



Appartementencomplex 'Het Klooster' in bouwveld 15 van Nobelhorst

Selectieleidraad tenderprocedure voor gronduitgifte ten behoeve van de ontwikkeling van 32 appartementen

**Tenderprocedure met voorselectie
onderdeel bouwveld 16 en 17 in Nobelhorst**

Gemeente Almere

Referentienummer: IA2023.02.08

Status : definitief, versie 2.0
Datum : 1 maart 2024
Opgesteld door : IA en GO



Inhoudsopgave

1	Algemene informatie	3
1.1	Uitnodiging tot aanmelding	3
1.2	Nationale tenderprocedure	4
1.3	Digitale tender via TenderNed en contactpunt	5
1.4	Planning	5
1.5	Bijlagen	6
2	Over de ontwikkelopgave	7
2.1	Het gebied	7
2.2	De ontwikkelopgave	8
2.3	Programma uitvraag veld 16	8
2.4	Programma uitvraag veld 17	9
2.5	Inrichtingsplan	10
2.6	Buurtschappen en buurtkavel	10
2.7	Het Tweede Dorp: Marktdorp	12
2.8	Beeldregieplan	12
2.9	Ontwerpprincipes Beeldregieplan en de aanvulling op het beeldregieplan	13
2.10	Beeldregieteam	13
2.11	Programma Nobelhorst totaal	13
2.12	Ontwikkeling Twentsekant	14
2.13	Duurzaamheid	14
2.14	Communicatie en participatie	15
2.15	Bouwcommunicatie	16
2.16	Afstemmen met bouwers in bouwveld 16 en 17	16
2.17	Uitgifte voorwaarden	16
3	Minimumeisen en selectiecriteria	18
3.1	Minimumeisen	18
3.1.1	Uitsluitingsgronden	18
3.1.2	Uitsluitingsgrond Russische onderdanen en entiteiten	18
3.1.3	Geschiktheidseisen inzake financieel-economische draagkracht	19
3.1.4	Technische- en beroepsbekwaamheid	19
3.2	Selectiecriteria	20
3.2.1	Selectie criterium competentie 4 en 5	21
3.2.2	Selectie criterium competentie 6	22
3.3	Beoordeling van de aanmeldingen	23
4	Procedureverloop en het indienen van een aanmelding	24
4.1	Voorschriften	24
4.2	Vragenronde en inlichtingen	24
4.3	Indienen van de aanmelding	25
4.4	Hoedanigheid van gegadigde en éénmaal aanmelden	25
4.5	Beroep op een derde	25
4.5.1	Beroep op draagkracht van een derde	25
4.5.2	Beroep op technische draagkracht van een derde	26
4.6	Volledige en tijdige aanmelding	26
4.7	Aanbiedingsbrief en rechtsgeldige ondertekening	26
4.8	Ontvangstbevestiging	27
4.9	Opening van de aanmeldingen	27
4.10	Selectiebeslissing, bezwaar en verificatie	27
5	Gunningsfase	28
5.1	Gunningscriteria	28
5.2	Beoordeling door gemeente	28
5.3	Verificatie	29
5.4	Gestanddoeningstermijn	29
5.5	Wachtkamerbepaling	29

1. ALGEMENE INFORMATIE

1.1 Uitnodiging tot aanmelding

Voor u ligt de leidraad behorende bij de tender met voorselectie voor het sluiten van een koopovereenkomst met één partij (of een combinatie van partijen) betreffende de uitgifte van bouwgrond, bestemd voor de (gefaseerde) ontwikkeling en realisatie van twee appartementengebouwen met daarin 16 appartementen per gebouw (totaal: 32 appartementen) verdeeld over 4 – 5 lagen in fase 3 Nobelhorst, Almere Hout.

In deze tenderprocedure is sprake van twee fases: de selectie- en de gunningsfase. Deze leidraad ziet enkel toe op de selectiefase.

In de eerste fase (selectiefase) worden op grond van geschiktheidseisen en een drietal selectiecriteria (aan de hand van referenties) maximaal drie gegadigden geselecteerd. Alleen deze gegadigden gaan door naar de tweede fase (gunningsfase). De geselecteerde gegadigden zullen na definitieve selectie de leidraad voor de gunningsfase ontvangen (zie hiervoor de planning in hoofdstuk 1.4). In deze volgende fase, de gunningsfase, dienen de geselecteerde gegadigden een bouwplan (schetsontwerp) in voor beide gebouwen. De inschrijver met de hoogste totaalscore op stedenbouw & architectuur en op klimaatadaptatie, biodiversiteit & energie klimaatadaptatie, biodiversiteitskwaliteit en duurzaamheid wint de procedure. De grondprijs staat vast en kent een nabetalingsclausule.

Met de inschrijver met de hoogste score wordt, indien ook aan alle voorwaarden en vereisten is voldaan, een koopovereenkomst aangegaan volgens het bijgevoegde concept (zie bijlage V).

De selectieleidraad

In deze leidraad en bijbehorende bijlagen worden het project, de procedure, de eisen waaraan gegadigden en hun aanmeldingen moeten voldoen toegelicht. Tevens wordt er een doorkijk gegeven naar de wijze waarop in de latere gunningsfase de beste inschrijving wordt gekozen.

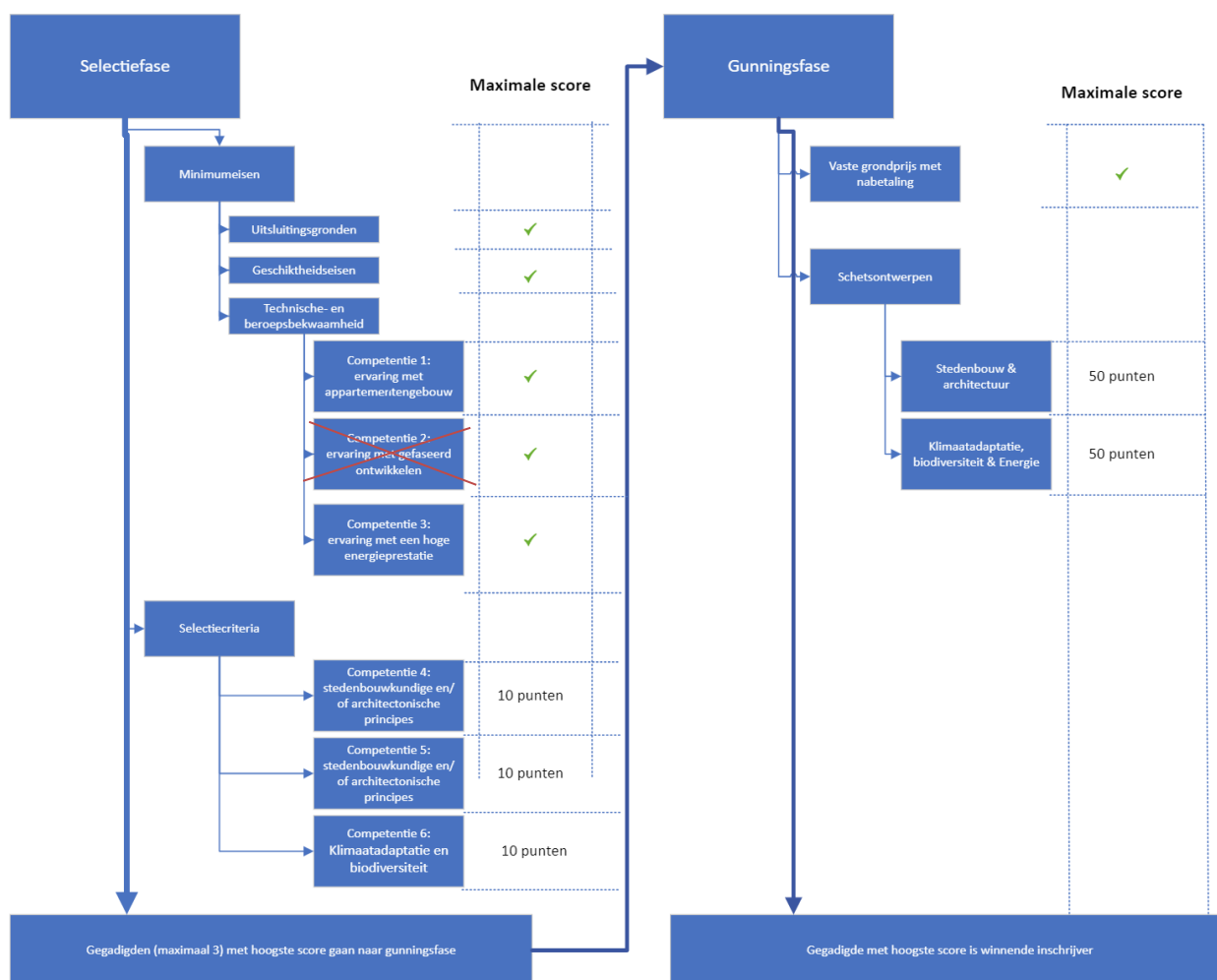
Deze leidraad bestaat dan ook uit vijf hoofdstukken en enkele bijlagen.

- Dit eerste hoofdstuk bevat de inleiding, een overzicht van de planning en bijlagen.
- Hoofdstuk 2 geeft een nadere omschrijving van de ontwikkelopgave.
- Hoofdstuk 3 beschrijft de minimumeisen en de selectiecriteria.
- In hoofdstuk 4 wordt aandacht besteed aan het procedurele verloop.
- Hoofdstuk 5 omschrijft (in hoofdlijnen) de gunningsprocedure.

Doel tenderprocedure

Doel van deze tenderprocedure is dat:

- aan meerdere ondernemingen de mogelijkheid wordt geboden om mee te dingen;
- ondernemingen uitgedaagd worden om zo duurzaam en kwalitatief hoogwaardige ontwerp te maken voor beide gronden;
- het voornemen tot verkoop van de gronden tevoren bekend wordt gemaakt en gelegenheid wordt geboden aan geïnteresseerde ondernemingen om zich aan te melden;
- de beoordelingscriteria (objectieve, toetsbare en redelijke) bekend worden gemaakt aan de hand waarvan wordt beoordeeld wie de koper wordt.



Figuur 1. Een schematische weergave van de tenderprocedure. Links de selectiefase en rechts een doorkijkje naar de gunningsfase. De grondprijs staat vast en kent een nabetalingsclausule.

1.2 Nationale tenderprocedure

De gemeente organiseert een tenderprocedure met voorselectie die bekend zal worden gemaakt op TenderNed. Alle ondernemingen die aan de door de gemeente gestelde criteria voldoen, kunnen zich aanmelden voor deelname. Deze tenderprocedure volgt een op maat gemaakte procedure. Deze procedure is nadrukkelijk geen aanbestedingsprocedure in de zin van de Aanbestedingswet 2012. Op de onderhavige tenderprocedure is Nederlands recht van toepassing en zijn nadrukkelijk niet van toepassing, tenzij in de leidraad (of in een bijlage bij de leidraad) uitdrukkelijk anders is bepaald:

- de beginselen van het aanbestedingsrecht;
- de Aanbestedingswet 2012;
- het Aanbestedingsreglement Werken 2016;
- de Gids Proportionaliteit.

