

*door 's-Gravenhage en Rijswijk gevormd
rechtspersoonlijkheid bezittend lichaam,
als bedoeld in artikel 2 van de Wet
gemeenschappelijke regelingen*

Gunningsleidraad Tenderprocedure

Project: Koop Kavel 100 Sylvain Poonsstraat
Opdrachtgever: IPP Haaglanden
Datum: 18 april 2025



Datum
18 april 2025

Opdrachtnaam
Koop Kavel 100 Sylvain
Poonsstraat
Opdrachtgever
IPP Haaglanden
Opdrachtnummer
2025002

Status
Concept

Inhoudsopgave

1	Verkopende partij	3
1.1	Korte beschrijving van de verkopende partij	3
1.2	Contactgegevens tijdens de gunningsprocedure	3
1.3	Inleveradres Inschrijving	3
2	Inleiding	4
2.1	Aanleiding	4
2.2	Uitgangspunten Tenderprocedure	4
2.3	Doel en status gunningsleidraad	4
2.4	Beschikbare informatie	4
3	Omschrijving te verkopen kavel	5
3.1	Ligging en directe omgeving	5
3.2	Locatie Kavel 100	7
3.3	Aandachtspunten en randvoorwaarden	9
3.3.1	<i>Bestemmingsplan</i>	9
3.3.2	<i>Stedenbouwkundig model Kavel 100 Den Haag</i>	9
3.3.3	<i>Beeldkwaliteitsplan Kavel 100 Den Haag</i>	11
3.3.4	<i>Openbare ruimte</i>	11
3.3.5	<i>Parkeren</i>	12
3.3.6	<i>Bomenbalans</i>	12
3.4	Omschrijving opgave	13
3.5	Overeenkomst	13
4	Gunningsprocedure	14
4.1	Planning	14
4.2	Het stellen van vragen	14
4.3	Compleetheid Inschrijving	15
4.3.1	<i>In te dienen stukken</i>	15
4.3.2	<i>Aanlevering in te dienen stukken Inschrijving</i>	15
4.3.3	<i>Mappenstructuur in te dienen stukken</i>	15
4.4	Presentatie selectiecommissie	16
4.5	Procedurele voorwaarden	17
4.6	Vertrouwelijkheid	18
4.7	Mogelijke onduidelijkheden en tegenstrijdigheden	18
4.8	Vergoeding voor deelname	18
5	Gunningscriteria	19
5.1	Inleiding	19
6	Beoordelingssystematiek gunningsfase	29
6.1	Beoordelingsproces Inschrijvingen gunningsfase	29
6.2	Selectiecommissie	29
6.3	Communicatie uitslag en bezwaartermijn	30
6.4	Vervallen inschrijving na gunning	30
7	Bijlagen	31

1 Verkopende partij

1.1 Korte beschrijving van de verkopende partij

De gemeenschappelijke regeling IPP Haaglanden (hierna te noemen: IPP Haaglanden) is een samenwerkingsverband tussen de gemeente Rijswijk en de gemeente Den Haag. Het IPP Haaglanden is in 1953 opgericht met als taak om bedrijventerreinen te ontwikkelen en grond uit te geven op verschillende bedrijventerreinenlocaties in de regio Haaglanden. Daarnaast is het IPP Haaglanden actief bij het herontwikkelen van bestaande bedrijventerreinen. Het uiteindelijke doel van de handelingen van het IPP Haaglanden is om het vestigingsklimaat op bedrijventerreinen op peil te houden en te doen toenemen, wat de werkgelegenheid ten goede komt.

De verkopende partij heeft zich, voorafgaand aan deze verkoopprocedure, op de hoogte gebracht van de gebruikelijke standaarden, het meest voor het hand liggende gebruik, de meest geschikte procedure, en de toegankelijkheid van het MKB, etc. Door deze marktverkenning is de verkopende partij in staat om de verkoopleidraden en met bijbehorende bijlagen te schrijven die op de markt aansluit, waardoor de administratieve lasten van de inschrijvers worden beperkt.

1.2 Contactgegevens tijdens de gunningsprocedure

Communicatie met betrekking tot deze verkoop verloopt volledig digitaal en vindt uitsluitend plaats via www.TenderNed.nl (hierna TenderNed). In bijlage 5 van deze gunningsleidraad heeft opdrachtgever een link naar een handleiding van het gebruik van TenderNed toegevoegd.

Het is niet toegestaan rechtstreeks contact op te nemen met raadsleden, wethouders of (project)medewerkers van het project 'Koop Kavel 100 Sylvain Poonsstraat' of andere medewerkers van de gemeente Den Haag of het IPP Haaglanden over deze verkoop. Dit kan tot directe uitsluiting van deelname aan de Tenderprocedure leiden. Aan de informatie verstrekt door andere dan via TenderNed kunnen geen rechten worden ontleend.

1.3 Inleveradres Inschrijving

Deze gunningsprocedure verloopt volledig digitaal via TenderNed. De inschrijving dient uiterlijk op de in hoofdstuk 2 van deze gunningsleidraad genoemde datum en tijdstip volledig te zijn geüpload op TenderNed.

2 Inleiding

Deze gunningsleidraad is opgesteld voor het project 'Koop Kavel 100 Sylvain Poonsstraat' te Den Haag. Het doel van deze Koop is om een partij te selecteren die voor eigen rekening en risico de ontwikkeling van deze locatie uitvoert. Het IPP Haaglanden is voornemens een bouwplan te laten realiseren, dat voorziet in de bouw van een hoogwaardig bedrijfsverzamelgebouw met diverse bedrijfsunits en kantoren op de bovenste etage van het pand, met bijbehorende voorzieningen.

In deze gunningsleidraad wordt de procedure beschreven.

2.1 Aanleiding

In Den Haag en de omliggende regio is behoefte aan bedrijfshuisvesting voor kleinere bedrijven. Daarom is de bestuurlijke wens door de gemeente Den Haag uitgesproken om een bedrijfsverzamelgebouw met enige kantoren toe te laten op de hoek van de Sylvain Poonsstraat en de Paul Steenbergelaan in de wijk Wateringse Veld Zuid.

2.2 Uitgangspunten Tenderprocedure

Het IPP Haaglanden heeft ervoor gekozen om deze locatie middels een Tenderprocedure in de markt te zetten. De inschrijving worden beoordeeld op "Concept en Programma", "Kwaliteit", "Duurzaamheid", "Proces en risico", "Betaalbaarheid" en "Prijs", dit is verder uitgewerkt in deze gunningsleidraad, die openbaar beschikbaar is gesteld. Een selectiecommissie beoordeelt de inschrijvingen en selecteert een winnaar op basis van de beste prijs-kwaliteitverhouding (BPKV).

2.3 Doel en status gunningsleidraad

In voorliggende gunningsleidraad wordt de locatie omschreven en worden de belangrijkste eisen en wensen voor uitgifte toegelicht. De gunningsleidraad neemt partijen stap voor stap mee door de belangrijkste ruimtelijke, sociaal-maatschappelijke, financiële, programmatische en andere randvoorwaarden, zodat zij in hun Inschrijving zo nauw mogelijk hierop kunnen aansluiten.

Het IPP Haaglanden is op zoek naar één of een combinatie van meerdere private partijen aan wie de grond van de locatie middels een Koopovereenkomst verkocht kan worden. Geselecteerde Gegadigden worden uitgenodigd om een Inschrijving te doen voor deze Koop.

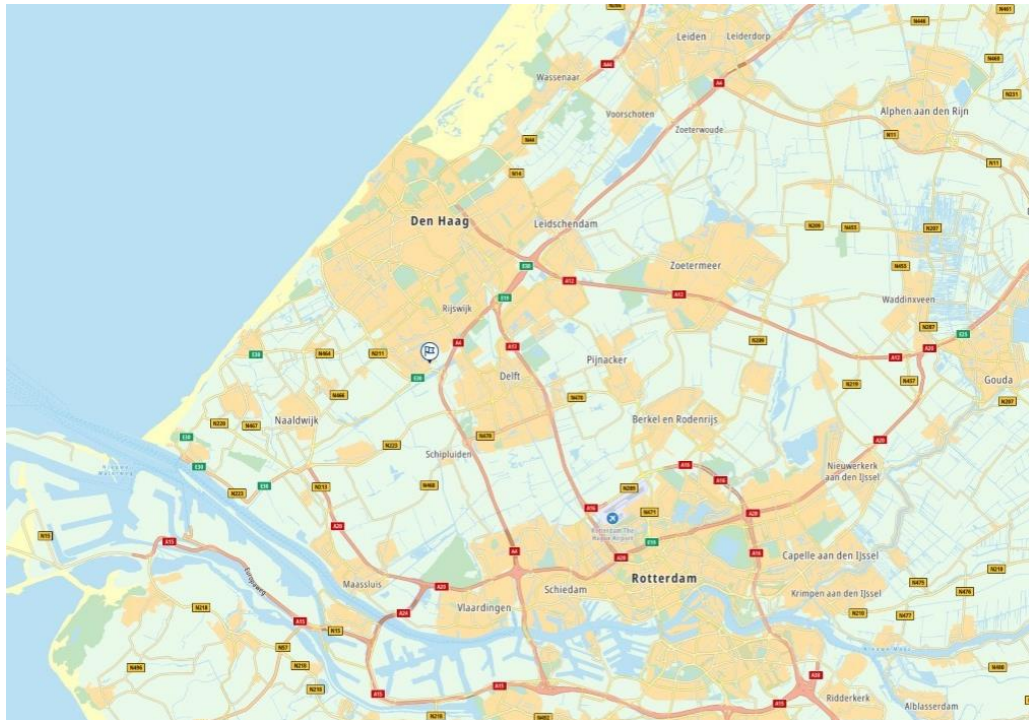
2.4 Beschikbare informatie

Deze gunningsleidraad geeft algemene informatie over de locatie en de voorwaarden voor Inschrijving en Koop. Hieronder is een overzicht opgenomen van de bijlagen die samen met de gunningsleidraad worden verstrekt. Op basis van deze informatie kunnen partijen zich een goed beeld vormen van de mogelijkheden die voor de mogelijke invulling wordt geboden, zodat zij hun plannen hierin kunnen inpassen.

