigde onderdeel uitmaakt van een combinatie, door één van de combinanten;
7. Indien hetzelfde referentieproject voor meerdere referentie-eisen en/of voor zowel Deelgebied A als Deelgebied B wordt ingezet, dient voor iedere eis de betreffende pagina van het formulier (Bijlage 2A en/of 2B) te worden ingevuld;
8. Voor iedere referentie dient één document met daarin tekst én beeldmateriaal van maximaal 6 pagina's A4 of 3 pagina's A3 van het referentieproject te worden bijgevoegd. Indien met één referentieproject aan meerdere referentie-eisen wordt voldaan en/of het referentieproject voor beide Deelgebieden wordt ingezet, hoeft het document slechts eenmaal te worden aangehecht.

Inschrijvingen die niet voldoen aan de referentie-eisen, worden terzijde gelegd.

2.2.3 Inschrijvingsvereisten

Alle met betrekking tot de inschrijving ingediende documenten dienen aan de navolgende vereisten te voldoen (knock-out criteria):

1. Het maximaal aantal pagina's mag niet worden overschreden. Als lettertype en lettergrootte dient Arial 10 of een vergelijkbaar lettertype te worden aangehouden;
2. Alle documenten moeten digitaal worden aangeleverd;
3. Alle documenten moeten in PDF format worden aangeleverd;
4. Alle documenten moeten in de Nederlandse taal zijn opgesteld;
5. Alle documenten dienen tijdig en volledig te zijn ingediend
6. Alle documenten dienen digitaal via TenderNed te worden ingediend, conform de aldaar vermelde planning

Het niet voldoen aan alle voormelde vereisten leidt tot terzijde legging van de inschrijving en uitsluiting van verdere deelname. Deze eisen zijn zowel voor de voorselectie, de selectie als de gunningfase van toepassing.

2.3 Beoordelen inschrijvingen op geschiktheidseisen (knock-out criteria)

De inschrijvingen worden als eerste beoordeeld op het voldoen aan de geschiktheidseisen; dit zijn de eisen zoals genoemd in paragraaf 2.2.1. Dit zijn knock-out criteria. De inschrijvingen die niet aan de eisen voldoen, vallen af en worden uitgesloten van verdere deelname aan de selectiefase die hierna volgt.

Vervolgens start de selectiefase; zie daarvoor het volgende hoofdstuk.

heeft verwijderd: Alle partijen die de gevraagde stukken voor de voorselectiefase hebben aangeleverd krijgen binnen 15 dagen schriftelijk bericht of ze in aanmerking komen om deel te nemen aan de selectiefase en zo ja, voor welk(e) Deelgebied(en). Hierna wordt een termijn van 15 dagen geboden om, met redenen omkleed, bezwaar te maken tegen een eventuele afwijzing. ¶ In de brief die de partijen die deel mogen nemen aan de selectiefase ontvangen, zal tevens de datum vermeld worden wanneer de documenten voor de selectiefase uiterlijk door de gemeente Heemskerk moeten zijn ontvangen. Deze termijn wordt tevens op TenderNed vermeld. ¶

heeft verwijderd: concept 1

3. Selectiefase

3.1 Aanleveren documenten voor de selectiefase

De geselecteerde partijen voor de selectiefase moeten de navolgende stukken indienen. [Deze stukken moeten zijn ingediend met de stukken voor de voorselectiefase \(zie paragraaf 2\).](#)

