

Partnerselectieprocedure Stationsomgeving Heemskerk

FASE 1: VOORSELECTIEDOCUMENT PARTNERSELECTIE GEBIEDSONTWIKKELING

Locatie: Stationsomgeving Heemskerk

Status: Eindversie

Datum: 14 april 2023

Inhoud

1.	INHOUD VAN DE PARTNERSELECTIEPROCEDURE.....	3
1.1	INLEIDING	3
1.1.1	<i>De opgave</i>	3
1.1.2	<i>De keuze voor een Partnerselectieprocedure</i>	3
1.1.3	<i>Geen aanbesteding, 'Didam-arrest'</i>	4
1.2	HET PLANGEBIED	4
1.2.1	<i>Kadastrale gegevens</i>	4
1.3	BEOOGD RESULTAAT VAN DE PARTNERSELECTIEPROCEDURE.....	5
2.	VOORSELECTIEFASE	6
2.1	PROCEDURE IN TWEE FASEN	6
2.2.	INSCHRIJVEN EN VOORSELECTIE.....	6
2.2.1.	<i>Voorselectiecriteria</i>	6
2.2.2.	<i>Inschrijvingsvereisten</i>	6
2.2.3.	<i>Referentie-eisen</i>	7
2.2.4.	<i>Visie op hoofdlijnen op de herontwikkeling (wensen)</i>	7
2.2.5.	<i>Eerste ronde Voorselectie</i>	9
2.3.	PRESENTATIE	10
2.4	BEZWAAR TEGEN DE UITSLAG VAN DE VOORSELECTIEFASE	10
3	PROCEDURELE ASPECTEN	11
3.1	BEOORDELINGSCOMMISSIE	11
3.2	SCHRIFTELIJKE INFORMATIERONDE	11
3.3	VOORSELECTIEFASE: INSCHRIJVEN	11
3.4	BEOORDELING OP VOORSELECTIECRITERIA	12
3.5	VERVOLG	12
3.6	NADERE INFORMATIE.....	12
4	PLANNING.....	13
4.1	PLANNING.....	13
5	COMMUNICATIE	14
6	BIJLAGEN	15

1. Inhoud van de Partnerselectieprocedure

1.1 Inleiding

1.1.1 De opgave

De Provincie Noord-Holland heeft samen met de gemeenten de stationsgebieden langs de Kennemerlijn onderzocht. De Kennemerlijn loopt door de gemeenten Haarlem, Bloemendaal, Velsen, Beverwijk, Heemskerk en Uitgeest. Woningen, meer voorzieningen bij treinstations, extra fietsenstallingen, snelle fietsroutes naar stations, betere verbindingen en bewegwijzering en goede 'park & ride' faciliteiten. Dit is een greep uit de ambities voor gemeenten aan de Kennemerlijn.

De verbeteringen dragen bij aan een goede woonwerkomgeving. Bovendien bieden de stationsomgevingen kansen voor woningbouw op goed bereikbare plaatsen, zodat niet onnodig nieuw stedelijk gebied ontstaat ten koste van groen en landelijk gebied. Ook het stationsgebied van Heemskerk is in beeld als locatie voor woningbouw. De gemeente heeft daarbij veel aandacht voor diversiteit in de nieuwbouw, zodat starters, doorstromers, ouderen maar zeker ook huurders bediend kunnen worden.

De gemeente Heemskerk wil het gebied rondom het stationsgebied integraal herontwikkelen. Daarnaast wil de gemeente de stationspleinen aantrekkelijker maken en een fiets en/of voetgangerstunnel onder het spoor aanleggen.

De gemeenteraad van de gemeente Heemskerk heeft op 22 december 2022 de Nota van Uitgangspunten en Randvoorwaarden (verder: 'NUR') vastgesteld. In dit document is in woord en beeld weergegeven aan welke randvoorwaarden en uitgangspunten de beoogde herontwikkeling van het stationsgebied Heemskerk (verder: 'het Plangebied') moet voldoen. De NUR vormt de basis voor de voor het Plangebied op te stellen ontwerpen en dient als beoordelingskader voor de op grond van deze Partnerselectieprocedure te ontvangen inschrijvingen.