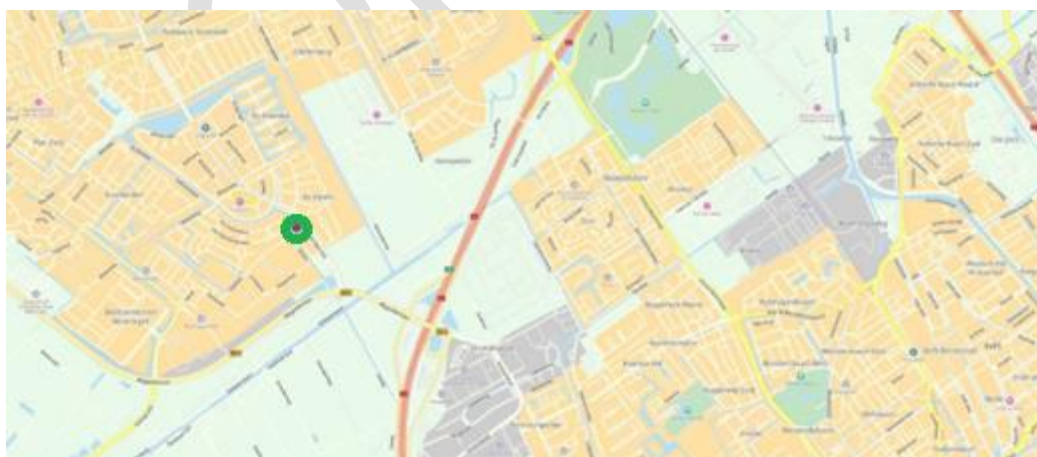
3 Omschrijving te verkopen kavel

3.1 Ligging en directe omgeving

Deze ontwikkeling sluit aan op het bedrijventerrein Wateringse Veld. Het bedrijventerrein Wateringse Veld in Den Haag is een uitstekend bereikbaar bedrijventerrein in het hart van de Randstad. Het plangebied ligt in het stadsdeel Escamp in de wijk Wateringse Veld. Afbeelding 3.1, 3.2 en 3.3 geven de ligging van de locatie weer.



Afbeelding 3.1



Afbeelding 3.2

Het bestaande parkeerterrein ligt op circa 190 meter van de woonbebouwing ten westen van de Paul Steenbergelaan. De kavel ligt op circa 50 meter van de woonbebouwing ten noordwesten van deze laan en op 30 meter van de woonbebouwing aan de Guido van Dethlaan. Het ligt op 60 meter van de bebouwing ten oosten van de Laan van Wateringse Veld en op 20 meter van de aangrenzende bedrijfsbebouwing.



Afbeelding 3.3

De aanliggende woonwijk ten westen van de Laan van Wateringse Veld heet Zonne Veld. Die ten oosten van deze laan heet Vijvers. Zonne Veld heeft de karakteristieken van een traditioneel tuindorp: eengezinswoningen van twee lagen met een kap in rijen, naast achter- ook voortuinen, openbare groenstroken en symmetrisch vormgegeven plantsoenen. De wijk is aan haar west- en zuidzijde, die tevens de gemeentegrens vormt, begrensd door een wetering, veelal met aan de wijkzijde voorzien van brede groene oevers. De aanliggende woonwijk Vijvers heeft de karakteristieken van een modern tuindorp. Met eengezinswoningen van twee lagen met een kap, naast achter- ook voortuinen, openbare groenstroken en symmetrisch vormgegeven plantsoenen.

Het plangebied ligt daarmee op het scharnierpunt tussen het bedrijventerrein, de groene as langs de Paul Steenbergelaan en de hoofdontsluiting van de gehele wijk, de Laan van Wateringse Veld. Deze laan wordt begeleid door een tweede groene as. In de stedenbouwkundige structuur neemt dit plangebied daarmee een prominente positie in. Het ligt op de overgang van bedrijventerrein naar woonwijk, en tussen twee groenstructuren in. Kavel 100 vormt samen met de bedrijfsbebouwing aan de Laan van Wateringse Veld een stedenbouwkundige eenheid.

3.2 Locatie Kavel 100

De locatie maakt onderdeel uit van het bedrijventerrein Wateringse Veld.

De begrenzing van het plangebied is als volgt:

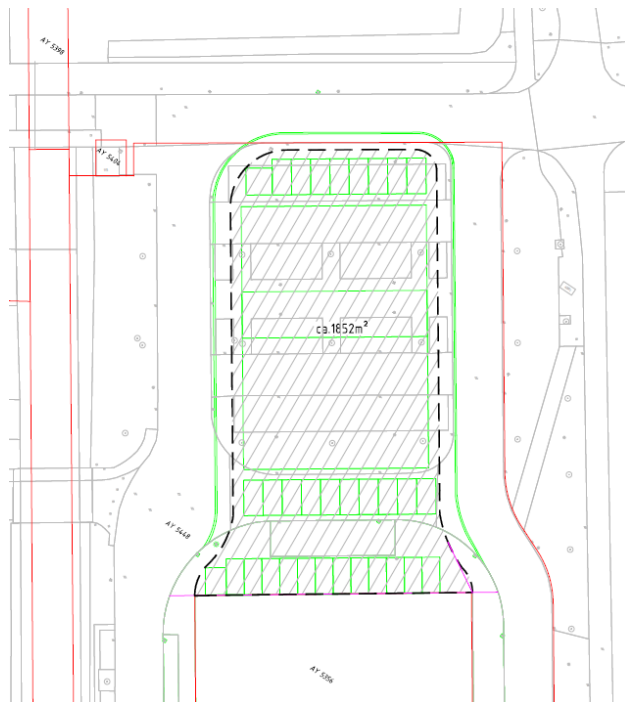
- De Paul Steenbergelaan grenst aan de noordzijde,
- De Sylvain Poonsstraat aan de oostzijde,
- De zuidelijke rand de Sylvain Poonsstraat aan de zuidzijde en
- De Sylvain Poonsstraat aan de westzijde. De westelijke rand van deze weg vormt tevens de gemeentegrens, die bij nadering van de Paul Steenbergelaan naar het westen afbuigt en het grasveld ten zuiden van deze weg doorsnijdt.



Afbeelding 3.4

Het bestaande parkeerterrein en de zuidelijke tak van de Sylvain Poonsstraat wordt tot één kavel omgevormd en voor een groot deel bebouwd. Het wordt een bedrijfsverzamelgebouw met enkele kantoren. Eromheen loopt een stoep. Aan de kant van de Paul Steenbergelaan is het gebouw wat hoger, maar aan die zijde komen geen toegangspoorten. Hier zijn ook kantoren mogelijk op de bovenste verdieping. De effecten van de bedrijfsvoering geven aanleiding bedrijfssoorten toe te laten die op 30 meter van woningen geen onevenredig belasting vormen.

Onderhavige kavel van circa 1.852 m² is kadastraal bekend onder Gemeente Den Haag, sectie AY, nummer 5448 (gedeeltelijk).



Afbeelding 3.5

Ruimtegebruik

- Kavel grootte = 1.852 m² (inclusief parkeerplaatsen zuidzijde kavel)
- Footprint 37 m x 26 m = 962 m² (53% bebouwingsoppervlakte)
- Maximale hoogte bedrijvigheid + kantoorlaag = 11 m
- Maximale hoogte bedrijvigheid = 8 m
- Totale m² BVO = 1805,6 m²

Mobiliteit

De Laan van Wateringse Veld vormt een hoofdverkeersweg. Zij ontsluit de woon- en bedrijvenwijk in de richting van de Erasmusweg op andere delen van de bebouwde kom en via de Wippolderlaan - de N211 - op de autosnelweg A4. De Paul van Steenbergelaan is een wijkontsluitingsweg, maar ontsluit ook het bedrijfsterrein zowel via de westelijke als de oostelijke route van de Sylvain Poonsstraat. De Guido van Dethstraat en de Sylvain Poonsstraat zijn ontsluitingswegen. Deze laatste ligt zowel aan de west, oost- als zuidzijde van het plangebied. Het zuidelijke deel van de Sylvain Poonsstraat ligt in het verlengde van de Hoefsmid en verbindt het Haagse en Westlandse deel van het bedrijfsterrein.

Openbaar vervoer

Het plangebied ligt op 9 minuten lopen van de halte van de tramlijnen 16, 17 op het Parijsplein. Lijn 16 onderhoudt de verbinding tussen Wateringen, de spoorwegstations Hollands Spoor en Den Haag Centraal. Lijn 17 onderhoudt de verbinding tussen Wateringen, de spoorwegstations Hollands Spoor en Den Haag Centraal en het Kunstmuseum. Aansluitend op het plangebied ligt aan de Laan van Wateringse Veld de halte van buslijn 37. Zij onderhoudt de verbinding tussen het Haga ziekenhuis aan de Leyweg, het plangebied, de Harnaschpolder, Den Hoorn en Delft.

3.3 Aandachtspunten en randvoorwaarden

3.3.1 Bestemmingsplan

Op Kavel 100 is het bestemmingsplan Wateringse Veld Zuid 2e herziening (Bedrijfsverzamelgebouw) van toepassing. Het plan is door de gemeenteraad vastgesteld op 18 december 2024.

Kavel 100 valt binnen de hoofdbestemming "Bedrijf".

