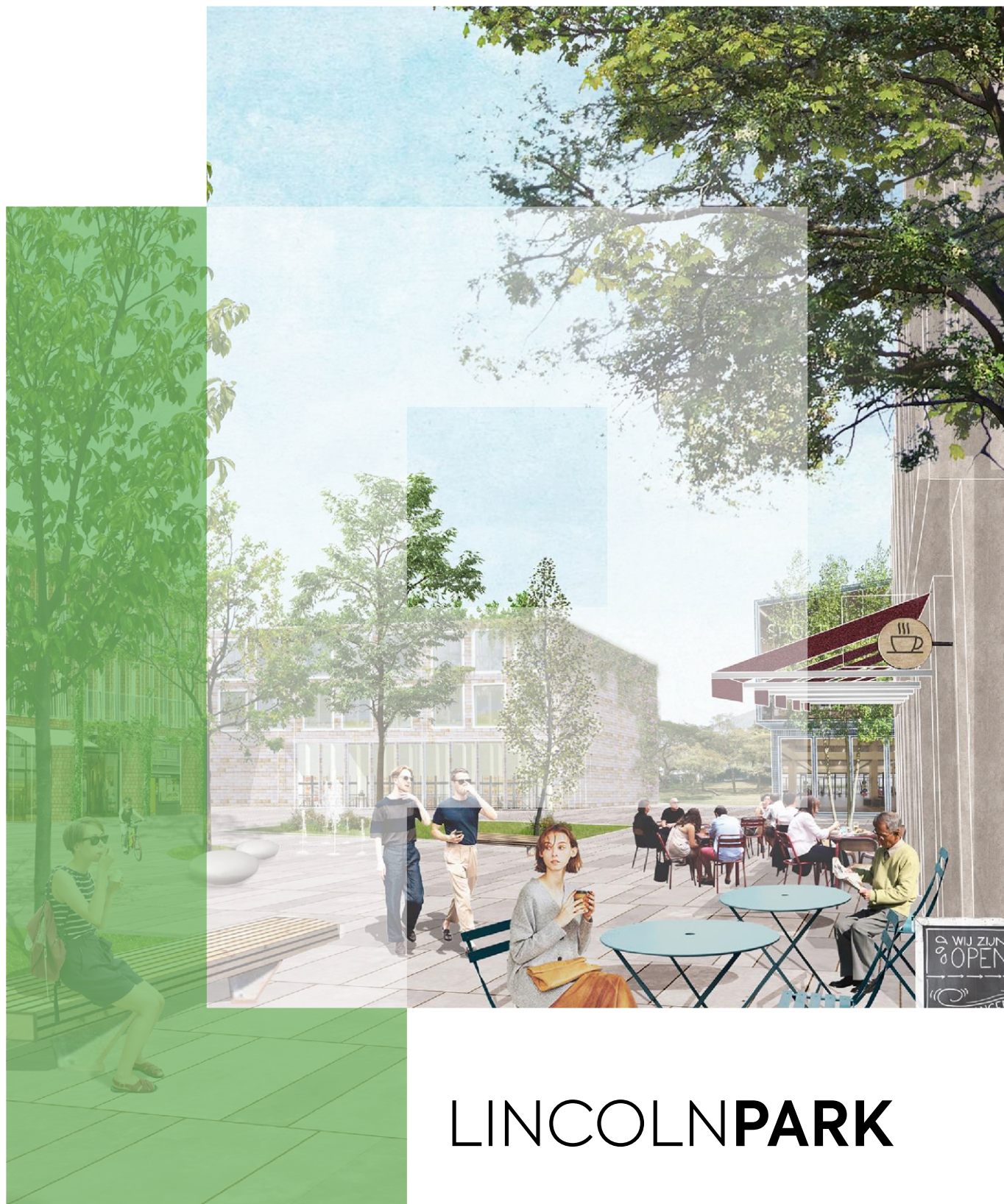




LINCOLN**PARK**

Selectieleidraad Ontwikkeling
Deelgebied Centrum
Lincolnpark Hoofddorp
gemeente Haarlemmermeer

Europese aanbesteding
Concurrentiegericht dialog

Gemeente Haarlemmermeer 25 januari 2024

Colofon

Tekst, vormgeving en drukwerk

Gemeente Haarlemmermeer

Postbus 250

2130 AG Hoofddorp

Telefoon 0900 1852

E-mail info@haarlemmermeer.nl

Internet www.haarlemmermeer.nl

januari 2024

Inhoudsopgave

1.	Inleiding.....	7
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
2.	De gebiedsontwikkeling.....	10
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
2.5.	Aandachtspunten	14
2.6.	Aard en omvang van de Opdracht.....	15
2.7.	Type Opdracht	15
2.8.	Verkoopvoorwaarden.....	16
2.9.	Overeenkomst	16
2.10.	Samenwerkingsverband	16
3.	Uitsluitingsgronden, Geschiktheidseisen en Selectiecriteria	17
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	19
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: Programma en functionaliteit.....	20
3.3.3.	Selectie criterium 3: Mobiliteitshub.....	20
3.3.4.	Beoordeling	21
4.	Aanmelding	22
4.1.	In te dienen stukken	22
4.2.	Aanlevering in te dienen stukken	23
5.	Procedure en beoordeling	24
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

