



Informatiedocument Inschrijfprocedure ontwikkeling en exploitatie ‘t Hammetje

De ontwikkeling van een nieuw horecapaviljoen in een recreatiegebied

Het gebied boven het riviertje de Laak verandert de komende jaren in een groen recreatiegebied. Het inrichten van dit gebied gebeurt stapsgewijs. In deelgebied ‘t Hammetje’ is horeca passend. De gemeente is gestart met de inschrijfprocedure voor het ontwikkelen van het vastgoed en de horeca-exploitatie in dit deelgebied.

Dit document omvat alle informatie omtrent de inschrijfprocedure van het horecapaviljoen in ‘t Hammetje.

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave.....	2
Inleiding.....	3
1 Projectomschrijving	4
1.1 Projectplan	4
1.2 Projectdoelstellingen.....	6
1.3 Ontwikkel- en realisatieovereenkomst	7
2 Procedure en planning	7
2.1 Algemeen.....	7
2.2 Planning	8
2.3 Onvolkomenheden in de stukken	11
3 Eisen	12
3.1 Parkeren	12
3.2 Eisen vastgoedontwikkeling	12
3.3 Eisen horeca exploitatie	15
4 Selectie.....	17
5 Toewijzen en beoordelen	18
5.1 Beoordelingscriteria.....	18
5.2 Beoordeling.....	20
Bijlagen	24
Bijlage 1: Functieaanduidingen	25

Inleiding

De gemeente Amersfoort ontwikkelt ten noorden van de wijk Vathorst het recreatiegebied Over de Laak. Dit gebied net boven het riviertje de Laak verandert de komende jaren in een groen recreatiegebied. De drie gemeentelijke gebieden die ontwikkeld worden zijn Waterrijk, Speelpolder en 't Hammetje.

Dit informatiedocument is opgesteld ten behoeve van de inschrijfprocedure voor de vastgoedontwikkeling van het horecapaviljoen in deelgebied 't Hammetje en de exploitatie hiervan. De gemeente Amersfoort is op zoek naar een vastgoedontwikkelaar en exploitant die als combinatie het horecapaviljoen gaat ontwikkelen en exploiteren of een exploitant die zelf het horecapaviljoen gaat ontwikkelen en exploiteren. Tevens is naast het vastgoed, voor de partij die deze inschrijfprocedure wint ook toegestaan om mobiele/tijdelijke horeca te plaatsen aan de overkant van de plas, gezien vanaf de horecaontwikkeling. Mobiele horeca is niet vastgelegd in het bestemmingsplan, maar de exploitant kan dit organiseren door het aanvragen van een vergunning voor mobiele horeca op basis van de Verordening fysieke leefomgeving Amersfoort.

Voorafgaand aan deze inschrijfprocedure heeft de gemeente Amersfoort een marktconsultatie uitgevoerd. Deze is gepubliceerd op 27 februari 2024, met als doel: ondervinden of er interesse in de markt is om de ontwikkeling van het vastgoed en de exploitatie van het horecapaviljoen uit te voeren. Deze marktconsultatie is op 3 juni 2024 afgerond. Het verslag van de marktconsultatie is in te zien op TenderNed onder het volgende kenmerk: 454157. Het marktconsultatie document en het verslag met de uitkomsten vindt u tevens als separate bijlage van dit informatiedocument (Bijlagen 6 en 7).

Deze inschrijfprocedure wordt openbaar in de markt gezet middels publicatie op TenderNed. Tevens worden hier alle documenten met betrekking tot de inschrijfprocedure geüpload. Geïnteresseerden die hebben deelgenomen aan de marktconsultatie zijn rechtstreeks uitgenodigd. Naast TenderNed, wordt deze inschrijfprocedure via landelijke-, lokale- en social media aan de markt bekend gemaakt.

De gemeente Amersfoort heeft één helder en overzichtelijk informatiedocument opgesteld, waarin alle relevante en noodzakelijke informatie is opgenomen en de inschrijfprocedure is beschreven. Dit document dient als centrale bron van informatie voor de inschrijfprocedure.

De eisen en wensen voor de ontwikkeling van 't Hammetje, die vermeld staan in dit document zijn gebaseerd op de volgende documentatie:

1. Het kavelpaspoort*
[Link kavelpaspoort](#)
2. Het inrichtingsplan*
[Link inrichtingsplan](#)
3. Het bestemmingsplan*
[Link bestemmingsplan](#)
4. Alle documentatie die gedeeld en opgesteld is tijdens de marktconsultatie 't Hammetje*
[Link TenderNed](#)

*Disclaimer: In dit informatiedocument zijn de eisen samengevoegd. De opsomming in dit informatiedocument is niet uitsluitend. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Geen aanbestedingsprocedure

De verkoop van de kavel/locatie door de gemeente is geen aanbestedingsprocedure in de zin van Europese wet- en regelgeving en/of de Aanbestedingswet 2012. De aanbestedings wet- en regelgeving is dan ook niet van toepassing op deze inschrijfprocedure. Wel is de gemeente bij deze procedure gehouden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

1 Projectomschrijving

De gemeente wenst dat er in 't Hammetje een horecapaviljoen wordt gerealiseerd en geëxploiteerd, waarvoor een kavel beschikbaar is. De vastgoedontwikkelaar en exploitant, of alleen de exploitant dient voor zijn/haar rekening en risico zorg te dragen voor de realisatie van het horecapaviljoen en de exploitatie daarvan. De kavel wordt aan de exploitant verkocht.

1.1 Projectplan

De gemeente Amersfoort ontwikkelt ten noorden van de wijk Vathorst het recreatiegebied Over de Laak. Dit gebied net boven het riviertje de Laak verandert de komende jaren in een groen recreatiegebied. De drie gemeentelijke gebieden die ontwikkeld worden zijn Waterrijk, Speelpolder en 't Hammetje. Deze gebieden zijn benoemd in afbeelding 1. Het gedeelte Waterrijk is gereed. De door de gemeente gecontracteerde aannemer is met het voorbereidende werk ten behoeve van de ontwikkeling van 't Hammetje gestart. De inrichting van deelgebied Speelpolder is in de uitvoering en wordt halverwege 2025 opengesteld. Daarnaast worden er 3 woningbouwkwavels in deelgebied Speelpolder en 5 woningbouwkwavels in deelgebied Waterrijk verkocht.



Afbeelding 1, Ontwikkeling Over de Laak¹

Historie 't Hammetje

In het zuidelijk deel van plangebied 't Hammetje ligt een ontzandingsplas, ontstaan door zandwinning voor de aanleg van de A28. In de jaren zeventig werd dit stuk grond opgekocht door Willem Ham die hier zijn hammetjes paradijs, (officieel ham viswaterplas), heeft ontwikkeld vanaf 1988. Eind jaren tachtig is de plas deels verondiept met voornamelijk bouwpuin. Van dat puin bouwde de heer Ham onder andere een sprookjesachtig fort aan de Domstraat als vesting tegen het oprukkende Amersfoort. Als materiaal voor het fort gebruikte hij veldkeien, puin en rioolbuizen. Dit combineerde hij met andere materialen als kerkramen, landbouwwerktuigen en beeldjes. Vervolgens legde hij met puin eilanden aan waarvan hij twee noemde naar de Waddeneilanden Texel en Rottum. Het perceel beplante hij met bomen en struiken. In het gebied staan her en der follies, zoals een toren, een balkon en een balkonrand.

In 2005 is 't Hammetje en het perceel rond de Palestinaweg oost 2 door de gemeente Amersfoort aangekocht, zodat de Oever- en Verbindingsweg gerealiseerd kon worden. Het gebied is jarenlang niet toegankelijk voor publiek en groeide dicht met beplanting. De gemeente Amersfoort brengt daar nu verandering in. Het gebied wordt herontwikkeld, met als doel het gebied open te stellen voor recreanten. De herontwikkeling is in lijn met de ontwikkelingsvisie Over de Laak 2016 en het vastgestelde bestemmingsplan 't Hammetje 2023. De link naar het bestemmingsplan vindt u in de inleiding, pagina 3, van dit document.

¹ Schetsontwerpen

Genieten in het Hammetje

Iedereen kan straks wandelen rond de plas van 't Hammetje, zo'n wandeling duurt circa 45 minuten. Naast de aanleg van een wandelpad wordt het huidige bos naar het noorden toe uitgebreid en wordt er plaatsgemaakt voor nieuwe recreatiefuncties en natuurwaarden. Met de ontwikkeling van Speelpolder, 't Hammetje en Waterrijk ontstaan er meerdere recreatieve wandelroutes. Onder de Vathorsters is er veel vraag naar nieuwe recreatiefuncties. Daarom worden er naast wandel- en fietspaden, een hondenuitrenveld aangelegd, enkele speeltoestellen geplaatst, en gedeeltes voor bootcamp en outdoor fitness ingericht. Er worden circa 270.000 bezoekers per jaar verwacht in recreatiegebied 't Hammetje².

