

Brengt de stad naar buiten



# LINCOLN PARK

Selectieleidraad Ontwikkeling Deelgebied de Erven  
Lincolnpark Hoofddorp gemeente Haarlemmermeer

**Europese aanbesteding  
Concurrentiegerichte dialoog**

Gemeente Haarlemmermeer 20 december 2024



gemeente  
Haarlemmermeer

# Colofon

## **Tekst, vormgeving en drukwerk**

Gemeente Haarlemmermeer

Postbus 250

2130 AG Hoofddorp

Telefoon 0900 1852

E-mail [info@haarlemmermeer.nl](mailto:info@haarlemmermeer.nl)

Internet [www.haarlemmermeer.nl](http://www.haarlemmermeer.nl)

**20 december 2024**

# Inhoudsopgave

|           |  |           |
|-----------|--|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Inleiding.....</b>  | <b>7</b>  |
| 1.1.      | Aanleiding .....   | 7         |
| 1.2.      | Motivering aanbestedingsprocedure .....                                  | 7         |
| 1.2.1.    | Tegemoetkoming duurzaamheidsdoelstellingen .....                         | 8         |
| 1.3.      | Doel leidraad.....   | 8         |
| 1.4.      | Communicatie en planning.....  | 8         |
| 1.5.      | Leeswijzer .....   | 9         |
| <b>2.</b> | <b>De gebiedsontwikkeling.....</b>                                       | <b>10</b> |
| 2.1.      | Projectdoelstellingen .....  | 10        |
| 2.2.      | Beschrijving van de Opdracht .....                                       | 10        |
| 2.3.      | De scope .....   | 11        |
| 2.4.      | Beschrijving van de opgave .....   | 12        |
| 2.4.1.    | Programma.....   | 12        |
| 2.4.2.    | Ruimtelijke kwaliteit .....  | 13        |
| 2.4.3.    | Proces Q team .....  | 13        |
| 2.5.      | Aandachtspunten .....  | 13        |
| 2.6.      | Aard en omvang van de Opdracht.....                                      | 15        |
| 2.7.      | Type Opdracht .....  | 15        |
| 2.8.      | Verkoopvoorwaarden.....  | 15        |
| 2.9.      | Overeenkomst .....   | 15        |
| 2.10.     | Samenwerkingsverband .....   | 16        |
| <b>3.</b> | <b>Uitsluitingsgronden, Geschiktheidseisen en Selectiecriteria .....</b> | <b>17</b> |
| 3.1.      | Uitsluitingsgronden .....  | 17        |
| 3.2.      | Geschiktheidseisen .....   | 18        |
| 3.2.1.    | Financiële en economische draagkracht.....                               | 18        |
| 3.2.2.    | Beroepsbevoegdheid .....   | 18        |
| 3.2.3.    | Technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid .....                       | 18        |
| 3.2.4.    | Toelichting op referentieprojecten .....                                 | 19        |
| 3.3.      | Selectiecriteria .....   | 20        |
| 3.3.1.    | Selectie criterium 1: Duurzaamheid.....                                  | 20        |
| 3.3.2.    | Selectie criterium 2: Sociale duurzaamheid.....                          | 20        |
| 3.3.3.    | Selectie criterium 3: Functionaliteit en Programma .....                 | 20        |
| 3.3.4.    | Selectie criterium 4: Mobiliteitshub.....                                | 21        |
| 3.3.5.    | Beoordeling.....   | 21        |
| <b>4.</b> | <b>Aanmelding .....</b>  | <b>23</b> |
| 4.1.      | In te dienen stukken .....   | 23        |
| 4.2.      | Aanlevering in te dienen stukken .....                                   | 23        |
| <b>5.</b> | <b>Procedure en beoordeling .....</b>                                    | <b>24</b> |
| 5.1.      | Uitgangspunten aanbestedingsprocedure .....                              | 24        |
| 5.1.1.    | Selectiefase .....   | 24        |
| 5.1.2.    | Gunningsfase.....  | 24        |
| 5.2.      | Nota van Inlichtingen.....   | 24        |
| 5.3.      | Beoordelingsprocedure en besluitvorming aanmeldingen .....               | 24        |
| 5.3.1.    | Selectiecommissie .....  | 25        |
| 5.4.      | Communicatie uitslag en bezwaartermijn.....                              | 25        |
| 5.4.1.    | Afzien van deelname aan gunningsfase .....                               | 26        |
| 5.5.      | Procedurele voorwaarden .....  | 26        |
| 5.6.      | Samenwerkingsverbanden en beroep op derden .....                         | 27        |
| 5.7.      | Mogelijke onduidelijkheden en tegenstrijdigheden.....                    | 27        |

|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| 5.8.      | Vergoeding voor deelname .....            | 27        |
| <b>6.</b> | <b>Gunningsfase .....</b>                 | <b>28</b> |
| 6.1.      | Gunningscriteria .....                    | 28        |
| 6.1.1.    | Prijs: grondbieding en onderbouwing ..... | 28        |
| 6.1.2.    | Duurzaamheid .....                        | 28        |
| 6.1.3.    | Sociale duurzaamheid .....                | 28        |
| 6.1.4.    | Stedenbouw en beeldkwaliteit .....        | 29        |
| 6.1.5.    | Mobiliteit .....                          | 29        |
| 6.1.6.    | Projectbeheersing .....                   | 30        |
| 6.1.7.    | Tegemoetkoming duurzaamheid .....         | 30        |
| 6.2.      | Weging .....                              | 30        |
| <b>7.</b> | <b>Bijlagen .....</b>                     | <b>31</b> |

| Begrip  | Toelichting   |
|---|---|
| Aanbestedende dienst                            | Gemeente Haarlemmermeer   |
| Aanbestedingswet 2012                           | De Aanbestedingswet 2012 geldt voor alle aanbestedingen en (semi-) publieke instellingen in Nederland. De wet bevat zowel regels voor aanbestedingen boven de Europese drempelbedragen, als daaronder. Met deze nationale wet geeft Nederland invulling aan de Europese richtlijnen (2014/24/EU) voor aanbesteden. De huidige Aanbestedingswet 2012 is 1 juli 2016 in werking getreden.   |
| Aankondiging                                    | Formele aankondiging van de Opdracht op TenderNed ( <a href="http://www.tenderned.nl">www.tenderned.nl</a> ).   |
| Aanmelding                                      | De aanmelding van Gegadigde(n) met het verzoek om toegelaten te worden tot de Gunningsfase van de aanbesteding (verzoek tot deelneming).  |
| ARW 2016  | Het Aanbestedingsreglement voor werken uit 2016, zijnde de algemene maatregel van bestuur als genoemd in de Aanbestedingswet 2012, dat een richtsnoer vormt voor Aanbestedende diensten voor de wijze waarop overheidsopdrachten voor werken kunnen worden geplaatst.   |
| Combinant(en)                                   | Een marktpartij die deel uit maakt van een Samenwerkingsverband tussen ondernemers die gelden als natuurlijke of rechtspersonen.  |
| Concurrentiegerichte dialoog                    | Een aanbestedingsprocedure waarbij alle ondernemers naar aanleiding van een Aankondiging een verzoek mogen doen tot deelneming, maar alleen de door de Aanbestedende dienst geselecteerde Gegadigden deelnemen aan de gunningsfase. In deze gunningsfase vinden dialogen plaats. Daarna dienen Gegadigden hun inschrijving in. De procedure is omschreven in artikel 2.28 en 2.29 Aanbestedingswet 2012 en in hoofdstuk 4 ARW 2016.               |
| Deelgebied de Erven                             | Gebied zoals aangegeven in de beschrijving en tekening in bijlage 18a, 18b, 18c en 18d.   |
| Economisch Meest Voordelige inschrijving (EMVI) | De Economisch Meest Voordelige Inschrijving, die door de Aanbestedende dienst is vastgesteld op basis van de beste prijs-kwaliteitverhouding. Aan de Inschrijver die naar het oordeel van de Aanbestedende dienst de Economisch Meest Voordelige Inschrijving heeft gedaan, wordt de Opdracht gegund.   |
| Financieel grondbod                             | De koopsom die door de Winnende Inschrijver onvoorwaardelijk wordt voldaan voor aankoop van de uitgeefbare kavels. Deze koopsom betreft de residuele grondwaarde van het te realiseren programma minus de grondexploitatiekosten voor ontwikkeling en realisatie van het bijbehorende winnende plan, waaronder in ieder geval het bouwrijp en woonrijp maken. De grondexploitatiekosten zijn voor rekening en risico van de Winnende Inschrijver. |
| Gegadigde(n)                                    | Een ondernemer - onderneming, samenwerkingsvorm (Samenwerkingsverband) of hoofdaannemer in combinatie met onderaannemer(s) - die in de Selectiefase een Aanmelding indient dan wel overweegt in te dienen.  |
| Geschiktheidseisen                              | Eisen die de Aanbestedende dienst aan Gegadigden en Inschrijvers kan stellen om hun geschiktheid te beoordelen voor het uitvoeren van de Opdracht. Deze eisen kunnen betrekking hebben op de financiële- en economische draagkracht, de technische- en beroepsbekwaamheid en beroepsbevoegdheid.  |
| Gunningscriteria                                | De criteria die van toepassing zijn in de Gunningsfase bij het vaststellen van de Economisch Meest Voordelige Inschrijving.   |
| Gunningsfase                                    | De fase waarin de geselecteerde Gegadigden uitgenodigd worden een Inschrijving in te dienen t.b.v. de gunning van de Opdracht.  |
| Gunningsleidraad                                | Het door de Aanbestedende dienst opgestelde document waarin de procedure en de gunningsmethodiek staan beschreven om te komen tot één winnende Inschrijver  |
| Inschrijver                                     | Een ondernemer - onderneming, samenwerkingsvorm (Samenwerkingsverband) of hoofdaannemer in combinatie met onderaannemer(s) - die op basis van de  |

|  |  |
|--|--|
|  | voorwaarden vermeld in de Gunningsleidraad, in de Gunningsfase, een rechtsgeldige Inschrijving uitbrengt.  |
| Inschrijving                                 | Een door een geselecteerde Gegadigde uitgebrachte aanbidding op basis van de door de Aanbestedende dienst via TenderNed gepubliceerde Gunningsleidraad.  |
| Mobiliteitshub                               | Hieronder wordt een autoparkeervoorziening verstaan waarbij bewoners en gebruikers van het gebied de auto niet op eigen terrein of voor de deur parkeren, maar in een centraal gelegen mobiliteitshub, die is gecombineerd met andere functies zoals deelmobiliteit, fietsparkeren, horeca, dienstverlening.   |
| Koper  | De partij die in de Overeenkomst is aangeduid als de wederpartij van Aanbestedende dienst.   |
| Multifunctionele gebiedsontwikkeling         | Gebiedsontwikkeling waarin meerdere functies samenkomen. Denk aan functies als wonen, werken, maatschappelijk en commercieel.  |
| Nota van Inlichtingen                        | De documenten die door de Aanbestedende dienst opgemaakt worden met nadere inlichtingen die dienen tot verduidelijking, aanvulling of wijziging van de voor de Aanmelding relevante aanbestedingsstukken. In deze documenten neemt de Aanbestedende dienst eveneens de vragen op die door de Gegadigden gesteld zijn. De Nota van inlichtingen maakt integraal en bindend onderdeel uit van de aanbestedingsdocumenten. In de Gunningsfase worden ook Nota van Inlichtingen verstrekt. |
| Opdracht                                     | Kopen en voor eigen rekening en risico ontwikkelen van kavels voor de realisatie van het programma en de (semi)openbare ruimte.  |
| Overeenkomst(en)                             | Document(en) waarin de voorwaarden, rechten en verplichtingen zijn vastgelegd, aan welke partijen bij die overeenkomst zijn gebonden.  |
| Samenwerkingsverband                         | Een samenwerking tussen marktpartijen die gelden als natuurlijke of rechtspersonen en welke als Gegadigde wordt aangemerkt.  |
| Selectiecriteria                             | Criteria, aan de hand waarvan de Aanbestedende dienst uit de Gegadigden die een Aanmelding hebben ingediend de Gegadigden selecteert.  |
| Selectiefase                                 | De openbare fase waarin marktpartijen worden uitgenodigd een Aanmelding in te dienen met als doel geselecteerd te worden voor deelname aan de Gunningsfase.  |
| Selectieleidraad                             | Het door de Aanbestedende dienst opgestelde onderhavige document waarin de procedure en de selectiemethodiek staan beschreven om te komen tot het selecteren van de Gegadigden.  |
| Uitnodiging tot Inschrijving                 | Het document waarin de Aanbestedende dienst de geselecteerde Gegadigde uitnodigt een Inschrijving in te dienen voor de Gunningsfase.   |
| Uitsluitingsgronden                          | De verplichte en facultatieve gronden voor uitsluiting van deelneming aan een aanbestedingsprocedure, zoals genoemd in de artikelen 2.86 respectievelijk 2.87 van de Aanbestedingswet 2012.  |
| Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA) | Het document waarbij Inschrijver verklaart te kunnen voldoen aan de voorwaarden voor het kunnen meedingen naar de Opdracht.  |
| Winnende Inschrijver                         | De door de Aanbestedende dienst geselecteerde Inschrijver aan wie de Opdracht na het doorlopen van de Gunningsfase wordt gegund en waarmee de Aanbestedende dienst een overeenkomst sluit.   |

# 1. Inleiding

Dit is de Selectieleidraad voor de Europese aanbestedingsprocedure (Concurrentiegericht dialoge met voorafgaande selectie) voor het tot ontwikkeling brengen van het Deelgebied de Erven als onderdeel van de nieuwe wijk Lincolnpark, gelegen te Hoofddorp in de gemeente Haarlemmermeer (hierna de 'gemeente').

Het doel van deze aanbesteding is om een Inschrijver te vinden (een partij of een combinatie van partijen) die het Deelgebied de Erven binnen de gebiedsontwikkeling Lincolnpark Tweede fase kan ontwikkelen en realiseren. Deze Selectieleidraad heeft betrekking op de aanbestedingsprocedure voor dit Deelgebied de Erven. Dit is het tweede deelgebied van Lincolnpark Tweede Fase dat de gemeente gaat aanbesteden. In dit deelgebied wordt zowel woningbouw als (semi-)openbare ruimte gerealiseerd. Het programma bestaat uit divers vormgegeven gebouwen met woningen in verschillende prijsklassen. De gemeente wenst dat deze gebouwen ontworpen worden door meerdere architectenbureaus waaronder ook een recent gestart bureau. De Erven zijn geïnspireerd op de boerenerven die al 150 jaar in Haarlemmermeer bestaan: aparte woonblokken die met elkaar een beschutte plek vormen. Hier zijn bureaus samen eigenaar van de buitenruimte. In deelgebied Erven komen rond de 464-508 woningen inclusief het sociaafluurprogramma die door de woningcorporatie Eigen Haard gerealiseerd wordt en 20-30 vrije sectorwoningen die door een Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) worden gerealiseerd. Rond de erven komen vrij liggende gebouwen met appartementen. In de opzet komen vier erven terug, gescheiden door poldervaarten of wadi's.