Door een aanmelding in te dienen, stemt de gegadigde in met de voorwaarden en proceduregang zoals in deze leidraad zijn bepaald.

De gemeente is niet verplicht te gunnen c.q. de overeenkomst te sluiten. Aan een besluit om niet te gunnen of de tenderprocedure voortijdig te beëindigen, kunnen door gegadigden/ inschrijvers geen aanspraken op de overeenkomst, verlies aan referentie, gederfde winst of andere schade

jegens de gemeente worden ontleend. De gemeente behoudt zich te allen tijde het recht voor de tenderprocedure stop te zetten met opgaaf van redenen.

1.3 Digitale tender via TenderNed en contactpunt

De tenderprocedure zal geheel digitaal verlopen via TenderNed.

Als opdrachtgever treedt op:

Gemeente Almere
Postbus 200
1300 AE ALMERE

Namens de gemeente wordt de procedure uitgevoerd door de afdeling Gebiedsontwikkeling (GO). Contactpersoon voor deze procedure is: Ellen Hoekstra, team Inkoop & Subsidies, inkoop@almere.nl.

Het is niet toegestaan personen in de organisatie van de gemeente in verband met deze tenderprocedure te benaderen, anders dan het contactpunt via TenderNed. Indien dit verbod wordt overtreden en de gemeente van oordeel is dat een gegadigde getracht heeft haar besluitvormingsproces onrechtmatig te beïnvloeden of om vertrouwelijke informatie te verkrijgen die hem onrechtmatige voordelen in de procedure kan bezorgen, wordt de gegadigde uitgesloten van de tenderprocedure.

1.4 Planning

De volgende indicatieve planning wordt in acht genomen. De planning kan gedurende de procedure door de gemeente gewijzigd worden.

Datum	Activiteit Selectieprocedure – fase 1
06-02-2024	Publiceren leidraad
19-02-2024	Uiterste datum voor het stellen van vragen
01-06-2024	Verzenden Nota van Inlichtingen
22-20-03-2024 (uiterlijk 23:59)	Sluitingsdatum voor het indienen van een aanmelding
05-04-2024	Beoordelen aanmeldingen – voorlopige selectiebeslissing, de volgende dag start de Standstill termijn (bezwaartermijn, 10 kalenderdagen)
16-04-2024	Definitieve selectie / Uitnodiging 2 ^e fase (gunningsfase)
Datum	Activiteit gunningsprocedure – fase 2
06-05-2024	Uiterste datum voor het stellen van vragen
21-05-2024	Verzenden Nota van Inlichtingen
28-06-2024 (uiterlijk 23:59)	Sluitingsdatum voor het indienen van een aanbidding
19-07-2024	Beoordelen inschrijvingen, versturen voorlopige gunningsbeslissing, de volgende dag start de Standstill termijn (bezwaartermijn, 10 kalenderdagen)
30-07-2024	Definitieve gunning
Bouwweld 16	

6 maanden na def. Gunning	VO voorleggen aan beeldregieteam ter goedkeuring
9 maanden na def. Gunning	DO voorleggen aan beeldregieteam ter goedkeuring
9 maanden na def. Gunning	Uiterste datum Afname grond veld 16
Bouwveld 17	
12 maanden na def. Gunning	VO voorleggen aan beeldregieteam ter goedkeuring
15 maanden na def. Gunning	DO voorleggen aan beeldregieteam ter goedkeuring
15 maanden na def. Gunning	Uiterste datum Afname grond veld 17

1.5 Bijlagen

De volgende bijlagen maken onderdeel uit van deze leidraad en zijn separaat toegevoegd:

- I. Uniform Europees Aanbestedingsdocument
- II. Format Referentieproject (Word)
- III. Beeldregieplan Tweede Dorp Nobelhorst 'Wonen in het Groen', d.d. 22 mei 2021
- IV. Aanvullende notitie op beeldregieplan voor twee appartementengebouwen
- V. Definitief concept koopovereenkomst Nobelhorst
- VI. Algemene Verkoopvoorwaarden 2019 (AV 2019)
- VII. Erratum bij Algemene Verkoopvoorwaarden 2019
- VIII. Concept wachtkamerovereenkomst Nobelhorst
- IX. Tekening facet kavel en gebouw 16(A) en tekening facet kavel en gebouw 17(B)(pdf)
- X. Definitief Inrichtingsplan veld 16 (pdf)
- XI. Definitief Inrichtingsplan veld 17 (pdf)
- XII. Leidraad Duurzame gebiedsontwikkeling 2023 (pdf)
- XIII. Beeldregieteam – doel en werkwijze

Bijgevoegd bij uitnodiging gunningsfase:

- XIV. Digitale tekening situatie met betreffende kavel
- XV. Uitgiftetekening (pdf & dwg)
- XVI. Merkboek Nobelhorst (pdf)
- XVII. Huisstijl handboek Nobelhorst (pdf)

2. OVER DE ONTWIKKELOPGAVE

2.1 Het gebied

Nobelhorst wordt ontwikkeld binnen een landschappelijk raamwerk van Adriaan Geuze (West8) en Mecanoo, dat is gebaseerd op de vraag van Almeeders naar dorps wonen. Nobelhorst is dan ook opgezet volgens de structuur en gedachte van een dorp: kleine buurtjes rondom een gezamenlijke brink, veel laagbouw en veel groene ontmoetingsruimtes.

Nobelhorst telt op dit moment ongeveer 1.300 huishoudens en een aantal ondernemingen. Nobelhorst zal naar verwachting uitgroeien naar een clustering van dorpen met een totaal van circa 5.600 woningen. Het is een duurzaam en eigentijds dorp dat op basis van drie onderscheidende pijlers is opgezet:

1. Dorps identiteit;
2. Sociaal duurzaam;
3. Unieke mix van particulier opdrachtgeverschap (PO) en projectmatige bouw.

1. *Dorps identiteit*

Het oorspronkelijke landschap van de rivier de Eem en het landschap van de Flevopolder vormen de basis van de stedenbouwkundige visie en vertellen het unieke verhaal van de plek. Dat vertaalt zich in het stratenpatroon, en in bijzonder de openbare ruimtes zoals de Brink, De Dorpshaven en de oprijlaan naar Het Landhuis. Bijzondere gebouwen zoals de Buurtschuur, de Melkfabriek, 't Nobelhuis, De Houtzagerij en Het Landhuis zijn belangrijke herkenningspunten in het dorp.

2. *Sociaal duurzaam*

Uniek in Nederland: ieder huishouden in Nobelhorst is lid van een eigen buurtschap (ongeveer 350 voordeuren per buurtschap), die het sociale en (een deel van het) fysieke beheer in eigen buurt organiseert gericht op het samen wonen en leven in hun eigen buurtschap. Er zijn inmiddels vier buurtschappen actief; de ervaringen worden onderling gedeeld. Voor de bewoners in bouwvelden 16 en 17 geldt dat zij lid worden van de binnenkort op te richten buurtschappen 5 en 6.

3. *Unieke mix van Particulier Opdrachtgeverschap (PO) en projectmatige bouw*

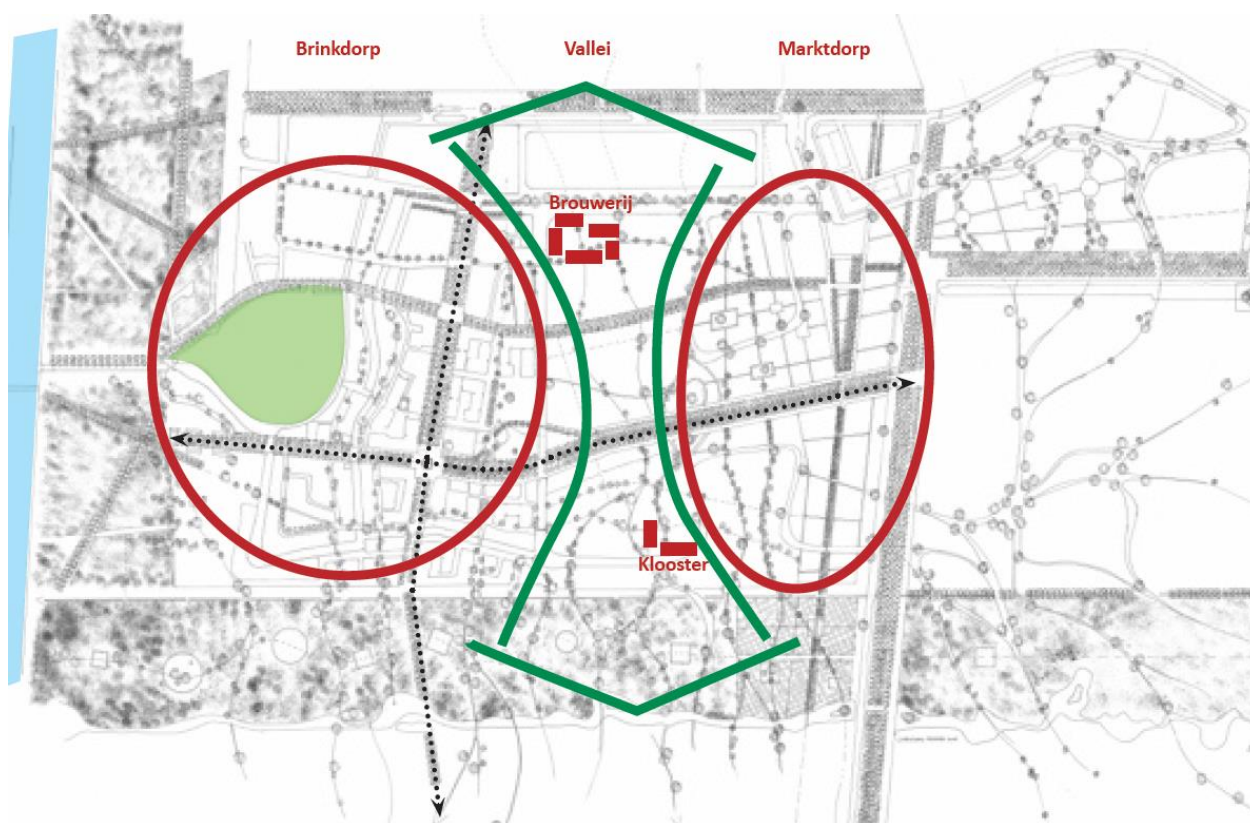
In Nobelhorst worden gedifferentieerde bouwvelden ontwikkeld. Het consequent combineren van zelfbouw kavels (PO) en vraag gestuurde ontwikkelingen (PM) in allerlei prijssegmenten en (sociale) huur zorgt voor een mooie diversiteit in aanbod en bebouwing.

Voorzieningen

Er is inmiddels naast levendigheid van bewoners en kinderen ook sprake van een prettige (maatschappelijke en commerciële) bedrijvigheid: een kinderdagopvang en vier basisscholen, een kapper en binnenkort een gezondheidscentrum met zorgwoningen, een buurtwinkel en een pannenkoekenhuis met natuurspeeltuin.

