

AANBESTEDINGSPROCEDURE

Bendelaar

FASE 1 SELECTIEDOCUMENT

Aanbestedende dienst

Gemeente Oss

Status

Definitief

Projectnaam	Aanbestedingsprocedure Bendelaar
Aanbestedende dienst	Gemeente Oss
Kenmerk	1306.416-S1d1
Auteurs	Roger Kersten Martine van Neer
Status	Definitief
Datum	20 augustus 2024



INHOUDSOPGAVE

BEGRIPPENLIJST	6
1. DOELSTELLING EN PLANNING	10
1.1. Doel Opdracht ofwel de Opgave.....	10
1.2. Overeenkomst.....	11
1.3. Communicatie en planning	11
1.4. Definitief Gunningsdocument.....	12
1.5. Motivering Aanbestedingsprocedure – type Opdracht	12
2. UITGANGSPUNTEN LOCATIE	14
2.1. Beschrijving gebiedsontwikkeling Stationskwartier Ravenstein en omgeving	14
2.2. Eigendomssituatie en gebruiksrechten	24
2.3. Bestemmingsplan	24
2.4. Omgeving.....	24
3. SELECTIECRITERIA EN PUNTENTOEKENNING	26
3.1. Beschrijving Selectiecriteria	26
3.2. Selectie criterium referenties.....	26
3.3. Selectie criterium toelichting referentieprojecten.....	30
3.4. Uitsluitingsgronden	32
4. AANMELDINGSVEREISTEN.....	34
4.1. Aanmeldingsdatum	34
4.2. Aanmeldingsvereisten.....	34
4.3. Deel 1 – Aanmelding.....	34
4.4. Deel 2 - Selectie criterium referenties.....	35
4.5. Deel 3 - Selectie criterium toelichting referentieprojecten	35
5. PROCEDURE EN BEOORDELINGSPROCES	37
5.1. Fases.....	37
5.2. Nota van Inlichtingen	37
5.3. Beoordelingsproces en besluitvorming.....	37
6. PROCEDURELE VOORWAARDEN	41
6.1. Deelnamevergoeding.....	41
6.2. Deelnamevoorwaarden Selectiefase.....	41
6.3. Vervallen Aanmelding na Selectie.....	42
6.4. Onduidelijkheden en/of tegenstrijdigheden	42
6.5. Staken Aanbestedingsprocedure.....	42
6.6. Bezwaartermijn	42
6.7. Samenwerkingsverbanden en beroep op derden.....	43
7. BIJLAGEN.....	45
Bijlage 1 Concept Overeenkomst.....	46
Bijlage 2a Referentieformulier 1	47
Bijlage 2b Referentieformulier 2.....	48
Bijlage 2c Referentieformulier 3	49
Bijlage 2d Referentieformulier 4.....	50
Bijlage 3 Kaart Locatie	51
Bijlage 4 Concept Gunningsdocument.....	52

BEGRIPPENLIJST

BEGRIPPENLIJST

Aanbestedende dienst	Gemeente Oss.
Aanbestedingsprocedure	De totale Concurrentiegerichtte dialoog procedure om te komen tot gunning van de Opgave aan de Winnaar.
Aanbestedingswet 2012	De nationale wet, waarmee Nederland invulling geeft aan de Europese richtlijnen voor aanbesteden. Overheden moeten zich bij een aanbestedingsprocedure aan de volgende algemene beginselen van aanbestedingsrecht houden: non-discriminatie, gelijke behandeling, transparantie en proportionaliteit.
Aankondiging	De Aankondiging van deze Aanbestedingsprocedure, die gepubliceerd is op TenderNed.
Aanmelding	De door de Geïnteresseerde in te dienen documenten voor deelname aan de Selectiefase. Met het indienen van een Aanmelding doet een Geïnteresseerde het verzoek voor toelating tot de Gunningsfase.
Combinant	Een partij (rechtspersoon) die deel uitmaakt van een samenwerking; Combinatie.
Combinatie	Een samenwerking tussen partijen (rechtspersonen), die gezamenlijk als één Geïnteresseerde een Aanmelding doen.
Concurrentiegerichtte dialoog	Een Aanbestedingsprocedure conform het bepaalde in artikel 2.28 van de Aanbestedingswet 2012, waarbij de drie in de Selectiefase geselecteerde Gegadigden mogen deelnemen aan de dialoogronde in de Gunningsfase. Vervolgens worden de Gegadigden uitgenodigd om deel te nemen aan de Gunningsfase.
Geïnteresseerde(n)	Een rechtspersoon of samenwerkingsvorm (Combinatie) die in de Selectiefase, middels een Aanmelding zijn belangstelling kenbaar maakt voor deelname aan de Aanbestedingsprocedure.
Gegadigde(n)	De maximaal drie geselecteerde Geïnteresseerden, die op basis van de in dit Selectiedocument genoemde criteria deel mogen nemen aan de Gunningsfase.

Geschiktheidseisen	Eisen die de Aanbestedende dienst aan Geïnteresseerden stelt om hun geschiktheid te beoordelen voor het uitvoeren van de Opgave. Deze eisen kunnen betrekking hebben op de financiële en economische draagkracht, de technische en beroepsbekwaamheid en beroepsbevoegdheid.
Gunning	Het besluit van de Aanbestedende dienst in de Gunningsfase op basis waarvan de Aanbestedende dienst voornemens is te gunnen. De Opgave wordt door de Aanbestedende dienst gegund op basis van de beste prijs-kwaliteitverhouding.
Gunningsdocument	Het document waarin ten behoeve van de Gunningsfase de kaders, voorwaarden, procedure en gunningsmethodiek zijn omschreven.
Gunningsfase	Fase 2 van de Aanbestedingsprocedure, waarin de geselecteerde Gegadigden uitgenodigd worden een Inschrijving in te dienen.
Inschrijver	Een Gegadigde, die in de Gunningsfase van de Aanbestedingsprocedure een Inschrijving doet.
Nota van Inlichtingen	Een document (inclusief bijlagen), waarin de Aanbestedende dienst door Geïnteresseerden/Gegadigden gestelde vragen in het kader van de Aanbestedingsprocedure beantwoordt.
Opgave	Het ontwerpen en ontwikkelen van woongebied Bendelaar met 190 woningen, waaronder inclusief de uitvoering van de volgende overheidsopdracht: de aanleg van de openbare ruimte.
Overeenkomst	De door de Aanbestedende dienst ter afronding van de Aanbestedingsprocedure met de Winnaar te sluiten koop- en ontwikkelovereenkomst.
Selectiecriteria / Selectie criterium	De criteria op basis waarvan de Aanbestedende dienst de Aanmeldingen van Geïnteresseerden inhoudelijk beoordeelt en komt tot een selectie van drie Gegadigden, die een uitnodiging voor deelname aan de Gunningsfase ontvangen.
Selectiedocument	Het voorliggende door de Aanbestedende dienst opgestelde document, waarin de procedure en de wijze van selectie van Geïnteresseerden in de eerste fase van de Aanbestedingsprocedure is beschreven.

Selectiefase	Fase 1 van de Aanbestedingsprocedure, waarin Geïnteresseerden worden uitgenodigd tot het doen van een Aanmelding en waarin maximaal drie Geïnteresseerden worden geselecteerd voor deelname aan de Gunningsfase.
Locatie	Bendelaar, kadastraal bekend gemeente Oss, sectie D, nummers 302, 303, 775, 776 (ged.) en 777, met een totale oppervlakte van circa 92.672 vierkante meter.
Uitsluitingsgronden	De dwingende en facultatieve gronden voor uitsluiting van deelname aan de Aanbestedingsprocedure als bedoeld in artikel 2.86 en 2.87 van de Aanbestedingswet 2012.
Winnaar	De Gegadigde aan wie de Opgave op basis van zijn Aanbieding in de Gunningsfase toegewezen wordt.

In het vervolg van dit document worden alle begrippen met een hoofdletter geschreven.



DOELSTELLING EN PLANNING

1. DOELSTELLING EN PLANNING

Voor u ligt het Selectiedocument voor de Locatie in Ravenstein. Dit Selectiedocument omschrijft de eerste fase van de Aanbestedingsprocedure en bevat alle informatie voor het doen van een Aanmelding voor deze fantastische Locatie in Ravenstein.

1.1. Doel Opdracht ofwel de Opgave

De vraag naar nieuwe woningen in Ravenstein is groot. Het is belangrijk dat er de komende jaren voldoende betaalbare woningen gebouwd worden, met name voor ouderen, starters en jonge gezinnen. De Aanbestedende dienst wenst in het Stationskwartier Ravenstein aan weerszijden van het spoor 341 woningen te laten realiseren. Deze Opgave gaat over de grond ten noorden van het spoor, deelgebied Bendelaar, waar 190 woningen gerealiseerd kunnen worden. Uitgangspunt voor de Opgave is het creëren van woonmilieus met een gedifferentieerd woningbouwprogramma. Door de bijzondere historische karakteristieken van Ravenstein, de mooie omgeving en de goede bereikbaarheid is de stad aantrekkelijk voor mensen uit de regio.

Voor de Aanbestedende dienst is het van belang dat met de bouw van de 160^e woning gestart wordt in 2030 en de 190^e woning in 2034. Aan deze start-bouwdata is een subsidie gekoppeld, die de gemeente Oss ontvangt voor de ontwikkeling van het Stationskwartier Ravenstein en voor de ongelijkvloerse verbinding met het spoor tussen de deelgebieden in het noorden en het zuiden in het Stationskwartier Ravenstein. In paragraaf 2.1.9, wordt dit verder toegelicht.

In onderstaande figuur is het gehele Stationskwartier Ravenstein afgebeeld met in het rood omlijnde vlak de Locatie. Het groen omlijnde vlak is deelgebied Sportvelden, deze maakt geen onderdeel uit van de Locatie. Voor het blauw omlijnde vlak zijn zelfbouwkwavels bedacht, zie paragraaf 2.4..



Figuur 1 Locatie Kaart Stationskwartier Ravenstein

De Aanbestedende dienst is eigenaar van de Locatie, opdrachtgever voor de uitvoering van deze Aanbestedingsprocedure en verkoper van de Locatie.

De Aanbestedingsprocedure heeft als doel een marktpartij of combinatie van marktpartijen te vinden, die in staat is om de Opgave uit te voeren. De Opgave bestaat uit de volgende onderdelen:

- koop en afname van de uitgeefbare meters voor woningbouw van de Locatie;
- integraal ontwerp, realisatie en afzet van 190 woningen;
- integraal ontwerp en realisatie van de openbare ruimte en de teruglevering daarvan aan de Aanbestedende dienst;
- het voorbereiden en verkrijgen van de benodigde vergunningen voor de realisatie van de woningen en de openbare ruimte;
- het voeren van de benodigde participatie met belanghebbenden.

De Winnaar koopt de Locatie en ontwikkelt deze vervolgens voor eigen rekening en risico tot een woongebied.

1.2. Overeenkomst

Met de Winnaar van de Aanbestedingsprocedure wordt zo snel mogelijk na de definitieve Gunning een Overeenkomst gesloten. De conceptversie daarvan is als bijlage 1 bij dit Selectiedocument gevoegd.