- a. Een begeleidende brief van maximaal 1 x A4 (1x indienen)
- b. Ingevulde conformiteitslijst (Bijlage 3b, voor Deelgebied A en B ieder apart)
- c. Ingevuld biedingsformulier met voorlopig groundbod (Bijlage 4, voor Deelgebied A en B ieder apart)
- d. Visie op hoofdlijnen (in woord en beeld, 10 A4'tjes maximaal, voor Deelgebied A en B ieder apart), waarin in ieder geval wordt ingegaan op:
 - Lezing van het gehele gebied en de ligging hiervan in Heemskerk, max 5 punten
 - Omschrijving van stedenbouwkundig concept gebaseerd op de lezing van het gebied en uitgangspunten uit de Nota van Randvoorwaarden en Uitgangspunten. De rol van het groen en doorzichten tussen de bebouwing zijn hierbij belangrijke punten, max 20 punten
 - Omschrijving landschappelijke uitwerking woon- en parkeergebied, max 20 punten
 - Omschrijving architectonische opzet en expressie, max 15 punten
 - Omschrijving welke duurzaamheidsaspecten en welk materiaalgebruik in het planontwerp en de bebouwing worden voorzien, max 10 punten (*1)
 - Omschrijving van aansluiting nieuw woongebied om bestaande omgeving (fysiek en functioneel bijvoorbeeld privacy), max 5 punten
 - Suggestie voor een mobiliteitsconcept gericht op het verminderen van autobezit en -gebruik, max 5 punten
 - Omschrijving van participatie opzet, max 20 punten
 - Korte omschrijving van voorgesteld projectteam (0 punten)

Totaal maximaal 100 punten per Deelgebied.

Indien voor beide Deelgebieden wordt ingeschreven, dienen er twee separate inschrijvingen te worden ingediend met inachtneming van het vorenstaande.

**1: Het uitgangspunt is toepassing van een zo groot mogelijk aandeel circulaire bouwmaterialen en duurzaam bouwen. De gemeente heeft een motie aangenomen over houtbouw en heeft een convenant getekend waarmee de gemeente zich wil inzetten voor houtbouw.*

3.2 Verloop van de selectiefase

De gemeente Heemskerk zal de voor de selectiefase ontvangen inschrijvingen beoordelen op prijs en kwaliteit. Per Deelgebied zullen de drie (3) partijen met de hoogste score worden uitgenodigd om hun inschrijving te presenteren aan de beoordelingscommissie. In geval meerdere partijen gelijk als derde eindigen, zal de partij met de hoogste score voor het onderdeel kwaliteit worden geselecteerd. Indien de gegadigden die als derde geëindigd zijn een gelijke score voor kwaliteit hebben, zal de derde deelnemer door middel van loting geselecteerd.

heeft verwijderd: concept 1

3.3 Beoordeling op Eisen (Knock Out)

De beoordelingscommissie zal eerst beoordelen of de inschrijvingen voldoen aan de eisen die zijn gesteld aan de ontwikkeling. De gestelde eisen zijn verwoord in 'de lijst van eisen' (Bijlage 3a). In de 'conformiteitenlijst' (Bijlage 3b), dienen de inschrijvers aan te geven dat de inschrijving onvoorwaardelijk aan alle eisen voldoet. Inschrijvingen die niet aan alle eisen voldoen vallen af.

3.4 Beoordelen inschrijvingen op kwaliteit (100 punten van 140)

De inschrijvingen die voldoen aan gestelde eisen worden beoordeeld door de selectiecommissie op kwaliteit en voorzien van een score. Nadat de beoordelingscommissie dit eindoordeel op kwaliteit heeft gevormd worden de financiële biedingen pas beoordeeld; deze zijn ten tijde van de beoordeling op kwaliteit niet inzichtelijk.

De kwaliteit van de plannen wordt per Deelgebied beoordeeld aan de hand van de criteria zoals die in paragraaf 3.1 onder d zijn opgesomd. In totaal kunnen er 100 punten worden verdiend voor de kwaliteit. Om tot een beschrijving van de gevraagde criteria te komen, kunnen de inschrijvers gebruik maken van een lijst met uitgangspunten die we in de ontwerpfasen willen hanteren (Bijlage 6a voor Deelgebied A en Bijlage 6b voor Deelgebied B). De selectiecriteria en de uitgangspunten als vermeld op Bijlage 6, vloeien voort uit de NvU (Bijlage 8).

Er is, voor wat betreft de beoordeling op kwaliteit, sprake van een absolute beoordelingsmethode, hetgeen wil zeggen dat de inschrijvingen niet onderling worden vergeleken, maar ieder zelfstandig worden beoordeeld.

