



VERKOOPDOCUMENT VERKOOPPROCEDURE
TEN BEHOEVE VAN GEMEENTE WADDINXVEEN

'T Suyt 2

CONCEPT

Versie: concept
Datum: 24 april 2025



Inhoudsopgave

1	Algemeen	7
1.1	Doel Verkoop ofwel de opgave.....	7
1.2	Overeenkomst	7
1.3	Didam-arrest: geen aanbestedingsprocedure	8
2	Omschrijving Locatie	9
2.1	Omgeving 't Suyt	9
2.2	Locatie	9
2.3	Woonprogramma 't Suyt 2.....	10
2.4	Woonprogramma Locatie	11
2.5	Planologie	12
2.5.1	Bestemmingsplan/omgevingsplan.....	12
2.5.2	Milieu en bodem	13
2.5.3	Ecologie	13
2.5.4	Geluid	14
2.5.5	Kabels en leidingen	14
2.5.6	Geitenhouderij	14
2.5.7	Stedenbouwkundig plan 't Suyt II, Waddinxveen	16
2.6	Beleid.....	17
2.6.1	Woonzorgvisie Waddinxveen 2035	17
2.6.2	Huisvestingsverordening gemeente Waddinxveen 2023	17
2.6.3	Middenhuurverordening gemeente Waddinxveen 2020	18
2.6.4	Inrichtingsplan 't Suyt II	18
2.6.5	Programma van Eisen duurzaamheid 't Suyt II	18
3	Beoordelingscriteria.....	19
3.1	Beschrijving Beoordelingscriteria	19
3.2	Beoordelingscriterium kwaliteit	19
3.2.1	Eisen.....	20
3.2.2	Wensen.....	21
3.2.3	Puntenwaardering.....	22
3.3	Beoordelingscriterium prijs	23
3.3.1	Eisen.....	23
3.3.2	Wensen.....	23
3.3.3	Puntenwaardering.....	23

3.4	Beoordelingscriterium proces	24
3.4.1	Eisen	24
3.4.2	Wensen	24
3.4.3	Puntenwaardering	25
4	Aanbiedingsvereisten	26
4.1	Indienen Aanbieding	26
4.2	Checklist Aanbieding	26
4.3	Gestanddoening	27
4.4	Rechtsgeldige ondertekening	28
5	Procedure en beoordelingsproces	29
5.1	Dialogronde	29
5.2	Inlichtingen	29
5.3	Beoordelingsteam	30
5.4	Beoordelingsprocedure	30
5.5	Toewijzing en kort geding	32
6	Verloop Verkoopprocedure	33
6.1	Communicatie en planning	33
7	Procedurele voorwaarden	34
7.1	Algemeen	34
7.2	Controle	34
7.3	Vervallen Aanbieding na Toewijzing	34
7.4	Vergoeding	34
7.5	Overige wettelijke kaders	35
7.6	Voertaal	35
7.7	Correspondentie	35
7.8	Voorbehoud	35
7.9	Omissies en/of onjuistheden	36
7.10	Geheimhouding	36
7.11	Intellectueel eigendom	36
7.12	Bibob-toets	36
7.13	Deelnamevoorwaarden Verkoopfase	36
	Bijlage 1 Concept koop- en ontwikkelovereenkomst	38
	Bijlage 2 Aanbiedingsformulier	39
	Bijlage 3 Kaart kabels en leidingen	40
	Bijlage 4 Stedenbouwkundig plan 'T Suyt II	41
	Bijlage 5 Huisvestingsverordening	42

Bijlage 6 Inrichtingsplan 't Suyt II	43
Bijlage 7 Duurzaamheid Programma van Eisen.....	44
Bijlage 8 Bouwprotocol Commerciële woningbouw 't Suyt 2	45
Bijlage 9 Bodemonderzoek (Actualiserend milieuhygiënisch vooronderzoek d.d. 3 maart 2025)	46

CONCEPT

Begripsbepalingen

In dit Verkoopdocument worden de onderstaande begrippen met een hoofdletter gebruikt. Gedefinieerde begrippen kunnen, zonder verlies van betekenis, zowel in enkelvoud als in meervoud worden gehanteerd. De begripsbepalingen gelden voor het gehele Verkoopdocument.

Aanbieding

De door de Gegadigden in te dienen documenten in deze fase van de Verkoopprocedure; de Verkoopfase. Op basis van de Aanbieding wordt een Winnaar geselecteerd.

Beoordelingscriteria

De criteria aan de hand waarvan de gemeente Waddinxveen de Aanbiedingen van de Gegadigden inhoudelijk beoordeelt en overgaat tot Toewijzing aan de Winnaar.

Bijlage

Een Bijlage bij één van de Verkoopdocumenten die er onderdeel van uitmaakt.

Combinant

Een partij (rechtspersoon) die deel uitmaakt van een samenwerking; Combinatie.

Combinatie

Een samenwerking tussen partijen (rechtspersonen), die gezamenlijk als één Gegadigde een Aanbieding doen.

Derde(n)

Een natuurlijk persoon of rechtspersoon waarop een Gegadigde zich beroept om te kunnen voldoen aan: (1) de financiële en/of economische draagkracht, (2) de technische bekwaamheid of (3) beroepsbekwaamheid.

Gegadigde(n)

De maximaal drie in de Selectiefase geselecteerde Geïnteresseerden, zijnde natuurlijk personen, rechtspersonen of samenwerkingsvormen (Combinaties), die deel mogen nemen aan de Verkoopfase.

Geïnteresseerde(n)

Een natuurlijk persoon, rechtspersoon of samenwerkingsvorm (Combinatie) die in de Selectiefase, middels een Aanmelding zijn belangstelling kenbaar maakt voor deelname aan de Verkoopprocedure.

Inlichtingen

Eén of meerdere documenten, waarin de Uitvrager de door Gegadigden gestelde vragen in het kader van de Verkoopprocedure beantwoordt.

Levensloopbestendige woning

Zelfstandige woning die geschikt (te maken) is voor bewoning in alle levensfasen, met minimale fysieke inspanning en minimale kans op ongevallen. De Levensloopbestendige woningen maken onderdeel uit van het Woonhof. Het doel van een Levensloopbestendige woning is het (zolang mogelijk) faciliteren van zelfstandig wonen, zodat er geen noodzaak hoeft te zijn om te verhuizen bij fysieke beperkingen.

Locatie

't Suyt 2 is een braakliggend terrein gelegen aan de westrand van Waddinxveen, tussen de Onderweg (in het noorden), voetbalvereniging Be Fair (in het zuiden) en de Florijnlaan (in het oosten). De Locatie behelst het kadastrale perceel gemeente Waddinxveen sectie C nummer 6895 gedeeltelijk. De te verkopen kavel heeft een oppervlakte van circa 16.985 m². De Locatie is volledig in eigendom van de Uitvrager.

Overeenkomst

De door de Uitvrager ter afronding van de Verkoopprocedure met de Winnaar te sluiten koop- en ontwikkelovereenkomst, waarvan een concept als Bijlage 1 aan dit Verkoopdocument is gevoegd.

Selectiefase

De eerste fase van de Verkoopprocedure, waarin Geïnteresseerden zijn uitgenodigd tot het doen van een Aanmelding en op basis waarvan de maximaal drie Gegadigden geselecteerd zijn voor de Verkoopfase.

Toewijzing

Het besluit van de Uitvrager op basis waarvan de Uitvrager voornemens is om de Locatie aan de Winnaar te verkopen.

Uitvrager

De gemeente Waddinxveen, gevestigd aan de Beukenhof 1 te Waddinxveen.

Verkoop

De verkoop van de Locatie aan de Winnaar op basis van een Overeenkomst, die tussen de Winnaar en de Uitvrager wordt gesloten en betrekking heeft op de Locatie zoals beschreven in dit Verkoopdocument.

Verkoopdocument

Het onderhavige, door de Uitvrager opgestelde document, inclusief Bijlagen, waarin de kaders, voorwaarden, procedure en toewijzingsmethodiek van de tweede fase van de Verkoopprocedure zijn omschreven.

Verkoopfase

Deze fase van de Verkoopprocedure, waarin de geselecteerde Geïnteresseerden uitgenodigd worden een Aanbieding in te dienen en de Toewijzing van de Verkoop aan een Winnaar plaatsvindt.

Verkoopprocedure

De totale procedure, bestaande uit de Selectie- en de Verkoopfase, om te komen tot de Verkoop van de Locatie aan een Winnaar.

Winnaar

De Gegadigde met de beste Aanbieding aan wie de Verkoop toegewezen wordt.

1 Algemeen

Gefeliciteerd, u bent geselecteerd voor deelname aan de Verkoopfase van de Locatie “t Suyt 2” in Waddinxveen! Voor u ligt het Verkoopdocument. Dit Verkoopdocument beschrijft de tweede en laatste fase van de Verkoopprocedure en omvat alle informatie voor het doen van een Aanbieding voor deze fantastische Locatie in Waddinxveen.

1.1 Doel Verkoop ofwel de opgave

Een uitgebreide omschrijving van de Locatie is opgenomen in hoofdstuk 2 van dit Verkoopdocument.

De Verkoop heeft als doel om binnen de kaders en uitgangspunten van de Verkoopprocedure een Winnaar te vinden, op basis van de Aanbieding met de beste prijs-/kwaliteitverhouding. De Winnaar koopt de Locatie aan van de Uitvrager en ontwikkelt deze vervolgens voor eigen rekening en risico, binnen de kaders en uitgangspunten van de Verkoopprocedure, tot een duurzame en levendige woonwijk.

De Uitvrager is opzoek naar een ontwikkelende bouwer, eventueel in combinatie met een belegger.

Concreet betreft de Verkoop en de ontwikkeling van de Locatie het volgende:

- de koop- en afname van de Locatie door de Winnaar;
- het integraal ontwerp, de realisatie en de oplevering van:
 - o 19 midden huur woningen;
 - o 46 koopwoningen;
 - o 8 Levensloopbestendige woonhof koopwoningen inclusief de collectieve buitenruimte.
- de verhuur en het beheer van de 19 midden huur woningen met de middenhuurverordening als kader;
- de afzet van:
 - o 46 koopwoningen;
 - o 8 Levensloopbestendige woonhof koopwoningen inclusief de collectieve buitenruimte.
- het voorbereiden en verkrijgen van de vergunningen voor de beoogde realisatie;
- de afstemming met de stakeholders en omwonenden in het gebied over de uitvoering, planning en bouwlogistiek.

