



Selectieleidraad tenderprocedure voor gronduitgifte

Tenderprocedure met voorselectieonderdeel
Bouwblok 3 Bataviahaven - Gemeente Lelystad

Referentienummer: TN 529483

Status : Definitief
Datum : 25 06 2025
Opgesteld door : Projectteam Waterfront – Projectmanager: HB Marchioni

heeft verwijderd: 6

heeft verwijderd: 5

Inhoudsopgave

1	Algemene informatie	3
1.1	Inleiding	3
1.2	Uitnodiging tot aanmelding	3
1.3	Tenderprocedure	3
1.4	Communicatie via TenderNed, Opdrachtgever en contactpunt	4
1.5	Planning	5
1.6	Leeswijzer en Bijlagen	5
2	Over de ontwikkelopgave	6
2.1	Het gebied	6
2.2	Uitvraag Blok 3	7
2.3	De Kavel	8
2.4	Ontwerpprincipes Stedenbouwkundigplan	9
2.5	Beeldkwaliteit	11
2.6	Openbare ruimte en kavel inrichting	11
2.7	Duurzaamheid	11
2.8	Communicatie en participatie	12
2.9	Afstemmen met bouwers in naast liggende bouwvelden	12
2.10	Uitgifte voorwaarden	12
3	Minimumeisen en Selectiecriteria	13
3.1	Uitsluitingsgronden	13
3.2	Geschiktheidseisen inzake financieel-economische draagkracht	14
3.3	Geschiktheidseisen inzake technische- en beroepsbekwaamheid	14
4	Selectiefase	15
4.1	Selectie	15
4.2	Beoordeling competenties	16
4.2.1	Competentie 5: Stedenbouwkundige en architectonische principes	16
4.2.2	Competentie 6: Duurzaamheid waaronder klimaatadaptatie en biodiversiteit	16
4.3	Selectiemethode	18
4.4	Selectiebeslissing, verificatie en bezwaar	18
4.5	Wegvallen Geselecteerde Gegadigde	18
5	Procedureverloop en het indienen van een Aanmelding	18
5.1	Voorschriften	18
5.2	Vragenronde en inlichtingen	18
5.3	Indienen van de Aanmelding	19
5.4	Hoedanigheid van gegadigde en éénmaal aanmelden	19
5.5	Beroep op een derde	19
5.6	Beroep op draagkracht van een derde	19
5.7	Beroep op technische draagkracht van een derde	20
5.8	Volledige en tijdige Aanmelding	20
5.9	Inschrijvingsformulier en rechtsgeldige ondertekening	21
5.10	Ontvangstbevestiging	21
5.11	Opening van de aanmeldingen	21
5.12	Selectie	21
5.13	Selectiebeslissing, bezwaar en verificatie	21
5.14	Onkostenvergoedingen	21
5.15	Publiciteit	22
6	Inschrijving fase en gunning	22
6.1	Inschrijvingsleidraad	22
6.2	Minimum eisen	22
6.3	Gunningscriteria	22
6.2.1	Kwaliteit	23
6.2.2	Prijs (Grondbieding)	24
6.4	Beoordelingsprocedure	25
6.5	Onkostenvergoedingen	25
6.6	Verificatie, gunning, bezwaar en wachtkamervereenkomst	25

heeft verwijderd: 10

heeft verwijderd: 13

heeft verwijderd: 15

heeft verwijderd: 15

heeft verwijderd: 17

heeft verwijderd: 19

heeft verwijderd: 20

heeft verwijderd: 21

heeft verwijderd: 21

heeft verwijderd: 21

heeft verwijderd: 22

heeft verwijderd: 24

1 ALGEMENE INFORMATIE

1.1 Inleiding

In de gehele Metropool Regio Amsterdam (MRA) is er een hoge druk op de woningmarkt. Lelystad heeft de ambitie om vanaf 2024 minimaal 1.000 woningen per jaar op te leveren, waar de verschillende gebiedsontwikkelingen langs de kust van Lelystad een bijdrage aan leveren.

In Bataviyahaven zijn de eerste twee woonblokken nagenoeg gerealiseerd. De bouw van de laatste fase van bouwblok 2 is in Februari 2025 gestart. Met de beoogde realisatie van circa 276 woningen en ruimte voor voorzieningen in bouwblokken 3 en 4/5 worden de laatste twee bouwkvavels van Bataviyahaven uitgegeven.

De gemeente Lelystad (hierna: de Gemeente) heeft tot doel om het gebied Bataviakwartier (waarvan Bataviyahaven onderdeel uitmaakt) tot een bruisend recreatief en toeristisch gebied met regionale en nationale aantrekkingskracht te maken. De ambitie is om een aantrekkelijk, hoogwaardig en levendig woon- en verblijfsgebied te realiseren. Door juiste benutting van de potentie die het gebied heeft, wordt een bijdrage geleverd aan de stedelijke opgaven en ambities. De twee bouwkvavels (blok 3 en 4/5) worden niet gelijktijdig aangeboden. Hierdoor ontstaat een uitdagende ontwikkelopgave om integrale kwalitatieve oplossingen ten aanzien van architectuur, duurzaamheid en parkeren te realiseren.