In deelgebied fase 4 noord wordt een basisschool gerealiseerd, inclusief kinderdagopvang, waar een van de vier basisscholen naar toe kan verhuizen.

In fase 5 (nog in de ontwikkelingsfase) is ruimte gereserveerd voor een dagelijks commercieel en maatschappelijke voorzieningencluster.



Figuur 2. De drie dorpen in Nobelhorst: Het Brinkdorp, de Vallei en het Marktdorp. Bouwveld 16 en bouwveld 17 zijn beide gelegen in het Marktdorp.

De drie dorpen

Het Brinkdorp (fase 1 Nobelhorst) is het eerste dorp en is zo goed als af. De woonbuurten in de Vallei (fase 2 Nobelhorst) bevinden zich in de afrondende fase.

De derde fase van Nobelhorst, waarin de ontwikkelopgave van deze leidraad zit, omvat het boswonen (in ontwikkeling) in bouwveld 16 en het Dorpshart (in verkoop) in bouwveld 17 of, zoals beide samen worden genoemd: het Marktdorp. De appartementengebouwen in deze tender zijn gelegen in het Marktdorp van Nobelhorst in zowel bouwveld 16 en 17.

Bouwveld 16 is volop in aanbouw en inmiddels zijn de eerste woningen hier ook al opgeleverd. De verwachting is dat het appartementencomplex op dit bouwveld één van de laatste ontwikkelingen is.

Bouwveld 17 bevindt zich nog in de verkoopfase en is naar verwachting medio 2024 bouwrijp. De locaties mogen, indien gewenst, gefaseerd worden afgenomen en derhalve gefaseerd worden ontwikkeld binnen de termijnen zoals genoemd in hoofdstuk 1.4. De volgorde staat echter wel vast: er dient gestart te worden met bouwveld 16

2.2 De ontwikkelopgave

De gemeente zoekt een partij die, voor eigen rekening en risico, de ontwikkeling en realisatie van 32 appartementen verdeeld over twee appartementengebouwen (16 appartementen per gebouw) in het koop en/of huursegment in Nobelhorst, Almere Hout, wenst aan te gaan.

2.3 Programma uitvraag veld 16

In bouwveld 16 gaat het om 16 appartementen van gemiddeld circa 100 m² GO. De footprint van het appartementengebouw beslaat circa 1.056 m² (zie bijlage IX & X voor het inrichtingsplan en de tekeningen van de betreffende kavels). Parkeren vindt uitsluitend plaats in de openbare ruimte. Op gepaste afstand worden in het openbaar gebied, in het parkeerbos, 29 parkeerplaatsen

gerealiseerd conform de parkeernorm van de gemeente Almere. Op het inrichtingsplan, bijlage X, is indicatief te zien waar deze parkeerplaatsen zijn gesitueerd.



Figuur 3: Een uitsnede van het inrichtingsplan van bouwveld 16. In blauw omlijnd de ligging van het kavel (indicatief).

2.4 Programma uitvraag veld 17

In bouwveld 17 gaat het ook om 16 appartementen met gemiddeld circa 110 m² GO. De footprint van het appartementengebouw bestaat circa uit 1.348 m². (zie bijlage X & XI voor het inrichtingsplan en bijlage IX de tekeningen van de betreffende kavels). Er dienen op eigen terrein 16 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Voor de overige 13 parkeerplaatsen dient er in de openbare ruimte geparkeerd te worden, hier is in het inrichtingsplan rekening mee gehouden. Dit conform de parkeernorm van de gemeente Almere.



Figuur 4. Een uitsnede van het inrichtingsplan van bouwveld 17. In blauw omlijnd de ligging van het kavel (indicatief).

2.5 Inrichtingsplan

Voor beide gebieden zijn inrichtingsplannen opgesteld en vastgesteld¹. De inrichtingsplannen zijn als bijlage X en XI toegevoegd. Op het inrichtingsplan staat de openbare ruimte ingetekend. Hierop staat onder andere, en niet uitsluitend opgenomen: materiaalgebruik, soorten planten en bomen, locatie van speelplekken met voorstel voor toestellen, ondergrondse containers, verlichting en de parkeerplekken. Ook de locatie van de inritten van de parkeerplekken op de kavels zijn op het inrichtingsplan aangegeven. Deze liggen vast. De openbare ruimte wordt aangelegd en beheerd door de gemeente en blijft zodoende ook in eigendom van de gemeente.

2.6 Buurtschappen en buurtkavel

In paragraaf 2.1 is al kort aangegeven dat in Nobelhorst buurtschappen zijn opgericht ter ondersteuning van de sociale cohesie in de wijk. Per ongeveer 350 voordeuren wordt een buurtschap opgericht.

¹ Beide inrichtingsplannen zijn vastgesteld maar zouden nog op onderdelen kunnen wijzigen. Zoals nu is voorzien heeft dit geen gevolgen voor beide bouwkvelds. De bijgevoegde inrichtingsplannen zijn dan ook leidend.

De gemeente helpt bij het opstarten van het buurtschap, onder andere door een eerste algemene ledenvergadering te organiseren en de nieuwe bewoners hiervoor uit te nodigen waar het bestuur kan worden geïnstalleerd. De particuliere kopers zijn verplicht lid te worden van het buurtschap waar hun woning in ligt. Deze verplichting moet vanuit de ontwikkelaar worden doorgelegd naar de kopers van de woningen en worden opgenomen in het koopcontract. Ten behoeve van het lidmaatschap betaalt de eerste koper van de woning een eenmalige startbijdrage (zogenoemd entreegeld), groot € 200,- (zegge: tweehonderd euro) aan het buurtschap. Daarnaast is vanwege het lidmaatschap contributie verschuldigd aan het buurtschap. De hoogte daarvan wordt door het buurtschap jaarlijks vastgesteld.

Ref.nr: IA2023.02.08

2.7 Het Tweede Dorp: Marktdorp

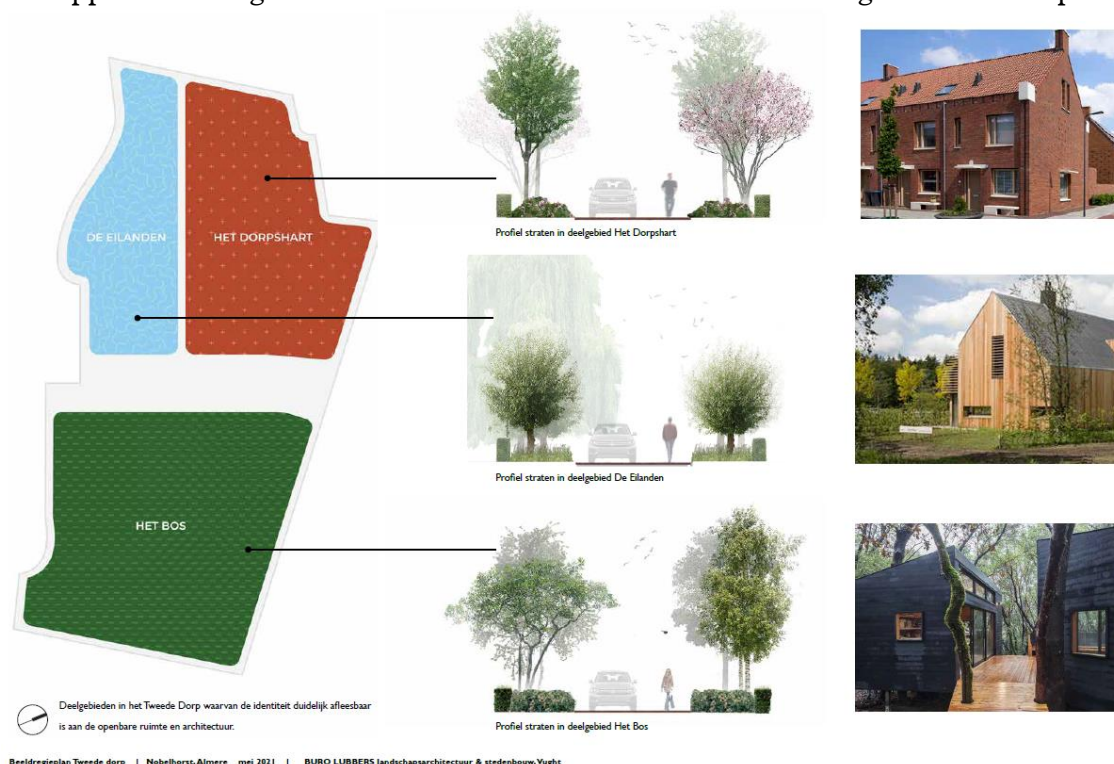
Zoals in paragraaf 2.1 toegelicht, ligt de ontwikkelopgave in twee bouwvelden (16 & 17), maar beide gelegen in het Tweede Dorp. Het Tweede Dorp 'Marktdorp' is onderdeel van Nobelhorst, maar is duidelijk anders dan het Brinkdorp in de eerste fase en De Vallei in de tweede fase. Kenmerkend voor het Tweede Dorp is het krachtige landschappelijke raamwerk. Het Tweede Dorp kenmerkt zich door een grote hoeveelheid aan groen en water. Het landschap is hier altijd dichtbij en beleefbaar. De bebouwing is ondersteunend en in samenhang ontworpen met de openbare ruimte en stedenbouwkundige opzet. De veranda's aan het water, extra massa aan de Nobellaan en accenten op belangrijke stedenbouwkundige posities zijn hier voorbeelden van. De straten zijn autoluw en parkeren vindt plaats op afstand in groen ingerichte hofjes. Hierdoor is er volop ruimte voor ontmoetingen en kinderen kunnen er veilig spelen. De wijk is ontworpen met het oog op de toekomst. Zo houdt de openbare ruimte rekening met klimaatveranderingen (hitte, droogte en extreme regenbuien) en bevordert de beplanting de biodiversiteit.

Het Tweede Dorp, het Marktdorp, bestaat uit drie deelgebieden:

1. Wonen rond Het Dorpshart (noordoostzijde);
2. Wonen aan Het Bos (zuidzijde);
3. Wonen op De Eilanden (noordwestzijde).

De basis is in elk deelgebied hetzelfde. Dit zorgt voor eenheid binnen het Tweede Dorp. Door verschil in beplantingssoorten en in uitstraling van de woningen heeft elk deelgebied toch een eigen karakter.

- Het appartementengebouw in bouwveld 16 bevindt zich in deelgebied Het Bos.
- Het appartementengebouw in bouwveld 17 bevindt zich in het deelgebied Het Dorpshart.



2.8 Beeldregieplan

Voor het Tweede Dorp is een beeldregieplan opgesteld. In het beeldregieplan staan de uitgangspunten die gelden voor de stedenbouwkundige en architectonische uitwerking van de beoogde ontwikkeling. Het beeldregieplan is als bijlage III bijgevoegd. Hieronder staan de hoofddoelstellingen voor de ontwikkeling van het Marktdorp:

- De gebouwen en inrichting van de uitgeefbare kavels zijn aantoonbaar ontworpen met veel aandacht voor klimaatadaptatie en biodiversiteit.

- De architectuur reageert op de stedenbouwkundige positie in het plan.
- De architectuur versterkt de identiteit van het deelgebied door o.a. materiaalgebruik en overgangen openbaar–privé.