In de Selectieleidraad worden de eerste fase van de procedure, de planning en de aanmeldingsvereisten beschreven. Voor de tweede fase van deze aanbestedingsprocedure ontvangen de drie (3) geselecteerde Gegadigden de Uitnodiging tot Inschrijving. Op basis van de Uitnodiging tot Inschrijving mogen de geselecteerde Gegadigden een Inschrijving indienen en meedingen naar de uiteindelijke gunning van de Opdracht.

## 1.1. Aanleiding

In Hoofddorp in de gemeente Haarlemmermeer zal de komende jaren de nieuwe wijk Lincolnpark Tweede Fase worden ontwikkeld. In 2022 zijn het bestemmingsplan, het stedenbouwkundig plan, het Beeldkwaliteitsplan en het mobiliteitsplan vastgesteld. Een volgende stap is het opstellen van een plan voor de realisatie van het tweede deelgebied, Deelgebied de Erven. Het eerste deelgebied was deelgebied Centrum. Lincolnpark Tweede Fase wordt een bijzondere wijk. **Duurzaamheid, circulariteit en innovatie** staan hierbij voorop. In de wijk wordt voldaan aan alle (wettelijke) duurzaamheidseisen en wordt een stapje verder gegaan. De wijk is toekomstgericht, flexibel, inclusief en adaptief. Eén van de bijzondere kenmerken van de wijk is dat het een wijk wordt zonder doorgaand verkeer en dat het parkeren van de auto niet voor de deur gebeurt, maar in een aantal centraal gelegen mobiliteitshubs. Hierdoor is er in de woonstraten extra ruimte voor ontmoeting en groen. De gemeente zoekt een partij met innovatieve kennis van het brede spectrum van duurzaamheid. Een partner die de gebiedsontwikkeling integraal en in brede zin duurzaam aangaat. Wij willen graag verrast worden door innovatieve, duurzame ideeën uit de markt.

## 1.2. Motivering aanbestedingsprocedure

Het uiteindelijke doel van deze aanbestedingsprocedure betreft de verkoop van grond en de realisatie van het door de Gegadigde ingediende plan voor Deelgebied de Erven. De keuze voor de Gegadigde die het Deelgebied de Erven mag ontwikkelen en realiseren wordt gemaakt op basis van de in deze Selectieleidraad beschreven aanbestedingsprocedure. De aanbesteding vindt plaats overeenkomstig de Europese Concurrentiegericht dialoge volgens de Aanbestedingswet 2012 en het ARW2016 (hoofdstuk 4). De Aanbestedende dienst hanteert de grondbeginselen objectiviteit, transparantie, non-discriminatie en proportionaliteit.

De aankondiging van deze Opdracht is openbaar via [www.tenderned.nl](http://www.tenderned.nl). De gunning vindt plaats aan de hand van de Economisch Meest Voordelige Inschrijving, welke wordt bepaald door de beste prijs-kwaliteit verhouding.

De ontwikkeling en realisatie van het programma dat een onderdeel is van de Opdracht, wordt aangemerkt als 'werk' in de zin van de Europese aanbestedingsrichtlijn. De Opdracht is multifunctioneel en complex waarbij partijen meerdere jaren zullen samenwerken. De Aanbestedende dienst wil de administratieve lasten en de tijdsbesteding voor het opstellen en de beoordeling van de Inschrijvingen dan ook beperkt houden door een maximum aan het aantal Inschrijvingen te stellen middels een selectiefase. Door de dialoogronde in de Gunningfase hebben Aanbestedende Dienst en Inschrijvers de mogelijkheid om in gesprek te treden om meer informatie op te halen over het plan en de achterliggende visie.

Voor de grondverkoop van Deelgebied de Erven wordt ook een grondbod gevraagd. Op basis van het grondbod zal de Inschrijver zijn/haar aanbieding doen. Onderdeel van het grondbod zijn de kosten voor aanleg en inrichting van de (semi-)openbare ruimte van Deelgebied de Erven, waarvoor de Inschrijver voor eigen rekening en risico de bijbehorende werkzaamheden uitvoert, dan wel tot uitvoering laat brengen. Het gaat dan om de volledige werkzaamheden van bouwrijp en woonrijp maken tot en met de oplevering van de openbare ruimte aan de gemeente. De bandbreedte voor dit minimale grondbod bedraagt tussen de €28.000.000,-- en €33.000.000,--. In de gunningsleidraad wordt het definitieve minimale grondbod en de demarcatie van de werkzaamheden gedeeld.

### 1.2.1. Tegemoetkoming duurzaamheidsdoelstellingen

De gemeente hecht grote waarde aan de inpassing van de duurzaamheidsambities en is daarom bereid om een bijdrage te doen aan Inschrijver indien er invulling wordt gegeven aan specifieke randvoorwaarden voor duurzaamheid. Deze invulling dient dan te komen boven op de invulling die nodig is om te voldoen aan de wettelijk gestelde eisen voor duurzaamheid. Denk hierbij aan prestaties op het gebied van circulariteit, energie, klimaatadaptatie en biodiversiteit. Als deze prestaties behaald worden in het plan, komt de Inschrijver in aanmerking voor een bijdrage van naar verwachting tussen de €5.000 - €15.000 per woning, een en al nog afhankelijk van interne besluitvorming. In de gunningsleidraad komt hier een definitief besluit over.

## 1.3. Doel leidraad

Deze Selectieleidraad bevat informatie die de Gegadigden nodig hebben om hen te informeren over de inhoud van de Opdracht om zodoende te kunnen besluiten al dan niet een Aanmelding in te dienen. Het doel van deze Selectieleidraad is het eenduidig vastleggen van de procedure om te komen tot de selectie van drie (3) Gegadigden die binnen de randvoorwaarden en uitgangspunten deelnemen aan de Gunningsfase, waar zij een plan mogen indienen voor de locatie. De gunning betreft de uitvoering van de Opdracht. Gegadigden die zich als geïnteresseerde voor de uitvoering van de Opdracht willen aanmelden worden hiertoe in deze fase door de gemeente uitgenodigd. Deze Selectieleidraad is bedoeld voor het gebruik door geïnteresseerde Gegadigden ten behoeve van het indienen van een Aanmelding.

## 1.4. Communicatie en planning

Communicatie met betrekking tot deze aanbestedingsprocedure dient uitsluitend plaats te vinden via TenderNed. Het is niet toegestaan rechtstreeks contact op te nemen anders dan via TenderNed. Met het verzenden van de aankondiging op TenderNed van de Selectieleidraad is de aanbestedingsprocedure gestart. In de onderstaande tabel is de indicatieve planning weergegeven voor de aanbestedingsprocedure.

Tabel 1 Planning selectiefase

| Selectiefase   | Datum/Tijdstip                          |
|--|---|
| Start selectiefase, publicatie stukken                                   | Vrijdag 20 december 2024                |
| Uiterste gelegenheid tot indienen van schriftelijke vragen door partijen | Donderdag 16 januari 2025 vóór 12 uur.  |
| Publicatie Nota van Inlichtingen selectiefase (Nvl-1)                    | Donderdag 30 januari 2025               |
| Sluitingstermijn, uiterlijke inzendtermijn inschrijving selectiefase     | Vrijdag 14 februari 2025 vóór 12.00 uur |
| Beoordeling aanmeldingen   | Maandag 24 februari 2025                |
| Bekendmaking uitkomst selectie Gegadigden                                | Donderdag 27 februari 2025              |
| Definitief resultaat selectiefase, einde bezwaartermijn                  | Donderdag 6 maart 2025                  |

Tabel 2 planning gunningsfase

| Gunningsfase   | Datum/Tijdstip                         |
|--|--|
| Verzending Uitnodiging tot Inschrijving                            | Maandag 10 maart 2025                  |
| Nota van Inlichtingenronde 1 gunningsfase                          | Donderdag 20 maart 2025 vóór 12:00 uur |
| Beantwoording Nota van Inlichtingen (Nvl-2)                        | Donderdag 3 april 2025                 |
| Toesturen dialoogstukken   | 14 april t/m 18 april 2025             |
| Dialoogronde   | 21 april t/m 24 april 2025             |
| Nota van inlichtingenronde 2 gunningsfase                          | Donderdag 1 mei 2025 vóór 12:00 uur    |
| Beantwoording Nota van Inlichtingen (Nvl-3)                        | Donderdag 15 mei 2025                  |
| Sluitingsdatum, uiterlijke inzendtermijn inschrijving gunningsfase | Maandag 16 juni 2025 vóór 12.00 uur    |
| Beoordeling inschrijvingen   | 17 juni t/m 4 juli 2025                |
| Presentatie Indiening  | Dinsdag 1 juli 2025                    |
| Gunningsbeslissing en totstandkoming koop-en ontwikkelovereenkomst | Donderdag 10 juli 2025                 |
| Zomervakantie  | 12 juli t/m 24 augustus 2025           |
| Bezwaartermijn*  | 11 juli t/m 4 september 2025           |
| Bij geen bezwaar bekendmaking definitieve gunning                  | Vrijdag 5 september 2025               |
| Afronding koop-/realisatieovereenkomst                             | Maandag 16 september 2025              |

\*Aangezien de mededeling gunningsbeslissing net voor de zomervakantie wordt verstrekt, wordt de bezwaartermijn verlengd met enkele weken.

De Aanbestedende dienst behoudt zich zonder meer en zonder tot enigerlei schadeplichtigheid gehouden te zijn (bijvoorbeeld voor gemaakte kosten of gedeerde winst) het recht voor om gedurende de aanbestedingsprocedure de tijdsplanning eenzijdig te wijzigen. De bovenbeschreven planning, alsmede de overige termijnen die in de Selectieleidraad zijn genoemd, zijn derhalve indicatief. Over een wijziging wordt u tijdig geïnformeerd. De wettelijk verplichte minimumtermijnen worden gerespecteerd.

## 1.5. Leeswijzer

Deze Selectieleidraad bestaat uit zeven hoofdstukken en bijlagen. Zowel de leidraad als de bijlagen worden digitaal beschikbaar gesteld. Hoofdstuk 2 beschrijft de scope van het project (Opdracht). Hoofdstuk 3 bevat de regels en voorschriften met betrekking tot de Uitsluitingsgronden, de Geschiktheidseisen en de selectie. Hoofdstuk 4 zet de procedurele voorwaarden en eisen voor de aanmelding uiteen. Hoofdstuk 5 bevat de procedure omtrent de aanbesteding. Hoofdstuk 6 geeft een doorkijk naar de te verwachte gunningscriteria. Bij deze leidraad behoren ook een aantal bijlagen. Deze staan opgesomd in hoofdstuk 7.

## 2. De gebiedsontwikkeling

Lincolnpark Tweede Fase is een ontwikkellocatie in het zuidoosten van Hoofddorp. In Lincolnpark Eerste Fase zijn 225 sociale huurwoningen gebouwd. In Lincolnpark Tweede Fase, dat uit een groter gebied bestaat, worden 1.600 tot 1.800 woningen gebouwd. Het Stedenbouwkundige plan gaat uit van 1.583 woningen en het onherroepelijke bestemmingsplan maakt 1.800 woningen mogelijk. Ook is er ruimte in het gebied voor voorzieningen zoals supermarkten, horeca, werkruimtes, een complex voor twee scholen voor het voortgezet onderwijs, een sporthal, kleinschalige complexen van zorgseenheden en woningen die via Collectief Particulier Opdrachtgeverschap worden gebouwd. De gemeente heeft grote ambities voor de ontwikkeling van een zeer duurzame wijk in brede zin. Er is gekozen voor collectieve parkeerplaatsen op strategische plekken. Hierdoor is er in de buitenruimte onder andere (meer) plaats voor ontmoeting, groen, speelplekken, water, gedeelde (moes)tuinen en energieopwekking. De polderstructuur van de Haarlemmermeer is het vertrekpunt voor de inrichting van Lincolnpark. Dit is terug te zien in het [Beeldkwaliteitsplan](#) en [stedenbouwkundig plan](#).

### 2.1. Projectdoelstellingen

De gemeente heeft, met input van marktpartijen en bewoners, projectdoelstellingen opgesteld om richting te geven aan de duurzaamheidsambitie. Het zijn vijf functionele doelstellingen die voor dit project de ambities van de gemeente beschrijven. Samengevat zijn dit de onderstaande doelstellingen. Een uitgebreidere toelichting op de doelstellingen is te lezen op onze website <https://www2.haarlemmermeergemeente.nl/lincolnpark/de-plannen>.

1. Lincolnpark is **energieneutraal**. In Lincolnpark wordt dezelfde hoeveelheid energie opgewekt als wordt verbruikt. Op deze wijze draagt Lincolnpark bij aan de energietransitie.
2. Lincolnpark is **sociaal duurzaam en inclusief**. In Lincolnpark wordt de betrokkenheid van de bewoners, bedrijven en instellingen bij hun leefomgeving gestimuleerd. De wijk is geschikt voor mensen met diverse woonbehoeften en leefstijlen. De fysieke, programmatische en sociale structuur en inrichting van de wijk nodigt uit tot ontmoeting.
3. Lincolnpark biedt een **gezonde leefomgeving**. Lincolnpark biedt een leefomgeving die door haar opzet, inrichting en materiaalgebruik bijdraagt aan de gezondheid van haar bewoners en bezoekers.
4. Lincolnpark is **circulair**. Lincolnpark wordt gerealiseerd met een beperkte inzet van materialen. De waarde van deze materialen blijft behouden tijdens en na het gebruik. De totale milieubelasting van deze materialen wordt geminimaliseerd.
5. Lincolnpark is **klimaatbestendig, biodivers, flexibel en adaptief**. De stedenbouwkundige structuur, gebouwen en buitenruimte zijn klimaatbestendig, adaptief en bieden ruimte aan een robuust en biodivers ecosysteem. Op deze wijze wordt rekening gehouden met de veranderende (interne en externe) omstandigheden en (toekomstige) behoeften van bewoners en gebruikers.

### 2.2. Beschrijving van de Opdracht

Lincolnpark Tweede Fase is opgedeeld in een aantal verschillende deelgebieden. Deze Opdracht is toegespitst op het Deelgebied De Erven. Het Deelgebied De Erven ligt tussen de Hoofdvaart Oostzijde, Bennebroekerweg en de nog te realiseren Rietvoornlaan en Hermelijnsaan. Figuur 1 toont de ligging van het deelgebied in relatie tot de overige deelgebieden.