6.	Gunningsfase	28
6.1.	Gunningscriteria	28
6.1.1.	Duurzaamheid	28
6.1.2.	Programma en kwaliteit	28
6.1.3.	Mobiliteit	28
6.1.4.	Projectbeheersing	28
6.1.5.	Grondbod en tegemoetkoming duurzaamheid	29
6.2.	Weging	29
7.	Bijlagen	30

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 (www.tenderned.nl).
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.
Concurrentiegericht dialogoog	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 Centrum	Gebied zoals aangeven in de beschrijving en tekening in bijlage 19
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. Deze grondexploitatiekosten komen 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 onderhavige document waarin de procedure en de gunningsmethodiek om te komen tot één winnende Inschrijver
Het nieuwe normaal	Het nieuwe normaal is een eenduidige aanpak met haalbare, concrete en ambitieuze prestaties op circulair bouwen.

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.
Integrale mobiliteitsvoorziening	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.
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.
Opdracht	Kopen en voor eigen rekening en risico ontwikkelen van kavels voor de realisatie van het programma en de 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 worden een Aanmelding in te dienen met als doel geselecteerde te worden voor deelname aan de Gunningsfase.
Selectieleidraad	Het door de Aanbestedende dienst opgestelde onderhavige document waarin de procedure en de selectiemethodiek 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 dialog met voorafgaande selectie) voor het tot ontwikkeling brengen van het Deelgebied Centrum als onderdeel van de nieuwe wijk Lincolnpark, gelegen te Hoofddorp in de gemeente Haarlemmermeer (hierna gemeente).

Het doel van deze aanbesteding is om een Inschrijver te vinden (een partij of een combinatie van partijen) die het Deelgebied Centrum binnen de gebiedsontwikkeling Lincolnpark Tweede fase kan ontwikkelen en realiseren. Deze Selectieleidraad heeft betrekking op de aanbestedingsprocedure voor dit Deelgebied Centrum. Dit is het eerste deelgebied van Lincolnpark Tweede Fase dat de gemeente gaat aanbesteden. In dit deelgebied wordt naast woningbouw, het voorzieningencluster en de openbare ruimte gerealiseerd. Er is een gemengd programma beoogd met verschillende types woningen, zorgenheden, een scholencomplex, een sporthal, supermarkten, aanvullende detailhandel, horeca, mobiliteitshubs en werkruimte. De realisatie van het scholencomplex, de sporthal en het sociale huurprogramma vallen buiten deze aanbesteding. Het realiseren van de parkeeroplossing voor deze functies, als onderdeel van de mobiliteitshubs, maakt wel deel uit van de aanbesteding.

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 eerste deelgebied, 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 er 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 Centrum. De keuze voor de Gegadigde die het Deelgebied Centrum mag ontwikkelen en realiseren wordt gemaakt op basis van de in deze Selectieleidraad beschreven aanbestedingsprocedure. De aanbesteding vindt plaats overeenkomstig de Europese Concurrentiegericht dialog 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. 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 Centrum is taakstellend een grondbod bepaald door de gemeente. Dit grondbod dient onvoorwaardelijk te worden voldaan. Op basis van dit grondbod zal de Inschrijver zijn/haar aanbieding doen, waardoor de verkoop enkel wordt bepaald op basis van de kwaliteit die de Inschrijver kan

aanbieden. Onderdeel van het groundbod zijn de kosten voor aanleg en inrichting van de openbare ruimte van Deelgebied Centrum, 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 demarcatie van de werkzaamheden wordt beschreven in de gunningsleidraad.

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, als er invulling wordt gegeven aan specifieke randvoorwaarden voor duurzaamheid. Deze invulling dient dan te komen bovenop 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 €10.000 - €15.000 per woning. In de gunningsleidraad komt hier meer uitgebreide informatie 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 van de selectie van drie (3) Gegadigden die binnen de randvoorwaarden en uitgangspunten deelnemen aan de Selectiefase, alvorens zij een plan mogen indienen (Gunningsfase) 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 exclusief 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. Indien een Gegadigde zich desalniettemin rechtsreeks tot Aanbestedende dienst wendt, kan dit kan tot directe uitsluiting van deelname aan de aanbestedingsprocedure leiden. 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
Aankondiging TenderNed (start selectiefase)	Donderdag 25 januari 2024
Uiterste gelegenheid tot indienen van schriftelijke vragen door partijen	Donderdag 8 februari 2024
Publicatie Nota van Inlichtingen selectiefase	Donderdag 22 februari 2024
Sluitingstermijn, uiterlijke inzendtermijn inschrijving selectiefase	Donderdag 7 maart 2024
Beoordeling aanmeldingen	Donderdag 14 maart 2024
Bekendmaking uitkomst selectie Gegadigden	Donderdag 21 maart 2024
Definitief resultaat selectiefase, einde bezwaartermijn	Vrijdag 29 maart 2024