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- bedrijfsmatige activiteiten in de bij dit bestemmingsplan behorende 'Staat van bedrijven bij functiemenging' als opgenomen in bijlage 1 met dien verstande dat;
 - Bevi-inrichtingen en Wet geluidhinder inrichtingen daarvan uitgezonderd zijn;
 - de BVO van elke bedrijfsvestiging niet groter dan 1.000 m² mag bedragen en
 - de BVO van bedrijfsgebonden kantoren niet groter dan 25 % van de BVO van de betreffende bedrijfsvestiging mag zijn;
- kantoren, geen bedrijfsgebonden kantoren zijnde, met dien verstande dat:
 - de BVO van elk kantoor niet groter dan 500 m² mag bedragen en
 - zij alleen toegestaan zijn boven een bouwhoogte van 8 meter;
- waterbergingscompensatie;
- groen;

De toelichting, regels en bijlagen van het bestemmingsplan Wateringse Veld Zuid 2e herziening (Bedrijfsverzamelgebouw) zijn te vinden op [Regels op de kaart - Omgevingswet - Omgevingsloket](#).

3.3.2 Stedenbouwkundig model Kavel 100 Den Haag

Voor de optimalisatie van het bouwvolume is een stedenbouwkundig model uitgewerkt. Uitgangspunten voor dit model zijn:

- Kleinschalige bedrijvigheid minimaal 75% van het bouwvolume
- De parkeervakken zijn 2600 mm breed, dit lijkt zowel verkeerstechnisch als ruimtelijk verstandig. Een wat grotere bestelbus kan dan nog worden geparkeerd.
- Alle parkeervakken worden op eigen terrein gerealiseerd, geen combinatie met omliggende kavels nodig.
- Maximaal 70% bebouwd bij het ontwikkelen van dit bouwvolume.
- Hanteren van de vigerende parkeernorm voor de omliggende kavels van 1,45 per 100 m² BVO. Deze norm hoort bij de functie 'bedrijvigheid'. De norm 2,2 per 100 m² BVO wordt voor kantoorfunctie aangehouden.
- Direct parkeren in/uit vanaf Paul Steenbergelaan wordt toegestaan.

De kavel vormt de kop van de bebouwingsstrook langs de Laan van Wateringse Veld. Het bestaat uit het parkeerterrein en de zuidelijke tak van de Sylvain Poonsstraat. Dit grenst aan de zuidelijke bedrijfslocatie. Het vormt een zichtlocatie. De locatie kijkt aan de noordzijde uit op de woonbebouwing.

De grondoppervlakte van de gebouwen zal niet meer dan 70% van de kavel in beslag nemen. De diepte (de noord-zuid zijde) van het gebouw zal 37 meter bedragen, de breedte 26 meter (de oost-west zijde) en de grondoppervlakte (footprint) 962 m².

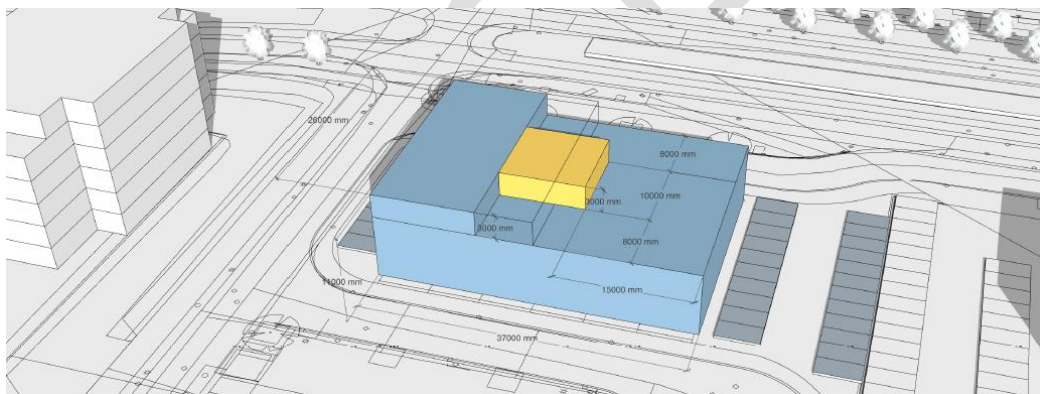
De begane grondlaag laat alleen bedrijfsruimten toe en kent een hoogte van maximaal 8 meter. In die laag kan in voorkomend geval een entresol (maximaal 38% van het oppervlakte bvo van de begane grond) worden aangebracht op een vloerhoogte van 5 meter om een ondersteunend kantoor in de bedrijfsruimte mogelijk te maken. De koppositie biedt de gelegenheid om boven de begane grondlaag een bouwlaag toe e

voegen van 3 meter hoog aan de zijde van de Paul Steenbergelaan. De maximale bouwhoogte bedraagt daar dan 11 meter. Het accent op de 2e verdieping aan de Paul Steenbergelaan mag maximaal 50% van de footprint van het bouwvolume bestrijken. Het accent op de tweede verdieping heeft de functie kantoor. Op de begane grond en de insteekvloer op de eerste verdieping mag alleen de bestemming bedrijvigheid worden gerealiseerd. Hierdoor kan er in totaal nooit meer dan 33% m² BVO ingevuld worden door de functie kantoor.



Afbeelding 3.6

Dat accent noodzaakt om aan deze zijde en aan de zijde van de oostelijke en westelijke Sylvain Poonsstraat in de gevelrooilijnen te bouwen. Gedacht wordt aan een accent met een bruto vloeroppervlak van 480 m². Gelet op de hoge ligging en de omstandigheid dat het ruimtelijk gescheiden is van de bedrijfsruimten, wordt in het accent ook de kantorenfunctie toegelaten. Het vult de koppositie goed aan. De installaties van de verschillende bedrijven worden op het dak samengebracht naast of in de bouwlaag die boven op de begane grondlaag wordt aangebracht aan de zijde van de Paul Steenbergelaan.



Afbeelding 3.7 Voorbeeld uitwerking bouwvolume vanuit het westen gezien met bouwgrenzen, begane grondlaag, accent, beukmaten en parkeerstroken

Door 30 parkeerplaatsen te realiseren kan een accent van maximaal 480 m² BVO een maximum bouwenvolp van 1806 m² BVO en bovengenoemde functie verdeling gerealiseerd worden. Rondom de maximale footprint is een ruimte van minimaal 1,5 meter gedefinieerd tot kavelgrens alsmede de parkeeropstelling.

- Kavel grootte = 1.852 m² (inclusief pp. zuidzijde kavel)
- Footprint 37 m x 26 m = 962 m² (53% bebouwingsoppervlakte)
- Maximale hoogte bedrijvigheid + kantoorlaag = 11 m
- Bedrijvigheid maximaal 8 m
- Totale m² bvo = 1805,6

3.3.3 *Beeldkwaliteitsplan Kavel 100 Den Haag*

Het Beeldkwaliteitsplan Kavel 100 geeft een beeld van de ruimtelijke ontwikkeling en de ruimtelijke kwaliteit daarvan. De uitwerking betreft zowel de gewenste bebouwing als de terreinindeling.

De noordelijke voorgevelrooilijn ligt in het verlengde van de voorgevelrooilijn van de eerste bebouwing aan de zuidzijde van de Waterkersvijver. De oostelijke en westelijke voorgevelrooilijnen liggen parallel aan de voorgevelrooilijnen van bedrijfsgebouwen aan de Sylvain Poonsstraat. Omdat de oostelijke en westelijke Sylvain Poonsstraat samen een flessenhalsvormen en daarmee de kavel versmallen, zijn de voorgevelrooilijnen op de kavel aan beide zijden teruggelegd. Het versterkt de koppositie van de bebouwing op de kavel. Aan de zuidzijde schuift de bouwgrens naar buiten en vervalt het deel van de Sylvain Poonsstraat dat in het verlengde van de Hoefsmid ligt.

Gezien de koppositie ten opzichte van de woonbebouwing worden aan de noordwand geen bedrijfspooten geprojecteerd. Om voldoende parkeerplaatsen te kunnen situeren, geldt dat ook voor de zuidzijde van het gebouw. De bedrijfspooten op de begane grond zullen aansluiten op de oostelijke en westelijke Sylvain Poonsstraat. De beukmaat per bedrijfsruimte zal 6 meter bedragen. Rondom het gebouw ligt een strook van 1,5 meter breed die bebouwingsvrij is. De bedrijfsruimten maken het mogelijk bedrijfswagens in het gebouw te parkeren. Aan de noordzijde wordt een parkeerstrook aangelegd. Aan de zuidzijde ontsluit een erftoegangsweg de parkeerstroken ten noorden en ten zuiden daarvan.

Vanwege de ligging van de kavel op de hoek van de Paul Steenbergenlaan/Laan van Wateringseveld, op de kop van de strip bedrijfspanden, is een volumeaccent gewenst. Aan de zijde van de Paul Steenbergenlaan kunnen drie bouwlagen worden gerealiseerd. Hierbij is de functie van de eerste twee bouwlagen bedrijvigheid. De derde laag - uitsluitend kantoorfunctie - mag als accent reiken tot 11 meter hoogte boven maaiveld. Het gebouw wordt in volumetrische architectuurexpressie met een alzijdig front uitgewerkt. Er is vrijheid in de dakvorm.

Kavel 100 verdient een helder, doelmatig gevelontwerp met alzijdige uitstraling: het ontwerpen van 'achterkanten' is onwenselijk. In de gevelopbouw worden entree(s), garagedeur(en) en reclameuitingen gebundeld binnen een kader. De verschillende bedrijfsunits dienen individueel herkenbaar te zijn. Hiervoor kunnen verschillende architectonische middelen worden ingezet. Het dak vatten we op als vijfde gevel.

3.3.4 *Openbare ruimte*

Het IPP Haaglanden levert de grond in bouwrijpe staat aan de winnende Inschrijver. Het Beeldkwaliteitsplan (bijlage 10) geeft een indicatie van de toekomstige openbare ruimte en de mogelijke/gewenste gevelaanzichten van het te realiseren bedrijfsverzamelgebouw en aankleding overige direct aan openbaar gebied grenzende ruimte. De openbare ruimte, zoals de door de geselecteerde Inschrijver aan te leggen trottoir rondom het plangebied moet voldoen aan het gestelde eisen in het Handboek Openbare Ruimte (HOR) van de gemeente Den Haag. Dit zal worden opgenomen in de koopovereenkomst.