De Gemeente is op zoek naar een partij of een combinatie van partijen die het geplande programma voor het bouwblok 3 voor eigen rekening en risico kan ontwikkelen, financieren, realiseren en exploiteren en/of verkopen. De Gemeente is voornemens een partij te selecteren door middel van een Tenderprocedure met voorselectie. De bouwkvavel voor bouwblokken 4 en 5 wordt rond eind 2025 door middel van een Tenderprocedure aangeboden.

1.2 Uitnodiging tot aanmelding

Voor u ligt de selectieleidraad behorende bij de tender met voorselectie voor het sluiten van een koop-/realisatieovereenkomst met één partij (of combinatie van partijen) betreffende de uitgifte van bouwgrond, bestemd voor de ontwikkeling en realisatie van minimaal 100 woningen en minimaal 750 m2 commerciële voorzieningen. De kvavel (Blok 3) is gelegen in het gebied Bataviyahaven – Schoonzicht te Lelystad, tussen het reeds uitgegeven en deels gerealiseerde Blok 2 en nog te realiseren Blok 4-5. (Zie figuur 2)

In deze leidraad en bijbehorende bijlagen worden het project, de procedure, de eisen waaraan Gegadigden en hun aanmeldingen moeten voldoen toegelicht. Daarnaast wordt kort toegelicht hoe de beste inschrijving wordt gekozen.

In deze tenderprocedure is sprake van twee fases: de selectie- en de inschrijvingsfase. Deze leidraad ziet enkel toe op de selectiefase. In de eerste fase (selectiefase) worden op grond van geschiktheidseisen en selectiecriteria (aan de hand van referenties) maximaal drie gegadigden geselecteerd. Alleen deze Gegadigden gaan door naar de tweede fase (inschrijvingsfase). De geselecteerde Gegadigden zullen na definitieve selectie de leidraad voor de inschrijvingsfase ontvangen (zie hiervoor de planning in hoofdstuk 1.5).

In de volgende fase, de inschrijvingsfase, dienen de geselecteerde Gegadigden een Ontwerp (zie bijlage 19) in. Gunning geschiedt op basis van twee hoofdgunningscriteria: Kwaliteit en prijs. De inschrijver met de hoogste totaalscore op ruimtelijke kwaliteit (stedenbouwkundige & architectonische principes en ruimte en betaalbaarheid), duurzaamheid en grondprijs wint de procedure.

Doel van de tenderprocedure is dat:

- komen tot een partij die het meest geschikt is om voor eigen rekening en risico dit bouwkvavel te ontwikkelen/realiseren.
- aan meerdere ondernemingen de mogelijkheid wordt geboden om mee te dingen;
- ondernemingen uitdagen om een duurzaam en kwalitatief hoogwaardig ontwerp te maken;
- het voornemen tot verkoop van de grond tevoren bekend wordt gemaakt en gelegenheid wordt geboden aan geïnteresseerde ondernemingen om zich aan te melden;
- de beoordelingscriteria (objectieve, toetsbare en redelijke) bekend worden gemaakt aan de hand waarvan wordt beoordeeld wie de uiteindelijke koper wordt.

1.3 Tenderprocedure

De Gemeente organiseert een tenderprocedure met voorselectie die bekend zal worden gemaakt op TenderNed. Alle ondernemingen, die aan de door de Gemeente gestelde criteria benoemd in dit document voldoen, kunnen zich