Het Plangebied kent meerdere publieke en private grondeigenaren, waarvan de gemeente Heemskerk de grootste is. Het uitgangspunt is een integrale gebiedsontwikkeling. In dat kader werkt de Gemeente samen met grondeigenaar Noordkroon en heeft zij afspraken gemaakt met Gemeente Beverwijk en is in gesprek met de andere (private) grondeigenaren over verwerving. Er is tevens vroegtijdig een klankbordgroep opgericht, welke reeds betrokken is bij de totstandkoming van de NUR.

Het is voor de Gemeente van belang dat de ontwikkeling minimaal een sluitende (budgettair neutrale) grondexploitatie oplevert. De benodigde grondverwerving en de inrichting van het openbaar gebied maken onderdeel uit van de grondexploitatie, de interwijkverbinding niet. De inrichting van het openbaar gebied en interwijkverbinding behoren tot de ontwerp-opgave; de aanleg wordt separaat door de Gemeente aanbesteed. Het is op dit moment nog niet duidelijk of er subsidies zijn te verwachten. Het stedenbouwkundig plan zal o.a. ruimtelijk, programmatisch en financieel geoptimaliseerd moeten worden. Dat vergt veel creativiteit, kennis en kunde en een proactieve houding van de te selecteren marktpartij.

1.1.2 De keuze voor een Partnerselectieprocedure

De gemeente organiseert de markttuitvraag en kiest voor het instrument 'Partnerselectie' daar zij de markt vroegtijdig wil betrekken bij de herontwikkeling van het gebied om een optimaal kwalitatief

woongebied te realiseren. Partnerselectie biedt meer flexibiliteit in onder meer het bijstellen van de ontwikkeling gedurende de haalbaarheidsfase. De gemeente zoekt een marktpartij die de ontwikkeling kan, ziet, doet en durft; een ontwikkelaar met ruime ervaring in complexe gebiedsontwikkelingen, die in staat is een visie voor het Plangebied te vertalen in woord en beeld en vervolgens in staat en bereid is deze ook ten uitvoer te leggen.

Deze procedure bestaat uit een haalbaarheidsfase, waarin de gemeente met Noordkroon en de geselecteerde partner diverse scenario's voor de herontwikkeling gaat uitwerken en de haalbaarheid daarvan gaat onderzoeken. Het gaat daarbij om ruimtelijke, programmatische, infrastructurele en economische haalbaarheid. Ook het omgaan met de verschillende grondeigendommen binnen het Plangebied maakt daarvan een onderdeel uit. Voor deze fase zullen de gemeente en de winnende inschrijver een Haalbaarheidsovereenkomst sluiten. De Haalbaarheidsovereenkomst kan worden opgevolgd door een koopovereenkomst en kent ook een exit regeling. Indien er een haalbaar plan tot stand komt kunnen de gronden in het Plangebied aan de geselecteerde partner worden verkocht en geleverd. Dit gebeurt pas in de laatste fase van de herontwikkeling.

1.1.3 Geen aanbesteding, 'Didam-arrest'

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 wordt 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.

1.2 Het Plangebied

1.2.1 Kadastrale gegevens

Gronden van de gemeente Heemskerk

Het onderwerp van deze selectieprocedure, verder ook genoemd 'Partnerselectieprocedure', betreft het perceel plaatselijk bekend Euratopplein te Heemskerk, kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie

C, nummers 2753 en 2547, ter gezamenlijke grootte van circa 39.262 m² en zoals weergegeven op de als Bijlage 4 aan dit selectiedocument gehechte kaart en verder ook te noemen 'Gronden Gemeente'.

Gronden Noordkroon B.V.

Noordkroon B.V. is een ontwikkelaar c.q. belegger, welke eigenaar is van de gronden, plaatselijk bekend Euratomplein 1 en 5 te Heemskerk, kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie C, nummers 1925, 2656, 2169 en 2170, met een gezamenlijke oppervlakte van 2.544 m², verder te noemen: 'Gronden Noordkroon'. De gemeente heeft met Noordkroon een samenwerkingsovereenkomst gesloten teneinde tot een integrale ontwikkeling te komen. Noordkroon heeft de intentie haar gronden in te brengen en als eindbelegger de commerciële voorzieningen en een aantal woningen te verwerven. Deze gronden maken dan ook onderdeel uit van de integrale herontwikkeling van het Plangebied. Een onderdeel van het haalbaarheidsonderzoek betreft onder meer het vormgeven van een samenwerking met Noordkroon B.V.