Geïnteresseerden verklaren zich met ondertekening van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument akkoord met de inhoud van de als concept bijgevoegde Overeenkomst.

1.3. Communicatie en planning

De communicatie in deze Aanbestedingsprocedure verloopt uitsluitend digitaal via [TenderNed](#). Aan informatie die via andere kanalen wordt verstrekt, kunnen geen rechten worden ontleend. Het is Gegadigden niet toegestaan personen van de Aanbestedende dienst of de dorpsraad die bij deze Aanbestedingsprocedure betrokken zijn, te benaderen in het kader van deze aanbesteding.

Met het publiceren van dit Selectiedocument op TenderNed is de Aanbestedingsprocedure gestart. In onderstaande tabellen zijn de planning voor de Selectiefase en de voorlopige planning voor de Gunningsfase weergegeven.

De planning is met zorg samengesteld, toch behoudt de Aanbestedende dienst zich het recht voor tot eenzijdige wijziging van de tijdsplanning evenals andere termijnen in dit Selectiedocument gedurende de Aanbestedingsprocedure, zonder tot enige schadeplichtigheid gehouden te zijn. De planning houdt geen rekening met uitstel vanwege de mogelijkheid van een kort geding en/of andere bezwaar- of beroepsmogelijkheden.

Selectiefase	Datum/Tijdstip
Publicatie Selectiedocument	21 augustus 2024
Sluitingstermijn voor indienen vragen	4 september 2024 uiterlijk 13:00 uur
Publicatie Nota van Inlichtingen	16 september 2024
Sluitingstermijn voor Aanmelding Geïnteresseerden	7 oktober 2024 uiterlijk 13:00 uur
Bekendmaking selectie maximaal drie Geïnteresseerden	13 november 2024
Bezwaarperiode 7 dagen	20 november 2024

Gunningsfase (voorlopige planning)	Datum/Tijdstip
<i>Publicatie Gunningsdocument (aan Gegadigden)</i>	<i>21 november 2024</i>
Dialogronde 1:	-
<i>Sluitingstermijn voor indienen Dialogdocument</i>	<i>9 december 2024 uiterlijk 13:00 uur</i>
<i>Dialogronden (individueel)</i>	<i>16 december 2024</i>
<i>Publicatie Nota van Inlichtingen Dialogronde 1</i>	<i>13 januari 2025</i>
Dialogronde 2:	-
<i>Sluitingstermijn voor indienen Dialogdocument</i>	<i>17 februari 2025 uiterlijk 13:00 uur</i>
<i>Dialogronden (individueel)</i>	<i>24 februari 2025</i>
<i>Publicatie Nota van Inlichtingen Dialogronde 2</i>	<i>10 maart 2025</i>
<i>Sluitingstermijn voor indienen Inschrijving</i>	<i>31 maart 2025 uiterlijk 13:00 uur</i>
<i>Bekendmaking voornemen tot Gunning</i>	<i>Eind april 2025</i>
<i>Bezwaarperiode 20 dagen</i>	<i>Mei 2025</i>
<i>Bekendmaking definitieve Gunning</i>	<i>Juni 2025</i>

1.4. Definitief Gunningsdocument

Met de publicatie van het Gunningsdocument aan de drie geselecteerde Gegadigden wordt de inhoud hiervan, waaronder de planning voor de Gunningsfase, nader gespecificeerd en definitief gemaakt. Op (ondergeschikte) onderdelen kan het Gunningsdocument door de Aanbestedende dienst gewijzigd worden ten opzichte van de conceptversie, die bij dit Selectiedocument is gevoegd als bijlage 4.

1.5. Motivering Aanbestedingsprocedure – type Opdracht

De Aanbestedende dienst wenst het bouwrijp maken en het ontwerp en de realisatie van de openbare ruimte onderdeel uit te laten maken van de Opgave, om zo een goede kwalitatieve samenhang te creëren binnen de Locatie tussen de openbare ruimte en de woningen. Het bouwrijp maken, het ontwerp en de realisatie van de openbare ruimte betreffen een overheidsopdracht voor werken, zoals bedoeld in artikel 1.1 van de Aanbestedingswet 2012. Dit betekent dat de Opgave aanbestedingsplichtig is en er gekozen moet worden voor één van de in de Aanbestedingswet 2012 voorgeschreven procedures.

De aanbestedingsplichtige overheidsopdracht heeft een geraamde opdrachtwaarde boven de Europese drempel van werken van € 5.538.000,00. De Opgave wordt dan ook Europees aanbesteed volgens de Europese aanbestedingsregels, die vertaald zijn in de Aanbestedingswet 2012.

Gelet op de aard en omvang van de aanbestedingsplichtige overheidsopdracht binnen de Opgave is door de Aanbestedende dienst gekozen voor een Europese Concurrentiegericht dialogprocedure. De Aanbestedende dienst hanteert hierbij de algemene beginselen van het aanbestedingsrecht, te weten gelijkheid, objectiviteit, transparantie, non-discriminatie en proportionaliteit.



UITGANGSPUNTEN LOCATIE

2. UITGANGSPUNTEN LOCATIE

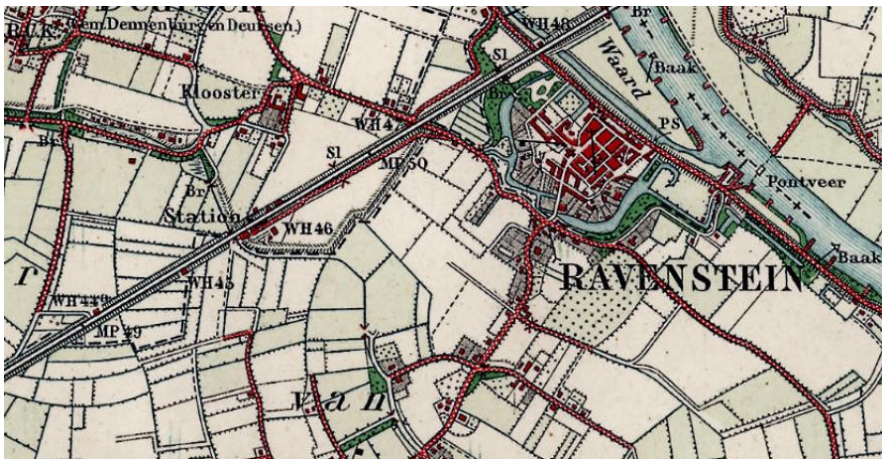
Dit hoofdstuk geeft een omschrijving van de beoogde ontwikkeling van het Stationskwartier Ravenstein als geheel. Vervolgens wordt ingezoomd op de Locatie en de hierbij behorende aandachts- en uitgangspunten.

2.1. Beschrijving gebiedsontwikkeling Stationskwartier Ravenstein en omgeving

De Osse doelstelling op het gebied van volkshuisvesting is meervoudig: enerzijds voorzien in de kwantitatieve woonbehoefte en anderzijds een aantrekkelijke woongemeente zijn met een diversiteit aan woonmilieus. De gebiedsontwikkeling Stationskwartier Ravenstein maakt onderdeel uit van het Osse aandeel in de Regionale Woondeal Noordoost-Brabant. Netto gaat het voor Oss in de Woondeal om circa 5.200 te realiseren woningen tot en met 2030. Uitgangspunt is het bieden van toekomstbestendige woonmilieus, betaalbare woningen en een gedifferentieerd woonprogramma wat inspeelt op de woonvraag van kleine huishoudens en van aanvulling is op de bestaande woningvoorraad in de gemeente Oss.

Vanuit de bijzondere historische karakteristieken van het vestingstadje Ravenstein, de mooie omgeving aan de uiterwaarden van de Maas en de ligging van het NS-station ziet de gemeente kansen om hier een interessant woongebied te ontwikkelen. Daarbij wordt ingespeeld op de regionale aantrekkingskracht van Ravenstein in het stedelijk netwerk Nijmegen – Oss – 's-Hertogenbosch – Eindhoven, mede door de aanwezigheid van een station, maar ook vanwege de ligging nabij de A50.

Naast de aantrekkelijke historische kern is ook het voorzieningenniveau met scholen, winkels, horeca en het in voorbereiding zijnde vergroot sociaal cultureel centrum Vidi Reo in Ravenstein, goed op orde. Zowel het nieuwe Vidi Reo als de nieuwe noodzakelijke kademuur worden geïnspireerd op het erfgoed.



Figuur 2 Historische kern van Ravenstein circa 1930



Figuur 3 Kaart Ravenstein

2.1.1. Huidige kern Ravenstein anno 2024

Om concreet aan de slag te gaan met de woningbouwontwikkeling in de nabijheid van de historische kern Ravenstein zijn er door de Aanbestedende dienst locatiestudies verricht. Op basis hiervan is ervoor gekozen om sportpark Den Ong, dat gedeeltelijk niet meer in gebruik is, in aansluiting op de bestaande woonwijk en grenzend aan het station tot ontwikkeling te brengen voor woningbouw. Rekening houdend met het principe van duurzaam ruimtegebruik is dit een logische stap. Daarnaast is er gekeken naar een centrale ligging van het station en in het kader van duurzame mobiliteit komt ook de overzijde van het spoor in beeld.

Het station als drager van deze totale ontwikkeling als logische keuze leidt tot vier kwadranten rond het station, die gezamenlijk het Stationskwartier Ravenstein vormen (zie de figuur hieronder). Stapsgewijs worden de kwadranten stuk voor stuk voorzien van woningbouw. Op korte termijn behelst dit deelgebied de sportvelden en de Locatie. Deze maken onderdeel uit van de nieuwe wijk Stationskwartier Ravenstein en bieden ruimte aan circa 330 woningen (zie figuur 4).



Figuur 4 Luchtfoto vier kwadranten Stationskwartier Ravenstein

2.1.2. Planvorming Stationskwartier Ravenstein

De Aanbestedende dienst heeft uitgebreid onderzoek gedaan naar de wateropgave, die op de Locatie groot is. Dit heeft te maken met de zware kleiondergrond, die een extra uitdaging vormt. Ook de trilling, veroorzaakt door het railverkeer, brengt een forse hinderzone met zich mee. Datzelfde geldt ook voor het spoorweglawaai. Verder dient bij de ontwikkeling van de Locatie rekening gehouden te worden met flora en fauna, maar ook met cultuurhistorie en landschap door de inpassing van historische zichtlijnen en karakteristieke elementen, zoals de historische dwarsdijk.

Vanwege de bodem en wateropgave zijn water en bodem leidend voor de ontwikkeling van de Locatie. Daarnaast moeten natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen zorgen voor toekomstbestendige woonmilieus. Daarbij streeft de Aanbestedende dienst het stimuleren van duurzaam reizen na.



Figuur 5 Concept stedenbouwkundige opzet Stationskwartier Ravenstein

In figuur 5 is een concept opzet van de woonvelden weergegeven opgesteld door de Aanbestedende dienst. Deze is gebruikt als onderlegger om te toetsen hoeveel woningen op de Locatie gerealiseerd kunnen worden. De concept stedenbouwkundige opzet is geen eis voor deze Aanbestedingsprocedure.

