



## **Bouwteam Stadspark Oranjerie Apeldoorn - Selectieleidraad**

Gemeente Apeldoorn

**23 april 2025**

**Kenmerk** R001-1297846SVR-V01

## Verantwoording

<b>Titel</b>	Bouwteam Stadspark Oranjerie Apeldoorn - Selectieleidraad
<b>Opdrachtgever</b>	Gemeente Apeldoorn
<b>Projectleider</b>	Arno Hoevink
<b>Auteur(s)</b>	Sven Vermeijden
<b>Tweede lezer</b>	Arno Hoevink
<b>Kenmerk</b>	R001-1297846SVR-V01
<b>Aantal pagina's</b>	26 (exclusief bijlagen)
<b>Datum</b>	23 april 2025
<b>Handtekening</b>	Ontbreekt in verband met digitale verwerking. Dit rapport is aantoonbaar vrijgegeven.

## Colofon

TAUW bv  
Handelskade 37  
Postbus 133  
7400 AC Deventer  
T +31 57 06 99 91 1  
E info.deventer@tauw.com

## Inhoud

1	Inleiding .....	6
1.1	Algemeen .....	6
1.2	Doel van de Selectieleidraad .....	6
1.3	Omschrijving van de organisatie Opdrachtgever .....	6
1.4	Externe ondersteuning .....	7
1.5	Motivering in het kader van de Aanbestedingswet 2012.....	7
1.6	Leeswijzer .....	7
1.7	Communicatie .....	7
2	Informatie over de Opdracht.....	8
2.1	Achtergrond.....	8
2.2	Projectopdracht en ambities.....	9
2.3	Huidige situatie.....	10
2.4	Samenwerking met ontwikkelaar .....	11
2.5	Globale projectplanning en fasering.....	11
2.6	Keuze voor Bouwteam .....	11
2.7	Bouwteamdoelstellingen .....	13
2.8	Omschrijving van de werkzaamheden .....	13
2.9	Contractvorm.....	13
3	Aanbestedingsprocedure.....	14
3.1	Reglement en procedure.....	14
3.2	TenderNed .....	14
3.3	Aanbestedende dienst .....	15
3.4	Planning van de aanbesteding.....	15
3.5	Eigen Verklaring (UEA) .....	16
3.6	Inlichtingen .....	16
3.7	Social Return of Investment .....	17
3.8	Inschrijvingsvergoeding.....	17
4	Uitsluitingsgronden, Geschiktheidseisen en Selectiecriteria .....	17
4.1	Uitsluitingsgronden.....	17
4.1.1	Verplichte uitsluitingsgronden .....	18

**Kenmerk** R001-1297846SVR-V01

4.1.2	Facultatieve uitsluitingsgronden.....	18
4.1.3	Bewijsmiddelen uitsluitingsgronden .....	18
4.2	Geschiktheidseisen .....	18
4.2.1	Beroepsbevoegdheid .....	18
4.2.2	Financiële en economische draagkracht.....	19
4.2.3	Beroepsbekwaamheid.....	19
4.2.4	Technische bekwaamheid.....	19
4.3	Selectiecriteria.....	21
5	Procedurestappen .....	21
5.1	Aankondiging .....	21
5.2	Inlichtingen .....	21
5.3	Aanmelding .....	21
5.3.1	Aanmeldingsvereisten.....	21
5.3.2	Wijze van indiening aanmelding .....	22
5.4	Beoordeling aanmelding .....	22
5.4.1	Opening van de aanmeldingen .....	22
5.4.2	Selectieproces Gegadigden .....	22
5.5	Selectiebeslissing en uitnodiging tot inschrijving .....	24
5.5.1	Selectiebeslissing.....	24
5.5.2	Uitnodiging tot inschrijving .....	24
6	Overige bepalingen .....	25
6.1	Aanmelding/inschrijving .....	25
6.2	Tegenstrijdigheden.....	25
6.3	Wijzigingen en opschorting .....	25
6.4	Controle op juistheid .....	25
6.5	Bewijzen in plaats van verklaringen .....	25
6.6	Ondertekenen, invullen en paraferen van documenten .....	25
6.7	Wachtkamerregeling .....	25

## **Bijlagen**

Bijlage 1 Begrippenlijst

Bijlage 2 Overzicht bewijsstukken

Bijlage 3 Format 'Verklaring referentiewerk ten aanzien van Kerncompetenties'

**Kenmerk** R001-1297846SVR-V01

- Bijlage 4 Memo Belasting Constructie Parkeergarage
- Bijlage 5 Schetsontwerp
- Bijlage 6 Beeldkwaliteitsplan
- Bijlage 7 Ambitiedocument
- Bijlage 8 Bouwplan Oranjerie
- Bijlage 9 Bouwfasering Oranjerie concept 16-12-2024
- Bijlage 10 Visualisaties Oranjerie 2024
- Bijlage 11 Eigen Verklaring derden
- Bijlage 12 ABGA-DNR 2011
- Bijlage 13 Social Return On Investment (SROI)
- Bijlage 14 MVOI gemeente Apeldoorn – Actieplan 2024
- Bijlage 15 Concept Inschrijvingsleidraad
- Bijlage 16 Concept Bouwteamovereenkomst
- Bijlage 17 Concept Wachtkamerovereenkomst

## 1 Inleiding

### 1.1 Algemeen

De gemeente Apeldoorn is een aanbestedingsprocedure gestart voor de herinrichting van de openbare ruimte als onderdeel van de herontwikkeling van winkelcentrum Oranjerie, hierna te noemen Stadspark Oranjerie, in het centrum van Apeldoorn. Deze procedure betreft een Europese niet-openbare aanbesteding conform hoofdstuk 3 van het Aanbestedingsreglement voor Werken 2016 ('ARW 2016'). In deze aanbestedingsprocedure worden alle documenten digitaal via TenderNed ter beschikking gesteld. Alle tekst en bestanden in TenderNed maken onlosmakelijk deel uit van de Aanbestedingsdocumenten. Op deze aanbesteding zijn de Aanvullende Bepalingen van de Gemeente Apeldoorn voor opdrachten aan Architecten en Adviseurs in de B&U sector (ABGRA-DNR) van toepassing, zie bijlage 12 van deze Selectieleidraad.

### 1.2 Doel van de Selectieleidraad

Deze Selectieleidraad is bedoeld om Gegadigden op de hoogte te brengen van de aard en omvang van het Werk en het verdere verloop van de aanbestedingsprocedure. In de aankondiging en in deze leidraad is vermeld aan welke eisen Gegadigden minimaal dienen te voldoen om voor inschrijving in aanmerking te kunnen komen.

Verder is vastgelegd welke gegevens bij aanmelding dienen te worden overlegd. In dit document is vastgelegd welke randvoorwaarden en gunningscriteria worden gesteld en op welke wijze de aanbestedingsprocedure zal verlopen. De gehele procedure richt zich op het selecteren van één Opdrachtnemer voor een proactieve deelname in het bouwteam. De geselecteerde Opdrachtnemer aan het bouwteam is tevens de beoogde Opdrachtnemer voor de uitvoering van het beschreven Werk. U dient deze leidraad nauwkeurig te volgen.

### 1.3 Omschrijving van de organisatie Opdrachtgever

#### *Over Apeldoorn*

Met bijna 170.000 inwoners zijn we de elfde gemeente van Nederland. En we groeien door naar 180.000 inwoners. Met ongeveer 2.000 collega's dragen we bij aan de strategische doelen van de organisatie: Apeldoorn versterken als gezinstad, duurzaam en ondernemend Apeldoorn en een toeristisch toplandschap.

#### *Onze ambitie*

De samenleving verandert continu. Dat vraagt ook iets voor onze organisatie. We willen wendbaar blijven en daarbij in control zijn. Onze uitvoeringskracht vergroten en ons strategisch vermogen versterken. Dat is een mooie ambitie en vraagt om mensen die die ambitie willen waarmaken. Samen werken we aan het Apeldoorn van morgen!

In onze organisatie werken we in vier thema's waarbinnen de verschillende afdelingen opereren. De thema's zijn Concern, Ruimte en Economie, Maatschappelijke ontwikkeling en Dienstverlening & Bedrijfsvoering.

**Kenmerk** R001-1297846SVR-V01

### *Onze cultuur*

De vier kernwaarden van de Aanbestedende dienst zijn: vakmanschap, innovatiekracht, betrouwbaarheid en samenwerking. Ons vakmanschap wil zeggen dat onze kennis en kunde groot is. Onze innovatiekracht helpt ons om te kunnen reageren op de veranderingen om ons heen. Onze betrouwbaarheid blijkt uit het feit dat we zeggen wat we doen en doen wat we zeggen.

En tot slot zijn we stevig geworteld in de Apeldoornse samenleving en gaan we actief samenwerkingen aan met onze inwoners, ons bestuur, bedrijven, andere overheidsinstanties en natuurlijk ook binnen het stadhuis met elkaar. We weten dat we elkaar nodig hebben en dat bundeling van onze kennis, inzicht en visies op de toekomst leidt tot de beste oplossingen voor onze inwoners voor nu en voor later. We zien samenwerking ook niet als iets vrijblijvends. We investeren actief in samenwerkingen vanuit de overtuiging dat we samen meer kunnen bereiken dan alleen, en dat we samen ook verantwoordelijk zijn voor het eindresultaat.