De openbare ruimte wordt door de Uitvrager gerealiseerd.

1.2 Overeenkomst

Met de Winnaar van de Verkoopprocedure wordt, nadat de Toewijzing onherroepelijk is, een Overeenkomst gesloten. De conceptversie daarvan is als Bijlage 1 bij dit Verkoopdocument gevoegd. Door ondertekening van het Aanbiedingsformulier (Bijlage 2) en het doen van een Aanbieding, verklaren de Gegadigden akkoord te gaan met de inhoud van deze Overeenkomst.

Belangrijke voorwaarden uit de Overeenkomst voor de Uitvrager zijn:

- de van toepassing zijnde Algemene Verkoopvoorwaarden, zoals vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Waddinxveen op 30 oktober 2012 (zie artikel 6 van de Overeenkomst);

- de Winnaar is een reserveringsvergoeding verschuldigd tot het moment van juridische levering (zie artikel 7 van de Overeenkomst);
- vanaf de juridische levering, totdat aan het moment dat alle verplichtingen uit de Overeenkomst zijn voldaan, is de Winnaar een bankgarantie of waarborgsom verschuldigd (zie artikel 9 van de Overeenkomst);
- de grond wordt als is geleverd (zie artikel 10 van de Overeenkomst);
- op de Locatie dient de Winnaar zich bij de bouwwerkzaamheden in verband met de aanwezigheid van een rugstreeppad te houden aan de volgende voorwaarden, volgend uit artikel 11 van de Overeenkomst:
 - a. De paddenschermen en uitreedtrapjes mogen niet verplaatst en/of beschadigd worden;
 - b. De goten bij de bouwwegen dienen schoon gehouden te worden;
 - c. Bouwmaterialen mogen alleen opgeslagen worden op het Verkochte, binnen de paddenschermen;
 - d. Op het Verkochte mogen geen kuilen met water ontstaan, dit heeft namelijk een aantrekkende werking op de rugstreeppad.
- de inrichting van de bouwplaats dient conform het bepaalde in artikel 31 van de Algemene verkoopvoorwaarden en het bouwprotocol Commerciële woningbouw 't Suyt 2 plaats te vinden op eigen terrein;
- de Winnaar is verplicht het Verkochte terug te koop aan te bieden aan de Uitvrager als niet binnen twaalf maanden na de in de planning opgenomen datum is gestart met de realisatie (zie artikel 16 lid 5 van de Overeenkomst);
- de zelfbewoningsplicht voor de betaalbare koopwoningen, volgend uit artikel 21 van de Overeenkomst;
- de instandhoudingsverplichting middenhuur woningen (zie artikel 22 van de Overeenkomst).

De Uitvrager vult de met '[...]' markering aangegeven onderdelen in de concept Overeenkomst aan op basis van de winnende Aanbieding. Voorstellen van de Winnaar, volgend uit zijn Aanbieding, met betrekking tot de nader in te vullen onderdelen in de Overeenkomst, worden door de Uitvrager beoordeeld en al dan niet overgenomen.

1.3 Didam-arrest: geen aanbestedingsprocedure

De Verkoop van de Locatie door de Uitvrager is geen aanbestedingsprocedure in de zin van Europese wet- en regelgeving en/of de Aanbestedingswet 2012. De aanbestedingswet- en regelgeving is dan ook niet van toepassing op deze Verkoopprocedure.

Wel is de Uitvrager bij deze Verkoopprocedure gehouden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het beginsel om bij de voorgenomen uitgifte van een onroerende zaak aan potentiële gegadigden mededingingsruimte te bieden, één en ander zoals door de Hoge Raad bevestigd in haar arrest d.d. 26 november 2021 (het 'Didam-arrest'). Door het volgen van de Verkoopprocedure geeft de Uitvrager invulling aan voormeld Didam-arrest, doordat zij op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria een koper selecteert voor de Locatie, waarbij aan alle potentiële gegadigden die voldeden aan de Geschiktheidseisen en de Selectiecriteria en op wie de Uitsluitingsgronden niet van toepassing waren, mededingingsruimte is geboden in de Selectiefase.

2 Omschrijving Locatie

2.1 Omgeving 't Suyt

In de gemeente Waddinxveen wordt veel gebouwd. Niet voor niets staat Waddinxveen op dit moment te boek als de grootste groeigemeente van Nederland. Aan de westzijde van het dorp bevindt zich de nieuwbouwwijk 't Suyt. Het tweede deel daarvan wordt op dit moment ontwikkeld op initiatief van de gemeente. De ambitie van de gemeente is om een aantrekkelijke, groene woonbuurt te realiseren met een gevarieerd woningbouwprogramma (zowel typologie en prijsklasse), waarin duurzaamheid centraal staat.

De woningbouwontwikkeling van 't Suyt fase 2 in Waddinxveen is onderdeel van de ontwikkeling 't Suyt waartoe een voetbalpark (Sportpark Be Fair) en de woningbouwontwikkeling 't Suyt 1 behoort (zie figuur 1). De grond in fase 1 is uitgegeven als vrije kavels en projectmatige woningbouw. Voor de ontwikkeling van 't Suyt 2 is een omgevingsplan opgesteld, waarbij de functie wonen is opgenomen. Het gebied wordt in de toekomst ontsloten via de Florijnlaan en de Onderweg.



Figuur 1 Kaart Locatie en omgeving

2.2 Locatie

De ambitie van 't Suyt 2 is om een woonwijk te maken met een groen hart, waarin duurzaamheid centraal staat. De gehele woningbouwontwikkeling 't Suyt 2 betreft circa 89.292 m² en is gelegen aan de westrand van Waddinxveen, tussen de Onderweg (in het noorden), voetbalvereniging Be Fair (in het zuiden) en de Florijnlaan (in het oosten). Het terrein is inmiddels bouwrijp gemaakt. De eerste zelfbouw kavels gaan in Q2 2025 starten met de bouw.



Figuur 2 De Locatie (ECHO)

De te verkopen kavel c.q. de Locatie behelst het kadastrale perceel gemeente Waddinxveen sectie C nummer 6895 gedeeltelijk en heeft een oppervlakte van circa 16.985 m². De Locatie is volledig in eigendom van de Uitvrager en in het geel op bovenstaande kaart weergegeven.

In figuur 2 worden de in de opgave betrokken 73 woningen en buitenruimte in het woonhof weergegeven met de gele arcering. De overige woningen zijn woningen die door de woningcorporatie worden gerealiseerd en vrije kavels die worden uitgegeven door een plaatselijke makelaar. Deze verdeling wordt in de volgende paragraaf toegelicht.

2.3 Woonprogramma 't Suyt 2

De gehele woningbouwontwikkeling 't Suyt 2 bestaat uit vrije kavels, sociale huurwoningen en commerciële woningbouw. 't Suyt 2 als geheel (inclusief de vrije kavels en sociale huurwoningen) heeft een gedifferentieerd woonprogramma met in totaal 160 woningen (zie figuur 3), waarvan:

- vrije kavels (39 woningen);
- sociale huurwoningen (48 woningen);
- midden huurwoningen (9 woningen);
- woonhof koopwoningen (8 woningen);
- midden huur BeBo-woningen (10 woningen); en
- betaalbare en dure koopwoningen (46 woningen).

Deze Verkoopprocedure betreft enkel de ontwikkeling van de middenhuurwoningen, de BeBowoningen, de woningen in het woonhof en de betaalbare en dure koopwoningen. Dit wordt verder toegelicht in de volgende paragraaf.

2.4 Woonprogramma Locatie



Figuur 3 Totale ontwikkeling woonprogramma 't Suyt 2 (ECHO)

Het volgende programma, van in totaal 73 woningen, dient gerealiseerd te worden op de Locatie conform het omgevingsplan en de Woonzorgvisie:

- 9 midden huur rijwoningen (huurprijs $\leq$ € 1.184,82 per maand prijspeil 2024);
- 10 middenhuur BeBowoningen (huurprijs $\leq$ € 1.135,80 per maand prijspeil 2024);
- 8 dure koop Levensloopbestendige rijwoningen en collectieve buitenruimte in het woonhof (woningbouwwaarde $>$ € 435.000,- V.O.N. prijspeil 2024);
- 16 betaalbare koop rijwoningen (woningbouwwaarde $\leq$ € 355.000,- V.O.N. prijspeil 2024);
- 9 dure koop rijwoningen (woningbouwwaarde $>$ € 435.000,- V.O.N. prijspeil 2024);
- 14 dure koop twee-onder-een-kapwoningen (woningbouwwaarde $>$ € 435.000,- V.O.N. prijspeil 2024);
- 7 dure koop vrijstaande woningen (woningbouwwaarde $>$ € 435.000,- V.O.N. prijspeil 2024).

Op onderstaande kaart worden de in de opgave betrokken woningen weergegeven. De verschillende type woningen hebben elk hun eigen kleur, zoals opgenomen in de legenda.



Figuur 4 Woonprogramma Locatie (ECHO)

2.5 Planologie

2.5.1 Bestemmingsplan/omgevingsplan

Om de Locatie te kunnen ontwikkelen met woningbouw en bijbehorende (parkeer)voorzieningen is het bestemmingsplan gewijzigd. Het op 15 december 2021 vastgestelde bestemmingsplan "t Suyt II"¹ met het identificatienummer NL.IMRO.0627.BPtSuyt2-0401 is onherroepelijk en thans onderdeel van het omgevingsplan Waddinxveen. Op <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/> is het omgevingsplan te vinden. De ontwikkeling van de Locatie moet passen binnen het omgevingsplan. Op de Locatie zijn de functies woongebied, verkeer, water en groen te vinden.



Figuur 5 Uitsnede omgevingsplan

¹ De Locatie heette voorheen 't Suyt II. Later is gekozen voor de naam 't Suyt 2. Enkele (beleids)stukken zullen nog de oude benaming bevatten. Beide termen zijn (juridisch) correct, maar in het Verkoopdocument wordt de naam 't Suyt 2 aangehouden.