Gezond groen en biodiversiteit

Biodiversiteit is van groot belang voor het natuur- en ecosysteem op de Locatie. Het bevordert de veerkracht en stabiliteit van een gebied. Groen in de buurt heeft een grote waarde. Het biedt inspiratie, plezier van ontspanning, terwijl het ook helpt bij het beperken van wateroverlast, hittestress en fijnstof in de lucht en draagt bij aan de gezondheid van mens, dier en natuur.

De aanleg en het beheer van (openbaar) groen worden natuurlijk en ecologisch uitgevoerd om de biodiversiteit te verbeteren.

Voor het optimaliseren van het groen en biodiversiteit wordt er zoveel mogelijk aangesloten bij de

kenmerkende soorten die hier voorkomen en soorten uit het aangrenzende landschap. Er worden inheemse en gebiedseigen soorten toegepast. Deze soorten hebben ook de grootste groeikans en leveren de maximale bijdrage. Door specifiek rekening te houden met de eisen die soorten aan hun leefgebied stellen wordt bijgedragen aan een betere biodiversiteit en een beter woonklimaat.

2.1.3. Kenmerken van de verschillende landschapstypen

Het Stationskwartier Ravenstein wordt aan twee zijden van het spoor ontwikkeld. De zuidkant op de plek van het sportpark. Hier bestaat de landschappelijke inpassing vooral uit het handhaven van het bestaande raamwerk van het groen dat er nu ligt. Op de Locatie komen de woningen in het open landschap van de polder te liggen. Juist hier is de overgang ontstaan tussen het komgebied (west), de oeverwal (zuid en oost) en een rivierduin (noord).

Komgronden

Op de Locatie liggen komgronden die grenzen aan de rivierduin en de oeverwal. Deze gronden bestaan voornamelijk uit kleigronden en liggen relatief hoog. Komgronden zijn kleiig, nat en uitgestrekt. Op dit moment zijn de komgronden vooral in gebruik als agrarische grond.



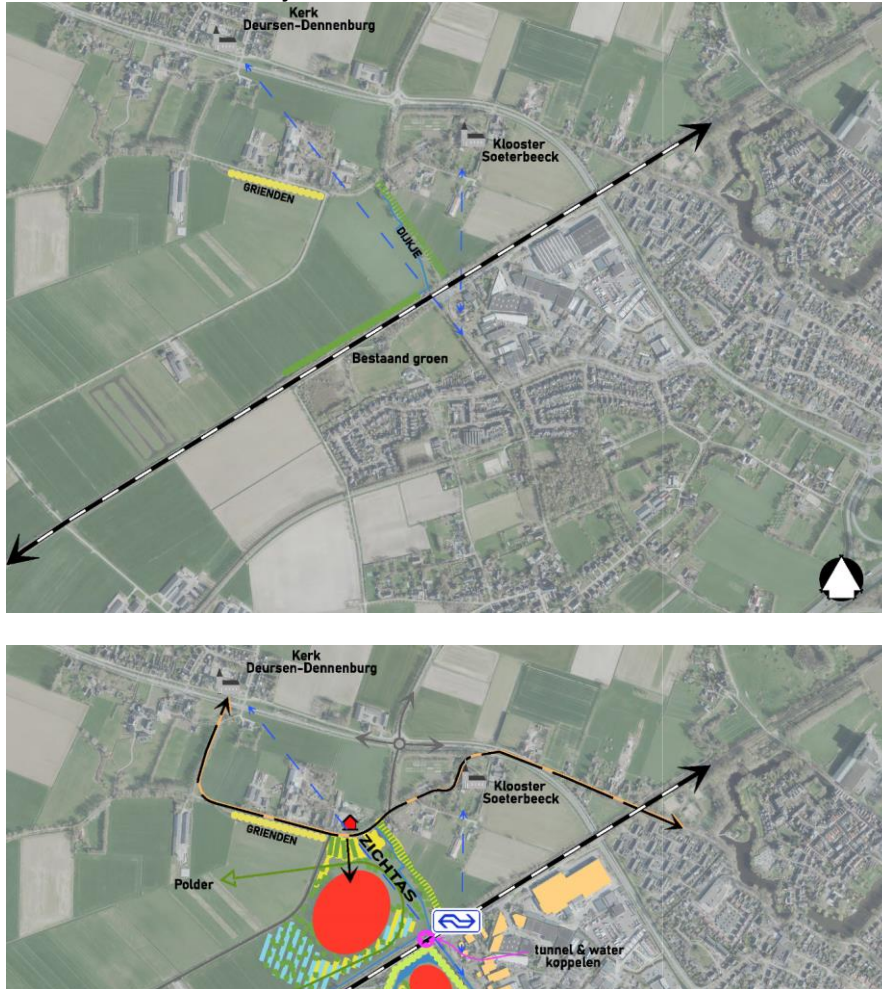
Figuur 6 Impressie komgronden

De op de Locatie te realiseren geconcentreerde en opgehoogde bebouwing komt op de komgronden. Het omliggende landschap blijft laag. Het doel is dat de komgronden zichtbaar blijven als het onderliggende landschap.

Het omliggende landschap heeft ook een belangrijke functie. Hier vindt de benodigde waterberging plaats, maar ook de landschappelijke inpassing, eventuele recreatieve uitloop en het bieden van leefgebied voor diersoorten die hier ruimte vragen. Naast de algemene uitgangspunten rondom biodiversiteit liggen er ook opgaven om vanuit de Natuurwet beschermde soorten te behouden of hier mitigatie en compensatie voor te maken. Dit heeft betrekking op de gronden in en rondom de Locatie. Op de Locatie moet ruimte geboden worden om de benodigde maatregelen te treffen die nodig zijn, nu en in de toekomst.

De ruimtelijke kaders voor de Locatie

Voor de Locatie vormen de ligging van de historische dwarsdijk, het inpassen van de landduin Deursen-Dennenburg, het zicht op de kerktorens van Berghem en Deursen-Dennenburg en de kloostertoren van Soetersbeek de ruimtelijke kaders.



Figuur 7 Ligging Locatie in de omgeving

Om hier een bijzonder woonmilieu te kunnen maken binnen de historische context is een analyse van het bestaande historisch stadje Ravenstein gemaakt door de Aanbestedende dienst. De ruimtelijke opzet van dit compacte stadje heeft een interessante opbouw van bebouwing en de openbare ruimte.

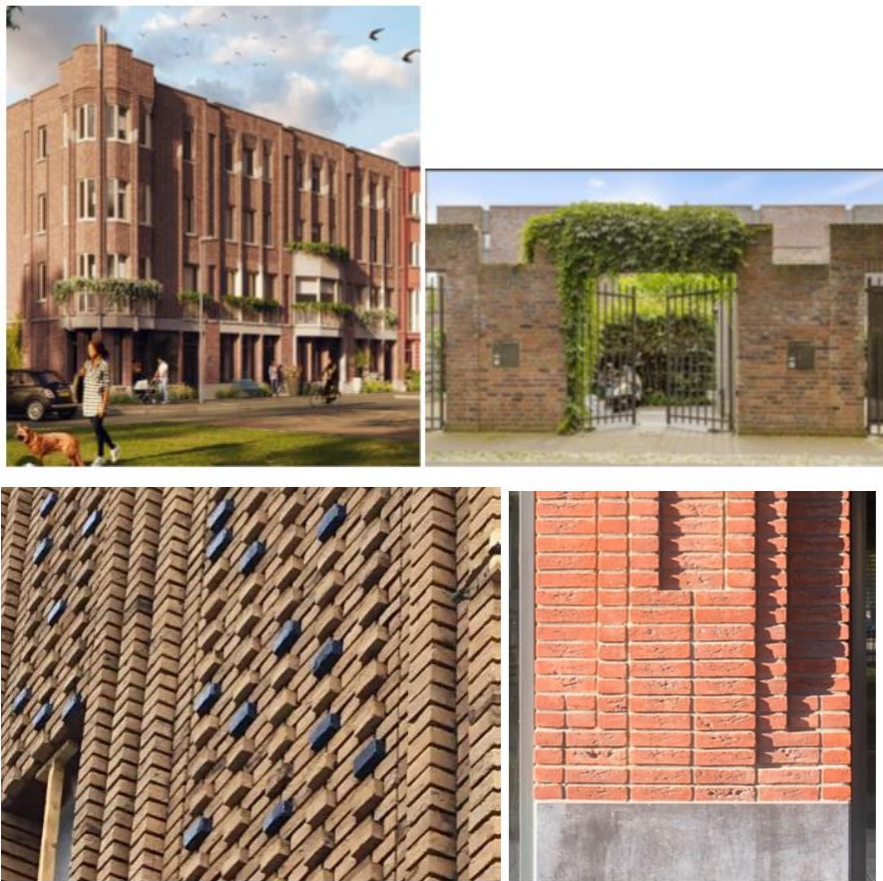


Figuur 8 Ruimtelijke opzet Ravenstein

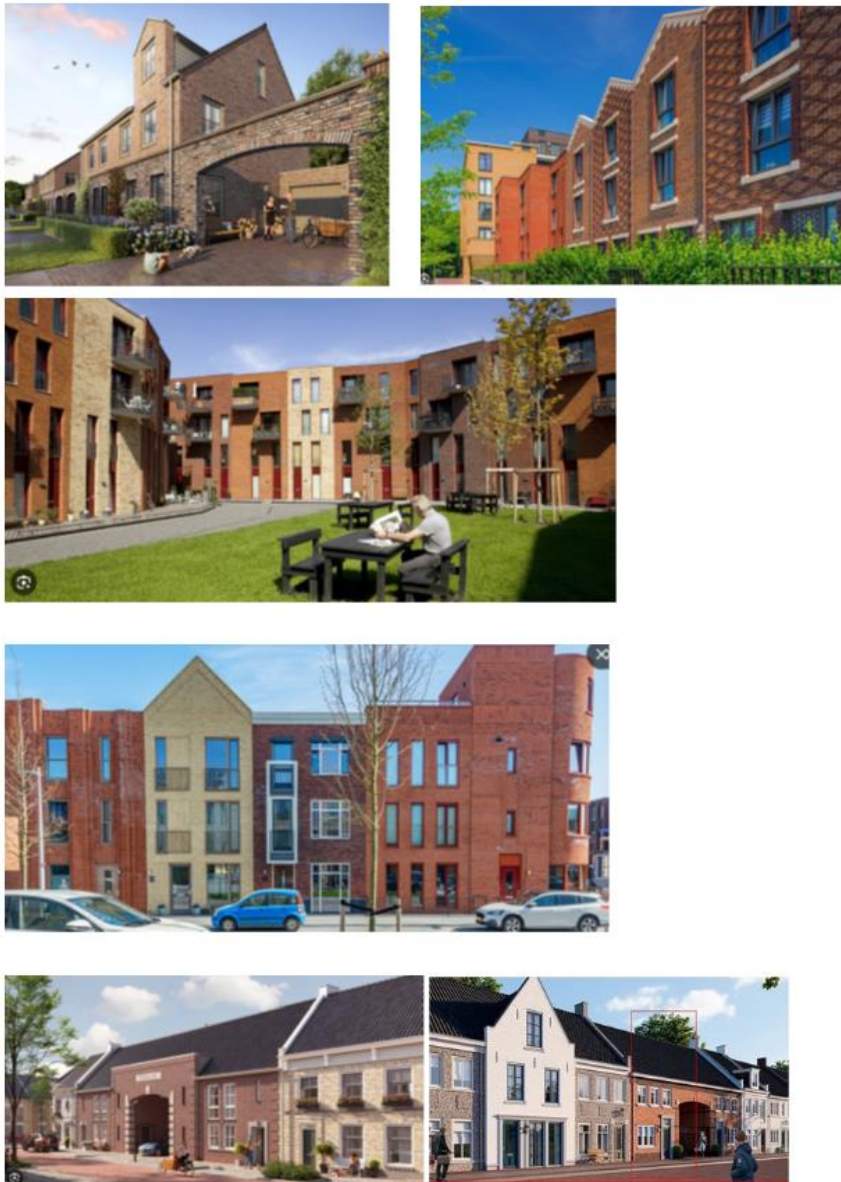
Deze opbouw geldt als inspiratie voor de nieuwbouw op de Locatie. Concreet betekent dit: compacte woningbouw, veelal zonder of met een kleine tuin, maar wel met een klein verhard en verhoogd stoepje. Een ruimtelijke opeenvolging van smalle en brede straten, pleintjes en “toevallige” overhoekjes, met een formeel en informeel karakter, soms stenig en afgewisseld met enkele plekken waar ruimte is voor grote solitaire bomen. Maar ook zichtlijnen op bijzondere gebouwen in het plangebied.