heeft verwijderd: 1 Algemene informatie 4¶

1.1 Inleiding 4¶

1.2 Uitnodiging tot aanmelding 4¶

1.3 Tenderprocedure 4¶

1.4 Communicatie via TenderNed, Opdrachtgever en contactpunt 5¶

1.5 Planning 6¶

1.6 Leeswijzer en Bijlagen 6¶

2 Over de ontwikkelopgave 7¶

2.1 Het gebied 7¶

2.2 Uitvraag Blok 3 8¶

2.3 De Kvavel 9¶

2.4 Ontwerpprincipes Stedenbouwkundigplan 10¶

2.5 Beeldkwaliteit 11¶

2.6 Openbare ruimte en kvavel inrichting 12¶

2.7 Duurzaamheid 12¶

2.8 Communicatie en participatie 13¶

2.9 Afstemmen met bouwers in naast liggende bouwkvavels 13¶

2.10 Uitgifte voorwaarden 13¶

3 Minimumeisen en Selectiecriteria 14¶

3.1 Uitsluitingsgronden 14¶

3.2 Geschiktheidseisen inzake financieel-economische draagkracht 14¶

3.3 Geschiktheidseisen inzake technische- en beroepsbekwaamheid 15¶

4 Selectiefase 16¶

4.1 Selectie 16¶

4.2 Beoordeling competenties 16¶

4.2.1 Competentie 5: Stedenbouwkundige en architectonische principes 16¶

4.2.2 Competentie 6: Duurzaamheid waaronder klimaatadaptatie en biodiversiteit 17¶

4.3 Selectiemethode 18¶

4.4 Selectiebeslissing, verificatie en bezwaar 19¶

4.5 Wegvallen Geselecteerde Gegadigde 19¶

5 Procedureverloop en het indienen van een Aanmelding 19¶

5.1 Voorschriften 19¶

5.2 Vragenronde en inlichtingen 19¶

5.3 Indienen van de Aanmelding 20¶

5.4 Hoedanigheid van gegadigde en éénmaal aanmelden 20¶

5.5 Beroep op een derde 20¶

5.6 Beroep op draagkracht van een derde 20¶

5.7 Beroep op technische draagkracht van een derde 20¶

5.8 Volledige en tijdige Aanmelding 21¶

5.9 Aanbiedingsbrief en rechtsgeldige ondertekening 21¶

5.10 Ontvangstbevestiging 22¶

5.11 Opening van de aanmeldingen 22¶

5.12 Selectie 22¶

5.13 Selectiebeslissing, bezwaar en verificatie 22¶

5.14 Onkostenvergoedingen 22¶

5.15 Publiciteit 22¶

6 Inschrijving fase en gunning 22¶

6.1 Inschrijvingsleidraad 22¶

6.2 Minimum eisen 23¶

6.3 Gunningscriteria 23¶

6.2.1 Kwaliteit 23¶

6.2.2 Prijs (Grondbieding) 25¶

6.4 Beoordelingsprocedure 26¶

6.5 Onkostenvergoedingen 26¶

6.6 Verificatie, gunning, bezwaar en wachtkamerovereenkomst 26¶

aanmelden voor deelname. Deze tenderprocedure volgt een op maat gemaakte procedure zoals beschreven in de leidraad van de selectiefase en inschrijvingsfase. Deze procedure is nadrukkelijk geen aanbestedingsprocedure in de zin van de Aanbestedingswet 2012.

Op deze tenderprocedure is Nederlands recht van toepassing en zijn nadrukkelijk niet van toepassing, tenzij in deze leidraad (of in een bijlage bij de leidraad) uitdrukkelijk anders is bepaald:

- de beginselen van het aanbestedingsrecht;
- de Aanbestedingswet 2012;
- het Aanbestedingsreglement Werken 2016;
- de Gids Proportionaliteit.

Door een Aanmelding in te dienen, stemt de Gegadigde in met de voorwaarden en proceduregang zoals in deze leidraad zijn bepaald.

De Gemeente is niet verplicht te gunnen c.q. de Koop-/realisatieovereenkomst te sluiten. De Gemeente behoudt zich het recht voor om de gehele of een gedeelte van de voorselectie en/of tenderprocedure tijdelijk of definitief te stoppen, op te schorten dan wel te beëindigen, zonder opgave van reden, zonder vergoeding van kosten aan de gegadigde(n)/inschrijver(s). De Gemeente behoudt zich het recht voor om de procedure tussentijds, terughoudend en in beperkte mate, aan te passen en/of nader in te vullen.

Definities

In de onderhavige leidraad en de overige tenderstukken, dient te worden verstaan onder:

- 'Aanmelding': het indienen van een aanvraag tot deelneming aan de tenderprocedure;
- 'Aw 2012': Aanbestedingswet 2012;
- 'Binnenterrein': een (deels) door gebouwen omsloten terrein bestemd voor onder meer het uit het zicht parkeren, als onderdeel van de onroerende zaak/kavel, in eigendom bij de Koper en/of bij de andere eigenaren in het betreffende Bouwveld. Hieronder kan ook worden verstaan een achterpad.
- 'Bouwplan': Het definitieve plan als bedoeld in artikel 1.2 van de AV 2018 dat door Koper wordt ingediend (op basis van een nadere uitwerking van een door Koper bij Inschrijving ingediend Ontwerp) dat als grondslag dient voor de aan te vragen omgevingsvergunning.
- 'Bouwveld': geheel van min of meer aaneengesloten bebouwing en het private Binnenterrein;
- 'Gegadigde(n)': ondernemer of een combinatie van partijen (natuurlijke persoon of rechtspersoon) die zich aanmeldt of heeft aangemeld voor deelname aan de tenderprocedure;
- 'de Gemeente': de Gemeente Lelystad;
- 'Geselecteerde Gegadigde': een Gegadigde die is geselecteerd en die kan worden of is uitgenodigd tot het doen van een Inschrijving;
- 'Inschrijver(s)': ondernemer (natuurlijke of rechtspersoon) die een Inschrijving doet of heeft gedaan;
- 'Inschrijving': de aanbidding (offerte) van de Inschrijver;
- 'Koper': Inschrijver met wie de Gemeente de Koop-/realisatieovereenkomst heeft gesloten;
- 'Koop-/realisatieovereenkomst': de overeenkomst tot uitgifte van een kavel in Schoonzicht in Bataviahaven te Lelystad, bestemd voor de ontwikkeling en realisatie van minimaal 100 woningen en minimaal 750 m2 commerciële voorzieningen in de plint op de totstandkoming waarvan deze tenderprocedure ziet.
- 'V.O.N.-prijs': de koopprijs inclusief BTW die de eindgebruiker dient te betalen voor een complete woning inclusief standaard badkamer/sanitair, inclusief standaard keuken en keukenaansluitingen. De meerprijs van luxere afwerking in sanitair en/of keuken wordt, ongeacht hoe dit in de consumentenprijslijst is opgenomen, niet geacht onderdeel te zijn van de V.O.N.-prijs.
- 'Woonoppervlak': de gebruiksoppervlakte (GO) van een appartement, gemeten volgens de NEN 2580-norm.
- Huurplafond: is de maximale grens voor de huurprijs van woningen binnen een bepaald aantal punten in het woningwaarderingstelsel (WWS)

1.4 Communicatie via TenderNed, Opdrachtgever en contactpunt

De procedure zal geheel digitaal verlopen via TenderNed.

Als opdrachtgever treedt op:

Gemeente Lelystad

Namens de Gemeente wordt de procedure uitgevoerd door het team Projectmanagement. Contactpersoon voor deze procedure is: M. Metselaar – Projectsecretaris Waterfront. Indien er een storing is in TenderNed is zij te bereiken via m.metselaar@lelystad.nl of via het algemene telefoonnummer van Gemeente Lelystad: tel 14 - 0320

Het is niet toegestaan personen in de organisatie van de Gemeente in verband met deze tenderprocedure te benaderen, anders dan het contactpunt via TenderNed. Indien dit verbod wordt overtreden en de Gemeente van oordeel is dat een Gegadigde getracht heeft haar besluitvormingsproces onrechtmatig te beïnvloeden of om vertrouwelijke informatie te verkrijgen die hem onrechtmatige voordelen in de procedure kan bezorgen, wordt de Gegadigde uitgesloten van de procedure.

1.5 Planning

De volgende indicatieve planning voor de tenderprocedure wordt in acht genomen. De planning kan lopende de procedure door de Gemeente gewijzigd worden.

Datum	Selectiefase
28 mei 2025	Publicatie aankondiging op TenderNed
11 juni 2025 om 12.00 uur	Uiterste datum voor het stellen van vragen
25 juni 2025	Verzenden Nota van Inlichtingen
09 juli 2025 om 12.00 uur	Uiterste datum voor het indienen van Aanmeldingen
23 juli 2025	Selectiebeslissing (bezwaartermijn van 7 dagen)
30 juli 2025	Definitieve selectiebeslissing

Datum	Datum	Inschrijvingsfase
18 augustus 2025	03 september 2025	Uitnodiging tot Inschrijving
08 september 2025 vóór 12.00 uur	17 september 2025 vóór 12.00 uur	Uiterste datum voor het stellen van vragen
22 september 2025	30 september 2025	Verstrekking Nota van Inlichtingen
03 oktober 2025 vóór 12.00 uur	10 oktober 2025 vóór 12.00 uur	Uiterste datum voor het stellen van vragen
17 oktober 2025	22 oktober 2025	Verstrekking 2 ^e Nota van Inlichtingen
21 november 2025 vóór 12.00 uur	03 december 2025 vóór 12.00 uur	Uiterste datum voor het indienen van Inschrijvingen
12 december 2025	07 januari 2026	Gunningbeslissing (bezwaartermijn van 20 dagen)
05 januari 2026	28 januari 2026	Definitieve gunningbeslissing
1 augustus 2027	7 januari 2028	Uiterste datum Afname grond

1.6 Leeswijzer en Bijlagen

Deze leidraad bestaat uit zes hoofdstukken en enkele bijlagen.

- Het eerste hoofdstuk bevat de inleiding.
- In hoofdstuk 2 geeft een nadere omschrijving over de uit te geven grond en de opgave.
- Hoofdstuk 3 beschrijft de eisen waaraan de Gegadigde(n) dienen te voldoen.
- Hoofdstuk 4 beschrijft het proces van nadere selectie.
- Hoofdstuk 5 wordt aandacht besteed aan het procedurele verloop.
- Hoofdstuk 6 bevat informatie over de nadere beoordeling van de Inschrijvingen in de inschrijvingsfase.