Het handboek Openbare Ruimte is te vinden middels de volgende link

<https://www.denhaag.nl/nl/verbouwen-en-wonen/ontwikkelingen-in-de-stad/handboek-openbare-ruimte/>.

3.3.5 *Parkeren*

De parkeernormen en het toepassingskader ervan zijn uitgewerkt in de nota Parkeernormen Den Haag (RIS 181571). Ze is in 2016 op een beperkt aantal onderdelen gewijzigd en aangevuld (RIS291425 & 160223). Nieuwbouw- en verbouwplannen worden aan dit beleid getoetst. Aan de hand van de parkeernormen wordt de parkeerbehoefte berekend en vergeleken met de voorzieningen die in het plan zijn opgenomen.

De vigerende parkeernorm voor de omliggende kavels van 1,45 per 100 m² bvo zal toegepast moeten worden. Deze norm hoort bij de functie 'bedrijvigheid'. De norm 2,2 per 100 m² bvo wordt voor kantoorfunctie aangehouden. Direct parkeren in/uit vanaf Paul Steenbergenlaan wordt toegestaan.

Mocht de woonwijk meer parkeerplaatsen behoeven, dan is het meervoudig gebruik van parkeerplaatsen rond het bedrijfsverzamelgebouw verplicht. Verwezen wordt naar bladzijde 43 van de toelichting bij het bestemmingsplan. Bijlage 8 'Reactie Industrieschap Plaspoelpolder' van het vastgesteld bestemmingsplan is een brief van het IPP Haaglanden waarin het toezegt om met de toekomstige gebruikers en de buurt in gesprek te gaan over medegebruik van het nieuwe parkeerterrein van het bedrijfsverzamelgebouw voor functies die meerwaarde hebben voor de buurt. Dit zal bij de uitwerking van het plan meegenomen moeten worden.

De gemeente Den Haag heeft in de "Beleidsregels Fietsparkeernormen Den Haag 2016" normen vastgesteld voor de aanwezigheid van fietsparkeerplaatsen bij kantoren, bedrijven en voorzieningen. Deze normen worden toegepast bij nieuwbouw en verbouw waarvoor een omgevingsvergunning verplicht is. Het hanteren van fietsparkeernormen is nodig om het fietsen in Den Haag te stimuleren en het beslag van het fietsparkeren op de schaarse openbare ruimte te kunnen reguleren.

De fietsparkeerbehoefte van een ontwikkeling met een niet-woonfunctie wordt berekend aan de hand van het bouwplan en de daarbij behorende parkeernorm. Voor het vaststellen van de fietsparkeer-eis wordt vervolgens de berekende parkeerbehoefte afgezet tegen de specifieke kenmerken en grootte van het bouwplan en tegen de omgeving van het bouwplan.

3.3.6 *Bomenbalans*

In de door de raad van de gemeente Den Haag aangenomen motie RIS 298921 moet bij grote herinrichtingen worden toegelicht hoeveel bomen moeten worden gekapt dan wel er bijkomen, de zogenaamde bomenbalans. In het huidige parkeerterrein staan 9 bomen in stroken om de parkeerplaatsen. Die stroken zijn gezamenlijk 500 m² groot. De bomenbalans toont door het gebrek aan ruimte een afname met 9 bomen. Op 27 juli 2022 heeft overleg plaatsgevonden met de stadsecoloog. Om tot een compensatie te komen, is een groen sedumdak met een minimale oppervlakte van 500 m² verplicht dat gelet op de Nota Stadsnatuur ook met kruiden wordt ingericht. Een verdere compensatie betreft de aanplant van negen bomen in de omgeving van het plangebied. De geselecteerde Inschrijver zal hiervoor zorg moeten dragen. Mocht dit onverhoopt toch niet haalbaar blijken, zal de geselecteerde partij hiervoor een storting in het bomenfonds moeten doen.

3.4 Omschrijving opgave

Het IPP Haaglanden zoekt een partij die de grond koopt en voor eigen rekening en risico de ontwikkeling en realisatie van deze locatie uitvoert. De uiteindelijke opdracht omvat in elk geval de volgende elementen:

1. Onvoorwaardelijke koop en afname van de locatie in bouwrijpe staat;
2. Ontwerp van het vastgoed;
3. Realisatie van het vastgoed;
4. Verkoop of verhuur van het vastgoed.

Ontwerp, realisatie en verkoop of verhuur van het programma

In het bestemmingsplan en deze gunningsleidraad zijn de randvoorwaarden voor Kavel 100 gedefinieerd. De Inschrijver is vrij om binnen deze randvoorwaarden zelf het programma te bepalen. De Inschrijver is verantwoordelijk voor het ontwerpen, realiseren en verkopen of verhuren van het te ontwikkelen programma.

3.5 Overeenkomst

Bij reservering van de kavel zal door de winnende Inschrijver en het IPP Haaglanden een reserveringsovereenkomst worden aangegaan voor de duur van 6 maanden. Binnen die 6 maanden dient de winnende Inschrijver een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning te hebben ingediend bij de gemeente Den Haag. Deze indiening is een voorwaarde voor het aangaan van een Koopovereenkomst. In deze Koopovereenkomst worden verbintenissen over en weer vastgelegd tussen de winnende Inschrijver en het IPP Haaglanden. Indien aan alle voorwaarden van de Koopovereenkomst is voldaan, zal het eigendom tegen de overeengekomen prijs geleverd worden. De levering van de grond zal uiteindelijk geschieden nadat er door de koper een onherroepelijke omgevingsvergunning op het bouwplan is verkregen.

De modelovereenkomsten t.b.v. de reservering en de koop zijn als bijlage 7 en 8 toegevoegd aan deze leidraad.

4 Gunningsprocedure

4.1 Planning

De tijdstippen en termijnen van de activiteiten zijn naar de huidige inzichten als volgt:

17-06-2025	Start Gunning
01-07-2025 om 12.00 uur	Deadline indienen vragen
08-07-2025	Versturen vraag- en antwoorddocument
01-08-2025 om 12.00 uur	Sluitingsdatum Gunning
04-08-2025 t/m 02-09-2025	
Bouwvakantie	Beoordeling
01-09-2025 en 02-09-2025	Presentaties door Inschrijvers
15-09-2025	Bekendmaking van de uitslag van de voorgenomen Gunning onder voorbehoud goedkeuring bestuur en stand still periode
14-11-2025	Ondertekening reserveringsovereenkomst na goedkeuring

Het IPP Haaglanden behoudt zich zonder meer en zonder tot enigerlei schadeverplichting gehouden te zijn (bijvoorbeeld voor gemaakte kosten en gederfde winst) het recht voor om gedurende de Tenderprocedure de tijdsplanning eenzijdig te wijzigen. De bovenbeschreven planning, alsmede de overige termijnen die in de gunningsleidraad zijn genoemd, zijn derhalve indicatief. Over wijzigingen wordt u tijdig geïnformeerd.

4.2 Het stellen van vragen

Geselecteerde Gegadigden hebben de gelegenheid tot het stellen van vragen. Deze dienen altijd schriftelijk, via www.TenderNed.nl, gesteld te worden.

Van de geselecteerde Gegadigden wordt een proactieve houding verwacht. Zij dienen de opdrachtgever tijdig op de hoogte te stellen van onduidelijkheden, onvolkomenheden, tegenstrijdigheden of disproportionaliteit in de documenten of de gunningsprocedure. Indien partijen dit tijdens de vragenrondes nalaten, verspelen zij het recht om daar later op terug te komen.

De vragen en opmerkingen dienen uiterlijk 1 juli 2025 om 12.00 uur te zijn geüpload via TenderNed.

Van de beantwoording van de vragen en overige verstrekte informatie wordt door de opdrachtgever geanonimiseerde nota's van inlichtingen opgemaakt. Deze zullen volgens planning gepubliceerd worden op de website TenderNed.

Mondelinge toezeggingen hebben geen enkele rechtsgeldigheid. Alle vragen en opmerkingen die later worden aangeleverd of die niet worden aangeleverd op de voorgeschreven manier, kunnen niet in behandeling worden genomen.

4.3 Compleetheid Inschrijving

4.3.1 *In te dienen stukken*

Naast de toetsing op procedurele voorwaarden van de Inschrijving wordt de Inschrijving getoetst op compleetheid. De Inschrijver moet de volgende stukken indienen:

1. Een volledig ingevuld inschrijfbiljet (bijlage 1);
2. Een volledig ingevuld biedingsformulier (bijlage 2);
3. Een volledig ingevuld Model K (bijlage 3);
4. Een schetsontwerp van de eindsituatie refererend aan de beschrijving in paragraaf 5.3 gunningscriterium Concept en Programma en paragraaf 5.4 gunningscriterium Kwaliteit. In dit schetsontwerp dient minimaal opgenomen te zijn:
Toelichting stedenbouwkundig en architectonisch schetsontwerp:
 - i Een beschrijving van het stedenbouwkundige en architectonische beeld en visie toegelicht in maximaal 4x A4 tekst en maximaal 4x A4 referentiebeelden die inzicht geven in materialen, kleurgebruik en beeldkwaliteit in de eindfase;
 - ii Architectonische visie driedimensionaal verbeeld (bijv. in Photoshop of rendering).
5. Een onderbouwing van eventueel toegepaste innovatieve mobiliteitsconcept(en) zoals aangegeven in paragraaf 5.5.;
6. Een onderbouwde GPR-berekening voor het eindbeeld conform paragraaf 5.5;
7. Een planning, refererend aan paragraaf 5.6, waarin minimaal is opgenomen:
 - a. De stappen die de inschrijver doorloopt en de doorlooptijd van deze stappen.
 - b. Data waarop de belangrijkste mijlpalen in de opgave behaald worden.
8. Een onderbouwing van de betaalbaarheid van het concept en programma zoals aangegeven in paragraaf 5.7;
9. Een grondbieding zoals aangegeven in paragraaf 5.8;

4.3.2 *Aanlevering in te dienen stukken Inschrijving*

Inschrijven is mogelijk tot uiterlijk 1 augustus 2025 om uiterlijk 12.00 uur en dient via TenderNed te worden gedaan. Inschrijvingen dienen als volgt te worden ingediend:

1. Alle inschrijvingen dienen te worden aangeleverd in PDF;
2. De mappen zoals beschreven in paragraaf 4.3.3 dienen per map te worden ingediend in een gecomprimeerd bestand (.ZIP of .RAR);
3. Tekstuele bestanden dienen te worden geleverd in: formaat A4, een leesbare lettergrootte (lettertype Arial 10 of vergelijkbaar lettertype) en gangbare regelafstand (regelafstand 1 of ruimer).