Hierna wordt een aantal aandachtspunten uit het omgevingsplan uitgelicht:

2.5.2 Milieu en bodem

De Uitvrager heeft drie bodemonderzoeken laten uitvoeren, twee zijn te vinden op www.omgevingsloket.nl. Het eerste bodemonderzoek is uitgevoerd door Antea Group (projectnummer 0452762.100, d.d. 18 maart 2019, revisie 01). Nadat het plangebied is uitgebreid is een tweede bodemonderzoek uitgevoerd door Unihorn (documentnummer 3905-20035-28-RAP-HO-01, d.d. 16 oktober 2020). Het derde bodemonderzoek is ook uitgevoerd door Unihorn (Actualiserend milieuhygiënisch vooronderzoek 'T Suyt in Waddinxveen d.d. 3 maart 2025), deze is opgenomen als Bijlage 9.

Uit de bodemonderzoeken blijkt dat de bodem binnen 't Suyt 2 niet verdacht is ten aanzien van bodemverontreiniging. De bodem is voldoende onderzocht en is geschikt voor de toekomstige functie en het gebruik (wonen met tuin).

2.5.3 Ecologie

Ten behoeve van de uitwerkingsplicht van het omgevingsplan zijn meerdere ecologische onderzoeken uitgevoerd in opdracht van Omgevingsdienst Midden-Holland. Het betreft de volgende onderzoeken:

- Quicksan ecologie 't Suyt fase 2 Waddinxveen, kenmerk 2019201219, d.d. 21-03-2019 (hierna: quickscan). Dit onderzoek is te vinden als bijlage 10 Ecologisch onderzoek bij het omgevingsplan;
- "Ecologisch onderzoek rugstreeppadden bouwlocatie 't Suyd Waddinxveen", opgesteld door Bureau Schildwacht met kenmerk 2133, d.d. 14-07-2021 (hierna: aanvullend onderzoek). Dit onderzoek is te vinden als bijlage 12 'Onderzoek Rugstreeppad' bij het omgevingsplan.

In de quickscan en het aanvullend onderzoek is onderzocht of het voornemen in het kader van natuurwetgeving redelijkerwijs uitvoerbaar is. Hieronder is een samenvatting opgenomen van de belangrijkste resultaten, die invloed hebben op de uitwerkingsplicht van het omgevingsplan.

Volgens de beschikking wet natuurbescherming is het belangrijk om rekening te houden met algemene broedvogels en rugstreeppadden tijdens de werkzaamheden. Alle vogelnesten die in gebruik zijn, zijn beschermd onder de Wet natuurbescherming. In de plangebieden kunnen nesten van algemene broedvogels worden aangetroffen. Daarnaast zijn in de directe omgeving van de plangebieden waarnemingen van rugstreeppadden bekend. Deze soort kan zich in plangebieden vestigen als de omstandigheden geschikt worden voor deze soort.

Om negatieve effecten op beschermde soorten te voorkomen, is het belangrijk de volgende werkwijze aan te houden:

- Werk buiten het vogelbroedseizoen (het broedseizoen loopt grofweg van half maart tot half juli), of na inspectie van de locatie op broedende vogels tijdens het broedseizoen.
- Voer de werkzaamheden uit bij daglicht, om lichtverstoring voor vleermuizen te voorkomen.
- Neem de zorgplicht in acht, door de op het terrein voorkomende algemene soorten de gelegenheid te geven om weg te vluchten, of deze te verplaatsen naar naastgelegen geschikt gebied waar geen werkzaamheden worden uitgevoerd.

Gedurende het planproces heeft de rugstreeppad zich in het plangebied gevestigd. Dit heeft geleid tot het uitvoeren van het aanvullend onderzoek naar rugstreeppad in het gebied. De Uitvrager heeft de conclusies van dit onderzoek voorgelegd aan het bevoegd gezag (Omgevingsdienst Haaglanden) en een ontheffing soortenbescherming voor de rugstreeppad aangevraagd. Deze is verleend. In de ontheffing worden aanvullende maatregelen voorgeschreven die tijdens de uitvoering toegepast

moeten worden die het voortbestaan van de populatie borgen. Hiermee dient tijdens de bouw rekening gehouden te worden, deze verplichting is opgenomen in de Overeenkomst.

2.5.4 Geluid

De Uitvrager heeft door de ODMH akoestisch onderzoek laten uitvoeren. Dit akoestisch onderzoek is onderverdeeld in de volgende twee onderdelen:

- Niet Wet geluidhinder (Wgh) voor industrielawaai CVV Be Fair en Van Vliet Bedrijven (bijlage 7 en 8 bij het omgevingsplan);
- Wel Wgh via artikel 77 voor wegverkeerslawaaï.

Wegverkeerslawaaï, Wgh

Vanuit de Wet geluidhinder bestaan er geen beperkingen tegen de ontwikkeling van woningbouw binnen het plangebied. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt niet overschreden waardoor geen hogere waarde procedure nodig is.

Woon- en leefklimaat

Het woon- en leefklimaat binnen het grootste deel van het plangebied kan worden aangemerkt als goed. Slechts langs de noordoost rand van het plangebied is het woon- en leefklimaat redelijk.

Voor de twee bedrijfslocaties van Van Vliet Bedrijven is onderzocht of de woningbouw binnen 't Suyt 2 toekomstige uitbreidingsmogelijkheden belemmeren. Uit het onderzoek blijkt dat dit niet het geval is.

Gevelwering

Het akoestisch onderzoek geeft geen uitsluitsel over de gevelwering in het kader van afdeling 3.1 van het Bouwbesluit (thans: afdeling 4.1 van het Besluit bouwwerken leefomgeving). Een door derden uit te voeren akoestisch-bouwtechnisch onderzoek moet hierover uitsluitsel bieden. Voor deze berekeningen dient uitgegaan te worden van de berekende gecumuleerde geluidsbelasting van 50 dB, exclusief aftrek ex. artikel 110g Wgh (zie figuur 6.1.4).

2.5.5 Kabels en leidingen

Op de Locatie worden kabels en leidingen aangelegd in opdracht van de Uitvrager. Op de tekening in Bijlage 3 zijn de (toekomstige) kabels en leidingen weergegeven.

2.5.6 Geitenhouderij

In de directe omgeving van de Locatie is een geitenhouderij gevestigd. In 2020 heeft het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu het RIVM-rapport "GGD-richtlijn medische milieukunde: veehouderij en gezondheid" opgesteld. Daarin is opgenomen dat de aanwezigheid van intensieve veehouderij invloed kan hebben op de gezondheid van omwonenden.

Volgens het rapport leiden geitenhouderijen binnen 1,5 tot 2 km afstand van de woning tot een verhoging van het risico op een longontsteking. Per geitenbedrijf binnen 1,5 tot 2 km is de kans op longontsteking voor een omwonende 29% hoger dan voor mensen die verder van een geitenbedrijf wonen.



Figuur 6. Afstand geitenhouderij (circa 368 meter) tot de Locatie

De GGD heeft twee uitgangspunten bij het advies. De eerste is voorzorg: wees terughoudend met het plaatsen van gevoelige bestemmingen en veehouderijen binnen 250 meter van elkaar (bij geitenhouderijen binnen 2 kilometer). Gevoelige bestemmingen zijn bijvoorbeeld woningen, scholen, en ziekenhuizen. Het tweede uitgangspunt is het streven om de uitstoot van geur, stof, endotoxinen (kleine stukjes bacteriën) en ammoniak van veehouderijen te verminderen. De GGD-Hollands Midden adviseert daarnaast om toekomstige/aspirant bewoners vooraf te informeren over de gezondheidsrisico's, zodat zij een weloverwogen beslissing kunnen nemen. In de Overeenkomst is opgenomen dat de Winnaar de verplichting heeft om de eindgebruikers van de realiseren woningen hierop te wijzen c.q. over te informeren.

2.5.7 Stedenbouwkundig plan 't Suyt II, Waddinxveen

In het omgevingsplan is het stedenbouwkundig plan 't Suyt II, Waddinxveen vastgelegd, zie Bijlage 4.



**Figuur 7 Voorbeeld sfeerimpressie 't Suyt 2
(Stedenbouwkundig plan, februari 2021)**

Het stedenbouwkundig plan beschrijft onder meer de ruimtelijke randvoorwaarden en de beeldkwaliteit voor de ontwikkeling van de Locatie. Het vormt daarmee het kader voor de Gegadigden om hun creativiteit te benutten en met hun Aanbieding tegemoet te komen aan de ambities van de Uitvrager voor de Locatie. Daarnaast is dit document als aanvullend kader op de Welstandsnota vastgesteld.

In het stedenbouwkundig plan wordt 't Suyt 2 onderverdeeld in vier landschapsstructuren. Voor de Locatie zijn de volgende drie landschapsstructuren relevant en op onderstaande kaart weergegeven:

- Aan de laan (nummer 2 op onderstaande kaart);
- Aan het landschap (nummer 3 op onderstaande kaart);
- Aan de achterzijde (nummer 4 op onderstaande kaart).



Figuur 8 Plankaart met landschapsstructuren (bron: ECHO)

Elke landschapsstructuur heeft een eigen karakter dat tot uiting komt door verschillende uitgangspunten voor de uitstraling van de architectuur, groenstructuren en overgangen van architectuur naar de openbare ruimte. De verschillende uitgangspunten per landschapsstructuur zijn te vinden in het stedenbouwkundig plan vanaf pagina 19.

2.6 Beleid

In deze paragraaf zijn de beleidsdocumenten opgesomd, mede op basis waarvan de Beoordelingscriteria geformuleerd zijn voor de ontwikkeling van de Locatie.

2.6.1 Woonzorgvisie Waddinxveen 2035

De Uitvrager heeft in haar “Woonzorgvisie Waddinxveen 2035” als hoofdambitie genoteerd: ‘Prettig wonen voor iedereen’. Met de ontwikkeling van de Locatie wordt ingezet op de volgende pijlers:

- Beschikbaarheid en betaalbaarheid van het gedifferentieerde woonprogramma;
- Wonen, zorg en welzijn;
- Duurzaamheid: zie daarvoor het ambitiedocument (paragraaf 2.6.5. van dit Verkoopdocument);
- Leefbaarheid.

2.6.2 Huisvestingsverordening gemeente Waddinxveen 2023

Met een lokale huisvestingsverordening regelt de Uitvrager het toewijzen en verdelen van schaarse en goedkope woonruimte. In de ‘Huisvestingsverordening gemeente Waddinxveen’ zijn verschillende type woonruimten aangewezen, waarvoor het in gebruik geven en nemen ervan vergunningsplichtig gesteld is. Deze woningen mogen alleen in gebruik worden gegeven en genomen onder de dan geldende bepalingen uit de huisvestingsverordening van de gemeente Waddinxveen. De huisvestingsverordening is opgenomen als Bijlage 5.