Horeca

De gemeente Amersfoort voorziet een horecavoorziening die faciliteert in de behoeften aan eten en drinken van de bezoekers van het gebied als een passende toevoeging aan het gebied. De locatie waar horeca mogelijk is, is zichtbaar op afbeelding 2³. Op deze afbeelding is ook het bouwvlak maatschappelijk weergegeven. Hier wordt een pand ontwikkeld waar de plaatselijke scouting St. Jozef wordt gehuisvest. Dit pand wordt volgens de huidige planning in 2025/2026 gebouwd. U vindt de functieaanduidingen terug in Bijlage 1.



Afbeelding 2, Positie horeca

Tevens is er aan de noordzijde (tussen de noordoever en de zandarena) ruimte voor mobiele/tijdelijke horeca: een plek waar bijvoorbeeld ijsjes verkocht kunnen worden in de zomer en koek en zopie in de wintermaanden. Mobiele horeca is niet vastgelegd in het bestemmingsplan. Mobiele horeca kan mogelijk gemaakt worden door het aanvragen van een vergunning op basis van de Verordening fysieke leefomgeving Amersfoort door de exploitant van het horecapaviljoen.

Mogelijkheden horeca exploitatie

- Winterterrassen zijn toegestaan.

Planning en opening

De koper (ontwikkelaar) heeft, na overleg met de gemeente, een planning opgesteld voor de ontwikkeling en realisatie van het Projectplan. De planning wordt onderdeel van de te sluiten ontwikkel- en realisatieovereenkomst (Bijlage 2.1). Partijen nemen de inspanningsverplichting op zich om de in de planning genoemde activiteiten binnen de daarvoor opgenomen periode uit te (doen) voeren.

² Aan deze cijfers kunnen geen rechten worden ontleend

³ De positie van het bouwvlak op deze verbeelding is indicatief.

1.2 Projectdoelstellingen

Geschikte kandidaat/kandidaten

- Gemeente Amersfoort is op zoek naar de combinatie van een vastgoedontwikkelaar en een horeca-exploitant die gezamenlijk inschrijven óf een horeca-exploitant die zelf het vastgoed gaat (laten) ontwikkelen.
- Een combinatie van twee (of meer) partijen meldt zich als één inschrijvende partij en wijst daarbij één aanspreekpunt aan. Alle partijen zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de koopovereenkomst.
- Gemeente Amersfoort is bewust niet op zoek naar een ontwikkelaar zonder exploitant.
- Gemeente Amersfoort stelt het op prijs als een partij die kennis heeft van de lokale markt, dan wel zich verdiept in de lokale markt.

Wijze van inschrijving

- Een combinatie van twee (of meer) partijen meldt zich aan als één inschrijvende partij op basis van en wijst daarbij één aanspreekpunt aan.

Het horecaconcept

De gemeente ziet als koper (ontwikkelaar) van de kavel graag een exploitant die het horecaconcept afstemt op de inwoners van Vathorst en de directe omgeving van 't Hammetje. Een verdere uitwerking hiervan is in paragrafen 3.4 en 3.5 weergegeven.

Versterken van de lokale economie

De horeca exploitatie dient een impuls te geven aan de lokale economie door werkgelegenheid te creëren, lokale producenten te betrekken bij het concept en bij te dragen aan een aantrekkelijke, levendige omgeving voor inwoners en bezoekers van het recreatiegebied.

Duurzaamheid en circulariteit

Het horecaconcept moet bijdragen aan de duurzaamheidsdoelen van de gemeente door te opereren volgens circulaire principes met aandacht voor afvalreductie, energiebesparing en het bevorderen van biodiversiteit door gebruik van inheemse beplanting en natuur inclusieve maatregelen in de bouw en inrichting van de locatie.

Aantrekkelijkheid van het recreatie gebied vergroten

De horeca dient op een hoogwaardige, architectonisch passende wijze bij te dragen aan de beleving van het recreatie gebied en een gastvrije, toegankelijke sfeer te creëren voor recreanten.

Culturele identiteit en lokale karakter versterken

Gemeente Amersfoort wenst dat de horeca het lokale karakter en de culturele identiteit weerspiegelt. Dit kan door bijvoorbeeld een podium te bieden voor culturele en recreatieve activiteiten.

Toegankelijkheid en diversiteit van het horeca-aanbod vergroten

De horeca moet een divers aanbod bieden dat aantrekkelijk is voor in ieder geval het publiek uit Vathorst, met aandacht voor toegankelijkheid, betaalbaarheid en kwaliteit. Daarnaast dient het aanvullend te zijn op de huidige horecaondernemingen die gevestigd zijn in Vathorst.

1.3 Ontwikkel- en realisatieovereenkomst

De gemeente verkoopt de kavel aan de partij met de beste prijs/kwaliteit verhouding. De ontwikkel-en realisatie overeenkomst is als separate bijlage toegevoegd (Bijlage 2.1).

Kavel/ Locatie

De kavel, kadastrale aanduiding gemeente Amersfoort sectie B nummer 9374, met een grootte van circa 1.222 m², is gelegen aan de Domstraat te Amersfoort. De kavel omvat enkel land, geen water. De locatie staat aangegeven op de bij bijlage 2 behorende verkooptekening met nummer 2024-63.

Koopprijs

De gemeente is voornemens om de kavel ten behoeve van het horecapaviljoen te verkopen. Het bod dient minimaal € 145.000,- (zegge: honderdvijfenveertigduizend euro) exclusief btw en kosten koper te bedragen.

Precario

De grond ten behoeve van het terras wordt in precario uitgegeven. Het precario van het terras bedraagt €3,15 per m² per maand van maart t/m oktober en voor de overige maanden €1,11 per m² per maand. Peildatum 2024: [Link](#).

2 Procedure en planning

2.1 Algemeen

TenderNed

De biedingsprocedure wordt digitaal uitgevoerd via het elektronisch systeem voor aanbestedingen: TenderNed. Dit betekent dat aanmeldingen enkel via TenderNed mogelijk zijn. Deelnemende partijen kunnen contact onderhouden of vragen stellen via TenderNed. Hiervoor dient de ondernemer geregistreerd te zijn bij TenderNed. Handleidingen zijn beschikbaar via de volgende link: [Instructie TenderNed](#).

Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG)

Zoals in de privacyverklaring van de gemeente Amersfoort staat vermeld (<https://www.amersfoort.nl/bericht/privacyverklaring-gemeente-amersfoort.htm>) neemt de gemeente privacy bescherming en informatiebeveiliging serieus. Wij verwachten van onze opdrachtnemers dat zij dat ook doen, en dat de bepalingen in de Algemene Verordening Gegevensbescherming (hierna AVG) worden nageleefd voor zover deze op inschrijvers van toepassing zijn.

Wij verwachten van inschrijvers dat zij dan ook bij de ontwikkeling, de uitwerking, de keuze en het gebruik van toepassingen, diensten en producten die zijn gebaseerd op de verwerking van persoonsgegevens, rekening houden met het recht op bescherming van persoonsgegevens en, met inachtneming van de stand van de techniek, erop toe te zien dat de men in staat is te voldoen aan hun verplichtingen inzake gegevensbescherming. Dit betekent ook dat inschrijver conform het adequaatheidsbesluit van 10 juli 2023 voor het 'EU-VS-kader voor gegevensbescherming' ten behoeve van de doorgifte van persoonsgegevens naar de Verenigde Staten, deelneemt aan het 'EU-US-Data Privacy Framework'. Meer specifiek dienen de beginselen van gegevensbescherming door ontwerp en gegevensbescherming door standaardinstellingen in aanmerking worden genomen bij de inrichting en uitvoering van de dienstverlening.

Vertrouwelijkheid

Gemeente Amersfoort behandelt alle informatie die zij in het kader van deze procedure van partijen ontvangt vertrouwelijk, voor zover er sprake is van bedrijfsvertrouwelijke informatie. Alle documentatie van de verliezende partijen wordt na definitieve toewijzing verwijderd en vernietigd. Gemeente Amersfoort is niet verplicht (interne) documenten zoals beoordelingen, evaluaties en adviezen betreffende de selectie en toewijzing beschikbaar te stellen. Partijen ontvangen enkel informatie over hun eigen toewijzing of afwijzing. Indien gewenst kan er een (telefonische) toelichting plaatsvinden.

2.2 Planning

Onderstaand is de planning weergegeven. Deze planning biedt een overzicht van de inschrijfprocedure, inclusief belangrijke deadlines. Onder de planning vindt u een gedetailleerde uitwerking van de verschillende onderdelen die wat meer uitleg nodig hebben.

