

Selectieleidraad



Partnerselectie “Sport en Beweegcampus Emmen”

Datum :
Auteur : E. Kuipers/T. Pals
Versie : Marktconsultatie (V4)

INHOUDSOPGAVE

Deel: I	ALGEMEEN	3
I.1	Projectbeschrijving	3
I.2	De grondeigenaar en verkoper	3
I.2.1	Begeleider van de selectieprocedure	4
I.3	Voorwerp van de selectieprocedure	4
I.4	Rol van de gemeente	4
I.5	Projectontwikkeling voor rekening en risico van de ontwikkelaar	4
I.6	Het plangebied	5
I.7	De Sport en Beweegcampus Emmen	6
I.7.1	Beschrijving / achtergronden	6
I.7.2	Programma Sport en Beweegcampus Emmen	6
I.7.3	Huidig omgevingsplan	8
I.7.4	Rol en positie van inschrijver	9
I.7.5	Rol en positie gemeente Emmen	9
I.7.6	Stedenbouwkundige randvoorwaarden / nadere eisen	10
I.7.7	Programmatische mogelijkheden en planologisch kader	10
I.8	Rechtsverhouding en overeenkomst	10
I.8.1	Rechtsverhouding	10
I.8.2	Sanctiebeleid niet-naleving inschrijvingsvoorwaarden	10
Deel: II	SELECTIEPROCEDURE	11
II.1	Type gekozen procedure	11
II.2	Procedurevoorwaarden	11
II.3	Planning	11
II.4	Communicatie en uitwisselen documenten	11
II.4.1	Verzoek om inlichtingen	11
II.4.2	Vertrouwelijke vragen	11
II.4.3	Locatiebezoek	12
II.5	Volledigheid en geldigheid	12
II.6	Taal	12
Deel: III	DEELNEMEN AAN DE SELECTIEPROCEDURE	13
III.1	Deelnamevoorwaarden	13
III.2	Uitsluitingsgronden	13
III.3	Geschiktheidseisen	14
III.4	Inschrijven op deze selectieprocedure	14
III.5	Indienen van een visiedocument	14
III.6	Resumé: in te dienen stukken	14
III.6.1	Indienen bij inschrijving	14
III.6.2	In te dienen na een verzoek daartoe	15
Deel: IV	BEOORDELING VAN DE INSCHRIJVING	16
IV.1	Beoordeling	16
IV.2	Beoordelingsprocedure	16
IV.2.1	Criterium 1: Haalbaarheid van de ontwikkeling	16
IV.2.2	Criterium 2: Condities waaronder levering stadion aan FC Emmen plaatsvindt	17
IV.2.3	Criterium 3: Timing ontwikkeling stadion FC Emmen en maatschappelijk vastgoed	17
IV.2.4	Criterium 4: Visie op proces uitwerking, projectorganisatie, planning en fasering	18
IV.2.5	Criterium 5: Financiën	19
IV.3	Beoordeling inschrijvingen	19
IV.4	Gunning	20
IV.4.1	Mededeling gunningsbeslissing	20
IV.4.2	Bezwaar tegen de gunningsbeslissing	20
LIJST VAN BIJLAGEN EN MODELLEN		21

DEEL: I ALGEMEEN

I.1 Projectbeschrijving

Het gebied rondom businesspark Meerdijk is al jarenlang een belangrijk centrum voor sport en beweging. Verschillende sportverenigingen, FC Emmen en het zwembad Aquarena zijn hier al gevestigd. Toch zijn er nog volop kansen om verder te ontwikkelen. Zo is de sporthal in Angelslo aan vervanging toe en bestaat er al geruime tijd de wens voor een nieuwe topsporthal. Daarnaast heeft Carmelcollege Emmen behoefte aan een nieuw onderkomen en zoekt FC Emmen naar een vervanging voor het huidige, verouderde stadion. Ook wil de gemeente ruimte bieden voor commerciële ontwikkelingen ter versterking van het programma.

De grond in businesspark Meerdijk is eigendom van de gemeente Emmen (hierna: ‘de gemeente’). De gemeente ziet goede kansen voor de ontwikkeling van de Sport- en Beweegcampus. Dit is mede gebaseerd op een haalbaarheidsonderzoek dat recent is uitgevoerd. In het onderzoek is gekeken naar de mogelijkheid om een nieuwe topsporthal, nieuwbouw voor Carmelcollege Emmen, een nieuw stadion voor FC Emmen en ruimte voor commerciële activiteiten samen te brengen op één centrale locatie. De beoogde campus moet een belangrijk knooppunt worden voor sport, onderwijs en commerciële ontwikkelingen in de regio.

De gemeente ziet voor zichzelf geen rol als ontwikkelaar, noch als participant of als opdrachtgever in de ontwikkeling van de beschreven ambities. Om uitvoering te geven aan de ambities, wil de gemeente de samenwerking aangaan met een projectontwikkelaar. Deze ontwikkelaar wordt verantwoordelijk voor een haalbaarheidsonderzoek en de samen met de gemeente te doorlopen planuitwerking. Als zowel de ontwikkelaar als de gemeente de plannen haalbaar achten, wordt de grond exclusief aangeboden aan de ontwikkelaar. De ontwikkelaar is vanaf dat moment verantwoordelijk voor de realisatie van de Sport- en Beweegcampus en de exploitatie van het gebouwde. Hiermee wil de gemeente, zonder zelf als ontwikkelaar op te treden, een belangrijke, meerjarige gefaseerde gebiedsontwikkeling realiseren die de regio zal versterken op het gebied van sport, beweging en gezondheid.

De gebiedsontwikkeling moet onder meer leiden tot een nieuwe (top)sporthal, onderwijshuisvesting, een nieuw stadion voor FC Emmen en ruimte voor commerciële ontwikkelingen. Met het samenbrengen van meerdere kansen en ontwikkelingen ontstaan synergievoordelen, zowel op inhoud als op bouwkosten en exploitatie. Het programma heeft de potentie om te leiden tot (boven) regionale uitstraling (zie verder paragraaf 3.1). Dit project biedt niet alleen de kans om een innovatieve sportcampus met tevens commercieel vastgoed te ontwikkelen, maar ook om bij te dragen aan de verbetering van de leefomgeving en de economische groei in de gemeente Emmen en omgeving.

Aan de hand van een selectieprocedure wil de gemeente een projectontwikkelaar contracteren. Met deze selectieleidraad beoogt de gemeente een transparant en gestructureerd proces te bieden voor geïnteresseerde partijen. De leidraad geeft een gedetailleerd overzicht van de eisen en criteria waaraan de inschrijvingen moeten voldoen en de gunningscriteria, evenals de voorwaarden voor de samenwerking tussen de gemeente en de geselecteerde projectontwikkelaar.

I.2 De grondeigenaar en verkoper

De publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Emmen.

Bezoekadres:

Raadhuisplein 1
7811 AP Emmen

Postadres:

Postbus 30001
7800 RA Emmen

De gemeente Emmen telt ruim 107.000 inwoners en is daarmee de grootste gemeente van Drenthe en na Groningen en Leeuwarden de derde gemeente van het Noorden. Emmen is ook qua oppervlakte een grote gemeente, met veel variatie in landschapstypen en onderling verschillende woonkernen: grote en kleine tot zeer kleine. Met al haar voorzieningen is Emmen de spil van de regio Zuidoost-Drenthe en zuidelijk Groningen, een gebied met meer dan een kwart miljoen inwoners. Voor meer informatie verwijzen wij u graag naar de website: www.emmen.nl.

¹ met uitzondering van de te realiseren (top)sporthal als gemeentelijke faciliteit die in opdracht van de gemeente wordt gerealiseerd.

I.2.1 Begeleider van de selectieprocedure

SEC groep
Koldingweg 7/b
9723 HL Groningen
www.secgroep.nl

Contactpersoon:

Tom Pals

Email: emmen@secgroep.nl

SEC groep treedt op als adviseur, (mede-)opsteller van de stukken, begeleider en als contactpersoon voor deze selectieprocedure namens de gemeente.

I.3 Voorwerp van de selectieprocedure

Het voorwerp van de procedure betreft een samenwerkingsovereenkomst, waarbij de winnende inschrijver (hierna: 'de ontwikkelaar') – bij positieve besluitvorming en na verdere uitwerking – een risicodragende rol speelt in de ontwikkeling van de Sport- en Beweegcampus Emmen. Deze samenwerkingsovereenkomst stelt de gemeente in staat om de grond exclusief aan te bieden aan de ontwikkelaar, zodra hij tot een haalbare business case komt die voldoet aan de door de gemeente gestelde voorwaarden. Daarvoor wordt een termijn gesteld van maximaal 2 jaar, of zoveel eerder als mogelijk is. Doel van de procedure is het vroegtijdig betrekken van een geïnteresseerde marktpartij om tezamen met de gemeente en overige stakeholders de verdere planuitwerking ter hand te kunnen nemen.

Deze uitvraag richt zich op de voorbereidingsfase waarin de haalbaarheid van de campus wordt onderzocht. Beide partijen kunnen op basis van de uitwerking beslissen of realisatie wenselijk en haalbaar is. De inschrijver verbindt zich niet direct aan de realisatie, maar aan de voorbereiding, inclusief de bijbehorende kosten. Bij een positieve uitkomst van de voorbereidingsfase, waaruit blijkt dat nog steeds sprake is van een kansrijke en haalbare ontwikkeling, krijgt de ontwikkelaar exclusief de optie om een overeenkomst te sluiten voor aankoop van de grond, met afspraken over de gefaseerde realisatie van de campus en de bijdrage aan het stadion.