Er zijn voorkanten en achterkanten naar de openbare ruimte gesitueerd die middels tuinmuren en poortjes worden geschakeld tot één geheel. Een compact alzijdig bebouwingsensemble met het parkeren deels opgelost in de milieuzones richting de spoorlijn. Dit nieuwe “stadje” wordt omgeven door een robuuste groenblauwe structuur. Alle genoemde ontwerp-ingrediënten leiden tot een compact nieuw woongebied, met gestapelde bebouwing nabij het station.

2.1.4. Sfeerbeelden bebouwing



Figuur 9 Sfeerbeelden bebouwing



Figuur 10 Sfeerbeelden bebouwing (2)

2.1.5. Referentiebeelden parkeren

Onderstaand worden een aantal referentiebeelden voor het parkeren getoond. Parkeren vindt plaats op achterterreinen of in parkeerkoffers tussen kavels in. Op deze manier worden rijwegen vrij van parkeren, is er meer plaats voor bomen en andere beplanting, waardoor de straten een groenere uitstraling kunnen krijgen.



Figuur 11 Referentiebeelden parkeren

2.1.6. Woningbouwprogramma

In het Stationskwartier Ravenstein wordt voorzien in een gedifferentieerd woningaanbod, met de focus op betaalbaarheid, in lijn met het Osse woonbeleid. Dat wil voor de totale gebiedsontwikkeling zeggen:

- 30% betaalbare huur (waarvan 20% sociale huur en 10% middeldure huur) – ca. 100 woningen;
- 40% betaalbare koop (waarvan 10% goedkoop en 30% middeldure koop) - ca. 130 woningen;
- 30% dure koop (v.o.n. boven € 390.000,00*) – ca. 100 woningen.

*) prijspeil 1 januari 2024

In het deelgebied Sportvelden komen, dicht bij het station, de sociale en middeldure huurwoningen. Verder geeft de gemeente hier grond uit aan een CPO-vereniging en aan particulieren die zelf willen bouwen. Programmatisch levert dat in deelgebied Sportvelden naar verwachting de volgende verdeling op:

- 105 tot 110 huurwoningen (sociaal en middensegment)
- Ca. 25 CPO-woningen (uitgangspunt middeldure koop)
- Ca. 10 middeldure koopappartementen

Het noordelijk deel, de Locatie waar deze Aanbestedingsprocedure betrekking op heeft, gaat uit van 190 woningen met het volgende programma:

- 32 goedkope koopwoningen (v.o.n.-prijs max. € 250.000,00*);
- 74 middeldure koopwoningen (v.o.n.-prijs € 250.000,00 - € 390.000,00 *);
- 84 dure koopwoningen (v.o.n.-prijs boven € 390.000,00*).

*) prijspeil 1 januari 2024. De v.o.n.-prijzen worden 1x per jaar op 1 januari geïndexeerd met het gemiddelde van de 5-jarige CPI. Bijvoorbeeld als het 5 jaars gemiddelde CPI uitkomt op 2,4% dan worden de bedragen met dat percentage geïndexeerd op 1 januari.

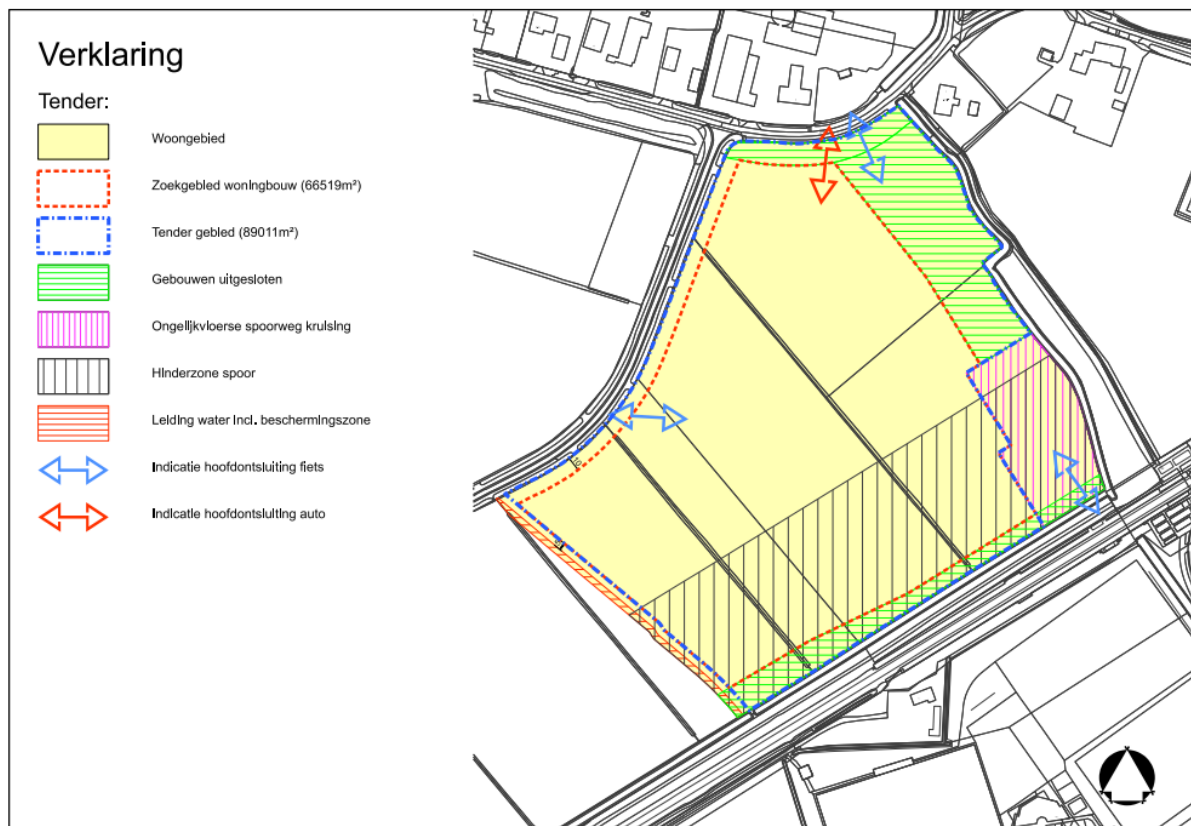
Bij de genoemde v.o.n.-prijzen wordt uitgegaan van de BENG-norm. Er zijn eventuele v.o.n.-opslagen mogelijk als er een hogere duurzaamheids-norm wordt gehanteerd:

- + € 10.000,00 bij ENG (Energie neutraal)
- + € 15.000,00 bij NoM (Nul op de Meter)

N.B.: een deel van de woningen op de Locatie te realiseren middeldure of dure koopwoningen kunnen ook uitgevoerd worden als huurwoning. Het kader hiervoor is:

- Van de (158) middeldure en dure koopwoningen kan maximaal 15% worden uitgevoerd als middeldure of dure huurwoning, als de marktomstandigheden daarvoor kansrijk zijn, of als mogelijke maatregel om de voortgang van het project te waarborgen.

2.1.7. Kaart Locatie



Figuur 12 Kaart Locatie

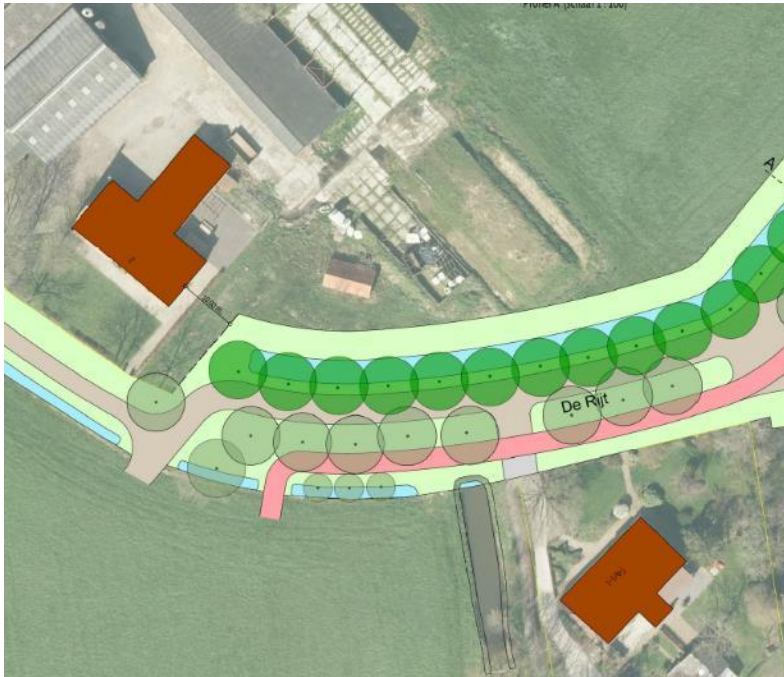
Bovenstaande kaart geeft de mogelijkheden en belemmeringen weer op de Locatie. De bestemmingsplan-kaart is leidend, deze kaart is ter informatie van de mogelijkheden op de Locatie.

- De Locatie is blauw omlijnd op bovenstaande kaart weergegeven.
- Het ruimtebeslag voor de ongelijkvloerse interwijkverbinding is paars gestreept weergegeven (deze valt buiten de scope van de Aanbestedingsprocedure).
- Binnen de Locatie is een rode lijn opgenomen, die het zoekgebied voor de woningbouw (inclusief parkeren) aanduidt.
- Het gebied rondom het zoekgebied woningbouw is met name bedoeld voor langzaamverkeersroutes en een robuuste groenblauwe inpassing.
- Er is slechts één formele entree voor het autoverkeer (rode pijl).
- Gestreefd wordt naar een compact bebouwingsmodel en ingezet wordt op een autoluw woongebied.

- Fietsen wordt gestimuleerd door een ongelijkvloerse interwijkverbinding met de nieuwbouw aan de zuidzijde en de overige bestaande bebouwing in het stadje.
- Het noordelijk en zuidelijk deel worden voor gemotoriseerd verkeer niet met elkaar verbonden.