2.6.3 Middenhuurverordening gemeente Waddinxveen 2020

De middenhuurverordening is van toepassing op de 10 midden huur BeBo-woningen en de 9 midden huur rijwoningen die gerealiseerd dienen te worden op de Locatie. De verordening bevat regels over o.a. de minimale en maximale aanvangshuurprijs, de definiëring van de doelgroep, de minimale oppervlakte en de minimale instandhoudingstermijn. De middenhuurverordening is te raadplegen via de volgende link: <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR648765/1>

2.6.4 Inrichtingsplan 't Suyt II

Het inrichtingsplan van oktober 2021 is in opdracht van de Uitvrager opgesteld door ECHO. Dit plan dient als basis voor de ontwikkeling van de openbare ruimte in 't Suyt 2. De Uitvrager legt de openbare ruimte zelf aan. Het inrichtingsplan is bijgevoegd als Bijlage 6. De totale plankaart is inmiddels geactualiseerd, zoals in onderstaande figuur is weergegeven.



Figuur 9 Kaart inrichtingsplan (ECHO)

2.6.5 Programma van Eisen duurzaamheid 't Suyt II

In het "Duurzaamheid Programma van Eisen en wensen 't Suyt II" (d.d. 25 oktober 2022, bijgevoegd

als Bijlage 7) zijn, op basis van drie pijlers, de uitgangspunten voor duurzaamheid voor de Locatie vastgelegd:

1. Duurzaamheid leeft!
2. Energie om te delen
3. Natuurrijk wonen

Dit programma dient als onderlegger voor de verschillende eisen en wensen op de diverse onderdelen, die in hoofdstuk 3.2 van dit Verkoopdocument verder worden toegelicht.

3 Beoordelingscriteria

De Uitvrager beslist op basis van de beste prijs-/kwaliteitverhouding aan welke Gegadigde de Locatie wordt toegewezen. De Beoordelingscriteria zijn:

- kwaliteit;
- prijs; en
- proces.

Dit hoofdstuk beschrijft de Beoordelingscriteria op basis waarvan de Aanbiedingen van de Gegadigden worden beoordeeld.

3.1 Beschrijving Beoordelingscriteria

In deze Verkoopprocedure werkt de Uitvrager met de onderstaande Beoordelingscriteria en maximale punten.

Beoordelingscriterium	Punten
Kwaliteit	60
Prijs	20
Proces	20
Totaal	100

De Aanbiedingen worden getoetst en beoordeeld op basis van de beste prijs-/kwaliteitverhouding. Dit gebeurt aan de hand van de geformuleerde eisen en wensen bij elk Beoordelingscriterium. Deze eisen en wensen worden hieronder per Beoordelingscriterium toegelicht.

De **eisen** zijn knock-out criteria. Om een geldige Aanbieding te doen, moet aan deze eisen voldaan worden. Aanbiedingen die niet voldoen aan de inhoudelijke eisen of Aanbiedingen waaraan voorwaarden dan wel voorbehouden zijn gekoppeld, worden door de Uitvrager direct terzijde geschoven en niet verder beoordeeld.

De inhoudelijke beoordeling vindt plaats op basis van de per Beoordelingscriterium geformuleerde **wensen**. Voor de wensen die aan een betreffend Beoordelingscriterium gesteld worden, kunnen dan ook punten verdiend worden door een Gegadigde.

De totaalscore van een Aanbieding wordt berekend door de behaalde punten per Beoordelingscriterium bij elkaar op te tellen, waarbij een maximale score van 100 punten behaald kan worden. De Gegadigde die de hoogste totaalscore behaalt voor de Beoordelingscriteria wint de Verkoopprocedure en komt in aanmerking voor het sluiten van de Overeenkomst.

3.2 Beoordelingscriterium kwaliteit

De ontwikkeling van de Locatie moet zorgen voor een duurzame wijk in de algehele ontwikkeling van 't Suyt 2. De Uitvrager heeft gepoogd de eisen en wensen zo te formuleren, dat daarmee ruimte ontstaat voor de Gegadigden om hun creativiteit te benutten, maar dat de Aanbieding tegelijkertijd ook invulling geeft aan de gemeentelijke ambities.

3.2.1 Eisen

Programma

Op de Locatie dienen 73 woningen gerealiseerd te worden, waarvan:

Aantal	Segment	Woningbouwwaarde prijspeil 2024 (conform de Woonzorgvisie 2035)
9	midden huur rijwoningen	Huurprijs ≤ € 1.184,82 per maand
10	BeBo midden huurwoningen	Huurprijs ≤ € 1.135,80 per maand
8	dure koop Levensloopbestendige rijwoningen en collectieve buitenruimte in het woonhof	> € 435.000,- V.O.N.
16	rij betaalbare koopwoningen	≤ € 355.000,- V.O.N.
9	rij dure koopwoningen	> € 435.000,- V.O.N.
14	twee-onder-een-kap dure koopwoningen	> € 435.000,- V.O.N.
7	vrijstaande dure koopwoningen	> € 435.000,- V.O.N.

Stedenbouw en architectuur

- De Aanbieding moet voldoen aan het vastgestelde bestemmingsplan “t Suyt II” (thans onderdeel van het omgevingsplan Waddinxveen).
- De Aanbieding moet passen binnen het stedenbouwkundig plan (Bijlage 4), met uitzondering van de verkaveling op pagina 49 van dit stedenbouwkundig plan.
- De verkaveling van het bovengenoemde woonprogramma moet overeenkomen met de verkaveling zoals getoond in paragraaf 2.4 van dit Verkoopdocument;
- Het woonhof dient te voldoen aan de eisen zoals opgesomd op pagina 56 van het inrichtingsplan (Bijlage 6), met uitzondering van: “*maximaal 55 % van het oppervlak van het woonhof is uitgeefbaar*”.

Duurzaamheid

Natuurrijk wonen

- Natuurinclusief bouwen met nestvoorzieningen voor vleermuizen en vogels. Dit is vastgelegd in het inrichtingsplan (blz. 32 van het inrichtingsplan).
- Voorkomen van broeden tijdens bouwfase.
- Bouwen met gecertificeerd hout met PEFC of FSC-keurmerk.
- Maximaal 50% van het tuinoppervlak (perceeloppervlak – hoofdgebouwooppervlak) is verhard voor tuinen > 100 m².
- Hagen en erfafscheidingen worden conform het inrichtingsplan (vanaf blz. 24 tot en met 27 van het inrichtingsplan) ingericht.
- De bouwer/aannemer heeft vigerend beleid dat aansluit bij de Bewuste Bouwers Gedragscode en dat dient rekening te houden tijdens de bouw met de verschillende flora- en faunasoorten die in het gebied aanwezig zijn.

Klimaatadaptatie

- Waterberging:
 - Minimaal 250 liter bergingscapaciteit van regenwater per woning;
 - Platte daken van garages en carports worden voorzien van een vegetatiedak (sedum).
- Om hittestress in de woonomgeving worden vegetatiedaken op de bergingen gerealiseerd die voldoen aan de beschrijving zoals opgenomen in het Duurzaamheid Programma van Eisen en Wensen (Bijlage 7).

Energie om te delen

- Op het vlak van energieneutraliteit zal Nul-op-de-meter (NOM) per woning worden aangehouden. Waarbij het gebouw- en gebruikersgebonden energiehoeveelheid op jaarbasis op/in het gebouw wordt opgewekt. Om dit te realiseren zal een zo laag mogelijk verbruik voor het gebouw gerealiseerd moeten worden met een hoge isolatiewaarde van de buitendelen

(vloer/gevel/dak), zo hoog mogelijke luchtdichtheid van de woning en zoveel mogelijk gebruik (+100%) van duurzame en hernieuwbare energiebronnen;

- De woningen worden uitgerust met een energieverbruiks-managementsysteem. Dit systeem geeft bewoners inzicht in het actuele energieverbruik/energie-opwek en besparingstips.

3.2.2 Wensen

De Uitvrager daagt partijen uit om voor het onderdeel kwaliteit een kwalitatief hoogstaand totaalconcept in te dienen. Daarom maakt zij geen onderscheid in de belangrijkheid van de onderstaande Beoordelingscriteria. Het gaat erom dat het totaalplaatje klopt.

Programma, stedenbouw en architectuur

De basis voor het ontwerp is opgenomen in het omgevingsplan, stedenbouwkundig plan (inclusief beeldkwaliteit) en inrichtingsplan. Daarnaast zijn de volgende wensen voor stedenbouw en architectuur geformuleerd:

- De mate waarin het ontwerp aansluit op de landschapsstructuren zoals beschreven in het stedenbouwkundig plan;
- De mate waarin het ontwerp aansluit op de beeldkwaliteit in het stedenbouwkundig plan, de accenten en de algemene architectonische ontwerp kwaliteit van de bebouwing;
- De mate waarin het ontwerp aansluit op de ambities, randvoorwaarden en inrichtingselementen uit het inrichtingsplan;
- De wijze waarop een goede samenhang van de woningbouw en de daarbij horende erfafscheidingen versus de diversiteit van de woningsegmenten wordt vormgegeven. Het onderscheid tussen de verschillende woningsegmenten is subtiel vormgegeven;
- De wijze waarop de overgangszones van de landschapsstructuur 'aan het landschap' zorgen voor een goede privé-openbaar relatie en gebruik van de buitenruimte van de woning aan het openbaar gebied wordt gestimuleerd;
- De collectieve buitenruimte in het woonhof stimuleert ontmoeting tussen bewoners van het woonhof.

Duurzaamheid

De Uitvrager is op zoek naar een plan met een hoge ambitie op het gebied van duurzaamheid, daarvoor zijn de volgende wensen voor duurzaamheid geformuleerd:

Circulariteit

- Alle woningen hebben een milieuprestatie Gebouw (MPG) van <0,45;
- Alle woningen hebben een materiaalgebonden CO₂-uitstoot van <200 kg CO₂-eq/m² BVO;
- Minimaal 25% van de materialen (herkomst materialen, zijnde niet-primaire grondstoffen) op basis van massa van de gehele ontwikkeling hebben een secundaire, hernieuwbare en/ of biobased herkomst;
- De woningen hebben een losmaakbaarheidsindex van minimaal 55%;
- De woningen hebben een massapercentage van minimaal 30% biobased;
- Alle woningen hebben een gezonde woning keurmerk;
- Alle woningen worden geleverd met een materialenpaspoort.