Gronden gemeente Beverwijk

Gemeente Heemskerk heeft afspraken gemaakt over de verwerving van de gronden van gemeente Beverwijk. Gemeente Beverwijk heeft de NUR in haar gemeenteraad vastgesteld. De gronden van gemeente Beverwijk maken onderdeel uit van het Plangebied. Terzake de vaststelling van de benodigde planologische maatregel(en) is de gemeente Beverwijk voor deze gronden het bevoegd gezag. De gemeente Heemskerk heeft daarbij een coördinerende rol.

Euratom B.V.

In het gebied is Euratom BV eigenaar van het tankstation annex wasboxen. De gemeente is in gesprek met deze eigenaar over verwerving van haar grondeigendom.

1.3 Beoogd resultaat van de Partnerselectieprocedure

De gemeente Heemskerk organiseert deze Partnerselectieprocedure. Als resultante van de Partnerselectieprocedure wensen de gemeente Heemskerk en Noordkroon in eerste instantie een Haalbaarheidsovereenkomst te sluiten met de winnende inschrijver. Na succesvolle afronding van de haalbaarheidsfase zijn de gemeente en Noordkroon voornemens de gronden te verkopen aan de winnende inschrijver, teneinde te komen tot verdere ontwikkeling van het Plangebied. Een mogelijke tussenstap om te komen tot een koopovereenkomst met betrekking tot de verkoop van de Gronden Gemeente, kan een samenwerkingsovereenkomst zijn tussen de gemeente, de winnende inschrijver en de overige eigenaars in het gebied. Gedurende de haalbaarheidsfase zal worden onderzocht wat daarvoor de beste vorm is.

2. Voorselectiefase

2.1 Procedure in twee fasen

Deze Partnerselectieprocedure verloopt in twee fasen:

De eerste fase betreft de voorselectiefase om de kring van inschrijvers (maximaal 3) te bepalen. Dit gebeurt in twee rondes, waarbij er eerst vijf (5) en daarna drie (3) inschrijvers worden voorgeselecteerd.

De tweede fase betreft de selectiefase, waarin de inschrijvers hun inschrijvingen kunnen indienen.

Het voorliggende document heeft betrekking op de voorselectiefase. Voor de selectiefase zal na afloop van deze fase een tweede selectieleidraad worden verstrekt aan de partijen die op basis van deze voorselectie worden geselecteerd om deel te nemen aan de tweede fase.

De voorselectiefase is openbaar, hetgeen wil zeggen dat iedere potentiële gegadigde in de gelegenheid wordt gesteld om mee te dingen. U wordt in de gelegenheid gesteld naar aanleiding van de voorliggende 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. Na publicatie van deze Nota van Inlichtingen kunnen geïnteresseerde partijen via TenderNed inschrijven om deel te nemen aan de Partnerselectieprocedure.

2.2. Inschrijven en voorselectie

2.2.1. Voorselectiecriteria

Gegadigden moeten voldoen aan de voorselectiecriteria, zijnde referentie-eisen en een visie op hoofdlijnen op de herontwikkeling. Van alle gegadigden die hebben ingeschreven, zal de beoordelingscommissie de vijf (5) beste gegadigden uitnodigen om een presentatie te geven (zie paragraaf 2.3).

Gegadigden dienen de navolgende documenten via TenderNed in te dienen. De documenten dienen tijdig en volledig te zijn ingediend.

1. Ingevuld Uniform Europees Aanbestedingsdocument (bijlage 1, invulbaar pdf document, dit document invullen en rechtsgeldig ondertekenen.)
2. Een gedragsverklaring aanbesteden GVA niet ouder dan 24 maanden
<https://www.justis.nl/producten/gva/gva-aanvragen/index.aspx>
3. Ingepaste opgave referenties (bijlage 2), inclusief de gevraagde bijlagen van de referentie (zie hierna paragraaf 2.2.3. Referenties)
4. Een visie op hoofdlijnen op de herontwikkeling

2.2.2. 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

Het niet voldoen aan alle voormelde vereisten leidt tot terzijde legging van de inschrijving en uitsluiting van verdere deelname.