Deze hoofddoelstellingen zullen terugkomen in de selectie- en gunningscriteria van deze tender.

2.9 Ontwerpprincipes Beeldregieplan en de aanvulling op het beeldregieplan

Hieronder is een korte opsomming gegeven van belangrijke algemene stedenbouwkundige en architectonische ontwerpprincipes uit het beeldregieplan en belangrijke ontwerpprincipes uit de aanvullende notitie op het beeldregieplan (bijlage IV) voor de twee appartementengebouwen. De indiener is zelf verantwoordelijk om te voldoen aan alle principes en uitgangspunten uit het beeldregieplan en uit de aanvullende notitie.

Ontwerpprincipes Beeldregieplan.

- De bebouwing is dorps en informeel;
- architectuur reageert op stedenbouwkundige context;
- stedenbouwkundige accenten in architectuur op aangegeven plekken in beeldregieplan;
- alzijdige architectuur en verbijzondering hoeken;
- zorgvuldige overgangen openbaar–privé voor-, zij, en achterkanten;
- doorlopende groene bermen;
- excelleren op het gebied van energie, biodiversiteit en klimaatadaptatie;
- Kleuren, materialen en architectuur ondersteunt de beoogde sfeer van het deelgebied (voor het eerste appartementengebouw is dat Het Bos en voor het tweede appartementengebouw is dat Het Dorpshart);

Ontwerpprincipes Aanvullende Notitie op Beeldregieplan voor twee appartementengebouwen

- zorgvuldige overgang tussen de grondgebonden woningen en de appartementengebouwen;
- rekening houden met privacy van naastliggende woningen
- verschillende bouwhoogtes, aftrappend richting de grondgebondenwoningen;
- Alzijdige uitstraling, geen grote dichte gevelvlakken;
- Voor gebouw Bosbeek: stedenbouwkundige en architectonisch accent als entree naar Het Bos;
- Géén dichte plint, bergingen zorgvuldig gepositioneerd;
- Privé buitenruimtes (balkons) die bijdragen aan de alzijdige oriëntatie van het gebouw.

Deze ontwerpprincipes staan centraal in de criteria ten aanzien van de beeldkwaliteit.

2.10 Beeldregieteam

Voor de toetsing van de beeldkwaliteit van het voorlopig en definitief ontwerp wordt gebruik gemaakt van een beeldregieteam. Het beeldregieteam bestaat uit één stedenbouwkundige van de gemeente en één externe landschapsarchitect. Zij zijn nauw betrokken (geweest) bij de totstandkoming van de verkaveling, het inrichtingsplan en het beeldregieplan van het gebied. Het beeldregieteam heeft gezamenlijk de supervisie over het project. Het beeldregieteam ziet erop toe dat de plannen passen binnen de visie van het beeldregieplan en de aanvullende notitie en zorgt daarmee voor de onderlinge samenhang tussen de ontwerpen van de verschillende architecten. De contractpartij is na de gunning verantwoordelijk voor het voldoen aan de eisen en uitgangspunten zoals gesteld in het bestemmingsplan, het beeldregieplan, de aanvullende notitie en het inrichtingsplan.

Het beeldregieteam toetst het voorlopig en definitief ontwerp op het beeldregieplan. De omgevingsvergunning mag worden aangevraagd nadat voor het definitief ontwerp goedkeuring is verkregen door het beeldregieteam (zie hiervoor bijlage XIII voor het doel en de werkwijze)

2.11 Programma Nobelhorst totaal

Het totale programma in Nobelhorst bestaat uit woningen in verschillende segmenten, namelijk sociale huur, marktprogramma en vrije kavels voor particulier opdrachtgeverschap (PO). Tevens

bestaat Nobelhorst ook uit verschillende type woningen, namelijk grondgebonden woningen en appartementen. Om de dorpse sfeer te benadrukken, bestaat het totale programma voor het grootste gedeelte uit grondgebonden woningen. Appartementen worden zorgvuldig ingepast in het stedenbouwkundige plan, zoals op de voorgenomen locaties. Er wordt gestuurd op een totaalprogramma voor Nobelhorst, wat betekent dat per bouwveld de verhoudingen kunnen verschillen. Wel is het doel om de verschillende segmenten verspreid over heel Nobelhorst te realiseren. Per bouwveld is er dus een gemengd programma. Het totale programma van Nobelhorst ziet er als volgt uit:

Segment	Percentage
Sociale huur	ca. 30%
Marktprogramma	ca. 40%
Vrijstaande woningen (PO)	ca. 30%

2.12 Ontwikkeling Twentsekant

Het gebied ten noorden van Nobelhorst is nu nog bestemd als bedrijventerrein. De raad heeft een projectopdracht vastgesteld waarmee het gebied deels kan worden omgekleurd naar wonen. Op dit moment wordt gewerkt aan het ontwikkelingsplan voor dit gebied. Het naar wonen omgekleurde deel heet 'Nobelhorst fase 5'.



Figuur 7. De structuurkaart voor fase 5 Nobelhorst. In geel het naar woningbouw om te kleuren deel en in het oranje het commerciële en maatschappelijke voorzieningencluster. In paars het deel dat bedrijventerrein blijft. Rode vierkantje: appartementengebouw in bouwveld 17.

2.13 Duurzaamheid

Almere werkt stapsgewijs toe naar een 100% duurzame, natuur-inclusieve en circulaire gebiedsontwikkeling en stedelijke vernieuwing in 2030. Dit doen we langs de lijnen van de vijf thema's, te weten: 1) circulair, 2) duurzame mobiliteit, 3) energie, 4) biodiversiteit en ecologie en 5) klimaatadaptatie. In het ontwikkelingsplan Almere Hout Noord 'Wijk voor initiatieven' (2010) zijn de (milieu)technische duurzaamheidsambities voor heel Nobelhorst beschreven, onder andere:

Almere Hout Noord moet een 100% klimaatneutrale en energieonafhankelijke wijk worden én een bijdrage leveren aan het duurzaamheidsbewustzijn van bewoners in de wijk.

Bron: Ontwikkelingsplan Almere Hout Noord, 'Wijk voor initiatieven'.

In de gemeentelijke duurzaamheidsagenda (vastgesteld op 16 januari 2020) is Nobelhorst aangewezen als een gebied waarin duurzaamheidsdoelstellingen kunnen worden gehaald. In lijn met de duurzaamheidsambitie (beleid gemeente Almere) wordt er in Nobelhorst maximaal

ingezet om de gemeentelijke duurzaamheidsdoelstellingen te behalen. Hierdoor ligt in Nobelhorst bouwveld 16 en 17 de nadruk op energie, klimaatadaptatie en biodiversiteit. De randvoorwaarden en eisen zijn als volgt verwerkt in het beeldregieplan:

“Natuur en duurzaamheid is een inclusief onderdeel van zowel de architectuur als de openbare ruimte in het Tweede Dorp van Nobelhorst. Ze wordt integraal meegenomen in het ontwerp, de bouw en de aanleg. Diversiteit op alle niveaus bevordert biodiversiteit. Klimaatadaptatie en de energieopgave werkt het meest efficiënt wanneer dit op alle niveaus wordt doorgevoerd, van gebouw tot openbare ruimte.”

“De ambitie voor een groene, duurzame en toekomstbestendige wijk blijft niet beperkt tot de openbare ruimte, er wordt ook inspanning verwacht van zelfbouwers, ontwikkelaars en beleggers voor de nieuwe bebouwing en de tuinen. De Leidraad duurzame gebiedsontwikkeling Almere 2023 is hiervoor een belangrijke bron. Op vier duurzaamheidsaspecten: klimaatadaptatie, biodiversiteit, energiebesparing & materiaalgebruik (circulariteit) wordt inspanning verwacht.”

Voor deze opgave zet de gemeente in op drie duurzame speerpunten:

1. Klimaatadaptatie
2. Biodiversiteit
3. Energie

Op deze drie speerpunten zal in de selectie- en gunningsfase beoordeeld worden.

Hoewel de bouwplannen voor het Tweede Dorp in de eerste plaats moeten bijdragen aan de biodiversiteit en klimaatadaptatie van het gebied, is het streven om ook op het gebied van energiebesparing verder te gaan dan wet- en regelgeving nu vraagt. Daarom zullen we in de gunningsfase energie, biodiversiteit & klimaatadaptatie als één van de beoordelingscriteria opnemen. In het beeldregieplan worden voorbeelden gegeven ter inspiratie. De getoonde voorbeelden zijn zeker niet limitatief.

2.14 Communicatie en participatie

Vanaf het begin van de ontwikkeling is ingezet op branding van Nobelhorst, het dorp van Almere. Hiervoor vraagt de gemeente een eenmalige financiële bijdrage van € 650,- per appartement.

- Er is een website (nobelhorst.nl) met alle actuele informatie en een kavelkaart
- Er wordt periodiek een nieuwsbrief verstuurd naar een belangstellende database
- Er is een actief online/social mediabeleid
- Eén keer per jaar komt er een dorpskrant uit
- De algemene gebiedskaart wordt eens per jaar in juni geüpdatet
- Er zijn minimaal twee events per jaar (bijvoorbeeld een binnenkijkroute)
- Vier keer per jaar wordt er huis-aan-huis een nieuwsbrief verstuurd naar alle bewoners (vanuit de gemeente)

Gebiedspartijen kunnen tot 1 juni 2024 gebruik maken van de informatieschuur. Nadere invulling in de periode hierna wordt onderzocht, waaronder onder welke voorwaarden ontwikkelende partijen deze in de toekomst kunnen gebruiken voor het delen van informatie en het voeren van verkoopsgesprekken.

De ontwikkelaar is verplicht om bij te dragen aan deze gebiedsbranding en marketing en communicatie en eigen uitingen in de geest van het merk Nobelhorst te doen. Hiervoor wordt het Merkboek Nobelhorst en een huisstijltoolkit ter beschikking gesteld. Voor optimale koppeling aan de kavelkaart op de website is een account van NieuwbouwOffice vereist. Dit account dient door de ontwikkelaar zelf afgesloten en ingericht te worden.

De gemeente hecht grote waarde aan goede communicatie met de omgeving. Zowel in het traject van de planvorming als het traject van de realisatie. De ontwikkelaar is hiervoor verantwoordelijk

maar dient dit af te stemmen met de gemeente. De ontwikkelaar zal in ieder geval de omwonenden informeren over de uitwerking van het bouwplan naar een definitief ontwerp. Daarna worden de omwonenden geïnformeerd over de verdere planning rondom de realisatie. Daarnaast is afstemming van de bouwwerkzaamheden met de omliggende bouwactiviteiten nodig.

2.15 Bouwcommunicatie

Omdat in bouwveld 16 de meeste omliggende kavels al bebouwd zijn, is er weinig werkterrein beschikbaar. De ruimte voor de parkeerplaatsen, zie afbeelding hieronder, kunnen worden ingericht als werkterrein. Een ander belangrijk aandachtspunt is dat op deze kavel de strook naast de watergang niet te zwaar belast kan worden aangezien er een eenvoudige beschoeiing staat.