## **1.4 Externe ondersteuning**

In het kader van deze Aanbesteding maakt de Aanbestedende dienst gebruik van de adviesdiensten van TAUW bv te Deventer, die als onafhankelijke adviseur heeft gegarandeerd dat zij op geen enkele wijze als Gegadigde en/of Inschrijver bij deze Aanbesteding betrokken is, noch adviezen verleent aan Gegadigden en/of Inschrijvers noch als onderaannemer betrokken is en zal zijn bij inschrijvende ondernemers.

## **1.5 Motivering in het kader van de Aanbestedingswet 2012**

De aanbesteding is niet opgedeeld in percelen om navolgende redenen: Het gaat om logisch samenhangende, onlosmakelijk met elkaar verbonden werkzaamheden voor één entiteit die in één aanbestedingsprocedure in de markt worden gezet. Binnen de aanbesteding is een nadere opdeling in percelen niet wenselijk vanwege de samenhang tussen de werkzaamheden. Het is daarom voor de Aanbesteder, maar tevens voor de te contracteren Opdrachtnemer efficiënt om dit in één aanbesteding in de markt te zetten. Zodoende is het niet passend deze aanbesteding op te delen in meerdere percelen.

## **1.6 Leeswijzer**

Deze Selectieleidraad bevat in hoofdstuk 1 algemene informatie over de aanbesteding. Hoofdstuk 2 bevat een beknopte beschrijving van de scope van de Opdracht en de contractvorm tijdens uitvoering. Hoofdstuk 3 beschrijft de selectieprocedure en de planning van de gehele aanbestedingsprocedure. In hoofdstuk 4 staan de regels die op de selectieprocedure van toepassing zijn, met gestelde uitsluitingsgronden, geschiktheidseisen en selectiecriteria. In hoofdstuk 5 wordt aangegeven op welke wijze een geïnteresseerde marktpartij zich kan aanmelden als Gegadigde en hoe de aanmeldingen worden beoordeeld ten behoeve van selectie. Tenslotte zijn aanvullende bepalingen opgenomen in hoofdstuk 6.

## **1.7 Communicatie**

Alle mondelinge en schriftelijke communicatie in het kader van deze aanbesteding dient plaats te vinden in de Nederlandse taal.

**Kenmerk** R001-1297846SVR-V01

De Aanbesteder staat niet toe dat Gegadigden op andere wijze over deze aanbesteding communiceren dan in paragraaf 3.3 is beschreven. Het is Gegadigden niet toegestaan rechtstreeks te communiceren over deze aanbesteding met medewerkers van de gemeente Apeldoorn en/of eventueel ingeschakelde adviseurs. Een dergelijke constatering kan leiden tot uitsluiting van de procedure.

## 2 Informatie over de Opdracht

Onderstaande informatie is opgesteld om Gegadigden een beeld te geven van de opdracht die door het toekomstig bouwteam en de bouwteamaannemer moet worden gerealiseerd. Diverse bijlagen, waaronder een ambitiedocument, beeldkwaliteitsplan, schetsontwerp, e.d., zijn toegevoegd aan deze Selectieleidraad ter onderbouwing en verduidelijking van de opdrachtomschrijving.

### 2.1 Achtergrond

Winkelcentrum Oranjerie heeft eind 2021 een nieuwe eigenaar gekregen, Bridges Real Estate. Het winkelcentrum kampt al een aantal jaren met aanzienlijke leegstand. Ondanks een grootschalige verbouwing in 2018, door de toenmalige eigenaar, is die situatie niet verbeterd. De gemeente en Bridges Real Estate zijn met elkaar in gesprek gegaan om te kijken hoe winkelcentrum Oranjerie weer betekenis kan krijgen voor de binnenstad van Apeldoorn. In oktober 2022 hebben Bridges Real Estate en gemeente Apeldoorn een samenwerkingsovereenkomst (SOK) gesloten over de herontwikkeling van winkelcentrum Oranjerie. Ook is er gezamenlijk gewerkt aan een ambitiedocument. Deze is op 4 oktober 2022 vastgesteld door B&W. In het ambitiedocument (bijlage 7) is vastgelegd aan welke ruimtelijke, stedenbouwkundige en programmatische eisen de herontwikkeling moet voldoen.

Bridges Real Estate heeft op basis van de kaders uit het ambitiedocument, in samenspraak met de gemeente, een plan ontwikkeld. Het plan gaat uit van het verminderen van bestaand winkelloppervlak. Toegevoegd worden onder andere, kwalitatief hoogstaande kantoorruimtes en diverse centrumvoorzieningen waaronder een hotel. Ook gaat het plan uit van toevoeging van woningen, met een kwalitatief goed en overwegend betaalbaar woningbouwprogramma en wordt er een openbaar stadspark gerealiseerd. Hierdoor sluit het plan aan op de stadspark ontwikkeling van de binnenstad. Voor het beoogde bouwplan is een wijziging van het bestemmingsplan nodig. Ook is een beeldkwaliteitsplan (bijlage 6) opgesteld.

Het bestemmingsplan maakt planologisch het volgende programma mogelijk:

- In het projectgebied worden maximaal 450 woningen gerealiseerd, waarvan 80% betaalbaar.
- Er is ruimte voor maximaal 16.000 m<sup>2</sup> bvo centrumvoorzieningen.

Voor de invulling van het commerciële programma is Bridges Real Estate in gesprek met meerdere mogelijke exploitanten.

**Kenmerk** R001-1297846SVR-V01

Centraal in de herontwikkelingsplannen is de aanleg van een groot stadspark van ca 4.400 m<sup>2</sup> midden in ons kernwinkelgebied. Een groene oase als rustpunt te midden van de binnenstad van Apeldoorn.

Het ontwerp bestemmingsplan en ontwerp beeldkwaliteitsplan hebben ter inzage gelegen en zijn op 4 juli 2024 door de gemeenteraad vastgesteld. Hierop zijn diverse bezwaar- en beroepschriften gekomen. In onderstaande figuur is een visualisatie van het plan weergegeven. Overige visualisaties zijn bijgevoegd in bijlage 10. Het ontwerp van de buitenruimte in bijlage 10 is niet actueel. Daarvoor wordt verwezen naar bijlage 5 schetsontwerp buitenruimte bouwplan.



*Figuur 2-1 Visualisatie nieuwbouw Stadspark Oranjerie (ontwerp buitenruimte en park niet actueel)*

## **2.2 Projectopdracht en ambities**

Met de herontwikkeling wordt ruimte gegeven aan de wens om de binnenstad te verrijken met meer groen door een openbaar stadspark en groene passages te ontwikkelen rondom de Oranjerie. De ambitie is het gebied de perfecte balans te geven tussen stad en groen, passend bij haar imago 'hoofdstad van de Veluwe'. Oranjerie moet een historische, groene en levendige ontmoetingsplek worden. Het doel is om van Oranjerie het kloppend hart van de stad te maken. Hier kunnen inwoners en bezoekers genieten van de natuur, winkelen, werken en ontspannen. Dat is terug te zien in het ruimtelijk ontwerp, dat naast een openbaar stadspark ook nieuwe groenstructuren tussen de gebouwen laat zien. Dit draagt niet alleen bij aan een duurzame, natuur inclusieve en klimaatadaptieve stad, maar ook aan een prettiger woon- en leefklimaat. Om deze

**Kenmerk** R001-1297846SVR-V01

ambitie te verwezenlijken wordt het bestaande overdekte winkelcentrum gesloopt. In de vrijgekomen ruimte worden 4 bouwblokken gerealiseerd en een stadspark van ca. 4400 m<sup>2</sup>.

Concreet luidt de projectopdracht voor de te contracteren Aannemer het voorbereiden (bouwteamfase) en aanleggen (uitvoeringsfase) van de openbare ruimte rondom de te ontwikkelen vier bouwblokken en een stadspark op de locatie van het voormalige (winkelcentrum) Oranjerie. Het betreft het woonrijp maken van het plangebied. In bijlage 8 is het plangebied weergegeven. Het bouwrijp maken (waaronder de sloop van de bestaande bebouwing) is geen onderdeel van deze projectopdracht. Het Taakstellend Budget voor het Project (bouwteam- en realisatiefase) bedraagt 5 miljoen euro.

### **2.3 Huidige situatie**

Het plan Stadspark Oranjerie ligt in het centrum van Apeldoorn. In het centrumgebied zijn verschillende woningen, winkels, kantoren en horecabedrijven aanwezig. Onder het huidige winkelcentrum bevindt zich een parkeergarage, bestaande uit 2 verdiepingen met 519 parkeerplekken. Deze garage is eigendom van Q park en wordt ontsloten op de Nieuwstraat. Een deel van de toekomstige openbare ruimte moet dus worden gerealiseerd op deze parkeergarage. De in- en uitgang van de garage wordt met de ontwikkeling van bouwblok 3 aangepast door de ontwikkelaar. Ook wordt de parkeergarage door de ontwikkelaar voorzien van een permanente belasting tegen grondwaterdruk en een waterdichte afdichting. Andere aanpassingen zijn niet voorzien. In bijlage 4 is een samenvatting weergegeven van de constructie van de parkeergarage en de daaruit volgende beperkingen voor de realisatie van de openbare ruimte op de garage.