4.3.3 *Mappenstructuur in te dienen stukken*

De mappenstructuur is als volgt:

1. Deel 1: Inschrijving
 - a. Bestandsnaam: "Kavel 100 – Inschrijving – [Naam Inschrijver]"
 - b. Inhoud map
 - i naam en adresgegevens Inschrijver;
 - ii inschrijvingsbiljet;
 - iii model K.
 - iv uittreksel handels- en/of beroepenregister
2. Deel 2: Concept en Programma
 - a. Bestandsnaam: "Kavel 100 – Kwaliteit – [Naam Inschrijver]"
 - b. Inhoud map
 - i naam en adresgegevens Inschrijver;

- c. Alle documenten behorende bij of onderdeel van gunningscriterium Kwaliteit als gesteld in paragraaf 5.3 van deze gunningsleidraad.
- 3. Deel 3: Kwaliteit
 - a. Bestandsnaam: "Kavel 100 – Duurzaamheid – [Naam Inschrijver]"
 - b. Inhoud map
 - i naam en adresgegevens inschrijver;
 - c. Alle documenten behorende bij of onderdeel van gunningscriterium Duurzaamheid als gesteld in paragraaf 5.4 van deze gunningsleidraad.
- 4. Deel 4: Duurzaamheid
 - a. Bestandsnaam: "Kavel 100 – Prijs – [Naam Inschrijver]"
 - b. Inhoud map
 - i naam en adresgegevens inschrijver;
 - c. Alle documenten behorende bij of onderdeel van gunningscriterium Prijs als gesteld in paragraaf 5.5 van deze gunningsleidraad.
- 5. Deel 5: Proces en risico
 - a. Bestandsnaam: "Kavel 100 – Proces en risico – [Naam Inschrijver]"
 - b. Inhoud map
 - i naam en adresgegevens inschrijver;
 - c. planning als gesteld in paragraaf 5.6;
 - d. Alle overige documenten behorende bij of onderdeel van gunningscriterium Proces en risico als gesteld in paragraaf 5.6 van deze gunningsleidraad.
 - e. gesteld in paragraaf 5.6 van deze gunningsleidraad.
- 6. Deel 6: Betaalbaarheid
 - a. Bestandsnaam: "Kavel 100 – Betaalbaarheid – [Naam Inschrijver]"
 - b. Inhoud map
 - c. naam en adresgegevens inschrijver;
 - d. planning als gesteld in paragraaf 5.7;
 - e. Alle overige documenten behorende bij of onderdeel van gunningscriterium Betaalbaarheid als gesteld in paragraaf 5.7 van deze gunningsleidraad.
- 7. Deel 7: Prijs
 - a. Bestandsnaam: "Kavel 100 – Prijs – [Naam Inschrijver]"
 - b. Inhoud map
 - c. naam en adresgegevens inschrijver;
 - d. planning als gesteld in paragraaf 5.8;
 - e. Alle overige documenten behorende bij of onderdeel van gunningscriterium Prijs als gesteld in paragraaf 5.8 van deze gunningsleidraad.

4.4 Presentatie selectiecommissie

De Inschrijvers krijgen de gelegenheid de Inschrijving toe te lichten gedurende een presentatie van maximaal 30 minuten. We benadrukken dat u in uw presentatie niet het onderdeel "Prijs" dient te benoemen. De presentatiemiddelen dienen na afloop digitaal beschikbaar te worden gesteld aan het IPP Haaglanden.

4.5 Procedurele voorwaarden

1. Alleen tijdig en volledig ingevulde Inschrijvingen, die ondertekend zijn door een daartoe bevoegd of gemachtigd persoon, worden meegenomen in de beoordeling. De tekenbevoegdheid moet blijken uit het handels- en/of beroepenregister.
2. Natuurlijke personen, rechtspersonen en vennootschappen mogen slechts eenmaal, al dan niet in combinatie met andere natuurlijke personen, rechtspersonen en vennootschappen, een Inschrijving doen.
3. De Inschrijving dient op de gehele opgave van Kavel 100 betrekking te hebben, zoals beschreven in deze gunningsleidraad.
4. De Inschrijving moet worden ingediend in de Nederlandse taal.
5. Indien de verstrekte informatie en/of gegevens geheel of gedeeltelijk onvolledig of onjuist zijn, kan de Inschrijver door het IPP Haaglanden worden uitgesloten van verdere deelname.
6. Het IPP Haaglanden heeft het recht om Inschrijvers om verduidelijking en/of aanvulling van ontbrekende/onvolledige gegevens en de door de Inschrijver verstrekte informatie te controleren bij derden.
7. Inschrijvingen worden elektronisch via www.TenderNed.nl ingediend. Indien per post of overhandiging is niet mogelijk.
8. Alle pagina's van de Inschrijving dienen te zijn voorzien van een onderscheidend kenmerk van de Gegadigde.
9. Het is niet toegestaan rechtstreeks contact op te nemen met raadsleden, wethouders, projectmedewerkers van het project Kavel 100 of andere medewerkers van het IPP Haaglanden en de gemeente Den Haag over deze Tenderprocedure. Indien de Inschrijver zich hier niet aan houdt, dan kan dit directe uitsluiting van deelname aan de Tenderprocedure tot gevolg hebben. De communicatie loopt volledig via www.TenderNed.nl. Aan informatie niet verstrekt via www.TenderNed.nl kunnen geen rechten worden verleend.
10. De Inschrijver dient de inschrijving negentig (90) kalenderdagen gestand te doen na de dag waarop de Gunning heeft plaatsgevonden.
11. In verband met de mogelijkheid dat tegen de gunningsbeslissing een kort geding wordt aangespannen, dient de inschrijver in het geval dat er een kort geding wordt aangespannen de inschrijving in ieder geval gestand te doen tot twee (2) weken na de uitspraak van het kort geding.
12. Het IPP Haaglanden behoudt zich voorts zonder meer en zonder tot enigerlei schadeplichtigheid gehouden te zijn het recht voor om voor welke reden dan ook:
 - a. de Tenderprocedure stop te zetten, dan welk definitief af te breken
 - b. gedurende de Tenderprocedure de tijdsplanning eenzijdig te wijzigen.
13. Een Bibob-toets kan deel uitmaken van de procedure. Inschrijvers zijn bekend en akkoord met de toepassing van deze Bibob-toets. Het IPP Haaglanden kan na de Gunning een Bibob-procedure starten voor de winnende Inschrijver. Indien de Bibob-toets is gestart en niet is afgerond voor het sluiten van de overeenkomst, dan wordt hieromtrent een ontbindende voorwaarde opgenomen.
14. Het IPP Haaglanden behoudt zich het recht voor om manipulatieve Inschrijvingen ongeldig te verklaren en uit te sluiten. Van een manipulatieve Inschrijving is sprake als bepaalde aannames van het IPP Haaglanden worden miskend door de Inschrijver, waardoor de beoordelingssystematiek zo wordt gemanipuleerd dat het beoogde doel wordt verstoord, bijvoorbeeld als de beoordelingssystematiek niet meer kan worden toegepast of de inschrijving irreëel of feitelijk onmogelijk is.
15. Het IPP Haaglanden is niet verplicht interne documenten, zoals resultaten van evaluaties, adviezen aangaande gunning, aan de Gegadigden en Inschrijvers bekend te maken.
16. Correspondentie en ontvangen Inschrijvingen zullen na afloop niet aan de Gegadigde worden geretourneerd en worden eigendom van het IPP Haaglanden.
17. Elk geschil dient middels een civiel kort geding of een voorlopige voorziening, bij de voorzieningenrechter van het arrondissement Den Haag aanhangig gemaakt te

worden. Het IPP Haaglanden dient hiervan gelijktijdig in kennis te worden gesteld door toezending van een kopie van de dagvaarding.

4.6 Vertrouwelijkheid

Alle informatie die door of namens het IPP Haaglanden in deze Gunningsleidraad wordt verstrekt – documenten inclusief bijlagen en alle overige door of namens het IPP Haaglanden verstrekte informatie - dient volstrekt vertrouwelijk te blijven en door de partij en eventuele andere natuurlijke of rechtspersonen waarmee een samenwerking is aangegaan slechts aan medewerk(st)ers getoond die van de aanmelding dan wel Inschrijving kennis moeten nemen. De vertrouwelijkheid dient ook in acht te worden genomen, indien de Inschrijver niet wordt geselecteerd of opdracht niet aan de inschrijver gegund wordt.

Voorts zal alle in het kader van de Aanmelding en Inschrijving aan het IPP Haaglanden verstrekte informatie door Inschrijvers als strikt vertrouwelijk worden behandeld.

4.7 Mogelijke onduidelijkheden en tegenstrijdigheden

Deze Gunningsleidraad met bijbehorende documenten is met grote zorg samengesteld. Indien de partij meent dat deze leidraad onduidelijkheden en/of tegenstrijdigheden bevat dan wel wijze van beoordelen onduidelijk of ongeoorloofd is, dan wel deze leidraad geheel of ten dele strijdig zou zijn met het recht, dan dient de partij hierover uiterlijk 1 juli 2025 een vraag te stellen, bij gebreke waarvan ieder recht om tegen deze leidraad te ageren vervalft.