2.2.3. Referentie-eisen

Gegadigden dienen hun ervaring aan te tonen middels het invullen van de 'Opgave Referenties' (bijlage 3). Voor de aan te leveren referentie gelden de navolgende vereisten (knock-out criteria):

1. Er dient één referentieproject te worden overlegd waarmee aan alle navolgende referentie-eisen wordt voldaan:

- I. Het gaat om een binnenstedelijke herontwikkeling
- II. Het programma is gemengd: woningbouw en (beperkt) commerciële en/of maatschappelijke voorzieningen
- III. Het programma bevat tenminste 100 woningen
- IV. De gegadigde heeft voor het project in de initiatieffase en ontwikkelingsfase samengewerkt met een gemeente (zie plaatje Strategische Notitie)
- V. Gegadigde heeft aantoonbaar het benodigde participatietraject met stakeholders / omwonenden doorlopen

2. Het referentieproject dient in de laatste vijf (5) jaar te zijn opgeleverd of in uitvoering te zijn genomen;
3. Voor de 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.

Het niet voldoen aan de referentie-eisen leidt tot terzijde legging van de inschrijving en uitsluiting van verdere deelname.

2.2.4. Visie op hoofdlijnen op de herontwikkeling (wensen)

Gegadigden geven een visie op hoofdlijnen van de opgave voor het Plangebied, bestaande uit maximaal zes (6) A4 pagina's in woord en beeld. In de visie wordt onder meer ingegaan op: ruimtelijke uitgangspunten, programma, omgeving, hedendaagse opgaven, participatie en ontwikkelstrategie.

Voor de visie op hoofdlijnen (hierna te noemen: Visie) kan een eindscore worden behaald. In het navolgende worden 5 wensen uitgewerkt. Per wens ontvangt de gegadigde een score van 1 tot en met 5. De scores worden vervolgens gewogen met inachtneming van de wegingsfactoren zoals hierna genoemd. Op die manier wordt de eindscore vastgesteld.

Wens 1 (Ruimtelijke uitgangspunten): In de Visie wordt in het kader van de NUR in woord en beeld ingegaan op stedenbouw, landschap, ontsluiting, en architectuur. Er wordt nog geen uitgewerkt ontwerp gevraagd. Hierbij kijkt de beoordelingscommissie in ieder geval naar:

- Visie op stedenbouw met in ieder geval aandacht voor:
 - Een massastudie, waarbij aandacht wordt gegeven aan de volgende punten:
 - a) Gebiedsinrichting aan de hand van bebouwd/onbebouwd, massa, aantal bouwlagen, percentage verhard/onverhard en gevarieerde gebouwen;

- b) Duidelijke zichtlijnen tussen de Broekpolder en Zuidbroek-Oosterwijk, die de verbindingen tussen de twee woongebieden versterkt;
 - c) Een duidelijke ruimtelijke samenhang tussen de zone langs het spoor en de zone rond de treinhalte), zodat sprake is van één gebied;
- Visie op landschap en openbare ruimte met aandacht voor in ieder geval:
 - Een doorlopend landschap met een levendig en kwalitatief maaiveld en sociale controle;
 - Parkeren voor zowel auto's als fietsers, waarbij aandacht is voor zoveel mogelijk gebouwd parkeren zonder blinde plinten teneinde het landschap zoveel mogelijk groen en blauw in te richten;
- Visie op de ontsluiting en verbinding van het gebied met aandacht voor in ieder geval:
 - Een heldere ontsluiting c.q. verkeersafwikkeling waarbij verkeer door de smalle straten van de omliggende wijken wordt vermeden en het station optimaal bereikbaar is;
 - De realisatie van een interwijkverbinding in het plangebied, waarbij deze aantrekkelijker moet zijn dan de route over het spoor (geen onderdeel van de exploitatie van de ontwikkeling);
- Visie op architectuur met in ieder geval aandacht voor gevarieerde gebouwen met gevels met reliëf en dieptewerking en karakteristieke vormen.

De score voor wens 1 zal voor 50% meewegen in de eindscore.