Figuur 8. In zwart het indicatief ingetekende werkterrein in bouwveld 16. Dit zijn openbare parkeerplaatsen.

Voor bouwveld 17 is er wel werkruimte beschikbaar op de kavel, namelijk op het terrein van de eigen in te richten parkeerplaatsen.

Voor de toekomstige bewoners blijft de participatie, in de openbare ruimte, beperkt tot inspraak in de inrichting van de speel- en verblijfsplekken en de Buurtkavel. De speel- en verblijfsplekken staan aangegeven met een S op het inrichtingsplan.

2.16 Afstemmen met bouwers in bouwveld 16 en 17

In het gebied zijn Dura Vermeer en Heutink bezig projectmatige woningen te ontwikkelen. Daarnaast zijn verschillende bouwbedrijven bezig voor particulieren om PO-woningen te realiseren. De gegadigde moet afstemmen met de andere partijen in het gebied over de planning en fasering zodat partijen elkaar niet in de weg zitten. In bouwveld 16 zit de ontwikkeling al in de afrondende fase.

2.17 Uitgifte voorwaarden

Conform de bijgevoegde koopovereenkomst (bijlage V) en de Algemene Verkoopvoorwaarden 2019 (bijlage VI) en Erratum AV 2019 (bijlage VII), betreffende de verkoop van onroerende zaken van de gemeente Almere, zijn bij deelname aan deze procedure onder andere de volgende uitgiftevoorwaarden van toepassing:

- De koopprijs voor Onroerende Zaak A (bouwveld 16) en B (bouwveld 17) samen is €2.750.000,- (vrijgesteld van BTW en overdrachtsbelasting);
- Er geldt een nabetalingsclausule van 30% over het meerdere van een verkoopopbrengst van € 6.900.000,- (Onroerende Zaak A) en € 7.000.000 (Onroerende Zaak B) (VON, inclusief BTW, inclusief standaard sanitair en keukenaansluitingen en, voor wat betreft de woningen op Onroerende Zaak B, inclusief één parkeerplaats per woning.). Het na te betalen bedrag dient aan de gemeente te worden voldaan binnen dertig dagen na

verkregen schriftelijke privaatrechtelijke toestemming van de gemeente, tenzij de gemeente instemt met een andere betalingsdatum. Zie artikel 17 van de concept koopovereenkomst.

- Ten behoeve van Onroerende Zaak A is Koper een bedrag verschuldigd voor afkoop van parkeerplaatsen in openbaar gebied. Zie hiervoor artikel 2 lid 2.3 en artikel 9 van de concept koopovereenkomst.
- Binnen 14 dagen na het tekenen van de koopovereenkomst, dient de geselecteerde partij een aanbetaling van 10% van de Koopprijs te betalen aan de gemeente.
- afnameverplichting van de grond is uiterlijk 9 maanden na definitieve gunning voor Onroerende Zaak A (bouwveld 16) en 15 maanden na definitieve gunning voor Onroerende Zaak B (bouwveld 17);
- de woningen zijn bestemd voor zowel de verkoop als de (ver)huur.

Door deelname aan deze procedure, gaat gegadigde onherroepelijk en onvoorwaardelijk akkoord met deze uitgiftevoorwaarden.

3. MINIMUMEISEN EN SELECTIECRITERIA

Nadat de aanmeldingen zijn ontvangen, wordt allereerst getoetst of de aanmeldingen voldoen aan de vormvereisten en aan de hieronder opgenomen minimumeisen. Indien het maximale aantal van drie potentiële partijen voor deelname aan de gunningsfase overschreden wordt, zal nadere beoordeling van de referenties plaatsvinden conform de in dit hoofdstuk opgenomen selectiecriteria.

Minimumeisen

3.1.1 Uitsluitingsgronden

De gemeente hanteert de uitsluitingsgronden uit de Aanbestedingswet 2012 (Aw 2012) (art. 2.86 en 2.87 Aw 2012). Gegadigde dient middels het Uniform Europees Aanbestedingsdocument te verklaren niet in een situatie te verkeren als benoemd in de van toepassing verklaarde uitsluitingsgronden. Het Uniform Europees Aanbestedingsdocument dient door de gegadigde te worden ingevuld en rechtsgeldig ondertekend bij de aanmelding te worden gevoegd. De rechtsgeldige ondertekening van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA) staat voor de rechtsgeldige ondertekening van de gehele aanmelding (het rechtsgeldig ondertekenen van de aanbestedingsbrief staat eveneens voor rechtsgeldig ondertekening van de gehele aanbesteding). De rechtsgeldigheid van de ondertekening dient te blijken uit het/de uittreksel(s) van de inschrijving in het nationale handelsregister. De handtekeningen kunnen de vorm van een gekwalificeerde digitale handtekening hebben of op papier zijn gezet waarna de betreffende stukken zijn gescand.

Ten aanzien van de bewijsstukken met betrekking tot de uitsluitingsgronden zal de gemeente eveneens aansluiting zoeken bij de Aw 2012 (art. 2.89 Aw 2012). Dit betekent dat de gemeente een Gedragsverklaring Aanbesteden vereist, een uittreksel uit het Handelsregister van de Kamer van Koophandel en een verklaring van de Belastingdienst waaruit blijkt dat de gegadigde (of in geval van aanmelding door een combinatie: de combinanten) aan zijn verplichtingen tot betaling van belastingen en van sociale zekerheidspremies heeft voldaan. Deze bewijsstukken behoeven niet bij aanmelding te worden ingediend. Alleen de geselecteerden gegadigden dienen deze stukken na voorlopige selectie en na het verzoek daartoe van de gemeente binnen 5 dagen in te dienen.

Let op! De gemeente wijst de gegadigden erop dat het verkrijgen van een Gedragsverklaring Aanbesteden de nodige tijd kost. Gegadigden wordt derhalve aangeraden tijdig een aanvraag hiervoor te doen.

3.1.2 Uitsluitingsgrond Russische onderdanen en entiteiten

Op 8 april 2022 heeft de Europese Unie een vijfde sanctiepakket met beperkende maatregelen tegen Rusland aangenomen vanwege de inval in Oekraïne. Door dit sanctiepakket geldt er een volledig verbod op de deelname van Russische onderdanen en entiteiten aan overheidsopdrachten in de EU. Het Ministerie van Economische Zaken en Klimaat heeft een circulaire uitgegeven met daarin de details over dit sanctiepakket. Deze circulaire is geplaatst op de website van Pianoo². Hetgeen in die circulaire is bepaald is van overeenkomstige toepassing op de onderhavige tenderprocedure. In de circulaire is bepaald dat dit verbod ook geldt voor opdrachten en overeenkomsten van een overheid die niet aanbestedingsplichtig zijn volgens de Aanbestedingswet.

In verband met genoemd sanctiepakket geldt de volgende uitsluitingsgrond. Uitgesloten van deelname aan de onderhavige tenderprocedure zijn:

² [Circulaire: Nieuw sanctiepakket Rusland heeft gevolgen voor overheidsaanbestedingen – 14 april 2022 \(pianoo.nl\)](https://pianoo.nl/circulaire-nieuw-sanctiepakket-rusland-gevolgen-voor-overheidsaanbestedingen-14-april-2022)

- personen met een Russische nationaliteit en personen of rechtspersonen (bedrijven, entiteiten of organen) die gevestigd zijn in Rusland;
- rechtspersonen die voor meer dan 50% eigendom zijn van een Russische partij zoals genoemd hierboven; en
- personen of rechtspersonen die handelen in belang van of op aanwijzing van een bovengenoemde Russische partij.

Door indiening van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument en door deelname aan deze procedure, verklaart gegadigde dat de hier bedoelde uitsluitingsgrond niet op hem van toepassing is.

3.1.3 Geschiktheidseisen inzake financieel-economische draagkracht

Voor de realisatie van de appartementen is de continuïteit van de onderneming(en) van de gegadigde van belang. Gegadigden moeten aan de volgende geschiktheidseis voldoen:

- Continuïteit: de gegadigde mag geen signalen hebben dat de continuïteit van zijn onderneming(en) in het geding is. Dit betekent in ieder geval dat de accountant geen continuïteitsparagraaf heeft opgenomen in de meest recente jaarrekeningen van de afgelopen drie jaar.

Om de financieel-economische draagkracht aan te tonen, dienen de gegadigden het Uniform Europees Aanbestedingsdocument te ondertekenen. De gemeente kan de geselecteerde partijen binnen 7 dagen verzoeken om op kosten van de gegadigde een verklaring van een accountant te overleggen waarin deze aangeeft dat de verstrekte gegevens correct zijn weergegeven.

Indien gegadigden als combinatie aanbieden of indien een gegadigde leunt op de financiële draagkracht van een derde, dan dienen alle partijen een Uniform Europees Aanbestedingsdocument in te dienen.

Indien gegadigde niet voldoet aan deze geschiktheidseis inzake financieel-economische draagkracht wordt hij uitgesloten van deelname.

3.1.4 Technische- en beroepsbekwaamheid

Voor het toetsen van de technische en beroepsbekwaamheid –maar ook voor de beoordeling van de hieronder onder 3.2 genoemde selectiecriteria– dient de gegadigde per competentie één referentieproject in, voorzien van een toelichting, waaruit dient te blijken dat de gegadigde over de competentie beschikt. Eén project mag ook verschillende competenties onderbouwen. De gegadigde dient dus in totaal minimaal één referentieproject en maximaal zes referentieprojecten in te dienen. Deze referentieprojecten dienen te zijn opgeleverd en het moment van opleveren mag op het moment van aanmelden niet ouder zijn dan 5 jaar, waarvoor de peildatum het moment van oplevering is.

De gevraagde competenties sluiten aan bij de ervaring die de Gemeente van partijen wil op deze plekken: ervaring met het ontwikkelen van (het gefaseerd ontwikkelen van) appartementsgebouwen, ervaring met duurzaamheid en ervaring met stedenbouwkundige en architectonische principes en bouwen in een dorpse omgeving.

1. Competentie 1: Appartementengebouw. Ervaring met de ontwikkeling van een appartementengebouw met minimaal 16 appartementen in **minimaal 4-3-en maximaal 5** bouwlagen;
- ~~2. Competentie 2: Appartementengebouw. Ervaring met gefaseerd ontwikkelen van meerdere (meer dan één) appartementengebouwen;~~

3. Competentie 3: Energieprestatie. Ervaring met het bouwen van kleinschalige appartementen met een betere energieprestatie dan Bouwbesluit/Bbl.

Voor het aanleveren van de referentieprojecten dient de gegadigde het format Referentieproject dat als bijlage II is toegevoegd te hanteren. In het format is de toelichting gemaximeerd tot het op het referentieblad genoemde woordenaantal. Daarnaast is het toegestaan maximaal twee (2) A4 beeldmateriaal toe te voegen. De beelden mogen worden voorzien van een korte beschrijving. Referenties moeten kunnen worden geverifieerd. Voor competentie 3 dient de BENG berekening, horende bij het referentieproject te worden toegevoegd. Ter controle dienen bij de referenties tevens de contactgegevens van de (toenmalige) contactpersonen te worden opgegeven. Deze controle kan zonder verdere toestemming van de gegadigde worden uitgevoerd. Indien de verklaring van een referent niet overeenstemt met uw schriftelijke verklaring dan wordt de referentie als ongeldig beschouwd en wordt de aanmelding terzijde gelegd omdat daarmee niet wordt voldaan aan de gestelde eis.