Dit betekent dat middels inschrijving in deze procedure, inschrijver zich niet verplicht tot realisatie van de Sport en Beweegcampus, maar in eerste instantie uitsluitend tot verdere voorbereiding en uitwerking daarvan, waarbij inschrijver bereid is de hiertoe benodigde voorbereidingskosten en inzet voor eigen rekening te nemen. Dit om tot een zodanige mate van uitwerking te komen dat nadere besluitvorming over het vervolg mogelijk is aan de hand van de verkregen inzichten. Hiertoe geldt een maximale termijn voor de planuitwerking van 2 jaar na het sluiten van de samenwerkingsovereenkomst.

I.4 Rol van de gemeente

Behoudens de publieke taken van de gemeente, heeft de gemeente in beginsel geen rol in de ontwikkeling en exploitatie van de sport en beweegcampus, zij het met uitzondering van de onder gemeentelijke regie te ontwikkelen (top)sporthal en de wettelijke plicht in relatie tot onderwijshuisvesting. De gemeente behoudt zich echter wel het recht voor om, in geval na verdere planuitwerking (nog) geen sprake is van een positieve uitkomst, aan de hand van de resultaten die zijn verkregen uit het proces van verdere uitwerking, te bezien op welke wijze zij – binnen de kaders van het staatssteun- en aanbestedingsrecht dan wel overige van toepassing zijnde wet- en regelgeving – de realisatie van het programma verder kan stimuleren c.q. de haalbaarheid verder kan ondersteunen. Indien op dat moment nodig, kan de gemeente nader onderzoeken welke instrumenten haar hiertoe ter beschikking staan. Het eventueel toekomstig inzetten van aanvullend instrumentarium om het project te kunnen realiseren, maakt nadrukkelijk deel uit van de reikwijdte van de voorliggende uitvraag.

I.5 Projectontwikkeling voor rekening en risico van de ontwikkelaar

De inzet en kosten voor de voorbereiding en uitwerking van de businesscase en verdere planuitwerking zijn geheel voor rekening en risico van de ontwikkelaar. De voorbereidingskosten die de gemeente redelijkerwijs maakt komen voor rekening van de gemeente. Op basis van de samenwerkingsovereenkomst gaat de ontwikkelaar dan ook een risicodragende participatie aan in de ontwikkeling van de Sport en Beweegcampus Emmen, in eerste instantie voor de verdere uitwerking, en na positieve besluitvorming omtrent het vervolg, voor de daadwerkelijke realisatie van de Sport en beweegcampus.

De volledige ontwikkeling, exploitatie, aankoop van gronden en eventuele nadere verkoop van gronden c.q. verhuur dan wel belegging van opstallen vinden vervolgens volledig voor eigen rekening en risico van de ontwikkelaar plaats. De baten die voortvloeien uit de ontwikkeling, komen ten goede aan de

ontwikkelaar. Met het daaruit te verkrijgen commercieel rendement dient de ontwikkelaar een bijdrage te leveren aan de onrendabele top voor het nieuwe stadion voor voetbalclub FC Emmen op de wijze als beschreven in dit document met bijlagen.

I.6 Het plangebied

Het plangebied hiervoor is globaal aangeduid op de overzichtskaart in **Bijlage 3** en betreft door de gemeente, onder de in dit document genoemde condities, aan te bieden bouwgrond / kavels. Het betreft een voorlopig plangebied, waarvan de definitieve uitwerking afhankelijk is van het programma dat in een later stadium wordt uitgewerkt. De financiële voorwaarden worden onder meer bepaald aan de hand van het gemeentelijk grondprijsbeleid en een onafhankelijk te taxeren marktconforme grondwaarde. Het in voornoemde bijlage opgenomen projectgebied is geen vast gegeven en kan, aan de hand van de verdere planuitwerking die samen met de te selecteren marktpartij wordt opgepakt, in overleg wijzigen, evenals de overige in dit document opgenomen criteria en randvoorwaarden.

Het projectgebied voor de Sport en Beweegcampus Emmen is tweeledig en wordt in de eerste plaats gevormd door de in gemeentelijk bezit zijnde bouwgrond / kavels op businesspark Meerdijk. Daarnaast wordt verwacht dat uitbreiding van het plangebied noodzakelijk zal zijn om de haalbaarheid van de realisatie van de Sport en Beweegcampus te vergroten. Hiertoe kan optioneel, na realisatie van een nieuw stadion voor FC Emmen, de bestaande locatie van het stadion in het project worden betrokken. De gemeente zal in dat geval – na realisatie van het nieuwe stadion - kunnen zorgdragen voor sloop van de huidige opstallen en levering als bouwgrond, al zijn ook andere constructies denkbaar en bespreekbaar.

Het is mogelijk dat uit de verdere uitwerking blijkt dat voor de ontwikkeling enkele bestaande panden / grondposities dienen te worden verworven. De gemeente is bereid deze posities te verwerven, de opstallen te slopen en de betreffende gronden aan te bieden als bouwgrond, al zijn in overleg ook andere scenario's mogelijk. Een definitief besluit hierover wordt in samenspraak met de te selecteren marktpartij voorbereid en uitgewerkt. Daarnaast kan, aan de hand van verdere uitwerking, indien daartoe aanleiding bestaat, verdere uitbreiding van het plangebied wellicht aan de orde zijn, bijvoorbeeld door herschikking van bestaande functies. Het plangebied voor de ontwikkeling is onderstaand globaal- indicatief aangegeven.

- De omvang van de bouwgrond / kavels in gemeentelijk eigendom die de gemeente inbrengt in de ontwikkeling bedraagt circa 8,2 ha.
- De mogelijke uitbreiding van het projectgebied met de locatie van het huidige stadion bedraagt circa 3,5 ha.
- De totale omvang van het uitgebreide projectgebied bedraagt hiermee circa 11,5 ha
- De omvang van de huidige parkeerterreinen bedraagt circa 3 ha
- Hiermee bedraagt de totale omvang van het uitgebreide projectgebied inclusief de huidige infrastructuur en parkeerterreinen circa 14,5 ha.
- Uit de verdere uitwerking kan blijken dat herschikking van infrastructuur / parkeren noodzakelijk is. De gemeente is bereid hierin mede te investeren. In welke mate moet duidelijk worden aan de hand van de verdere planuitwerking. De gemeentelijke parkeernormen zijn van toepassing, zij het dat dubbelgebruik van parkeervoorzieningen aan de orde kan zijn.



I.7 De Sport en Beweegcampus Emmen

I.7.1 Beschrijving / achtergronden

De Sport- en Beweegcampus Emmen brengt een aantal unieke elementen rondom sport en beweging samen op businesspark Meerdijk. Nog meer dan nu al het geval is. Hiermee bestaan kansen voor een sterke concentratie van bestaande én nieuwe functies rondom sport en beweging met (boven)regionale aantrekkingskracht. Al sinds jaar en dag vormt het gebied op en rond businesspark Meerdijk de thuisbasis voor tal van functies rondom sport en beweging. Naast de vele verenigingen, een sporthal, het stadion van FC Emmen en het nieuwe Aquarena-zwembad bestaan momenteel meerdere kansen en redenen om dit klimaat van (top)sport en beweging een verdere impuls te geven en de komende jaren verder te verstevigen en (boven)regionale uitstraling te creëren.

Zo is de gemeente voornemens om de sporthal Angelslo te vervangen en speelt al geruime tijd de wens voor een nieuwe (top)sporthal, is Carmelcollege Emmen, conform de wettelijke verantwoordelijkheid van de gemeente voornemens tot nieuwbouw te komen en heeft FC Emmen al geruime tijd de wens om tot een nieuw stadion te komen. In de combinatie met de mogelijke toevoeging van commerciële functies ontstaan hierdoor kansen voor een combinatie van functies met (boven)regionale aantrekkingskracht en gemeente-overstijgende dynamiek. Een situatie waarbij op dit moment in de tijd een aantal elementen op natuurlijke wijze samenkomen die kansen bieden voor een integrale totaalaanpak waarvan het resultaat veel meer kan zijn dan de afzonderlijke som der delen.

Het voorgaande heeft geleid tot een haalbaarheidsstudie voor de Sport- en Beweegcampus Emmen. Hieruit blijkt dat de haalbaarheid van het programma als geheel in belangrijke mate samenhangt met de toevoeging van commercieel rendement. Met andere woorden, een verruiming van de huidige planologische mogelijkheden op businesspark Meerdijk en directe omgeving is noodzakelijk om de Sport- en Beweegcampus haalbaar te maken, hetgeen aansluit bij concrete initiatieven uit de markt die zich recent bij de gemeente hebben gemeld.

Inmiddels heeft de gemeenteraad het besluit genomen om, met gebruik van een uitzonderingsbepaling in het gemeentelijk detailhandelsbeleid, in te stemmen met functieverbreiding voor het projectgebied van de Sport- en Beweegcampus op businesspark Meerdijk. Dit in de vorm van – naast de huidige bestemming – mogelijk maken van:

- grootschalige vestigingen in de branches doe-het-zelf, tuinartikelen en fietsenzaken
- een supermarkt- met name als gevolg van herbestemming / saldering van bestaande oppervlakte
- verblijfsaccommodatie voor gebruikers van de campus
- en verbreding van de mogelijkheden voor horeca op businesspark Meerdijk en directe omgeving.