In onderstaand figuur is de omgeving van het plan op een luchtfoto weergegeven, waarbij het winkelcentrum met een rode lijn staat ingetekend. In bijlage 8 is het plangebied weergegeven. Deze bestaat grofweg uit het te slopen winkelcentrum en de aanliggende straten Mariastraat, Nieuwstraat, Hoofdstraat en Brinklaan. Voor het aan te leggen park is een schetsontwerp gemaakt (bijlage 5), voor de aanliggende straten moet nog een ontwerp gemaakt worden.



Figuur 2-2 Luchtfoto huidige situatie Oranjerie en omgeving (plan in rode belijning)

## 2.4 Samenwerking met ontwikkelaar

Opdrachtgever/ontwikkelaar: Bridges Real Estate

Opdrachtnemer planontwikkeling/bouw: AKOR

Opdrachtgever en opdrachtnemer voor de planontwikkeling werken in bouwteamverband samen aan de voorbereiding van het bouwrijp maken en de realisatie van de 4 bouwblokken. De gemeente neemt op verzoek deel aan dit bouwteam. De oprichting van een bouwteam voor de inrichting van de openbare ruimte is tevens bedoeld om via een goede samenwerking met het bouwteam voor de planontwikkeling en realisatie van de bouwblokken, te komen tot een goede afstemming in ontwerp en realisatie tussen de bouwkundige opgave en de inrichting van de openbare ruimte.

## 2.5 Globale projectplanning en fasering

Het doel is om eind 2025 of begin 2026 te starten met de 1<sup>e</sup> fase van het totale plan Stadspark Oranjerie, welke ongeveer vier tot vijf jaar zal duren. In de eerste fase start de verbouwing van bestaande winkels, zo wordt de bestaande HEMA aan de Hoofdstraat verbouwd en geschikt gemaakt voor 2 winkels die vanuit het bestaande winkelcentrum Oranjerie hier naar toe verhuizen. De bouwfaserings van het plan is opgenomen in bijlage 9.

De start van de voorbereidingen voor het stadspark in het bouwteam staan gepland vanaf 12 augustus 2025. De uiteindelijke oplevering van het stadspark staat gepland voor 2030.

## 2.6 Keuze voor bouwteam

Met deze aanbesteding heeft de gemeente Apeldoorn als doel een Bouwteamovereenkomst te sluiten met één Aannemer voor de realisatie van het project “Stadspark Oranjerie”, betreffende de

**Kenmerk** R001-1297846SVR-V01

aanleg van een stadspark op de locatie van het voormalige (winkelcentrum) Oranjerie. Om het project tot stand te brengen, moeten werkzaamheden worden verricht ter voorbereiding van de uitvoering van het project (voorbereidingswerkzaamheden gedurende de ontwerpfase) en ter uitvoering van het project (uitvoeringswerkzaamheden na de ontwerpfase).

Met de keuze voor een Bouwteamovereenkomst wil de Opdrachtgever bepaalde voorbereidingswerkzaamheden (doen) verrichten door gebruik te maken van kennis en ervaring uit verschillende vakgebieden. De Bouwteamovereenkomst wordt aangegaan tussen de Opdrachtgever en de Aannemer.

De gemeente Apeldoorn staat voor de taak om alle bouwwerkzaamheden voor het stadspark inclusief afstemming met belanghebbenden voor te bereiden. Dat betekent het samenbrengen van verschillende disciplines, maar ook van een groot aantal verschillende stakeholders. Dit levert een complexe dynamiek op die vraagt om een gedreven en doordachte aanpak. Niet alleen in de uitwerkingsfase, maar zeker ook in de realisatiefase. Tegelijk streeft de gemeente Apeldoorn naar een zo beperkt mogelijke impact op de omgeving, de bereikbaarheid en de leefbaarheid in de omgeving en invloedsfeer van het projectgebied.

Samenvattend maakt het hierboven genoemde dit project een uitdaging op het gebied van hinder, doorlooptijd, afstemming met stakeholders, BLVC-aspecten (Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie), aanpak en fasering, en wellicht ook door uitgebreide bestuurlijke én maatschappelijke aandacht. Daarnaast zorgt de aanwezigheid van een parkeergarage onder een deel van de toekomstige openbare ruimte voor technische uitdagingen om het schetsontwerp te kunnen realiseren en onderhouden.

Dit geheel aan overwegingen resulteert in de wens een effectief uitwerking- én uitvoeringsproces te realiseren dat gericht is op kwaliteit, waarbij een optimaal samenspel tussen de projectpartners ontstaat waardoor risico's worden verkleind en met maatwerk optimale kwaliteit wordt bereikt. Daarom wil gemeente Apeldoorn voor de ontwikkeling van dit project een bouwteam instellen, waarbinnen wordt samengewerkt aan het zo succesvol mogelijk realiseren van het Werk, waarbij kennis en kunde van de markt ten opzichte van aanleg van verharding en groen op een parkeergarage en omgevingsmanagement bij binnenstedelijke projecten zo optimaal mogelijk wordt benut. Dit op basis van het beginsel 'eerlijke prijs voor eerlijk werk'. Met 'eerlijke prijs' wordt bedoeld dat de prijs redelijk moet zijn voor de kwaliteit die wordt geleverd, omdat de gemeente belastinggeld doelmatig wil besteden. Met 'eerlijk werk' wordt bedoeld dat de Opdrachtnemer zijn aanbieding waarmaakt. Dat betekent dat de uiteindelijke inschrijving op het (elk) realisatiecontract gebaseerd moet zijn op een realistische hoeveelheid kwaliteit die aansluit op de behoefte van de Opdrachtgever met een realistische set aan risico's waar de Opdrachtnemer bewust verantwoording voor neemt. In het bouwteam wordt gezamenlijk door de Opdrachtgever en de Aannemer toegewerkt naar het uitvoeringsontwerp en realisatie van de aanleg en overige ontwikkelingen rondom Stadspark Oranjerie.

## 2.7 Bouwteamdoelstellingen

De centrale doelstelling voor dit project is het voorbereiden van de aanleg van een groen stadspark op de locatie van het winkelcentrum Oranjerie. Het bouwteam dat door middel van deze aanbesteding gevormd wordt, krijgt als taak het project uit te werken en te realiseren. In detail betekent dat het realiseren van een vlekkeloos projectverloop, in de uitwerking- en met name in de realisatiefase, waarbij:

- Het project wordt gerealiseerd met als doel om de binnenstad met meer groen te verrijken en groene passages te ontwikkelen rondom de Oranjerie met oog op leefbaarheid;
- De inrichting van de openbare ruimte in het gebied verder wordt uitgewerkt en gerealiseerd aansluitend op de uitgangspunten vanuit het huidige schetsontwerp met inachtneming van de constructieve beperkingen vanuit de bestaande ondergrondse parkeergarage;
- Er een effectieve en transparante samenwerking in het bouwteam is;
- Raakvlakken worden beheerst door effectieve samenwerking met de bouwkundige aannemer (bouwteam);
- Er op een open en transparante wijze tot een prijsaanbieding voor de uitvoeringsfase wordt gekomen;
- De hinder en overlast voor de omgeving minimaal is tijdens realisatie;
- Er een maximale bereikbaarheid voor de omgeving blijft tijdens realisatie;
- Realisatie binnen het taakstellend budget past;
- Een kwalitatief hoogwaardig omgevingsmanagement wordt uitgewerkt op basis van een gedegen BLVC-plan en dit tot uitvoering komt bij realisatie;
- Er een kostenefficiënte werkfasering en werkvolgorde wordt uitgewerkt;
- Er kansen worden benut op het gebied van circulariteit en schone lucht.

## 2.8 Omschrijving van de werkzaamheden

Deze aanbesteding heeft betrekking op een bouwteamfase voor de voorbereiding van het Werk en, indien de onderhandelingen hiervoor succesvol verlopen, de realisatie van het Werk op basis van het in de voorbereidingsfase opgestelde RAW-bestek. Het bouwteam start aan het begin van de uitwerkingsfase en er is een schetsontwerp beschikbaar. Het schetsontwerp is als bijlage 5 meegestuurd bij deze Selectieleidraad. Het Bouwteam heeft de taak om het ontwerp verder uit te werken tot een Uitvoeringsontwerp (UO)/Bestek. Hierbij geldt het ontwerp van de gemeente als referentiekader maar wordt gevraagd ontwerpkanalen en optimalisaties inzichtelijk te maken en eventueel benodigde aanpassingen door te voeren.

Werkzaamheden van de Aannemer tijdens de bouwteamfase betreffen onder andere:

1. Het uitwerken van het SO tot een Bestek incl. bestekstekening;
2. Het opstellen van begrotingen voor de realisatiefase;
3. Ondersteunen bij het Omgevingsmanagement;
4. Overige van toepassing zijnde werkzaamheden ter voorbereiding op het Werk.