Referenties die niet conform het formulier zijn ingediend, worden niet meegenomen in de beoordeling. Referenties die meer woorden en/of beelden omvatten dan hierboven omschreven, worden alleen beoordeeld op het maximaal aantal woorden en/of de eerste twee pagina's met beelden.

Indien gegadigde niet voldoet aan bovengenoemde geschiktheidseisen ten aanzien van de technische en beroepsbekwaamheid, wordt hij uitgesloten van deelname.

Indien er drie of minder dan drie aanmeldingen resteren na de toets aan de vormvereisten en minimumeisen, worden alle gegadigden die een geldige aanmelding hebben ingediend geselecteerd voor deelname aan de gunningsfase, indien de gemeente besluit de procedure voort te zetten. De gemeente kan in dat geval echter ook besluiten om de procedure te beëindigen.

3.2 Selectiecriteria

Indien er meer dan drie gegadigden een geldige aanmelding hebben ingediend, worden de gegadigden gerangschikt op basis van de behaalde scores na de beoordeling van de ingediende referentieprojecten op basis van de hieronder beschreven selectiecriteria (competentie 4, 5 en 6). De selectiecriteria zijn geen minimumeisen, maar criteria waaraan punten worden toegekend om een rangorde te kunnen aanbrengen (teneinde drie gegadigden te kunnen selecteren).

4. Competentie 4: Bouwen in een dorpsse omgeving vergelijkbaar met het Bos: Ervaring met het toepassen van ontwerpprincipes vergelijkbaar met het beeldregieplan van Nobelhorst in een appartementengebouw (zie paragraaf 2.9). In het gebouw zijn aantoonbaar de stedenbouwkundig en/of architectonische principes uit het beeldregieplan toegepast. Ervaring met het bouwen in een appartementengebouw in een dorpsse (kleinschalige) en boomrijke omgeving vergelijkbaar met Het Bos. De referentie toont hoe de overgang tussen de appartementen en eengezinswoningen is gemaakt, hoe er aansluiting is gezocht en rekening is gehouden met (naastliggende) grondgebonden woningen. De uitstraling sluit aan op de beoogde sfeer van Het Bos conform de aanvullende notitie op het beeldregieplan. Aangetoond dient te worden hoe daarmee is omgegaan.
5. Competentie 5: Bouwen in een dorpsse omgeving vergelijkbaar met het Dorpshart: Ervaring met het toepassen van ontwerpprincipes vergelijkbaar met het beeldregieplan van Nobelhorst in een appartementengebouw (zie paragraaf 2.9). In het gebouw zijn aantoonbaar de stedenbouwkundig en/of architectonische principes uit het beeldregieplan toegepast. Ervaring met het bouwen in een appartementengebouw in een dorpsse (kleinschalige) omgeving vergelijkbaar met Het Dorpshart. De referentie toont hoe de overgang tussen de appartementen en eengezinswoningen is gemaakt, hoe er aansluiting is gezocht en rekening is gehouden met (naastliggende) grondgebonden woningen. De

uitstraling van het gebouw sluit aan op de beoogde sfeer van Het Dorpshart conform de aanvullende notitie op het beeldregieplan. Aangetoond dient te worden hoe daarmee is omgegaan.

6. Competentie 6: Klimaatadaptatie en biodiversiteit. Ervaring met het excelleren op het gebied van biodiversiteit of klimaatadaptatie in architectuur in het gebouw en hoe met deze thema's is omgegaan op de kavel. Aangetoond dient te worden hoe daar in dat geval mee om is gegaan.

Een selectiecommissie zal de toelichting op de referenties beoordelen o.b.v. de hieronder genoemde onderwerpen (3.2.1 t/m 3.2.2). De selectiecommissie zal bestaan uit:

- Landschapsarchitect (intern)
- Lid beeldregieteam (extern)
- Stedenbouwkundige (intern)
- Duurzaamheidsdeskundige (intern)

3.2.1 Selectie criterium competentie 4 en 5: Bouwen in een dorpse omgeving vergelijkbaar met Het Bos (criterium 4) en Het Dorpshart (criterium 5)

De selectiecommissie zal de referentieprojecten voor criterium 4 en 5 beoordelen op de verschillende stedenbouwkundige en architectonische principes. Indien deze overeenkomen met de principes uit het beeldregieplan wordt dit beoordeeld als meerwaarde. De referentieprojecten worden ook beoordeeld op de ruimtelijke inpassing in de dorpse context en de aansluiting op de naastliggende (grondgebonden) woningen. Indien de architectuur overeenkomt met de beoogde sfeer van de gebouwen in Het Bos (criterium 4) en Het Dorpshart (criterium 5) wordt dit beoordeeld als meerwaarde. Bij de indiening van de referenties dient te worden toegelicht waarom deze referenties zijn gekozen als het gaat om de in het beeldregieplan en de aanvullende notitie op het beeldregieplan omschreven uitgangspunten

De informatie over bouwen in een dorpse omgeving dient zich per referentie te beperken tot maximaal 500 woorden en maximaal twee (2) A4 beeldmateriaal op het referentieblad, waaronder informatie over de context van de gebouwen, de uitstraling van de appartementen (massavorming, kleur, materiaal, detaillering) en ruimtelijke inpassing, zodat de referentie beoordeeld kan worden. Voor selectiecriterium 4 en 5 kunnen maximaal 10 punten per selectiecriterium worden verkregen.

Waardering	Toekenningscriterium bij een dorpse omgeving
10 <i>Uitmuntend</i>	De uitwerking van het referentieproject qua architectuur overtreft de verwachtingen en levert een extra meerwaarde. De verschillende stedenbouwkundige en/of architectonische principes zijn toegepast en zijn hetzelfde als de principes omschreven in het beeldregieplan en zijn goed uitgewerkt. Stedenbouwkundige inpassing in de dorpse omgeving is zorgvuldig en de architectonische kwaliteit sluiten uitstekend aan bij de aanvullende notitie op het beeldregieplan. De uitstraling van het gebouw of de appartementengebouwen sluit uitstekend aan bij de beoogde sfeer van Het Bos (selectiecriterium 4) en Het Dorpshart (selectiecriterium 5). De gegadigde weet zich hiermee zeer positief te onderscheiden.
8 <i>Goed</i>	De uitwerking van het referentieproject qua architectuur is goed en heeft een meerwaarde. De verschillende stedenbouwkundige en/of architectonische principes zijn toegepast en zijn hetzelfde als de principes omschreven in het beeldregieplan en zijn goed uitgewerkt. Stedenbouwkundige inpassing in de dorpse omgeving en architectonische kwaliteit sluiten goed aan de aanvullende notitie op het beeldregieplan. De uitstraling van het gebouw of de appartementengebouwen sluit voldoende aan bij de beoogde sfeer van Het Bos (selectiecriterium 4) en Het Dorpshart (selectiecriterium 5). De gegadigde weet zich hiermee positief te onderscheiden.
6 <i>Voldoende</i>	De uitwerking van het referentieproject qua architectuur is voldoende. De verschillende stedenbouwkundige en/of architectonische principes zijn toegepast en zijn hetzelfde als de principes omschreven in het beeldregieplan en zijn voldoende uitgewerkt.

	Stedenbouwkundige inpassing en architectonische kwaliteit sluiten voldoende aan bij de aanvullende notitie op het beeldregieplan. De uitstraling van het gebouw of de appartementengebouwen sluit minimaal of niet aan bij de beoogde sfeer van Het Bos (selectiecriteria 4) en Het Dorpshart (selectiecriteria 5), maar het gebouw is goed uitgewerkt. De gegadigde weet zich hiermee echter niet te onderscheiden.
4 <i>Matig</i>	De uitwerking van het referentieproject qua architectuur is onvoldoende. Er zijn weinig stedenbouwkundige en/of architectonische principes toegepast en deze zijn minimaal uitgewerkt. Stedenbouwkundige inpassing en architectonische kwaliteit sluiten onvoldoende aan bij de aanvullende notitie op het beeldregieplan. De uitstraling van het gebouw sluit minimaal of niet aan bij de beoogde sfeer van Het Bos (selectiecriteria 4) en Het Dorpshart (selectiecriteria 5).
0 <i>Onvoldoende</i>	De kwaliteit van de architectonische inpassing is onvoldoende. Er zijn geen vergelijkbare stedenbouwkundige of architectonische principes toegepast. Stedenbouwkundige inpassing en architectonische kwaliteit sluiten niet aan bij de aanvullende notitie op het beeldregieplan. De uitstraling van het gebouw sluit niet aan bij de beoogde sfeer van Het Bos (selectiecriteria 4) en Het Dorpshart (selectiecriteria 5) en/of dit blijkt niet uit de aangeleverde informatie.

3.2.2 Selectiecriteria competentie 6: Klimaatadaptatie en biodiversiteit

De selectiecommissie zal het referentieproject beoordelen op klimaatadaptatie en biodiversiteit. De gegadigde wordt gevraagd om bij de beschrijving aandacht aan de volgende onderwerpen te besteden en foto's / details van het project te laten zien waardoor de maatregelen geïmplementeerd kunnen worden.

- In hoeverre is het referentiegebouw (appartementengebouw) klimaatbestendig gebouwd? Geef in de beschrijving aan welke maatregelen er in het referentieproject zijn opgenomen om **wateroverlast** te voorkomen. Denk bijvoorbeeld aan waterberging op eigen terrein, maatregelen om opgevangen water te hergebruiken en het water natuurlijk te laten afwateren.
- Hoe is in het ontwerp van het referentieproject rekening gehouden met een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving in tijden van **hitte**? Denk bijvoorbeeld aan begroeiing aan de gevel / dak, het toepassen van materialen met een hoge SRI-waarde of zonwerende elementen aan de buitengevel.
- Welke **natuurinclusieve** maatregelen zijn in het referentieproject opgenomen en hoe draagt het gebouw ontwerp bij aan de **biodiversiteit** van de omgeving. Met andere woorden hoe wordt een hoogwaardige habitat voor het gebouw-behorende soorten gecreëerd?
- Op welke manier zijn de bewoners actief geïnformeerd over de natuurinclusieve maatregelen en klimaatadaptieve maatregelen aan en om het gebouw?