Gunningsfase	Datum/Tijdstip
Verzending Uitnodiging tot Inschrijving	8 april 2024
Nota van Inlichtingenronde	n.t.b.
Dialogoronde	juni-juli 2024
Nota van Inlichtingenronde	n.t.b.
Vakantieperiode*	22 juli t/m 23 augustus 2024
Sluitingsdatum, uiterlijke inzendtermijn inschrijving gunningsfase	15 november 2024
Beoordeling inschrijvingen	18 november t/m 6 december 2024
Besluit voorlopige gunning en totstandkoming koop-en ontwikkelovereenkomst	9 december 2024
Bezwaartermijn 20 kalenderdagen	10 december t/m 29 december 2024
Bij geen bezwaar bekendmaking definitieve gunning	8 januari 2025

*De Aanbestedende dienst beseft zich dat de gunningsfase ook tijdens de bouwvak is. De Aanbestedende dienst heeft de gunningsfase echter dusdanig verlengd dat de zomervakantie daarmee vrij in te vullen is door de Inschrijvers.

De Aanbestedende dienst behoudt zich zonder meer en zonder tot enigerlei schadeplechtigheid gehouden te zijn (bijvoorbeeld voor gemaakte kosten of gederfde 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 zorgeenheden 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 in het centrumgebied. 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

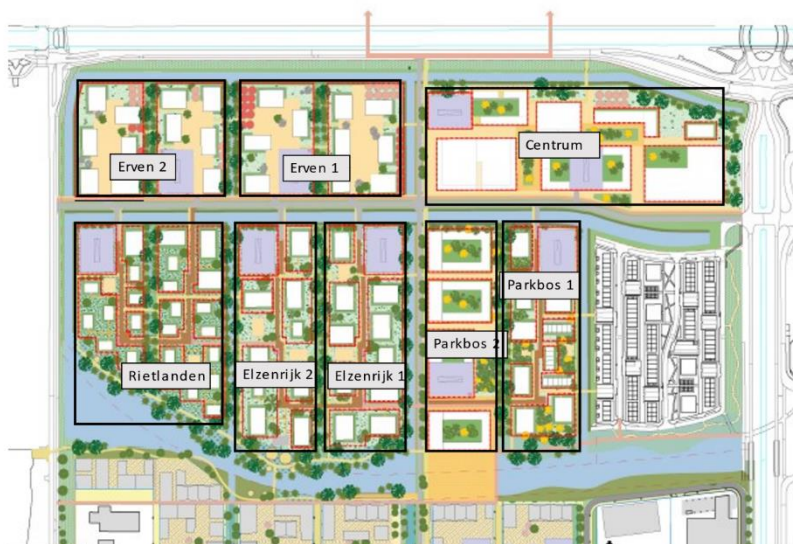
De gemeente heeft, met input van marktpartijen en bewoners, projectdoelstellingen opgesteld om richting te geven aan de duurzaamheidsambitie. Het zijn vijf functionele doelstellingen die voor dit project de ambities van de gemeente beschrijven. Samengevat zijn dit de onderstaande doelstellingen. Een 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 Centrum. Het Deelgebied Centrum ligt tussen de Hoofdvaart Oostzijde, Johan Enschedelaan en de nog te realiseren Rietvoornlaan en Hermelijnlaan¹. Figuur 1 toont de ligging van het deelgebied in relatie tot de overige deelgebieden. Het Deelgebied Centrum bevat een aantal voorzieningen met een groter verzorgingsgebied dan alleen Lincolnpark.

¹ In het stedenbouwkundig plan staan voor de Rietvoornlaan en de Hermelijnlaan nog werktitels. Voor de Rietvoornlaan is dat Schoolstraat, voor de Hermelijnlaan is dat Dorpsstraat.