4.8 Vergoeding voor deelname

Voor de te verrichten werkzaamheden in het kader van het indienen van de inschrijving in de gunningsfase, ontvangen de inschrijvers geen vergoeding.

5 Gunningscriteria

5.1. Inleiding

De Inschrijvingen worden getoetst en beoordeeld op de meest voordelige inschrijving vastgesteld op basis van de beste prijs-kwaliteitverhouding (BPKV). Dit wordt beoordeeld aan de hand van door het IPP Haaglanden opgestelde eisen en wensen. Hierbij zijn de eisen uitsluitingsgronden en kunnen de Inschrijvers punten scoren voor de wijze waarop zij invulling geven aan de wensen. Het IPP Haaglanden daagt de Inschrijvers uit om een Inschrijving in te dienen die zo veel mogelijk invulling geeft aan haar wensen.

5.2. Beschrijving gunningscriteria

De opdracht wordt gegund op basis van beste prijs-kwaliteitverhouding. De beste prijs-kwaliteit verhouding wordt bepaald op de basis van de door het IPP Haaglanden gehanteerde zes (6) gunningscriteria: "Concept en Programma", "Kwaliteit", "Duurzaamheid", "Proces en risico", "Betaalbaarheid" en "Prijs".

De door de inschrijvers ingediende stukken worden beoordeeld, waarbij per (sub)criterium een onderstaand maximumaantal punten kan worden behaald.

Gunningscriteria		
Concept en Programma	25	punten
Concept		
Programma		
Kwaliteit	20	punten
Plan van Aanpak		
Programma		
Duurzaamheid	15	punten
GPR-score		
Visie op duurzaam bouwen		
Visie op natuurinclusief bouwen		
Proces en risico	5	punten
Planning		
Communicatieplan		
Risicobeperking		
Betaalbaarheid	15	punten
Prijs	20	punten
Totaal	100	punten

Om tot een transparante beoordeling van de inschrijvingen te komen, wordt in de volgende paragrafen toegelicht hoe de beoordeling van de inzendingen op basis van de gunningscriteria zal plaatsvinden.

5.3. Gunningscriterium Concept en Programma

Om te beoordelen of de Inschrijver voldoet aan de eisen en in hoeverre de Inschrijver voldoet aan de wensen van het IPP Haaglanden dient de Inschrijver de in deze paragraaf en paragraaf 4.3 beschreven plannen en ontwerpen aan te leveren. De mate waarin functies en voorzieningen aansluiten bij de omliggende omgeving;

1. De mate waarin het programma ruimte biedt aan de maakindustrie en kleinschalige bedrijvigheid m2;
2. De mate waarin het gaat om de huisvesting van innovatieve en duurzame bedrijven;
3. De mate waarin er sprake is van synergie tussen de verschillende functies;
4. De mate waarin de het programma bijdraagt aan de levendigheid in het gebied op verschillende momenten van de dag;
5. De mate waarin de functies gebiedsondersteunend zijn;
6. De mate waarin de functies passend zijn in de directe omgeving en in Den Haag;
7. De mate waarin er een mix aan functies is, passend bij een gemengd werkmilieu en passend bij de identiteit van het bedrijventerrein Wateringse Veld;
8. De mate waarin de functies geen zwaar verkeer aantrekken;
9. De mate waarin het programma meerwaarde geeft in de positieve levendigheid van buitenruimte en het omliggende gebied;
10. De mate van flexibiliteit van de indeling, waardoor de ruimte voor het economisch programma met economische trends mee kan veranderen;
11. De mate waarin de eindgebruikers lokaal gebonden zijn;

5.3.1. Puntenwaardering

Elk lid van de selectiecommissie beoordeelt de Inschrijvingen op het onderdeel "Concept en Programma" afzonderlijk. Per wens wordt beoordeeld in welke mate deze voldoet op een schaal van 0 (niet) tot 10 (volledig). In een gezamenlijk overleg komt de selectiecommissie tot één beoordeling per wens, deze beoordeling worden vertaald naar één cijfer voor het onderdeel Concept en Programma. Er worden alleen hele rapportcijfers en een 0 toegekend (0, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10).

Het maximaal aantal te behalen punten voor het onderdeel "Concept en Programma" bedraagt 25. De totale gemiddelde score van de rapportcijfers vertegenwoordigen een aantal punten gerelateerd aan het rapportcijfer 10. De puntenwaardering wordt afgerond op twee decimalen.

$\text{Punten} = \frac{\text{Rapportcijfers (gemiddeld) te beoordelen}}{\text{Inschrijver}} \times 25 \text{ punten}$
10

5.4. Gunningscriterium Kwaliteit

Om te beoordelen of de Inschrijver voldoet aan de eisen en in hoeverre de Inschrijver voldoet aan de wensen van het IPP Haaglanden dient de Inschrijver de in deze paragraaf en paragraaf 4.3 beschreven plannen en ontwerpen aan te leveren. In de eisen en wensen voor het onderdeel "Kwaliteit" zijn onder andere de regels en intenties uit het "Stedenbouwkundig model" en "Beeldkwaliteitsplan" vertaald.

5.4.1. Eisen

Inschrijvers moeten voldoen aan de volgende eisen om ontvankelijk te zijn als inschrijver, voor het voldoen aan deze eisen kunnen geen punten worden gescoord:

1. Voldoen aan het bestemmingsplan Wateringse Veld Zuid 2e herziening (Bedrijfsverzamelgebouw), d.d. 18 december 2024.

CONCEPT

5.4.2. Wensen

Inschrijvers kunnen punten scoren door te voldoen aan de onderstaande wensen. Stedenbouw, architectuur en mobiliteit

1. De mate waarin wordt voldaan aan het Stedenbouwkundig model d.d. 1 september 2020;
2. De mate waarin wordt voldaan aan het Beeldkwaliteitsplan d.d. 22 december 2020;
3. Uitstraling architectuur: De mate waarin wordt voldaan aan het Beeldkwaliteitsplan m.b.t. de kwaliteit en uitstraling van architectuur, sfeer en materiaalgebruik;
4. Groen en buitenruimte: De mate waarin wordt voldaan aan het Beeldkwaliteitsplan m.b.t. de inrichting van groenzones, parkeerterreinen en groene gevels en daken;
5. De mate waarin wordt voldaan aan Stedenbouwkundig model m.b.t. het gebouwontwerp aansluit op de omgeving en de daarbij passende functies;
6. De mate waarin wordt voldaan aan Stedenbouwkundig model m.b.t. de positie van de hoogten van de bebouwing zich verhoudt tot de straten en de omgeving;
7. De mate waarin het gevelontwerp van de plint zorgt voor een aantrekkelijke beleving op ooghoogte;
8. De mate waarin het gevelontwerp bijdraagt aan levendigheid van de buitenruimte;
9. De mate waarin het karakter en de functionaliteit van de plint aansluit bij het karakter van het bedrijventerrein Wateringse Veld;
10. De mate waarin het ontwerp vormgeeft aan de betekenis van de plek in de omgeving inclusief de architectuur van de omliggende gebouwen;
11. De kwaliteit van de inpassing van logistieke functies, waaronder sociale veiligheid en de mate van overlast;
12. De mate waarin de parkeerbehoefte uit het zicht wordt gerealiseerd;
13. De mate waarin en de manier waarop de expedities en toegangen tot de parkeervelden de bedrijfsstraten worden gerealiseerd;

5.4.3. Puntenwaardering

Elk lid van de selectiecommissie beoordeelt de Inschrijvingen op het onderdeel "Kwaliteit" afzonderlijk. Per wens wordt beoordeeld in welke mate deze voldoet op een schaal van 0 (niet) tot 10 (volledig). In een gezamenlijk overleg komt de selectiecommissie tot één beoordeling per wens, deze beoordeling worden vertaald naar één cijfer voor het onderdeel "Kwaliteit". Er worden alleen hele rapportcijfers en een 0 toegekend (0, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10).

Het maximaal aantal te behalen punten voor het onderdeel "Kwaliteit" bedraagt 20. De totale gemiddelde score van de rapportcijfers vertegenwoordigen een aantal punten gerelateerd aan het rapportcijfer 10. De puntenwaardering wordt afgerond op twee decimalen.

$\text{Punten} = \frac{\text{Rapportcijfers (gemiddeld) te beoordelen}}{\text{Inschrijver}} \times 20 \text{ punten}$

5.5. Gunningscriterium Duurzaamheid

De gemeente Den Haag heeft duurzaam bouwen in haar beleid verankerd. Het IPP Haaglanden steunt dit beleid. Hiermee heeft duurzaam bouwen een vaste plaats in het traject van planontwikkeling tot oplevering en exploitatie gekregen. Daarom worden Inschrijvers beoordeeld op het onderdeel duurzaamheid.

Om duurzaam bouwen meetbaar te maken, maakt de gemeente gebruik van het rekenprogramma GPR gebouw (gemeentelijk praktijk richtlijn gebouw). GPR-score van minimaal 7 op alle thema's: energie, milieu, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde.

Om te beoordelen of de Inschrijver voldoet aan de eisen en in hoeverre de Inschrijver voldoet aan de wensen van het IPP Haaglanden dient de Inschrijver de in deze paragraaf en paragraaf 4.3 beschreven GPR-berekening, "visie op duurzaam bouwen", "visie op natuurinclusief bouwen" en een beschrijving van de overige duurzaamheidsonderwerpen aan te leveren.