Energie om te delen

- Energie om te delen, waaronder het concept Smart-grid ready toestellen en laad-mogelijkheden elektrische auto. Te denken valt hierbij aan warmtepomp-, PV en e-laadsystemen die softwarematig worden aangestuurd bij hoge energie-opwek;
- Beperken van de geluidsoverlast voor bewoners bij de keuze van de energieoplossing;
- Een zo goed mogelijk binnenklimaat van de woningen met een zo laag mogelijke energievraag. Bijvoorbeeld door toepassing van gebalanceerde ventilatie met actieve koelmogelijkheid, buitenzonwering, overstekken, etc.;
- Een mogelijkheid om actieve koeling van de woningen toe te passen heeft de voorkeur om te voorkomen dat achteraf airco-units geplaatst gaan worden. Een en ander ook passend in de BENG en TO-juli-norm.

Duurzaamheid leeft!

- Het voorkomen van hittestress door warmtewerend ontwerpen van de woningen; minimaal conform de TO-juli norm BENG/NTA8800. Daarnaast gebruik van lichte materialen in/aan de gebouwschil;
- Bevorderen deelmobiliteit door de Gegadigde, bijvoorbeeld door het aanbieden van een mobiliteitsbundel of deelauto's.

Natuurrijk wonen

- Verticaal groen waarbij het ontwerp van de woningen rekening houdt met bestaande en beschermde dieren- en plantensoorten;
- De mate waarin rekenschap is gegeven van klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen passend bij de hedendaagse- en toekomstige opgave van 't Suyt 2.

3.2.3 Puntenwaardering

Om redenen van het belang van de integraliteit worden voor het Beoordelingscriterium kwaliteit punten toegekend aan het totaal en niet op de afzonderlijke onderdelen. Vooraf is immers geen vaste onderlinge verhouding van de beoordelingsaspecten voor dit Beoordelingscriterium aan te geven. Bovendien geeft dit de Gegadigden meer ruimte om een eigen concept te ontwikkelen, anders dan te voldoen aan een 'afvinklijstje'.

In zijn algemeenheid geldt dat een Aanbieding op het Beoordelingscriterium kwaliteit beter beoordeeld wordt naarmate deze, naar het oordeel van het beoordelingsteam:

- aan **meer** van de benoemde wensen invulling geeft;
- een **beter**e invulling geeft aan de omschreven wensen.

Het beoordelingsteam beoordeelt de Aanbieding op het onderdeel kwaliteit integraal als volgt:

Beoordeling	Uitleg beoordeling	Aantal punten
<i>Heel goed</i>	De Aanbieding sluit heel goed aan bij het Beoordelingscriterium. De wensen van het Beoordelingscriterium worden met de uitwerking heel goed ingevuld. De beoordeling is vergelijkbaar met een rapportcijfer rond de 9 of hoger.	60
<i>Goed</i>	De Aanbieding sluit goed aan bij het Beoordelingscriterium. De wensen van het Beoordelingscriterium worden met de uitwerking goed ingevuld. De beoordeling is vergelijkbaar met een rapportcijfer rond de 8.	45
<i>Ruim voldoende</i>	De Aanbieding sluit ruim voldoende aan bij het Beoordelingscriterium. De wensen van het	30

	Beoordelingscriterium worden met de uitwerking ruim voldoende ingevuld. De beoordeling is vergelijkbaar met een rapportcijfer rond de 7.	
<i>Voldoende</i>	De Aanbieding sluit voldoende aan bij het Beoordelingscriterium. De wensen van het Beoordelingscriterium worden met de uitwerking voldoende ingevuld. De beoordeling is vergelijkbaar met een rapportcijfer rond de 6.	15
<i>Onvoldoende</i>	De Aanbieding sluit onvoldoende aan bij het Beoordelingscriterium. De wensen van het Beoordelingscriterium worden met de uitwerking onvoldoende ingevuld. De beoordeling is vergelijkbaar met een rapportcijfer rond de 5.	Knock-out
<i>Zwaar onvoldoende</i>	Gegadigde heeft de vraag niet of zwaar onvoldoende begrepen. De beoordeling is vergelijkbaar met een rapportcijfer rond de 4 of lager.	Knock-out

De minimale beoordeling die behaald moet worden voor het Beoordelingscriterium kwaliteit is een voldoende. Als een Aanbieding op het onderdeel kwaliteit met een onvoldoende of zwaar onvoldoende wordt beoordeeld, dan leidt dit tot uitsluiting van de Verkoopprocedure.

3.3 Beoordelingscriterium prijs

Naast een goede score op het Beoordelingscriterium kwaliteit verlangt de Uitvrager van de Gegadigden een grondbodding.

3.3.1 Eisen

Minimum grondbod

Gegadigden dienen te voldoen aan het grondbod van 7.300.000,- exclusief btw voor de Locatie (prijspeil 1-1-2025). Het genoemde bedrag is het minimale grondbod om deel te kunnen nemen aan de Verkoopprocedure. Het indienen van een lager grondbod leidt tot uitsluiting van verdere deelname aan deze Verkoopprocedure.

Onvoorwaardelijk

Het grondbod van de Gegadigden moet onvoorwaardelijk zijn. Het is niet toegestaan een bod uit te brengen op basis van voorwaarden. Biedingen waaraan voorwaarden zijn verbonden door de Gegadigde, worden door de Uitvrager terzijde geschoven en niet verder beoordeeld. Dit geldt niet voor eventuele aanvullende afnamevoorwaarden, die voor de Uitvrager gunstiger zijn en volgen uit het plan van aanpak voor het Beoordelingscriterium proces.

3.3.2 Wensen

De Uitvrager streeft naast een hoge kwaliteit, ook naar opbrengstmaximalisatie. Derhalve wordt een hoger grondbod beter beoordeeld.

3.3.3 Puntenwaardering

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

De puntenwaardering is als volgt:

$$\text{Punten} = \frac{\text{Grondbod te beoordelen Gegadigde}}{\text{Hoogste grondbod}} \times 20 \text{ punten}$$

3.4 Beoordelingscriterium proces

Naast kwaliteit en prijs zijn ook de meer procesmatige en risicoaspecten van de ontwikkeling van de Locatie voor de Uitvrager belangrijk. De Locatie is gelegen in 't Suyt, waar op dit moment veel nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden.

3.4.1 Eisen

Voor het onderdeel proces geldt dat Gegadigden om een plan van aanpak gevraagd wordt, waarin zij aan dienen te geven hoe zij omgaan met de, hierna omschreven, meer procesmatige- en risicoaspecten van de opgave. Het plan van aanpak voor het Beoordelingscriterium proces dient te voldoen aan het bouwprotocol (Bijlage 8). Verder worden er geen inhoudelijke eisen gesteld aan het plan van aanpak.

3.4.2 Wensen

Een Aanbieding wordt op het Beoordelingscriterium proces beter beoordeeld naarmate deze, naar het oordeel van het beoordelingsteam:

1. een realistische planning c.q. ontwikkeltempo bevat. Een realistische planning omvat voor de ontwikkeling van de Locatie o.a.:
 - het opstellen van het voorlopig- en definitief ontwerp;
 - de aanvraag omgevingsvergunning;
 - tempo in de realisatie, korte bouwtijd en continue bouwstroom;
 - het moment van afname (en betaling) van de grond en de ingebruikname van de Locatie.
2. het vertrouwen wekt dat de Gegadigde:
 - de drie grootste risico's bij de ontwikkeling van de Locatie signaleert, overziet en actieve verantwoordelijkheid neemt in de beheersing hiervan;
 - de habitat van de rugstreeppad beschermt en borgt en hierbij extra maatregelen treft, die niet zijn benoemd in artikel 13 van de Overeenkomst;
3. het vertrouwen wekt dat de communicatie en samenwerking met de Uitvrager helder zijn. Waaronder de overlegstructuur en –frequentie en de besluitvorming over de uitwerking. Daarnaast wordt de Aanbieding beter beoordeeld als er op een open en transparante manier wordt gecommuniceerd en samengewerkt en ieders rol en verantwoordelijkheden duidelijk zijn;
4. het vertrouwen wekt dat de Gegadigde:
 - hinder en overlast zoveel als mogelijk probeert te beperken en stakeholders in de buurt (o.a. omwonenden, Woonpartners, voetbal- en tennisclub Be Fair, Gouwebad De Sniep en de Hospice) meeneemt gedurende de gehele ontwikkeling;
 - verantwoordelijkheid neemt voor de communicatie met voornoemde stakeholders in de buurt (o.a. over afwijkende werktijden of onvoorziene omstandigheden).
5. het vertrouwen wekt dat het aangeboden woonproduct inspeelt op de vraag van de verschillende doelgroepen in de markt;

6. specifiek voor het woonhof: het vertrouwen wekt dat de Gegadigde zoveel als mogelijk 55-plussers werft en aantrekt om een Levensloopbestendige woning te kopen in het woonhof en dat deze doelgroep gezamenlijk het woonhof beheert en voor elkaar zorgt.

3.4.3 Puntenwaardering

In zijn algemeenheid geldt dat een Aanbieding op het Beoordelingscriterium proces beter beoordeeld wordt naarmate deze, naar het oordeel van het beoordelingsteam:

- aan **meer** van de benoemde wensen invulling geeft;
- een **betere** invulling geeft aan de omschreven wensen.