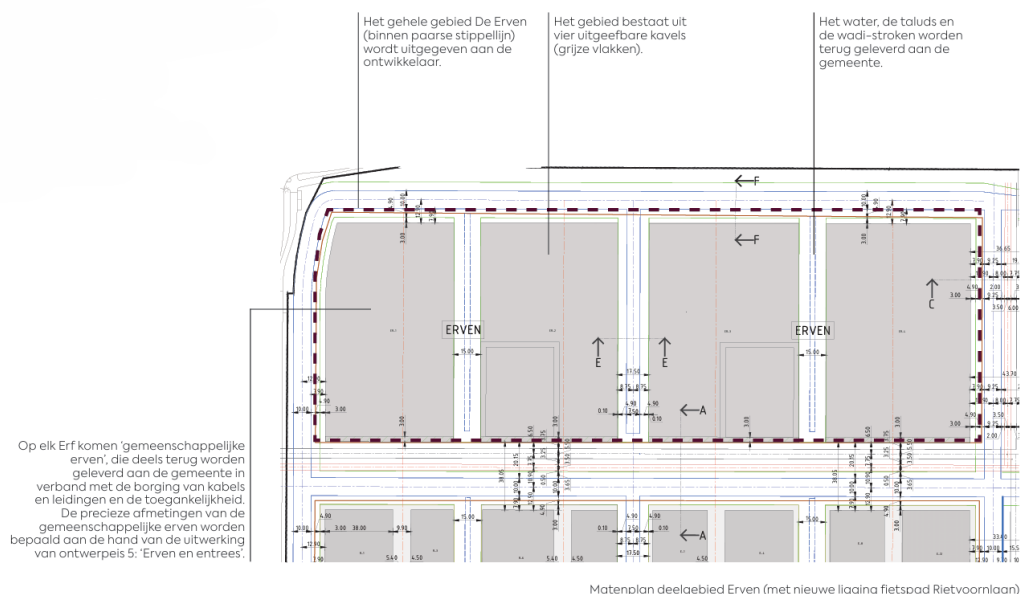


Figuur 1 Deelgebieden Lincolnpark Tweede Fase

De gemeente is bij de uitvraag voor Deelgebied de Erven op zoek naar:

- Een partij die voor rekening en risico de gebiedsontwikkeling gaat realiseren en daarbij de doelstellingen en ambities van de gemeente deelt en waar gaat maken.
- Een partij die een opgave van 300 - 400 woningen inclusief tweemobiliteitshubs en het bouw- en woonrijp maken van het gehele Deelgebied de Erven aankan.
- Een partij die semi-openbaar gebied ontwikkelt en realiseert en een regeling kan treffen waardoor dit semi-openbaar gebied (dat eigendom blijft van Koper) openbaar toegankelijk zal zijn, het beheer geborgd is en waarmee de semi-openbaarheid in stand wordt gehouden.
- Een partij die die in het plan ruimte maakt voor een kavel waarop 20- 30 vrijesectorwoningen door een Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) worden gerealiseerd en deze kavel aan de CPO uitgeeft.
- Een partij die in het plan ruimte maakt, door het aanwijzen van bouwkavels voor, door woningcorporatie Eigen Haard te realiseren sociale huurwoningen
- Een partij die binnen de vastgestelde visie van Lincolnpark als geheel een duurzame uitwerking maakt voor het Deelgebied de Erven
- Een gebiedsontwikkelaar die de opgave ziet, aankan, aandurft en gaat doen.
- Een partij die innovatief is als het gaat om collectieve systemen zoals warmte-koude opslag en mobiliteit en daar een duidelijke visie over heeft als het gaat om het mitigeren van risico's in exploitatie, beheer en governance.
- Een partij die een gebied kan realiseren met aandacht voor sociale duurzaamheid.
- Een partij die in staat is om binnen de kaders tot een uitwerking te komen dat leidt tot een voor de gemeente interessant financieel grondbod.
- Een partij die zowel qua architectuur als qua landschapsinrichting een hoogwaardig ontwerp kan maken en overtuigend invulling geeft aan de gewenste variatie in de vormgeving van de gebouwen. Dit vraagt om een diverse samenstelling van het architectenteam.

## 2.3. De scope



Figuur 2 Tekening plangebied

De ontwikkeling van deelgebied Erven dient te gebeuren binnen de op het matenplan aangegeven kavels. Het gaat hierbij om vier kavels (erven), van elkaar gescheiden door een watergang en twee wadi's. Deze watergang en wadi's bevinden zich op de locaties zoals aangegeven in het matenplan en blijven in eigendom van de gemeente.

## 2.4. Beschrijving van de opgave

Deze opgave vertaalt zich in de volgende concrete werkzaamheden\*:

- Ontwikkeling en realisatie van het programma;
- Bouwrijp maken van alle kavels;
- Woonrijp maken van het openbaar gebied;
- Ontwikkeling en realisatie van duurzaam openbaar gebied voor het hele Deelgebied de Erven;
- Ontwikkeling en realisatie van semi-openbaar gebied waarbij Koper een regeling dient te treffen op basis waarvan het semi-openbaar gebied (dat na aanleg eigendom blijft van Koper) openbaar toegankelijk is voor derden en die de semi-openbaarheid van het gebied in stand houdt.
- Ontwikkeling en realisatie van (ondergrondse) aansluitingen inclusief een voorstel inzake de omgang met het netcongestieprobleem;
- Ontwikkeling en realisatie van voldoende parkeergelegenheid voor het hele Deelgebied de Erven (dus inclusief de parkeergelegenheid voor het CPO en de sociale huurwoningen) in twee mobiliteitshubs.
- Het (gedeeltelijk) terug leveren van (semi) openbaar gebied aan de gemeente en/of bewoners.
- Verkoop van een kavel in het Deelgebied de Erven aan een Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) die 20-30 vrijesectorwoningen in een appartementsgebouw zal realiseren.
- Communicatie, BLVC-plan (Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid, Communicatie) en afstemming met overige in het gebied in uitvoering zijnde partijen of gebruikers.
- Energie-/warmtenetwerken en -voorzieningen ten behoeve van het gehele gebied.

\*Een uitgewerkte beschrijving van de eisen is te vinden in het kavelpaspoort 'Deelgebied de Erven'.

### 2.4.1. Programma

In Deelgebied de Erven wordt een woonwijk gerealiseerd. Deze woonwijk bestaat uit woningen, mobiliteitshubs en een klein deel commercieel programma. Tabel 1 geeft een opsomming van het te realiseren programma binnen deze aanbesteding. In het stedenbouwkundig plan en het kavelpaspoort is beschreven welke functies gerealiseerd moeten worden.

| De Erven  |   |  |
|---|---|--|
| Functie   | Aantal  | m <sup>2</sup> BVO bandbreedte/tot                                 |
| <i>Middelhuur- en/of betaalbare koop woningen</i>   | 72 - 116  | 7.200 - 11.600   |
| <i>Vrijesectorwoningen incl. 20-30 CPO-woningen</i>   | 271   | 34.800   |
| <b>Totaal</b>   | <b>343 - 387</b>  | <b>39.913 - 43.773</b>   |
| <i>Niet-woon functies</i>   |   | 520  |
| <b>Mobiliteitshubs</b>  | <b>2</b>  | <b>Volledige parkeerbehoefte alle functies Deelgebied de Erven</b> |
| <b>Voorzieningen Mobiliteitshub, waaronder:</b>   |   | <b>0 - 750 per hub</b>   |
| - <i>Commerciële- en maatschappelijke dienstverlening, praktijkruimten, kantoren</i>  | <i>max 100 m<sup>2</sup> bvo per vestiging per hub</i>                        | <i>0 - 400 per hub</i>   |
| - <i>Horeca t/m categorie 1</i>   | <i>max 75 m<sup>2</sup> bvo per vestiging per hub</i>                         | <i>0 - 75 per hub</i>  |
| - <i>Wijkondersteunende voorzieningen</i>   | <i>Vrije invulling</i>  |  |
| - <i>Nutsvoorzieningen</i>  | <i>o.a. in pandige ruimte voor 2 transformatoren, elk 3 x 5 m<sup>2</sup></i> |  |
| <b>Ontwikkelingen door derden, buiten de scope van de tender. Invulling parkeerbehoefte wel binnen de scope van de tender</b> |   |  |
| <i>Sociale huurwoningen</i>   | <i>120 - 140 woningen (5 kavels)</i>  | <i>Realisatie Eigen Haard</i>                                      |

Tabel 3 Programma

De gemeente stelt voor het openbaar gebied in Deelgebied de Erven een ontwerp op. Deze wordt na selectie gedeeld met de gunningsleidraad. De gemeente is op zoek naar een partij die het geplande programma kan ontwikkelen, realiseren en organiseren. Het plan dient te voldoen aan de eisen zoals deze zijn vastgesteld in onder andere het

stedenbouwkundig plan, Beeldkwaliteitsplan en het kavelpaspoort. In deze documenten zijn de randvoorwaarden voor het te ontwikkelen bouwprogramma verder toegelicht.

### 2.4.2. Ruimtelijke kwaliteit

Voor Lincolnpark Tweede Fase is een Beeldkwaliteitsplan opgesteld dat aangeeft aan welke kaders de ruimtelijke kwaliteit van het plan moet voldoen. Ook het stedenbouwkundig plan en Kavelpaspoort beschrijven eisen en uitgangspunten ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit.

### 2.4.3. Proces Q team

Om voldoende samenhangende kwaliteit te waarborgen in de bouwplannen, is voor Lincolnpark een Q team en een supervisor aangesteld. De supervisor is lid van het Q team, dat adviseert op basis van het 'Beeldkwaliteitsplan openbare ruimte en gebouwen, Lincolnpark Tweede Fase' (2021) en de betreffende kavelpaspoorten. Het Q team richt zich hierbij met name op het gebouwontwerp en de inrichting van het terrein in de context van het totale plangebied, ten opzichte van andere omliggende gebouwen en de openbare ruimte.

Er zijn drie formele toets- en adviesmomenten voorafgaand aan de indiening van de aanvraag omgevingsvergunning: het schetsontwerp (SO), het voorlopig ontwerp (VO) en het definitief ontwerp (DO). De indiening aanvraag omgevingsvergunning kan pas plaatsvinden nadat het Q team op basis van het DO een akkoord heeft gegeven tot verdere uitwerking. Indien gewenst kan tussentijds afstemming met de supervisor plaatsvinden zonder dat dit de formele toetsing door het Q team vervangt. De architect/ ontwikkelaar kan eventuele punten uit de adviezen van het Q team verwerken in de aanvraag omgevingsvergunning, waarbij de supervisor gemandateerd is voor het opstellen van het welstandsadvies. De Supervisor beoordeelt samen met de overige leden van het Q team de aanvraag omgevingsvergunning waarbij een positieve beoordeling gelijk staat aan een positief advies van de Welstandscommissie. Het Q team oordeelt in principe in elke fase pas over de ruimtelijke kwaliteiten van een plan wanneer zij van de gemeente een positieve beoordeling op de planologische, juridische, contractuele en duurzaamheidsaspecten van het betreffende plan heeft ontvangen.

## 2.5. Aandachtspunten

De opgave kent verschillende aandachtspunten op diverse gebieden. Deze aandachtspunten zijn hieronder uiteengezet.

### Bestemmingsplan

Voor de ontwikkeling van Lincolnpark Tweede Fase is een bestemmingsplan opgesteld, deze is hier te vinden. Het bestemmingsplan is op 14 juli 2022 door de gemeenteraad vastgesteld en is onherroepelijk. Het bestemmingsplan bevat bouw- en gebruiksregels voor volumes en functies en geeft de planologisch juridische vertaling van het ruimtelijk ontwerp van het stedenbouwkundig plan. Dat krijgt vorm in bestemmingsvlakken en regels voor hoogtes en rooilijnen. Ook stelt het plan het kader voor het bereiken van de ambities en doelstellingen waarbij rekening moet worden gehouden met (nu nog onvoorziene) ontwikkelingen en innovaties. Flexibiliteit in uitvoering, zowel qua maatregelen als in tijd, is met dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt.

### Verkeersbesluit

Van invloed op de ontwikkeling is het Verkeersbesluit Bennebroekerweg/ Rijnlanderweg. Het aanpassen van deze kruising is voorwaardelijk voor de in gebruik name van de woningen en commerciële voorzieningen in Lincolnpark Tweede Fase. In het bestemmingsplan is de voorwaarde opgenomen dat de kruising aangepast moet zijn voordat de woningen en voorzieningen in gebruik worden genomen. Uitzondering hierop zijn de scholen en de sporthal met bijbehorende horeca en kantine in deelgebied Centrum. Aangetoond is dat deze kruising niet extra belast in de drukste spitsrichting. Volgens planning zou de aanpassing in maart 2024 gereed moeten zijn. Echter, er is bezwaar ingediend tegen het Verkeersbesluit. Dit bezwaar is ongegrond verklaard door de gemeentelijke bezwarencommissie. Vervolgens is beroep aangetekend maar geen voorlopige voorziening aangevraagd. Met een uitspraak van 16 September 2024 van de Rechtbank Noord-Holland (zie bijlage 20), is het benodigde verkeersbesluit van kracht geworden. Er is nog een mogelijkheid tot beroep bij de Raad van State.

### Stikstof

Bij de omgevingsvergunningaanvraag zal moeten worden aangetoond dat de plannen geen effect hebben op omliggende Natura2000 gebieden. Daarom moeten Aerius-berekeningen worden gedaan en worden bijgevoegd bij de aanvraag.

NB In het bestemmingsplan is een toets gedaan op basis van de bouwvrijstelling die per 1 juli 2021 was ingevoerd. De uitspraak van de Raad van State op 2 november 2022 laat echter zien dat die vrijstelling niet gebruikt mag worden. De resultaten en conclusies die in het bestemmingsplan staan zijn daarom niet meer actueel.

### **Mobiliteit**

Deelgebied de Erven kent twee mobiliteitshubs waarin het parkeren voor bewoners en bezoekers wordt gevestigd, maar ook andere collectieve buurtfuncties kunnen worden gerealiseerd. Zo is het de wens om meerdere collectieve systemen, voor een bepaald deelgebied, te vestigen in deze mobiliteitshubs. Hierbij gaat het om deelmobiliteit, transformatoren van Liander en eventueel functies zoals horeca, deelwerkplekken en pakketkluisen. Het is daarbij zeer van belang dat dit concept vooraf doordacht is en een plaats heeft gekregen in de opgave en governance.

### **Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)**

In deelgebied de Erven maken we ruimte voor een CPO-project. Dit betekent dat een groep particulieren zich organiseert in een vereniging of stichting die – in eigen beheer en zonder winstoogmerk – voor zichzelf woningen ontwikkelt en realiseert. Het CPO werkt samen met partners die zij zelf kiest, zoals een architect en aannemer.

De Winnende Inschrijver dient in het plan ruimte te maken voor een voor een kavel waarop 20- 30 vrijesectorwoningen door een CPO worden gerealiseerd, deze kavel bouwrijp te maken en aan de CPO uit te geven. De Winnende Inschrijver is verantwoordelijk voor het selecteren van een CPO. Indien uit de groep geïnteresseerden die bij de gemeente bekend zijn geen CPO geselecteerd kan worden, dan moet de Winnende Inschrijver proberen via zijn eigen mediakanalen alsnog een CPO-groep te werven. Voor het geval de Winnende Inschrijver niet slaagt in het vinden van een partij voor het CPO, kan de gemeente gebruik maken van een bedongen optie tot terug levering van de CPO-kavel.