De exacte invulling c.q. omvang van de voorgestelde functieverbreiding op het businesspark Meerdijk moet, in samenspraak met de te selecteren marktpartij, verder worden uitgewerkt en (juridisch) worden onderbouwd. Onder meer ten behoeve van de in het kader van de functieverruiming voor te bereiden planologische procedure.

I.7.2 Programma Sport en Beweegcampus Emmen

Voor de inhoudelijke achtergronden van het programma van de Sport en Beweegcampus wordt verwezen naar de bijlagen in de vorm van het raadsbesluit van de gemeente Emmen d.d. 26 september 2024 met bijbehorende documenten (**Bijlage 4**).

Het programma van de Sport en Beweegcampus Emmen is onderhevig aan wijzigingen die kunnen voortvloeien uit de verdere uitwerking en bevat een aantal meer vastomlijnde elementen, en biedt daarnaast ruimte voor de ontwikkelaar om commercieel rendement te ontwikkelen, waarbij de ontwikkelaar wordt gevraagd vanuit dat rendement bij te dragen in de onrendabele top voor het nieuwe stadion van FC Emmen. Onderstaand wordt nader ingegaan op de huidige inzichten inzake het programma van de Sport en Beweegcampus Emmen.

Nieuwe (top)sporthal

Het gemeentebestuur van Emmen heeft de intentie uitgesproken te willen investeren in de realisatie van een mogelijke nieuwe (top)sporthal op businesspark Meerdijk. Dit ter vervanging van de huidige sporthal in de woonwijk Angelslo en ter vervanging van de huidige, in het stadion van FC Emmen geïntegreerde, sporthal Meerdijk. Tevens worden de gymzalen ten behoeve van onderwijsinstelling Carmelcollege hierin geïntegreerd. Dit leidt tot een verwachte omvang van 10 gymzalen in een gecombineerde nieuw te realiseren (top)sporthal.

Hoewel de ontwikkeling van de (top)sportthal onderdeel is van het totale plan voor de Sport- en Beweegcampus en in het geheel moet worden geïntegreerd, zal de gemeente hierin zowel investeerder als eigenaar zijn. Dit in tegenstelling tot de andere onderdelen van het programma, waar de marktpartij die via deze procedure wordt geselecteerd de risicodragende investeerder en eigenaar/verhuurder zal zijn, mogelijk met doorverkoop aan beleggers.

In de toekomst kunnen er aanbestedingsverplichtingen ontstaan met betrekking tot de ontwikkeling en realisatie van de Sport- en Beweegcampus, waaronder de bouw van de (top)sportthal. De gemeente Emmen is zich bewust van haar verplichtingen onder de Aanbestedingswet en zal, indien de waarde van de werken, leveringen of diensten de Europese drempelbedragen overschrijdt, een openbare aanbestedingsprocedure volgen voor de programmaonderdelen die zij (mede) financiert. Dit geldt zowel voor de selectie van aannemers voor de bouw als voor mogelijke exploitanten van faciliteiten binnen de campus. De gemeente streeft naar een transparant, concurrerend en gelijk speelveld voor alle betrokken partijen en zal hierbij zorgdragen voor naleving van alle relevante regelgeving. Afhankelijk van de uiteindelijke projectstructuur en samenwerking met de ontwikkelaar kunnen verdere aanbestedingsverplichtingen optreden, waarover met de ontwikkelaar wordt afgestemd.

Nieuwbouw middelbaar onderwijsinstelling Carmelcollege Emmen

Carmelcollege Emmen is een instelling voor middelbaar onderwijs met circa 1300 leerlingen en is momenteel gehuisvest op verschillende locaties, zowel in de woonwijk Angelslo als met een tijdelijke dependance op businesspark Meerdijk. Carmelcollege Emmen werkt toe naar nieuwbouw op businesspark Meerdijk vanaf 2029, waarbij alle activiteiten van Carmelcollege Emmen worden samengebracht op deze nieuwe locatie. De locatie van de huidige, tijdelijke dependance op de Meerdijk komt in dat geval te vervallen en de grondpositie wordt betrokken in het projectgebied van de Sport en Beweegcampus.

In de zin van eigenaarschap bestaan diverse, in samenspraak met de gemeente, Carmelcollege Emmen en de te selecteren marktpartij, nader uit te werken scenario's. In sommige opties investeert de gemeente, terwijl in een ander scenario de geselecteerde ontwikkelaar investeert en Carmelcollege Emmen huurder wordt. Deze plannen moeten verder worden besproken en uitgewerkt, waarna in samenspraak met de gemeente en Carmelcollege Emmen nader wordt afgewogen welke optie voor partijen aanvaardbaar is.

Het gemeentebestuur heeft de intentie geuit te willen investeren in zowel de nieuwe (top)sportthal als nieuwbouw van het Carmelcollege Emmen, en deze intentie beleidsmatig vastgelegd in het Integraal Huisvestingsplan Binnensport en het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs. Hieraan kunnen echter geen rechten worden ontleend. Definitieve investeringsbesluiten kunnen pas aan de gemeenteraad worden voorgelegd na verdere planuitwerking en zijn afhankelijk van de financiële situatie van de gemeente Emmen en het op dat moment beschikbaar zijn van voldoende middelen. Verdere besluitvorming op dit punt, maar ook inzake het project als geheel vindt plaats na verdere uitwerking en is voorbehouden aan de gemeenteraad.

Nieuwbouw stadion FC Emmen

Het huidige stadion van FC Emmen sterk is verouderd. Op termijn zal het stadion, zonder investeringen, niet langer aan de eisen van de KNVB kunnen voldoen. Uitgaande van de wens om ook op langere termijn betaald voetbal in Emmen, Drenthe en de regio te kunnen behouden en de continuïteit van de club ook in de toekomst te kunnen waarborgen, is investeren in de accommodatie van de club in alle gevallen strikte noodzaak. Zonder investeringen in het stadion zal FC Emmen op niet al te lange termijn niet meer kunnen voldoen aan de eisen die de KNVB stelt om de licentie voor betaald voetbal te kunnen behouden.

FC Emmen is niet in staat de noodzakelijke investeringen zelf te dragen. De gemeente investeert niet in het stadion, maar ondersteunt zonder rechtstreekse investeringen in de club. Dit met name door functieverruiming, het realiseren van maatschappelijk vastgoed (onderwijs en sport) en het nemen van regie in het benaderen van investeerders /ontwikkelaars door bouwgrond aan te bieden op basis van verruimde planologische mogelijkheden die voldoende commercieel rendement mogelijk maken om de businesscase haalbaar te maken.

Uit onderzoek van adviesbureau Hypercube blijkt dat nieuwbouw van het stadion de voorkeur heeft boven renovatie. Het huidige stadion is momenteel in een zeer verouderde staat en vernieuwing van het huidige stadion zou betekenen dat er, naast de gewenste uitbreiding van de capaciteit, ook flink geïnvesteerd moet worden in de kwaliteit van de huidige faciliteiten. Uit onderzoek van Hypercube blijkt ook dat FC Emmen voldoende potentie heeft voor een stadion met een capaciteit van 12.500 bezoekers in plaats van de huidige 8.300 bezoekers. Het groeiperspectief van de club is in een nieuw stadion aanzienlijk beter dan momenteel, of bij verbouw, het geval is. In een nieuw stadion is de club in staat te groeien tot een stabiele Eredivisieclub (80% kans op langdurig Eredivisieverblijf). Daarnaast biedt het nieuwe stadion de

mogelijkheid om commerciële ruimtes in het stadion zelf in te bouwen. De huuropbrengsten vanuit deze activiteiten zorgen ervoor dat de huurprijs voor de club draagbaar blijft.

Aan de te selecteren marktpartij wordt gevraagd om (na verdere uitwerking en daaropvolgende besluitvorming) het nieuwe stadion voor FC Emmen te realiseren en vanuit commercieel rendement van het programma als geheel bij te dragen in de onrendabele top van het nieuwe stadion, op de wijze als beschreven in dit document met bijlagen.

De exacte werkwijze en verhouding tussen betrokken partijen, entiteiten en overige stakeholders moet nader worden uitgewerkt.

Commercieel vastgoed

De gemeente Emmen heeft het beleidsmatige besluit genomen om, naast de huidige bestemming, extra functies toe te staan op businesspark Meerdijk. Dit in de vorm van – naast de huidige bestemming – mogelijk maken van:

- grootschalige vestigingen in de branches doe-het-zelf, tuinartikelen en fietsenzaken
- een supermarkt- met name als gevolg van herbestemming / saldering van bestaande oppervlakte-
- verblijfsaccommodatie voor gebruikers van de campus
- en verbreding van de mogelijkheden voor horeca op businesspark Meerdijk en directe omgeving.