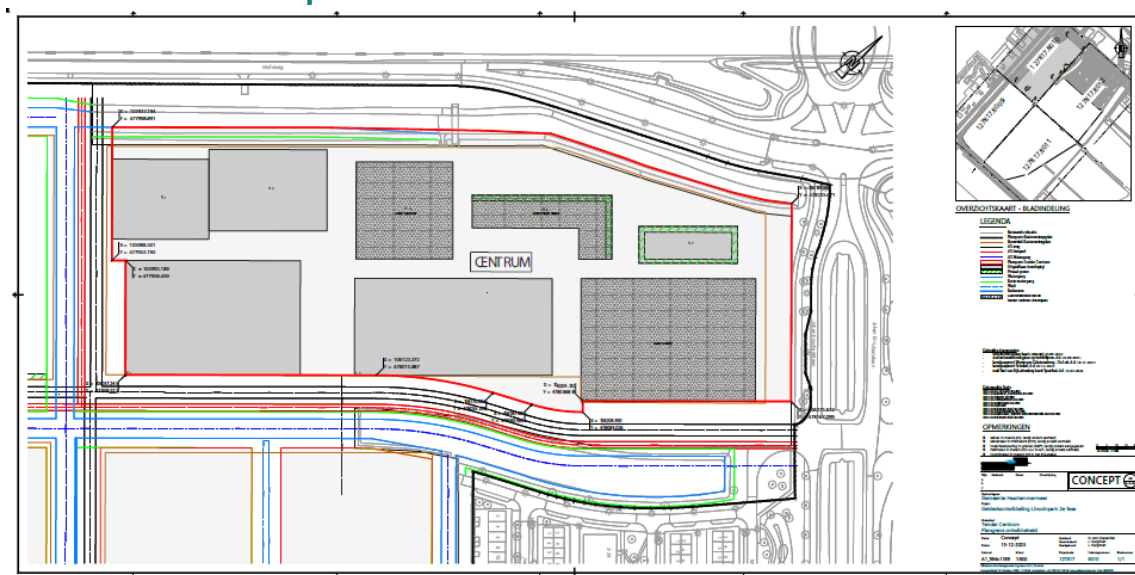


Figuur 1 Deelgebieden Lincolnpark Tweede Fase

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

- Een partij die risicodragend gaat bijdragen aan de gebiedsontwikkeling, daarbij de doelstellingen en ambities van de gemeente deelt en deze waar gaat maken.
- Een partij die binnen de vastgestelde visie van Lincolnpark als geheel een duurzame uitwerking maakt voor het deelgebied van de tender.
- 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 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 opgave van ± 150-190 woningen, voorzieningen incl. mobiliteitsvoorziening en openbare ruimte aankan.
- Een partij die binnen de kaders tot een (financieel) haalbaar plan kan komen.

2.3. De scope



Figuur 2 Tekening plangebied

Zoals in de tekening hierboven is te zien valt de ontwikkeling en realisatie van het programma op de kavels V1, V2, V3, V5 en V7 binnen de scope van de uitvraag (zie bijlage 19 tekening plangebied). Ook de ontwikkeling en realisatie van de buitenruimte van het Deelgebied Centrum valt binnen de scope. De ontwikkeling en realisatie van het programma op de kavels V4, V6 en V8 valt buiten de scope van de uitvraag.

2.4. Beschrijving van de opgave

Deze opgave vertaalt zich in de volgende concrete werkzaamheden*:

- Ontwikkeling en realisatie van het programma op kavels: V1, V2, V3, V5 en V7.
- Bouwrijp maken van alle kavels behalve voor de sporthal (V4) en het scholencomplex (V8).
- Ontwikkeling en realisatie van de duurzame openbare ruimte voor het hele Deelgebied Centrum, dus inclusief de openbare ruimte direct aangrenzend aan V4, V8 en V6.
- Ontwikkeling en realisatie van (ondergrondse) aansluitingen voor kavels V1, V2, V3, V5 en V7 aan de infrastructuur en openbare ruimte.
- Ontwikkeling en realisatie van voldoende parkeergelegenheid voor het hele Deelgebied Centrum, dus inclusief de parkeergelegenheid voor de sporthal (V4), het scholencomplex (V8), en sociale huurwoningen (V6).
- 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 behalve V8, V4 en V6.

*Een uitgewerkte beschrijving van deze werkzaamheden is te vinden in het kavelpaspoort 'Deelgebied Centrum'.

2.4.1. Programma

In Deelgebied Centrum wordt een voorzieningencluster gerealiseerd. Dit voorzieningencluster bestaat uit woningen, mobiliteitshubs, een sporthal, twee scholen voor het voortgezet onderwijs, supermarkten, praktijkruimte voor commerciële dienstverlening, ateliers van woon-werk units, gezondheidscentrum, zorgeenheden en horeca. De ontwikkeling en realisatie van de scholen en de sporthal loopt volgens apart een parallel (of mogelijk vooruitlopend) traject. De ontwikkeling en realisatie van deze functies (scholen en sporthal) valt niet binnen deze aanbestedingsprocedure. Tabel 1 geeft een opsomming van het te realiseren programma binnen deze aanbesteding. In het stedenbouwkundig plan en het kavelpaspoort is beschreven waar welke functies gerealiseerd moeten worden.