Week	Datum	Onderdeel
43	22 oktober 2024	Publicatie inschrijfprocedure
46	12 november 2024	Deadline aanmelden informatiebijeenkomst
46	14 november 2024	Informatiebijeenkomst
47	21 november 2024	Deadline insturen vragen Nvl 1
48	29 november 2024	Beantwoording Nvl 1
49	3 december 2024	Deadline aanmelden voor pitches door geïnteresseerden
50	9 en 10 december 2024	Pitches op locatie
50	11 december 2024	Uitslag en selectie pitches / start schrijven businessplan (maximaal 5 partijen)
3	13 januari 2025	Locatiebezoek
3	17 januari 2025	Deadline insturen vragen Nvl 2
4	24 januari 2025	Beantwoording Nvl 2
8	18 februari 2025	Deadline businessplan
9	24 februari 2025	Presentaties
9	28 februari 2025	Voorlopige toewijzing

Bovenstaande planning is met zorg samengesteld. De gemeente behoudt zich zonder meer en zonder tot enigerlei schadeplichtigheid gehouden te zijn het recht om de termijn van de beantwoording van de vragen eenzijdig te verlengen.

Informatiebijeenkomst

Op 14 november organiseert de gemeente Amersfoort een informatiebijeenkomst. Tijdens de informatiebijeenkomst wordt er een algemene toelichting over de inschrijfprocedure en de locatie 't Hammetje gegeven. Het stellen van inhoudelijke vragen is niet toegestaan. Aanmelden voor de informatiebijeenkomst kan door uiterlijk 12 november een bericht via TenderNed te versturen. Geef daarbij ten minste de volgende informatie door:

- uw naam;
- de naam van uw organisatie;
- met hoeveel personen u aanwezig bent (maximaal 2 personen);
- uw e-mailadres;
- uw telefoonnummer.

Aangezien er een beperkt aantal plaatsen (60) beschikbaar is, is het belangrijk om uzelf tijdig aan te melden. Uw aanmelding is alleen geldig als u een bevestiging heeft ontvangen. Deze bevestiging omvat ook nadere informatie zoals de locatie en het tijdstip. Het is toegestaan om als horeca-exploitant of als vastgoedontwikkelaar alleen voor de informatiebijeenkomst in te schrijven.

Nvl 1

Na de informatiebijeenkomst vindt de eerste Nota van inlichtingen (hierna: Nvl) plaats. Tijdens deze Nvl biedt de gemeente Amersfoort de geïnteresseerde partijen de kans om inhoudelijke vragen te stellen en verduidelijking te vragen over de inschrijfprocedure. U kunt uw vragen bundelen in het modeldocument 'vragen' (bijlage 5) en via TenderNed versturen.

Er kan echter een gerechtvaardigd commercieel belang zijn om dit niet te doen (vertrouwelijke vragen). Indien een inschrijvende partij gebruik wil maken van dergelijke inlichtingen, dan moeten deze vragen apart ingediend worden via TenderNed onder de vermelding in de onderwerpregel 'vertrouwelijke vragen'. U dient voor het opstellen van vertrouwelijke vragen hetzelfde modeldocument 'vragen' (bijlage 5) te gebruiken. Het is aan de gemeente Amersfoort om te bepalen of er daadwerkelijk sprake is van een gerechtvaardigd commercieel belang.

Indien er sprake is van een gerechtvaardigd commercieel belang worden de vragen door de gemeente Amersfoort individueel beantwoord aan de inschrijvende partij.

Bij een afwijzing van het verzoek om één of meer vragen vertrouwelijk te behandelen, legt de gemeente Amersfoort de vraag terug bij de inschrijvende partij, die vervolgens kan besluiten de vraag al dan niet opnieuw als verzoek om een (algemene) inlichting in te dienen.

Vragen dienen voorzien te zijn van een verwijzing naar de bron van de vraag. Na sluiting van de vragentermijn worden vragen geanonimiseerd beantwoord in de Nota van Inlichtingen (NvI). Naar aanleiding van deze NvI kunnen verduidelijkingsvragen worden gesteld, enkel als deze vragen betrekking hebben op de gegeven antwoorden in de NvI. Nieuwe vragen worden niet in behandeling genomen.

De deadline voor het insturen van vragen of opmerkingen is 21 november 2024. De gemeente Amersfoort bundelt alle ingezonden vragen en opmerkingen, geeft hier geanonimiseerd antwoord op en publiceert deze gebundelde vragen en antwoorden omstreeks 29 november 2024 op TenderNed.

Pitches

Aanmelden

Geïnteresseerde partijen kunnen zich vanaf het moment dat deze inschrijfprocedure gepubliceerd is aanmelden voor de pitchrondes. U kunt zich aanmelden tot uiterlijk 3 december. U meldt zich aan door via TenderNed een bericht te versturen met daarin de volgende gegevens:

- Uw naam (en indien van toepassing die van uw mede-inschrijvers)
- De naam van uw organisatie
- Uw e-mailadres
- Uw telefoonnummer
- Voorkeur voor een dagdeel op 9 of 10 december*
- Een uittreksel uit het handelsregister (niet ouder dan 6 maanden)

De aanmeldingen die voldoen aan de criteria zoals vermeld in hoofdstuk 4 van dit document worden op uiterlijk 4 december uitgenodigd voor de pitchrondes.

De partijen die worden uitgenodigd voor de pitchronde krijgen een tijdvak van 40 minuten toegewezen op 9 of 10 december voor hun pitch.

** U kunt uw voorkeur aangeven, maar houdt er rekening mee dat wij niet altijd aan alle wensen kunnen voldoen.*

Beoordeling

Na afloop van de pitches, beoordeelt het beoordelingsteam* de pitches. In hoofdstuk 4 van dit document vindt u meer informatie over de beoordelingsmethodiek. De uitslag van deze beoordeling en daarmee de selectie wordt omstreeks 11 december 2024 bekend gemaakt via TenderNed. De 5 partijen met de beste score worden gevraagd om een businessplan te schrijven en in te dienen.

Als een inschrijver zich niet in de afwijzende selectiebeslissing kan vinden, dan kan deze inschrijver binnen zeven (7) kalenderdagen na verzending van de selectiebeslissing, een kort geding aanspannen bij de bevoegde rechter van de Rechtbank Midden-Nederland en dient deze inschrijver de gemeente hiervan gelijktijdig schriftelijk op de hoogte te hebben gebracht. Indien conform het bovenstaande tijdig door betekening van een dagvaarding een kort geding aanhangig is gemaakt zal de gemeente geen gevolg geven aan de selectiebeslissing totdat het vonnis is gewezen in het kort geding. Indien een inschrijver geen kort geding aanhangig maakt binnen voornoemde termijn van zeven kalenderdagen, dan verliest hij daarmee het recht om nog in rechte op te komen tegen de selectiebeslissing.

***Beoordelingsteam**

Het beoordelingsteam bestaat uit 4 personen:

1. Projectmanager Over de Laak
2. Adviseur vastgoedontwikkeling en beheer
3. Adviseur duurzaamheid en circulariteit
4. Extern adviseur op het gebied van hospitality

Locatiebezoek

De 5 geselecteerde partijen worden uitgenodigd voor een locatiebezoek op 13 januari 2025. Tijdens het locatiebezoek mogen geen inhoudelijke vragen gesteld worden. U kunt uw vragen insturen via TenderNed onder vermelding van Nvl 2.

't Hammetje is op dit moment niet toegankelijk. Het is dan ook **niet** toegestaan om hier op eigen initiatief naar toe te gaan.

Nvl 2

Na het locatiebezoek vindt de tweede Nvl plaats. U kunt uw vragen bundelen in het modeldocument 'vragen' en via TenderNed versturen. De deadline voor het insturen van deze tweede ronde aan vragen of opmerkingen is 17 januari 2025. Omstreeks 24 januari 2025 worden de vragen gebundeld, geanonimiseerd beantwoord en gepubliceerd op TenderNed. Bij de beantwoording van de Nvl wordt ook de planning voor de presentaties bekend gemaakt (locatie en tijdstip).

De inlichtingen vormen een integraal en bindend onderdeel van de verkoopdocumentatie. Eventuele wijzigingen en aanvullingen op de verkoopdocumentatie, die voortkomen uit de vragen en antwoorden worden door de geïnteresseerden onvoorwaardelijk geaccepteerd, evenals het gegeven dat deze wijzigingen en aanvullingen prevaleren boven de eerder verstrekte verkoopdocumentatie.