5.5.1. Eisen

Inschrijvers moeten voldoen aan de volgende eisen om ontvankelijk te zijn als inschrijver, voor het voldoen aan deze eisen kunnen geen punten worden gescoord:

1. GPR-score van minimaal 7 op alle thema's: energie, milieu, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde.

5.5.2. Wensen

Inschrijvers kunnen punten scoren door te voldoen aan de onderstaande wensen:

1. De mate waarin het bouwplan rekening houdt met de volgende duurzaamheidsonderwerpen:
 - a. Compact gebouw;
 - b. Goede isolatie, geen koudebruggen;
 - c. Goede ventilatie;
 - d. Warmteterugwinning;
 - e. Benutten zonnewarmte in de winter;
 - f. Benutten zonlicht i.p.v. kunstlicht;
 - g. PV-panelen op dak;
 - h. (Dimbare) led-verlichting, zowel binnen als buiten;
 - i. Laag temperatuurverwarming;
 - j. Verwarmen en verkoelen met duurzame energiebronnen: bv. WKO, warmtepomp (gasloos);
 - k. Aanwezigheidschakeling verlichting;
 - l. Zonwering;
 - m. EPC minimaal 10% onder wettelijk minimum.
2. Het IPP Haaglanden waardeert de visie op duurzaam bouwen op onderstaande punten:
 - a. Lange termijnvisie;
 - b. Het toepassen van FSC-hout;
 - c. Circulaire bouwmaterialen toepassen;
 - d. Ambitie om zonder beton te bouwen (bijvoorbeeld hout);
 - e. Integrale visie op milieueffecten;
3. De mate waarin het bouwplan natuurinclusief wordt ontwikkeld. Het IPP Haaglanden waardeert de visie op natuurinclusief bouwen op onderstaande punten:
 - a. een onderbouwing voor welke soorten natuurvriendelijk wordt gebouwd;
 - b. een onderbouwing dat de ecologische potenties van het gebouw afdoende worden benut;

- c. een onderbouwing waarom het in de lijn der verwachting ligt dat de getroffen voorzieningen daadwerkelijk worden gebruikt;
 - d. een visie hoe duurzaam medegebruik wordt gegarandeerd;
 - e. een onderbouwing van dat duurzaam medegebruik van het object door dieren/planten niet in conflict komt met de bedrijfsmatige functies.
- 4. De mate waarin waterbergend vermogen van daken is verhoogd;
 - 5. De mate van creatieve opvang van regenwater;
 - 6. Duurzame mobiliteit: de mate waarin bij de bedrijfsvoering gebruik wordt gemaakt van fietsen, elektrische auto's en OV;

5.5.3. Puntenwaardering

Elk lid van de selectiecommissie beoordeelt de Inschrijvingen op het onderdeel "Duurzaamheid" afzonderlijk. Per wens wordt beoordeeld in welke mate deze voldoet op een schaal van 0 (niet) tot 10 (volledig). In een gezamenlijk overleg komt de selectiecommissie tot één beoordeling per wens, deze beoordeling worden vertaald naar één cijfer voor het onderdeel "Duurzaamheid". Er worden alleen hele rapportcijfers en een 0 toegekend (0, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10).

Het maximaal aantal te behalen punten voor het onderdeel "Duurzaamheid" bedraagt 15. De totale gemiddelde score van de rapportcijfers vertegenwoordigen een aantal punten gerelateerd aan het rapportcijfer 10. De puntenwaardering wordt afgerond op twee decimalen.

$\text{Punten} = \frac{\text{Rapportcijfers (gemiddeld) te beoordelen}}{\text{Inschrijver}} \times 15 \text{ punten}$
10

5.6. Gunningscriterium Proces en risico

Naast de onderdelen "Concept en programma", "Kwaliteit" en "Duurzaamheid" worden de Inschrijvers ook beoordeeld op het onderdeel "Proces en risico".

Om te beoordelen of de Inschrijver voldoet aan de eisen en in hoeverre de Inschrijver voldoet aan de wensen van het IPP Haaglanden dient de Inschrijver een 'plan van aanpak – proces en risico' in te dienen bij de Inschrijving voor deze tender. In deze paragraaf en paragraaf 4.3 staat beschreven wat het 'plan van aanpak – proces en risico' moet bevatten.

5.6.1. Wensen

Inschrijvers dienen in een 'plan van aanpak – proces en risico' aan te geven hoe zij omgaan met procesmatige aspecten van de opgave. In dit plan van aanpak dienen de volgende onderdelen aan bod te komen, waarop punten behaald kunnen worden:

Planning

De inschrijver dient een balkenplanning in vanaf de definitieve gunning tot aan de oplevering van het vastgoed en de openbare ruimte, waarin de belangrijkste mijlpalen zijn aangegeven.

De inschrijvers worden beoordeeld op:

1. de snelheid waarmee de bouw wordt gerealiseerd en de mate waarin dit gewaarborgd is;
2. een goede beschrijving van de kansen en risico's binnen de planning.

Communicatieplan:

De inschrijver dient een communicatieplan in.

De inschrijvers worden beoordeeld op:

1. de mate waarin en met welke frequentie de communicatie met direct belanghebbenden, omwonenden en ondernemers (stakeholders) wordt vormgegeven;
2. de mate waarin en met welke frequentie de communicatie met het IPP Haaglanden en de gemeente Den Haag wordt vormgegeven;
3. de mate effectiviteit van de communicatie;
4. de mate waarin draagvlak gecreëerd wordt bij de stakeholders;
5. de mate waarin en op welke wijze naleving van afspraken geborgd wordt;
6. de mate waarin en op welke wijze het IPP Haaglanden en de gemeente Den Haag ontzorgd wordt betreffende communicatie;
7. de mate waarin klachten geregistreerd, teruggekoppeld en afgehandeld worden.

Voorkoming van overlast:

De inschrijver dient een visie op de voorkoming van overlast in.

De inschrijver wordt beoordeeld op:

1. de mate waarin overlast als gevolg van bouwwerkzaamheden (inclusief voorbereidende werkzaamheden) wordt voorkomen;
2. de mate waarin de bereikbaarheid en toegankelijkheid van de omliggende bedrijven tijdens de uitvoering gegarandeerd wordt;
3. de manier waarop het IPP Haaglanden en de gemeente Den Haag hierbij betrokken wordt;
4. de mate waarin maatregelen die worden getroffen om met deze voornoemde punten om te gaan.

Risicobeperking

De inschrijver dient een visie op risicobeperking in.

De inschrijver wordt beoordeeld op:

1. de mate waarin financiering, realisatie en afname is zeker gesteld door gebruikers en financiers;
2. de mate waarin kosten- en opbrengstniveaus marktconform en realistisch zijn;
3. de mate waarin het volume afzetbaar is in de tijd;
4. de mate waarin het reëel is dat u eindgebruikers vindt voor uw plan;
5. de mate waarin u beschikt over terugvalscenario's en flexibiliteit;
6. de mate waarin voornoemde onderbouwd is.

5.6.3. *Puntenwaardering*

Elk lid van de selectiecommissie beoordeelt de Inschrijvingen op het onderdeel "Proces en risico" afzonderlijk. Per wens wordt beoordeeld in welke mate deze voldoet op een schaal van 0 (niet) tot 10 (volledig). In een gezamenlijk overleg komt de selectiecommissie tot één beoordeling per wens, deze beoordeling worden vertaald naar één cijfer voor het onderdeel "Proces en risico". Er worden alleen hele rapportcijfers en een 0 toegekend (0, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10).

Het maximaal aantal te behalen punten voor het onderdeel "Proces en risico" bedraagt 5. De totale gemiddelde score van de rapportcijfers vertegenwoordigen een aantal punten gerelateerd aan het rapportcijfer 10. De puntenwaardering wordt afgerond op twee decimalen.

$\text{Punten} = \frac{\text{Rapportcijfers (gemiddeld) te beoordelen inschrijver}}{10} \times 5 \text{ punten}$
--

5.7. Gunningscriterium Betaalbaarheid

5.7.1. Wensen

Eén van de doelstellingen van het IPP Haaglanden is om binnen haar werkgebied bij te dragen aan een veilig, aantrekkelijk, gezond en duurzaam vestigingsklimaat en betaalbare bedrijfshuisvesting te realiseren ter bevordering van brede werkgelegenheid.

Geef in een korte visie weer hoe in de uitwerking van de Inschrijving de komst van betaalbare bedrijfsruimte op kavel 100 wordt gerealiseerd.

5.7.2. Puntenwaardering

Elk lid van de selectiecommissie beoordeelt de Inschrijvingen op het onderdeel "Betaalbaarheid" afzonderlijk. Per wens wordt beoordeeld in welke mate deze voldoet op een schaal van 0 (niet) tot 10 (volledig). In een gezamenlijk overleg komt de selectiecommissie tot één beoordeling per wens, deze beoordeling worden vertaald naar één cijfer voor het onderdeel "Betaalbaarheid". Er worden alleen hele rapportcijfers en een 0 toegekend (0, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10).

Het maximaal aantal te behalen punten voor het onderdeel "Betaalbaarheid" bedraagt 15. De totale gemiddelde score van de rapportcijfers vertegenwoordigen een aantal punten gerelateerd aan het rapportcijfer 10. De puntenwaardering wordt afgerond op twee decimalen.

De puntenwaardering is als volgt:

$\text{Punten} = \frac{\text{Rapportcijfers (gemiddeld) te beoordelen}}{\text{inschrijver}} \times 15 \text{ punten}$
$\frac{\quad}{10}$

5.8. Gunningscriterium Prijs

Naast de doelen die beoogd worden, zoals omschreven onder de onderdelen Concept & programma, Kwaliteit, Duurzaamheid, Proces en risico en Betaalbaarheid is optimalisatie van het grondbod van belang voor het IPP Haaglanden.

5.8.1. Eisen

Inschrijvers moeten voldoen aan de volgende eisen om ontvankelijk te zijn als inschrijver, voor het voldoen aan deze eisen kunnen geen punten worden gescoord:

1. De Inschrijvers moeten voldoen aan een minimaal grondbod, hiervoor kunnen geen punten worden gescoord. Het minimale bod bedraagt € 875.000 exclusief omzetbelasting (btw) prijspeil 1 april 2025 met een indexatie op basis van CPI, maandelijks te indexeren naar en definitief vast te stellen op een nader overeen te komen datum van levering.