De volgende bijlagen maken onderdeel uit van deze selectieleidraad en zijn separaat toegevoegd:

1. Inschrijvingsformulier selectie Bataviahaven blok 3 (Word);
2. Uniform Europees Aanbestedingsdocument ;
3. Format Referentieproject (Word);
4. Uitgiftetekening met coördinaten;
5. Uitgiftetekening met peilmaten;
6. 20230317 Openbare ruimte en kavelinrichting Batavia Haven;
- 6.a 231-204-00011 F1;
- 6.b 231-204-00011 F2;
- 6.c 231-204-00011 F3;
7. 20220308 DEF_vastgesteld_beeldregieplan Batavia Haven;

heeft verwijderd: Datum

heeft verwijderd: ;

8. 20201111 - Stedenbouwkundige opzet blok 3-4-5;
9. Woonvisie 2022-2027
10. 202203 Waterfront Stedelijke kust Lelystad
11. Amsterdamse Bouwbrief
12. Lelystadse Adaptie Strategie 2023;
13. PvE_inpandig_AVP Liander 2020_ informatie en toepassing inpandige Trafo's
14. Convenant Toekomstbestendig Bouwen 2.0 (4 oktober 2024)
15. Convenant-Toekomstbestendige-Woningbouw-MRA
16. MRA-convenant houtbouw finale versie 15-10
17. Programma van Eisen Grondstoffen (geactualiseerd) 28-01-2025
18. Toelichting indexering betaalbaarheid
19. Format Ontwerp
20. 20160825KadernotaDuurzaamheid
21. Kustvisie Lelystad 2030 vastgesteld_deelA
Kustvisie Lelystad 2030 vastgesteld_deelB
22. Maatschappelijk Verantwoord Inkopen
23. Structuurvisie Locatiebeleid Lelystad 2013-2025
24. Nota Parkeernormen Lelystad 2023

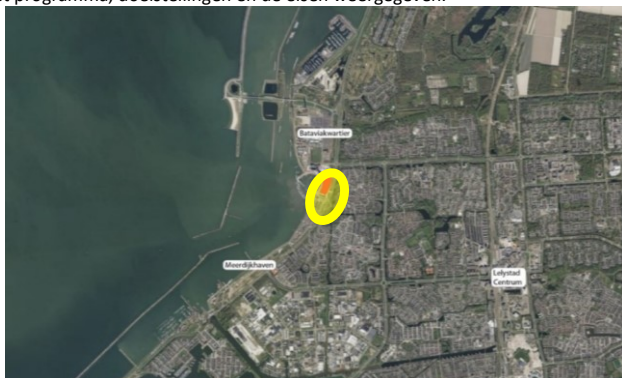
Bijgevoegd bij uitnodiging Inschrijvingsfase:

25. Inschrijvingsbiljet
26. (Model) Koop-/realisatieovereenkomst;
27. (Model) Wachtkamerovereenkomst;
28. Algemene verkoopvoorwaarden Gemeente Lelystad 2018 ;
29. Digitale tekening situatie met betreffende kavel
30. Uitgiftetekening (dwg)

2.OVER DE ONTWIKKELOPGAVE

2.1 Het gebied

Het te realiseren programma ligt aan blok 3 – Schoonzicht, Bataviahaven te Lelystad. Hieronder wordt een korte samenvatting van het programma, doelstellingen en de eisen weergegeven.



Figuur 1. Ligging kavel in Lelystad Figuur 2. Ligging kavel uitgezoomd in Bataviahaven



Locatie en stedenbouwkundige context

Bouwblok 3 is gesitueerd aan de Schoonzicht - Bataviahaven. Bataviahaven is een onderdeel van Bataviakwartier in Lelystad en wordt binnen de “Kustvisie 2030 een vitale kust” (februari 2020) aangeduid als de “stedelijke kust” In de ‘Kustvisie 2030’ geeft de Gemeente voor de totale kust de gewenste ambities, de ruimtelijke visie en de samenhang van gebieden weer. De stedelijke kust is de stad aan het water, gelegen aan de kuststrook tussen de Houtribdijk en Knardijk. Centrale doelstelling voor de stedelijke kust is om een goed bereikbaar, hoogwaardig en gevarieerd milieu te creëren voor zowel bewoners als bezoekers. Het gebied richt zich op vrijetijdsbesteding, recreatie op het water en land in combinatie met bijzondere woonmilieus nabij het water. In het totale plangebied Bataviahaven worden circa 450 woningen gerealiseerd, waarvan het merendeel gestapelde bouw betreft, met in de plinten aan de boulevard (Schoonzicht) ruimte voor commerciële voorzieningen verdeeld over 5 bouwblokken.