Businessplannen

De 5 geselecteerde partijen kunnen vanaf 11 december 2024 starten met het schrijven van hun businessplannen. De businessplannen dienen te voldoen aan de gestelde kaders en eisen in dit document (hoofdstuk 3). De deadline voor het aanleveren van de plannen is 18 februari 2025. U moet uw plan uploaden via TenderNed.

Beoordeling

In week 8 worden de businessplannen beoordeeld door het beoordelingsteam van gemeente Amersfoort. De beoordeling vindt plaats middels het beoordelingsschema in hoofdstuk 5. De beoordeling wordt niet direct kenbaar gemaakt aan de deelnemende partijen. De biedingsprijs is vooraf **niet** bekend bij het beoordelingsteam, maar wordt pas na de beoordeling op kwaliteit bekend gemaakt.

Presentaties

Op 24 februari 2025 vinden de presentaties plaats. De partijen die een businessplan hebben ingediend mogen hun plannen mondeling toelichten aan het beoordelingsteam. Voor de presentatie kunnen geen (extra) punten worden behaald. Wel kan het beoordelingsteam op basis van de presentatie hun scores op onderdelen naar boven of naar beneden aanpassen. Het beoordelingsteam krijgt de gelegenheid om verdiepende vragen te stellen op basis van het ingediende businessplan.

Voorlopige toewijzing

Nadat de biedingen op basis van de scores op kwaliteit en prijs gerangschikt zijn, wordt aan de winnende partij op 28 februari een voorlopig toewijzingsbericht verstuurd. Tegelijkertijd ontvangen overige deelnemende partijen een bericht van afwijzing. In dit bericht wordt het beoordelingsschema (geanonimiseerd) gedeeld.

Afwijzing

Afgewezen partijen ontvangen een brief met motivering waarom er niet aan hen gegund is, en de naam van de betreffende partij. Deelnemende partijen die van mening zijn dat de voorgenomen beslissing onvoldoende is gemotiveerd, dienen dit onmiddellijk kenbaar te maken aan de gemeente. Het is mogelijk om een gesprek aan te vragen waarin u persoonlijk extra toelichting op de afwijzing kunt krijgen.

Termijn na afwijzing

Na de voorlopige toewijzing geldt een termijn van 20 dagen gedurende welke inschrijvers, die het niet eens zijn met de voorlopige toewijzing zich kunnen wenden tot de bevoegde rechter. Het indienen van een reactie via de rechter dient gemotiveerd te zijn en voorzien van voldoende juridische onderbouwing. Indien er binnen de termijn geen gerechtelijke procedure wordt gestart, wordt de voorlopige toewijzing definitief. In geval van een gerechtelijke uitspraak kan de gemeente genoodzaakt zijn de voorlopige toewijzing te herzien of een andere passende beslissing te nemen.

2.3 Onvolkomenheden in de stukken

Dit document is met zorg opgesteld. Het is echter mogelijk dat, in de ogen van inschrijvers, fouten en onvolkomenheden in het document zijn geslopen. Een geconstateerde fout of onvolkomenheid kan worden gemeld via de NVI. Na toewijzen is het niet meer mogelijk om stukken te wijzigen. De gemeente behoudt het recht om onvolkomenheden in de stukken tot en met de tweede nota van inlichtingen eenzijdig te wijzigen.

Als inschrijvers onduidelijkheden of onvolkomenheden in dit document of de bijbehorende bijlagen ontdekken, dan wordt hen gevraagd dit zo spoedig mogelijk aan de gemeente te melden.

Na het verstrijken van de uiterste termijn van indiening van de aanbidding, wordt geacht dat de inschrijver die een aanbidding heeft ingediend onverkort en onvoorwaardelijk met de inhoud van dit document en bijbehorende bijlagen instemt. Hij kan dan geen bezwaar meer maken tegen eventuele onduidelijkheden of onvolkomenheden in de documenten. Derhalve verwerkt hij met zijn aanbidding het recht om daarna alsnog te handelen tegen (de gevolgen van) eventuele onduidelijkheden of onvolkomenheden in het inschrijfdocument. De gemeente is dan op geen enkele wijze aansprakelijk voor de gevolgen van de eventuele onduidelijkheden of onvolkomenheden; deze komen volledig voor rekening en risico van de inschrijver.

Staken procedure

De gemeente behoudt zich te allen tijde het recht voor om de inschrijfprocedure op te schorten, te staken en/of niet tot toewijzing over te gaan. De gemeente is daarbij op geen enkele wijze gehouden tot vergoeding van door de kandidaten gemaakte kosten of gederfde inkomsten.

3 Eisen

3.1 Parkeren

- Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of het gebruiken van gronden of bouwwerken geldt dat:
 - Het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van de gronden waarop bovenstaande omgevingsvergunning betrekking op heeft, slechts toegestaan is wanneer voldoende parkeergelegenheid in stand wordt gehouden.
 - Onder voldoende parkeergelegenheid zoals hierboven benoemd wordt verstaan dat er wordt voorzien in de aanleg en instandhouding van minimaal 19 parkeerplaatsen, voor de horeca, het bezoek van het park en de scouting. De gemeente is verantwoordelijk voor de aanleg en het instant houden van de parkeerplaats.
 - Wanneer blijkt dat er meer (dan 19) parkeerplaatsen nodig zijn dan is het binnen de aanduiding 'parkeerterrein' mogelijk om de parkeergelegenheid met maximaal 11 extra parkeerplaatsen uit te breiden. Dit is in afwijking (4 minder) van de gemeentelijke Nota Parkeernormen. Deze extra parkeerplaatsen worden pas gerealiseerd op het moment dat er na ingebruikname door de gemeente wordt geconstateerd dat er structureel een tekort aan parkeerplaatsen is. Pas dan wordt er gekeken naar uitbreiding van de parkeerplaats en hoeveel parkeerplekken er extra gerealiseerd moeten worden. De eventuele uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen is een verantwoordelijkheid van de gemeente.
 - Er worden minder parkeerplaatsen aangelegd dan volgens de parkeernormen is berekend om daarmee het gebied zo groen mogelijk te houden. In dit gebied wordt de voorkeur gegeven aan het groen en de beleving boven de bereikbaarheid per auto.

3.2 Eisen vastgoedontwikkeling

- De vastgoedontwikkeling mag uitsluitend binnen het bouwvlak (zie verkooptekening, bijlage 2.2) worden gebouwd.
- Er dient onderscheid te zijn tussen het hoofdgebouw met detail en abstracte schuren.
- Het hoofdgebouw dient prominent op het erf te staan.
- Alle gebouwen op een erf dienen vanuit een centrale ruimte op de kavel te worden ontsloten.
- Het erf dient één duidelijke toegang/hoofdentree te hebben, de gebouwen op het erf staan dicht bij elkaar/ gegroepeerd.
- Het erf dient verankerd te zijn in het landschap door onder andere positie en oriëntatie van gebouwen, erfbeplanting en wandelpaden.
- Op het erf dient het groene, recreatieve karakter het beeld te domineren.
- Alle gebouwen op één erf hebben een samenhangende architectuur en zijn door één hand ontworpen.
- De architectuur van de gebouwen is terughoudend ten gunste van de landschappelijke samenhang.
- De gebouwen dienen een degelijke uitstraling te krijgen, uitgaande van rustige, ingetogen architectuur, waarbij eenvoudige volumes en natuurlijke materialen rust en harmonie in het landschap brengen.
- Er dient natuur-inclusief gebouwd te worden.
- Alle gebouwen zijn eenduidige rechthoekige volumes met een eenvoudige kap.
- Gebouwen hebben duidelijke gevelbeëindigingen in de vorm van daken, gevelijsten of overstekken.
- Hoofdvlakken van gebouwen dienen te bestaan uit natuurlijke materialen, die geleidelijk verouderen.
- Het kleurgebruik van de gebouwen dient ingetogen te zijn met ingedekte tinten zoals grijs, aarde en bruin.
- Dakkapellen zijn ondergeschikt aan het dakvlak; maximaal 2 dakkapellen per dakvlak met ieder een breedte van maximaal 2,5 meter, de som van de breedtes en van de dakkapellen mag nooit meer dan 30% van het dakvlak zijn.
- Uitstekende balkons, als toevoeging aan de hoofdruimte zijn niet toegestaan, luifels en dakoverstekken tot 1 meter uit de gevelrooilijn zijn mogelijk.
- PV-panelen dienen in het dak te worden geïntegreerd en zijn daarmee onderdeel van de architectonische expressie.

- Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd overeenkomstig met het kavelpaspoort, onderdeel van het beeldkwaliteitskader dat gelijktijdig met het voorliggende bestemmingsplan is vastgesteld.
- Het kavelpaspoort vormt samen met het inrichtingsplan de beeldkwaliteitseisen voor deze locatie. Bij verschillen tussen het inrichtingsplan en het kavelpaspoort prevaleert het kavelpaspoort.
- In afwijking van het hierboven bepaalde mag het bouwvlak enigszins schuiven binnen het gebied dat is aangeduid als 'erf'⁴, wanneer dit noodzakelijk is voor een goede uitmeting en indeling van het terrein. De gemeente heeft hier gebruik van gemaakt. De locatie van het bouwvlak zoals deze op de tekening bijlage 2 en 4 is aangegeven, is de juiste locatie. Daarbij is het volgende van toepassing:
 - De ordening van de bouwvlakken ten opzichte van elkaar (de erfopzet) ongeveer gelijk blijft aan het kavelpaspoort, onderdeel van het beeldkwaliteitskader dat gelijktijdig met het voorliggende bestemmingsplan is vastgesteld.
 - De afstand tussen dit bouwvlak en de bouwvlakken met de bestemming minimaal 6 meter bedraagt.
- Het grondoppervlak van de vastgoedontwikkeling van de horeca bedraagt maximaal 250m².
- De goothoogte van de nevengebouwen is maximaal 3 meter. Bij een type kapschuur wordt de lagere goot bedoeld.
- De nokhoogte van het scouting gebouw is maximaal 7,5 meter hoog.
- De dakhelling van de nevengebouwen is tussen de 30 en 35 graden. (asymmetrisch dak mogelijk)
- De goothoogte van de vastgoedontwikkeling bedraagt maximaal 3,5 meter.
- De bouwhoogte van de vastgoedontwikkeling bedraagt maximaal 9 meter.
- De kap van de vastgoedontwikkeling heeft een maximale hellingshoek tussen de 30-45 graden.
- Indien het pand wordt voorzien van een centraal ventilatiesysteem, dient deze afsluitbaar te zijn – waardoor het gebouw luchtdicht wordt – in geval van calamiteiten.
- Het pand dient een (nood-) uitgang te hebben aan de westzijde, zodat het gebouw verlaten kan worden via de westzijde, in het geval van een calamiteit op de A28.
- Ondergrondse bouwwerken zijn toegestaan, mits het wordt gebouwd op het bouwvlak.
- Gevels van ondergrondse bouwwerken mogen niet zichtbaar zijn, met uitzondering van een koekoek.
- Het realiseren van ondergrondse bouwwerken mag geen nadelige invloed hebben op de bodem- en waterhuishouding en op eventueel aanwezige archeologische waarden.
- Op deze locatie zijn andere bouwwerken ten dienste van de bestemming toegestaan, zoals onder andere pergola's, hekwerken en terreinafscheidingen. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:
 - Pergola's: 3,5 meter
 - Hekwerken en terreinafscheidingen: 2 meter
 - Informatieborden: 3 meter
 - Sport- en speeltoestellen: 3 meter
 - Wegwijzers: 6 meter
 - Overige andere bouwwerken: 2 meter
- Lichtmasten mogen maximaal 4 meter hoog zijn of moeten bevestigd worden aan de gebouwen. De verlichting moet voldoen aan het volgende:
 - Verlichting is enkel bedoeld voor het veilige en doelmatige gebruik van het terrein.
 - De verlichting moet gericht naar beneden schijnen en mag niet gericht zijn op het water.
 - De verlichting van het terras mag uitsluitend bestaan uit vleermuisvriendelijke verlichting (Bat lampen).
 - De verlichting aan lichtmasten dient tijdens sluitingstijden van de horeca en maatschappelijke voorzieningen uitgeschakeld te zijn, met uitzondering van de noodzakelijke straatverlichting langs de Domstraat.
 - De verlichting aan gebouwen dient tijdens sluitingstijden van de horeca en maatschappelijke voorzieningen uitgeschakeld te zijn of voorzien te zijn van een bewegingssensor.
 - Het is niet toegestaan om (natuurlijke) elementen, bouwwerken of gebouwen in het plangebied met spots aan te lichten/ te verlichten.
- De ontwikkelaar en horeca-exploitant zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor een veilig verlichtte route van en naar het horecapand en/of het terras.
- Eventuele afzuiginstallaties mogen niet geplaatst worden aan de kant van de woningen.

⁴ Het bouwvlak is opgeschoven. Zie bijlage 4 voor de locatie van het bouwvlak.

- De burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de desbetreffende bepalingen van het plan, ten behoeve van:
 - Het in geringe mate overschrijden van de bestemmings- of bouwgrenzen met ten hoogste 3m, mits dit noodzakelijk is voor de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of bebouwing, mits daardoor de geldende oppervlakte van de bij de afwijking betrokken vlakken met niet meer dan 10% wordt vergroot.
 - Afwijkingen van eisen, gesteld ten aanzien van maten en percentages, mits die afwijken beperkt blijven tot hoogstens 10% van de in het plan aangegeven maten en percentages.
 - Bovenstaande afwijkingen worden geweigerd indien door het verlenen daarvan:
 - Op enig aangrenzend terrein de realisering van de bestemming wordt belemmerd.
 - Daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende terreinen.
 - Daardoor de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.
 - Daardoor de ecologische, landschappelijke en/of natuurwaarden onevenredig worden aangetast of geschaad.
- Hemelwater (HWA) dient op het eigen perceel geborgen te worden en mag uitdrukkelijk niet op de vuilwaterput (DWA) aangesloten worden.
- Vuilwater (DWA) moet op het persriool aangesloten worden. Het vuilwaterriool moet op de erfafscheidingsput aangesloten worden (tekening 23061KV-1, bijlage 4) De locatie kan iets afwijken ten opzichte van de tekening. De ontwikkelaar en horecaexploitant zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor de realisatie van de aansluiting op de erfafscheidingsput / uitlegger.
- De ontwikkelaar en horeca-exploitant zijn zelf verantwoordelijk voor de NUTS (water, elektra en data) aansluiting.
- De kosten voor de volledige aansluiting is voor rekening en risico van de ontwikkelaar horecaexploitant.
- De ontwikkelaar/ horeca- exploitant dient rekening te houden met netcongestie voor de elektra aansluiting. De risico's en kosten ten aanzien van een mogelijke netcongestie* zijn voor de ontwikkelaar/ horeca-exploitant.
- Netcongestie levert voor de koper (ontwikkelaar) geen onvoorziene omstandigheid op en de koper (ontwikkelaar) zal in afwachting van een stroom-aansluiting zelf-voorzienende maatregelen moeten treffen. Indien in verband met de aansluiting op de nutsvoorzieningen door de netbeheerder(s) aanvullende voorzieningen moeten worden getroffen, bijvoorbeeld extra middenspanningsruimten, komen de daaraan verbonden kosten voor rekening van de koper (ontwikkelaar).
- Fiets parkeren dient (voor tenminste 12 fietsen) op het eigen perceel georganiseerd te worden. Deze voorziening moet rekening houden met verschillende typen fietsen zoals bakfietsen en elektrische fietsen.

Netcongestie

De vraag naar transport van elektriciteit groeit sneller dan de netbeheerders bij kunnen houden. Het gevolg is dat het stroomnetwerk overbelast raakt. Naar verwachting is dit niet voor 2030 opgelost. Dit betekent dat het mogelijk is dat de netbeheerder geen stroomaansluiting realiseert en het niet mogelijk is om elektriciteit te kunnen krijgen, of te kunnen aanbieden aan het net. Dat kan pas wanneer in het gebied het net is uitgebreid. Daarom is het belangrijk om netbewust / passief te bouwen en energie lokaal op te slaan. De ontwikkelaar (horeca- exploitant) dient tijdens de inschrijfprocedure al na te denken over de oplossingen omtrent netcongestie en dit een integraal onderdeel te laten vormen van de uitwerking van het vastgoed en de exploitatie. Neem ook contact op met de netbeheerder voor de mogelijkheden.

Duurzaamheid

De gemeente Amersfoort vindt duurzaamheid en circulariteit belangrijk. In de omgevingsvisie is deze ambitie (onder andere) geformuleerd. In het geval dat de gemeente grondeigenaar is, geeft de gemeente het goede voorbeeld en kijkt de gemeente naar *'Circulariteit van het bouwprogramma'* en de *'mate van milieu-impact'*. Bij de verkoop van de locatie en realisatie van dit Projectplan zal dit ook onderdeel zijn van de beoordeling.

De gemeente Amersfoort heeft het [convenant toekomstbestendig bouwen](#) ondertekend, met de hoogst haalbare ambitie.

Dit convenant brengt de belangrijkste duurzaamheidsthema's samen en biedt een kader om duurzaamheidsambities te integreren. De thema's waarop afspraken gemaakt worden en die voor toepassing van deze inschrijving zijn:

- Energieneutraal bouwen
- Circulair bouwen
- Natuurinclusief bouwen
- Biodiversiteit

De afspraken uit het ondertekende convenant sluiten aan op het beleid dat staat in de [Leidraad voor duurzame nieuwbouw](#).