### **Beperkingen van het elektriciteitsnet in de omgeving**

Gestreefd wordt naar een energieneutraal Lincolnpark. Dit vraagt om de keuze voor een duurzaam energiesysteem. Uit onderzoek blijkt dat er voldoende netcapaciteit is. Mogelijk komt er extra netcapaciteit vrij vanuit de aansluiting met het oostelijk gelegen bedrijventerrein De President. Echter, de komende jaren is er geen mogelijkheid voor een grootverbruik aansluiting. Het gehele programma moet dus gerealiseerd worden met een kleinverbruik aansluiting of hier moet slim mee omgegaan worden in de fasering. Het is aan de Gegadigde om hier in het plan rekening mee te houden en hier eventueel afspraken over te maken met de exploitant/huurders/kopers.

Daarnaast heeft de gemeente een haalbaarheidsonderzoek naar nul-op-de-meter-woningen laten uitvoeren (bijlage 8b). De gemeente heeft tevens onderzoek laten uitvoeren naar de potentie van de bodem voor levering en opslag van energie. Ook is onderzocht wat de risico's zijn van de grootschalige toepassing van bodemenergie. Het onderzoek toont aan dat er voldoende capaciteit is voor een bodemenergiesysteem. Voor het Deelgebied de Erven worden er geen eisen gesteld aan het type warmte-koudesysteem. Dit is vrij aan de partij om te ontwerpen en realiseren. De resultaten van het haalbaarheidsonderzoek zijn [hier](#) te lezen. Aanvullend is er een bodemenergieplan opgesteld. Deze is meegestuurd en als bijlage toegevoegd (8a. Bodemenergieplan d.d. 20 maart 2023).

### **Circulair**

De Aanbestedende Dienst vindt circulariteit belangrijk in de gebiedsontwikkeling. Zo heeft zij bijvoorbeeld [de City Deal Circulaire Stad](#) en het convenant [Green Deal Houtbouw 'Duurzaam uit de crisis'](#) ondertekend. Lincolnpark Tweede Fase biedt de uitgelezen kans om een circulaire woonwijk te ontwikkelen. Het gaat hierbij zowel om circulair materiaalgebruik als om circulaire business- en financieringsmodellen. Op het gebied van materiaalgebruik gaat het niet alleen om de initiële bouw, maar ook om het verlengen van de levensduur van de gebouwen door nu nog onbekend gebruik van de gebouwen in de toekomst te faciliteren, de impact van onderhoud, vervangingen en sloop en verdere verwerking van de materialen aan het einde van hun levensduur.

### **Klimaatbestendig en biodivers**

De opgave om een klimaatbestendig en biodivers gebied te worden ligt deels in de openbare ruimte, maar ook deels in de gebouwen (natuurinclusief bouwen). Het is aan de Gegadigde om hier in het plan rekening mee te houden en invulling te geven aan de projectdoelstelling zoals geformuleerd in hoofdstuk 2.1.

### **Gezonde leefomgeving**

Ondanks dat Lincolnpark dichtbij luchthaven Schiphol ligt, is het voor wat betreft geluidsbelasting wel mogelijk om hier het beoogde programma te realiseren. In het ontwerp kunnen er aanvullende maatregelen worden genomen die aansluiten bij de ligging van Lincolnpark Tweede Fase nabij Schiphol, zoals geluidsoverlast beperkende maatregelen.

## **Sociaal duurzaam en inclusief**

Lincolnpark wordt een wijk waar sociale duurzaamheid, het samen wonen en samen leven tot uiting komt in de inrichting van de openbare ruimte. Deze is voor iedereen goed toegankelijk, sociaal veilig en nodigt uit tot ontmoeting en verblijf. Daarnaast kenmerkt Lincolnpark zich door menging van functies en diverse woonsegmenten van sociale huur tot dure koop.

## **Participatie en communicatie**

Over de vastgestelde plannen voor Lincolnpark heeft de afgelopen jaren veel participatie plaatsgevonden. De gemeente vindt het belangrijk dat ontwikkelaars hun plannen en ontwerpen met de directe omgeving delen en hen de mogelijkheid biedt om hierop te reageren. Hierdoor kan de gemeente de belangen beter afwegen en worden de plannen voor Lincolnpark beter. Daarnaast vindt de gemeente communicatie en marketing belangrijke aandachtspunten voor Lincolnpark. Ten aanzien van communicatie is de winnende partij in ieder geval verantwoordelijk voor:

- Communicatie/marketing van Deelgebied de Erven met als doel de verkoop of verhuur van woningen en mobiliteitshubs.
- Het realiseren van eigen communicatie-uitingen. De Winnende partij is verantwoordelijk voor de inhoudelijke informatie en voor de tijdige en zorgvuldige uitvoering van de bouwcommunicatie.
- Het aanleveren van inhoudelijke informatie over de werkzaamheden met andere in uitvoering zijnde partijen en de directe omgeving.

## **2.6. Aard en omvang van de Opdracht**

De Aanbestedende dienst zoekt een Gegadigde die voor eigen rekening en risico een duurzame ontwikkeling van het Deelgebied de Erven Lincolnpark uitvoert. Een partij die de brede duurzaamheidsambities doorgrondt en op innovatieve wijze de ontwikkeling vormgeeft en waarmaakt. Dit gebeurt binnen de gestelde termijnen, het generieke publiekrechtelijke kader en de gemeentelijke voorschriften voor Lincolnpark Tweede Fase Deelgebied de Erven. Deze voorwaarden worden in de Gunningsfase verder uitgewerkt. De uiteindelijke Opdracht aan de Winnende Inschrijver zal op basis van het vorenstaande in elk geval de elementen die eerder benoemd zijn in 2.4 bevatten.

## **2.7. Type Opdracht**

Gelet op de aard en omvang van de Opdracht alsmede de eindverantwoordelijkheid die de Winnende Inschrijver zal dragen voor het ontwerp en uiteindelijke realisatie van het Deelgebied de Erven is er door de Aanbestedende dienst voor gekozen het project niet in diverse percelen te verdelen. Er is sprake van een onlosmakelijk geheel, waarbij het plangebied zich uitsluitend leent voor een ontwikkeling conform de Opdracht. De Opdracht betreft een werk met de CPV-code:

Hoofdcategorie: 45000000-7 Bouwwerkzaamheden

Subcategorie: 70111000-2 Projectontwikkeling voor woningen

70112000-9 Projectontwikkeling voor onroerend goed anders dan woningen

45220000-5 Civieltechnische en bouwwerkzaamheden

## **2.8. Verkoopvoorwaarden**

Op deze Opdracht zijn de Algemene verkoopvoorwaarden van de gemeente van toepassing tenzij in de Overeenkomst daarvan wordt afgeweken. Informatie over deze voorwaarden zijn te vinden in bijlage 16.

## **2.9. Overeenkomst**

De gemeente sluit een koop- en ontwikkelovereenkomst met de Winnende Inschrijver voor de ontwikkeling van Deelgebied de Erven Lincolnpark Tweede Fase. De start van de Opdracht is gepland vanaf de datum van ondertekening van de overeenkomst tussen de gemeente en de Winnende Inschrijver. De gemeente streeft ernaar de overeenkomst uiterlijk binnen drie (3) maanden na gunning te sluiten. Een concept van voornoemde overeenkomst zal in de Gunningsfase van deze procedure bij de Gunningsleidraad worden gevoegd waarbij de geselecteerde Gegadigden in het kader van de gunningsprocedure vragen kunnen stellen. De Overeenkomst zal, naast de gebruikelijke bepalingen terzake koop en ontwikkeling, in ieder geval het navolgende vastleggen:

- Algemene verkoopvoorwaarden. De Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken van de Gemeente Haarlemmermeer 2019 zijn van toepassing, tenzij in de Overeenkomst daarvan wordt afgeweken.
- Programma. De Overeenkomst legt het uit te voeren programma vast.
- Bouwrijp maken/ woonrijp maken. Bouw- en woonrijp maken dient door Koper plaats te vinden. Het bouw- en woonrijp maken omvat tevens het deel van de Erven dat door woningcorporatie Eigen Haard wordt

gerealiseerd, alsmede het deel dat door het Collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) wordt gerealiseerd.

- Openbaar gebied. Na aanleg openbaar gebied door Koper zal de juridische (terug)levering van het openbaar gebied aan de gemeente 'om niet' (per fase) plaatsvinden.
- Semi-openbaar gebied. De Overeenkomst legt vast dat het door Koper te realiseren semi-openbaar gebied openbaar toegankelijk zal zijn, maar eigendom van Koper zal blijven. Koper zal een regeling treffen die de semi-openbaarheid in stand houdt.
- Parkeren en mobiliteitshubs. Parkeren vindt plaats in twee, door Koper te realiseren, mobiliteitshubs. Parkeren op straat is niet toegestaan. In de Overeenkomst wordt een regeling terzake exploitatie en beheer vastgelegd. Tevens wordt hierbij vastgelegd op welke wijze Koper parkeerplaatsen in de mobiliteitshubs ter beschikking stelt aan woningcorporatie Eigen Haard, het CPO, de eigenaren van de koopwoningen en het bezoek van bewoners. Voorstellen van Inschrijver terzake mobiliteit en de beheerorganisatie kunnen worden verwerkt, indien aanvaardbaar en uitvoerbaar.
- Collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). De overeenkomst legt de verplichting tot het beschikbaar stellen en leveren van een oppervlakte grond voor het CPO vast. Voor het geval Koper niet slaagt in het vinden van een partij voor het CPO, kan de gemeente gebruik maken van een bedongen optie tot teruglevering van de CPO-kavel.
- Duurzaamheid. In de Overeenkomst wordt de bijdrageregeling of bonusregeling voor duurzame ontwikkeling vastgelegd (zie 1.2.1).
- Waarborgsom. Koper dient een waarborgsom van 10% van de koopprijs te voldoen binnen veertien dagen na het sluiten van de Overeenkomst. Verrekening met de koopprijs vindt plaats per fase.
- Bankgarantie. Voor de nakoming van verplichtingen na de juridische levering van het verkochte, meer in het bijzonder terzake de uitvoering van werkzaamheden van woonrijp maken, dient Koper een bankgarantie te stellen ter grootte van de geraamde kosten van woonrijp maken. Tevens dient Koper bij het ondertekenen van de Overeenkomst een bankgarantie te stellen ter grootte van het bedrag voortkomend uit de door Koper opgestelde risicoanalyse nadeelcompensatie.
- Levering. Omdat de ontwikkeling in fasen plaatsvindt, wordt de mogelijkheid van gefaseerde juridische levering opengesteld. De juridische levering van het verkochte vindt plaats per fase vier weken nadat de omgevingsvergunning voor de onderscheiden fase onherroepelijk is geworden of zoveel eerder of later als partijen schriftelijk overeenkomen.
- Start bouw. Binnen drie maanden na juridische levering dient (per fase) een aanvang met de werkzaamheden te worden gemaakt, blijkend uit de start van heikwerkzaamheden en/of funderingswerken voor gebouwen. Na start bouw dient Koper de bebouwing ononderbroken en in een continu proces te realiseren.
- Planning en boete. Koper dient het project conform de planning uit te voeren. Bij overschrijding van mijlpalen terzake het gereedkomen van de mobiliteitshubs en oplevering van het (gehele) project is de gemeente gerechtigd boetes op te leggen.
- Recht van terugkoop. Indien Koper binnen twee jaar na juridische levering geen aanvang heeft gemaakt met het project, dient Koper in beginsel de grond op verzoek van de gemeente terug te leveren. De gemeente bedingt hiertoe een recht van terugkoop. De fasering van het project wordt in de bepaling verdisconteerd.
- Netcongestie. De overeenkomst regelt de gevolgen van netcongestie, onverminderd de verantwoordelijkheid van Koper te dezer zake.

De formulering als vastgelegd in de Overeenkomst zal leidend zijn voor de afspraken die Partijen maken. In zoverre maakt Aanbestedende dienst een voorbehoud betreffende de definitieve vastlegging.

## 2.10. Samenwerkingsverband

In het UEA-formulier voor de Selectiefase en de Gunningsfase wordt de mogelijkheid geboden aan meerdere partijen om zich als Samenwerkingsverband in te schrijven. Indien een inschrijving wordt ingediend door een combinatie van partijen dienen alle daarin participerende partijen het inschrijfformulier in te vullen en rechtsgeldig te ondertekenen. Daarbij dient één van hen door de overige partijen als contactpersoon (penvoerder) te worden aangewezen die volledig gevolmachtigd is om hen rechtsgeldig te vertegenwoordigen en te binden. Indien een Aanmelding wordt ingediend door een Combinatie is het zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente niet toegestaan de samenstelling van het Samenwerkingsverband te wijzigen gedurende de Gunningsfase en de uitvoeringsfase.

# 3. Uitsluitingsgronden, Geschiktheidseisen en Selectiecriteria

De Aanmeldingen worden beoordeeld op Uitsluitingsgronden, Geschiktheidseisen en Selectiecriteria. De Aanmeldingen dienen te voldoen aan de Uitsluitingsgronden en Geschiktheidseisen (knock-out). Indien er meer dan drie (3) geselecteerde Gegadigden voldoen aan de gestelde vereisten, gaat de Aanbestedende dienst over tot selectie op basis van de Selectiecriteria.

## 3.1. Uitsluitingsgronden

Op deze aanbestedingsprocedure zijn de dwingende Uitsluitingsgronden als genoemd in artikel 2.86 Aanbestedingswet 2012 en opgenomen in het UEA van toepassing. Samengevat betekent dit dat de Aanbestedende dienst een Gegadigde of Inschrijver uitsluit:

- Jegens wie bij een onherroepelijk geworden rechterlijke uitspraak een veroordeling als bedoeld in artikel 2.86 lid 2 Aanbestedingswet is uitgesproken, die bij de Aanbestedende dienst bekend is als gevolg van verificatie overeenkomstig de artikelen 2.101, 2.102 en 2.102a dan wel uit anderen hoofde;
- Indien jegens een persoon die lid is van het bestuurs- of leidinggevend of toezichthoudend orgaan of die daarin vertegenwoordigings-, beslissings- of controlebevoegdheid heeft, een onherroepelijke veroordeling als bedoeld in artikel 2.86 lid 2 Aanbestedingswet 2012 is uitgesproken, waarvan de Aanbestedende dienst kennis heeft;
- Indien de Aanbestedende dienst ervan op de hoogte is dat bij onherroepelijke en bindende rechterlijke of administratieve beslissing overeenkomstig de wettelijke bepalingen van het land waar de Gegadigde of de Inschrijver is gevestigd of overeenkomstig nationale wettelijke bepalingen is vastgesteld dat de ondernemer niet voldoet aan zijn verplichtingen tot betaling van belastingen of sociale zekerheidspremies.