De exacte invulling c.q. omvang van de voorgestelde functieverbreding op businesspark Meerdijk moet, in samenspraak met de te selecteren marktpartij, verder worden uitgewerkt en (juridisch) worden onderbouwd ten behoeve van de in het kader van de verdere uitwerking ten behoeve van deze functieverruiming voor te bereiden planologische procedure. De huidige combinatie van functies is enerzijds gekozen vanwege concrete interesse uit de markt, en anderzijds om ongewenste effecten op aanwezig aanbod te voorkomen. Aan het huidige besluit van de gemeente kunnen geen rechten worden ontleend omdat de haalbaarheid hiervan uiteindelijk moet worden geborgd in het kader van de in een later stadium door de raad vast te stellen planologische procedure. Op dat moment moet, aan de hand van de dan geldende wet- en regelgeving en jurisprudentie, de haalbaarheid van functieverruiming nader worden beoordeeld. De gemeente staat lopende de verdere uitwerking open voor suggesties inzake mogelijke aanvullende functies, welke op dat moment worden afgewogen aan de hand van politieke, maatschappelijke en juridische haalbaarheid.

I.7.3 Huidig omgevingsplan

Binnen het geldende bestemmingsplan 'Meerdijk' heeft het projectgebied de bestemming 'Gemengd'. De voor Gemengd aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- bedrijven in de milieucategorie 1, 2 en 3.1, zoals bedoeld in de bijgevoegde staat van inrichtingen, bijlage 1, met uitzondering van bedrijven met een plaatsgebonden risicocontour van 10-6 / jaar en geluidszoneringsplichtige bedrijven;
- dienstverlening en dienstverlenende bedrijven en instellingen;
- kantoren
- leisurevoorziening, waaronder een discotheek;
- een evenementenhal;
- een zwembad;
- sportscholen, fitnesscentra en andere sportvoorzieningen;
- categorie I-evenementen;
- bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van gemengd-wonen werken"
- onderwijs ter plaatse van de functie-aanduiding "onderwijs";
- kinderdagverblijf ter plaatse van de functieaanduiding "kinderdagverblijf";

met bijbehorende:

- gebouwen
- andere bouwwerken;
- horeca-1 ten dienste van de bestemming;
- kunstwerken en waterwerken;
- sport- en speelgelegenheden;
- fiets- en voetpaden;
- toegangswegen in- en uitritten;
- parkeervoorzieningen;

- groenvoorzieningen;
- geluidswerende voorzieningen;
- nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen;

Voor verdere informatie wordt verwezen naar Omgevingsloket.nl.

Woningbouw vrijkomende locaties sporthal Angelslo / Carmelcollege woonwijk Angelslo

Als gevolg van de realisatie van de Sport en Beweegcampus Emmen worden zowel de huidige sporthal Angelslo als middelbare onderwijsinstelling Carmelcollege Emmen verplaatst naar businesspark Meerdijk. De gemeente wil inzake de hiertoe in de woonwijk Angelslo vrijkomende locaties herontwikkeling naar woningbouw mogelijk maken. De door de gemeenteraad vastgestelde stedenbouwkundige structuurvisie Angelslo vormt de basis voor deze herontwikkeling.

De mogelijkheid voor inschrijver tot het (op termijn) ontwikkelen van woningbouw op de genoemde locaties maakt nadrukkelijk deel uit van de onderhavige selectieprocedure. Hiermee wordt de basis voor commercieel rendement, dat deels bijdraagt aan de onrendabele top van het stadion voor FC Emmen, verstevigd.

Een indicatie van het plangebied van de genoemde vrijkomende locaties is opgenomen in **Bijlage 3**. De concrete uitwerking en planvorming wordt te zijner tijd, op basis van voornoemde stedenbouwkundige structuurvisie, in samenspraak met de te selecteren marktpartij opgepakt. De gemeente behoudt zich het recht voor om als onderdeel van de planuitwerking nadere stedenbouwkundige dan wel programmatische eisen en randvoorwaarden te stellen aan deze herontwikkeling. De gemeente is voornemens de opstallen op voornoemde locaties, na realisatie en ingebruikname van de nieuwbouw op businesspark Meerdijk, te slopen en de locaties als bouwgrond tegen een marktconforme grondwaarde aan te bieden, al zijn te zijner tijd in samenspraak met de te selecteren ontwikkelende partij indien gewenst in overleg ook andere constructies denkbaar.

I.7.4 Rol en positie van inschrijver

De geselecteerde investeerder of ontwikkelaar wordt gevraagd om na de selectieprocedure de ontwikkeling van de Sport- en Beweegcampus, inclusief het nieuwe stadion voor FC Emmen, op zich te nemen. Dit houdt in dat de partij, op eigen risico, de plannen verder uitwerkt in samenwerking met de gemeente en andere belanghebbenden. Een belangrijk onderdeel van de opdracht is om vanuit commercieel rendement bij te dragen aan de ontwikkeling van het stadion, zodat FC Emmen tegen een betaalbare huur kan opereren en zich kan ontwikkelen tot een stabiele eredivisieclub.

Geïnteresseerde partijen kunnen onder geheimhouding toegang krijgen tot de businesscase-onderbouwing via de gemeente Emmen. Ze worden gevraagd aan te geven of en onder welke voorwaarden zij willen participeren in de ontwikkeling van de Sport- en Beweegcampus en willen bijdragen aan de financiering van het stadion.

Voor meer informatie en achtergrond wordt verwezen naar de bijlage met het raadsvoorstel over de uitbreiding van functies op Meerdijk. De beoordelingscriteria voor de aanvraag worden hieronder nader toegelicht.

I.7.5 Rol en positie gemeente Emmen

De gemeente Emmen heeft een publiek-maatschappelijke functie om te zorgen voor een goed voorzieningenniveau als het gaat om bijvoorbeeld onderwijs en sport. In de Sport- en Beweegcampus geven wij invulling aan deze kerntaak. De gemeente is niet voornemens rechtstreeks te investeren in een nieuw stadion voor FC Emmen. Wel is het zo dat wij het belang van FC Emmen als enige betaald voetbalclub in de regio onderschrijven en ondersteunen. De successen van de afgelopen jaren met bijbehorend eredivisieverblijf hebben laten zien welke positieve impact FC Emmen kan hebben op het imago en de bekendheid van Drenthe en de regio, met bijbehorende uitstraling en naamsbekendheid voor Emmen.

In de Sport- en Beweegcampus vervult de gemeente een rol die zich beperkt tot haar kerntaken: het realiseren van onderwijs- en sportvoorzieningen in de vorm van nieuwbouw voor het Carmelcollege Emmen en een mogelijke nieuwe (top)sporthal, het verkopen van bouwgrond, aanleggen van bijbehorende infrastructuur en openbare ruimte en het voeren van ruimtelijk-planologisch beleid. De gemeente heeft een regisserende rol, brengt partijen samen en faciliteert de ontwikkeling als geheel binnen voornoemde bandbreedte.

I.7.6 Stedenbouwkundige randvoorwaarden / nadere eisen

De gemeente Emmen behoudt zich het recht voor om, in het kader van de verdere planuitwerking, nadere eisen te stellen inzake stedenbouwkundige inpassing en / of verschijningsvorm van (onderdelen van) het programma. Ook kunnen in het kader van de verdere uitwerking nadere eisen gesteld worden als gevolg van wet- en regelgeving.

I.7.7 Programmatische mogelijkheden en planologisch kader

Na verdere uitwerking wordt een bestemmingswijziging voorbereid en wordt de planologische procedure doorlopen. Inschrijver is gehouden de bestemmingswijziging voor eigen rekening en risico voor te bereiden en het daartoe benodigde onderzoek te verrichten. De gemeente is gehouden de planologische procedure te begeleiden. In de na verdere uitwerking – en bij positief resultaat aangaande de haalbaarheid – te sluiten overeenkomst wordt de exacte werkwijze op dit punt nader geconcretiseerd.

I.8 Rechtsverhouding en overeenkomst

I.8.1 Rechtsverhouding

De gemeente treedt op als eigenaar en verkoper van de in paragraaf I.3 beschreven percelen (met opstallen). De rechtsverhouding tussen de gemeente en de winnende inschrijver wordt na verdere uitwerking vastgelegd in een Samenwerkingsovereenkomst. Na inschrijving in deze procedure wordt in eerste instantie een samenwerkingsovereenkomst gesloten als basis voor de verdere uitwerking.

I.8.2 Sanctiebeleid niet-naleving inschrijvingsvoorwaarden

De voorwaarden, maatregelen, ontwerpen en uitgangspunten die de winnende inschrijver in het kader van diens inschrijving aanbiedt zijn niet vrijblijvend. De winnende inschrijver is gebonden tot naleving van al datgene wat hij aanbiedt en waarop hij in het kader van deze procedure wordt beoordeeld. Niet naleven van de in de samenwerkingsovereenkomst opgenomen afspraken leidt onherroepelijk tot beëindiging van de samenwerking.

DEEL: II SELECTIEPROCEDURE

II.1 Type gekozen procedure

De gemeente organiseert een openbare selectieprocedure voor de ontwikkeling van de Sport- en Beweegcampus. Partijen die voldoen aan de gestelde deelnamevoorwaarden kunnen een verzoek tot deelneming indienen. De procedure is gebaseerd op transparantie, gelijkheid, non-discriminatie en proportionaliteit, zoals vereist door de geldende aanbestedingsregels.

Elke gegadigde dient te voldoen aan de geschiktheidseisen en mag geen uitsluitingsgronden hebben, zoals beschreven in dit document. De gemeente beoordeelt de bekwaamheid en geschiktheid van de gegadigden aan de hand van uitsluitingscriteria (bijv. financiële stabiliteit, integriteit) en geschiktheidseisen (zoals ervaring met soortgelijke projecten en technische capaciteit). Alleen partijen die voldoen aan deze criteria worden toegelaten tot verdere deelname aan de selectieprocedure.