Functie	Kavel(s)*	Aantal	BVO bandbreedte m ²
Woningen dure segment	V-2, V-3, V-5 en V-7	73-80	8.262 – 9.088
Zorgeenheden	V-2, V-3, V-5, en V-7	50-55	2.400 - 2.640
Middenhuur	V-2, V-3, V-5, en V-7	49-54	4.920 – 5.412
Supermarkten en kleinschalige detailhandel	Supermarkt: V-3 Detailhandel: V- 2 en V-5	Twee supermarkten en vrije invulling detailhandel	4.600 - 4.800
Horeca t/m categorie 1	V-1- en V-5	Vrije invulling	V-1: 0 - 75 V-5: 0 - 75
Voorzieningen	V-2, V-3, V-5 en V-7	Vrije invulling	1.540 – 1.694
Praktijkruimten commerciële dienstverlening	V-1 en V-5		V-1: 0 - 400 V-5: 0 - 400
Mobiliteitshub*	V-1 en V-5	2 hubs	0 – 1500
Wijkondersteunende voorzieningen	V-1 en V-5	Vrije invulling	Vrij invulling

* De Inschrijver is vrij om de hoeveelheid BVO te verdelen over de benoemde kavels

Tabel 3 Programma

De gemeente heeft voor het openbaar gebied in Deelgebied Centrum een ontwerp opgesteld (bijlage 6.Landschapvisie (Okra)). 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 en het kavelpaspoort. In deze documenten zijn de randvoorwaarden voor het te ontwikkelen bouwprogramma verder toegelicht. Voor de verschillende werkzaamheden zijn wensen en eisen opgenomen in de volgende bronnen:

Functie	Kavel(s)*	
Woningen dure segment	V-2, V-3, V-5 en V-7	Eis: Kavelpaspoort, stedenbouwkundig- & beeldkwaliteitsplan
		Informatief: Woonbeleid wonen
Zorgeenheden	V-2, V-3, V-5, en V-7	Eis: Kavelpaspoort, stedenbouwkundig- & beeldkwaliteitsplan
		Informatief: Huisvestingsopgave Wonen met Zorg
Middenhuur	V-2, V-3, V-5, en V-7	Eis: Kavelpaspoort, stedenbouwkundig- & beeldkwaliteitsplan
		Informatief: Woonbeleid wonen
Supermarkten en kleinschalige detailhandel	Supermarkt: V-3 Detailhandel: V- 2 en V-5	Eis: Kavelpaspoort, stedenbouwkundig- & beeldkwaliteitsplan
		Informatief: Marktanalyse Lincolnpark Tweede Fase en De President
Horeca t/m categorie 1	V-1- en V-5	Eis: Kavelpaspoort, stedenbouwkundig- & beeldkwaliteitsplan
		Informatief: Marktanalyse Lincolnpark Tweede Fase en De President
Voorzieningen	V-2, V-3, V-5 en V-7	Eis: Kavelpaspoort, stedenbouwkundig- & beeldkwaliteitsplan
		Informatief: Marktanalyse Lincolnpark Tweede Fase en De President
Praktijkruimten commerciële dienstverlening	V-1 en V-5	Eis: Kavelpaspoort, stedenbouwkundig- & beeldkwaliteitsplan
		Informatief: Marktanalyse Lincolnpark Tweede Fase en De President
Mobiliteitshub	V-1 en V-5	Eis: PvE mobiliteitshubs Centrumgebied
		Informatief: Mobiliteitsplan Lincolnpark Tweede Fase
Wijkondersteunende voorzieningen	V-1 en V-5	Eis: Kavelpaspoort, stedenbouwkundig- & beeldkwaliteitsplan
		Informatief: Marktanalyse Lincolnpark Tweede Fase en De President
Openbare ruimte	V-1 t/m V-8	Eis: LIOR
		Informatief: Landschapsvisie Centrum (Okra)

Tabel 4 Link van bronnen naar programma

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.

2.5. 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. Aangetoond is dat deze de kruising niet extra belasten in de drukste spitsrichting. Volgens planning zou de aanpassing in maart 2024 gereed moeten zijn. Echter, er is bezwaar ingediend tegen het Verkeersbesluit dat ongegrond is verklaard door de gemeentelijke bezwarencommissie waarna beroep is aangetekend maar geen voorlopige voorziening is aangevraagd. Dit betekent dat het Verkeersbesluit nog niet onherroepelijk is maar dat de voorbereidingen voor de noodzakelijke aanpassing doorloopt. De zitting heeft begin december plaatsgevonden en de uitspraak wordt in Q1 2024 verwacht.

Stikstof

Bij de omgevingsvergunningaanvraag zal moeten worden aangetoond dat de plannen geen effect hebben op omliggende Natura2000 gebieden. Daarom moeten Aerijs-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 (bijlage 8 bij de toelichting bij het bestemmingsplan). [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 Centrum kent twee mobiliteitshubs, waarin niet alleen 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 parkeerhubs. Hierbij gaat het om deelmobiliteit, transformatoren van Liander en eventueel functies betreffende horeca, deelwerkplekken en pakketkluizen. Het is daarbij zeer van belang dat dit concept vooraf doordacht is en een plaats heeft gekregen in de opgave en governance.

Energieneutraal

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. Al het 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/huurlers/kopers.

Daarnaast heeft de gemeente een haalbaarheidsonderzoek naar nul-op-de-meter-woningen laten uitvoeren. 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 Centrum 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 in als bijlage toegevoegd (9a.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 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

Ook al ligt Lincolnpark dichtbij luchthaven Schiphol, het is 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, denk aan geluidsoverlast beperkende maatregelen.