Verder zijn de volgende facultatieve Uitsluitingsgronden als genoemd in artikel 2.87 Aanbestedingswet 2012 en opgenomen in het UEA op deze aanbestedingsprocedure van toepassing. De Aanbestedende dienst kan een Gegadigde of Inschrijver daarmee eveneens uitsluiten van deelname aan de aanbestedingsprocedure op de volgende facultatieve gronden:

- De Aanbestedende dienst toont met elk passend middel aan dat de Gegadigde of Inschrijver een of meer van de in artikel 2.81 lid 2 Aanbestedingswet 2012, genoemde verplichtingen heeft geschonden;
- De Inschrijver of Gegadigde verkeert in staat van faillissement of liquidatie, diens werkzaamheden zijn gestaakt, jegens hem geldt een surseance van betaling of een (faillissements-)akkoord of de Gegadigde of Inschrijver verkeert in een andere vergelijkbare toestand ingevolge een soortgelijke procedure uit hoofde van op hem van toepassing zijnde wet- en regelgeving;
- De Aanbestedende dienst beschikt over voldoende plausibele aanwijzingen om te concluderen dat de Inschrijver of Gegadigde met andere ondernemers overeenkomsten heeft gesloten die gericht zijn op vervalsing van de mededinging;
- de Inschrijver of Gegadigde heeft zich in ernstige mate schuldig gemaakt aan valse verklaringen bij het verstrekken van de informatie die nodig is voor de controle op het ontbreken van gronden voor uitsluiting of het voldoen aan de geschiktheidseisen of heeft die informatie achtergehouden, dan wel was niet in staat de ondersteunende documenten, bedoeld in de artikelen 2.101 en 2.102 Aanbestedingswet 2012, over te leggen;
- de Inschrijver of Gegadigde heeft getracht om het besluitvormingsproces van de Aanbestedende dienst onrechtmatig te beïnvloeden, om vertrouwelijke informatie te verkrijgen die hem onrechtmatige voordelen in de aanbestedingsprocedure kan bezorgen, of heeft door nalatigheid misleidende informatie verstrekt die een belangrijke invloed kan hebben op besluiten inzake uitsluiting, selectie en gunning;

- de Aanbestedende dienst toont met elk passend middel aan dat de Inschrijver of Gegadigde niet voldoet aan zijn verplichtingen tot betaling van belastingen of van sociale zekerheidspremies.

Gegadigden dienen in deze fase te verklaren dat voornoemde Uitsluitingsgronden niet op hen van toepassing zijn, middels een rechtsgeldig ondertekend UEA. Het UEA is in bijlage 11 bij deze Selectieleidraad gevoegd. Indien een Aanmelding wordt ingediend door een Samenwerkingsverband, dient door iedere Combinant een eigen rechtsgeldig ondertekend UEA te worden ingediend.

Indien door een Gegadigde gebruik gemaakt wordt van een derde (bijv. onderaannemer) om te voldoen aan de Geschiktheidseisen als omschreven in paragraaf 3.2, dient dit door de Gegadigde aangegeven te worden op het UEA.

Aan de drie (3) geselecteerde Gegadigden (en hun evt. Combinanten) kan ter staving van de van toepassing zijnde Uitsluitingsgronden in de Uitnodiging tot Inschrijving door de Aanbestedende dienst worden verzocht de bewijsmiddelen conform artikel 2.89 Aanbestedingswet 2012 en 3.13.6 en 3.13.9 ARW 2016 binnen vijf (5) werkdagen aan de Aanbestedende dienst te overleggen.

De Aanbestedende dienst behoudt zich het recht voor een Gegadigde op wie een of meer van de Uitsluitingsgronden van toepassing zijn van deelneming aan de verdere aanbestedingsprocedure uit te sluiten.

Indien blijkt dat één of meer van de in dit document genoemde Uitsluitingsgronden van toepassing zijn op een natuurlijke of rechtspersoon, met wie de Gegadigde beoogt te voldoen of op wie door de Gegadigde een beroep wordt gedaan om te voldoen aan de eisen genoemd in dit hoofdstuk van de Selectieleidraad, dan kan de Gegadigde in zijn geheel worden uitgesloten van deelneming aan de aanbestedingsprocedure. In het geval van een Samenwerkingsverband leidt uitsluiting van één Combinant derhalve tot uitsluiting van het gehele Samenwerkingsverband.

De geselecteerde Gegadigden zijn verplicht de Aanbestedende dienst op de hoogte te stellen van een verandering in hun situatie met betrekking tot eventueel van toepassing zijnde Uitsluitingsgronden in de periode tussen de datum van het indienen van de Aanmelding tot en met de dag van opdrachtverlening. De Winnende Inschrijver is verplicht de Aanbestedende dienst op de hoogte te stellen van een verandering in hun situatie tot en met de datum waarop uitvoering van de Opdracht, conform Overeenkomst, is afgerond. Het voorgaande is eveneens van toepassing op een Combinant binnen het Samenwerkingsverband of derde(n), waarmee een Aanmelding is ingediend.

## **3.2. Geschiktheidseisen**

De geschiktheidseisen voor deze selectie zijn onderverdeeld in (1) financiële en economische draagkracht, (2) beroepsbevoegdheid en (3) Technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid.

### **3.2.1. Financiële en economische draagkracht**

*Bankgaranties en waarborgsom* De Winnende Inschrijver dient conform de te sluiten koop- en ontwikkelovereenkomst een waarborgsom alsmede bankgarantie(s) te verstrekken.

De Opdracht is risicovol, omdat het een complexe en multifunctionele opgave betreft. Om deze reden kan de Aanbestedende dienst de geselecteerde Gegadigde(n) verzoeken tot het inzenden van een ondertekende bereidheidsverklaring van een bank of erkende financiële instelling. De bereidheidsverklaring dient derhalve op eerste verzoek van de Aanbestedende dienst geleverd te worden.

### **3.2.2. Beroepsbevoegdheid**

Gegadigde dient te zijn ingeschreven in het beroepsregister volgens de eisen van de wetgeving van het land waar hij is gevestigd. In Nederland is dat het handelsregister van de Kamer van Koophandel. Door het ondertekenen van het UEA verklaart een Gegadigde dat hieraan wordt voldaan. Op eerste verzoek van de Aanbestedende dienst verstrekt de partij binnen vijf (5) kalenderdagen een bewijs van inschrijving c.q. uittreksel van het handelsregister, die de correcte situatie op het tijdstip van indienen van de Aanmelding weergeeft.

### **3.2.3. Technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid**

De Aanbestedende dienst heeft essentiële aspecten geformuleerd die noodzakelijk zijn om de Opdracht goed te kunnen uitvoeren, de zogenaamde kerncompetenties. Deze kerncompetenties betreffen kennis, kunde en ervaring op onderdelen van de Opdracht die door middel van eerder verrichte vergelijkbare opdrachten (referentieprojecten) moeten worden aangetoond.

### **Kerncompetentie 1: Duurzaamheid op energie**

De Gegadigde levert één (1) referentie aan waarbij hij/zij de volgende zaken kan aantonen:

- a) dat de woningen in de gebiedsontwikkeling (minimaal 50 woningen) duurzaam zijn qua energieverbruik. Dit door het behalen van een minimaal wettelijke BENG-score conform 2021 of een EPC score welke minimaal 20% beter is dan de op dat moment vigerende wet- en regelgeving op EPC.

### **Kerncompetentie 2: Duurzaamheid op circulariteit**

De Gegadigde levert één (1) referentie aan waarbij hij/zij de volgende zaken kan aantonen:

- a) dat de gebiedsontwikkeling (minimaal 30 woningen) duurzaam is qua materiaalgebruik/circulair bouwen op gebouwniveau. Toon hiervoor aan dat deze woningen gemiddeld een MPG score hebben behaald die minimaal 20% lager is dan de op dat moment vigerende wet- en regelgeving\*.

\* Voor meer informatie, raadpleeg: <https://www.rvo.nl/onderwerpen/wetten-en-regels-gebouwen/milieuprestatie-gebouwen-mpg>.  
De berekening dient te zijn opgesteld conform de Bepalingsmethode Milieuprestatie Bouwwerken

### **Kerncompetentie 3: Sociale duurzaamheid**

De Gegadigde levert één (1) referentie aan waarbij hij/zij de volgende zaken kan aantonen:

- a) De gebiedsontwikkeling omvat een gebied die gericht is op het bevorderen van sociale cohesie binnen de wijk, met initiatieven die bewoners en gebruikers stimuleren om actief deel te nemen aan hun leefomgeving.
- b) De Gegadigde heeft maatregelen genomen voor de ontwikkeling van sociale infrastructuur, zoals gemeenschappelijke voorzieningen en ontmoetingsplekken, die de interactie en samenwerking tussen bewoners bevorderen.

### **Kerncompetentie 4: Functionaliteit en programma**

De Gegadigde levert één (1) referentie aan waarbij hij/zij de volgende zaken kan aantonen:

- a) Het een gebiedsontwikkeling was die bestond uit woningbouw (minimaal 250) en openbare ruimte (minimaal 5.000 m<sup>2</sup>).
- b) Gegadigde droeg het volledige risico en had de volledige verantwoordelijkheid voor zowel ontwerp van de gebouwen als de buitenruimte, evenals de ontwikkeling en realisatie van dit project (in zowel gebouw als buitenruimte). Met volledige verantwoordelijkheid bedoelen wij in de rol als ontwikkelaar en niet als ontwerpende partij zijnde een architect.
- c) Het een gebiedsontwikkeling was met een gemixt programma van sociale huur, huur- en koopwoningen.
- d) De gebouwen, voorzieningen en openbare ruimte zijn toegankelijk, ook voor mensen met een beperking.

### **Kerncompetentie 5: Mobiliteitshub**

De Gegadigde levert één (1) referentie aan waarbij hij/zij de volgende zaken kan aantonen:

- a) Van een openbare en gebouwde mobiliteitsvoorziening dat integraal onderdeel is van een gebiedsontwikkeling. Onder gebouwde mobiliteitsvoorziening wordt een autoparkeervoorziening verstaan incl. deelmobiliteit waarbij bewoners en gebruikers van het gebied de auto niet op eigen terrein of voor de deur parkeren, maar in een centraal gelegen mobiliteitsvoorziening.
- b) De mobiliteitsvoorziening is reeds gerealiseerd.
- c) Waar een gebouwde voorziening met minimaal 50 autoparkeerplaatsen ontwikkeld is.

Het is toegestaan referenties in te dienen vanuit samenwerkingsverbanden uit het verleden, waarbij de kerncompetentie gekoppeld is aan (één van) de (samenwerkende) marktpartij(en) die zich als Gegadigde aanmeldt voor deze aanbesteding. Dit wil zeggen dat een Gegadigde de werkzaamheden die hij in het verleden heeft uitgevoerd als onderdeel van een samenwerkingsverband, in de selectiefase mag opvoeren als referentie voor zover deze werkzaamheden door hemzelf zijn uitgevoerd en derhalve als kerncompetentie aan hem zijn gekoppeld.

Tevens mogen de genoemde referenties in één of meerdere projecten gerealiseerd zijn. Het kan dus zijn dat één referentie meerdere malen wordt ingediend voor de diverse referentie-eisen. De Gegadigde dient aan te geven welke referentie voor welke referentie-eisen ingezet wordt en op welke wijze hij dit referentieproject zelf uitgevoerd heeft.

### **3.2.4. Toelichting op referentieprojecten**

De Gegadigden geven een toelichting waarin zij verwijzen naar één of meerdere van de door hen aangeleverde referentieprojecten. Ter verduidelijking; De projecten die u aandraagt voor onderstaande selectiecriteria betreffen dus één van de projecten die u heeft aangedragen bij de kerncompetenties. De beschrijving (inclusief beeldmateriaal) is maximaal twee (2) pagina's A4 enkelzijdig met minimaal lettertype 10 en regelafstand 1.0 per referentie (conform format bijlage 12). Met de toelichting geven Gegadigden aan de hand van de referentieprojecten of het

referentieproject aan hoe zij hun expertise, vaardigheid en capaciteit hebben benut bij de realisatie van de betreffende projecten of het betreffende project. Ook toont de Gegadigde hier aan hoe er invulling wordt gegeven aan de gevraagde selectiecriteria (zie paragraaf 3.3). De Gegadigden dienen middels deze toelichting op de betreffende projecten of het betreffende project aan te tonen dat zij als partij geschikt zijn om een complexe en multifunctionele opgave uit te voeren.

### 3.3. Selectiecriteria

De selectiecommissie beoordeelt indien er meer dan drie verzoeken tot deelname zijn, die voldoen aan de uitsluitingsgronden en de geschiktheidseisen, de onderstaande selectiecriteria per referentie welke zijn aangedragen bij de kerncompetenties onder 3.2.3. De punten die te vergeven zijn worden bepaald door het aantonen van de aspecten die zijn benoemd binnen het selectie criterium. Hieronder is weergegeven welke punten te behalen zijn per criterium.