## 2.9 Contractvorm

De Aanbesteder is voornemens de voorbereidende werkzaamheden in te richten als een bouwteam waarvoor een Bouwteamovereenkomst wordt opgesteld die is gebaseerd op de modelovereenkomst DG2020. Het concept model voor de Bouwteamovereenkomst is bijgevoegd

Kenmerk R001-1297846SVR-V01

aan deze Selectieleidraad als bijlage 16. Dit betekent dat de Economisch Meest Voordelige Inschrijver opdracht wordt verleend voor de werkzaamheden zoals omschreven in de concept Bouwteamovereenkomst en in beginsel als eerste en enige het recht heeft een aanbidding te doen voor de uitvoering van het Werk. Resultaat van de bouwteamfase is een Bestek inclusief bestekstekening.

#### *Bouwteam*

Voor de voorbereidings-/ontwerpfase wordt een Bouwteamovereenkomst gesloten om daarmee de kennis en expertise van de markt in een vroeg stadium bij het ontwerp te betrekken. Daarbij wordt van de Aannemer met name inbreng verwacht ten aanzien van de eerdergenoemde doelstellingen. In de bouwteamfase wordt gestreefd naar een actieve en betrokken houding van Opdrachtgever en Opdrachtnemer en een constructieve en transparante samenwerking binnen het bouwteam.

## 3 Aanbestedingsprocedure

### 3.1 Reglement en procedure

Op deze Europese Niet-Openbare Aanbestedingsprocedure is het Aanbestedingsreglement Werken 2016 (ARW 2016), hoofdstuk 3 van toepassing. De aanbestedingsprocedure bestaat uit een Selectiefase, een Inschrijvingsfase en een Gunningsfase. Geïnteresseerde partijen kunnen zich aanmelden als Gegadigde voor deze aanbesteding. Maximaal vijf (5) partijen worden uitgenodigd voor de Inschrijvingsfase om een daadwerkelijke inschrijving te doen.

Na afronding van de Selectiefase zullen de geselecteerde Gegadigden worden uitgenodigd tot het doen van een inschrijving op het Contract in de vorm van een Bouwteamovereenkomst. Zij zullen de documenten ontvangen om een inschrijving te kunnen doen.

### 3.2 TenderNed

Bij deze aanbesteding wordt gewerkt met TenderNed. Gegadigden kunnen bij deze aanbesteding de aanbestedingsstukken uitsluitend via TenderNed aanbieden. Het aanbieden kan uiterlijk tot het moment waarop de inschrijftermijn verstrijkt, te weten het moment van de aanbesteding als bedoeld in paragraaf 3.4.

#### **Storingen**

Als er sprake is van een aantoonbare storing van TenderNed waardoor het indienen van een tijdige aanmelding voor het sluiten van de digitale kluis niet mogelijk is, kan de gemeente na afloop van de uiterste termijn besluiten de inschrijftermijn te verlengen. Dit is een eenzijdig recht van de gemeente en nadrukkelijk geen plicht. De gemeente kan dit recht niet gebruiken na het moment waarop de kluis is geopend omdat zij dan al kennis heeft kunnen nemen van de ontvangen aanmeldingen.

De gemeente neemt een verzoek tot uitstel in overweging nemen wanneer:

- de potentiële Gegadigde aantoonbaar tijdig, uiterlijk binnen 15 minuten na het sluiten van de kluis, melding van de storing te hebben gemaakt bij TenderNed;

Kenmerk R001-1297846SVR-V01

- de potentiële Gegadigde de gemeente direct per e-mail via [teaminkoop@apeldoorn.nl](mailto:teaminkoop@apeldoorn.nl) - met als onderwerp 'Storing TenderNed' en verzonden met hoge prioriteit/urgentie - helder en concreet heeft geïnformeerd over de storing;
- TenderNed de betreffende storing heeft bevestigd;
- de storing nadrukkelijk een storing van TenderNed betreft en geen storing betreft welke binnen de ICT-applicaties, netwerk, enzovoorts van de potentiële inschrijver ligt.

Als de gemeente besluit de termijn te verlengen worden alle (potentiële) Gegadigden geïnformeerd over de verlenging. De (potentiële) Gegadigden die al een aanmelding (tijdig) hadden ingediend, krijgen de gelegenheid om hun aanmelding binnen de gestelde verlengingsperiode te wijzigen of aan te vullen.

### 3.3 Aanbestedende dienst

Deze aanbesteding heeft de volgende Opdrachtgever, hierna ook te noemen Aanbestedende dienst:

Aanbestedende dienst: gemeente Apeldoorn  
 Contactgegevens: [teaminkoop@apeldoorn.nl](mailto:teaminkoop@apeldoorn.nl)

#### Correspondentie

Voor de gehele procedure geldt dat alle communicatie en correspondentie met betrekking tot en gedurende de aanbesteding geschiedt met de Aanbesteder via TenderNed. Het is Gegadigden niet toegestaan rechtstreeks te communiceren over deze aanbesteding met medewerkers van de gemeente Apeldoorn en/of eventueel ingeschakelde adviseurs. Een dergelijke constatering kan leiden tot uitsluiting van de procedure.

### 3.4 Planning van de aanbesteding

Om een indruk te geven hoe de aanbesteding en het project zich in de tijd verhouden, is een planning van de aanbestedingsprocedure weergegeven. Een meer uitgebreide planning van de overige data zal in de Inschrijvingsfase aan de geselecteerde Gegadigden worden verstrekt. De planning voor de Inschrijvingsfase is indicatief en de data kunnen nog worden gewijzigd. Bij verschillen tussen onderstaande planning en de planning in TenderNed is de planning in TenderNed te allen tijde leidend.

Projectstap	periode/datum
<b>Selectiefase</b>	
Publicatie aankondiging van de opdracht	03-04-2025
Uiterste datum en tijdstip voor het indienen van vragen	17-04-2025 vóór 12.00 uur
Publicatie Nota van Inlichtingen (beantwoording vragen)	23-04-2025
Uiterste datum en tijdstip voor het indienen van vragen (2 <sup>de</sup> Nvl)	08-05-2025 vóór 12.00 uur
Publicatie tweede Nota van Inlichtingen	14-05-2025
Uiterste datum en tijdstip ontvangst van aanmeldingen	26-05-2025 vóór 12.00 uur
Loting (indien nodig)	29-05-2025

Kenmerk R001-1297846SVR-V01

Bekendmaking voorlopige selectiebeslissing	30-05-2025
Einde opschortende termijn selectiebeslissing	06-06-2025
<b>Inschrijvingsfase</b>	
Verzenden uitnodigingen tot inschrijving	10-06-2025
Uiterste datum en tijdstip voor opgave voor de algemene toelichting	n.t.b.
Algemene toelichting	n.t.b.
Uiterste datum en tijdstip voor het indienen van vragen (1e Nvl)	24-06-2025 vóór 12.00 uur
Publicatie eerste Nota van Inlichtingen	01-07-2025
Uiterste datum en tijdstip voor het indienen van vragen (2de Nvl)	08-07-2025 vóór 12.00 uur
Publicatie tweede Nota van Inlichtingen	11-07-2025
Uiterste datum en tijdstip indienen van de inschrijvingen	02-09-2025 vóór 12.00 uur
Beoordelen inschrijvingen	03-09-2025 t/m 12-09-2025
Bekendmaking voorlopige gunningsbeslissing	19-09-2025
Einde opschortende termijn gunningsbeslissing	09-10-2025
Bekendmaking definitieve gunningsbeslissing, tevens ingangsdatum overeenkomst	10-10-2025
Startoverleg bouwteam	14-10-2025

### 3.5 Eigen Verklaring (UEA)

De Aanbesteder maakt gebruik van het 'Uniform Europees Aanbestedingsdocument' (UEA). De Gegadigde dient het UEA in te vullen bij Inschrijving via TenderNed. Onweerlegbare verklaringen en bewijsmiddelen dienen na een schriftelijk verzoek daartoe binnen 7 dagen aan de Aanbesteder overgelegd te worden, tenzij uitdrukkelijk is aangegeven dat deze bewijsmiddelen als onderdeel van de aanmelding moeten worden ingediend.

In geval de Gegadigde een Combinatie is, wordt geëist dat elk van de Combinanten een UEA, inclusief bewijsmiddelen overlegt (zie bijlage 11).

### 3.6 Inlichtingen

Gegadigden hebben de mogelijkheid tot het verkrijgen van nadere inlichtingen over de aankondiging en de voor de aanmelding relevante stukken. Verzoeken tot inlichtingen kunnen uitsluitend tot de datum zoals vermeld in de planning van de aanbesteding (zie TenderNed) via de daarvoor bedoelde module in TenderNed worden ingediend. De verzoeken zullen geanonimiseerd worden beantwoord in één of meerdere Nota('s) van Inlichtingen in de aanmeldingsfase. Vragen, bezwaren en opmerkingen die na het tijdstip als genoemd in de planning in TenderNed worden ontvangen, zullen niet in de Nota van Inlichtingen worden behandeld, tenzij dat naar het uitsluitende oordeel van de Aanbesteder van belang is voor het opstellen van een deugdelijke

aanmelding. In alle gevallen behoudt de Aanbesteder zich het recht om vragen al te beantwoorden voor de Nota van Inlichtingen via TenderNed. Publicatie van de Nota van Inlichtingen via TenderNed vindt plaats op het genoemde tijdstip in de planning in paragraaf 3.4.