De selectiecommissie zal de referentie beoordelen op de volgende onderdelen (stellingen):

- Het project is opgeleverd ~~(minimumeis)~~.
- Het project is aantoonbaar klimaatbestendig gebouwd. Er zijn meerdere maatregelen in het gebouw opgenomen om **wateroverlast** te voorkomen.
- Het project houdt op verschillende manieren rekening met een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving ten tijde van **hitte**.
- De referentie is **natuurinclusief** en draagt bij aan de **biodiversiteit** van de omgeving.
- Er is richting de bewoners actief over het project en natuurinclusief of klimaatadaptief bouwen gecommuniceerd. Inschrijvers moeten kunnen aantonen hoe dit is gebeurd.
- Er is gedacht aan de toekomstbestendigheid van groen en bij voorkeur ook (soorten)monitoring op de lange termijn; kortom duurzaam onderhoud van het project.
- Het project is getoetst op duurzaamheid met behulp van GPR Gebouw³, waarbij een gemiddelde score van minimaal een 7,0 is behaald waarmee de integrale

³ Projecten die zijn gerealiseerd en zijn voorzien van een gelijkwaardig certificaat zijn ook toegestaan, waarvan de gelijkwaardigheid door de gegadigde genoegzaam moet worden aangetoond.

duurzaamheidsprestaties van het project worden bevestigd. De gegadigde kan dit aantonen met een GPR Gebouw certificaat of een uitdraai van de GPR Gebouw berekening. De berekening moet uitgevoerd of geaccordeerd zijn door een erkende GPR Gebouw Expert.

De informatie over klimaatadaptatie en biodiversiteit dient zich te beperken tot maximaal 2 A4 aan toelichting en maximaal twee (2) A4 beeldmateriaal op het referentieblad. Voor dit selectiecriteria kunnen maximaal 10 punten worden verkregen.

Waardering	Toekenningscriterium bij klimaatadaptatie en biodiversiteit
10 <i>Uitmuntend</i>	Er zijn 6 of meer stellingen op het referentieproject toepasbaar.
8 <i>Goed</i>	Er zijn 5 stellingen op het referentieproject toepasbaar.
6 <i>Voldoende</i>	Er zijn 4 stellingen op het referentieproject toepasbaar.
4 <i>Matig</i>	Er zijn 3 stellingen op het referentieproject toepasbaar.
0 <i>Onvoldoende</i>	Er zijn 2 of minder stellingen op het referentieproject toepasbaar.

De maximaal te behalen score van de drie selectiecriteria is 30. In onderstaand overzicht is dit weergegeven.

Selectiecriteria	Max. aantal punten
4. Bouwen in een dorpse omgeving vergelijkbaar met Het Bos	10
5. Bouwen in een dorpse omgeving vergelijkbaar met Het Dorpshart	10
6. Klimaatadaptatie en biodiversiteit	10
Totaal aantal punten	30

3.3 Beoordeling van de aanmeldingen

De selectiecommissie zal de referentieprojecten inhoudelijk kwalitatief beoordelen, waarna dit eerst individueel door de leden van selectiecommissie wordt gewaardeerd met een cijfer (waardering) conform het beoordelingskader onder paragraaf 3.2.1 t/m 3.2.2. Hierna zal de selectiecommissie de individuele waarderingen plenair bespreken en voorzien van een eindwaardering. De drie hoogst beoordeelde partijen worden toegelaten tot de gunningsfase.

Indien meerdere partijen gelijk eindigen, geeft de score op het onderdeel 'klimaatadaptatie en biodiversiteit' (6) de doorslag. Indien dit nog niet voldoende blijkt, zal de score op de onderdelen 'dorpse omgeving Het Bos' (4) en 'dorpse omgeving Het Dorpshart' (5) samen. In het uitzonderlijke geval (van gelijke scores op de benoemde onderdelen) zal worden geloot.

De beoordeling van de selectiecommissie zal worden vastgelegd in een proces-verbaal.

4. PROCEDUREVERLOOP EN HET INDIENEN VAN EEN AANMELDING

4.1 Voorschriften

Tijdens deze procedure gelden verschillende voorschriften waaraan gegadigden zich door deelname aan de procedure c.q. door het indienen van een aanmelding onvoorwaardelijk conformeren.

4.2 Vragenronde en inlichtingen

Gegadigden kunnen tot uiterlijk het in de planning genoemde moment vragen indienen naar aanleiding van de stukken. Vragen worden gesteld door in de TenderNed omgeving de tenderprocedure toe te voegen aan ‘Mijn aanbestedingen’ en vervolgens op het *dashboard* te klikken.

In het *dashboard* van de tenderprocedure vindt u rechtsboven ‘Vraag en antwoord’. Hier zijn drie tabs:

- ‘Mijn vragen’: Hieronder staan de vragen die uw organisatie heeft gesteld in deze tenderprocedure, en de status hiervan.
- ‘Concepten’: Hieronder staan de vragen die nog niet zijn verstuurd. Ze staan hier opgeslagen opdat u hier nog op een later moment op terug kan komen.
- ‘Alle vragen’: Hieronder staan alle vragen die tijdens deze tenderprocedure zijn gesteld, door u of door een andere partij, en de status hiervan.

Gelieve elke vraag separaat te stellen, onder een duidelijke verwijzing naar de concrete aanleiding voor de vraag in de tenderdocumenten en zonder bedrijfsgegevens te noemen (anoniem). De vragen inclusief de antwoorden zullen vervolgens uiterlijk op het in de planning genoemde moment – geanonimiseerd – als nota van inlichtingen op TenderNed worden geplaatst.

De gemeente zal eventueel gestelde vragen die na het uitkomen van de nota van inlichtingen binnenkomen beoordelen op inhoud en importantie. Indien het mogelijk is en naar het oordeel van de gemeente noodzakelijk, zullen de vragen alsnog beantwoord worden middels een volgende nota van inlichtingen.

Door de gemeente na verzending van de tenderdocumentatie verstrekte inlichtingen zijn alleen bindend voor zover zij schriftelijk middels een nota van inlichtingen zijn vastgelegd. De nota van inlichtingen maakt deel uit van de tenderdocumentatie en is na publicatie te downloaden van TenderNed. Middels de nota van inlichtingen kan de gemeente tevens punten in de leidraad wijzigen. Het is van belang dat gegadigden alle elementen uit hun voorgenomen aanmelding, die niet zonder enig voorbehoud voldoen aan de gestelde eisen, maar ook mogelijke suggesties en in hun ogen verbeteringen, tijdens de vragenronde aan de gemeente ter beoordeling voorleggen. In geval van op- en aanmerkingen bij bijvoorbeeld de concept koopovereenkomst en de Algemene Verkoopvoorwaarden AV2019, dient gegadigde tijdig een tegenvoorstel te doen met vermelding van het artikelnummer. De gemeente is niet verplicht de voorstellen over te nemen. In de nota van inlichtingen worden, samen met de overige documenten, alle eisen en voorwaarden voor de gronduitgifte definitief vastgesteld.

Gegadigde kan verzoeken om bepaalde informatie niet in de nota van inlichtingen op te nemen indien openbaarmaking schade zou toebrengen aan de gerechtvaardigde economische belangen van de ondernemer. Hiertoe dient de gegadigde bij het stellen van een vraag in TenderNed het

betreffende vinkje aan te zetten *en zijn verzoek te motiveren*. Indien de gemeente een dergelijk verzoek afwijst, laat zij dit aan de desbetreffende gegadigde weten via TenderNed en wordt de vraag niet beantwoord. Indien de gegadigde de vraag toch beantwoord wil hebben dient hij de vraag opnieuw te stellen via TenderNed, ditmaal zonder het genoemde vinkje aan te zetten.

Voor de meest actuele werkwijze met betrekking tot het gebruik van TenderNed verwijst de gemeente u naar de instructie op de website: <https://www.tenderned.nl/cms/voor-ondernemingen>. U kunt hiervoor ook contact opnemen met de servicedesk van TenderNed.

4.3 Indienen van de aanmelding

Partijen dienen hun aanmelding in TenderNed in te dienen.

Let op: het beantwoorden van vragen en uploaden van documenten in TenderNed staat niet gelijk aan het indienen van een aanmelding. Het indienen van de aanmelding vereist een separate actie in het systeem die bevestigd moet worden met een SMS-code. Ten tijde van het indienen van een aanmelding dient u rekening te houden met het volgende: indien wordt gevraagd om documenten te uploaden dient u uw documenten te uploaden achter de tab 'overige documenten'.

4.4 Hoedanigheid van gegadigde en éénmaal aanmelden

Ten aanzien van het indienen van een aanmelding geldt het volgende:

- Een ondernemer (een natuurlijke persoon of rechtspersoon) mag zich slechts éénmaal aanmelden, zelfstandig dan wel als onderdeel van een samenwerkingsverband (combinatie).
- Een ondernemer mag slechts éénmaal als onderaannemer bij een aanmelding worden betrokken (en mag zich dan niet tevens zelf aanmelden zelfstandig dan wel als onderdeel van een samenwerkingsverband (combinatie)).
- Aanmelding door ondernemers die tot één en dezelfde holding behoren is slechts toegestaan indien door partijen wordt aangetoond dat de aanmeldingen in onafhankelijkheid zijn opgesteld en dat de mededinging niet is vervalst of anderszins in gevaar komt. Na een verzoek hiertoe van de gemeente dienen de betreffende gegadigden binnen vijf werkdagen de bewijsstukken hiervoor in te dienen. Indien niet kan worden aangetoond dat de aanmeldingen onafhankelijk van elkaar tot stand zijn gekomen en/of de mededinging niet is geschaad, dan leidt dit tot uitsluiting van de tenderprocedure betreffende gegadigden.

4.5 Beroep op een derde

De gegadigde (waaronder eveneens een samenwerkingsverband (combinatie) wordt begrepen) kan zich om te voldoen aan de door de gemeente gestelde geschiktheidseisen beroepen op de financiële draagkracht van een derde en/of de technische bekwaamheid van een derde.

4.5.1 Beroep op draagkracht van een derde

De gegadigde (waaronder eveneens een samenwerkingsverband (combinatie) wordt begrepen) kan zich om te voldoen aan de geschiktheidseisen zoals genoemd in paragraaf 3.1.3 beroepen op de draagkracht van andere natuurlijke personen of rechtspersonen (ofwel 'de derde'), ongeacht de juridische aard van zijn banden met die derde. De gegadigde dient in dat geval bij de gemeente aan te tonen dat hij werkelijk kan beschikken over de voor de uitvoering van de overeenkomst noodzakelijke middelen van die derde.

Indien gegadigde zich beroept op de financiële en economische draagkracht van een derde zijn zowel de gegadigde als die derde hoofdelijk aansprakelijk voor uitvoering van de overeenkomst.

4.5.2 Beroep op technische draagkracht van een derde

De gegadigde (waaronder eveneens een samenwerkingsverband (combinatie) wordt begrepen) kan zich om te voldoen aan de geschiktheidseisen zoals genomen in par. 3.1.4 beroepen op de technische bekwaamheid van andere natuurlijke personen of rechtspersonen (ofwel 'de derde'), ongeacht de juridische aard van zijn banden met die derde. De gegadigde dient in dat geval bij de gemeente aan te tonen dat hij werkelijk kan beschikken over de voor de uitvoering van de overeenkomst noodzakelijke middelen van die derde.

Indien gegadigde een beroep doet op de technische bekwaamheid van een derde dan dient de gegadigde, in het geval het komt tot gunning aan hem, die derde daadwerkelijk in te zetten bij de uitvoering van de overeenkomst en is het zonder nadrukkelijke toestemming van de gemeente niet toegestaan dat gegadigde daarvoor (een) andere partij(en) dan die derde inschakelt.