Het beoordelingsteam beoordeelt de Aanbieding op het onderdeel proces integraal als volgt:

Beoordeling	Uitleg beoordeling	Aantal punten
<i>Heel goed</i>	De Aanbieding sluit heel goed aan bij het Beoordelingscriterium. De wensen van het Beoordelingscriterium worden met de uitwerking heel goed ingevuld. De beoordeling is vergelijkbaar met een rapportcijfer rond de 9 of hoger.	20
<i>Goed</i>	De Aanbieding sluit goed aan bij het Beoordelingscriterium. De wensen van het Beoordelingscriterium worden met de uitwerking goed ingevuld. De beoordeling is vergelijkbaar met een rapportcijfer rond de 8.	15
<i>Ruim voldoende</i>	De Aanbieding sluit ruim voldoende aan bij het Beoordelingscriterium. De wensen van het Beoordelingscriterium worden met de uitwerking ruim voldoende ingevuld. De beoordeling is vergelijkbaar met een rapportcijfer rond de 7.	10
<i>Voldoende</i>	De Aanbieding sluit voldoende aan bij het Beoordelingscriterium. De wensen van het Beoordelingscriterium worden met de uitwerking voldoende ingevuld. De beoordeling is vergelijkbaar met een rapportcijfer rond de 6.	5
<i>Onvoldoende</i>	De Aanbieding sluit onvoldoende aan bij het Beoordelingscriterium. De wensen van het Beoordelingscriterium worden met de uitwerking onvoldoende ingevuld. De beoordeling is vergelijkbaar met een rapportcijfer rond de 5.	0
<i>Zwaar onvoldoende</i>	Gegadigde heeft de vraag niet of zwaar onvoldoende begrepen. De beoordeling is vergelijkbaar met een rapportcijfer rond de 4 of lager.	0

4 Aanbiedingsvereisten

In dit hoofdstuk worden de aanbiedingsvereisten omschreven. Wanneer niet voldaan wordt aan één van onderstaande aanbiedingsvereisten, dan wordt de Gegadigde direct uitgesloten van verdere deelname aan de Verkoopprocedure.

4.1 Indienen Aanbieding

De indiening van de Aanbieding kan niet op een andere manier plaatsvinden dan hierna vermeld:

- a. de volledige Aanbieding dient via TenderNed te worden ingediend;
- b. de Aanbieding dient vóór de in de planning genoemde datum en tijd (zie paragraaf 6.1) te worden ingediend;
- c. Aanbiedingen die niet uiterlijk op de sluitingsdatum en -tijdstip zijn ontvangen, zijn ongeldig en worden door Uitvrager niet in behandeling genomen. De Gegadigde draagt het risico voor een correcte en tijdige indiening van zijn Aanbieding. Te laat is te laat!;
- d. de tekst van de Aanbieding dient lettertype Arial 10 of een lettertype van vergelijkbare grootte te bevatten;
- e. indien de Gegadigde hinder ondervindt wegens een storing van TenderNed stelt deze de Uitvrager hiervan voor sluiting van de digitale kluis op de hoogte via genoemde contactpunten op TenderNed. Indien TenderNed volledig onbereikbaar is kunt u dit melden op inkoop@waddinxveen.nl;
- f. door middel van het indienen van een Aanbieding verklaart een Gegadigde dat hij akkoord gaat met de eisen en voorwaarden uit de Verkoopdocumenten;
- g. de Aanbieding dient onherroepelijk te zijn; een Gegadigde kan zijn Aanbieding na inlevering niet wijzigen en/of aanvullen.

4.2 Checklist Aanbieding

Een Aanbieding dient te bestaan uit de volgende delen:

- deel 1 Aanbieding;
- deel 2 Beoordelingscriterium kwaliteit;
- deel 3 Beoordelingscriterium proces.

De Aanbieding dient in drie gescheiden mappen te worden aangeboden met de naam:

1. Deel 1 Aanbieding 't Suyt 2 – [Naam Gegadigde (evt. afgekort)];
2. Deel 2 Kwaliteit 't Suyt 2 – [Naam Gegadigde (evt. afgekort)];
3. Deel 3 Proces 't Suyt 2 – [Naam Gegadigde (evt. afgekort)].

In de map “Aanbieding” dient het volgende document te zitten:

1. een ingevuld Aanbiedingsformulier (Bijlage 2).

In de map “Kwaliteit” dienen de volgende documenten te zitten:

1. een architectonisch ontwerp op het uitwerkingsniveau schetsontwerp van maximaal 8 A4 tekst en 8 A3 met tekeningen, illustraties en afbeeldingen, bestaande uit:
 - i. een schetsontwerp:
 1. situatietekening met inpassing in de omgeving en inpassing op de kavel inclusief globale terreinindeling;

2. schetsen van alle woningtypes schaal 1:200;
3. doorsnede(n) en profielen / dwarsdoorsneden met omliggende bebouwing schaal 1:200;
4. representatieve gevelaanzichten schaal 1:200;
5. 3D visualisaties ingepast in de omgeving/ stedenbouwkundige context;
- ii. een toelichting op de architectonische verschijningsvorm en het architectuurbeeld (gevelbeeld / ruimtelijke impressie);
- iii. een toelichting op het materialenpalet met foto's (keuze, kleur en kwaliteit) voor gevels, daken en buitenruimtes;
- iv. een toelichting op de overgangen publiek/privé en de plintrelatie met omgeving;
2. het programma, de VON-prijzen van de woningen en de bijbehorende oppervlaktes;
3. een plan van aanpak (maximaal 10 A4 tekst en ondersteunend hieraan tekeningen/visualisaties, illustraties, afbeeldingen en onderbouwing van cijfers) van de manier waarop het schetsontwerp invulling geeft aan de onderstaande (duurzaamheids)aspecten:
 - i. circulariteit;
 - ii. energie om te delen;
 - iii. duurzaamheid leeft!;
 - iv. natuurlijk wonen;
 - v. klimaatadaptatie.

In de map "Proces" dient het volgende documenten te zitten:

1. een plan van aanpak van maximaal 6 A4 tekst en maximaal 3 A3 tekeningen, illustraties en afbeeldingen met de volgende onderdelen:
 - a. een planning. De planning wordt als bijlage bij de Overeenkomst gevoegd;
 - b. een risicoparagraaf waarin de Gegadigde aangeeft wat de drie grootste risico's zijn bij de ontwikkeling en realisatie van de Locatie en hoe hij deze risico's beheerst en mitigeert. In de risicoparagraaf moet in ieder geval aandacht zijn voor de rugstreeppad. De Gegadigde dient aan te geven hoe hij tijdens de bouw middels de maatregelen, zoals beschreven in artikel 11 van de Overeenkomst, de habitat van de rugstreeppad beschermt c.q. borgt.;
 - c. een voorstel voor de communicatie en samenwerking met de Uitvrager, waaronder de overlegstructuur en -frequentie;
 - d. een voorstel en planning voor het omgevingsmanagement (communicatie met stakeholders in de buurt);
 - e. een uitwerking van de verkoopinspanningen en marktvraag. Hierin wordt beschreven hoe marktpartijen de markt te benaderen, hoe de marktvraag zich verhoudt tot het door de marktpartij te ontwikkelen vastgoed en op welke wijze de toekomstige vastgoedeigenaren, dan wel gebruikers worden betrokken bij de ontwikkeling;
 - f. een plan van aanpak waarin de Gegadigde aangeeft hoe 55-plussers voor het woonhof worden aangetrokken en hoe hij het beheer organiseert.

4.3 Gestanddoening

De Gegadigde dient zijn Aanbieding gestand te doen voor een periode van drie (3) maanden gerekend vanaf de sluitingsdatum voor het indienen van de Aanbieding.

In verband met de mogelijkheid dat tegen de toewijzingsbeslissing een kort geding kan worden aangespannen, dient de Winnaar zijn Aanbieding in ieder geval gestand te doen tot vier (4) weken na de uitspraak van de voorzieningenrechter in een kort geding.

Het verlengen van de gestanddoeningstermijn als gevolg van een kort geding geeft de Winnaar geen aanspraak op wijziging van zijn Aanbieding dan wel schadevergoeding of anderszins compensatie, hoe ook genaamd of onder welke titel dan ook.

Een eventueel hoger beroep en/of cassatieberoep tegen een vonnis leidt niet automatisch tot een verlenging van de gestanddoeningstermijn, maar laat onverlet het recht van de Uitvrager om de Gegadigden hierom te vragen.

4.4 Rechtsgeldige ondertekening

De Gegadigde dient zijn Aanbieding met bijbehorende Bijlagen en alle (eigen) verklaringen rechtsgeldig te ondertekenen. Rechtsgeldigheid dient te blijken uit een uittreksel uit het handels- of beroepsregister van het land van vestiging van de Gegadigde.

Indien de naam van de ondertekenaar van de Aanbieding niet in het uittreksel zelf wordt genoemd, dient een bewijs te worden meegestuurd waaruit blijkt dat de ondertekenaar bevoegd is om te tekenen, bijvoorbeeld aan de hand van een mandaat- of procuratieregeling. Het betreffende bewijs dient rechtsgeldig te zijn ondertekend welke rechtsgeldigheid dient te blijken uit eerdergenoemd uittreksel. Het uittreksel mag niet ouder zijn dan zes (6) maanden, te rekenen vanaf de datum waarop de Aanbieding moet zijn ingediend.

5 Procedure en beoordelingsproces

5.1 Dialoogronde

Het is niet de bedoeling dat deze Verkoopprocedure enkel een ‘papieren’ procedure wordt. In de Verkoopfase komt de Uitvrager dan ook graag in contact met de Gegadigden. Om vanuit haar kant een beter gevoel te krijgen bij de Gegadigden, maar ook om de Gegadigden in staat te stellen een beter beeld te krijgen van de (uitdagingen van de) opgave en de doelstellingen van de Uitvrager en om zoveel mogelijk onduidelijkheden weg te nemen. De Uitvrager stelt Gegadigden in de gelegenheid om hun oplossingsrichting te presenteren en met de Uitvrager te bespreken. Gegadigden worden verzocht de dialoogronde voor te bereiden aan de hand van onderstaande onderwerpen en dialoogproducten. Dialoogproducten dienen vooraf via TenderNed ingediend te worden.

Er wordt gewerkt met één dialoogronde. Met deze dialoogronde stelt de Uitvrager, de Gegadigden in staat om mondeling vragen te stellen over de Locatie, de opgave en/of de Verkoopdocumentatie. In feite is deze dialoogronde een mondelinge Inlichtingenronde. De volgende onderwerpen c.q. dialoogproducten komen ter discussie tijdens de dialoogronde:

1. Overeenkomst
 - a. In de dialoog biedt de Uitvrager de Gegadigde de gelegenheid om vragen te stellen over de Overeenkomst.
 - b. Dialoogproduct:
 - i. Vragen over en eventuele suggesties op de inhoud van de Overeenkomst.
2. Kwaliteit
 - a. In de dialoog krijgt de Uitvrager graag inzicht hoe de Gegadigde invulling geeft aan de eisen en wensen en in dat kader ook de (on)mogelijkheden waar de Gegadigde tegenaan loopt op basis van de in dit Verkoopdocument gestelde kaders en randvoorwaarden voor de Verkoop.
 - b. Dialoogproduct:
 - i. Eerste grove schets c.q. eerste schetsontwerp.