2.1.8. Ontsluiting Locatie

De ontsluiting van de Locatie voor gemotoriseerd verkeer vindt plaats via De Rijt (zie onderstaande figuur). De Aanbestedende dienst legt deze zelf aan.



Figuur 13 Tekening ontsluiting Locatie

2.1.9. Verbinding noordelijk en zuidelijk gedeelte Stationskwartier Ravenstein

Een goede bereikbaarheid van het station is een ontwerp-opgave op zich. Deze wordt door de Aanbestedende dienst en een externe partij voorbereid. Uiteraard dient de planontwikkeling hier wel op aan te sluiten. De Aanbestedende dienst gaat een ongelijkvloerse interwijkverbinding voor voetgangers en fietsers maken tussen het noordelijk en zuidelijk gedeelte van het Stationskwartier Ravenstein. De Aanbestedende dienst is in gesprek met ProRail over de inpassing van een ongelijkvloerse verbinding tussen noord en zuid voor voetgangers en fietsers. De gemeente heeft subsidies (SPUK en WBI) aangevraagd voor de ontwikkeling van Stationskwartier Ravenstein. Hoe de uiteindelijke ongelijkvloerse verbinding eruit komt te zien is mede afhankelijk van de financiële haalbaarheid en de subsidies die de gemeente ontvangt. De gemeente geeft de voorkeur aan een tunnel, maar als dat financieel niet haalbaar blijkt, dan komt er een passerelle. Zoals in paragraaf 1.1. is beschreven stelt de gemeente eisen aan de planning voor de bouw van de woningen. De bouw van de 160^e woning dient uiterlijk in 2030 te zijn gestart en de bouw van de 190^e woning in 2034.

2.2. Eigendomssituatie en gebruiksrechten

De Locatie is gesitueerd in de gemeente Oss naast het Station Ravenstein. De Aanbestedende dienst is eigenaar van de Locatie, kadastraal bekend gemeente Oss, sectie D, nummers 302, 303, 775, 776 (ged.) en 777, met een totale oppervlakte van circa 92.672 vierkante meter. De DWG-versie van deze kaart is bijgevoegd als bijlage 3.

2.3. Bestemmingsplan

Het ontwerp bestemmingsplan van de Locatie met het kenmerk NL.IMRO.0828.BPstationskwtrrvn-ON01 heeft ter inzage gelegen en is te raadplegen via <https://omgevingswet.overheid.nl/home>. Er zijn zienswijzen ingediend en de gemeente gaat deze beantwoorden.

De Locatie betreft een gedeelte van het Stationskwartier Ravenstein, het gedeelte ten noorden van het spoor.

2.4. Omgeving

Ten zuidwesten van de waterleiding (grens van de Locatie) heeft de gemeente de intentie om een aantal particuliere zelfbouwkavels te laten realiseren. Zie hiervoor het blauw omliggende gebied in figuur 1.

SELECTIECRITERIA EN PUNTENTOEKENNING

3. SELECTIECRITERIA EN PUNTENTOEKENNING

Dit hoofdstuk beschrijft de Selectiecriteria op basis waarvan de Aanmeldingen van de Geïnteresseerden worden beoordeeld.

3.1. Beschrijving Selectiecriteria

Om in deze Aanbestedingsprocedure terug te selecteren naar de drie meest geschikte Geïnteresseerden werkt de Aanbestedende dienst met de onderstaande Selectiecriteria en maximale punten.

Deel	Selectie criterium	Toetsing en beoordeling	Punten
1	Referenties	Eis en wens	40
2	Integraliteit referenties	Alleen wens	10
3	Toelichting referentieprojecten	Alleen wens	50
Totaal			100

Onderstaande paragrafen bevatten een omschrijving van de Selectiecriteria, onderverdeeld in eisen en wensen.

De eisen die aan een Selectie criterium gesteld worden, zijn knock-out-criteria. Aanmeldingen die niet voldoen aan deze inhoudelijke eisen of Aanmeldingen waaraan voorwaarden dan wel voorbehouden zijn gekoppeld, worden door de Aanbestedende dienst niet verder beoordeeld. De betreffende Geïnteresseerde wordt dan uitgesloten van de Aanbestedingsprocedure.

De inhoudelijke beoordeling van de Selectiecriteria vindt plaats aan de hand van wensen. Voor de wensen die aan een betreffend Selectie criterium gesteld worden, kunnen punten verdiend worden door een Geïnteresseerde.

De totaalscore van een Aanmelding wordt berekend door de behaalde punten per Selectie criterium bij elkaar op te tellen. De maximale score is 100 punten.

3.2. Selectie criterium referenties

Op basis van dit Selectie criterium vormt de Aanbestedende dienst zich een beeld van de geschiktheid van een Geïnteresseerde voor de Opgave. In dat kader is het van belang dat een Geïnteresseerde ervaring heeft met en in staat is om een integrale gebiedsontwikkelingsopgave met woningbouw en openbare ruimte te ontwikkelen en te (laten) realiseren.

- Let op: in totaal worden maximaal vier referentieprojecten gevraagd. Een Gegadigde mag ook minder referentieprojecten aandragen als met één referentieproject voldaan wordt aan meerdere referentie-eisen.

3.2.1. Eisen – referenties

De referentieprojecten moeten voldoen aan de volgende eisen:

- Aangeleverde referenties zijn volledig opgeleverd en voltooid na 1 september 2019.
- Aangeleverde referenties zijn daadwerkelijk uitgevoerd door de Geïnteresseerde of, indien van toepassing, door één van de deelnemers van het samenwerkingsverband (de Combinatie).
- Per referentie-eis wordt maximaal één referentieproject aangeleverd.
- Voor referentie-eis 3 moet de Geïnteresseerde een door de opdrachtgever van het betreffende referentieproject ondertekende tevredenheidsverklaring overleggen.
- Voor elke referentie-eis dient een afzonderlijk referentieformulier (bijlage 2) te worden ingevuld en ingediend (*N.B.: hetzelfde referentieproject kan dus meerdere malen terugkomen op verschillende referentieformulieren*).

De Geïnteresseerde toont zijn geschiktheid aan door het indienen van een referentieproject/referentieprojecten, waaruit de ervaring van de Geïnteresseerde op het gebied van ondergenoemde referentie-eisen blijkt:

1. Referentie-eis 1 – risicodragende gebiedsontwikkeling

De Geïnteresseerde levert één referentie aan van een project dat hij voor eigen rekening en risico heeft gerealiseerd. De Geïnteresseerde was volledig verantwoordelijk voor zowel het ontwerp als de realisatie van het vastgoed en de openbare ruimte. Bij het ontwerp en de realisatie is rekening gehouden met de specifieke bodemsamenstelling en waterhuishouding.

2. Referentie-eis 2 – realiseren woningbouw

De Geïnteresseerde levert één referentie aan van een project dat hij heeft ontwikkeld met meer dan 80 (tachtig) woningen ontwikkeld op een locatie. De Geïnteresseerde was volledig verantwoordelijk voor zowel het ontwerp, de realisatie, als de verkoop van de woningen.

3. Referentie-eis 3 – aanleg openbare ruimte

De Geïnteresseerde levert één referentie aan van een project dat hij heeft uitgevoerd met betrekking tot aanleg van de openbare ruimte in een woongebied in opdracht van een gemeente. Waarbij het ontwerp heeft bijgedragen aan minder wateroverlast, minder hittestress en meer biodiversiteit.

4. Referentie-eis 4 – duurzame woningbouw

De Geïnteresseerde levert één referentie aan van een woningbouwproject waarbij duurzaamheid een belangrijke rol speelde. De Geïnteresseerde was volledig verantwoordelijk voor zowel het ontwerp, de realisatie, als de verkoop van de woningen.

3.2.2. Wensen – referenties

De Aanbestedende dienst heeft een aantal wensen met betrekking tot de ervaring van de Geïnteresseerde. Deze hebben meerwaarde voor de beoogde ontwikkeling en het goed uitvoeren daarvan, namelijk:

1. Referentie-wens 1 – risicodragende gebiedsontwikkeling

Wanneer aangeleverde referenties invulling geven aan onderstaande zaken, dan heeft dit meerwaarde:

- De referentie betreft:
 - o een ontwikkeling van een uitleglocatie.
 - o een ontwikkeling in de nabijheid van een mobiliteits-/ov-knooppunt;
 - o een ontwerp waarbij water en bodem leidend zijn geweest;
 - o een ontwikkeling waarbij maatregelen zijn genomen o.b.v. de bodemsamenstelling, bij voorkeur in kleigrond;
 - o een ontwikkeling waarbij maatregelen zijn genomen voor flora en fauna.

2. Referentie-wens 2 – realiseren woningbouw

Wanneer de aangeleverde referentie invulling geeft aan onderstaande zaken, dan heeft dit meerwaarde:

- een mix van woningtypes, waaronder een goede inpassing van goedkope koopwoningen;
- een goede overgang van privé naar openbaar;
- maatregelen voor geluid en trillingen bijvoorbeeld vanwege railverkeer.

3. Referentie-wens 3 – aanleg openbare ruimte

Wanneer de aangeleverde referentie invulling geeft aan onderstaande zaken, dan heeft dit meerwaarde:

- de openbare ruimte in het referentieproject nodigt uit tot verblijven (voor zowel bewoners als passanten);
- de openbare ruimte is groen en natuurlijk ingericht, inclusief een groen- en/of waterstructuur en is gericht op beleving van groen, water en natuur door gebruikers;
- in het ontwerp en met de realisatie van de openbare ruimte is rekening gehouden met de gevolgen van klimaatverandering, zoals hittestress en wateroverlast.
- het ontwerp heeft bijgedragen aan minder wateroverlast, minder hittestress en meer biodiversiteit. Belangrijk is dat de openbare ruimte meerwaarde creëerde voor het gerealiseerde project.

4. Referentie-wens 4 – duurzame woningbouw

Wanneer de aangeleverde referentie bij het ontwerpen en ontwikkelen invulling geeft aan klimaatadaptatie, biodiversiteit, mobiliteit, energie en circulariteit dan heeft dit meerwaarde. Als er maatregelen zowel op gebiedsniveau als perceelniveau worden genomen heeft dit meerwaarde.

3.2.3. Beoordeling en puntentoekenning – referenties

De beoordelingscommissie beoordeelt de ingediende referenties voor het Selectie criterium referenties met één rapportcijfer per referentie. Een referentieproject wordt beter beoordeeld naarmate die aan meer van de benoemde wensen invulling geeft en/of het referentieproject een beter invulling geeft aan de benoemde wensen. De puntenwaardering is als volgt:

Omschrijving:	Ref. 1	Ref. 2	Ref. 3	Ref. 4	
Voldoet niet Voldoet aan de referentie maar heeft een standaard verhaal, geen onderscheidend vermogen aanwezig.	0	0	0	0	
Voldoet matig Geeft marginaal meerwaarde als extra aan de referentie, biedt enigszins meerwaarde weinig onderscheidend vermogen aanwezig.	2.5	2.5	2.5	2.5	
Voldoet voldoende Geeft meerwaarde als extra aan de referentie, biedt meerwaarde, duidelijk onderscheidend vermogen aanwezig, helder verhaal.	5	5	5	5	
Voldoet goed Voldoet ruimschoots aan de referentie, biedt zeer veel meerwaarde, zeer duidelijk onderscheidend vermogen aanwezig, helder verhaal.	7.5	7.5	7.5	7.5	
Voldoet boven verwachting Voldoet boven verwachting, verrassend, begrijpt de eis uitstekend.	10	10	10	10	
Totaal score	10	10	10	10	40

Het maximaal aantal te behalen punten voor het Selectie criterium referenties komt conform de bovenstaande tabel op 40 punten. Voor het bepalen van de score voor het Selectie criterium referenties worden de behaalde punten bij elkaar opgeteld.