### 3.7 Social Return of Investment

Op de realisatie van het stadspark op het voormalig winkelcentrum Oranjerie (de te sluiten Overeenkomst van aanneming van werk) is de Social Return-regeling van de gemeente Apeldoorn van toepassing, zoals opgenomen in Bijlage 13 bij deze Selectieleidraad. De SROI bedraagt 5% op de realisatiefase. Door het indienen van een aanmelding gaat een Gegadigde nadrukkelijk akkoord met het bepaalde in voornoemde Social Return-regeling. Mogelijkheden voor Maatschappelijk Verantwoord Opdrachtgeven en Inkopen (MVOI), zie bijlage 14, worden in de bouwteamfase besproken.

### 3.8 Inschrijvingsvergoeding

De inschrijvingsvergoeding bedraagt €5.000,- voor de inschrijvers die een geldige inschrijving hebben gedaan maar de opdracht niet gegund krijgen.

## 4 Uitsluitingsgronden, Geschiktheidseisen en Selectiecriteria

In dit hoofdstuk is aangegeven aan welke criteria de aanmelding dient te voldoen en hoe deze zal worden beoordeeld om zo tot een selectie van Gegadigden te komen. Daarbij zijn uitsluitingsgronden, geschiktheidseisen en selectiecriteria gedefinieerd.

### 4.1 Uitsluitingsgronden

Onderstaand volgen de uitsluitingsgronden waarop de Aanbesteder een ondernemer kan uitsluiten van deelname aan de procedure.

#### **Wet BIBOB**

De Aanbestedende dienst is bevoegd om Gegadigden en zijn eventuele opdrachtgevers, eigenaren en vennoten te (laten) screenen op het van toepassing zijn van één of meerdere van de van toepassing zijnde uitsluitingsgronden. Hiertoe wordt onder meer de toepassing van de Wet Bevordering Integriteitsbeoordelingen door het Openbaar Bestuur (BIBOB) gebruikt. Indien de Aanbestedende dienst hiertoe de medewerking van Inschrijver/Opdrachtnemer nodig heeft, zal zij hier op eerste verzoek aan voldoen. Bij weigering van medewerking of frustreren van het onderzoek door Gegadigden, is de Aanbestedende dienst gerechtigd om de inschrijving af te wijzen of de Overeenkomst onmiddellijk en naar eigen keuze op te schorten, te ontbinden of te beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen.

**Kenmerk** R001-1297846SVR-V01

#### **4.1.1 Verplichte uitsluitingsgronden**

Op deze aanbesteding zijn van toepassing de verplichte uitsluitingsgronden conform artikel 3.13 van het ARW 2016. Verwezen wordt naar artikel 3.13.1 t/m 3.13..5 ARW 2016 en naar de Eigen verklaring (Bijlage Model UEA).

#### **4.1.2 Facultatieve uitsluitingsgronden**

Op deze aanbesteding zijn van toepassing de facultatieve uitsluitingsgronden conform artikel 3.13.7 van het ARW 2016 voor zover aangevinkt in het Uniform Europees Aanbestedingsdocument.

#### **4.1.3 Bewijsmiddelen uitsluitingsgronden**

Aan de Inschrijver die in aanmerking komt voor de gunning wordt gevraagd met bewijsmiddelen aan te tonen dat de ondernemer niet verkeert in de omstandigheden zoals bedoeld in de van toepassing zijnde uitsluitingsgronden.

Hiertoe zal de aanbesteder deze Inschrijver schriftelijk verzoeken binnen zeven (7) dagen na de verzenddatum van het verzoek, de volgende bewijsmiddelen te overleggen waaruit blijkt dat hij niet verkeert in de omstandigheden als genoemd in de gestelde uitsluitingsgronden.

Daarbij aanvaardt de aanbesteder als voldoende bewijs, conform 3.13.9 van het ARW 2016:

1. Een uittreksel uit het handelsregister, dat op het tijdstip van het indienen van de inschrijving (zoals genoemd in paragraaf 3.4 van deze Selectieleidraad) niet ouder is dan 6 maanden
2. Een gedragsverklaring aanbesteden, die op het tijdstip van het indienen van de inschrijving (zoals genoemd in paragraaf 3.4 van deze Selectieleidraad) niet ouder is dan 2 jaar
3. Een verklaring van de belastingdienst die op het tijdstip van het indienen van de inschrijving (zoals genoemd in paragraaf 3.4 van deze Selectieleidraad) niet ouder is dan 6 maanden

## **4.2 Geschiktheidseisen**

In het kader van deze aanbestedingsprocedure worden diverse Geschiktheidseisen gesteld. Gegadigden dienen te voldoen aan deze Geschiktheidseisen.

### **4.2.1 Beroepsbevoegdheid**

De Gegadigde dient blijkens een bewijs van inschrijving ingeschreven te zijn in het beroepsregister of handelsregister volgens de eisen van de wetgeving van het land waar hij is gevestigd. Het bewijs van inschrijving in het beroepsregister of handelsregister dient de huidige situatie van de onderneming te vermelden.

De Gegadigde dient in de UEA het registratienummer (KvK nummer) te vermelden.

De Aanbesteder zal aan de hand van de door de Gegadigde of Combinant in de UEA opgegeven gegevens nagaan of de Gegadigde respectievelijk Combinant aan bovengenoemde eis voldoet. Het verstrekken van een uittreksel uit het beroeps- of handelsregister bij aanmelding is toegestaan, maar niet verplicht.

Kenmerk R001-1297846SVR-V01

#### 4.2.2 Financiële en economische draagkracht

De Gegadigde dient over voldoende financieel-economische draagkracht te beschikken. De Gegadigde dient als onderdeel van zijn aanmelding in de UEA te verklaren bereid te zijn een bereidstellingsverklaring van een door de Nederlandsche Bank (of gelijkwaardige instelling) erkende financiële instelling te verstrekken. Hierin verklaart deze instelling bereid te zijn een bankgarantie ter grootte van 5% van de opdrachtsom te verstrekken na het verkrijgen van de Opdracht voor de realisatiefase.

Het is **niet** noodzakelijk deze bereidstellingsverklaring bij aanmelding te overleggen. De Gegadigden die worden uitgenodigd voor de Inschrijvingsfase, dienen de bereidstellingsverklaring binnen een termijn van zeven kalenderdagen na selectie te overleggen.

#### 4.2.3 Beroepsbekwaamheid

De Gegadigde dient, aantoonbaar op de dag van aanmelding, en gedurende de gehele uitvoeringsduur in het bezit te zijn van onderstaande certificering. De Aanbesteder verlangt van de Gegadigde aan wie zij voornemens is toe te laten tot de Inschrijvingsfase binnen zeven kalenderdagen, na een verzoek daartoe, een afschrift van het gevraagde bewijsmateriaal. Tot die tijd kan worden volstaan met de UEA.

- Kwaliteitsmanagementsysteem

De Gegadigde (alle Combinanten) dient te beschikken over:

- een geldig kwaliteitsmanagementsysteemcertificaat conform de norm NEN-EN-ISO 9001:2015, dat betrekking heeft op de aard van het Werk. Dit certificaat dient afgegeven te zijn door een certificerende instelling die is erkend door een nationale accreditatieinstelling; of
- een geldig certificaat dat minimaal gelijkwaardig is aan de NEN-EN-ISO 9001:2015 norm, en dat betrekking heeft op de aard van het Werk. Dit certificaat dient afgegeven te zijn door een certificerende instelling die is erkend door een nationale accreditatieinstelling.

- Veiligheidssysteem

In het kader van de veiligheid in en om het Werk en de veiligheid van de op het Werk tewerkgestelde personen is het van belang dat de Gegadigde een hoge mate van veiligheidsbewustzijn heeft door de hele organisatie en diens wijze van werken. De Gegadigde (Combinanten en derden die met uitvoeringstaken zijn belast) dient te beschikken over:

- een geldig veiligheidscertificaat: Veiligheids Checklist Aannemers (VCA\*\*). Indien de Gegadigde niet beschikt over een VCA\*\* dan aanvaardt de Aanbesteder gelijkwaardige verklaringen van in andere lidstaten gevestigde instanties en eveneens andere gelijkwaardige bewijzen inzake maatregelen op het gebied van veiligheid van Gegadigden die niet over VCA-certificaten beschikken.