3.5 Beoordeling op prijs (40 punten van 100)

De prijs wordt bij de inschrijving in een separaat document vermeld, zijnde het Biedingsformulier (Bijlage 4). Deze documenten worden niet gedeeld met de beoordelingscommissie, voordat de kwalitatieve beoordeling heeft plaatsgevonden. Nadat de beoordeling per Deelgebied op kwaliteit is afgerond, beoordeelt de beoordelingscommissie de inschrijvingen op basis van de voorlopige grondbieding per Deelgebied. De hoogste bieding scoort het beste.

De biedingen worden relatief beoordeeld. De hoogste bidder krijgt 40 punten, de overige bidders worden als volgt beoordeeld:

$$\text{Puntenaantal} = \frac{\text{bieding}}{\text{hoogste bieding}} \times 40 \text{ punten}$$

3.6 Totaal beoordeling en bonuspunten

Beide puntenaantallen voor kwaliteit en prijs worden per Deelgebied bij elkaar opgeteld, deze som bepaalt de totaalscore per Deelgebied; deze kan maximaal 140 punten bedragen. Per Deelgebied worden op deze wijze de drie (3) hoogst scorende inschrijvingen geselecteerd; deze gaan door naar de presentaties (zie hierna paragraaf 3.7).

heeft verwijderd: concept 1

3.6.1 Bonuspunten

Indien inschrijver een inschrijving indient voor zowel Deelgebied A als Deelgebied B, dan zal een bonus voor de score op kwaliteit per Deelgebied worden toegepast van 10% (voorbeeld: score van 80 punten op kwaliteit voor Deelgebied A x 110% = 88 punten voor Deelgebied A en een score van 70 punten op kwaliteit voor Deelgebied B x 110% = 77 punten voor Deelgebied B). Hierbij blijft gelden dat de inschrijving met hoogste totaalscore per Deelgebied (met of zonder bonus) in beginsel in aanmerking komt als partner voor de ontwikkeling van desbetreffend Deelgebied. Een inschrijving met een relatief lage score voor zowel Deelgebied A als Deelgebied B kan dus, ondanks verkregen bonuspunten, alsnog lager eindigen dan een inschrijver die slechts voor één Deelgebied heeft ingeschreven, maar een hoge score heeft ontvangen. Om voor de bonuspunten in aanmerking te komen dient de door u ingediende visie op hoofdlijnen voor de beide Deelgebieden te voldoen aan de criteria voor integraliteit zoals bedoeld in paragraaf 4.1.2. De bonusregeling geldt niet voor de beoordeling op prijs.

3.7 Presentatie

De drie (3) geselecteerde gegadigden met de hoogst scorende inschrijving zullen bij de presentatie een nadere toelichting geven op de volgende onderdelen:

- De visie op hoofdlijnen
- De ingediende referentieprojecten

De presentaties duren maximaal een uur. De presentaties zijn gepland op 11 juli 2023, met uitloop naar 13 juli 2023

heeft verplaatst (invoeging) [1]

heeft verwijderd: In de selectiefase zal aan drie (3) partijen worden gevraagd een presentatie te geven van de door hen ingediende visie op hoofdlijnen en het referentieproject.

3.8 Definitieve selectie

Op basis van de presentaties wordt de visie op hoofdlijnen door de beoordelingscommissie definitief beoordeeld op basis op de wijze zoals hiervoor in paragraaf 3.6 is uitgewerkt.

De inschrijving met hoogste totaalscore voor een Deelgebied komt in beginsel in aanmerking als partner voor de ontwikkeling van desbetreffend Deelgebied. In geval van een gelijke totaal score, scoort het plan met het hoogst aantal punten op kwaliteit hoger dan de het plan met een lager aantal punten op kwaliteit. In het geval beide plannen ook gelijk scoren op het totaal aantal punten op kwaliteit, dan vindt een loting plaats tussen deze twee inschrijvingen.