Naast de praktische informatie maakt deze leidraad duidelijk dat het belangrijk is om in een vroeg stadium na te denken over het thema duurzaamheid. Hoe eerder daar het gesprek over wordt aangegaan, hoe makkelijker en goedkoper het wordt.

3.3 Eisen horeca exploitatie

- Horeca A is toegestaan op deze locatie.
- Er is sprake van een jaarronde horeca exploitatie.
- De inschrijver voldoet aan alle wet- en regelgeving op gebied van HACCP (voedselveiligheid).
- De inschrijvende partij is in staat om een exploitatiebegroting van de eerste drie jaren van zowel de vastgoedontwikkeling als de horecaexploitatie te laten zien, inclusief investeringsbegrotingen.
- Het horecaconcept voldoet aan de omschrijving 'Brasserie' of 'Grand Café' en richt zich op de inwoners van Vathorst:
 - *Grand café*
Een laagdrempelig horecaconcept met een toegankelijke menukaart een prijsstelling die aansluit op verschillende doelgroepen en behoeften. Bij een grand café kunnen gasten de gehele dag terecht.
 - *Brasserie*
Een Frans geïnspireerd all-day concept met een uitgebreide menukaart en een iets hogere prijsstelling dan een grand café. De gerechten zijn verfijnd maar toegankelijk en de uitstraling is luxe maar toegankelijk.
- De horeca dient toegankelijk te zijn voor (ouders met) kinderen.
- De horeca dient toegankelijk te zijn voor iedereen met of zonder beperking.
- Het horecaconcept dient een aanvulling te zijn op het bestaande horeca aanbod in de wijk Vathorst.
- De exploitant dient duurzame elementen door te voeren in het concept.
- Openings tijden tussen 09:00 en 23:00, minimaal van 12:00 tot 21:30.
- Versterkte muziek binnen mag een maximaal niveau hebben van 75 dB(A) – achtergrondmuziek.
- Buiten mag geen versterkte muziek ten gehore worden gebracht
- Terras mogelijk ter plaatse van de functieaanduiding 'erf' en/ of ter plaatse van de functieaanduiding 'erf' binnen de bestemming Groen- Stadsgroen met een maximaal totaal oppervlak van 150m². In bijlage 1 is een overzicht van deze functieaanduidingen weergegeven.
- Het terrasmeubilair is uitsluitend toegestaan in de vorm van tafels, stoelen en parasols, waarbij parasols maximaal 3 meter hoog mogen zijn.
- Evenementen zijn niet toegestaan op deze locatie.
- De burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de desbetreffende bepalingen van het plan, ten behoeve van maximaal 3 evenementen als medegebruik per jaar, met inachtneming van het volgende:
 - Het evenement mag enkel plaatsvinden in de periode van 15 juli tot 15 maart (buiten het broedseizoen).
 - Voor evenementen die worden gehouden in de maand juli of augustus geldt dat er vooraf een schouw moet worden verricht met als doel om de eventuele effecten op de aanwezige dieren te minimaliseren.
 - Enkel evenementen uit categorie 1 als bedoeld in de 'Nota geluidbeleid voor evenementen' zijn toegestaan:
 1. Evenementen vallen in categorie 1 als ze maximaal 70 dB (A) produceren (gemeten voor de gevel van de dichtst bij gelegen woning) en uiterlijk tot 20.00 doorgaan; op zondag uiterlijk tot 19.00 uur.

2. Als het geluidsniveau van de activiteit niet meer bedraagt dan 60 dB(A), gemeten voor de gevel van de dichtstbijzijnde woning, is het mogelijk om voor een categorie 1- evenement vergunning te verkrijgen tot 22.00 uur op maandag, dinsdag, woensdag, donderdag en zondag en op vrijdag en zaterdag tot 23.00 uur. Of van deze mogelijkheid gebruik kan worden gemaakt, wordt in samenhang met de totale belasting die het evenement voor de omgeving genereert, bekeken.
 - Voor de duur van het evenement geldt maximaal 3 dagen per evenement, inclusief opbouw en afbraak van bijbehorende voorzieningen.
 - Verlichting is niet toegestaan na sluiting/afloop van het evenement.
 - Bovenstaande afwijkingen worden geweigerd indien door het verlenen daarvan:
 - Op enig aangrenzend terrein de realisering van de bestemming wordt belemmerd.
 - Daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende terreinen.
 - Daardoor de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.
 - Daardoor de ecologische, landschappelijke en/of natuurwaarden onevenredig worden aangetast of geschaad.
 - Het horecaconcept dient oog te hebben voor duurzaamheid.
 - Het is belangrijk dat de exploitant een hoge mate van versbeleving hanteert en een passende prijs-kwaliteit verhouding kan garanderen.
 - Een all-day horecaconcept dat inspeelt op de wensen en behoeften met betrekking tot eten en drinken, van de inwoners uit de omgeving, is passend op deze locatie.
 - Er dient tenminste lunch en diner aangeboden te worden op locatie.
- De horeca-exploitant is zelf verantwoordelijk voor marketing en promotie.
- De mogelijkheden voor de organisatie van een evenement is niet alleen aan de horeca-exploitant voorbehouden.
- Het verkrijgen van de benodigde vergunningen is voor rekening en risico van de ontwikkelaar en horeca-exploitant.
- Voorafgaand aan de verkoop van de kavel kan een integriteitsonderzoek plaatsvinden op grond van de wet Bibob. De gemeente kan aan de uitkomst hiervan verbinden dat de koopovereenkomst niet wordt aangegaan, danwel wordt opgeschort of ontbonden.
- Koper (ontwikkelaar) is verplicht het verkochte perceel gedurende een periode van vijf (5) jaar vanaf eigendomsoverdracht zelf te gebruiken behoudens toestemming van de gemeente. Voor de inhoud wordt verwezen naar artikel 10 in de ontwikkel-en realisatieovereenkomst.
- De gemeente heeft, indien de koper (ontwikkelaar) niet binnen 12 maanden na juridische levering van het verkochte is gestart met de bouw van de horecavoorziening horeca-gebouw een recht op teruglevering van de grond. Indien de gemeente gebruik maakt van het recht op teruglevering als hiervoor bedoeld, zal de teruglevering plaats vinden op basis van de betaalde koopsom voor de grond met een aftrek van 20% over de koopsom. Alle kosten met betrekking tot de teruglevering van de grond (zijnde alle kosten voor eigendomsoverdracht aan de gemeente) komen voor rekening van de koper (ontwikkelaar).

Doelgroepen

- Het horecaconcept wordt in ieder geval ontwikkeld voor de inwoners van stadsdeel Vathorst, om verkeersstromen en parkeerplaatsen te minimaliseren.

4 Selectie

Partijen worden geselecteerd op basis van de volgende onderdelen:

- Inschrijvende partij is een horeca-exploitant die ook het vastgoed gaat realiseren, of een combinatie tussen een vastgoedontwikkelaar en een horeca-exploitant.
- Een verklaring betalingsgedrag nakoming fiscale verplichting van de belastingdienst.
- Een uittreksel uit het handelsregister is bijgevoegd bij de aanmelding (niet ouder dan 6 maanden);

Indien met betrekking tot de financieel-economische draagkracht gebruik wordt gemaakt van de gegevens van de 'moedermaatschappij/holding', dient de Inschrijver een verklaring van de 'moedermaatschappij/holding' te verstrekken waarin wordt verklaard dat de moedermaatschappij/holding zich onvoorwaardelijk garant stelt voor de door de dochtermaatschappij op zich te nemen verplichtingen en de eventuele schulden die uit de Overeenkomst voortvloeien. De verklaring van de moedermaatschappij/holding dient te zijn ondertekend door een rechtsgeldig bevoegde.

5 Toewijzen en beoordelen

5.1 Beoordelingscriteria

Pitch

Het eerste onderdeel van de openbare inschrijfprocedure is de pitch. Er wordt gevraagd een pitch te geven. De pitch moet aan de volgende voorwaarden voldoen.

Details:

- Duur: uw pitch heeft een maximale duur van 20 minuten.
- Vragen: Na afloop van uw pitch is er ruimte voor vragen vanuit het beoordelingsteam*.
- Taal: De pitch is in het Nederlands.

Vorbereiding:

- Inhoud: Zorg ervoor dat tijdens uw presentatie de belangrijkste aspecten van uw plan behandeld worden, inclusief uw unieke meerwaarde en hoe u daarbij inspeelt op de specifieke eisen en wensen van de gemeente. Maak daarbij onderscheidt tussen de vastgoedontwikkeling en de horeca-exploitatie.
- Visuele hulpmiddelen: Ondersteun uw pitch met het gebruik van bijvoorbeeld een PowerPointpresentatie. U bent daar helemaal vrij in. De gemeente zorgt voor een scherm en aansluitmogelijkheden.