#### 4.2.4 Technische bekwaamheid

Voor de uitvoering van de Opdracht dient een Gegadigde te beschikken over voldoende technische bekwaamheid. De Aanbesteder heeft de volgende essentiële Kerncompetenties vastgesteld, die noodzakelijk zijn om deze Opdracht te kunnen ontwerpen en realiseren. Het

Kenmerk

R001-1297846SVR-V01

betreft kennis, kunde en ervaring ten aanzien van de onderstreepte onderwerpen, waartoe de Gegadigde projectreferenties dient op te geven. Voor alle essentiële Kerncompetenties geldt:

- De realisatie van het Werk is in de afgelopen periode van zeven jaar voorafgaand aan de datum van aanmelding afgerond, onderhoud daarin niet begrepen;
- De Gegadigde heeft als hoofdaannemer gefungeerd, of, in het geval van een Combinatie, heeft zij het referentiewerk voor minimaal 50 % van de totale aanneemsom uitgevoerd;
- Het betreffen cumulatieve eisen, Gegadigde dient dus te voldoen aan al de vier onderstaande Kerncompetenties:
  - a) Tenminste één (1) werk waarbij Gegadigde aantoonbare ervaring heeft opgedaan met het in één Opdracht ontwerpen (DO en UO) en uitvoeren van een civieltechnisch werk op een ondergrondse parkeergarage
  - b) Ten minste één (1) werk waarin de Gegadigde voor een civieltechnisch werk ervaring heeft opgedaan met omgevingsmanagement in een winkelstraat binnen de stedelijke omgeving van een stads- of dorpskern met meer dan 70.000 inwoners.
  - c) Ten minste één (1) werk waarin de Gegadigde ervaring heeft opgedaan met het in één Opdracht ontwerpen (DO en UO) en uitvoeren van een herinrichting van binnenstedelijke gebied, inclusief het aanbrengen van verhardingen met een oppervlakte van tenminste 6.000 m<sup>2</sup> en een financiële omvang van tenminste EUR 3.000.000,00
  - d) Ten minste één (1) werk waarin de Gegadigde heeft gewerkt in een bouworganisatievorm die in het bijzonder is gericht op samenwerking tussen OG en ON, zijnde een bouwteam of alliantie waarbij de samenwerking in deze bouworganisatievorm is vastgelegd in een alliantie-overeenkomst of een Bouwteamovereenkomst conform het model VGBouw 1992, Duurzaam Gebouwd 2020, Bouwteamovereenkomst 2021 van Bouwend Nederland of vergelijkbaar. Een overeenkomst onder de voorwaarden van de UAV-GC of een overeenkomst onder de voorwaarden van de UAV wordt niet als vergelijkbaar beschouwd.

Samenvattend: Gegadigden tonen hun technische bekwaamheid voor de Kerncompetenties aan, door het overleggen van projectreferenties. Er mogen maximaal vier (4) referenties ingezet worden om de technische bekwaamheid te onderbouwen.

Voor alle referentiewerken geldt: de referentieopdracht is op een vakkundige en regelmatige wijze uitgevoerd en opgeleverd binnen de overeengekomen termijn (verleend uitstel van oplevering daarin begrepen). De Gegadigde dient bij de opgave van referentieopdracht(en) contactgegevens van de desbetreffende Opdrachtgever te verstrekken. De Aanbesteder zal de opgegeven referentie(s) natrekken door oftewel navraag doen bij de desbetreffende Opdrachtgever(s) of anderszins te controleren. Opdrachtgever behoudt zich nadrukkelijk het recht voor om zonder tussenkomst en/of toestemming van Gegadigde contact op te nemen met de betreffende referent.

De Gegadigde voegt bij zijn aanmelding een opgave van de referentieopdrachten, conform het format in bijlage 3.

**Kenmerk** R001-1297846SVR-V01

### **4.3 Selectiecriteria**

Indien op basis van de uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen sprake is van meer dan vijf Gegadigden die in aanmerking komen voor de Inschrijvingsfase, zal de Aanbesteder het aantal Gegadigden terugbrengen naar vijf. Dit wordt gedaan door een scoringssysteem gebaseerd op het aantal referenties dat nodig is om de Technische Bekwaamheid van een Aannemer te onderbouwen. Er wordt gescoord aan de hand van het aantal referenties dat een Gegadigde nodig heeft om de technische bekwaamheid te onderbouwen. Elke referentie is gelijk aan één (1) punt. De Gegadigde met het laagst aantal benodigde referenties, ofwel de laagste score, behaalt de beste ranking. Een voorbeeld van de scoring is terug te vinden in paragraaf 5.4.2, Stap 4.

## **5 Procedurestappen**

De Aanbesteder hanteert de volgende procedurestappen:

1. Aankondiging (paragraaf 5.1)
2. Inlichtingen (paragraaf 5.2)
3. Aanmelding (paragraaf 5.3)
4. Beoordeling aanmeldingen (paragraaf 5.4)
5. Selectiebeslissing en uitnodiging tot inschrijving (paragraaf 5.5)

### **5.1 Aankondiging**

De aankondiging is gepubliceerd via TenderNed op de datum zoals genoemd in paragraaf 3.4

### **5.2 Inlichtingen**

Zie paragraaf 3.6.

### **5.3 Aanmelding**

Voor aanmelding wordt de onderstaande procedure gehanteerd.

#### **5.3.1 Aanmeldingsvereisten**

1. De bij de aanmelding te verstrekken documenten dienen te zijn gesteld in de Nederlandse taal.
2. Alle bij de aanmelding te verstrekken documenten dienen te zijn ondertekend door een daartoe bevoegde vertegenwoordiger van de Gegadigde, zoals blijkt uit het uittreksel van Kamer van Koophandel.
3. De aanmelding dient te geschieden via TenderNed.
4. De Gegadigde dient bij zijn aanmelding de volgende volledig ingevulde, gedateerde en ondertekende eigen verklaringen te voegen:
  - a. Een UEA (via TenderNed)
  - b. Aanvullende eigen verklaringen in geval van samenwerkingsverband of beroep op derden, ingevuld conform Bijlage 6. Deze eigen verklaringen gelden als een

**Kenmerk** R001-1297846SVR-V01

eigen verklaring van de Gegadigde bedoeld in artikel 3.22 van het ARW 2016. Indien aanmelding geschiedt door een samenwerkingsverband van ondernemers (Combinatie), al dan niet als vennootschap onder firma, dienen beide eigen verklaringen door iedere ondernemer afzonderlijk opgesteld, gedateerd en ondertekend, te worden bijgevoegd.

5. In geval van een Combinatie wijzen de Combinanten in de Eigen Verklaring een partij aan die als penvoerder optreedt en het aanspreekpunt voor de Opdrachtgever zal zijn. Bij de aanmelding als Gegadigde dient de Combinatie naast de ingevulde relevante bepalingen in de Eigen Verklaring een ondertekend organisatieschema te overleggen, waaruit tenminste blijkt welke onderneming voor welke werkzaamheden verantwoordelijk is en een verklaring dat, indien de Opdracht mocht worden verkregen, de werkverdeling ook daadwerkelijk zal worden nageleefd.

Alle Combinanten moeten verder bij aanmelding schriftelijk verklaren dat zij gezamenlijk maar ook hoofdelijk aansprakelijk zijn voor de juiste en volledige nakoming van de wettelijke en contractuele verplichtingen die voortvloeien uit de Overeenkomst.

6. De aanmelding is ongeldig indien in de eigen verklaringen of in de bewijsmiddelen een gebrek wordt geconstateerd en dit gebrek na toepassing van artikel 3.22.6 (herstelmogelijkheid) van het ARW 2016, niet is hersteld.

### **5.3.2 Wijze van indiening aanmelding**

1. De ondernemer moet zijn aanmelding uiterlijk op de datum en tijdstip zoals genoemd in de planning op TenderNed indienen. Deze aanmelding moet plaatsvinden via TenderNed.
2. Bij de aanmelding dient de Gegadigde de structuur en volgorde van de aanmeldingsdocumenten aan te houden zoals in de Bijlage 2: 'Overzicht bewijsstukken'.

## **5.4 Beoordeling aanmelding**

Onderstaand volgt het beoordelingsproces van aanmelding door een Gegadigde.

### **5.4.1 Opening van de aanmeldingen**

1. De opening van de aanmeldingen geschiedt door de Procesbegeleider.
2. Een proces-verbaal van opening van de aanmeldingen wordt door de Procesbegeleider opgemaakt.

### **5.4.2 Selectieproces Gegadigden**

De Aanbesteder heeft tot doel om te komen tot de selectie van maximaal vijf (5) Gegadigden, die hij zal uitnodigen om in te schrijven voor de realisatie van het Werk. Daartoe zal hij achtereenvolgens de volgende stappen doorlopen:

Kenmerk R001-1297846SVR-V01

### **Stap 1: toets op compleetheid**

De door de Gegadigden ingediende stukken zoals opgenomen in de UEA worden eerst getoetst op compleetheid en het voldoen aan overig gestelde vormvereisten. Het ontbreken van antwoorden en/of gegevens zal afgezet tegen het gestelde in artikel 3.22.6 uit het ARW 2016 leiden tot uitsluiting.