Wens 2 (Programma): In de Visie wordt ingegaan op het programma, de betaalbaarheid en doelgroepen. Hierbij kijkt de beoordelingscommissie in ieder geval naar:

- Visie op de doelgroepen, woonproducten en woonconcepten, evenals de toegevoegde waarde voor de buurt en Heemskerk/Beverwijk;
- Visie op de mogelijke commerciële- en maatschappelijke functies in het plangebied;
- De toepassing van creatieve financieringsconstructies zoals KoopStart, KoopGarant of vergelijkbare producten;
- Wijze waarop men denkt om te gaan met gemeenschapsvorming en sociale cohesie.

De score voor wens 2 zal voor 20% meewegen in de eindscore.

Wens 3 (Toegevoegde waarde omgeving): In de Visie wordt ingegaan op hoe de gebiedsontwikkeling aantoonbaar toegevoegde waarde oplevert voor de omgeving. Hierbij kijkt de beoordelingscommissie in ieder geval naar:

- Visie waarin aangetoond wordt hoe de gegadigde denkt om te gaan met de ligging nabij treinhalte en het spoor;
- Visie waarin aangetoond wordt hoe de gegadigde nadenkt over de meerwaarde van de ontwikkeling voor de buurt;
- Visie op het verbeteren van de sociale veiligheid voor de totale stationsomgeving;
- Visie op hoe de ontwikkeling de woonwijk Oosterwijk versterkt in termen van programma en samenhang (*1).

**1: Op het Beverwijkse deel van het gebied moeten woningen worden gepland die bijdragen aan de wijkversterking. Daarbij wordt gedacht aan betaalbare huur- en koopwoningen (onder de NHG-grens) die de differentiatie ten opzichte van de omliggende wijk(en) verbetert.*

De score voor wens 3 zal voor 10% meewegen in de eindscore.

Wens 4 (Hedendaagse opgaven): In de Visie is aantoonbaar aandacht voor hedendaagse opgaven op het gebied van klimaat, energie, mobiliteit en biodiversiteit (*1, *2). Hierbij kijkt de beoordelingscommissie in ieder geval naar:

- o Visie op wijze van omgaan met energieopwekking, wateropvang, hittestress en keuze van materialen en bouwproces;
- o Visie op mobiliteitsconcepten, stimuleren van wandelen, fietsen en gebruik openbaar vervoer;
- o Wijze waarop zo min mogelijk verharding wordt toegepast en de wijze waarop de beoogde planontwikkeling bijdraagt aan de biodiversiteit.

**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 hebben een convenant getekend waarmee de gemeente zich wil inzetten voor houtbouw.*

**2: Het uitgangspunt is een klimaat adaptieve ontwikkeling door minimalisatie van verharding en het behoud en/of toevoegen van groen, bomen, schaduw en water(berging) waarbij minimaal 50% van het openbaar gebied onverhard dient te zijn.*

De score voor wens 4 zal voor 10% meewegen in de eindscore.

Wens 5 (Ontwikkelstrategie): In de Visie wordt ingegaan op de ontwikkelstrategie. Hierbij kijkt de beoordelingscommissie in ieder geval naar:

- o Hoe ziet u het proces om te komen tot een gedragen en haalbaar plan voor u? Welke stappen en (tussentijdse) besluiten zijn daarvoor voor nodig? Welke tijdspanne is hiermee globaal gemoeid?
- o Visie op het participatietraject, met inachtneming van de voorgeschiedenis en de klankbordgroep.
- o Hoe ziet u de samenwerking in de planvormingsfase met de gemeente Heemskerk en Noordkroon voor u?
- o Hoe ziet het verdere ontwikkel- en bouwproces er globaal uit? Welke tijdspanne is hiermee globaal gemoeid?
- o Hoe ziet u de financiële haalbaarheid van de gebiedsontwikkeling voor u (eis van een voor de gemeente minimaal budgetneutrale ontwikkeling)? Hoe kan financieel worden geoptimaliseerd?

De score voor wens 5 zal voor 10% meewegen in de eindscore.

2.2.5. Eerste ronde Voorselectie

Van alle inschrijvingen die voldoen aan de vereisten voor inschrijving (paragraaf 2.2.2) en de referentie-eisen (paragraaf 2.2.3) wordt de visie op hoofdlijnen door de beoordelingscommissie beoordeeld op de wijze zoals hiervoor in paragraaf 2.2.4 is uitgewerkt. De vijf (5) gegadigden met de hoogste eindscore gaan door naar de tweede ronde, zijnde de presentaties (zie hoofdstuk 2.3 hierna).