3.2.4. Wensen – integraliteit referenties

Het Selectie criterium integraliteit referenties kent geen eisen, enkel een wens waar punten op worden gescoord.

De Aanbestedende dienst heeft de sterke wens dat de Geïnteresseerde ervaring heeft met het integraal uitvoeren van de ontwikkeling van de Locatie. Idealiter heeft de Geïnteresseerde dan ook een referentieproject gelijk aan de Opgave uitgevoerd en daarmee alle referentie-eisen uitgevoerd in één referentieproject.

3.2.5. Beoordeling en punttoekenning – integraliteit referenties

De beoordelingscommissie beoordeelt de integraliteit van de referentie(s). De Geïnteresseerde krijgt meer punten als hij met één referentieproject aan meerdere zo niet alle referentie-eisen voldoet. Het maximum aantal te behalen punten is 10. De puntenwaardering voor integraliteit is als volgt:

Omschrijving:	Punten
Voldoet aan alle referentie-eisen met één referentieproject	10
Voldoet aan de referentie-eisen met twee referentieprojecten	5
Voldoet aan de referentie-eisen met drie referentieprojecten	1
Voldoet aan de referentie-eisen met vier referentieprojecten	0

3.3. Selectie criterium toelichting referentieprojecten

Om een beter begrip te krijgen van het gedachtengoed en de aanpak van de Geïnteresseerden bij projecten, die vergelijkbaar zijn met de ontwikkeling van de Locatie wil de gemeente onder verwijzing naar één of meerdere van de ingediende referentieprojecten een toelichting ontvangen van de Geïnteresseerden. In deze toelichting dient een antwoord gegeven te worden op de vragen die geformuleerd zijn in paragraaf 3.3.1. Het betreft hier uitdrukkelijk geen visie op de Opgave, maar een toelichting op de aanpak van de Geïnteresseerde (inzet expertise, vaardigheid en capaciteit) in vergelijkbare en door hem reeds uitgevoerde projecten, die als referentieproject opgevoerd zijn.

3.3.1. Eisen – toelichting referentieprojecten

De toelichting moet een antwoord geven op de volgende vragen:

- a. Hoe heeft de Geïnteresseerde zijn expertise en ervaring ingezet bij het realiseren en uitvoeren van de woningbouwopgave(n) / gebiedsontwikkeling(en)?
- b. Hoe is de Geïnteresseerde omgegaan met wisselende marktomstandigheden gedurende de woningbouwopgave(n) / gebiedsontwikkeling(en)? Welke middelen heeft de Geïnteresseerde ingezet om de woningen, ondanks de wisselende marktomstandigheden, toch af te kunnen zetten?
- c. Hoe heeft de Geïnteresseerde bij het ontwerp en de realisatie van de woningen rekening gehouden met maatregelen voor geluid en trillingen? En hoe heeft de Geïnteresseerde bij het ontwerp en de realisatie rekening gehouden met de specifieke bodemsamenstelling en waterhuishouding op de locatie?
- d. Hoe is de samenhang tussen de woningen en de openbare ruimte ontwerptechnisch en functioneel vormgegeven door de Geïnteresseerde?
- e. Wat was de rol- en taakverdeling tussen de Geïnteresseerde en de gemeente bij het ontwerpen en aanleggen van de openbare ruimte en wat maakte deze samenwerking al dan niet succesvol? Welke maatregelen heeft de Geïnteresseerde genomen om tot een goede overdracht van de openbare ruimte te komen?
- f. Wat was de rol- en taakverdeling tussen de Geïnteresseerde en de gemeente bij de woningbouwopgave(n) en wat maakte deze samenwerking al dan niet succesvol? Welke maatregelen heeft de Geïnteresseerde genomen om in hoog tempo woningen te kunnen ontwikkelen en bouwen?
- g. Wat waren de drie grootste risico's bij de ontwikkeling van de woningbouwopgave(n) / gebiedsontwikkeling(en)? Welke beheersmaatregelen heeft de Geïnteresseerde getroffen om met deze risico's te dealen?

3.3.2. Beoordeling en punttoekenning – toelichting referentieprojecten

De beoordelingscommissie beoordeelt de ingediende toelichting voor het Selectie criterium toelichting referentieprojecten met één rapportcijfer. Een toelichting wordt beter beoordeeld wanneer deze aan meer van de benoemde wensen invulling geeft en wanneer de toelichting een beter invulling geeft aan de benoemde wensen. Daarnaast wordt een toelichting beter beoordeeld als deze:

- op basis van uit de referentie(s) voortvloeiende concrete ervaringen en uitgangspunten een overtuigend en realistisch ambitieniveau schetst, vergelijkbaar aan de Opgave;
- op basis van de referentie(s) een open en eerlijk verhaal vertelt;
- op basis van de referentie(s) dilemma's, kansen en uitdagingen identificeert en gebruik maakt van creativiteit en oplossingsgerichtheid.

Bij de beoordeling worden alleen hele, even rapportcijfers gebruikt (2, 4, 6, 8 of 10). Deze cijfers hebben de volgende betekenis:

2	= niet overtuigend en geeft van slechte kwaliteit invulling aan de wensen
4	= onvoldoende compleet en geeft van onvoldoende kwaliteit invulling aan de wensen
6	= voldoende overtuigend en geeft van voldoende kwaliteit invulling aan de wensen
8	= zeer overtuigend en geeft van goede kwaliteit invulling aan de wensen
10	= overtreft alle verwachtingen, geeft uitmuntend invulling aan de wensen

De cijfers van de Gegadigden worden gedeeld door het maximaal te behalen cijfer, zijnde een 10, en vermenigvuldigd met het aantal te behalen punten voor het Selectie criterium toelichting referentieprojecten (maximaal 60).

De puntenwaardering is als volgt:

$$\text{Punten} = \frac{\text{Cijfer te beoordelen Geïnteresseerde}}{\text{Maximaal haalbare cijfer (10)}} \times 50 \text{ punten}$$

3.4. Uitsluitingsgronden

Geïnteresseerden die niet kunnen voldoen aan de uitsluitingsgronden, worden uitgesloten van verdere deelname aan deze Aanbestedingsprocedure. De verplichte uitsluitingsgronden volgens uit artikel 2.86 van de Aanbestedingswet 2012 zijn van toepassing op deze Aanbestedingsprocedure, te weten:

1. deelneming aan een criminele organisatie;
2. omkoping;
3. fraude;
4. witwassen van geld;
5. terroristische misdrijven;
6. kinderarbeid en andere vormen van mensenhandel.

Daarnaast zijn de volgende facultatieve uitsluitingsgronden op deze Aanbestedingsprocedure van toepassing volgens uit artikel 2.87 van de Aanbestedingswet 2012:

1. schendingen op het gebied van milieu, sociaal en arbeidsrecht;
2. slechte financiële situatie bijvoorbeeld faillissement of liquidatie;
3. ernstige fout in de beroepsuitoefening;
4. overtreding van de mededinging;
5. belangenconflict in de zin van artikel 1.10b van de Aanbestedingswet 2012;
6. vervalsing mededinging wegens betrokkenheid bij de voorbereiding (art. 2.51);
7. aanzienlijke tekortkomingen bij eerdere opdrachten;
8. valse verklaringen;
9. onrechtmatige beïnvloeding van de besluitvorming;
10. niet voldoen aan het betalen van belastingen en/of sociale verzekeringspremies (zonder onherroepelijke uitspraak).

AANMELDINGSVEREISTEN

4. AANMELDINGSVEREISTEN

In dit hoofdstuk zijn de aanmeldingsvereisten omschreven. Wanneer niet voldaan wordt aan één van onderstaande aanmeldingsvereisten, dan wordt de Geïnteresseerde direct uitgesloten van verdere deelname aan de Aanbestedingsprocedure.

4.1. Aanmeldingsdatum

Om deel te nemen aan de Selectiefase, dient de Geïnteresseerde zijn Aanmelding digitaal in door het uploaden van alle documenten via TenderNed. Aanmeldingen worden uiterlijk op de in de planning vermelde datum en tijdstip (zie paragraaf 1.3) ingediend.

4.2. Aanmeldingsvereisten

4.2.1. Stukken Aanmelding

De Aanmeldingen dienen te bestaan uit de volgende delen:

- Deel 1 Aanmelding
- Deel 2 Selectiecriteria referenties
- Deel 3 Selectiecriteria toelichting referentieprojecten

4.2.2. Vormvereisten gehele Aanmelding

Een Aanmelding voldoet aan de volgende eisen:

- indiening gebeurt uitsluitend digitaal en in de Nederlandse taal;
- de Aanmelding heeft als onderwerp 'Aanmelding Bendelaar - [afkorting naam Geïnteresseerde]';
- de 3 delen worden aangeleverd zoals beschreven in paragraaf 4.2.1 (let op het maximale aantal pagina's dat vermeld staat);
- alle stukken zijn voorzien van de (bedrijfs)naam van de Geïnteresseerde(n);
- de stukken worden aangeleverd als PDF in het formaat A4 of A3;
- de stukken mogen een voor- en/of achterblad hebben, aanvullend op het genoemde maximale aantal pagina's;
- de tekst wordt aangeleverd in: lettergrootte 10 en lettertype Arial of een vergelijkbaar en duidelijk leesbaar lettertype.

4.3. Deel 1 – Aanmelding

4.3.1. Vormvereisten – Aanmelding

Let op: Deel 1 beschrijft de algemene onderdelen van de Aanmelding. Dit deel is geen Selectiecriteria, maar een eis om deel te kunnen nemen aan de Selectiefase.

Bestandsnaam:

- 'Deel 1: Aanmelding Bendelaar [Naam Geïnteresseerde (indien mogelijk afgekort)]'

Deel 1 omvat de volgende stukken:

1. een ingevuld UEA waarop tevens de uitsluitingsgronden vermeld staan.

4.4. Deel 2 – Selectie criterium referenties

4.4.1. Vormvereisten – referenties

Bestandsnaam:

- 'Deel 2: Selectie criterium referenties Bendelaar – [Naam Geïnteresseerde (indien mogelijk afgekort)]'.

Deel 2 omvat de volgende stukken:

1. 4 volledig ingevulde referentieformulieren, conform het format van bijlage 2;
2. per referentieformulier een omschrijving van het ingediende referentieproject bestaande uit tekst én beeldmateriaal van maximaal 2 pagina's A4 of 1 pagina's A3 per referentie;
3. tevredenheidsverklaring van de opdrachtgever (gemeente) voor referentie-eis 3.