Om het gelijke speelveld te bewaken wordt de dialoogronde begeleid en voorgezeten door de onafhankelijk voorzitters van Gloudemans. Van de dialoogronde wordt een kort document opgemaakt, waarin de door de Gegadigde gestelde vragen worden opgesomd, die beantwoord zijn.

Na afloop van een dialoogronde wordt er een algemene nota van Inlichtingen opgemaakt, zodat alle Gegadigden over dezelfde en voor hen relevante informatie (blijven) beschikken. In de dialoogronde besproken vertrouwelijke informatie omtrent de plannen van de Gegadigden wordt niet gedeeld.

5.2 Inlichtingen

Inhoudelijke vragen naar aanleiding van dit Verkoopdocument kunnen los van de dialoogronde via TenderNed worden ingediend conform de planning (paragraaf 6.1). Te laat ingediende vragen worden in principe niet beantwoord. Dit is enkel anders indien de Uitvrager van mening is dat de vraag dermate essentieel is, dat beantwoording hiervan noodzakelijk is voor alle Gegadigden.

De vragen zullen uiterlijk conform de planning (paragraaf 6.1) door de Uitvrager in geanonimiseerde vorm aan alle Gegadigden worden beantwoord via TenderNed. De Inlichtingen vormen een integraal

en bindend onderdeel van dit Verkoopdocument. Eventuele wijzigingen en aanvullingen op dit Verkoopdocument, die voortkomen uit de Inlichtingen, worden door de Gegadigden onvoorwaardelijk geaccepteerd, evenals het gegeven dat deze wijzigingen en aanvullingen prevaleren boven de bepalingen in dit Verkoopdocument.

Het is toegestaan om individuele vragen in te dienen, die enkel aan de Gegadigde die deze vragen stelt worden beantwoord. De Gegadigde dient hiervoor de tekst 'vertrouwelijk' aan de vraag toe te voegen bij indienen van de vragen. Indien de Uitvrager van mening is dat dit vragen betreft waarvan de beantwoording voor alle Gegadigden van belang is, worden deze alsnog voor alle Gegadigden beantwoord, tenzij de betreffende Gegadigde besluit zijn vraag in te trekken.

5.3 Beoordelingsteam

De beoordeling van de Aanbiedingen wordt uitgevoerd door drie beoordelingsteams, waarvan de samenstelling hieronder is beschreven. De beoordelingsteams stellen op basis van hun beoordeling één advies op, dat wordt voorgelegd aan het college van B&W van de Uitvrager. Op grond van dit advies wordt bepaald welke Gegadigde als Winnaar wordt uitgeroepen en de Verkoop krijgt toegewezen. Uitvrager behoudt zich het recht voor om de samenstelling van de beoordelingsteams naar eigen inzicht te wijzigen.

Het beoordelingsteam voor het Beoordelingscriterium kwaliteit bestaat uit:

- een projectleider;
- een stedenbouwer;
- een gedelegeerde van de Commissie Omgevingskwaliteit Waddinxveen;
- een planeconoom;
- een adviseur duurzaamheid;
- een adviseur circulariteit;
- een adviseur wonen.

Het beoordelingsteam voor het Beoordelingscriterium proces bestaat uit:

- een projectleider;
- een communicatieadviseur;
- een assistent projectleider.

Het beoordelingsteam voor het Beoordelingscriterium prijs bestaat uit:

- een planeconoom.

De beoordelingsteams worden voorgezeten door twee onafhankelijke voorzitters van Gloudemans B.V., die zelf niet mee beoordelen.

5.4 Beoordelingsprocedure

De volgende stappen worden doorlopen om te komen tot een Toewijzing aan de Winnaar:

1. Opening Aanbieding

Gegadigden ontvangen na het indienen van een Aanbieding een ontvangstbevestiging. De kluis met Aanbiedingen in TenderNed wordt pas geopend na de deadline voor het aanbieden verstreken is. Dit gebeurt door een onafhankelijk(e) persoon/personen die geen beoordelende rol

heeft/hebben in het beoordelingsteam. De Gegadigden ontvangen via TenderNed een bericht als de kluis geopend is.

2. Controle op vormvereisten, compleetheid en procedurele voorwaarden

Alleen tijdig ingediende en volledige Aanbiedingen worden inhoudelijk beoordeeld. Aanbiedingen worden eerst getoetst op vormvereisten (zie hoofdstuk 4), compleetheid (zie paragraaf 4.2) en procedurele voorwaarden (zie hoofdstuk 7). De controle wordt uitgevoerd door een onafhankelijk(e) persoon/personen die geen beoordelende rol heeft/hebben in de beoordelingsteams.

3. Toetsing eisen Beoordelingscriteria

De Aanbiedingen die voldoen aan de voorwaarden uit Stap 2, worden getoetst aan de gestelde eisen uit de paragrafen 3.2.1 en 3.4.1 op de onderdelen kwaliteit en proces. De eisen voor het Beoordelingscriterium prijs worden vooraf door een onafhankelijk(e) persoon/personen, die geen zitting heeft in het beoordelingsteam, getoetst. Voor de leden van de beoordelingsteams kwaliteit en proces blijft het onderdeel prijs ongezien, tot de delen kwaliteit en proces inhoudelijk zijn beoordeeld.

Aanbiedingen die niet voldoen aan de eisen of waaraan voorwaarden respectievelijk voorbehouden zijn verbonden door de Gegadigde, worden door de Uitvrager direct terzijde geschoven en niet verder beoordeeld. Indien een Aanbieding vooruitlopend op de presentatie terzijde wordt geschoven, dan wordt de Gegadigde niet in de gelegenheid gesteld de Aanbieding middels een presentatie nader toe te lichten.

4. Inhoudelijke beoordeling wensen Beoordelingscriteria

Aanbiedingen die overblijven na de toetsing in Stap 3, worden beoordeeld door de beoordelingsteams. De beoordeling gebeurt op basis van consensus conform de bij de Beoordelingscriteria kwaliteit en proces geformuleerde wensen in de paragrafen 3.2.2 en 3.4.2. Het Beoordelingscriterium prijs wordt apart gehouden en door een apart beoordelingsteam beoordeeld conform de geformuleerde wensen in paragraaf 3.3.2.

5. Presentatie

Gegadigden, waarvan de Aanbieding ontvankelijk is, worden uitgenodigd om een presentatie te geven aan het beoordelingsteam. In deze presentatie hebben de Gegadigden de gelegenheid het Beoordelingscriterium kwaliteit toe te lichten. De onderdelen prijs en proces worden niet besproken. Er worden geen punten toegekend aan de presentatie zelf. De bijeenkomst neemt circa 60 minuten in beslag en bestaat uit een presentatie van de Gegadigde van 30 minuten aangevuld met 30 minuten waarin het beoordelingsteam vragen kan stellen over de Aanbieding en/of de presentatie.

6. Bepalen totaalscore

Na het vaststellen van de beoordeling voor alle Beoordelingscriteria en na de presentaties wordt de totaalscore opgemaakt. De Aanbiedingen worden gerangschikt op basis van de totaalscore.

7. Gelijke score

Indien na afronding van Stap 6 de totaalscore van meerdere Gegadigden gelijk is én dit van invloed is op het bepalen van de Winnaar, dan wordt de Gegadigde met de hoogste score voor het Beoordelingscriterium kwaliteit als Winnaar aangemerkt. Indien dan nog steeds de totaalscore van meerdere Gegadigden gelijk is én dit van invloed is op het bepalen van de Winnaar, dan wordt de Gegadigde met de hoogste score voor het Beoordelingscriterium prijs als Winnaar aangemerkt.

5.5 Toewijzing en kort geding

Uiterlijk op de datum als genoemd in de planning van paragraaf 6.1 is de Uitvrager voornemens de toewijzingsbeslissing via TenderNed bekend te maken aan de Gegadigden. Hierbij wordt de naam van de Winnaar vermeld met de door hem behaalde scores. Van de overige Gegadigden worden de door hen behaalde scores geanonimiseerd in het overzicht.

De toewijzingsbeslissing heeft het karakter van een voorgenomen besluit. Na bekendmaking van de uitslag van de selectie, hebben de afgewezen Gegadigde(n), die het hier niet mee eens zijn twintig (20) kalenderdagen na verzending van de toewijzingsbeslissing de tijd om een kort geding aanhangig te maken bij de rechtbank te 's-Gravenhage.

Indien de afgewezen Gegadigde(n) hiertoe overgaan, dienen zij de Uitvrager hiervan tijdig op de hoogte te stellen door middel van het toesturen van een kopie van de dagvaarding aan de Uitvrager en dit te melden via de berichtenfunctie van TenderNed.

De Uitvrager hanteert een periode van twintig (20) kalenderdagen als vervalt termijn. Indien niet tijdig voor ommekomst van de vervalt termijn een kort geding aanhangig wordt gemaakt, is de desbetreffende Gegadigde niet ontvankelijk in zijn vorderingen. Daarmee wordt het toewijzingsbesluit definitief.

De Uitvrager streeft ernaar om zo snel mogelijk nadat de Toewijzing definitief is de Overeenkomst te sluiten met de Winnaar.

6 Verloop Verkoopprocedure

6.1 Communicatie en planning

De communicatie in deze Verkoopprocedure verloopt uitsluitend digitaal via TenderNed. Aan informatie die via andere kanalen wordt verstrekt, kunnen geen rechten worden ontleend.

Onderstaande planning is met zorg samengesteld. De Uitvrager behoudt te allen tijde het recht tot eenzijdige wijziging van de planning evenals andere termijnen gedurende de Verkoopprocedure, zonder tot enige schadeplichtigheid gehouden te zijn.

	Verkoopfase INDICATIEF Datum	Omschrijving
1	24 juli 2025	Verzenden definitief Verkoopdocument
2	9 september 2025	Uiterste datum voor het stellen van vragen
3	18 september 2025	Uiterste datum waarop vragen Inlichtingen zijn beantwoord
4	30 september 2025	Indienen dialogoproducten
5	7 oktober 2025	Dialogogronde
6	21 oktober 2025	Publiceren verslag dialogogronde
7	4 november 2025	Uiterste datum indienen Aanbieding
8	4 november 2025	Opening van de Aanbiedingen
9	November 2025	Beoordeling Aanbiedingen
10	November 2025	Presentaties Aanbiedingen
11	December 2025	Bekendmaken toewijzingsbeslissing
12	December – januari 2026	Bezwaartermijn (20 kalenderdagen)
13	Januari 2026	Sluiten koop- en ontwikkelovereenkomst

De datum genoemd bij activiteit 7 is fataal. Gegadigden die hun Aanbieding te laat indienen worden uitgesloten van de Verkoopprocedure.