#### 3.3.1. Selectie criterium 1: Duurzaamheid

Meerwaarde is aan de orde indien de Gegadigde in zijn geleverde referentieproject invulling heeft gegeven aan:

1. De gehele gebiedsontwikkeling minstens energieneutraal\* was. (max. 8 punten)
2. Dat de gebiedsontwikkeling (minimaal 30 woningen) duurzaam is qua materiaalgebruik/circulair bouwen op gebouwniveau. Toon hiervoor aan dat deze woningen gemiddeld een MPG-score hebben behaald die minimaal 30% lager is dan de op dat moment vigerende wet- en regelgeving. De berekening dient opgesteld te zijn conform de Bepalingsmethode Milieuprestatie Bouwwerken. (Max. 8 punten)
3. Er aanvullend invulling gegeven wordt aan de projectdoelstellingen op het gebied van klimaatadaptatie, waarin minimaal 5 uiteenlopende maatregelen zijn genomen om klimaatstress tegen te gaan. Hiermee bedoelen wij vijf maatregelen zoals zijn omschreven bij 'Maatregelen klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen en renoveren' binnen de vijf maatregelen, dienen minimaal twee maatregelen volgens de 'gemiddelde ingreep' te zijn uitgevoerd. (max. 7 punten)
4. Er aanvullend invulling gegeven wordt aan de projectdoelstellingen op het gebied van biodiversiteit, waarin minimaal 4 uiteenlopende maatregelen zijn genomen om de flora en fauna in het gebied te versterken. Hiermee bedoelen wij maatregelen zoals zijn omschreven bij het 'puntensysteem-natuurinclusief-bouwen van Gemeente Amsterdam'. (max. 7 punten)

*\*Definitie energieneutrale gebiedsontwikkeling:*

*Een gebied is energieneutraal als op jaarbasis geen netto-import van energie van buiten de gebiedsgrens nodig is. Een energieneutraal gebied is geen autarkisch gebied (een gebied dat geen uitwisseling van energie met zijn omgeving kent en Energieneutraal betekent in deze dus niet dat er geen fossiele brandstoffen worden gebruikt). Energieoverschotten kunnen worden geëxporteerd en dezelfde hoeveelheid energie kan in het geval van energietekort worden geïmporteerd uit omliggende gebieden.*

#### 3.3.2. Selectie criterium 2: Sociale duurzaamheid

Meerwaarde is aan de orde indien de Gegadigde in zijn geleverde referentieproject invulling heeft gegeven aan:

1. Het na realisatie overdragen van het openbaar gebied aan de gemeente. Het openbaar gebied is door de gemeente en bewoners in gemeenschappelijk beheer genomen. Uit de referentie moet blijken dat de partij expertise heeft in het begeleiden van gemeente en bewoners om te participeren in het gemeenschappelijk beheer. (max. 5 punten)
2. Een voorziening waarvan bewoners gebruik kunnen maken die dient als huiskamer of gemeenschappelijke ruimte. Waarin bewoners elkaar kunnen ontmoeten, kunnen werken en/of activiteiten kunnen organiseren. (max. 3 punten)
3. de projectdoelstellingen op het gebied van sociale duurzaamheid, waarin minimaal 3 uiteenlopende maatregelen zijn genomen om de sociale cohesie tussen bewoners in het gebied te versterken. De referentie sluit aan op de projectdoelstellingen doordat sociale cohesie gecreëerd wordt op de volgende manieren:
  - o 1) Bewoners ervaren mentaal eigenaarschap over de leefomgeving;
  - o 2) Deze leefomgeving stimuleert ontmoeting tussen de bewoners;
  - o 3) De woon- en werkomgeving wordt gecombineerd zodat bewoners en bezoekers kunnen wonen, werken, leren en recreëren.(max. 2 punten)

#### 3.3.3. Selectie criterium 3: Functionaliteit en Programma

Meerwaarde is aan de orde indien de Gegadigde in zijn geleverde referentieproject invulling heeft gegeven aan:

1. De referentie laat zien dat er een ensemble is dat aantrekkelijk is door differentiatie en samenhang in bouwmassa's, programmatische verdeling en beeldkwaliteit in. (max. 25 punten)

2. De referentie laat zien dat er een CPO-initiatief gerealiseerd is binnen het gebied. De Ontwikkelaar heeft de kavel bouwrijp gemaakt en opgeleverd aan het CPO-initiatief. Dit specifieke punt mag u ook middels een extra referentie aanleveren. (Max. 5 punten)
3. De referentie laat zien dat er een samenwerking is geweest tussen de ontwikkelaar en de woningcorporatie voor het bouwen van de sociale huurwoningen. (Max. 5 punten)

### 3.3.4. Selectiecriteria 4: Mobiliteitshub

Meerwaarde is aan de orde indien de Gegadigde in zijn geleverde referentieproject aan kan tonen dat:

1. De referentie laat zien dat er al minimaal 2 jaar een succesvolle en zelfstandig opererende beheerorganisatie tot stand is gekomen die de parkeervoorziening beheert. In deze organisatievorm speelt de gemeente een beperkte rol bij het onderhouden van de parkeervoorziening. Dit dient te kunnen worden aangetoond door middel van een tevredenheidsverklaring van de gemeente/eigenaar. (Max 9 punten)
2. De gemeente heeft geen actieve rol vervuld in het exploiteren van de mobiliteitsvoorziening, behalve voor het exploiteren van de deelauto's. (Max 7 punten)
3. De referentie omschrijft twee uiteenlopende maatregelen die genomen zijn om parkeren in de openbare ruimte tegen te gaan en daarmee het parkeren in de parkeervoorziening stimuleert. (Max 5 punten)
4. De voorziening gecombineerd is met nog een functie dan regulier auto parkeren. Hierbij moet gedacht worden aan horeca, een dienstverlening, pakketservice, fietswinkel, huiskamer voor de wijk, etc. Combineren met fietsparkeren wordt hierbij niet als extra voorziening gezien. (Max 4 punten)

### 3.3.5. Beoordeling

De beoordelingscommissie beoordeelt de referentieprojecten op de bovenstaande aspecten. Als Gegadigde alle aspecten van de (sub-)selectiecriteria kan aantonen, behaalt hij/zij 100 punten. De onderstaande tabel geeft de weging van de criteria weer.

| Omschrijving   | Maximaal te behalen punten |
|--|----------------------------|
| <b>Meerwaarde op Selectiecriteria 1 tot en met 4</b>     |                            |
| <i>Selectie criterium 1 Duurzaamheid</i>                 | 30                         |
| <i>Selectie criterium 2 Sociale duurzaamheid</i>         | 10                         |
| <i>Selectie criterium 3 Functionaliteit en programma</i> | 35                         |
| <i>Selectie criterium 4 Mobiliteitshub</i>               | 25                         |
| <b>Maximale totaalpunten</b>                             | <b>100</b>                 |

Tabel 5 totale punten selectiecriteria

Gegadigde ontvangt alle punten als de meerwaarde van de referenties, naast invulling op het gevraagde, ook aansluiting vindt op de projectdoelstellingen van Lincolnpark en de mate van onderscheidend vermogen t.o.v. traditionele referenties. De punten worden, zoals is weergegeven bij de selectie verdeeld in vier trappen. De tabel geeft dit weer:

## Beoordeling kwaliteit referentieprojecten

| Waardering  | Score              | Toekenningscriterium   |
|-------------|--------------------|--|
| Uitmuntend  | 100% van de punten | Er wordt invulling gegeven aan het gevraagde en er wordt zowel aansluiting gevonden met de projectdoelstellingen <u>en</u> het ingediende is onderscheidend t.o.v. traditionele referenties. |
| Goed        | 60% van de punten  | Er wordt invulling gegeven aan het gevraagde en er wordt zowel aansluiting gevonden met de projectdoelstellingen <u>of</u> het ingediende is onderscheidend t.o.v. traditionele referenties. |
| Neutraal    | 30% van de punten  | Er wordt invulling gegeven aan het gevraagde maar er is geen koppeling met de projectdoelstellingen van Lincolnpark en het is niet onderscheidend t.o.v. traditionele referenties.           |
| Onvoldoende | 0% van de punten   | Er wordt geen invulling gegeven aan het gevraagde.   |

Tabel 6 Beoordelingstabel

# 4. Aanmelding

De Aanmeldingen worden door de Aanbestedende dienst als eerste getoetst op de procedurele voorwaarden en compleetheid. Indien niet wordt voldaan aan één van de procedurele voorwaarden van Aanmelding of indien de Aanmelding niet compleet is, leidt dit tot directe uitsluiting van de Gegadigde aan verdere deelname van de aanbestedingsprocedure.

## 4.1. In te dienen stukken

Naast de toetsing op procedurele voorwaarden van de Aanmelding wordt de Aanmelding getoetst op de compleetheid. Door de Gegadigde(n) moeten de volgende stukken worden ingediend:

1. Een volledig ingevulde akkoordverklaring bijgevoegd als bijlage 10.
2. Een volledig ingevuld Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA) bijgevoegd als bijlage 11.
3. Voor de kerncompetenties een volledig ingevuld format referentieprojecten bijgevoegd als bijlage 12 (per kerncompetentie maximaal twee (2) pagina's A4 enkelzijdig met minimaal lettertype 10 en regelafstand 1.0). De referentieprojecten dienen daarbij aan de volgende eisen te voldoen:
  - A. Aangeleverde referentieprojecten voor kerncompetenties 1, 2, 3, 4 en 5 dienen de afgelopen vijf (5) jaar voorafgaande aan de datum van Aanmelding van de opdracht projecten te zijn opgeleverd en voltooid.
  - B. De referentie dient door de Gegadigde of, indien van toepassing, door één van de deelnemers van het samenwerkingsverband, daadwerkelijk te zijn uitgevoerd. Het is echter niet toegestaan om referenties in te dienen, die gekoppeld zijn aan andere marktpartijen (c.q. partners) uit samenwerkingsverbanden uit het verleden, die geen deel uitmaken van het samenwerkingsverband dat zich als Gegadigde aanmeldt voor de aanbesteding.
  - C. De genoemde referenties mogen in één of meerdere projecten gerealiseerd zijn.
4. Voor de selectiecriteria een toelichting betreffende de referentieproject(en) conform 3.3.1, 3.3.2, 3.3.3 en 3.3.4:
  - A. Een beschrijving en of beeldmateriaal van de uitgevoerde opdracht, per selectie criterium maximaal twee (2) pagina's A4 enkelzijdig met minimaal lettertype 10 en regelafstand 1.0 en inclusief beeldmateriaal en bijlagen.
5. Verklaring(en) inschrijving architectenregister van de architect(en).
6. Indien van toepassing, een volledig ingevulde Combinatieverklaring bijgevoegd als bijlage 13.
7. Indien van toepassing, een volledig ingevulde verklaring beroep op derde(n) (onderaanneming) bijgevoegd als bijlage 14.

Nb. voor 3. en 4. geldt:

Voorblad en inhoudsopgave worden niet als pagina gezien en worden ook niet in de beoordeling meegenomen.

Meer dan de toegestane in te dienen pagina's per referentieproject resp. selectie criterium worden niet in de toetsing resp. beoordeling meegenomen.

De volgende stukken dienen op eerste verzoek van de Aanbestedende dienst en binnen vijf (5) werkdagen aangeleverd te worden door de Gegadigden (ook indien van toepassing, van hun Combinanten resp. van de derden waarop zij beroep doen om te voldoen aan de geschiktheidseisen):

1. Een verklaring van de belastingdienst die, op het tijdstip van het indienen van de Aanmelding, niet ouder is dan zes (6) maanden.
2. Gedragsverklaring aanbesteden (GVA) zoals bedoeld in artikel 4.1 van de Aanbestedingswet 2012, die op het tijdstip van het indienen van de Aanmelding niet ouder is dan twee (2) jaar.
3. Een uittreksel uit het beroepsregister c.q. handelsregister dat de correcte situatie op het tijdstip van indienen van de Aanmelding weergeeft.
4. Een ondertekende tevredenheidsverklaring, oftewel certificaten, die bewijzen dat het werk naar behoren is uitgevoerd en waarin het bedrag van de werken, de plaats en het tijdstip waarop deze zijn uitgevoerd vermeld wordt, en waarin wordt aangegeven of de werken volgens de regels der kunst zijn uitgevoerd en tot een goed einde zijn gebracht.
5. Eventuele extra bewijslast waarmee gegadigde kan aantonen te voldoen aan de kerncompetenties en/of onderdelen van de selectiecriteria.

## 4.2. Aanlevering in te dienen stukken

Voor deelname aan de aanbesteding dient de Gegadigde de gevraagde stukken in te dienen middels het uploaden van alle documenten in TenderNed. In paragraaf 1.4 staat wanneer de Aanmelding uiterlijk moet worden ingediend.

# 5. Procedure en beoordeling

## 5.1. Uitgangspunten aanbestedingsprocedure

De Aanbestedende dienst heeft ervoor gekozen om de Opdracht voor de ontwikkeling van Deelgebied de Erven Lincolnpark Tweede Fase aan te besteden door middel van een Europese Concurrentiegerichte dialoog. Deze procedure bestaat uit twee fasen: de Selectiefase en de Gunningsfase.

### 5.1.1. Selectiefase

De Selectiefase houdt in dat iedere geïnteresseerde, die voldoet aan de gestelde eisen, een Aanmelding voor de aanbestedingsprocedure mag indienen. De ingediende verzoeken tot deelneming worden beoordeeld door de selectiecommissie. De selectieprocedure doorlopen door de Aanbestedende dienst leidt tot drie (3) Gegadigden voor de Gunningsfase. De criteria waarop wordt geselecteerd staan beschreven in hoofdstuk 3 van deze Selectieleidraad. De selectiecommissie selecteert de Gegadigden die in aanmerking komen voor toelating tot de Gunningsfase.

### 5.1.2. Gunningsfase

Na de Selectiefase zullen de geselecteerde Gegadigden de Uitnodiging tot Inschrijving ontvangen, inclusief de definitieve Gunningsleidraad en alle bijlagen op basis waarvan de Gegadigden een Inschrijving mogen indienen en meedingen naar de gunning van de Opdracht. De ingediende Inschrijvingen worden vervolgens beoordeeld door de gunningscommissie.

Tijdens de Gunningsfase worden de ingediende Inschrijvingen beoordeeld en gerangschikt op basis van het gunningscriterium Economisch Meest Voordelige Inschrijving (EMVI) op basis van de beste prijs-kwaliteitverhouding. In hoofdstuk 6 zijn de gunningcriteria beschreven. Met de Winnende Inschrijver wordt direct een koop- en ontwikkelovereenkomst gesloten.

## 5.2. Nota van Inlichtingen

Er is ten behoeve van de Selectiefase één (1) vragenronde gepland. Inhoudelijke vragen omtrent de Selectieleidraad en de aanbestedingsprocedure kunnen tot de uiterlijke datum zoals vermeld in paragraaf 1.4 worden geüpload op TenderNed. Gegadigde gebruikt hiervoor het Exel format zoals aangeleverd in bijlage 17, het format dient ook in Excel format geüpload te worden. De datum waarop de Aanbestedende dienst de vragen ontvangt is leidend. Te laat ingediende vragen worden in principe niet beantwoord. Dit is enkel anders indien Aanbestedende dienst van mening is dat de vraag dermate essentieel is dat beantwoording hiervan noodzakelijk is voor alle Gegadigden.

De geanonimiseerde vragen zullen uiterlijk op de datum vermeld in paragraaf 1.4 door de Aanbestedende dienst worden beantwoord middels de Nota van inlichtingen, welke gepubliceerd wordt op TenderNed. Deze Nota van inlichtingen maakt integraal onderdeel uit van de Aanbestedingsstukken. Eventuele wijzigingen en aanvullingen op deze Selectieleidraad in de Nota van inlichtingen worden door de Gegadigden dan ook onvoorwaardelijk geaccepteerd, evenals het gegeven dat deze wijzigingen en aanvullingen prevaleren boven de bepalingen in deze Selectieleidraad.

## 5.3. Beoordelingsprocedure en besluitvorming aanmeldingen

De beoordeling en besluitvorming vindt plaats volgens onderstaande stappen:

### Stap 1. Opening aanmelding

Na de uiterste datum en tijdstip van de ontvangst van de Aanmeldingen zoals genoemd in paragraaf 1.4 van deze leidraad zullen de Aanmeldingen digitaal worden geopend door de selectiecommissie. Door de selectiecommissie wordt een proces-verbaal van opening van de Aanmeldingen opgemaakt.

### Stap 2. Controle op vormvereisten en compleetheid

De door de Gegadigden ingediende stukken worden getoetst op vormvereisten en compleetheid. Het ontbreken van antwoorden en/of gegevens kan op basis van artikel 4.22.6 ARW 2016 leiden tot uitsluiting.