4.5. Deel 3 – Selectie criterium toelichting referentieprojecten

4.5.1. Vormvereisten – toelichting referentieprojecten

Bestandsnaam:

- 'Deel 3: Selectie criterium toelichting Bendelaar – [Naam Geïnteresseerde (indien mogelijk afgekort)]'.

De Geïnteresseerde dient een 'toelichting referentieprojecten' in. De toelichting voldoet aan de volgende vormvereisten:

1. Eén document van maximaal 5 A4 pagina's tekst, exclusief eventueel voor- en achterblad en/of maximaal 4 A4 of 2 A3 pagina's aan beeldmateriaal;
2. Een duidelijk onderscheid tussen de subonderdelen van het Selectie criterium toelichting referentieprojecten, te weten a t/m g, waarin antwoord wordt gegeven op alle vragen behorende bij het subonderdeel.

PROCEDURE EN BEOORDELINGSPROCES

5. PROCEDURE EN BEOORDELINGSPROCES

5.1. Fases

Voor de volledigheid zijn hieronder kort de twee fases omschreven waaruit deze Aanbestedingsprocedure bestaat.

5.1.1. Fase 1 Selectiefase

In deze fase, de Selectiefase, worden Geïnteresseerden openbaar uitgenodigd tot het doen van een Aanmelding. Uiteindelijk worden de drie best scorende Aanmeldingen uitgenodigd voor de Gunningsfase.

5.1.2. Fase 2 Gunningsfase met dialoog

Na het doorlopen van de Selectiefase vindt de Gunningsfase plaats. De drie geselecteerde Gegadigden worden hiertoe uitgenodigd en ontvangen het definitieve Gunningsdocument. In deze fase worden de maximaal drie geselecteerde Gegadigden uitgenodigd om een Inschrijving uit te werken voor de Locatie. In deze fase selecteert de beoordelingscommissie de Winnaar van de Aanbestedingsprocedure. Met de Winnaar wordt een Overeenkomst gesloten.

5.2. Nota van Inlichtingen

Inhoudelijke vragen naar aanleiding van dit Selectiedocument kunnen via TenderNed worden ingediend tot het moment zoals vermeld in de planning (paragraaf 1.3). Te laat ingediende vragen worden in principe niet beantwoord. Dit is enkel anders indien de Aanbestedende dienst van mening is dat de vraag dermate essentieel is, dat beantwoording hiervan noodzakelijk is voor alle Geïnteresseerden.

De vragen worden volgens de planning (paragraaf 1.3) door de Aanbestedende dienst in geanonimiseerde vorm aan alle Geïnteresseerden beantwoord via TenderNed. De Nota van Inlichtingen vormt een integraal en bindend onderdeel van dit Selectiedocument. Eventuele wijzigingen en aanvullingen op dit Selectiedocument, die voortkomen uit de Nota van Inlichtingen, worden door de Geïnteresseerden onvoorwaardelijk geaccepteerd, evenals het gegeven dat deze wijzigingen en aanvullingen prevaleren boven de bepalingen in dit Selectiedocument.

5.3. Beoordelingsproces en besluitvorming

5.3.1. Beoordelingscommissie

De beoordeling wordt uitgevoerd door een beoordelingscommissie. De beoordelingscommissie wordt voorgezeten door de onafhankelijke procesbegeleiders van Gloudemans, die zelf niet deelnemen aan de beoordeling.

De beoordelingscommissie bestaat uit:

- een projectleider;
- een stedenbouwer;
- een planeconoom;
- een lid van de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit;
- een gebiedsregisseur;
- een adviseur duurzaamheid;
- een lid van de dorpsraad.

5.3.2. Beoordelingsproces

De beoordeling vindt plaats volgens onderstaande stappen:

1. Opening Aanmelding

Geïnteresseerden ontvangen na het indienen van een Aanmelding een bevestiging via TenderNed. De digitale kluis in TenderNed wordt pas geopend na het verstrijken van de deadline voor het Aanmelden. Het openen van deze kluis gebeurt door (een) onafhankelijk(e) persoon/personen, die geen beoordelende rol heeft/hebben in de beoordelingscommissie.

2. Controle op vormvereisten, compleetheid en procedurele voorwaarden

Alleen tijdig ingediende en volledige Aanmeldingen worden inhoudelijk beoordeeld. Aanmeldingen worden eerst getoetst op vormvereisten (zie paragraaf 4.2.2, 4.3.1, 4.4.1 en 4.5.1), compleetheid (zie paragraaf 4.2) en procedurele voorwaarden (zie hoofdstuk 6). De controle wordt uitgevoerd door (een) onafhankelijk(e) persoon/personen, die geen zitting heeft/hebben/geen beoordelende rol heeft/hebben in de beoordelingscommissie.

3. Toetsing eisen Selectiecriteria

De Aanmeldingen die voldoen aan de voorwaarden uit Stap 2 worden getoetst aan de gestelde eisen uit paragraaf 3.2.1, 3.3.1 en 3.4. Aanmeldingen die niet voldoen aan de eisen of waaraan voorwaarden respectievelijk voorbehouden zijn verbonden door de Geïnteresseerde, worden door de Aanbestedende dienst direct terzijde geschoven en niet verder beoordeeld.

4. Inhoudelijke beoordeling wensen Selectiecriteria

Aanmeldingen die overblijven na de toetsing in Stap 3 worden beoordeeld door de beoordelingscommissie. De beoordeling gebeurt op basis van de gestelde wensen in de Selectiecriteria (paragraaf 3.2.2., 3.2.4 en 3.3.2), conform de beoordelingssystematiek (paragrafen 3.2.3, 3.2.5 en 3.3.2). Daarna worden de Aanmeldingen op basis van de totaalscore gerangschikt. De drie Geïnteresseerden met de best scorende Aanmeldingen worden uitgenodigd voor de Gunningsfase.

5. Gelijke score

Indien na afronding van Stap 4 de eindscore van meerdere Geïnteresseerden gelijk is én dit van directe invloed is op het selecteren van de drie Gegadigden voor de Gunningsfase, dan wordt de Geïnteresseerde met de hoogste beoordeling op het selectie criterium toelichting op de referentieprojecten geselecteerd. Indien dan nog steeds de eindscore van meerdere Geïnteresseerden gelijk is én dit van directe invloed is op het selecteren van de drie Gegadigden voor de Gunningsfase, dan vindt er loting plaats onder de Geïnteresseerden met de gelijke eindscore.

5.3.3. Besluitvorming selectie en bezwaartermijn

De selectie en communicatie over de uitslag vindt plaats volgens de volgende stappen.

1. Besluitvorming omtrent de selectie

De onafhankelijke procesbegeleiders stellen op basis van de beoordeling een beoordelingsrapport op, dat ter besluitvorming wordt voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders. Op grond van het beoordelingsrapport besluit het college van burgemeester en wethouders welke Geïnteresseerden worden uitgenodigd voor deelname aan de Gunningsfase.

2. Voorlopig selectiebesluit

De communicatie van de uitslag vindt als volgt plaats:

- alle Geïnteresseerden worden gelijktijdig geïnformeerd over het selectiebesluit;
- de geselecteerde Geïnteresseerden ontvangen een gemotiveerde beoordeling;
- de afgewezen Geïnteresseerden ontvangen een gemotiveerde afwijzing;

De individuele beoordelingen zijn vertrouwelijk en worden niet gedeeld met de Geïnteresseerden.

3. Bezwaartermijn

Na bekendmaking van de uitslag van de selectie, hebben de afgewezen Geïnteresseerden 7 kalenderdagen na verzending van het selectiebesluit de tijd om bezwaar in te dienen tegen dit besluit, middels het aanhangig maken van een kort geding bij de rechtbank.

4. Definitief selectiebesluit

Wanneer de termijn van 7 kalenderdagen is verlopen en er geen dagvaarding is ontvangen, wordt het voorlopig selectiebesluit definitief en ontvangen de maximaal drie geselecteerde Geïnteresseerden een uitnodiging voor de Gunningsfase.

PROCEDURELE VOORWAARDEN

6. PROCEDURELE VOORWAARDEN

6.1. Deelnamevergoeding

In deze fase van de Aanbestedingsprocedure wordt van de Geïnteresseerden een beperkte inzet gevraagd. In deze fase wordt dan ook geen financiële vergoeding verstrekt aan de Geïnteresseerden.

In fase 2, de Gunningsfase wordt een deelnamevergoeding van € 25.000,00 (exclusief btw) betaald aan Gegadigden die een geldige Inschrijving hebben verzorgd, maar niet de Winnaar van de Aanbestedingsprocedure zijn.

6.2. Deelnamevoorwaarden Selectiefase

1. De Aanmelding wordt ingediend in de Nederlandse taal, met uitzondering van eventuele bewijsmiddelen in verband met de aanmeldingsvereisten. Van bewijsmiddelen die in een andere taal zijn gesteld wordt een vertaling in het Nederlands bijgevoegd.
2. De Aanbestedende dienst heeft het recht om Geïnteresseerden om verduidelijking en/of aanvulling van (kleine/ondergeschikte) ontbrekende/onvolledige/onduidelijke gegevens te vragen en om de door de Geïnteresseerden verstrekte informatie bij derden te controleren.
3. Indien door de Geïnteresseerde verstrekte informatie en/of gegevens geheel of gedeeltelijk onvolledig of onjuist zijn, hieraan voorwaarden of voorbehouden gesteld worden of wordt gehandeld in strijd met de voorwaarden, dan wordt de betreffende Geïnteresseerde door de Aanbestedende dienst direct uitgesloten van verdere deelname aan de Aanbestedingsprocedure.
4. Het is de Aanbestedende dienst toegestaan, maar niet verplicht, om kleine gebreken/onjuistheden of onvolledigheden in de Aanmelding binnen een termijn van 1 week door de Geïnteresseerde te laten herstellen.
5. Als een Geïnteresseerde niet kan aantonen dat hij voldoet aan de in dit Selectiedocument gestelde eisen, door binnen 1 week na eventuele navraag van de Aanbestedende dienst de gevraagde stukken alsnog aan te leveren, dan merkt de Aanbestedende dienst deze Aanmelding aan als niet-geldig en is de Geïnteresseerde daarmee uitgesloten van verdere deelname aan de Aanbestedende dienst.
6. Met het doen van een Aanmelding en het indienen van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument verklaart een Geïnteresseerde dat er op hem geen uitsluitingsgronden van toepassing zijn. De uitsluitingsgronden zijn opgenomen in het Aanmeldingsformulier, dat door een rechtsgeldig vertegenwoordigingsbevoegde ondertekenaar van de Geïnteresseerde getekend moet worden.
7. De aangeleverde referenties behoren door de Geïnteresseerde of één van de deelnemers van zijn Combinatie of een derde/onderaannemer daadwerkelijk te zijn uitgevoerd.
8. De Aanbestedende dienst heeft het recht om manipulatieve Aanmeldingen ongeldig te verklaren en uit te sluiten. Van een manipulatieve Aanmelding is sprake als deze de beoordelingssystematiek zodanig verstoort, dat het geldig verklaren van manipulatieve Aanmeldingen als gevolg heeft dat de beoogde doelstelling van de Aanbestedingsprocedure niet meer kan worden bereikt.
9. De Geïnteresseerde conformeert zich er bij Aanmelding aan om op eigen initiatief melding te maken, als haar onderneming of haar werknemers – of een aan Geïnteresseerde verwante onderneming en/of haar werknemers - op enige voor deze procedure relevante wijze betrokken is bij de Aanbestedende dienst. Ontoelaatbare betrokkenheid van een Geïnteresseerde, een gelieerde onderneming en/of werknemers in het kader van vervalsing van mededinging, belangenverstrengeling, dan wel niet-nakoming van deze meldingsplicht, kan leiden tot directe uitsluiting van verdere deelname aan deze procedure. De Aanbestedende dienst heeft hierin een zelfstandige afwegingsbevoegdheid.
10. De Aanmelding mag niet tot stand gekomen zijn onder invloed van een overeenkomst, besluit of gedraging in strijd met het Nederlandse of Europese mededingingsrecht.