Beoordelingscriteria pitch:

- a. Concept: Het horecaconcept sluit aan op de eisen (hoofdstuk 3) van de gemeente Amersfoort.
- b. Doelgroepen: Er wordt duidelijk inzicht gegeven in de doelgroepen, en deze sluiten aan op de wensen en eisen van de gemeente Amersfoort.
- c. Vastgoedontwikkeling: De ideeën omtrent de vastgoedontwikkeling worden gepresenteerd met gebruik van artist impressions, foto's van bestaande panden, een schetsontwerp of vergelijkbare visuele afbeeldingen. Deze sluiten aan op de kaders en wensen die gesteld zijn door de gemeente Amersfoort.
- d. Planning: De planning is weergegeven in een grove tijdslijn en wordt als realistisch en haalbaar bevonden.
- e. Duurzaamheid: Duurzaamheid is meegenomen (duurzaamheidsvisie) in zowel de bouw als de exploitatie van het horeca-paviljoen en sluit aan op de wensen en eisen omtrent dit onderwerp.
- f. Financiering: Er is nagedacht over de financiering van zowel de ontwikkeling als de exploitatie, dit is helder toegelicht en wordt als haalbaar en realistisch bevonden.

Het businessplan

De businessplannen van de inschrijvende partijen die voldoen aan de eisen zoals vermeld in dit document worden inhoudelijk beoordeeld. Het niet voldoen aan de minimumeisen betekent dat het businessplan niet verder inhoudelijk wordt beoordeeld en terzijde wordt gelegd.

Een aanbieding is volledig als een inschrijvende partij de volgende documenten in TenderNed heeft geüpload:

- Het businessplan
- De biedingsprijs voor de kavel (Bijlage 3)

Bewijsmiddelen (*niet indienen bij aanbieding, maar pas na verzoek hiertoe verstrekken na voorlopige toewijzing*)

- a. Passende bankverklaringen of een bewijs van verzekering tegen beroepsrisico's,
- b. Overlegging van jaarrekeningen of uittreksels uit de jaarrekening, indien de wetgeving van het land waar de ondernemer is gevestigd publicatie van jaarrekeningen voorschrijft,
- c. Een Verklaring Omtrent Gedrag rechtspersonen.
- d. Het uitvoeren van een integriteitsonderzoek conform de Wet Bibob maakt deel uit van de procedure.

Algemeen:

- De bij de aanbieding te verstrekken documenten dienen te zijn gesteld in de Nederlandse taal.
- Het businessplan omvat maximaal 25 pagina's (A4). Alle stukken zijn voorzien van de (bedrijfs)naam van de kandidaat.

Wees realistisch:

Beschrijf niet wat u kan door bijvoorbeeld het 'afvinken' van onderwerpen uit hoofdstuk 3, maar formuleer zoveel mogelijk h e invulling aan het gevraagde wordt gegeven. Houd hierbij rekening met het feit dat wat niet beschreven is, niet beoordeeld kan worden, maar zonder u uitputtend uit te drukken. U kunt hierbij denken aan onderbouwing met voorbeelden of gegevens uit het verleden.

Inhoud:

- De ondernemers
- De visie en missie
- Uitwerking van het vastgoedontwerp (schetsontwerp en functioneel ontwerp)
- Uitwerking van het horeca-concept
- Marktanalyse: inzicht in de lokale doelgroep(en) en hun behoeften, positionering in de markt
- Innovatie en duurzaamheid: Geef inzicht in de innovatieve elementen van het horecapaviljoen
- Uitvoering en implementatie: Een stappenplan voor de ontwikkeling en opening met tijdslijnen en belangrijke mijlpalen.
- Financieel plan: Inzicht in het financiële plan (kosten, investeringen en verwachte opbrengsten) van zowel de vastgoedontwikkeling en de horeca exploitatie door middel het inzichtelijk maken van de prognoses van de eerste drie exploitabele jaren.

Beoordelingscriteria businessplan en presentatie

- De inschrijvende partij:
 - De inschrijvende partij heeft kennis van de lokale markt.
 - De inschrijvende partij heeft ervaring in de ontwikkeling van soortgelijk vastgoed.
 - De inschrijvende partij heeft ervaring in het exploiteren van horeca.
- Conceptuele invulling:
 - De horeca is aanvulling en verrijking op het huidige horeca aanbod uit Vathorst.
 - Het horecaconcept levert een essentiële bijdrage en ondersteuning aan de beleving (wandelen, natuur, overige activiteiten) van 't Hammetje.
 - Het assortiment sluit goed aan op doelgroep. Denk daarbij ook aan de vele kinderen die in Vathorst wonen.
 - De horeca vervult een echte restaurantfunctie voor Vathorst.
 - Het horecaconcept laat innovatieve elementen zien.
 - Het horecaconcept beschikt over duurzame elementen.
 - Het concept wordt aangevuld met de organisatie van activiteiten, dan wel leisure activiteiten aanvullend op de horeca activiteiten, dan wel horeca-gerelateerde activiteiten zoals een moeder-/vaderdag brunch, een winter barbecue, kinderfeestjes en dergelijke.
- Doelgroepen:
 - De omschreven doelgroepen zijn voldoende aanwezig in het verzorgingsgebied van het horeca-concept.
 - Er wordt op de particuliere en toeristische markt ingespeeld, niet op de zakelijke markt.
 - De horeca-exploitant levert een essentiële bijdrage en ondersteuning aan de beleving van de inwoners van Amersfoort die 't Hammetje bezoeken.
 - De inschrijvende partij is in staat om te beschrijven hoe er voor wordt gezorgd dat gasten worden aangespoord om per fiets of lopend de horeca te bezoeken.
- Vastgoed:
 - Er is minimaal een eerste schetsontwerp en een functioneel ontwerp uitgewerkt.*
 - Het vastgoed is functioneel ontworpen voor de uitvoering van horeca.
 - Passend in de natuurrijke omgeving van 't Hammetje.
 - De vastgoedontwikkeling laat duurzame elementen zien.
 - Er is nagedacht over het in pandig organiseren van toiletten voor recreanten.
- Financieel:
 - De verwachte bezetting en bestedingen per persoon zijn realistisch en er staat duidelijk beschreven hoe deze behaald worden.
 - De horeca-exploitatie is realistisch en rendabel, in ieder geval vanaf jaar 3 .
 - De vastgoed-exploitatie is realistisch en rendabel vanaf jaar 1.

*De tekeningen die volgen na **gunning toewijzing** (voorlopig ontwerp en definitief ontwerp) kunnen worden getoetst door de welstandscommissie en de stedenbouwkundige. Het kan altijd voorkomen dat er aanpassingen in de tekeningen gedaan moeten worden.

5.2 Beoordeling

Pitch

Het beoordelingsteam beoordeelt de verschillende pitches op basis van een rapportcijfer. Alle onderdelen van de pitch worden met een cijfer gescoord.. Indien een onderwerp helemaal niet is besproken ontvangt de inschrijver voor dat onderdeel 0 punten. Het beoordelingsteam beoordeelt op basis van volledigheid en aansluiting op de gestelde kaders.

In de tabel hieronder worden de verschillende scores toegelicht.

Score	Betekenis	Toelichting
0	NVT	Het onderdeel is niet ter sprake gekomen.
2	Slecht	Slecht, het onderdeel sluit niet aan bij de vraag/situatie. Het is niet helder en duidelijk, er is niet in detail getreden, er is geen realistisch beeld geschetst.
4	Onvoldoende	Het beoordelingsteam ziet bepaalde positieve punten in dit onderdeel maar over het algemeen is het niet passend op de gestelde kaders. Onvoldoende, het onderdeel sluit onvoldoende aan bij de uitvraag. Er is niet in voldoende detail getreden en/of is er geen realistisch beeld geschetst.
6	Voldoende	Voldoende, past bij de gewenste situatie, maar biedt geen meerwaarde. Het onderdeel is toegelicht maar niet in de gewenste mate van detail. Er is ruimte voor twijfels.
8	Goed	Goed, het onderdeel sluit aan bij de uitvraag. Het onderdeel is toegelicht en in de gewenste mate van detail. Het sluit aan bij de ambities en verwachtingen.
10	Uitstekend	Uitstekend, sluit volledig aan bij de gewenste situatie, het onderdeel is goed toegelicht en details worden benoemd. Het plan zoals beschreven biedt duidelijk meerwaarde en er wordt onderbouwd middels concrete praktijkvoorbeelden.