Sociaal duurzaam en inclusief

Lincolnpark wordt een wijk waar sociale duurzaamheid, het samen wonen, 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 Centrum met als doel de verkoop of verhuur van woningen, bedrijfsruimten, horeca 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. Denk hierbij aan gebruikers van de scholen, sporthal en de bewoners van de Eerste Fase.

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 Centrum 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 Centrum. 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.

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 Centrum 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 verkoopvoorwaarden van de gemeente van toepassing. Informatie over deze voorwaarden zijn te vinden in bijlage 17.

2.9. Overeenkomst

De gemeente sluit een koop- en ontwikkelovereenkomst met de Winnende Inschrijver voor de ontwikkeling van Deelgebied Centrum 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.

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 te worden aangewezen die volledig gevolmachtigd is om hen rechtsgeldig te vertegenwoordigen en te binden. Indien een inschrijving 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 selectiefase, 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 andere 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 als bijlage 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 (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 of waarborgsommen

De Gegadigde dient bereid te zijn bankgaranties of waarborgsommen voor de op te dragen werken over te leggen wanneer de Gegadigde eindigt als Winnende Inschrijver en met hem door de Aanbestedende dienst een koop-, en ontwikkelovereenkomst wordt gesloten.

De Winnende Inschrijver dient conform de te sluiten koop en ontwikkelovereenkomst een waarborgsom te verstekken. Bij het verlijden van de akte (levering) wordt een bankgarantie verlangd.

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.

Aanvullend dient Gegadigde aan te tonen dat gegadigde over (landschaps) architecten beschikt, welke ook beschikbaar zijn om uitvoering te geven aan onderhavige opdracht, die staan ingeschreven in het Nederlands

Architectenregister of in een vergelijkbaar register in het land van vestiging van die architect(en). Deze verklaring geschiedt middels rechtsgeldige ondertekening van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument. Op eerste verzoek van de Aanbestedende dienst verstrekt de partij binnen vijf (5) kalenderdagen een Verklaring van inschrijving architectenregister, 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 50 woningen) duurzaam is qua materiaalgebruik/circulair bouwen op gebouwniveau. Dit door het behalen van een maximale MPG-score van 0,7.

Kerncompetentie 3: Programma en functionaliteit

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

- a) Er was een gemengd programma dat bestond uit woningbouw, (minimaal 80 koop- en/of huurwoningen), commerciële- & maatschappelijke voorzieningen (minimaal 3000 m² BVO) en de bijbehorende openbare ruimte met een minimaal oppervlak van 5.000 m² buitenruimte.
- b) Gegadigde droeg het volledige risico en had de volledige verantwoordelijkheid voor zowel ontwerp van gebouw en buitenruimte, evenals de ontwikkeling als realisatie van dit project (in zowel gebouw als buitenruimte).

Kerncompetentie 4: 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 een mobiliteitsvoorziening 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 nog een functie dan regulier autoparkeren. Hierbij moet gedacht worden aan deelmobiliteit, fietsparkeren, horeca, een dienstverlening, etc.
- b) Waarvoor tenminste een omgevingsvergunning is afgegeven.
- c) Waar een gebouwde voorziening met minimaal 50 autoparkeerplaatsen ontwikkeld wordt of 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. De beschrijving/beeldmateriaal is maximaal twee (2) pagina's A4 enkelzijdig met minimaal lettertype 10 en regelafstand 1.0 per referentie (conform format bijlage 13). 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 het door de Gegadigde aangeleverde referentieproject voor kerncompetentie 1 en/of kerncompetentie 2 de volgende prestaties kent.:

- a) De gehele gebiedsontwikkeling minstens energieneutraal* was. (7 punten)
- b) De prestaties voor circulariteit voor de gebouwen maximaal 0,5 scoren op de MPG. (7 punten)
- c) Er aanvullend invulling gegeven wordt aan de projectdoelstellingen op het gebied van klimaatadaptatie, waarin minimaal 5 maatregelen van zijn genomen om klimaatstress tegen te gaan. (6 punten)
- d) Er aanvullend invulling gegeven wordt aan de projectdoelstellingen op het gebied van biodiversiteit, waarin minimaal 4 maatregelen zijn genomen om de flora en fauna in het gebied te versterken. (5 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: Programma en functionaliteit

Meerwaarde is aan de orde indien het door de Gegadigde aangeleverde referentieproject voor kerncompetentie 3:

- a) Een gebiedsontwikkeling met woningen en commercieel vastgoed betrof waaronder een supermarkt (minimaal 1.500 m² wvo). (8 punten)
- b) Er in het ontwerp en de realisatie van de 5000m² buitenruimte concrete en specifieke ruimte voor spelen en ontmoeten is opgenomen. (8 punten)
- c) Een gebiedsontwikkeling met minimaal 10 zorgeenheden betrof. Met een zorgeenheid wordt bedoeld: *Woonruimte binnen een woonzorgcentrum, bedoeld voor een huishouden waarvan minimaal een persoon intramurale zorg krijgt.* (5 punten)
- d) Een maatschappelijke voorziening met zorg van minimaal 200 m² BVO waar rekening gehouden is met ambulance. (4 punten)