4.6 Volledige en tijdige aanmelding

De aanmelding moet uiterlijk op het in de planning genoemde moment zijn ingediend in TenderNed. Partijen zijn zelf verantwoordelijk voor het tijdig indienen en de volledigheid van de aanmelding. Te laat ingediende aanmeldingen worden in geen geval in ontvangst genomen en zijn derhalve uitgesloten van deelname.

De gemeente is niet verantwoordelijk voor fouten die worden gemaakt door partijen bij het aanleveren van informatie via TenderNed. Raadpleeg daarom bij twijfel tijdig de servicedesk van TenderNed. In het geval van een algemene storing van TenderNed op het moment of nabij de sluitingstermijn, behoudt de gemeente zich het recht voor de sluitingstermijn op te schuiven zolang de aanmeldingen nog niet zijn geopend, ook als de sluitingstermijn al gepasseerd is.

De aanmelding (en de inschrijving) dient in de Nederlandse taal gesteld te zijn en bestaat uit de volgende documenten:

Aanmelding (selectiefase)		
Wat?	Model?	Opmerking
1. Aanbiedingsbrief	Vormvrij	Rechtsgeldig ondertekenen
2. Uniform Europees Aanbestedingsdocument	Conform bijlage	Rechtsgeldig ondertekenen
3. Referentieprojecten (ten behoeve van de gestelde geschiktheidseisen en selectiecriteria)	Conform bijlage II (format referentie) en het gestelde in hoofdstuk 3.1. en 3.2 (inclusief BENG berekening voor competentie 3).	Alle onderdelen in een separaat pdf-bestand uploaden, conform bijlage II format Referentieproject.

Het is partijen niet toegestaan wijzigingen aan te brengen in de bijlagen, anders dan het invullen van de gevraagde gegevens of informatie op de daarvoor bestemde plaats volgens de verstrekte aanwijzingen.

4.7 Aanbiedingsbrief en rechtsgeldige ondertekening

De aanmelding dient ingeleid te worden door een door gegadigde op te stellen, vormvrije maar rechtsgeldig ondertekende aanbiedingsbrief, waarin:

- De onderneming(en) kort geïntroduceerd word(t)(en).

- De (contact)gegevens van de contactperso(n)en(en) tijdens zowel de procedure als de uitvoering van de overeenkomst genoemd worden.
- Indien van toepassing de rolverdeling binnen een samenwerkingsverband en/of vermelding van het gedeelte van het project dat de gegadigde voornemens is in onderaanneming te geven dan wel op welke derden anderszins een beroep wordt gedaan.

De rechtsgeldige ondertekening van de aanbiedingsbrief staat voor de rechtsgeldige ondertekening van de gehele aanmelding. Daar waar echter op in te dienen stukken tevens een ondertekening vereist is, dient steeds ook een rechtsgeldige ondertekening plaats te vinden.

De contractpartij is – zodra hij een gedeelte van het project in onderaanneming wenst te geven – verplicht gebruik te maken van de door hem bij aanmelding (en inschrijving) benoemde derden c.q. onderaannemers. Inschakeling van andere entiteiten dan vorengenoemd behoeft te allen tijde steeds voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente. De gemeente behoudt zich daarbij te allen tijde het recht voor niet bij de aanmelding (en inschrijving) benoemde onderaannemers uit te sluiten van uitvoering van de overeenkomst.

De rechtsgeldigheid van de ondertekening van de aanbiedingsbrief dient na voorlopige selectie te blijken uit het/de uittreksel(s) van de inschrijving in het nationale handelsregister. De handtekeningen kunnen de vorm van een gekwalificeerde digitale handtekening hebben of op papier zijn gezet waarna de betreffende stukken zijn gescand.

4.8 Ontvangstbevestiging

Na het indienen van uw aanmelding ontvangt u een TenderNed-bericht met de bevestiging. Indien dit bericht uitblijft, wordt u aangeraden contact op te nemen met de servicedesk van TenderNed.

4.9 Opening van de aanmeldingen

De opening zal na de indieningstermijn plaatsvinden. Opening geschiedt volledig digitaal en is een formaliteit. Er worden geen partijen bij de opening toegelaten. Na de opening wordt een proces-verbaal opgemaakt. Het proces-verbaal van opening wordt naar partijen toegezonden via een TenderNed-bericht.

4.10 Selectiebeslissing, bezwaar en verificatie

Op grond van de beoordeling van de formele eisen en minimeisen – en op grond van de beoordeling aan de selectiecriteria (indien er meer dan drie gegadigden een geldige aanmelding hebben gedaan) – komt de gemeente tot een keuze voor maximaal drie gegadigden die doorgaan naar de gunningsfase. De selectiebeslissing wordt verstuurd onder voorbehoud van een geslaagde verificatie. De gemeente zal de drie geselecteerde aanmeldingen verifiëren. Indien de gegadigde niet blijkt te voldoen aan de gestelde eisen of de toets van de bewijsmiddelen of verificatie van een aanmelding anderszins niet slaagt, wordt deze aanmelding alsnog ongeldig verklaard en terzijde gelegd. De eerstvolgende in rang kan dan worden toegelaten tot de gunningsfase, mits de verificatie van die aanmelding slaagt.

De voorlopige selectiebeslissing zal via TenderNed bekend worden gemaakt aan alle partijen die zich hebben aangemeld. Partijen die zich niet kunnen verenigen met de selectiebeslissing van de gemeente, kunnen hiertegen binnen 10 dagen na verzending van de selectiebeslissing bezwaar maken door middel van het aanhangig maken van een kort geding bij de rechtbank Midden-Nederland. Dit betreft een vervaltermijn. Dit betekent dat een bezwaar na laatstbedoelde termijn, niet ontvankelijk is.

5. GUNNINGSFASE

Voor de gunningsfase zal conform de planning in 1.4 een separate leidraad gunningsfase ter beschikking worden gesteld aan de geselecteerde gegadigden. Daarin zal worden beschreven welke stukken de inschrijver moet indienen en hoe de inschrijvingen exact worden beoordeeld. In dit hoofdstuk wordt alvast een vooruitblik gegeven op deze fase, zodat partijen voorafgaand aan de selectiefase inzichtelijk hebben wat op hoofdlijnen in de gunningsfase van partijen verwacht wordt.

5.1 Gunningscriteria

De inschrijving wordt alleen op kwaliteit (bouwplan/schetsontwerp) beoordeeld. De grondprijs staat vast (zoals omschreven in paragraaf 2.17) en telt dan ook niet mee in de beoordeling. Er kan per gebouw worden gescoord op twee beoordelingscriteria:

1. Stedenbouw & architectuur en;
2. Energie, Klimaatadaptatie & biodiversiteit.

De weging van beide criteria is per gebouw 50/50.

Beoordelingscriteria	Max. aantal punten
1. Stedenbouw en architectuur	50
2. Energie, Klimaatadaptatie en biodiversiteit	50
Totaal aantal punten	100

De inschrijvers zullen bij inschrijving een bouwplan voor beide gebouwen moeten aanleveren. Het door de inschrijver in te dienen bouwplan c.q. schetsontwerp dient rekening te houden met de randvoorwaarden zoals omschreven in hoofdstuk 2, het Beeldregieplan (bijlage III) en de Aanvullende Notitie op Beeldregieplan voor Twee Appartementengebouwen (bijlage IV). De toelichting dient SMART omschreven te zijn. Tevens dienen deze bouwplannen vergezeld te worden van gecertificeerde GPR berekeningen.

De bouwplannen worden door de gemeente beoordeeld op de hierboven genoemde twee beoordelingscriteria.

5.2 Beoordeling door gemeente

Voor de beoordeling van de inschrijving wordt een beoordelingscommissie samengesteld. In beginsel zullen de leden dezelfde personen zijn die ook tijdens de selectiefase in de selectiecommissie hebben gezeten. De beoordelingscommissie bestaat uit medewerkers van de gemeente en een externe met de volgende expertise:

- Landschapsarchitect (intern)
- Lid beeldregieteam (extern)
- Stedenbouwkundige (intern)
- Duurzaamheidsdeskundige (intern)

Het team zal worden geadviseerd door een inkoopadviseur.

De gemeente beoordeelt de inschrijvingen eerst op basis van tijdigheid en compleetheid. Vervolgens worden de geldige inschrijvingen beoordeeld aan de hand van de hierboven genoemde criteria. De plannen worden gerangschikt op punten. De inschrijver met het kwalitatief beste plan (dat wil zeggen: het plan met de hoogste score), krijgt rang 1. De inschrijver met de op één na hoogste score, krijgt rang 2, enzovoort. Aan de inschrijver met het kwalitatief beste plan (rang 1) wordt voorlopig gegund onder voorbehoud van een geslaagde verificatie. Alle overige inschrijvers worden hiervan op de hoogte gesteld, waarbij zij in de gelegenheid zullen worden gesteld om –

indien zij zich niet kunnen verenigen met het besluit van de gemeente– binnen de door de gemeente gestelde bezwaartermijn van 10 dagen een kort geding aanhangig te maken.

5.3 Verificatie

De gemeente heeft de mogelijkheid om met de winnende inschrijver een verificatiegesprek te houden. Dit gesprek heeft als doel de inschrijving zorgvuldig te controleren en te verifiëren. Indien een verificatie onsuccesvol is, wordt de inschrijving terzijde gelegd en de betreffende inschrijver uitgesloten van verdere deelname. Vervolgens kan de nummer 2 in ranking uitgenodigd worden voor een verificatiegesprek. Indien de verificatie van de inschrijver succesvol is, komt hij in aanmerking voor gunning.

5.4 Gestanddoeningstermijn

In de gunningsfase geldt voor de inschrijvingen een gestanddoeningstermijn van tenminste 90 dagen na inschrijving, met dien verstande dat de inschrijver die als tweede is gerangschikt in de gunningsfase, zijn inschrijving voor nog eens de duur van de wachtkamerbepaling gestand doet.

Indien een kort geding aanhangig wordt gemaakt dient iedere inschrijver de inschrijving tenminste gestand te doen tot één (1) week na de uitspraak in kort geding.

5.5 Wachtkamerbepaling

Op deze tenderprocedure is een wachtkamerconstructie van toepassing. Op basis van de beoordeling van de inschrijvingen ontstaat een rangorde van inschrijvers. De winnende inschrijver krijgt de overeenkomst gegund, de nummer 2 wordt volgens het bijgevoegde concept (bijlage VIII) een wachtkamerovereenkomst gesloten. Deze overeenkomst bepaalt onder dat deze partij de gestanddoeningstermijn van zijn inschrijving verlengt voor de duur van de wachtkamerovereenkomst.

De gemeente behoudt zich overeenkomstig de wachtkamerovereenkomst het recht voor om, in geval van voortijdige beëindiging, vernietiging of nietigheid van de overeenkomst met de oorspronkelijke contractpartij (de nummer 1 in rang), de contractpositie alsnog tegen de condities van deze tenderprocedure te gunnen aan de inschrijver waarmee de wachtkamerovereenkomst is aangegaan, overeenkomstig diens inschrijving.