Alle inschrijvers zullen bericht ontvangen van de definitieve selectie. Er wordt een bezwaartermijn van 20 dagen in acht genomen. De gemeente behoudt zich te allen tijde het recht voor om niet tot selectie over te gaan.

heeft verwijderd: concept 1

4 Uitwerken ontwerp en gunningsfase

4.1 Uitwerken integraal ontwerp voor de Locatie

4.1.1 Sluiten intentieovereenkomst

Als resultante van de selectiefase wordt een potentiële partner geselecteerd voor Deelgebied A en een potentiële partner voor Deelgebied B. Indien er twee verschillende partners zijn geselecteerd, zal de Gemeente deze partners met elkaar in contact brengen. Met de partner(s) wordt vervolgens een intentieovereenkomst gesloten, conform het als Bijlage 5 aan deze selectieleidraad gehechte model.

4.1.2 Integraal ontwerp

Na het sluiten van de intentieovereenkomst dient een integraal ontwerp voor de gehele Locatie, dus zowel Deelgebied A als Deelgebied B te worden uitgewerkt. Indien voor Deelgebied A en Deelgebied B twee verschillende partners zijn geselecteerd dienen zij gezamenlijk het ontwerp voor de Locatie uit te werken. Dit integraal ontwerp dient, naast de door de partner(s) ingediende visie(s) op hoofdlijnen, te voldoen aan de navolgende vereisten:

- Uitwerking van een stedenbouwkundig, landschappelijk en architectonisch plan conform de punten zoals die in de lijst met uitgangspunten (bijlage 2C zijn benoemd
- Speciale aandacht hierbij voor de samenhang tussen de twee Deelgebieden
- Samenhangend groenplan inclusief bestaande en nieuwe parkeerplekken
- Integraal groenbeheerplan
- Samenhangend maaiveldplan met daarin routing en materialisatie van fiets- en wandelpaden, meubilair (bankjes, verlichting, speelobjecten etc)
- Afstemming architectuur zodat er één familie van gebouwen ontstaat
- Integraal plan voor bouwlogistiek en communicatie hierover

4.2 Gunning

Indien de Gemeente het definitieve ontwerp voor de gehele Locatie heeft ontvangen, zal zij besluiten of zij tot gunning overgaat. De Gemeente behoudt zich te allen tijde het recht voor om niet tot gunning over te gaan.

heeft verwijderd: concept 1

5. Procedurele aspecten en planning

5.1 Samenstelling beoordelingscommissie

De procedure van de Partnerselectieprocedure wordt begeleid door de projectleider van de gemeente Heemskerk.

De beoordelingscommissie bestaat uit de volgende personen:

Voorzitter
Notulist
Projectleider
Strategisch adviseur
Externe stedenbouwkundige
Stedenbouwkundige
Planoloog
Adviseur Duurzaamheid
Landschapsarchitect / architect die tevens landschapsarchitect is (nader te bepalen)
2 inwoners uit Heemskerk

5.2 Planning

Voor de Partnerselectieprocedure wordt een indicatieve planning gehanteerd, zoals weergegeven op de daarvoor bestemde pagina op TenderNed. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Indien de planning wordt gewijzigd, wordt voormelde pagina op TenderNed aangepast.

De planning omvat de volgende stappen met de daarbij behorende data:

<u>Indienen stukken voorselectie en selectiefase:</u>	<u>28 juni 2023 om 12:00 uur</u>
<u>Beoordeling inschrijvingen en selectie 3 partijen voor presentaties:</u>	<u>5 juli tot uiterlijk 7 juli 2023</u>
<u>Presentaties:</u>	<u>11 juli, reservedatum 13 juli</u>
<u>Definitief advies beoordelingscommissie aan college:</u>	<u>18 juli 2023</u>
<u>Collegebesluit voornemen tot van selectie 1 partij per Deelgebied:</u>	<u>vlak voor of na het zomerreces</u>
<u>Bezwaar tegen voornemen tot selectie:</u>	<u>20 dagen na publicatie</u>
	<u>collegebesluit, inschrijvers</u>
	<u>ontvangen daarvan bericht</u>
<u>Definitieve selectie van 1 partij per Deelgebied:</u>	<u>September 2023</u>
<u>Uitwerken integraal plan door winnaar(s) Deelgebied A en B:</u>	<u>Najaar 2023</u>
<u>Definitieve gunning bij goedgekeurd integraal plan:</u>	<u>Januari 2024</u>