### **Stap 2: toets aan de uitsluitingsgronden**

Aanbesteder toetst vervolgens de aanmeldingen die voldoen aan de algemene aanmeldingsvereisten aan de *uitsluitingsgronden* genoemd in deze Selectieleidraad. Hierbij wordt ook de UEA getoetst. De Aanbesteder kan Gegadigden waarop een uitsluitingsgrond van toepassing is uitsluiten van (verdere) deelname aan de aanbesteding conform het ARW 2016.

### **Stap 3: toets op de geschiktheidseisen**

Aanbesteder toetst vervolgens of de aanmeldingen voldoen aan de geschiktheidseisen genoemd in paragraaf 4.2 van deze Selectieleidraad.

Als een Gegadigde niet kan aantonen dat hij voldoet aan deze minimumeisen en/of hij overlegt niet of niet tijdig de gevraagde stukken, dan merkt de Aanbesteder deze aanmelding aan als ongeldig en leidt dit tot uitsluiting van betreffende Gegadigde van de aanbestedingsprocedure.

### **Stap 4: ranking**

Indien meer dan vijf Gegadigden de drie bovenstaande stappen zijn doorgekomen, wordt op basis van ranking bepaald welke partijen doorgaan.

Van de Gegadigden die voldoen aan de uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen wordt bepaald wat hun score is op de selectiecriteria. De Gegadigden worden gescoord aan de hand van het aantal referenties dat nodig is, om de technische bekwaamheid, de Kerncompetenties zoals opgenomen in paragraaf 4.2.4, te onderbouwen. Elke referentie is gelijk aan één (1) punt.. Het aantal punten vormt de basis voor de ranking; de Gegadigde met de **laagste** score (laagst aantal punten) zal als eerste worden gerankt, de Gegadigde met de hoogste score als laatste. Indien de eindscore van één of meerdere Gegadigden gelijk is én waarbij dit van invloed is op het bepalen van de positie van de vijfde Gegadigde, dan wordt door middel van een lotingsprocedure de voor de inschrijving in aanmerking komende Gegadigde(n) geselecteerd. De lotingsprocedure wordt uitgevoerd op het gemeentehuis te Apeldoorn. De belanghebbenden mogen bij de eventuele loting aanwezig zijn. De wijze van loten wordt voorafgaand aan de loting ter plaatse bekend gemaakt. De loting zal worden gefilmd.

#### *Voorbeeld:*

Stel: zeven partijen melden zich aan als Gegadigde en scoren als volgt in de ranking van de Selectiecriteria:

Partij	Gescoorde punten	Ranking
I	2	1
II	3	4
III	2	1
IV	2	1

**Kenmerk** R001-1297846SVR-V01

V	4	7
VI	3	4
VII	3	4

Vijf partijen mogen door naar de Inschrijvingsfase. In dit voorbeeld gaan partij I, III en IV meteen door naar de Inschrijvingsfase. De partijen II, VI en VII scoren gelijk. Omdat nog maar twee plekken resteren voor deze drie partijen, wordt door middel van loting beslist welke twee partijen alsnog doorgaan en welke afvalt. Partij V valt op basis van de ranking sowieso af.

## **5.5 Selectiebeslissing en uitnodiging tot inschrijving**

Onderstaand volgt de procedure nadat de aanmeldingen van Gegadigden zijn beoordeeld.

### **5.5.1 Selectiebeslissing**

Na afronding van de beoordeling van de aanmeldingen, zullen alle partijen die zich hebben aangemeld via TenderNed op de hoogte worden gesteld van de uitkomst van de Selectiefase. De Gegadigden zullen hierbij op de hoogte gesteld worden met betrekking tot de selectiebeslissing en wanneer zij de afwijzingen c.q. de uitnodiging tot het doen van een inschrijving ontvangen.

Onverminderd het bepaalde in artikel 3.23.3 van het ARW 2016 dient een (niet-geselecteerde) Gegadigde, indien hij zich niet met voornoemde selectiebeslissing kan verenigen en daartegen een kort geding wil opstarten, binnen een termijn van 7 kalenderdagen na dagtekening van de aan hem verzonden brief een kort geding geëntameerd te hebben bij de voorzieningsrechter van de Rechtbank Gelderland, locatie Apeldoorn, afdeling Privaatrecht. De genoemde termijn is een vervaltermijn. Dat wil zeggen dat indien een Gegadigde niet binnen 7 kalenderdagen na verzending van de mededeling van de beslissing daadwerkelijk een kort geding aanhangig heeft gemaakt, de betreffende Gegadigde in kort geding geen bezwaar meer kan maken met betrekking tot de beslissing; zijn recht is dan verwerkt.

De Aanbestedende dienst is in dat geval vrij om (verder) gevolg te geven aan de beslissing. Door aanmelding stemt u uitdrukkelijk in met deze spelregel. Indien binnen de genoemde termijn van 7 dagen een civiel kort geding is aangespannen, zal de Aanbestedende dienst de geselecteerde Gegadigden nader berichten over het door haar te volgen beleid ter zake. De geselecteerde Gegadigden kunnen geen rechten ontleen aan de afgegeven selectiebeslissing.

### **5.5.2 Uitnodiging tot inschrijving**

Aanbesteder nodigt de geselecteerde Gegadigden gelijktijdig uit via TenderNed.

De geselecteerde Gegadigden ontvangen bij de uitnodiging tot inschrijven het aanbestedingsdossier, bestaande uit de definitieve Inschrijvingsleidraad inclusief bijbehorende bijlagen.

De beoordeling van de inschrijvingen en de uiteindelijke gunning zal plaatsvinden op grond van het gunningscriterium 'Economisch Meest Voordelige Inschrijving' op basis van de beste prijs-

kwaliteitsverhouding. Het proces van beoordeling van de inschrijvingen en de gunningscriteria (deze kunnen nog wijzigen) zijn vermeldt in de concept Inschrijvingsleidraad in bijlage 15. De definitieve gunningscriteria worden gecommuniceerd aan de geselecteerde Gegadigden middels de definitieve Inschrijvingsleidraad

## 6 Overige bepalingen

### 6.1 Aanmelding/inschrijving

Door aanmelding stemmen de Gegadigden in met de aanbestedingsprocedure, de daarop van toepassing zijnde voorwaarden en deze Selectieleidraad. Algemene voorwaarden van Gegadigden worden nadrukkelijk van de hand gewezen. Het opnemen hiervan heeft uitsluiting van de aanbestedingsprocedure tot gevolg.

### 6.2 Tegenstrijdigheden

Deze leidraad is met zorg opgesteld. Mochten er desondanks tegenstrijdigheden, disproportionele eisen en/of onvolkomenheden in staan, dan dient u als Gegadigde de Aanbestedende dienst hier te allen tijde van op de hoogte te stellen.

### 6.3 Wijzigingen en opschorting

Indien de Aanbestedende dienst om wat voor reden dan ook besluit de procedure op te schorten kunnen de Gegadigden aan hun deelname geen rechten ontlenen en geen recht ontlenen tot vergoeding inzake gemaakte en/of te maken kosten.

### 6.4 Controle op juistheid

De Opdrachtgever mag en kan de door de Gegadigde verstrekte gegevens en verklaringen op juistheid controleren. Gegadigde verklaart door aanmelding aan deze controle mee te werken. Indien Gegadigde onjuiste gegevens overlegt, kan dit tot uitsluiting van verdere deelname aan de aanbestedingsprocedure leiden.

### 6.5 Bewijzen in plaats van verklaringen

Indien door de Aanbestedende dienst het verzoek gedaan wordt bewijsstukken te overleggen als bewijs voor de ingediende verklaringen en gegevens, dient de Gegadigde dit binnen 7 kalenderdagen na het daartoe gedane verzoek te overleggen.

### 6.6 Ondertekenen, invullen en paraferen van documenten

De documenten dienen bij inschrijving volledig ingevuld, geparafeerd en waar nodig ondertekend te zijn door een rechtsgeldig vertegenwoordiger van de onderneming.

### 6.7 Wachtkamerregeling

Voor deze opdracht geldt een zogenoemde Wachtkamerregeling. In het geval de overeenkomst tussen Opdrachtgever en de winnende Inschrijver binnen 12 maanden na definitieve gunning wordt opgezegd, ontbonden dan wel anderszins beëindigd, geldt dat Opdrachtgever de mogelijkheid (doch niet de plicht) heeft om de wachtkamerregeling in te roepen.

**Kenmerk** R001-1297846SVR-V01

Deze wachtkamerregeling houdt – kort samengevat – in dat de inschrijving die in het kader van deze aanbesteding in de rangorde als tweede is geëindigd, alsnog de opdracht kan worden gegund.

De Opdrachtgever zal met de Inschrijver die in het kader van deze aanbesteding als tweede in de rangorde is geëindigd, een wachtkamerovereenkomst sluiten. Op grond van deze wachtkamerovereenkomst doet de betreffende Inschrijver zijn inschrijving gestand voor de periode van 12 maanden met de oorspronkelijke, tarieven voor in te zetten functionarissen. Het conceptmodel voor de wachtkamerovereenkomst is bijgevoegd aan deze Selectieleidraad als bijlage 17.