Bouwblok 1 is gerealiseerd en van bouwblok 2 zijn het Havenfront en de eengezinswoningen aan Claerbeek en Duyfken recent opgeleverd. Het Stadsfront van blok 2 is in ontwikkeling; en gestart in februari 2025. Het woonprogramma in de betreffende bouwblokken bestaat uit verschillende woningtypologieën in het duurdere huur- en koopsegment. De doelgroep die zich hier vestigt zijn voornamelijk senioren (empty-nesters) veelal afkomstig uit Lelystad en Flevoland die een eengezinswoning achterlaten. In bouwblokken 1 en 2 zijn in de plinten van de gebouwen diverse horeca en haven- en watersport gerelateerde voorzieningen gerealiseerd. Voor de overige voorzieningen zoals supermarkt en winkels is het gebied aangewezen op het nabijgelegen winkelcentrum Kempenaar, het Stadshart van Lelystad en Bataviastad.

Ten zuiden van het plangebied ligt de nieuwbouwwijk Suyderseeboulevard fase 3. Aan de noordzijde ligt het Batavia Stad Fashion Outlet. Het gebied is goed bereikbaar via de Houtribdreef en Museumweg/ VOC-weg. Het is verbonden met het stedelijk en regionale fietsnetwerk door de Punterbrug en de Museumweg.

2.2 Uitvraag Blok 3

In het bouwblok 3 is ruimte om een divers aanbod aan woontypologieën te realiseren; appartementen aan de boulevard en grondgeboden woningen in de woonstraten. Aan de oostzijde (stadzijde) is een combinatie van grondgebonden woningen en appartementen beoogd. In de plint van alle bouwblokken is ruimte voor voorzieningen in de vorm van horeca en publieke en/of commerciële functies. Vanuit de ambities voor het gebied vanuit de Kustvisie wordt met name de nadruk gelegd op voorzieningen die bijdragen aan de levendigheid van het gebied, zie ook het Bestemmingsplan.

Programma woningen:

- Het te realiseren woonprogramma in het bouwblok 3 omvat minimaal 100 woningen.
- De kavel en de meegegeven kaders/uitgangspunten bieden ruimte voor meer woningen en meer commerciële m2 (dat is wenselijk c.q. gestimuleerd door de gemeente). De parkeernorm en het aantal te realiseren parkeerplaatsen in eigen terrein is voorwaardelijk en leidend voor het te realiseren totaal aantal woningen en voorzieningen.

- 50 % van het totaal woonprogramma dient gerealiseerd te worden in het betaalbare segment. Dit betreffen Koop- of huurwoningen met een maximale VON prijs inclusief parkeerplaats van EUR 405.000, (Prijspeil 2025) of een maximale huurprijs, inclusief parkeerplaats, van EUR 1.072, - (Prijspeil 2025 conform bijlage 18);
- De overige woningen zijn "vrij" in te vullen mits voldaan wordt aan de algemene uitgangspunten (zie bijlagen 7, 8 en 9).
- Voor alle te realiseren woningen geldt een minimumeis van:
 - minimaal GBO van 60 m²;
 - minimaal 3 kamers.

Commerciële programma:

- In de plint aan de havenzijde van bouwblok 3 is minimaal circa 750 m² BVO aan commerciële voorzieningen te realiseren. Aan inschrijvers wordt gevraagd met een interessante invulling van de plint te komen welke aansluit bij de geformuleerde ambities van Bataviyahaven en het gehele gebied Bataviakwartier.

Functies die in de plinten zijn toegestaan, richten zich onder meer op horeca, voorzieningen, dienstverlening en detailhandel ten behoeve van haven- en watersportactiviteiten en expositieruimten. Een nadere omschrijving van toegestane functies is opgenomen in het bestemmingsplan. Wat betreft horeca wordt uitgegaan van "droge" horeca² (categorie 2A) passend bij het gebiedsprofiel met een eigen trekkracht. Het is daarmee complementair aan de horecaontwikkelingen in het Stadshart en elders in Bataviakwartier waardoor het vooral een ondersteunend karakter heeft. De gemeente ziet graag dat er kwalitatieve horecaconcepten in het gebied worden gevestigd.

Afvalinzameling voor de (commerciële) functies/ voorzieningen in de plint dient inpandig binnen de unit of op eigen erf te worden gerealiseerd. In de openbare ruimte is géén ruimte voor containeropslag. Er dient rekening te worden gehouden met geur, hygiëne en bereikbaarheid voor vuilophalddiensten. Ondernemers zijn zelf verantwoordelijk voor het afsluiten van contracten met de betreffende vuilophalddienst.