### Stap 3. Toets aan de Uitsluitingsgronden

De Aanbestedende dienst toetst of de aanmeldingen voldoen aan de algemene aanmeldingsvereisten en aan de Uitsluitingsgronden genoemd in deze Selectieleidraad. Hierbij wordt ook het UEA getoetst. De Aanbestedende dienst

kan Gegadigden waarop een Uitsluitingsgrond van toepassing is uitsluiten van (verdere) deelname aan de aanbesteding conform de Aanbestedingswet 2012 en het ARW 2016.

#### **Stap 4. Toets op Geschiktheidseisen**

De Aanbestedende dienst toetst of de Aanmeldingen voldoen aan de Geschiktheidseisen genoemd in deze Selectieleidraad. Als een Gegadigde niet kan aantonen dat hij voldoet aan deze Geschiktheidseisen en/of hij overlegt niet of niet tijdig de gevraagde stukken, dan merkt de Aanbestedende dienst deze Aanmelding aan als niet geldig en leidt dit tot uitsluiting van betreffende Gegadigde van de aanbestedingsprocedure.

#### **Stap 5. Ranking**

Indien meer dan drie (3) Gegadigden de eerste vier bovenstaande stappen zijn doorgekomen, wordt op basis van ranking bepaald welke drie (3) Gegadigden zullen worden uitgenodigd voor deelneming aan de Gunningsfase, een en ander conform paragraaf 3.3 van deze Selectieleidraad.

#### **Stap 6. Loting**

Indien na afronding van stap 5 de eindscore van twee (2) of meerdere Gegadigden gelijk is én waarbij dit van invloed is op het bepalen van de positie van de drie (3), of eventueel tegelijkertijd ook de tweede of de eerste Gegadigde(n), dan wordt door middel van een lotingsprocedure bij de notaris de ontbrekende Gegadigde(n) geselecteerd. De betreffende Gegadigden worden tijdig in kennis gesteld over een loting en waar, wanneer en door wie de loting zal worden gehouden.

#### **Stap 7. Besluitvorming omtrent de selectie**

De Aanmeldingen worden beoordeeld aan de hand van de beoordelingsprocedure zoals omschreven in deze paragraaf. De selectiecommissie stelt op basis van de toetsing en de beoordeling een unaniem en integraal rapport op. Het adviesrapport van de selectiecommissie wordt ter vaststelling voorgelegd aan de budgethouder van de Aanbestedende dienst.

##### **5.3.1. Selectiecommissie**

Voor deze aanbesteding is een selectiecommissie geformeerd, bestaande uit een vertegenwoordiging van verschillende afdelingen binnen de Aanbestedende dienst en een externe adviseur. De selectiecommissie bestaat uit:

- Projectmanager gemeente Haarlemmermeer
- Supervisor Lincolnpark
- Beleidsadviseur verkeer en vervoer gemeente Haarlemmermeer
- Stedenbouwkundige gemeente Haarlemmermeer
- Civieltechnisch ontwerper gemeente Haarlemmermeer
- Adviseur duurzaamheid gemeente Haarlemmermeer
- Onafhankelijk voorzitter
- Onafhankelijk projectsecretaris

## **5.4. Communicatie uitslag en bezwaartermijn**

De communicatie van de uitslag vindt volgens de volgende stappen plaats.

#### **Stap 1. Voorlopige selectiebeslissing**

De Aanmeldingen worden beoordeeld aan de hand van de beoordelingsprocedure. Alle Gegadigden worden gelijktijdig op de hoogte gesteld van deze beslissing. De geselecteerde Gegadigden ontvangen een voorlopige selectiebeslissing en de afgewezen Gegadigden ontvangen een motivering van hun afwijzing.

#### **Stap 2. Bezwaartermijn**

De Gegadigde verliest zijn recht om op te komen tegen de selectiebeslissing wanneer de Aanbestedende dienst niet binnen zeven (7) kalenderdagen na datum van verzending van de brief waarin de selectiebeslissing bekend is gemaakt, een gemotiveerd bezwaar heeft ontvangen. Op dit bezwaar wordt zo spoedig mogelijk door de Aanbestedende dienst gemotiveerd gereageerd. De termijn genoemd in artikel 4.23.3 ARW 2016 betreft een vervaltermijn. In het belang van een goede en snelle voortgang wordt eenieder die een rechtsmiddel aanwendt dringend verzocht om de Aanbestedende dienst tijdig op de hoogte te stellen van het aanwenden van een rechtsmiddel door het betekenen van een dagvaarding aan de Aanbestedende dienst. Tevens verzoeken wij u per mail de contactpersoon van de gemeente hierover te informeren.

### Stap 3. Definitieve selectiebeslissing

Na selectie van de drie (3) Gegadigden worden de afgewezen Gegadigden in volgorde van ranking op een wachtlijst geplaatst. Deze ranking is gebaseerd op het behaalde aantal punten door Gegadigde, eventueel aangevuld met loting (indien van toepassing).

#### 5.4.1. Afzien van deelname aan gunningsfase

De geselecteerde Gegadigden zullen na de definitieve selectiebeslissing doorgaan in de Gunningsfase. Hiervoor krijgen zij nog overige relevante stukken toegestuurd. Indien de geselecteerde Gegadigde wegens haar moverende redeneren alsnog wenst af te zien van deelname aan de Gunningsfase, verzoekt de Aanbestedende dienst dit uiterlijk binnen zeven (7) kalenderdagen na ontvangst van de Uitnodiging tot Inschrijving schriftelijk kenbaar te maken bij de Aanbestedende dienst. In geval één of meer geselecteerde partijen na Uitnodiging tot Inschrijving schriftelijk meedelen niet over te gaan tot Inschrijving, ook indien de geselecteerde Gegadigde dit kenbaar maakt na de genoemde zeven (7) kalenderdagen, kan de Aanbestedende dienst besluiten de eerstvolgende Gegadigde in de ranking alsnog uit te nodigen.

## 5.5. Procedurele voorwaarden

1. Alleen tijdige, volledig ingevulde aanmeldingen, ondertekend door een daartoe bevoegd of gemachtigd persoon, kunnen worden meegenomen in de beoordeling. Uit het handels- en/of beroepenregister dient de (onbeperkte) tekeningsbevoegdheid van deze vertegenwoordigingsbevoegde te blijken.
2. De Aanmelding moet via TenderNed worden ingediend in de Nederlandse taal.
3. Natuurlijke personen, rechtspersonen en vennootschappen mogen slechts éénmaal – al dan niet in combinatie met andere natuurlijke personen, rechtspersonen en vennootschappen – een aanmelding doen.
4. De Aanbestedende dienst behoudt zich het recht voor om de verstrekte gegevens op juistheid te controleren en opgegeven referenties zelf te benaderen.
5. Het is niet toegestaan rechtstreeks contact op te nemen met raadsleden, wethouders of (project)medewerkers van het project Lincolnpark Tweede Fase of de Aanbestedende dienst over deze aanbestedingsprocedure. Indien een Gegadigde contact opneemt, kan dit tot directe uitsluiting van deelname aan de aanbestedingsprocedure leiden. De communicatie loopt volledig via TenderNed. Aan informatie verstrekt door anderen dan via TenderNed kunnen geen rechten worden ontleend.
6. Aanbestedende dienst houdt zich voorts zonder meer en zonder tot enigerlei schadeplichtigheid gehouden te zijn (bijvoorbeeld voor gemaakte kosten of gederfde winst) het recht voor om voor welke reden dan ook:
  - a. de aanbestedingsprocedure stop te zetten dan wel definitief af te breken;
  - b. gedurende de aanbestedingsprocedure de tijdsplanning eenzijdig te wijzigen;
  - c. af te zien van het selecteren van Gegadigden;
  - d. af te zien van gunning van de Opdracht.
7. De Aanbestedende dienst heeft de wens om zoveel mogelijk te voorkomen dat niet integere partijen worden gefaciliteerd in hun activiteiten door middel van het aangaan of laten voortbestaan van overeenkomsten tussen deze partijen en de Aanbestedende dienst, met name ten aanzien van overheidsopdrachten en vastgoedtransacties. Bij besluit van 20121.0003042 heeft het college van burgemeester en wethouders de “Beleidsregel Wet Bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur Haarlemmermeer 2022” vastgesteld. De zogenaamde BIBOB-toets en integriteitclausule maken onderdeel van dit besluit. U wordt gevraagd bij de inschrijving in de gunningsfase een volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend BIBOB-formulier mee te sturen, inclusief de vereiste bijlagen. Het niet, onvolledig of niet rechtsgeldig invullen of ondertekenen van dit formulier leidt tot directe uitsluiting van deze aanbestedingsprocedure. De integriteitsclausule is opgenomen in de Overeenkomsten. Op basis van deze clausule is de Aanbestedende dienst bevoegd tot het screenen van de partij op integriteit. Als uit de screening blijkt dat er sprake is van integriteitschendingen, kan de Aanbestedende dienst de inschrijving ongeldig verklaren dan wel de overeenkomsten ontbinden.
8. De gemeente heeft conform de regeling Klachtafhandeling bij Aanbesteden een klachtenmeldpunt ingericht. Klachten over deze aanbesteding kunnen worden ingediend bij het meldpunt Klachtenafhandeling Aanbesteden van de gemeente op het e-mail adres: [aanbesteden@haarlemmermeer.nl](mailto:aanbesteden@haarlemmermeer.nl). De klacht bevat de volgende gegevens: de naam en adres van de ondernemer, de dagtekening, de aanduiding van de aanbesteding, de klacht en de wijze waarop het knelpunt volgens de ondernemer zou kunnen worden verholpen. De ondernemer ontvangt een ontvangstbevestiging met vermelding van de behandeltermijn.

## 5.6. Samenwerkingsverbanden en beroep op derden

In het geval van aanmelding als Samenwerkingsverband of met derden (c.q. onderaannemers) gelden de volgende bepalingen:

1. De Gegadigde kan voor deze Opdracht zelfstandig of in samenwerking met andere natuurlijke of rechtspersonen (als Samenwerkingsverband) een Aanmelding indienen.
2. Indien de Gegadigde samenwerkt met andere natuurlijke of rechtspersonen moet de Gegadigde dat vermelden in het UEA (bijlage 11) en in de combinatieverklaring (bijlage 13). Door elk van de natuurlijke of rechtspersonen, waarmee een Samenwerkingsverband wordt gevormd moet het UEA individueel worden ingevuld.
3. Binnen het Samenwerkingsverband dient één contactpersoon te worden aangewezen die namens het Samenwerkingsverband optreedt als penvoerder, zoals aangegeven in de combinatieverbandverklaring (bijlage 13). Deze penvoerder dient over volledige beslissingsbevoegdheid te beschikken en gemachtigd te zijn om namens het Samenwerkingsverband op te treden.
4. De Gegadigde kan zich, om te voldoen aan de gestelde Geschiktheidseisen, ook beroepen op de financiële en economische draagkracht en/of technische bekwaamheid van andere natuurlijke of rechtspersonen (derden c.q. onderaannemers).
5. Indien de Gegadigde zich om te voldoen aan (een deel van) de Geschiktheidseisen beroept op de inzet van andere natuurlijke of rechtspersonen (derden c.q. onderaannemers) moet de ondernemer dat vermelden in het UEA (bijlage 11). Verder dient de Gegadigde bijlage 14 (verklaring beroep op derde(n) (onderaanneming)) in te sturen, zodat de Aanbestedende dienst zich ervan kan verzekeren dat de Gegadigde daadwerkelijk en onherroepelijk kan beschikken over de voor de uitvoering van de Opdracht noodzakelijke middelen van de andere natuurlijke of rechtspersonen (derden c.q. onderaannemers).
6. De betreffende Combinanten resp. derden dienen op eerste verzoek van Aanbestedende dienst de bewijsmiddelen aan te leveren (zie hoofdstuk 4).
7. Natuurlijke personen, rechtspersonen en vennootschappen mogen zich in beginsel slechts eenmaal - al dan niet in combinatie met andere natuurlijke personen, rechtspersonen en vennootschappen - als Gegadigde aanmelden. Voor toepassing van deze bepaling worden als 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.

## 5.7. Mogelijke onduidelijkheden en tegenstrijdigheden

Deze Selectieleidraad met bijbehorende documenten is met grote zorg samengesteld. Indien Gegadigde meent dat dit document (de Selectieleidraad) onduidelijkheden en/of tegenstrijdigheden bevat dan wel wijze van beoordelen onduidelijk of ongeoorloofd is dan wel dit document geheel of ten dele strijdig zou zijn met het recht dan wel aanbestedingsbeginselen, dan dient de Gegadigde hierover een vraag te stellen in de Nota van inlichtingen dan wel dit uiterlijk vijf (5) kalenderdagen na verzending van de Nota van inlichtingen schriftelijk en gemotiveerd aan de Aanbestedende dienst uiteen te zetten, bij gebreke waarvan ieder recht om tegen deze Selectieleidraad te ageren verval.

## 5.8. Vergoeding voor deelname

Voor de door Gegadigden in het kader van de Aanmelding in de Selectiefase gemaakte kosten ontvangen zij geen vergoeding van de Aanbestedende dienst. Voor de te verrichten werkzaamheden in het kader van het indienen van de Inschrijving in de Gunningsfase ontvangen de Inschrijvers, met uitzondering van de Inschrijver aan wie de Opdracht wordt gegund (c.q. de Winnende Inschrijver), een vergoeding ter hoogte van € 15.000,- exclusief btw, mits de Inschrijver niet is uitgesloten op basis van de gestelde eisen in de Gunningsleidraad. Dat wil zeggen dat de Inschrijving meegenomen moet zijn in de inhoudelijke beoordeling door de beoordelingscommissies en minimaal 40 punten moet hebben behaald om voor de vergoeding in aanmerking te komen.

# 6. Gunningsfase

De geselecteerde partijen worden op basis van gunningscriteria beoordeeld. Opdrachtgever ziet onderscheidend vermogen in de maatregelen voor duurzaamheid, het programma, de uitwerking van de mobiliteitshub, de samenwerking en het grondbod. Hieronder is weergegeven wat Opdrachtgever terug wil zien in het plan en hoe hij daarop gaat beoordelen. De criteria zijn nog in concept en worden definitief gedeeld bij start gunningsfase.

## 6.1. Gunningscriteria

De Inschrijver zal worden beoordeeld op zes gunningscriteria. Hieronder is uiteengezet op welke criteria beoordeeld wordt en welke onderdelen hierin van belang zijn. In de Gunningsleidraad worden de definitieve gunningscriteria en de aanvullende beoordelingsmethodiek gedeeld. Onderstaand betreft een doorkijk van de gunningscriteria en kunnen nog wijzigen door voortschrijdend inzicht:

### 6.1.1. Prijs: grondbieding en onderbouwing

Het totale grondbod dient op het aangeleverde format ingevuld te worden. Daarnaast dient de Inschrijver een toelichting te geven op de ingevulde format in maximaal 1 A4 (tweezijdig) waarmee de soliditeit en het realisme van de financiële business case nader wordt toegelicht.