3.3.3. Selectie criterium 3: Mobiliteitshub

Meerwaarde is aan de orde indien het door de Gegadigde aangeleverde referentieproject voor kerncompetentie 4:

- a) Het combineren van meerdere functies (meer dan één) met autoparkeren bijvoorbeeld deelmobiliteit én een dienstverlening in de hub. (5 punten)
- b) De voorziening reeds gerealiseerd is en in exploitatie is genomen. (5 punten)
- c) De voorziening reeds gerealiseerd is en onder uw verantwoordelijkheid in exploitatie en beheer is genomen. (5 punten)

3.3.4. Beoordeling

De beoordelingscommissie beoordeelt de referentieprojecten op de bovenstaande aspecten. Als Gegadigde alle aspecten van de selectiecriteria kan aantonen, behaalt hij/zij 65 punten. De onderstaande tabel geeft dit weer.

Omschrijving	Maximaal te behalen punten
Meerwaarde op kerncompetenties 1 tot en met 4	
<i>Kerncompetentie 1 e/o 2 Duurzaamheid</i>	25
<i>Kerncompetentie 3 Programma en functionaliteit</i>	25
<i>Kerncompetentie 4 Mobiliteitshub</i>	15
Maximale totaalpunten	65

Tabel 5 totale punten selectiecriteria

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 11.
2. Een volledig ingevuld Uniform Europees Aanbestedingsdocument bijgevoegd als bijlage 12 .
3. Voor de kerncompetenties een volledig ingevuld format referentieprojecten bijgevoegd als bijlage 13 (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 en 3 dienen de afgelopen vijf (5) jaar voorafgaande aan de datum van Aanmelding van de opdracht projecten te zijn opgeleverd en voltooid. Referentieproject voor kerncompetentie 4 moet voorafgaande aan de datum van aanmelding in ieder geval een goedkeuring op de omgevingsvergunning hebben. De Gegadigde dient aan te tonen dat hieraan wordt voldaan.
 - 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 en 3.3.3:
 - 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. Indien van toepassing, een volledig ingevulde Combinatieverklaring bijgevoegd als bijlage 14.
6. Indien van toepassing, een volledig ingevulde verklaring beroep op derde(n) (onderaanneming) bijgevoegd als bijlage 15.

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. 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 die 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. Verklaring inschrijving architectenregister.
6. 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 Centrum Lincolnpark Tweede Fase aan te besteden door middel van een Europese Concurrentiegerichtte 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 format zoals aangeleverd in bijlage 18, of voert de vragen in de vragenmodule in TenderNed in. 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 eerst 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 vervolgens 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 vervolgens 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
- Planeconoom 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. Voorlopig selectiebesluit

De Aanmeldingen worden beoordeeld aan de hand van de beoordelingsprocedure. Alle Gegadigden worden gelijktijdig op de hoogte gesteld van dit besluit. De geselecteerde Gegadigden ontvangen een voorlopig besluit van selectie en de afgewezen Gegadigden ontvangen een motivering van hun afwijzing.

Stap 2. Bezwaartermijn

De Gegadigde verliest zijn recht om op te komen tegen het selectiebesluit 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 Gunningfase, 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 integriteitsclausule 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 Klachtafhandeling Aanbesteden van de gemeente op het e-mail adres: 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 12) en in de combinatieverklaring (bijlage 14). 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 14). 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 12). Verder dient de Gegadigde bijlage 15 (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 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 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.

6.1. Gunningscriteria

De Inschrijver zal worden beoordeeld op vier 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 wijzigingen door voortschrijdend inzicht:

6.1.1. Duurzaamheid

Inschrijver geeft een integrale visie op duurzaamheid, waarin onder andere de volgende onderwerpen naar voren kunnen komen:

- Hoe Inschrijver stuurt op de doelstelling tot een circulaire gebiedsontwikkeling te komen. Inschrijver krijgt hier meer punten als er gestuurd wordt op prestaties die gelijk of hoger liggen dan de prestaties genoemd in het Nieuwe Normaal. Hoe hoger de prestaties, hoe meer punten worden toegekend.
- Hoe Inschrijver stuurt op een energieneutrale wijk, Inschrijver krijgt hier meer punten als er gestuurd wordt op prestaties die zo NoM zijn en een minimale hoeveelheid materialen vraagt.
- Hoe Inschrijver stuurt op een klimaatbestendige- en biodiverse omgeving. Inschrijver krijgt hier meer punten als er gestuurd wordt op inzet van divers groen dat functioneel is tegen hitte en koeling en groen ten behoeve van versterking van de flora en fauna in het gebied.
- Hoe Inschrijver de bovenstaande punten integraal en optimaal van elkaar kan afwegen en implementeren.