De samenwerkingsovereenkomst wordt gesloten met de inschrijver die de hoogste kwaliteitsscore behaalt, op basis van de vooraf vastgestelde beoordelingscriteria.

II.2 Procedurevoorwaarden

Op deze selectieprocedure zijn procedurevoorwaarden van toepassing. Deze voorwaarden maken als **Bijlage 2** deel uit van deze leidraad.

II.3 Planning

Voor de onderhavige selectieprocedure geldt de onderstaande planning. De planning is onder voorbehoud van omstandigheden die wijziging van de planning noodzakelijk maken. De als "uiterlijk" aangeduide datum en tijdstip zijn fatale termijnen.

Taakbeschrijving	Door	Datum	Tijdstip
Aankondiging	Gemeente		
Uiterste datum en tijdstip indienen vragen	Gegadigde		
Nota van Inlichtingen	Gemeente		
Indienen inschrijvingen, uiterlijk:	Gegadigde		
Beoordelen inschrijvingen	Gemeente		
Verzenddatum (voorlopige) gunningsbeslissing	Gemeente		
Definitieve selectie (na einde standstill periode)	Gemeente		

II.4 Communicatie en uitwisselen documenten

De communicatie en uitwisseling van documenten met betrekking tot deze selectieprocedure, vindt plaats via de begeleider van deze selectieprocedure (paragraaf I.2.1).

Het is gedurende de gehele selectieprocedure enkel toegestaan om te communiceren via de begeleider van deze selectieprocedure.

Communicatie op andere wijze of met andere medewerkers van de gemeente of betrokken adviseurs komt volledig voor risico van de inschrijver en geeft de gemeente het recht over te gaan tot uitsluiting van de betrokken inschrijver.

II.4.1 Verzoek om inlichtingen

Er is ten behoeve van de selectiefase één vragenronde gepland. De uiterste datum en het tijdstip staan weergegeven in de planning zoals uitgewerkt in paragraaf 2.2. Deze planning is leidend. Te laat ingediende vragen worden in beginsel niet beantwoord. Dit is enkel anders indien de gemeente van mening is dat de vraag dermate essentieel is, dat beantwoording hiervan noodzakelijk is voor alle geïnteresseerde gegadigden. Eventuele wijzigingen en aanvullingen op deze selectieleidraad in de Nota van Inlichtingen dient de gegadigde onvoorwaardelijk te accepteren, evenals het gegeven dat deze wijzigingen en aanvullingen prevaleren boven de bepalingen in deze selectieleidraad.

II.4.2 Vertrouwelijke vragen

Indien een vraag gesteld wordt waarbij openbaarmaking van het antwoord in een Nota van Inlichtingen de commerciële belangen van een inschrijver raakt of nadelige gevolgen heeft voor de positie van een inschrijver, kan een verzoek worden ingediend om de beantwoording van de vraag niet openbaar te maken. Hierbij dient een expliciet en gemotiveerd verzoek ingediend worden dat en waarom de vraag zich niet leent voor gedeelde beantwoording.

De gemeente maakt hierbij de afweging tussen het belang tussen individuele inschrijver en het belang voor andere gegadigden. Indien de gemeente tot de conclusie komt dat de vraag niet individueel beantwoord kan worden, wordt inschrijver hier voor verstrekking van de Nota van Inlichting over geïnformeerd. Hiermee wordt inschrijver in staat gesteld om de vraag in te trekken. Wordt de vraag niet ingetrokken, dan wordt deze publiekelijk in Nota van Inlichting beantwoord.

Een verzoek om individuele beantwoording wordt in ieder geval niet gehonoreerd indien de vraag betrekking heeft op het verloop van de procedure, de aan het project verbonden eisen en verzoeken om toelichting en/of afwijking van de gestelde randvoorwaarden en contractinhoudelijke bepalingen.

II.4.3 Locatiebezoek

Indien gewenst wordt de mogelijkheid geboden tot een locatiebezoek. Voor een locatiebezoek kan contact worden opgenomen met de begeleider van de selectieprocedure (I.2.1).

II.5 Volledigheid en geldigheid

Alleen tijdig ingediende en volledig ingevulde inschrijvingen, die voldoen aan de in dit document of in de bijlagen genoemde minimumeisen, ondertekend door een persoon die daartoe bevoegd of gemachtigd is worden meegenomen in de beoordeling. Deze bevoegdheid moet blijken uit het handelsregister of uit een volmacht door een persoon die blijkens het handelsregister daartoe bevoegd is.

De gemeente behoudt zich het recht voor alle verstrekte gegevens op hun juistheid te controleren. Als tijdens de selectieprocedure blijkt dat door de gegadigde onjuiste of onvolledige informatie is verstrekt en/of de gegadigde hetgeen door hem is aangeboden niet kan nakomen, wordt de gegadigde van deelname uitgesloten.

De documenten dienen volgens planning in Paragraaf II.2 tijdig ingediend te worden. Het is na sluitingstijd/tijdstip niet meer mogelijk om de documenten in te dienen en/of te wijzigen. Enkel het indienen van een inschrijving op de voorgeschreven wijze is toegestaan. Inschrijvingen die op andere wijze zijn ingediend worden niet in behandeling genomen.

II.6 Taal

De voertaal tijdens de selectieprocedure en gedurende de contractperiode is Nederlands. Zowel in taal als in geschrift. Alle documenten van zowel de gegadigde als van de gemeente zijn in het Nederlands opgesteld.

DEEL: III DEELNEMEN AAN DE SELECTIEPROCEDURE

In dit hoofdstuk is aangegeven aan welke voorwaarden de gegadigde moet voldoen om deel te mogen nemen aan deze selectieprocedure en welke uitsluitingsgronden van toepassing zijn.

III.1 Deelnamevoorwaarden

Aan deelname aan deze selectieprocedure zijn deelnamevoorwaarden verbonden. Die voorwaarden strekken ertoe om – voor zover mogelijk – te toetsen of een gegadigde geschikt en in staat is om de beoogde ontwikkeling te realiseren. Het gaat hierbij om minimumeisen. Dit betekent dat de gegadigde aan de gestelde geschiktheidseisen moet voldoen om voor gunning van de percelen in aanmerking te komen.

Door inschrijving op deze selectieprocedure, verklaart de inschrijver het volgende:

1. Op basis van deze selectieprocedure komen de gemeente en de winnende inschrijver tot een exclusieve samenwerking. Bij een positief resultaat kan de gemeente de in deze leidraad beschreven gronden exclusief aanbieden aan de winnende inschrijver.
2. Indien partijen niet binnen 2 jaar na het sluiten van de samenwerkingsovereenkomst tot een haalbare business case komen, eindigt de samenwerking tenzij partijen anders overeenkomen. Het exclusieve recht om gronden aan te bieden aan de winnende inschrijver komt in dat geval te vervallen.
3. De inschrijver stemt middels inschrijving in met het verkrijgen van de benodigde gronden voor de ontwikkeling tegen een (onafhankelijk te taxeren) marktconforme grondprijs en in lijn met het gemeentelijk grondprijsbeleid;
4. De inschrijver accepteert door in te schrijven dat kaders en randvoorwaarden lopende de uitwerking kunnen wijzigen als gevolg van voortschrijdend inzicht, en dat dit niet kan leiden tot schadevergoedingen of vergoeding van kosten door de gemeente in welke vorm dan ook.
5. De door de winnende inschrijver te maken voorbereidingskosten die voortvloeien uit de verdere planuitwerking komen voor zijn rekening.
6. De kosten die gepaard gaan met de ontwikkelingen komen, tenzij uitdrukkelijk anders door de gemeente aangegeven, voor rekening en risico van de winnende inschrijver.
7. Partijen zijn zich ervan bewust dat bepaalde onderdelen van de ontwikkeling aanbestedingsplichtig kunnen zijn op grond van de Aanbestedingswet 2012. Partijen houden hier in de samenwerking rekening mee.
8. De gemeente is niet verantwoordelijk voor planningsproblemen of andere juridische kwesties, zoals bezwaren, stikstofproblematiek of beroepen bij de Raad van State. Kosten als gevolg van vertragingen of extra voorbereidingskosten komen niet voor rekening van de gemeente.

III.2 Uitsluitingsgronden

Op de gegadigde mogen geen uitsluitingsgronden van toepassing zijn. De gemeente sluit van deelneming aan deze selectieprocedure uit iedere gegadigde waarop één of meer van de volgende uitsluitingsgronden van toepassing zijn:

1. De gegadigde surseance van betaling heeft aangevraagd, in staat van faillissement verkeert, in staat van liquidatie is of wanneer de toepassing van de schuldsaneringsregeling ten aanzien van de gegadigde is uitgesproken;
2. De activa van de gegadigde door een curator of door de rechtbank wordt beheerd;
3. De gegadigde met andere gegadigde overeenkomsten heeft gesloten of anderszins afspraken heeft gemaakt die zijn gericht op vervalsing van de mededinging;
4. De gegadigde zich bewust is van enig belangenconflict;
5. De gegadigde betrokken is geweest bij de voorbereiding van deze selectieprocedure (niet zijnde de voor dit project doorlopen marktconsultatie).