Onderstaand ziet u een voorbeeld van de beoordeling waarbij 6 partijen een pitch hebben gegeven.

Criterium	Partij 1	Partij 2	Partij 3	Partij 4	Partij 5	Partij 6
a. Concept	8	6	8	4	8	6
b. Doelgroepen	6	6	10	8	4	6
c. Vastgoedontwikkeling	4	10	8	8	8	10
d. Planning	8	10	0	8	6	8
e. Duurzaamheid	8	8	6	10	4	4
f. Financiering	8	10	8	6	10	0
Gemiddelde	7	8,3	6,7	7,3	6,7	5,7
Rangorde	3	1	4	2	4	6

De definitieve score wordt door het beoordelingsteam in consensus bepaald. Het gemiddelde van de scores leidt tot de definitieve score op basis waarvan de rangorde wordt bepaald. De 5 partijen met de hoogste gemiddelde scores worden uitgenodigd om een businessplan te schrijven.

Businessplan en presentatie

De opdracht wordt gegund aan de inschrijvende partij die het plan met de beste Prijs/Kwaliteitsverhouding (EMVI) heeft ingediend. Hierbij wordt bij de beoordeling de volgende verdeling aangehouden 30% prijs en 70% kwaliteit:

- Er zijn maximaal 700 punten te behalen voor kwaliteit.
- Er zijn maximaal 300 punten te behalen voor de prijs.
- Er worden **geen** punten toegekend voor een score van 'slecht' of 'onvoldoende' op een onderdeel

Toelichting score Kwaliteit

Bij de beoordeling van de beoordelingscriteria worden scores toegekend op een schaal van 2, 4, 6, 8, of 10, volgens de onderstaande schaalverdeling:

Score	Betekenis	Toelichting
2	Slecht	Slecht, sluit niet aan bij de vraag/situatie. Het businessplan gaat niet in op de genoemde aspecten, het is niet helder en duidelijk, er is niet in detail getreden, er is geen realistisch beeld geschetst.
4	Onvoldoende	Onvoldoende, sluit onvoldoende aan bij de vraag/situatie. Het businessplan gaat niet in op alle aspecten, er is niet in voldoende detail getreden en/of is er geen realistisch beeld geschetst.
6	Voldoende	Voldoende, past bij de gewenste situatie, maar biedt geen meerwaarde. Het businessplan behandelt alle onderdelen maar niet in de gewenste mate van detail en/of niet alle aspecten zijn benoemd.
8	Goed	Goed, sluit aan bij de gewenste situatie. Het businessplan gaat in op de verschillende onderdelen en in de gewenste mate van detail. Alle aspecten worden benoemd.
10	Uitstekend	Uitstekend, sluit volledig aan bij de gewenste situatie, alle aspecten en details worden benoemd. Het plan zoals beschreven biedt duidelijk meerwaarde en er wordt onderbouwd middels concrete praktijkvoorbeelden.

De tabel hieronder laat per criteria de weging zien en hoeveel punten een bepaalde score oplevert:

Criterium	Weging	Score				
		2	4	6	8	10
2a. De inschrijvende partij	15%	21 0	42 0	63	84	105
2b. Conceptuele invulling	25%	35 0	70 0	105	140	175
2c. Doelgroepen	25%	35 0	70 0	105	140	175
2d. Vastgoed	10%	14 0	28 0	42	56	70
2e. Financieel	25%	35 0	70 0	105	140	175
Totaal	100%					700

Toelichting score Prijs

De inschrijving die het hoogste bod indient ontvangt 300 punten (100%) op dit onderdeel. De overige inschrijvingen ontvangen een gelijk percentage aan punten als de afwijking van hun bod ten opzichte van het hoogste bod (zie voorbeeld hieronder). Inschrijvingen met een bod lager dan €145.000,- worden terzijde gelegd.

Voorbeeld:

- Het hoogste bod bedraagt €200.000,-. Deze partij ontvangt 300 punten. Een andere partij doet een bod van €150.000,-, in dit geval ontvangt deze partij 75% van de totale punten = 225.
- Indien het hoogste bod €160.000 bedraagt ontvangt deze partij 300 punten. Als dan een ander partij een bod doet van €150.000 (93,8%), ontvangt deze partij 281 punten

Fictief voorbeeld

Hieronder is een voorbeeld weergegeven waarbij 3 partijen een plan hebben ingediend. In de tabel onder de voorbeelden is de totale puntentelling weergegeven.

Inschrijvende partij 1

De inschrijvende partij brengt een bod uit van €175.000,- - (hoogste bod = 300p)

- 2a. Score: 6 – 63 punten
- 2b. Score: 8 – 140 punten
- 2c. Score: 4 – 0 punten
- 2d. Score: 6 – 42 punten
- 2e. Score: 8 – 140 punten

Inschrijvende partij 2

De inschrijvende partij brengt een bod uit van €145.000,- - ($€145.000/€175.000 \times 300p = 249p$)

- 2a. Score: 10 – 105 punten
- 2b. Score: 10 – 175 punten
- 2c. Score: 8 – 140 punten
- 2d. Score: 6 – 42 punten
- 2e. Score: 8 – 140 punten

Inschrijvende partij 3

De inschrijvende partij brengt een bod uit van €165.000,- - ($€165.000/€175.000 \times 300p = 283p$)

- 2a. Score: 8 – 84 punten
- 2b. Score: 8 – 140 punten
- 2c. Score: 8 – 140 punten
- 2d. Score: 8 – 56 punten
- 2e. Score: 8 – 140 punten

Overzicht beoordelingsschema:

Beoordeling		Inschrijvende partij 1	Inschrijvende partij 2	Inschrijvende partij 3
Prijs		300	249	283
Kwaliteit	2a.	63	105	84
	2b.	140	175	140
	2c.	0	140	140
	2d.	42	42	56
	2e.	140	140	140
Totaal		685	851	843

In bovenstaand voorbeeld heeft inschrijvende partij 2 de meeste punten behaald en is daarmee de winnaar.

De definitieve score wordt door de beoordelingscommissie in consensus bepaald.

Na voorlopige toewijzing

Na bekendmaking van de voorlopige toewijzing, hebben de kandidaten die niet de winnaar zijn en het hier niet mee eens zijn, twintig (20) dagen de tijd om een kort geding aanhangig te maken bij de Rechtbank Midden-Nederland. De kandidaat dient gelijktijdig schriftelijk de gemeente hiervan op de hoogte te stellen.

Indien conform het bovenstaande tijdig door betekening van een dagvaarding een kort geding aanhangig is gemaakt, zal de gemeente geen gevolg geven aan de toewijzingsbeslissing totdat het vonnis is gewezen in het kort geding.

Indien een kandidaat geen kort geding aanhangig maakt binnen voornoemde termijn van twintig (20) kalenderdagen, dan verliest hij daarmee het recht om nog in rechte op te komen tegen de toewijzingsbeslissing.

Wanneer de kort-geding-termijn van twintig (20) kalenderdagen is verlopen en er geen dagvaarding is ontvangen, wordt de toewijzing onherroepelijk.

Na deze termijn heeft de gemeente met de winnaar een startgesprek waarna binnen uiterlijk twee weken (na het startgesprek) de ontwikkel-realisatie overeenkomst wordt ondertekend door partijen. De conceptversie daarvan is als bijlage 2 bij dit informatiedocument gevoegd. Door inschrijving in deze procedure en het doen van een aanbieding, verklaren de kandidaten akkoord te gaan met de inhoud van deze overeenkomst.

Indien de winnaar zich na bekendmaking van de toewijzingsbeslissing om wat voor reden dan ook terugtrekt, dan nemen de overige aanbiedingen de rangorde in, conform de beoordeling zoals die door de beoordelingscommissie is vastgesteld. De nummer 2 wordt dan de nummer 1 en zo verder.

Bijlagen

Overzicht bijlagen:

Bijlage 1: Functieaanduidingen

Bijlage 2: Ontwikkel- en realisatie overeenkomst concept met bijlage verkooptekening 2024-63 – *separaat document*

Bijlage 3: Formulier Inschrijfprijs - *separaat document*

Bijlage 4: Tekening kavelindeling - *separaat document*

Bijlage 5: Modelformulier 'vragen' – *separaat document*

Bijlage 6: Marktconsultatie document – *separaat document*

Bijlage 7: Marktconsultatie verslag – *separaat document*

Bijlage 1: Functieaanduidingen





Gemeente Amersfoort
Programma's en projecten
-

Postadres
Postbus 4000
3800 EA Amersfoort

Bezoekadres
Stadhuisplein 1
3811 LM Amersfoort

T 14 033
E mc.reinink@amersfoort.nl
I www.amersfoort.nl/overdelaak