Algemene uitgangspunten:

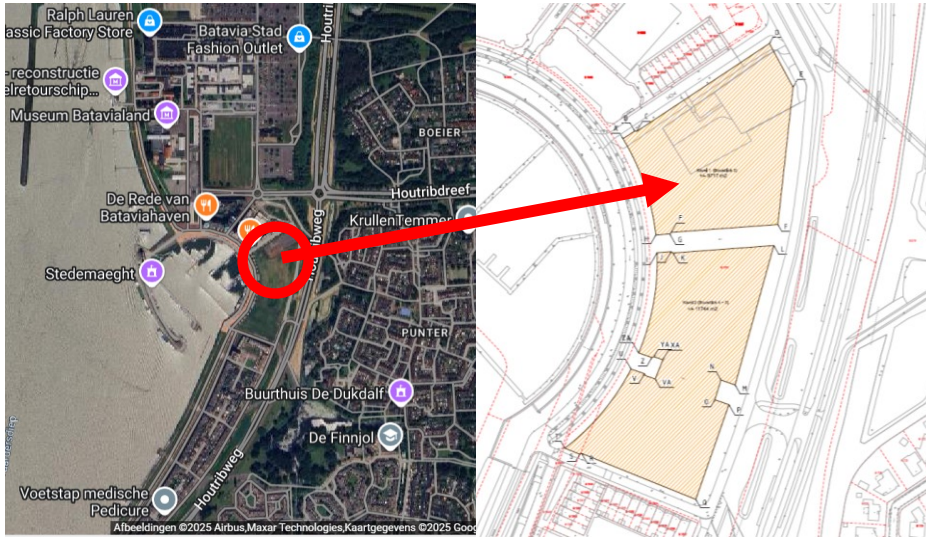
- Kavelgrootte blok 3 is circa 9.717 m².
- Zie bijlage 6 voor het terreininrichtingsplan en bijlage 4 tekeningen van de betreffende kavel.
- Het realiseren van een parkeervoorziening op eigen terrein welke voldoet aan de parkeernormering zoals vastgesteld in de Nota Parkeernormen 2023 (bijlage 24) en de kwalitatieve bepalingen omschreven in het Beeldregieplan en het genoemde onder paragraaf 2.4;
- De Koper is ermee bekend en accepteert voor eigen rekening en risico dat de gemeente afhankelijk is van gegevens die worden verstrekt door de Koper met betrekking tot het Bouwplan voor aanleg van en/of aansluiting op de nutsvoorzieningen. Het niet tijdig verstrekken van deze gegevens kan invloed hebben op de afronding van de werkzaamheden voor het bouwrijp maken van de desbetreffende kavel, evenals op het al dan niet verkrijgen van een (toereikende) stroomvoorziening, en op de beschikbaarheid van stroom en de stroombehoefte voor het Bouwplan.
- Moet voldoen minimaal aan de eisen op gebied van duurzaamheid en verkeersstructuur zoals aangegeven in de bijlagen.
- Moet voldoen aan de eisen in het vigerende bestemmingsplan en beeldregieplan;

2.3 De Kavel

De kavel is gelegen op de Schoonzicht in Bataviyahaven. Het is een prominente locatie in het zicht vanuit de haven en de toekomstige boulevard. Daarnaast markeert het de overgang van de stedelijke laan naar de haven.

Ten zuiden van het plangebied ligt de nieuwbouwwijk Suyderseeboulevard fase 3. Aan de noordzijde ligt het Batavia Stad Fashion Outlet. Het gebied is goed bereikbaar via de Houtribdreef en Museumweg/ VOC-weg. Het is verbonden met het stedelijk en regionale fietsnetwerk door de Punterbrug en de Museumweg.

Aangrenzend aan deze kavel ligt Saerдам een woongebouw voor huurappartementen in middelduur huursegment.



2.4 Ontwerpprincipes Stedenbouwkundigplan

Kavelregels

- Alzijdige gesloten bouwblokken met een openbaar karakter aan de buitenzijde en een privé karakter aan de binnenzijde: binnenhoven worden ingericht als kwalitatieve verblijfsplaats (ten behoeve van tuinen, spelen en parkeren);
- Maat en schaal van de bebouwing is afgestemd op de haven. Hoekpunten van de bouwblokken met hoogteaccenten waardoor het totale silhouet van bebouwing zich als één geheel manifesteert;
- Om de aangrenzende openbare ruimte goed te begeleiden en te omarmen worden aaneengesloten wanden gerealiseerd;
- Entreezijden van diverse functies zoveel mogelijk koppelen aan het verblijfsgebied;
- Het hoogteverschil tussen maaiveld en entree dient te worden overbrugd door trappen en bordessen op eigen erf;

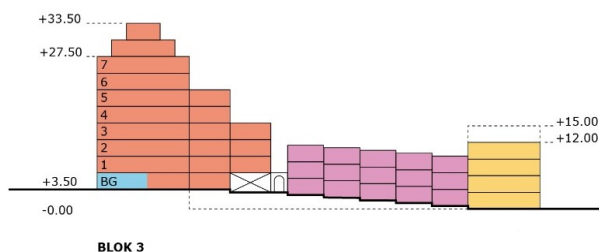
Bouwhoogte en oriëntatie

Elk bouwblok in de bouwkael kent afwisseling in bouwhoogtes.