In geval meerdere partijen gelijk als vijfde eindigen, zal de partij met de hoogste score voor wens 1 (ruimtelijke uitgangspunten) als vijfde deelnemer worden geselecteerd. Indien de gegadigden die als vijfde geëindigd zijn een gelijke score voor wens 1 (ruimtelijke uitgangspunten) hebben, zal de hoogste score op wens 2 (programma) doorslaggevend zijn en bij eveneens gelijke score op wens 2 vervolgens de hoogste score op wens 4 (hedendaagse opgaven) doorslaggevend zijn. Mocht er nog steeds een gelijke score zijn, dan wordt een vijfde deelnemer door middel van loting geselecteerd.

2.3. Presentatie

Nadat op deze wijze de kring van vijf (5) beste inschrijvingen is bepaald, zullen alle vijf (5) gegadigden worden uitgenodigd voor een presentatie aan de beoordelingscommissie. De gegadigden zullen bij de presentatie een nadere toelichting geven op de volgende onderdelen:

- De visie op hoofdlijnen
- Het ingediende referentieproject

De presentaties duren maximaal een uur. Op basis van de presentaties wordt de visie op hoofdlijnen door de beoordelingscommissie definitief beoordeeld op basis op de wijze zoals hiervoor in paragraaf 2.2.4 is uitgewerkt.

Op grond van de definitieve beoordeling zullen de drie (3) beste inschrijvers worden geselecteerd. De drie inschrijvers met het hoogste aantal punten zullen worden geselecteerd om te worden uitgenodigd voor de selectiefase en de tweede selectieleidraad ontvangen. In geval meerdere partijen met een gelijk aantal punten als derde eindigen, zal de gegadigde met de hoogste score voor Wens 1 (ruimtelijke uitgangspunten) van paragraaf 2.2.4 als derde deelnemer worden geselecteerd. Indien daarna alsnog meerdere partijen met een gelijk aantal punten als derde eindigen, zal de hoogste score op wens 2 (programma) doorslaggevend zijn en bij eveneens gelijke score op wens 2 vervolgens de hoogste score op wens 4 (hedendaagse opgaven) doorslaggevend zijn. Indien daarna alsnog meerdere partijen met een gelijk aantal punten als derde eindigen, zal de derde deelnemer aan de selectiefase door middel van loting worden geselecteerd.

Aan deze laatste drie (3) gegadigden zal een bevestiging van deelname aan de selectiefase worden verstuurd. Zij ontvangen daarbij tevens de selectieleidraad voor de selectieprocedure, waarin medegedeeld wordt wanneer hun inschrijving uiterlijk door de gemeente Heemskerk moet zijn ontvangen. Als bijlage bij de tweede selectieleidraad wordt ook een model Haalbaarheidsovereenkomst gevoegd.

De in de selectiefase afgevalen gegadigden krijgen een vergoeding voor hun deelname aan de selectiefase (indien geheel doorlopen) van € 10.000,= excl. BTW.

2.4 Bezwaar tegen de uitslag van de Voorselectiefase

De gegadigden die niet worden uitgenodigd voor deelname aan de Selectiefase, ontvangen daarvan binnen één week na afronding van de Voorselectie bericht. Er wordt een termijn van 20 dagen aangehouden, waarbinnen de afgewezen gegadigden zich bij de gemeente kunnen melden voor inlichtingen of het gemotiveerd betwisten van de afwijzing. Na ommekomst van deze termijn van 20 dagen kan er geen bezwaar meer worden gemaakt tegen de uitkomst van de Voorselectie en zal de Selectiefase starten.

3 Procedurele aspecten

3.1 Beoordelingscommissie

De beoordelingscommissie* bestaat uit de volgende personen/functies:

Voorzitter
Projectleider
Stedenbouwkundig supervisor
Strategisch adviseur
Planoloog
Stedenbouwkundige gemeente Heemskerk
Stedenbouwkundige gemeente Beverwijk
Adviseur Duurzaamheid
Twee omwonenden
Notulist

*De Visies op Hoofdlijnen worden tevens voorgelegd aan NS/Prorail voor een niet-bindend advies aan de beoordelingscommissie.