6.1.2. Stedenbouw en beeldkwaliteit

Inschrijver wordt beoordeeld op het in te dienen ontwerp van gebouwen en buitenruimte en hoe deze aansluit op de eisen en wensen die zijn geschetst in het kavelpaspoort, het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan. De Inschrijver zal worden beoordeeld op:

- De integrale inpassing van de eisen en wensen in een integraal en kwalitatief ontwerp.
- De architectonische kwaliteit van de bebouwing, kleur-/materiaalkeuze
- De manier waarop openbare ruimte kwalitatief ontworpen is, bebouwing en programma één samenhangend geheel vormen en elkaar versterken (synergie).
- Het programma (inclusief aantallen woningen en m²) op deze uitleglocatie en overtuigende onderbouwing waarom het passend is op deze plek en in het ruimtelijk functioneel concept.

6.1.3. Mobiliteit

Inschrijver geeft inzicht in het te maken ontwerp voor de mobiliteitshub zodat het aansluit op de eisen en wensen die zijn geschetst in programma van eisen van mobiliteit. De Inschrijver wordt hier specifiek beoordeeld op:

- De inpassing van de eisen voor de mobiliteitshub.
- De toevoeging van de wensen in de mobiliteitshub.
- De aansluiting van de eisen en wensen op de gehele gebiedsontwikkeling.

6.1.4. Projectbeheersing

Inschrijver geeft aan op welke wijze de ontwikkeling en realisatie van het plan aanpakt:

- 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 hoe u de rol van de gemeente ziet in deze gehele ontwikkeling en hoe u de samenwerking vormgeeft.
- Geef minimaal inzicht in de momenten van ontwerpfasen, omgevingsvergunningen, grondaftnames, start verkoop, start bouw, realisatie openbaar gebied en oplevering van de woningen en commerciële ruimten (en andere functies). Beschrijf tevens op welke wijze u tempo houdt in het ontwikkel- en realisatieproces ook bij tegenvallende marktomstandigheden en geef inzicht in de wijze waarop de eerder beschreven visie op het

betrekken van lokale expertise en ondernemerschap zich vertaalt naar realistische werkwijzen en maatregelen.

- Geef inzicht in de beheersmaatregelen ten aanzien van de eerder (en nieuw) gesignaleerde risico's en de wijze waarop de kansen geïntegreerd worden.
- Lever hierbij een ontwikkel-, ontwerp- en een realisatieplanning op hoofdlijnen aan vanaf gunning tot en met oplevering van het gebied met de verschillende momenten van grondafname en deelopleveringen.

6.1.5. Grondbod en tegemoetkoming duurzaamheid

Voor de grondverkoop van Deelgebied Centrum is taakstellend een grondbod bepaald door de gemeente. Dit grondbod dient onvoorwaardelijk te worden voldaan. Op basis van dit grondbod zal de Inschrijver zijn/haar aanbidding doen, waardoor de verkoop enkel wordt bepaald op basis van de kwaliteit die de Inschrijver kan aanbieden. . Onderdeel van het grondbod zijn de kosten voor aanleg en inrichting van de openbare ruimte van Deelgebied Centrum, 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 gemeente. De demarcatie van de werkzaamheden wordt beschreven in de gunningsleidraad.

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 bovenop 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 €10.000 - €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:

Gunningscriterium	Weging
G1. Duurzaamheid	30 punten
G2. Stedenbouw en beeldkwaliteit	30 punten
G3. Mobiliteit	25 punten
G4. Projectbeheersing	15 punten
Totaal	100 punten

Tabel 6 Weging van gunningscriteria

7. Bijlagen

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

Bijlagen
1. Kavelpaspoort
2. Bestemmingsplan (link) En specifieke bijlagen: a) Mobiliteitsplan b) Beeldkwaliteitsplan c) Ontwerpbesluit hogere grenswaarden wet geluidhinder d) Stedenbouwkundig plan e) Geluidsonderzoek f) Marktanalyse (STEC), commerciële ruimten
3. Projectdoelstellingen
4. Brandingstrategie
5. Brandbook
6. Landschapsvisie (Okra)
7. Leidraad Duurzame Inrichting Openbare Ruimte (LIOR) Haarlemmermeer
8. Rapportage marktconsultatie mobiliteitshubs
9. Onderzoek energie: a) Bodemenergieplan b) Haalbaarheidsstudie voor nul-op-de-meter-woonwijk (NOM) c) Onderzoek stroomlevering (Spectral)
10. City Deal Circulaire Stad
11. Formulier akkoordverklaring
12. Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA)
13. Format referentieprojecten
14. Format Combinatieverklaring
15. Format beroep op derden
16. Bibob-formulier grond- en vastgoedtransacties Haarlemmermeer
17. Algemene Verkoopvoorwaarden Haarlemmermeer (versie 25-06-2019)
18. Format Nota van Inlichtingen
19. Tekening plangebied

Tabel 1 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.