- De wijze waarop de bieding residueel bepaald en onderbouwd is op basis van realistische, marktconforme uitgangspunten, zowel voor de opbrengsten- als de kostenkant;
- De mate waarin de beloftes op de kwalitatieve aspecten van de inschrijving (voor het behalen van de beschreven ambities) concreet zijn door vertaald naar de financiële business case.

De ingevulde formats (biedingen) zullen worden getoetst door een financieel deskundige.

### 6.1.2. Duurzaamheid

Beschrijf en motiveer in een plan van aanpak op maximaal vier A4 (enkelzijdig, lettertype 10, inclusief afbeeldingen en bijlagen) het volgende:

- Of en hoe Inschrijver de genoemde KPI's voor de te ontvangen genoemde bonus invult voor het thema:
  - **Circulariteit** en welke meerwaarde op zowel gebied- als gebouwniveau er op de gevraagde KPI's wordt geboden:
    - Geef hierin op zijn minst weer wat u per bouwlaag [grond, fundering, inrichtingselementen, constructie, gevel, inbouwpakket en installaties] voor maatregelen neemt in o.a. materialisaties, detaillering en ketensamenwerkingen;
    - Geef een visie op het adaptief vermogen van het gebied dat aansluit op twee onderdelen. Er wordt gelet op (1) de hoeveelheid punten die de Inschrijver behaald volgens de Methode Adaptief Vermogen Gebouwen V2.0 en (2) de visie op de uitwerking die aansluit op het raamwerk van Openbuilding.co
  - **Energie** en welke meerwaarde op zowel gebied- als gebouwniveau er op de gevraagde KPI's wordt geboden:
    - De gemeente wenst hier extra aandacht voor de uitdaging rondom de netcongestie;
  - **Klimaatadaptatie** en welke meerwaarde op zowel gebied- als gebouwniveau er op de gevraagde KPI's wordt geboden;
    - Geef hierin op zijn minst weer wat u zowel onder- als bovengronds voor maatregelen neemt.
  - **Biodiversiteit** en welke meerwaarde op zowel gebied- als gebouwniveau er op de gevraagde KPI's wordt geboden.

### 6.1.3. Sociale duurzaamheid

Geef aan hoe u sociale duurzaamheid in het gebied optimaal inricht. Gemeente Haarlemmermeer wenst hierbij dat u aansluit op de projectdoelstelling 'Lincolnpark is sociaal duurzaam en inclusief'. Geef aan hoe u uw visie heeft verwerkt in het planvoorstel aan de hand van de volgende aspecten:

- Geef voor iedere doelgroep in het gebied aan hoe u het individuele welzijn borgt. Dit wil zeggen dat iedere gebruiker in het gebied zich veilig moet voelen.
- Geef voor iedere doelgroep in het gebied aan hoe u het collectieve welzijn borgt. Maak dit specifiek door aan te geven welke werkwijze u toepast om gemeenschappelijke plekken in het gebied te beheren.
- Geef aan voor iedere doelgroep hoe u rechtvaardigheid waarborgt. Dit wil zeggen dat iedere doelgroep op een rechtvaardige manier in het gebied kan verblijven.

#### 6.1.4. Stedenbouw en beeldkwaliteit

Opdrachtgever ontvangt een planvoorstel op minstens Structuurontwerp-niveau voor wat betreft de uitwerking van de architectuur/bouwkunde en het landschap. Zie voor meer toelichting <https://www.bna.nl/documenten/stb-fase-3-structuurontwerp> (een verkaveling, plattegronden, dwarsdoorsnedes en gevelbeelden met kleur- en materiaalverwachting). Toelichting:

- Dit planvoorstel dient te worden voorzien van een toelichting in maximaal zes A4 (enkelzijdig, lettertype Arial, fontgrootte 10, excl. de gevraagde impressies en tekeningen). Tekeningen en visualisaties tellen niet mee in dit maximaal aantal. Waarbij in ieder geval aandacht moet worden besteed aan:
  - Onderbouwing op welke wijze het planvoorstel recht doet aan de gestelde ambities (bijvoorbeeld klimaatadaptieve oplossingen) en de gemaakte ruimtelijke, duurzaamheids- en functionele keuzes motiveert en relateert aan de LIOR (beleid openbare ruimte)(Bijlage 7) en onderbouwt, waar eventueel van afgeweken moet worden om boven deze eisen uit te stijgen.
  - De architectonische kwaliteit, de mate van variatie en samenhang van de bebouwing, de kleur/materiaalkeuze en de mate waarin het ontwerp beantwoordt aan het kavelpaspoort en het Beeldkwaliteitsplan.
  - Het programma, de situering en vormgeving van de woningen en bouwblokken met overtuigende onderbouwing waarom het passend is op deze plek en in het ruimtelijk functioneel concept.
  - De vormgeving van de openbare ruimte in kleur- / materiaal- en beplantingkeuze en de resulterende verblijfskwaliteit.
  - De manier waarop openbare ruimte, bebouwing en programma één een samenhangend geheel vormen en elkaar versterken (synergie).
  - De manier waarop de openbare ruimte voorkomt dat er (illegaal) straat parkeren plaatsvindt.
  - Een programmastaat in m<sup>2</sup> BVO conform NEN 2580 en aantallen en typen/prijs categorie woningen.
  - Visualisaties dienen in ieder geval een overzicht te geven van elk erf en de hubs, de wadi's, een zicht vanaf de Rietvoornlaan, een zicht vanaf de Hermelijnlaan en een zicht vanaf de hoofdweg. Hierbij ook een overzicht toevoegen waar de standpunten van de diverse visualisaties zich bevinden.

De locaties voor bovenstaande impressies staan in bijlage 24 'Locaties visualisaties Lincolnpark Erven' aangegeven. Alle impressies dienen op ooghoogte te worden gevisualiseerd.

1. Plattegrond gebied 1:500 liggend A1, met openbare ruimte ontwerp en ingangen gebouwen, en tevens aangeduid de commerciële of semi-openbare ruimten. De grenzen van de bouwblokken uit het Matenplan worden ook aangegeven in de kaart en legenda.
2. Schema's of tekeningen naar eigen zicht die laten zien hoe de routes van de nooddiensten, afvalophaaldienst en plekken van de afvalcontainers, en de bevoorrading van de winkels zijn voorzien. Die laat zien waar terrassen, verlichting, bankjes en fietsnieten, speelvoorzieningen of -aanleidingen zijn voorzien.
3. Schema's of tekeningen met een inzicht in de ondergrondse belemmeringen (riolering, huisaansluitingen, nutstracés, WKO-tracés, groeiplaatsen bomen, trafo's, ondergronds containers en overige zaken met een ondergronds ruimtegebruik) ten behoeve van een knelpunteninventarisatie.
4. Schema's, diagrammen of tekeningen naar eigen inzicht die de belangrijkste Duurzaam Bouwen principes van het plan illustreren.
5. Plattegronden blokken 1:200, tenminste van begane grond, 1<sup>ste</sup> verdieping en verdiepingen met gemeenschappelijke daktuinen.
6. Gevels 1:200 per bouwblok met duidelijk aangegeven uit welke materialen en kleuren de gevels opgebouwd zijn.
7. Facultatief: Indien er sprake is van bijzondere en beeldbepalende details in de architectuur of openbare ruimte, deze inzichtelijk maken met principedetails.
8. Dwarsdoorsnedes van de openbare ruimte 1:200.
9. Facultatief een conceptuele maquette 1:1.000 die het ontwerpconcept ondersteund of verbeeld.

\*De tekeningen zijn enkel bedoeld ter visuele verduidelijking, niet als extra toelichting op het gevraagde planvoorstel.

#### 6.1.5. Mobiliteit

Beschrijf en motiveer op maximaal zes A4 (enkelzijdig, lettertype 10, inclusief afbeeldingen en bijlagen) het volgende:

- Hoe u invulling geeft aan STOMP (stappen, trappen, OV, MaaS, Privéauto) actieve mobiliteit stimuleert.
- Op welke wijze de mobiliteitshub bijdraagt aan de projectdoelstellingen van Lincolnpark.
- Op welke wijze u de mobiliteitshubs gaat vormgeven en deze invulling geeft aan de (multifunctionele) ambities (PvE wensen & mobiliteitsplan) omtrent de mobiliteitshubs;

- Hoe u de exploitatie van de mobiliteitshubs gaat vormgeven in relatie tot deelmobiliteit en de beheerorganisatie en daarmee de aanvullende voorzieningen naast het parkeren in de mobiliteitshub langjarig in gebruik houdt.
- Welke ontwerpkeuzes u maakt om de (sociale) veiligheid in de mobiliteitshubs te garanderen en
- Hoe u bij het betreden, inrijden en verlaten van de mobiliteitshubs de verkeersveiligheid garandeert.

### 6.1.6. Projectbeheersing

Beschrijf en motiveer op maximaal zes A4 (enkelzijdig, lettertype 10, inclusief afbeeldingen en bijlagen) en één A3 voor het planningsschema het volgende:

- Geef inzicht hoe u de samenwerking met de gemeente en de overige ontwikkelaars en gebruikers (Eigen Haard, het Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)) inricht waarbij u de gemeente ontzorgt en u in de lead bent en blijft.
- Beschrijf op welke wijze u tempo houdt in het ontwikkel- en realisatieproces en ook voortgang houdt bij tegenvallende (markt)omstandigheden. Geef hierbij minimaal inzicht in de momenten van aanvragen omgevingsvergunningen, grondaftnames, start verkoop, start bouw, realisatie openbaar gebied en oplevering van de woningen en commerciële ruimten (en andere functies).
- Lever hierbij een ontwikkel-, ontwerp- en een realisatieplanning op hoofdlijnen aan vanaf gunning tot en met oplevering en overdracht en de fasering die u hierbij voorstelt.
- Geef inzicht in de beheersmaatregelen ten aanzien van de belangrijkste risico's die u ziet en de wijze waarop de kansen geïntegreerd worden.
- De mate waarop u de realisatie faseert en inricht waardoor overlast voor de gebruikers van de reeds opgeleverde kavels (incl. de directe omgeving) beperkt wordt.
- Hoe u voldoende en juiste waterafvoer (conform de klimaatmaatregelen) tijdens de uitvoering borgt zodat waterschade en overlast tijdens de uitvoering beperkt en/of voorkomen wordt.
- Geef inzicht hoe u omgevingsgericht en consumentgericht ontwikkelt: Hoe betreft u de omgeving en potentiële doelgroepen/kopers/beleggers/klankbordgroep in het ontwikkelproces en hoe komt dit tot uitdrukking in de variaties in het woningaanbod en overige programma? Op welke wijze bereikt u de omgeving, geeft u exposure aan uw plannen, beperkt u overlast tijdens de diverse werkzaamheden?
- Geef inzicht in de wijze waarop het divers samengesteld architectenteam samenwerkt om de gewenste variatie in volumes en vormgeving te bereiken en de wijze waarop u een bureau met maximaal 5 jaar ervaring integreert in uw architectenteam.

### 6.1.7. Tegemoetkoming duurzaamheid

De gemeente hecht grote waarde aan de inpassing van de duurzaamheidsambities en is daarom bereid om een bijdrage te doen aan de Inschrijver, als er invulling wordt gegeven aan specifieke randvoorwaarden voor duurzaamheid. Deze invulling dient dan te komen boven op de invulling die nodig is om te voldoen aan de wettelijk gestelde eisen voor duurzaamheid. Denk hierbij aan prestaties op het gebied van circulariteit, energie, klimaatadaptatie en biodiversiteit. Als deze prestaties behaald worden in het plan, komt de Inschrijver in aanmerking voor een bijdrage van naar verwachting tussen de €5.000 - €15.000 per woning. In de gunningsleidraad komt hier meer uitgebreide informatie over.

## 6.2. Weging

De gunningscriteria worden onderling gewogen. Hierin verwachten wij de onderstaande verdeling. Deze weging wordt nog nader gedefinieerd in de komende maanden:

| Gunningscriteria                 | Weging            |
|----------------------------------|-------------------|
| P1. Grondbod                     | 20 punten         |
| G1. Duurzaamheid                 | 20 punten         |
| G2. Sociale duurzaamheid         | 10 punten         |
| G3. Stedenbouw en beeldkwaliteit | 25 punten         |
| G4. Mobiliteit                   | 15 punten         |
| G5. Projectbeheersing            | 10 punten         |
| <b>Totaal</b>                    | <b>100 punten</b> |

Tabel 7 Weging van gunningscriteria

# 7. Bijlagen

De volgende documenten maken als bijlagen integraal deel uit van deze selectiebrochure:

| Bijlagen   |
|--|
| 1. Kavelpaspoort   |
| 2. <a href="#">Bestemmingsplan (link)</a><br>En specifieke bijlagen: <ul style="list-style-type: none"><li>a) Mobiliteitsplan</li><li>b) Beeldkwaliteitsplan</li><li>c) Ontwerpbesluit hogere grenswaarden wet geluidhinder</li><li>d) Stedenbouwkundig plan</li><li>e) Geluidsonderzoek</li><li>f) Marktanalyse (STEC), commerciële ruimten</li><li>g) Samenvatting hoofdlijn concept KOV</li></ul> |
| 3. Projectdoelstellingen   |
| 4. Brandingstrategie   |
| 5. Brandbook   |
| 6. Leidraad Duurzame Inrichting Openbare Ruimte (LIOR) Haarlemmermeer  |
| 7. Rapportage marktconsultatie mobiliteitshubs   |
| 8. Onderzoek energie: <ul style="list-style-type: none"><li>a) Bodemenergieplan</li><li>b) Haalbaarheidsstudie voor nul-op-de-meter-woonwijk (NOM)</li></ul> Onderzoek stroomlevering (Spectral)   |
| 9. City Deal Circulaire Stad   |
| 10. Formulier akkoordverklaring  |
| 11. Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA)   |
| 12. Format referentieprojecten   |
| 13. Format Combinatieverklaring  |
| 14. Format beroep op derden  |
| 15. Bibob-formulier grond- en vastgoedtransacties Haarlemmermeer   |
| 16. Algemene Verkoopvoorwaarden Haarlemmermeer (versie 25-06-2019)   |
| 17. Format Nota van Inlichtingen   |
| 18. Tekeningen grondverkoopplangebied: <ul style="list-style-type: none"><li>a) Grondverkoop kavel 1</li><li>b) Grondverkoop kavel 2</li><li>c) Grondverkoop kavel 3</li><li>d) Grondverkoop kavel 4</li></ul>   |
| 19. Verkennend bodemonderzoek (Grondslag, 10-03-2021)  |

Tabel 8 Overzicht bijlagen

Nota's van Inlichtingen in de selectie- en gunningsfase inclusief daarbij toegezonden bijlagen zoals ze op TenderNed worden gepubliceerd worden later in de procedure verzonden en doorgenummerd.