Stappenplan en planning van de Partnerselectieprocedure

Er zullen met betrekking tot de Partnerselectieprocedure de volgende stappen worden doorlopen:

3.2 Schriftelijke informatieronde

De eerste stap van de Partnerselectieprocedure is de schriftelijke informatieronde voor alle geïnteresseerden, alvorens zij zich inschrijven. U wordt tot de datum zoals vermeld in de planning op TenderNed in de gelegenheid gesteld om schriftelijk vragen en opmerkingen over de Partnerselectieprocedure in te dienen. 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, Noordkroon B.V. 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.

De binnengekomen vragen worden geanonimiseerd beantwoord in een Nota van Inlichtingen. Deze nota zal uiterlijk op de datum zoals vermeld in de planning worden gepubliceerd op TenderNed en daarnaast worden toegezonden aan degenen die vragen gesteld hebben. De Nota van Inlichtingen maakt integraal onderdeel uit van het voorselectiedocument.

3.3 Voorselectiefase: inschrijven

Om in te schrijven voor de voorselectiefase dient u de volgende stukken uiterlijk op de datum zoals vermeld in de planning op TenderNed om 12.00 uur te uploaden via TenderNed. De stukken mogen uitsluitend digitaal worden ingediend.

1. Ingevuld Uniform Europees Aanbestedingsdocument (Bijlage 1 bij de voorliggende selectieleidraad)

2. Een gedragsverklaring aanbesteden niet ouder dan 24 maanden
3. Ingevulde opgave referenties (Bijlage 3 bij de voorliggende selectieleidraad)
4. Visie op hoofdlijnen

3.4 Beoordeling op voorselectiecriteria

De beoordelingscommissie zal een toetsing uitvoeren om te beoordelen of de inschrijvers aan de gestelde selectiecriteria voldoen; hiervoor worden de stukken beoordeeld die vermeld zijn in paragraaf 2.2.1 en zullen de presentaties plaatsvinden zoals in paragraaf 2.3 vermeld. Alle inschrijvers ontvangen bericht van het resultaat van deze beoordeling. Zoals vermeld in paragraaf 2.4 geldt aansluitend een bezwaartermijn van 20 dagen.

3.5 Vervolg

Na de voorselectie tot deelname zullen de drie voorgeselecteerde gegadigden een nieuwe selectieleidraad voor de tweede fase ontvangen en worden zij opnieuw tot vier weken voor de datum van de inschrijving in de gelegenheid gesteld tot het stellen van vragen over de inhoud van de tweede fase van de Partnerselectieprocedure. Het verdere verloop van de selectiefase zal worden uitgewerkt in de tweede selectieleidraad.

3.6 Nadere informatie

De beoordelingscommissie heeft het recht nadere informatie bij u in te winnen indien zij dat voor de definitieve beoordeling nodig acht.

4 Planning

4.1 Planning

Voor voorselectiefase van de Partnerselectieprocedure wordt een indicatieve planning gehanteerd, zoals weergegeven op de daarvoor bestemde pagina op TenderNed.

Indien de planning wordt gewijzigd, wordt voormelde pagina op TenderNed aangepast.

In de voorselectiefase wordt aan vijf (5) geselecteerde partijen gevraagd een presentatie te geven van de door hen ingediende Visie op Hoofdlijnen (zie paragraaf 2.3).

Deze presentaties vinden waarschijnlijk plaats in week 25 van 2023 (19 – 23 juni 2023). Geselecteerde partijen ontvangen daarvan bericht.

De beoordelingscommissie adviseert het college vervolgens welke drie partijen door gaan naar de selectiefase. Het college neemt hierover voor of na het zomerreces een besluit; hiervan worden de inschrijvers op de hoogte gebracht.

De selectiefase met beoogd drie (3) partijen vangt vervolgens aan na de zomervakantie.

Aan de in dit hoofdstuk en de op TenderNed vermelde planning kunnen geen rechten worden ontleend.

5 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.

6 Bijlagen

De bijlagen worden digitaal via TenderNed aangeleverd.

Bijlage 1	Uniform Europees Aanbestedingsdocument
Bijlage 2	Invulformat opgave referenties
Bijlage 3	Kaart Plangebied
Bijlage 4	Technische bijlage