5.3 Informeren afgewezen inschrijvers en bezwaarmogelijkheid

De inschrijvers die niet in aanmerking komen voor de partnerselectie, krijgen [na het collegebesluit](#) schriftelijk bericht van het voornemen tot [selectie van](#) de inschrijver met de hoogste bieding. Voor deze inschrijvers bestaat de mogelijkheid inlichtingen te vragen of gemotiveerd bezwaar te maken. De termijn hiervoor is vastgesteld op 20 dagen na ontvangst van voornoemd bericht. Zolang er niet op alle punten volledige overeenstemming is bereikt tussen de gemeente en de winnende inschrijver(s) en er nog geen schriftelijke en door beide partijen ondertekende intentieovereenkomst tot stand is gekomen, is er geen

heeft omhoog verplaatst [1]: In de selectiefase zal aan drie (3) partijen worden gevraagd een presentatie te geven van de door hen ingediende visie op hoofdlijnen en het referentieproject. De presentaties zijn gepland op 11 juli 2023, met uitloop naar 13 juli 2023

heeft verwijderd: gunning aan

heeft verwijderd: concept 1

sprake van enige gebondenheid van de gemeente Heemskerk noch van enige verplichting tot vergoeding van welke schade of kosten dan ook. Voor de volledigheid wordt hieraan toegevoegd dat een intentieovereenkomst pas rechtsgeldig tot stand komt na een daartoe strekkend besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Heemskerk.

6 Communicatie

Het is de inschrijvers niet toegestaan om in de publiciteit te treden over zaken die inhoudelijk en procedureel samenhangen met de inschrijvingen of het onderwerp van de Partnerselectieprocedure als zodanig, voordat de uitslag van de definitieve gunning door de gemeente is bekend gemaakt.

7 Vervolgtraject

Na besluitvorming over de gunning treden de gemeente en de winnende inschrijver(s) in overleg om nadere afspraken te maken over de uitwerking. Indien blijkt dat de geselecteerde inschrijver(s) zich niet aan de gestelde eisen houdt/houden bij de nadere uitwerking van de ontwikkeling, kan de Gemeente besluiten om de samenwerking te beëindigen ofwel door het niet aangaan van de intentieovereenkomst, dan wel door de intentieovereenkomst naderhand te ontbinden. De Gemeente kan dan de overige inschrijvers die een bieding hebben mogen doen en die aan de gestelde eisen voldeden benaderen, op volgorde van de hoogte van de score, om te vragen of die inschrijvers nog interesse hebben in de Locatie of het desbetreffend Deelgebied. Indien geen van deze partijen tot overeenstemming wil of kan komen met de gemeente, is de Gemeente vrij om, buiten de gevolgde Partnerselectieprocedure om, met andere marktpartijen in onderhandeling te treden over de ontwikkeling van de locatie.

8 Bijlagen

De bijlagen worden digitaal via TenderNed aangeleverd.

Bijlage 1	Uniform Europees Aanbestedingsdocument
Bijlage 2	Invulformat opgave referenties (separate documenten Deelgebied A en Deelgebied B)
Bijlage 3a	Lijst van eisen
Bijlage 3b	Conformiteitenlijst
Bijlage 4	Biedingsformulier
Bijlage 5	Model intentieovereenkomst
Bijlage 6a	Criteria voor het uitwerken van het integrale plan Deelgebied A
Bijlage 6b	Criteria voor het uitwerken van het integrale plan Deelgebied B
Bijlage 7	Tekening van de Deelgebieden
Bijlage 8	Nota van Uitgangspunten en Randvoorwaarden
Bijlage 9	Technische bijlage

Met deze Partnerselectieprocedure geeft de gemeente invulling aan het op 26 november 2021 door de Hoge Raad gewezen 'Didam-arrest' (ECLI:NL:HR:2021:1778).