7 Procedurele voorwaarden

7.1 Algemeen

Dit Verkoopdocument alsmede de andere informatie die door de Uitvrager in het kader van deze Verkoop worden verstrekt, worden slechts verstrekt onder de in dit document geldende voorwaarden.

Voor de Verkoop zullen uitsluitend de voorwaarden gelden, zoals opgenomen in de Overeenkomst of enig ander document behorende bij de Verkoopdocumenten. Eigen (algemene) voorwaarden van de Gegadigde worden hierbij uitdrukkelijk van de hand gewezen. Met het indienen van de Aanbieding verklaart de Gegadigde zich akkoord met de inhoud van het Verkoopdocument.

Indien aan een Aanbieding voorwaarden zijn verbonden, wordt de Aanbieding als ongeldig beschouwd en komt deze niet voor beoordeling en Toewijzing in aanmerking.

7.2 Controle

De Uitvrager kan de door de Gegadigden in het kader van deze Verkoopprocedure verstrekte informatie op juistheid en volledigheid (laten) controleren. Hij behoudt zich het recht voor om bewijsstukken en verklaringen en andere documenten op te vragen. Uitvrager is hiertoe niet verplicht. Het bewust verstrekken van onjuiste informatie en/of het bewust onjuist invullen van het Aanbiedingsformulier wordt door de Uitvrager aangemerkt als het afleggen van een valse verklaring en leidt tot uitsluiting van verdere deelname aan de Verkoopprocedure.

7.3 Vervallen Aanbieding na Toewijzing

Indien een Aanbieding na bekendmaking van de toewijzingsbeslissing om wat voor reden dan ook vervalt, dan wordt het beoordelingscriterium Prijs opnieuw beoordeeld om de rangorde van de Aanbiedingen opnieuw te bepalen. Voor de beoordelingscriteria Kwaliteit en Proces geldt dat deze conform de beoordeling zoals door de beoordelingsteams is vastgesteld wordt gehandhaafd. Met de volgende partij in de rangorde kan vervolgens de Overeenkomst gesloten worden.

7.4 Vergoeding

In de Verkoopfase wordt een deelnamevergoeding van € 20.000,- (exclusief btw) betaald aan Gegadigden, die een geldige Aanbieding hebben ingediend, maar die niet de Winnaar van de procedure zijn.

Onder een geldige Aanbieding wordt verstaan:

- een Aanbieding die compleet is en voldoet aan de in paragraaf 4.2 van het Verkoopdocument gestelde Aanbiedingsvereisten;
- een Aanbieding die voldoet aan de eisen per Beoordelingscriterium zoals genoemd in hoofdstuk 3 van het Verkoopdocument.

7.5 Overige wettelijke kaders

Gegadigden worden erop gewezen dat de bepalingen betreffende belastingen, milieubescherming, arbeidsbescherming en arbeidsvoorwaarden die gelden in Nederland, op te vragen zijn bij, respectievelijk het ministerie van Financiën, het ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid en het ministerie van Infrastructuur en Milieu.

De Gegadigde dient bij het opstellen van de Aanbieding rekening te houden met de verplichtingen op het gebied van het milieu-, sociaal en arbeidsrecht uit hoofde van:

- het recht van de Europese Unie;
- het nationale recht;
- collectieve arbeidsovereenkomsten; en
- uit hoofde van de in bijlage X van richtlijn 2014/24/EU vermelde bepalingen van internationaal milieu-, sociaal en arbeidsrecht.

7.6 Voertaal

De voertaal tijdens deze Verkoopprocedure is Nederlands. De Aanbieding dient in de Nederlandse taal te zijn opgesteld. Eventuele Bijlagen, zoals technische of standaard documentatie, die in een andere taal gesteld zijn, dienen voorzien te zijn van een Nederlandse vertaling.

7.7 Correspondentie

De correspondentie over deze Verkoopprocedure vindt uitsluitend via TenderNed plaats en alleen volgens de beschreven procedures. Mededelingen, toezeggingen of afspraken, zowel mondeling als schriftelijk, die niet in een Inlichtingen zijn vastgelegd en niet via TenderNed zijn gecommuniceerd, zijn niet bindend voor de Uitvrager.

Voor vragen omtrent het gebruik van TenderNed wordt verwezen naar www.tenderned.nl of naar de helpdesk van TenderNed: 0800-8363376.

Gegadigden mogen in deze Verkoopprocedure vanaf de datum van publicatie van het Verkoopdocument tot de datum van het toewijzen, geen contact opnemen dan wel onderhouden met Uitvrager en/of door Uitvrager ter zake ingeschakelde adviseurs. Overtreding hiervan kan leiden tot onmiddellijke uitsluiting van verdere deelname aan de Verkoopprocedure.

7.8 Voorbehoud

Uitvrager behoudt zich te allen tijde het recht voor om, om haar moverende redenen, niet tot Toewijzing over te gaan en de Verkoopprocedure (tussentijds) eenzijdig te beëindigen. De op dat moment nog in de Verkoopprocedure betrokken Gegadigden zullen schriftelijk bericht van de Uitvrager ontvangen over het niet doorgaan van de Verkoopprocedure of het niet toewijzen van de Verkoop.

De Winnaar aan wie een voorlopige Toewijzing heeft plaatsgevonden kan daar, gezien de mogelijkheid van beroep daartegen van afgewezen Gegadigden, geen rechten aan ontleen aangaande de Verkoop.

Uitvrager heeft in voorkomend geval het recht om een voorlopige toewijzingsbeslissing in te trekken, een herbeoordeling uit te voeren en desgewenst een nieuwe toewijzingsbeslissing te nemen.

7.9 Omissies en/of onjuistheden

Dit Verkoopdocument is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Indien deze naar uw mening desondanks omissies, onduidelikheden, tegenstrijdigheden of onjuistheden bevat, dient u dit zo spoedig als mogelijk schriftelijk aan de Uitvrager kenbaar te maken, althans uiterlijk voor het verstrijken van de op TenderNed genoemde termijn voor het indienen van vragen over het Verkoopdocument.

7.10 Geheimhouding

De Gegadigde verklaart door zijn Aanbieding vertrouwelijk om te gaan met alle informatie die hem in het kader van deze Verkoopprocedure wordt verstrekt, of door hem wordt verkregen, en geen informatie aan derden beschikbaar te stellen.

Het staat de Gegadigde vrij om hiervoor genoemde informatie te delen met de door hem in te schakelen partners, onderaannemers en hulppersonen (Derden). In een dergelijk geval blijft Gegadigde verantwoordelijk voor het nakomen van de geheimhoudingsplicht door genoemde partijen.

7.11 Intellectueel eigendom

Behoudens uitzonderingen door de Auteurswet gesteld, mag zonder schriftelijke toestemming vooraf van de Uitvrager niets uit de Verkoopdocumenten worden verveelvoudigd (anders dan voor het doel van deze Verkoop) door middel van druk, fotokopie, microfilm of anderszins. De Gegadigde verklaart zich hiermee akkoord door het indienen van zijn Aanbieding.

7.12 Bibob-toets

De Uitvrager heeft het recht om na de onherroepelijke Toewijzing een integriteitsonderzoek op grond van de Wet Bevordering Integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur uit te laten voeren naar de Winnaar van de Verkoopprocedure.

7.13 Deelnamevoorwaarden Verkoopfase

De Uitvrager behoudt zich het recht voor om manipulatieve Aanbiedingen ongeldig te verklaren en uit te sluiten. Van een manipulatieve Aanbieding is sprake als deze de beoordelingssystematiek zodanig verstoort, dat het geldig verklaren van manipulatieve Aanbiedingen ertoe leidt dat de beoogde doelstelling van de Verkoopprocedure niet meer kan worden bereikt.

De Uitvrager heeft het recht om Gegadigden om verduidelijking en/of aanvulling van (kleine/ondergeschikte) ontbrekende/onvolledige/onduidelijke gegevens te vragen en om de door de Gegadigden verstrekte informatie bij derden te controleren.

Het is de Uitvrager toegestaan, maar niet verplicht, om kleine gebreken/onjuistheden of onvolledigheden in de Aanbieding binnen een termijn van 1 week door de Gegadigde te laten herstellen.

CONCEPT

Bijlage 1 Concept koop- en ontwikkelovereenkomst

Separaat bijgevoegd.

CONCEPT

Bijlage 2 Aanbiedingsformulier

Naam Gegadigde(n):	
Adres:	
Postcode en woonplaats;	
Kvk-nummer:	
Telefoonnummer:	
E-mailadres:	

Ondergetekende verklaart door ondertekening van dit Aanbiedingsformulier bereid te zijn 't Suyt 2 uit te voeren en hiertoe een koopsom te betalen van (zijnde het financieel grondbod):

_____ euro (bedrag in cijfers) kosten koper

_____ euro (bedrag in letters) kosten koper.

Ondergetekende verklaart zich te conformeren aan alle eisen en voorwaarden zoals gesteld in het Verkoopdocument 't Suyt 2 en onderstaande procedurele voorwaarden. Deze Aanbieding wordt onvoorwaardelijk gedaan.

Plaats:	
Datum:	
Handtekening:	

Bijlage 3 Kaart kabels en leidingen

Separaat bijgevoegd.

CONCEPT

Bijlage 4 Stedenbouwkundig plan 't Suyt II

Separaat bijgevoegd.

CONCEPT

Bijlage 5 Huisvestingsverordening

Separaat bijgevoegd.

CONCEPT

Bijlage 6 Inrichtingsplan 't Suyt II

Separaat bijgevoegd.

CONCEPT

Bijlage 7 Duurzaamheid Programma van Eisen

Separaat bijgevoegd.

CONCEPT

Bijlage 8 Bouwprotocol Commerciële woningbouw 't Suyt 2

Separaat bijgevoegd.

CONCEPT

Bijlage 9 Bodemonderzoek (Actualiserend milieuhygiënisch vooronderzoek d.d. 3 maart 2025)

Separaat bijgevoegd.

CONCEPT