6.3. Vervallen Aanmelding na Selectie

Indien een Aanmelding na bekendmaking van het selectiebesluit om wat voor reden dan ook vervalt en/of de Gegadigden of één van hen zich na het selectiebesluit terugtrekt/terugtrekken, dan nemen de overige Aanmeldingen de rangorde in, conform de beoordeling zoals die door de beoordelingscommissie is vastgesteld. De nummer 2 wordt dan de nummer 1 en zo verder. De Aanbestedende dienst kan de eerstvolgende Geïnteresseerde in de ranking hiermee aanmerken als Gegadigde en uitnodigen voor de Gunningsfase.

6.4. Onduidelijkheden en/of tegenstrijdigheden

Dit Selectiedocument en de bijbehorende bijlagen zijn met grote zorgvuldigheid opgesteld. Desondanks kunnen er onduidelijkheden of onvolkomenheden in deze stukken voorkomen. De Aanbestedende dienst verwacht hierin een proactieve houding van de Geïnteresseerden. Als Geïnteresseerden onduidelijkheden of onvolkomenheden in het Selectiedocument of de bijbehorende bijlagen ontdekken, dan wordt hen gevraagd dit zo spoedig mogelijk aan Aanbestedende dienst te melden.

De Geïnteresseerde wordt geacht bij het doen van een Aanmelding, onverkort en onvoorwaardelijk met de inhoud van dit Selectiedocument en bijbehorende bijlagen in te stemmen. Hij kan dan geen bezwaar meer maken tegen eventuele onduidelijkheden of onvolkomenheden in de documenten. Daarom verwerft hij met zijn Aanmelding het recht om daarna alsnog te handelen tegen (de gevolgen van) eventuele onduidelijkheden of onvolkomenheden in het Selectiedocument. De Aanbestedende dienst is dan op geen enkele wijze aansprakelijk voor de gevolgen van de eventuele onduidelijkheden of onvolkomenheden; deze komen volledig voor rekening en risico van de Geïnteresseerde.

6.5. Staken Aanbestedingsprocedure

De Aanbestedende dienst behoudt zich te allen tijde het recht voor om de Aanbestedingsprocedure op te schorten, te staken en/of niet tot Gunning over te gaan. De Aanbestedende dienst is op geen enkele wijze gehouden tot vergoeding van door de Gegadigden gemaakte kosten of gederfde inkomsten, anders dan de in paragraaf 6.1 omschreven deelnamevergoeding. Net zo min is de Aanbestedende dienst in dat geval gehouden tot het aangaan van een overeenkomst dan wel het voortzetten van de onderhandelingen hierover.

6.6. Bezwaartermijn

Als een Geïnteresseerde zich niet in het selectiebesluit kan vinden, dan kan deze Geïnteresseerde binnen zeven (7) kalenderdagen na verzending van het selectiebesluit, een kort geding aanspannen bij de bevoegde rechter van de rechtbank Oost-Brabant en dient deze Geïnteresseerde de Aanbestedende dienst hiervan gelijktijdig schriftelijk op de hoogte te hebben gebracht.

Indien conform het bovenstaande tijdig door betekening van een dagvaarding een kort geding aanhangig is gemaakt, zal de Aanbestedende dienst geen gevolg geven aan het selectiebesluit totdat het vonnis is gewezen in het kort geding.

Indien een Geïnteresseerde geen bezwaar maakt binnen voornoemde termijn van zeven (7) kalenderdagen, dan verliest hij daarmee het recht om nog in rechte op te komen tegen het selectiebesluit.

6.7. Samenwerkingsverbanden en beroep op derden

In het geval van Aanmelding als Combinatie of met derden (c.q. onderaanneming) gelden de volgende bepalingen:

1. Indien aangemeld wordt als Combinatie moeten de desbetreffende Geïnteresseerden dit aangeven op het UEA bij hun Aanmelding.
2. Binnen de Combinatie dient één contactpersoon te zijn aangewezen die namens de Combinatie optreedt als penvoerder. Deze penvoerder dient over volledige beslissingsbevoegdheid te beschikken en gemachtigd te zijn om namens de Combinatie op te treden.
3. Wijzigen van Combinaties na Aanmelding is in beginsel niet toegestaan. Indien er sprake is van bijzondere omstandigheden, zoals faillissement van één van de Combinanten, kan de Gegadigde schriftelijk een gemotiveerd verzoek tot wijziging van de Combinatie bij de Aanbestedende dienst indienen. De Aanbestedende dienst beoordeelt of er in zijn/haar ogen sprake is van bijzondere omstandigheden, die een wijziging van de Combinatie rechtvaardigen. Hierbij neemt de Aanbestedende dienst in het bijzonder het beginsel van gelijke behandeling en de waarborging van eerlijke concurrentie van alle Geïnteresseerden/Gegadigden in ogenschouw.
4. Een Geïnteresseerde kan zich, om te voldoen aan de gestelde eisen, ook beroepen op de financiële en economische draagkracht en/of technische bekwaamheid van andere natuurlijke of rechtspersonen (derden c.q. onderaannemers).
5. Indien een Geïnteresseerde zich om te voldoen aan (een deel van) de eisen beroept op de inzet van andere natuurlijke of rechtspersonen (derden) moet de Geïnteresseerde dit aangeven in het UEA bij hun Aanmelding.
6. Natuurlijke personen, rechtspersonen en vennootschappen mogen zich in beginsel slechts eenmaal - al dan niet in Combinatie of als onderaannemer met andere natuurlijke personen, rechtspersonen en vennootschappen - als Geïnteresseerde aanmelden. Voor toepassing van deze bepaling worden alle rechtspersonen en vennootschappen beschouwd die:
 - a. aan elkaar zijn gelieerd op een wijze als bedoeld in artikel 2: 24a Burgerlijk Wetboek;
 - b. met elkaar zijn verbonden in een groep als bedoeld in artikel 2: 24b Burgerlijk Wetboek, of;
 - c. aan elkaar zijn gelieerd in aan sub a of sub b vergelijkbare rechtsvormen naar buitenlands recht.



BIJLAGEN

7. BIJLAGEN

- 1.** Concept Overeenkomst
- 2.** Referentieformulier
- 3.** Kaart Locatie
- 4.** Concept gunningsdocument

Bijlage 1 Concept Overeenkomst

Separaat bijgevoegd.

Bijlage 2a Referentieformulier 1

Naam Geïnteresseerde	
Referentie-eis 1:	Risicodragende gebiedsontwikkeling
Projectnaam en plaats:	
Datum oplevering project (project dient na 1 september 2019 te zijn opgeleverd):	
Omschrijving programma project (m²'s en functies):	
Voldoet het project aan de referentie-eis: een project dat hij voor eigen rekening en risico heeft gerealiseerd. De Geïnteresseerde was volledig verantwoordelijk voor zowel het ontwerp als de realisatie van het vastgoed en de openbare ruimte. Bij het ontwerp en de realisatie is rekening gehouden met de specifieke bodemsamenstelling en waterhuishouding.	Ja/ nee
Omschrijving project waaruit blijkt dat het project voldoet aan de referentie-eis:	
Beschrijving van de rol van de Geïnteresseerde en beschrijving van de onderdelen van het project die de geïnteresseerde heeft uitgevoerd:	
Naam opdrachtgever:	
Contactgegevens opdrachtgever:	

De tekst mag aangevuld worden met afbeeldingen, foto's, impressies, et cetera.

Bijlage 2b Referentieformulier 2

Naam Geïnteresseerde	
Referentie-eis 2:	Realiseren woningbouw, omgang geluid en trillingen
Projectnaam en plaats:	
Datum oplevering project (project dient na 1 september 2019 te zijn opgeleverd):	
Omschrijving programma project (m²'s en functies):	
Voldoet het project aan de referentie-eis: een project dat hij heeft ontwikkeld met meer dan 80 (tachtig) woningen ontwikkeld op een locatie. De Geïnteresseerde was volledig verantwoordelijk voor zowel het ontwerp, de realisatie, als de verkoop van de woningen.	Ja/ nee
Omschrijving project waaruit blijkt dat het project voldoet aan de referentie-eis:	
Beschrijving van de rol van de Geïnteresseerde en beschrijving van de onderdelen van het project die de geïnteresseerde heeft uitgevoerd:	
Naam opdrachtgever:	
Contactgegevens opdrachtgever:	

De tekst mag aangevuld worden met afbeeldingen, foto's, impressies, et cetera.

Bijlage 2c Referentieformulier 3

Naam Geïnteresseerde	
Referentie-eis 3:	Aanleg openbare ruimte
Projectnaam en plaats:	
Datum oplevering project (project dient na 1 september 2019 te zijn opgeleverd):	
Omschrijving programma project (m²'s en functies):	
Voldoet het project aan de referentie-eis: een project dat hij heeft uitgevoerd met betrekking tot aanleg van de openbare ruimte in een woongebied in opdracht van een gemeente. Waarbij het ontwerp heeft bijgedragen aan minder wateroverlast, minder hittestress en meer biodiversiteit.	Ja/ nee
Omschrijving project waaruit blijkt dat het project voldoet aan de referentie-eis:	
Beschrijving van de rol van de Geïnteresseerde en beschrijving van de onderdelen van het project die de geïnteresseerde heeft uitgevoerd:	
Naam opdrachtgever:	
Contactgegevens opdrachtgever:	

De tekst mag aangevuld worden met afbeeldingen, foto's, impressies, et cetera.

Bijlage 2d Referentieformulier 4

Naam Geïnteresseerde	
Referentie-eis 4:	Duurzaamheid
Projectnaam en plaats:	
Datum oplevering project (project dient na 1 september 2019 te zijn opgeleverd):	
Omschrijving programma project (m²'s en functies):	
Omschrijving project waaruit blijkt dat het project voldoet aan de referentie-eis: een woningbouwproject waarbij duurzaamheid een belangrijke rol speelde. De Geïnteresseerde was volledig verantwoordelijk voor zowel het ontwerp, de realisatie, als de verkoop van de woningen.	
Beschrijving van de rol van de Geïnteresseerde en beschrijving van de onderdelen van het project die de geïnteresseerde heeft uitgevoerd:	
Naam opdrachtgever:	
Contactgegevens opdrachtgever:	

De tekst mag aangevuld worden met afbeeldingen, foto's, impressies, et cetera.

Bijlage 3 Kaart Locatie

Separaat bijgevoegd.

Bijlage 4 Concept Gunningsdocument

Separaat bijgevoegd.