## Bijlage 1 Begrippenlijst

In deze Selectieleidraad worden een aantal termen gebruikt. Aan deze termen worden de definities toegekend, zoals deze staan in onderstaande tabel.

Verklaring van termen	Betekenis
Aanbestedende dienst	Degene die voornemens is een opdracht te plaatsen; Gemeente Apeldoorn
Aanbestedingsdocumenten	De documenten die door of namens de Aanbesteder zijn opgesteld ten behoeve van deze aanbestedingsprocedure. Dit kunnen zijn: De uitnodiging of uitnodigingsbrief; De Bouwteamovereenkomst; De Inschrijvingsdocumenten; De nota('s) van inlichtingen; En alle overige documenten en bijlagen die als zodanig worden aangemerkt.
Aanbestedingswet	De Aanbestedingswet 2012, d.d. 8 november 2012 gepubliceerd in Staatsblad 2012, 542. Herzien per 1 juli 2016.
Aannemer	Partij aan wie de opdracht is opgedragen.
ARW 2016	Aanbestedingsreglement Werken 2016
Bouwteamovereenkomst	Een Overeenkomst voor een samenwerkingsverband waarin de Opdrachtnemers - met behoud van ieders zelfstandigheid en verantwoordelijkheid - samenwerken aan de verkenning en ontwikkeling van het project. Voor dat doel is ieder der Opdrachtnemers gehouden zo goed mogelijk gebruik te maken van zijn specifieke ervaring en deskundigheid.  Tevens de Overeenkomst waarin alle rechten en plichten van de Opdrachtgever en Opdrachtnemer staan omschreven en die zal worden gesloten tussen Opdrachtgever en Opdrachtnemer.
Combinatie	Twee of meer ondernemingen die zich hebben aangemeld om in gezamenlijkheid en hoofdelijke aansprakelijkheid de verplichtingen uit de Overeenkomst na te komen.
Contract	Synoniem voor Bouwteamovereenkomst
Economisch Meest Voordelige Inschrijving (EMVI)	De inschrijving die na waardering van de inschrijving op de gunningscriteria de laagste fictieve inschrijving blijkt te zijn

**Kenmerk**

R001-1297846SVR-V01

Gegadigde	Een ondernemer die heeft verzocht om een uitnodiging tot deelneming aan de niet-openbare procedure
Het Werk	Het geheel van werkzaamheden die de Aannemer moet realiseren om tot het gewenste eindresultaat te komen.
Inschrijver	Een ondernemer die een inschrijving heeft ingediend
Inschrijvingsleidraad	Aanbestedingsdocument welke de inschrijvingsfase beschrijft
Kerncompetentie	De benodigde vaardigheden voor het uitvoeren van bepaalde werkzaamheden binnen een opdracht.
Opdrachtgever	Gemeente Apeldoorn
Procesbegeleider	Persoon welke geen onderdeel vormt van het beoordelingsteam en zorgt ervoor dat ingediende plannen niet herleidbaar zijn naar de betreffende Inschrijver. De Procesbegeleider zorgt voor een transparante en gefundeerde eindbeoordeling.
Selectieleidraad	Aanbestedingsdocument welke de selectiefase beschrijft

## Bijlage 2      Overzicht bewijsstukken

PARAGRAAF IN DOCUMENT + ONDERWERP	BEWIJSMIDDEL	BIJ COMBINATIES	BIJ AANMEL DING	NA VERZOEK AANBESTE DER	NA VOORGE NOMEN SELECTIE BESLUIT
3.4 Eigen verklaring (via TenderNed)	UEA	Alle Combinanten	X		
4.1.1 en 4.1.2 Verplichte en facultatieve Uitsluitingsgronden	a. Uittreksel handelsregister b. Gedragsverklaring aanbesteden c. Verklaring belasting en sociale premies	a. Alle Combinanten b. Alle Combinanten c. Alle Combinanten		X  X  X	
4.2.1 Beroepsbevoegdheid	Uittreksel Handelsregister	Alle Combinanten		X	
4.2.2 Financiële en economische geschiktheid	Bereidstellingsverklaring bank afgeven bankgarantie	Eén der Combinanten			X
4.2.3 Beroepsbekwaamheid: a. Kwaliteit b. Veiligheid	a. ISO-certificaat 9001:2015 b. VCA-certificaat	a. Alle Combinanten b. Combinant(en) belast met uitvoeringstaken c. Eén der Combinanten		X  X  X	
4.2.4 Kerncompetenties a. b. c. d.	a. Projectreferentie b. Projectreferentie c. Projectreferentie d. Projectreferentie	Gezamenlijk Gezamenlijk Gezamenlijk Gezamenlijk	X X X X		



Kenmerk R001-1297846SVR-V01

Project uitgevoerd als hoofdaannemer?	ja/nee *
Indien nee:	
Omschrijving van de door de onderneming in onderaanneming uitgevoerde werkzaamheden:	
.....	
Project uitgevoerd in Combinatie?	ja/nee *
Indien ja: percentage aandeel in de Combinatie: .....	
Aandeel in de totale aanneemsom:	
.....	

\* doorhalen wat niet van toepassing is.

Op welke Kerncompetenties heeft deze verklaring betrekking:

- Tenminste één (1) werk waarbij Gegadigde aantoonbare ervaring heeft opgedaan met het in één Opdracht ontwerpen (DO en UO) en uitvoeren van een civieltechnisch werk op een ondergrondse parkeergarage
- Ten minste één (1) werk waarin de Gegadigde voor een civieltechnisch werk ervaring heeft opgedaan met omgevingsmanagement in een winkelstraat binnen de stedelijke omgeving van een stads- of dorpskern met meer dan 70.000 inwoners.
- Ten minste één (1) werk waarin de Gegadigde ervaring heeft opgedaan met het in één Opdracht ontwerpen (DO en UO) en uitvoeren van een herinrichting van binnenstedelijke gebied, inclusief het aanbrengen van verhardingen met een oppervlakte van tenminste 6000 m<sup>2</sup> en een financiële omvang van tenminste EUR 3.000.000,00
- Ten minste één (1) werk waarin de Gegadigde heeft gewerkt in een bouworganisatievorm die in het bijzonder is gericht op samenwerking tussen OG en ON, zijnde een bouwteam of alliantie waarbij de samenwerking in deze bouworganisatievorm is vastgelegd in een alliantie-overeenkomst of een Bouwteamovereenkomst conform het model VGBouw 1992, Duurzaam Gebouwd 2020, Bouwteamovereenkomst 2021 van Bouwend Nederland of vergelijkbaar. Een overeenkomst onder de voorwaarden van de UAV-GC of een overeenkomst onder de voorwaarden van de UAV wordt niet als vergelijkbaar beschouwd.

Datum ..... Plaats: .....

Naam ..... Functie:.....

Onderneming.....

Handtekening .....

**Kenmerk**

R001-1297846SVR-V01

**Bijlage 4**      **Memo Belasting Constructie  
Parkeergarage**

Deze bijlage is separaat bijgevoegd.

**Kenmerk** R001-1297846SVR-V01

## **Bijlage 5 Schetsontwerp**

Deze bijlage is separaat bijgevoegd.

**Kenmerk** R001-1297846SVR-V01

## **Bijlage 6 Beeldkwaliteitsplan**

Deze bijlage is separaat bijgevoegd.

**Kenmerk** R001-1297846SVR-V01

## **Bijlage 7      Ambitiedocument**

Deze bijlage is separaat bijgevoegd.

**Kenmerk** R001-1297846SVR-V01

## **Bijlage 8      Bouwplan Oranjerie**

Deze bijlage is separaat bijgevoegd.

**Kenmerk** R001-1297846SVR-V01

**Bijlage 9** **Bouwfaseringsconcept Oranjerie 16-12-2024**

Deze bijlage is separaat bijgevoegd.

**Kenmerk** R001-1297846SVR-V01

## **Bijlage 10      Visualisaties Oranjerie 2024**

Deze bijlage is separaat bijgevoegd.

**Kenmerk** R001-1297846SVR-V01

## **Bijlage 11      Eigen Verklaring derden**

Deze bijlage is separaat bijgevoegd.

**Kenmerk** R001-1297846SVR-V01

## **Bijlage 12 ABGA-DNR-2011**

Deze bijlage is separaat bijgevoegd.

**Kenmerk** R001-1297846SVR-V01

## **Bijlage 13      Social Return On Investment (SROI)**

Deze bijlage is separaat bijgevoegd.

**Kenmerk** R001-1297846SVR-V01

**Bijlage 14** **MVOI gemeente Apeldoorn – Actieplan  
2024**

Deze bijlage is separaat bijgevoegd.

**Kenmerk** R001-1297846SVR-V01

## **Bijlage 15      Concept Inschrijvingsleidraad**

Deze bijlage is separaat bijgevoegd.

**Kenmerk** R001-1297846SVR-V01

## **Bijlage 16      Concept Bouwteamovereenkomst**

Deze bijlage is separaat bijgevoegd.

**Kenmerk** R001-1297846SVR-V01

## **Bijlage 17      Concept Wachtkamerovereenkomst**

Deze bijlage is separaat bijgevoegd.