Door inschrijving verklaart een gegadigde dat de genoemde uitsluitingsgronden niet op hem van toepassing zijn. De gemeente kan een gegadigde vragen om bewijsstukken, bijvoorbeeld een Gedragsverklaring aanbesteden of een verklaring van de accountant van de gegadigden.

Indien tijdens de selectieprocedure blijkt dat een uitsluitingsgrond alsnog op de gegadigde van toepassing is, wordt deze gegadigde alsnog uitgesloten van verdere deelname. Na gunning worden deze omstandigheden beschouwd als een ontbindende voorwaarde op basis waarvan de samenwerking tussen partijen kan worden beëindigd.

III.3 Geschiktheidseisen

Om te toetsen of een gegadigde ook daadwerkelijk in staat is tot het realiseren van het voorgenomen plan, stelt de gemeente de navolgende geschiktheidseisen. Een gegadigde die niet kan aantonen dat hij voldoet aan de gestelde geschiktheidseisen, wordt van deelname uitgesloten. Het gaat om de volgende eisen:

Geschiktheidseis	Toelichting	BIJ INSCHRIJVING te overleggen verklaring
<i>Technische bekwaamheid:</i> Ervaring met meerjarige gebiedsontwikkelingen	De gegadigde dient aan te tonen dat hij in de afgelopen 10 (tien) jaar, gerekend vanaf de datum van inschrijving, ervaring heeft met het ontwikkelen en realiseren van ten minste één meerjarige, gefaseerde gebiedsontwikkeling van vergelijkbare omvang. Dit project moet minimaal drie functietypen omvatten (bijvoorbeeld woningbouw, commercieel vastgoed, maatschappelijk vastgoed) en een totale projectwaarde hebben van minimaal €50 miljoen.	Projectreferentie volgens Bijlage 1
<i>Financiële draagkracht:</i>	De gegadigde beschikt over een gemiddelde jaaromzet van tenminste € 50 mln over de afgelopen 3 jaren en is aantoonbaar in staat om de ontwikkeling te kunnen realiseren, hetgeen blijkt uit de inschrijving.	Verklaring betreffende omzet in de gevraagde sector, over de afgelopen boekjaren. De gemeente kan van de gegadigde een accountantsverklaring vragen indien de opgegeven omzet niet op basis van de openbare registers kan worden geverifieerd.

III.4 Inschrijven op deze selectieprocedure

Een gegadigde kan deelnemen aan deze selectieprocedure door het indienen van het Inschrijvingsformulier (**Bijlage 1**). Bij inschrijving dienen tevens de in paragraaf III.5.1 beschreven stukken te worden ingediend.

Voor de volledigheid zij opgemerkt dat alleen volledige inschrijvingen in behandeling worden genomen. Dat wil zeggen dat alle in paragraaf III.6.1. beschreven documenten voor de uiterste inschrijvingsdatum (paragraaf II.3.) door de begeleider van de selectieprocedure dienen te zijn ontvangen. Het is na de uiterste termijn van inschrijving in beginsel niet mogelijk om ontbrekende stukken alsnog in te dienen.

III.5 Indienen van een visiedocument

Van gegadigden wordt bij inschrijving – naast bewijslast omtrent de uitsluitingscriteria, instemming met de deelnamevoorwaarden en het voldoen aan de gestelde geschiktheidseisen - een visiedocument verlangd. In dit visiedocument beschrijft de gegadigde hoe hij invulling gaat geven aan hieronder beschreven onderwerpen. Met een visiedocument tracht de gemeente inzicht te krijgen in de wijze waarop de inschrijver de ontwikkeling vormgeeft. In hoofdstuk IV worden de onderwerpen beschreven die terug dienen te komen in het visiedocument. Tevens wordt in dit hoofdstuk beschreven hoe het visiedocument door de gemeente beoordeeld wordt.

III.6 Resumé: in te dienen stukken

III.6.1 Indienen bij inschrijving

De inschrijving moet voldoen aan de voorschriften en voorwaarden zoals beschreven in deze selectieleidraad inclusief bijlagen. De inschrijving dient op sluitingsdatum en -tijdstip op straffe van directe uitsluiting van de selectieprocedure en/of op straffe van ongeldigheid van de inschrijving, in ieder geval de volgende documenten/bescheiden te bevatten:

	Document	Verwijzing
1.	Inschrijvingsformulier	Paragraaf III.4 en Bijlage A1
2.	Referentieformulier	Paragraaf III.3 en Bijlage A7
3.	Visiedocument	Paragraaf III.4

III.6.2 In te dienen na een verzoek daartoe

De volgende documenten hoeven pas te worden ingediend nadat de gemeente daartoe een verzoek heeft gedaan. Van de gegadigde wordt verlangd de gevraagde documenten binnen zeven (7) dagen na een verzoek daartoe te hebben ingediend.

	Document	Verwijzing
4.	Uittreksel van het handelsregister (KvK)	Paragraaf II.5
5.	Bewijsstukken m.b.t. uitsluitingsgronden	Paragraaf III.2

DEEL: IV BEOORDELING VAN DE INSCHRIJVING

IV.1 Beoordeling

Inschrijvingen worden eerst beoordeeld op volledigheid en geldigheid. Dat wil zeggen dat gecontroleerd wordt of alle gevraagde documenten zijn ingediend en of deze voldoen aan de vormvoorschriften zoals beschreven in deel III van deze leidraad. Onvolledige en/of niet-conforme inschrijvingen zijn ongeldig en worden terzijde gelegd.

Volledige en conforme inschrijvingen worden vervolgens inhoudelijk beoordeeld door een onafhankelijke beoordelingscommissie. Deze commissie evalueert de inschrijvingen op basis van vijf gedefinieerde kwaliteitscriteria. Deze criteria weerspiegelen de kernambities van het project en zijn als volgt gewogen:

Criterium	Maximale punten
Criterium 1: Visie op de haalbaarheid van de ontwikkeling	20
Criterium 2: Conditie waaronder levering stadion aan FC Emmen plaatsvindt	25
Criterium 3: Timing ontwikkeling stadion FC Emmen en maatschappelijk vastgoed	20
Criterium 4: Visie op proces van uitwerking, projectorganisatie, planning en fasering	15
Criterium 5: Financiën	20

De beoordeling richt zich op de kwaliteit en meerwaarde van de inschrijving zoals deze uit de criteria blijkt.

Het gunningscriterium is de **hoogste totaalscore** (overall score). Elk criterium heeft een specifieke maximale score en een daaraan verbonden scorefactor. De scorefactor geeft aan hoe goed een inschrijving voldoet aan de gestelde eisen en wordt vermenigvuldigd met de maximale punten per criterium. De totaalscore wordt berekend door de scores van alle criteria op te tellen.

IV.2 Beoordelingsprocedure

De subcriteria voor het beoordelingscriterium 'kwaliteit' worden in onderstaande paragrafen nader toegelicht. Hierin wordt per criterium aangegeven op welke wijze de inschrijver meerwaarde zou kunnen bieden met als doel de inschrijver inzicht te geven in de achtergrond van de criteria en de wijze van beoordeling voor de hoogste totaalscore. De genoemde aspecten zijn niet-limitatief. In alle gevallen geldt dat er alleen positief beoordeeld kan worden indien de voorgestelde maatregelen aantoonbaar kwaliteit opleveren. Hoe inzichtelijker, concreter en relevanter, hoe beter. Daarbij wordt aan ambitie veel waarde toegekend.

De omschreven maatregelen en/of acties dienen Specifiek, Meetbaar, Acceptabel, Realistisch en Tijdgebonden ('SMART') te zijn. Niet of onvoldoende SMART-geformuleerde doelstellingen, dan wel irreële en/of onhaalbare maatregelen hebben voor de gemeente geen meerwaarde en zullen de inschrijver derhalve geen punten opleveren.

De in het kader van deze selectieprocedure door de winnende inschrijver gedane toezeggingen, toegezegde maatregelen en/of andere beloften worden integraal onderdeel van de samenwerkingsovereenkomst.

IV.2.1 Criterium 1: Haalbaarheid van de ontwikkeling

De gemeente wenst een haalbaar plan te realiseren dat binnen afzienbare termijn gerealiseerd kan worden. Ten aanzien van de voorgestelde functieverruiming is op alle onderdelen concrete interesse uit de markt getoond. Door in te schrijven wordt verondersteld dat gegadigde(n) het project op basis van de huidige aannames in principe haalbaar achten, vanzelfsprekend met inachtneming van het voorbehoud van de onzekerheden die mogelijk uit verdere uitwerking blijken. Op basis van dit criterium beoordeelt de gemeente de mate waarin de haalbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling volgens inschrijver(s) verder verbeterd kan worden, en de mate waarin volgens gegadigde risico's beheerst kunnen worden en kansen optimaal benut kunnen worden. Het hoogste aantal punten wordt hierbij toegekend aan de gegadigde die de aannames uit de businesscase van Hypercube, al dan niet middels creatieve alternatieve voorstellen en oplossingen maar wel passend binnen de kaders van de gemeenteraad, het meest weet te optimaliseren.

Doel: optimale haalbaarheid van de businesscase

Subcriteria/vragen:

De inschrijvingen worden beoordeeld aan de hand van de volgende vragen:

1. Optimalisatie van haalbaarheid

- Hoe kan de inschrijver de haalbaarheid van de voorgestelde ontwikkeling verbeteren, binnen de kaders van het raadsbesluit en de in dit document opgenomen programmeisen?
- Welke concrete aanpassingen of alternatieve oplossingen stelt de inschrijver voor die de businesscase versterken?