Het genoemde bedrag vormt de ondergrens voor de Inschrijvers om deel te kunnen nemen aan de Gunning. Wanneer een Inschrijver een grondbod indient beneden dit minimale grondbod, zal deze Inschrijver worden uitgesloten voor verdere deelname.

5.8.2. Wensen

Eén van de doelstellingen van het IPP Haaglanden is maximalisatie van het grondbod. Er wordt daarom gestreefd naar een maximaal grondbod binnen de gestelde randvoorwaarden.

5.8.3. Puntenwaardering

Het maximaal aantal te behalen punten voor het onderdeel "Prijs" bedraagt 20 punten. De Inschrijver kan punten verdienen aan de hand van het grondbod. Het hoogste grondbod krijgt het maximaal aantal punten. De laagste Inschrijver krijgt de minste punten, gerelateerd aan het bod van de hoogste inschrijver. De puntenwaardering wordt afgerond op twee decimalen.

De puntenwaardering is als volgt:

$\text{Punten} = \frac{\text{Grondbod te beoordelen Inschrijver}}{\text{Grondbod hoogste Inschrijver}} \times 20 \text{ punten}$
--

6 Beoordelingssystematiek gunningsfase

6.1 Beoordelingsproces Inschrijvingen gunningsfase

Stap 1: Opening Inschrijvingen en controle op vormvereisten en volledigheid

Na de uiterste datum en tijdstip van de ontvangst van de inschrijvingen (1 augustus 2025 om 12:00 uur) worden de inschrijvingen geopend. Hierna worden de inschrijvingen gecontroleerd op vormvereisten en volledigheid, door (een) onafhankelijk(e) persoon/personen, die geen zitting heeft/hebben in de selectiecommissie.

Stap 2: Toetsing eisen

De Inschrijvingen die niet zijn uitgesloten in stap 1 worden getoetst aan de gestelde eisen in paragraaf 5.3, 5.4, 5.5, 5.6, 5.7 en 5.8. Inschrijvers die niet voldoen aan de eisen of waaraan voorbehouden zijn verbonden worden door het IPP Haaglanden terzijde geschoven en niet verder beoordeeld. Wanneer later in het beoordelingsproces blijkt dat een Inschrijving niet voldoet aan de eisen, dan kan de Inschrijving alsnog terzijde worden geschoven.

Stap 3: Beoordeling Inschrijvingen en presentatie

Van de Inschrijvers die voldoen aan de eisen worden als eerste de onderdelen "Concept en programma", "Kwaliteit", "Duurzaamheid", "Proces en risico" en "Betaalbaarheid" door de selectiecommissie beoordeeld. Hierna krijgen de Inschrijvers de gelegenheid om deze onderdelen toe te lichten in een presentatie. Voor de presentatie zelf zijn geen punten te scoren. De presentaties zullen door de selectiecommissie gebruikt worden om de beoordelingen te controleren.

Het onderdeel "Prijs" wordt als laatste beoordeeld. Na de ontvangst van de inschrijvingen wordt deel 7 apart gehouden. Dit onderdeel wordt beoordeeld door iemand die geen zitting heeft in de selectiecommissie. Wanneer de selectiecommissie de onderdelen "Concept en programma", "Kwaliteit", "Duurzaamheid", "Proces en risico" en "Betaalbaarheid" heeft beoordeeld wordt de beoordeling van het onderdeel "Prijs" bekend gemaakt aan de selectiecommissie.

De beoordelingen van de zes onderdelen worden opgeteld tot een totaalscore. De inschrijver met de hoogste totaalscore wordt aangemerkt als de winnende Inschrijver. Vervolgens wordt er door de selectiecommissie een beoordelingsrapport op gesteld.

Stap 4: Loting

Indien na afronding van stap 3 twee of meerdere Inschrijvers met dezelfde totaalscore eindigen en dit invloed heeft op het bepalen van de winnende Inschrijver dan wordt de onderlinge positie bepaald middels een loting.

Stap 5: Besluitvorming omtrent Gunning

Het beoordelingsrapport wordt ter vaststelling via/door de directie aan het bestuur van het IPP Haaglanden voorgelegd.

6.2 Selectiecommissie

De Selectiecommissie beoordeelt de Inschrijvingen voor de Gunning en adviseert de directie van het IPP Haaglanden over de te selecteren winnende Inschrijver. De gunning vindt plaats bij besluit van de directie van het IPP Haaglanden.

De Selectiecommissie bestaat uit vertegenwoordigers van het IPP Haaglanden en de gemeente Den Haag. Om te komen tot een oordeel is de Selectiecommissie vrij om advies in te winnen bij derden. Ook heeft de Selectiecommissie het recht nadere

informatie bij een bepaalde Inschrijver of Inschrijvers op te vragen, indien zij dat voor de beoordeling nodig acht.

6.3 Communicatie uitslag en bezwaartermijn

Stap 1: Gunning

Na akkoord van directie van IPP Haaglanden wordt de uitslag van de voorlopige Gunning bekend gemaakt. Alle Inschrijvers worden schriftelijk geïnformeerd over de voorlopige gunningsuitslag. De winnaar ontvangt een bericht van voorlopige gunning, waarin wordt ingegaan op de score van de winnende Inschrijver. De verliezende of afgewezen Inschrijvers ontvangen een gemotiveerde afwijzingsbrief, waarin wordt ingegaan op de score van de betreffende Inschrijver en de score van de winnende Inschrijver. Een formeel akkoord volgt na het besluit van de directie van het IPP Haaglanden.

Stap 2: Bezwaartermijn

Op de dagtekening van de voorlopige Gunning gaat de bezwaartermijn in werking. Indien een Inschrijver beroep wenst aan te tekenen tegen het Gunningsbesluit van de directie van het IPP Haaglanden, de wijze waarop het IPP Haaglanden in het kader van de Tenderprocedure heeft gehandeld of enig ander onderdeel van de Tenderprocedure, dient hij binnen 20 kalenderdagen, te rekenen vanaf de datum waarop de uitslag van de Gunning per brief aan hem bekend wordt gemaakt, een kort geding aanhangig te maken bij de daartoe bevoegde rechtbank te Den Haag.

De termijn van 20 kalenderdagen is een vervaltermijn. Indien een Inschrijver niet binnen deze termijn een kort geding aanhangig heeft gemaakt, verliest hij al zijn aanspraken jegens het IPP Haaglanden ter zake de Tenderprocedure en/of de uitslag van de Gunning. In dat geval is de Gunning definitief, zodra de termijn van 20 dagen verstrijkt. Mocht de Inschrijver tijdig een kort geding aanhangig hebben gemaakt tegen het IPP Haaglanden, dan behoudt de uitslag van de Gunning haar voorlopige status tot dat er in kort geding onherroepelijk vonnis is gewezen. Ingeval de rechter het beroep afwijst, wordt de uitslag van de Gunning definitief vanaf de datum waarop het vonnis onherroepelijk is geworden.

Mocht het beroep gedeeltelijk of volledig worden gehonoreerd, dan zal het IPP Haaglanden handelen conform het onherroepelijke vonnis. Dit kan met zich meebrengen dat het IPP Haaglanden een beslissing neemt die afwijkt van de eerdere (voorlopige) uitslag van Gunning en welke ertoe kan leiden dat een andere Inschrijver wordt geselecteerd dan degene op grond van de eerdere uitslag van Gunning, of dat de Tenderprocedure daardoor ongeldig wordt verklaard zodat er ook geen uitslag van Gunning is op grond waarvan een Inschrijver kan worden geselecteerd.

Stap 3: Definitieve gunning

Na het verstrijken van de bezwaarperiode wordt tot definitieve Gunning overgegaan.

Stap 4: Ondertekening reserveringsovereenkomst

Het IPP Haaglanden streeft ernaar om binnen één maand na definitieve gunning de reserveringsovereenkomst te sluiten. Indien het komen tot een getekende reserveringsovereenkomst langer duurt dan twee (2) maanden, dan behoudt het IPP Haaglanden zich het recht voor om alsnog van de Gunning af te zien zonder vergoeding van enigerlei schade en/of kosten

6.4 Vervallen inschrijving na gunning

Indien een Inschrijving na bekendmaking van de gunningsbeslissing om wat voor een reden dan ook komt te vervallen, dan worden de overige Inschrijvingen op het onderdeel "Prijs" opnieuw beoordeeld conform de in hoofdstuk 6 opgenomen systematiek, waarna de nieuwe winnende inschrijver wordt bepaald.

7 Bijlagen

Bijlagen die in de gunningsfase beschikbaar worden gesteld

In te dienen documenten bij aanmelding:

- Bijlage 1 Inschrijvingsbiljet
- Bijlage 2 Biedingsformulier
- Bijlage 3 Model K

Inhoudelijke bijlage met betrekking tot de verkoop:

- Bijlage 4 Algemene Verkoopvoorwaarden IPP 2025
- Bijlage 5 Handleiding gebruik:
<https://www.tenderned.nl/cms/handleidingen/handleiding-tenderned-voor-ondernemingen>
- Bijlage 6 Tekening Kavel 100 Sylvain Poonsstraat
- Bijlage 7 Reserveringsovereenkomst
- Bijlage 8 Concept Koopovereenkomst
- Bijlage 9 Stedenbouwkundig model Kavel 100 Den Haag (1 september 2020)
- Bijlage 10 Beeldkwaliteitsplan Kavel 100 Den Haag (22 december 2020)
- Bijlage 11 Anterieure overeenkomst Kavel 100
- Bijlage 12 Brief IPP Haaglanden aan gemeente Den Haag over o.a. parkeerplaatsen
- Bijlage 13 Motie betaalbaarheid
- Bijlage 14 Bodemrapport

CONCEPT