2. Risicoanalyse en beheersmaatregelen

- Welke risico's ziet de inschrijver voor de ontwikkeling en hoe kunnen deze worden ondervangen of geminimaliseerd?
- Wat is de impact van deze risico's op de realisatie en exploitatie van het project?

3. Benutting van kansen

- Welke kansen ziet de inschrijver in de voorgestelde functieverruiming en hoe kunnen deze optimaal worden benut?
- Welke strategieën of innovaties draagt de inschrijver aan om de meerwaarde van het project te vergroten?

IV.2.2 Criterium 2: Conditie waaronder levering stadion aan FC Emmen plaatsvindt

De gemeente ziet FC Emmen in de toekomst als een stabiele eredivisieclub in een nieuw stadion met circa 12.500 bezoekers, met een gezonde exploitatie. Op basis van dit criterium beoordeelt de gemeente welke gegadigde bereid is zich niet alleen te conformeren aan de geprognosticeerde huur voor FC Emmen in de businesscase van Hypercube (€ 950.000 in de Eredivisie en € 650.000 in de Keuken Kampioen Divisie, een voorwaarde voor geldigheid van de inschrijving), maar ook met creatieve oplossingen de lasten voor de club kan verlagen. Daarmee kan de exploitatie van FC Emmen in een nieuw stadion verder worden verbeterd.

Doel: waarborgen van een levensvatbare, haalbare exploitatie voor FC Emmen in een nieuw stadion met circa 12.500 bezoekers

Subcriteria/vragen:

De inschrijvingen worden beoordeeld op basis van de volgende vragen:

1. Lastenverlaging en optimalisatie van exploitatie

- Hoe ziet de inschrijver mogelijkheden om de financiële lasten van FC Emmen te verlagen binnen de harde randvoorwaarde van de geprognosticeerde huur?
- Welke concrete voorstellen doet de inschrijver om de 10.000 m² commerciële ruimte in de plint optimaal te benutten voor extra opbrengsten?
- Hoe draagt de inschrijver bij aan het verkleinen van de onrendabele top van het stadion?

2. Randvoorwaarden en garanties

- Welke randvoorwaarden (bijvoorbeeld minimale opbrengsten uit commercieel rendement, langetermijngaranties of risicoverdeling) acht de inschrijver noodzakelijk om de geprognosticeerde huur haalbaar te maken?
- Welke garanties biedt de inschrijver om een gezonde exploitatie voor FC Emmen in het nieuwe stadion te waarborgen?

3. Innovatie en creatieve oplossingen

- Welke innovatieve of alternatieve verdienmodellen stelt de inschrijver voor om de financiële lasten van FC Emmen structureel te verlagen?
- Hoe ziet de inschrijver kansen om synergieën tussen de commerciële functies en het stadion te benutten voor een hogere omzet?

IV.2.3 Criterium 3: Timing ontwikkeling stadion FC Emmen en maatschappelijk vastgoed

Het nieuwe stadion van FC Emmen is urgent en dient vroegtijdig uitgewerkt en gerealiseerd te worden, tezamen met onderwijshuisvesting (nieuwbouw Carmelcollege Emmen) en de nieuwe (top)sportthal, als onderdeel van een integraal totaalplan op de gehele ontwikkeling. De vraag, op welk moment in de ontwikkeling de gegadigde de realisatie van een nieuw stadion voor FC Emmen in combinatie met onderwijs en sportvoorzieningen voor zich ziet, is dan ook relevant. De nieuwbouw van het Carmelcollege Emmen en de nieuwe (top)sportthal vindt dekking via de gemeente en kan daarmee vroegtijdig opgepakt worden, het nieuwe stadion voor FC Emmen dient via de ontwikkeling gefinancierd te worden. Vanwege mogelijke synergie- bouw- en exploitatievoordelen is het noodzakelijk dat het pakket van onderwijs, sport en stadion geïntegreerd opgepakt wordt in een vroegtijdig stadium van de ontwikkeling.

Doel: Het stadion en maatschappelijk vastgoed vanwege de urgentie vroegtijdig in de ontwikkeling realiseren.

Subcriteria/vragen:

De inschrijvingen worden beoordeeld op basis van de volgende vragen:

1. Prioriteitstelling

- In hoeverre ziet de inschrijver mogelijkheden om de ontwikkeling van het stadion, samen met Carmelcollege Emmen en de topsporthal, vroegtijdig te realiseren?
- Welke stappen stelt de inschrijver voor om de urgentie van het stadion te waarborgen binnen de bredere planning van de campusontwikkeling?

2. Risicobereidheid

- Welke risico's is de inschrijver bereid te nemen om de realisatie van het stadion in een vroeg stadium mogelijk te maken?
- Hoe kan de inschrijver kosten voor baten uit laten gaan, en welke strategieën worden ingezet om deze risico's te beheersen?

3. Integrale aanpak

- Hoe integreert de inschrijver de ontwikkeling van het stadion met de onderwijshuisvesting en de topsporthal om synergievoordelen in bouw en exploitatie te realiseren?
- Welke specifieke voordelen biedt de integrale aanpak volgens de inschrijver voor de timing en kosten van de ontwikkeling?

IV.2.4 Criterium 4: Visie op proces uitwerking, projectorganisatie, planning en fasering

Op basis van dit criterium toetst de gemeente de mate waarin gegadigde een beeld heeft bij de wijze waarop een dergelijke meerjarige, gefaseerde ontwikkeling met een groot aantal stakeholders georganiseerd moet worden, en hoe de gegadigde het omgevingsmanagement inricht. Ook toetst de gemeente op welke wijze de gegadigde de planning weet te bespoedigen door bijvoorbeeld bepaalde aspecten eerder uit te werken, of tegelijkertijd op te pakken. Hoe meer de planning kan worden bespoedigd en hoe meer in deze fase reeds een beeld bestaat omtrent projectorganisatie, planning en fasering, hoe hoger het aantal punten dat kan worden toegekend.

Doel: optimalisatie van planning, voortgang en fasering

Subcriteria/vragen:

De inschrijvingen worden beoordeeld op basis van de volgende vragen:

1. Fasering en voortgang

- Wat is de visie van de inschrijver op de fasering van het project als geheel?
- Welke kansen ziet de inschrijver om de planning te bespoedigen door onderdelen van het project eerder uit te werken of gelijktijdig op te pakken?

2. Projectorganisatie en stakeholdermanagement

- Hoe ziet de inschrijver de projectorganisatie en de verhouding tussen de diverse stakeholders in deze complexe gebiedsontwikkeling?
- Hoe is de inschrijver voornemens omgevingsmanagement en participatie van externe stakeholders vorm te geven?

3. Risicobeheersing

- Hoe ziet de inschrijver kansen om netcongestie en de aansluiting op elektriciteit met voldoende capaciteit tijdig te ondervangen, zodat dit geen bedreiging vormt voor de planning?
- Hoe wordt rekening gehouden met mogelijke vertraging door beroepsprocedures bij het wijzigen van het omgevingsplan?

IV.2.5 Criterium 5: Financiën Financiën.

Inschrijver(s) verklaren middels een inschrijving dat zij bereid zijn de projectvoorbereiding voor eigen rekening en risico op te willen pakken tot het moment dat het project zodanig ver uitgewerkt is dat redelijkerwijs de balans opgemaakt kan worden omtrent het al dan niet aangaan van een samenwerkingsovereenkomst omtrent het vervolg. Dat betekent dat gegadigde(n) bereid zijn een voorinvestering te doen in de voorbereidingskosten in een fase waarin de verdere planuitwerking nog moet starten en er geen absolute zekerheid bestaat dat na die planuitwerking daadwerkelijk tot grondverkoop en planontwikkeling kan worden gekomen.

Doel: een evenwichtige en realistische kosten- en rolverdeling tussen partijen.

Subcriteria/vragen:

De inschrijvingen worden beoordeeld op basis van de volgende vragen:

1. Bereidheid tot voorinvestering

- In welke mate is de inschrijver bereid voorbereidingskosten voor eigen rekening en risico te nemen?
- Hoe lang is de inschrijver bereid deze risico's te dragen, gegeven dat de planologische procedure en definitieve politieke besluiten nog niet zijn afgerond?

2. Balansmoment

- Wat beschouwt de inschrijver als het meest geschikte moment om de balans op te maken over het al dan niet aangaan van een samenwerkingsovereenkomst voor het vervolg?
- Welke factoren zijn volgens de inschrijver bepalend voor het nemen van deze beslissing?

3. Risicobeheersing

- Hoe ziet de inschrijver kansen om de risico's van de voorbereidingskosten en planologische onzekerheden te minimaliseren?
- Welke maatregelen of garanties kan de inschrijver bieden om de financiële risico's voor alle betrokken partijen te beperken?

IV.3 Beoordeling inschrijvingen

Ontvangen inschrijvingen worden door de beoordelingscommissie beoordeeld op de hiervoor beschreven kwaliteitscriteria. De beoordeling wordt uitgevoerd op basis van een puntensysteem. Ieder subgunningscriterium heeft een maximaal aantal punten dat behaald kan worden (par. IV.3) en de score wordt bepaald aan de hand van een scorefactor die de kwaliteit en meerwaarde van de inschrijving weerspiegelt. De scorefactoren zijn als volgt:

Waardering:	Toelichting:	Scorefactor
Score 1:	Deze score wordt toegekend wanneer een inschrijving geheel niet voldoet aan de gestelde eisen voor een specifiek subgunningscriterium. De inschrijver heeft het criterium niet behandeld of heeft informatie verstrekt die totaal niet relevant is voor de uitvraag.	0,00
Score 2:	Deze score wordt toegekend als de inschrijving nauwelijks aan de gestelde eisen voldoet of zeer slecht is toegelicht. Er wordt weinig tot geen blijk gegeven van begrip voor de gestelde eisen of van hoe de inschrijver de ambities van de gemeente zou kunnen realiseren. De inschrijving mist duidelijkheid, onderbouwing en concrete voorstellen.	0,10
Score 3:	Bij deze score voldoet de inschrijving aan de minimale uitvraag, maar biedt weinig meerwaarde. Er wordt wel ingegaan op de gestelde eisen, maar zonder extra inspanningen of innovatieve benaderingen. De inschrijving kan duidelijk zijn, maar mist ambitie en blijft beperkt tot de basis. Er is een kleine mate van toegevoegde waarde, maar deze is niet onderscheidend.	0,40
Score 4:	Deze score geeft aan dat de inschrijving op de meeste onderdelen voldoet aan de eisen en blijk geeft van meerwaarde. De inschrijver toont begrip voor de gestelde ambities en levert een solide voorstel dat op enkele punten extra waarde toevoegt. De meerwaarde is merkbaar, maar blijft beperkt tot bepaalde onderdelen.	0,70
Score 5:	De hoogste score wordt toegekend wanneer de inschrijving niet alleen volledig aan de uitvraag voldoet, maar op alle onderdelen een duidelijke en onderscheidende meerwaarde biedt. Het voorstel is goed	1,00

	onderbouwd, innovatief en toont een diep begrip van de ambities van de gemeente. De inschrijving overtreft de verwachtingen en levert verrassende en effectieve oplossingen die de doelstellingen van het project naar een hoger niveau tillen.	
--	---	--

Aan de score is een scorefactor verbonden. De scorefactor wordt vervolgens vermenigvuldigd met het maximum aantal punten dat met een subcriterium kan worden behaald.

Voorbeeld:

De beoordelingscommissie beoordeelt het plan van aanpak van inschrijver X voor het subcriterium 'Financiën' met een 4. Inschrijver X ontvangt voor dit subcriterium (0,70 x 20 punten) 14,00 punten.

Naast het toekennen van de scores, motiveert elk lid van het beoordelingsteam de toegekende score. Score 0 of 1 op een van de criteria wijkt in zodanige mate af van de doelstellingen en randvoorwaarden dat deze scores leiden tot uitsluiting van de inzending. De motivering bevat een toelichting op de sterke en zwakke punten van de inschrijving, en waar de inschrijver meerwaarde heeft geboden boven de gestelde eisen. Deze motiveringen worden gebruikt voor interne bespreking en bieden een solide onderbouwing van de uiteindelijke gunning. De individuele beoordelingen van de teamleden zijn vertrouwelijk en worden niet gedeeld met de inschrijvers.

IV.4 Gunning

De gemeente 'gunt' de samenwerkingsovereenkomst aan de gegadigde die op basis van deze procedure de winnende inschrijver is gebleken.

IV.4.1 Mededeling gunningsbeslissing

De gunningsbeslissing wordt op of omstreeks de in paragraaf II.2. genoemde datum per mail bekend gemaakt. Gegadigden aan wie de gemeente niet voornemens is een uitnodiging te verzenden, ontvangen een afwijzing voorzien van een motivering waarom hun inschrijving en visiedocument niet geleid heeft tot gunning.

IV.4.2 Bezwaar tegen de gunningsbeslissing

Niet voor gunning in aanmerking gekomen gegadigden kunnen binnen een termijn van twintig (20) dagen na kennisgeving van het gunningvoornemen opkomen tegen de gunningsbeslissing door een kort geding aanhangig te maken bij de rechtbank Noord-Nederland. Indien een gegadigde van deze mogelijkheid gebruik maakt, zal niet tot uitnodiging worden overgegaan voordat er voorlopig voorziening is geweest.

De gemeente behoudt zich het recht voor de opschortende termijn tussentijds te verlengen. De gegadigden worden hierover in een voorkomend geval geïnformeerd. Wordt er géén kort geding aanhangig gemaakt, dan acht de gemeente na afloop van de termijn van zeven dagen zich vrij tot uitnodiging over te gaan in overeenstemming met haar voornemen. Gestelde termijn is een vervaltermijn waarna er definitief geselecteerd kan worden. Door binnen deze termijn geen gebruik te maken doet gegadigde afstand van het recht om te klagen of vervangende schadevergoeding te vorderen. Nadien ingestelde bezwaren zullen daardoor niet ontvankelijk zijn.

LIJST VAN BIJLAGEN EN MODELLEN

Bijlage A1:	Inschrijvingsformulier	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Bijlage A2:	Procedurevoorwaarden.....	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.4
Bijlage A3:	Indicatieve omvang projectgebied	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.5
Bijlage A4:	Raadsvoorstel d.d.26 september 2024 met bijlagen.....	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.6
Bijlage A5:	Samenwerkingsovereenkomst.....	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.7
Bijlage A6:	Algemene verkoopvoorwaarden.....	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.8
Bijlage A7:	Referentieformulier	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.9

BIJLAGE 1: INSCHRIJVINGSFORMULIER

Inschrijvingsformulier “Sport en Beweegcampus Emmen”

De Inschrijvers

Onderneming 1

Naam onderneming met rechtsvorm:	
Nr. inschrijving handelsregister:	
Postadres:	
Postcode en plaats:	

(bij een natuurlijk persoon naam en voornamen voluit, bij een rechtspersoon de statutaire naam; bij een natuurlijk persoon de woonplaats, bij een rechtspersoon de vestigingsplaats)

en (optioneel in geval van een samenwerkingsverband)

Onderneming 2

Naam onderneming met rechtsvorm:	
Nr. inschrijving handelsregister:	
Postadres:	
Postcode en plaats:	

(bij een natuurlijk persoon naam en voornamen voluit, bij een rechtspersoon de statutaire naam; bij een natuurlijk persoon de woonplaats, bij een rechtspersoon de vestigingsplaats)

Bieding

Inschrijver(s) verklaart (verklaren) zich bereid, onder voorwaarden als beschreven in het kader van de **Partnerselectie “Sport en Beweegcampus Emmen”**, tot het uitbrengen van een bieding voor:

<<Kadastrale duiding, nader in te vullen>>,

Bedrag in Euro's	
Zegge:	

Genoemde bedrag is exclusief overdrachtsbelasting en/of omzetbelasting.

Verklaring en ondertekening

De inschrijver(s) verklaart (verklaren) onvoorwaardelijk akkoord te gaan met de eisen, voorwaarden en uitgangspunten van deze aanbestedingsprocedure, zoals beschreven in de gepubliceerde Selectieleidraad en de daarin van toepassing verklaarde bijlagen.

Voorts verklaart (verklaren) de Inschrijver(s) deze inschrijving te doen overeenkomstig de bepalingen van de aanbestedingsprocedure en dat dit formulier naar waarheid en volledig is ingevuld.

Aldus naar waarheid opgemaakt op *(datum)* te *(plaats)*

(naam rechtsgeldig vertegenwoordiger gegadigde)

(functie)

..... *(handtekening)*

en *(indien van toepassing)*

(naam rechtsgeldig vertegenwoordiger gegadigde)

(functie)

..... *(handtekening)*

BIJLAGE 2: PROCEDUREVOORWAARDEN

Separaat bijgevoegd.

BIJLAGE 3: INDICATIEVE OMVANG PROJECTGEBIED

Separaat bijgevoegd.

BIJLAGE 4: RAADSVOORSTEL D.D.26 SEPTEMBER 2024

Separaat bijgevoegd.

BIJLAGE 5: SAMENWERKINGSOVEREENKOMST (CONCEPT)

Separaat bijgevoegd.

BIJLAGE 6: ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN

Separaat bijgevoegd.

BIJLAGE 7: REFERENTIEFORMULIER

Referentiefomulier “Sport en Beweegcampus Emmen”

Ter onderbouwing van de technische bekwaamheidseis (par. III.3, eis 1)

Naam project	
Beschrijving project <i>(korte beschrijving van het project)</i>	
Voor eigen rekening en risico uitgevoerd?	Ja/Nee
Onderbouwing relevantie bekwaamheidseis	
Datum aanvang project	
Datum oplevering project	
Opdrachtgever <i>(Organisatie van opdrachtgever. In geval van onderaanneming, de instantie waarvoor de hoofdaannemer de opdracht heeft uitgevoerd)</i>	
Contactpersoon <i>(Contactpersoon van opdrachtgever)</i>	
Correspondentieadres opdrachtgever <i>(Postadres opdrachtgever)</i>	
Telefoonnummer opdrachtgever	
Emailadres contactpersoon opdrachtgever	

De gemeente kan de gegadigde verzoeken een tevredenheidsverklaring te overleggen en/of ter verificatienavraag doen bij de opdrachtgever.