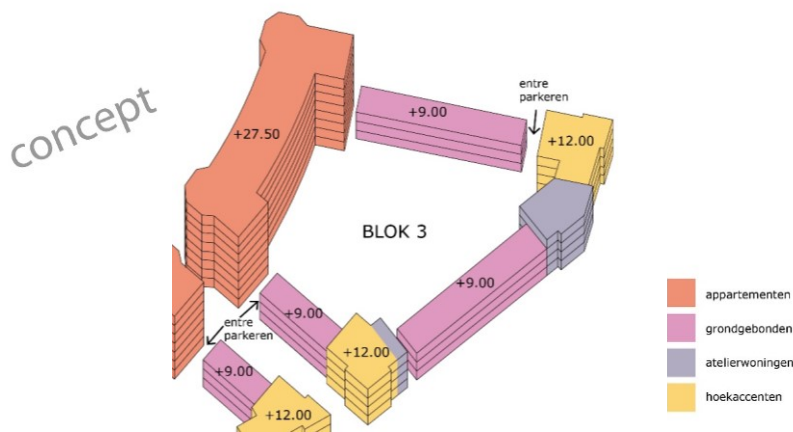
De meergezinswoningen aan de westzijde zijn zes tot negen lagen hoog met hoekaccenten van acht tot elf lagen en de eengezinswoningen zijn drie á vier lagen hoog;

De meergezinswoningen aan de oostzijde kennen hoekaccenten van vier á vijf lagen. Deze zorgen voor een representatieve zijde gericht op de stad;

De overgang in bouwhoogte van de havenzijde naar de stadswoningen is geleidelijk;



Figuur 3. Bouwhoogte en hoogteverschil.



Figuur 4. Bouwhoogte

Architectonische samenhang

Voor Bataviyahaven is samenhang in de architectuur van belang. Er wordt rijk gedetailleerde architectuur verwacht die signatuur geeft aan het gebied, waarbij de opzet en sfeer van de afzonderlijke gebouwen aansluit op de gehele architectonische kwaliteit van de vijf bouwblokken samen. (Zie bijlage 7)

Overgang privé-openbaar

Bij bouwblok 3 is de plint flexibel qua functie. Deze kan worden ingezet enerzijds voor commerciële functies en anderzijds als woonwerkseenheden. De inschrijving scoort hoger als meer ruimte is voor commerciële ruimte in de plint. Wat er commercieel in de plint mogelijk is, staat in de bestemmingsplan Bataviyahaven

De appartementenfronten aan de haven kennen een duidelijke opbouw met een markante plint, een middenzone en een verzelfstandigde beëindiging.

De plint is minimaal 6 meter hoog. Een levendige plint die onlosmakelijk verbonden is met de bovenliggende verdiepingen, en die een maximale positieve invloed heeft op het gebruik van de boulevard (Schoonzicht) als verblijfs- en ontmoetingsplek.

Aansluiting op het openbaar gebied is een belangrijk aspect. De openbare ruimte is de drager van het gebied Bataviyahaven. De Gemeente investeert in een kwalitatief verblijfsgebied. De bebouwing dient in samenhang te worden ontwikkeld en aansluiting van privé naar openbaar terrein dient integraal ontworpen te worden en hiervan dus een onderdeel te zijn. Er wordt expliciet benoemd op welke wijze de hoogteverschillen in het gebied zijn verwerkt, waarbij de door Gemeente verstrekte tekening met peilmaten leidend is.

Alle stadswoningen hebben, op eigen erf, een semi-privé zone vormgegeven als een Delftse-stoep. Deze zone is minimaal 1,50 meter diep

Parkeren

Auto

De parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers dienen op eigen terrein te worden opgelost. De Inschrijving scoort hoger als het parkeren volledig uit zicht is. Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald aan de hand van de parkeernormering vastgesteld in de Nota Parkeernormen 2023. Parkeerplaatsen worden voorzien van oplaadpunten voor het opladen van elektrische auto's conform de eisen uit het Bouwbesluit. Het gebruik van de parkeerplaatsen is inbegrepen bij de prijs van de woning (i.e. de parkeeroplossing is geen verdienmodel/ de parkeeroplossing leidt er niet toe dat men ervoor kiest om de auto gratis in de omgeving neer te zetten).

Fiets

Er dient wat betreft fietsparkeren te worden voldaan aan de eisen uit het Bouwbesluit. Het is mogelijk om een gezamenlijke fietsenberging te realiseren voor de bewoners. Hiervoor worden de regels uit de zogeheten Amsterdamse Bouwbrieff gehanteerd. Bij het ontwerpen van de fietsenstalling moet rekening worden gehouden met

oplaadpunten voor fietsen en voertuigen met afwijkende maten (bakfietsen, kratfietsen, scooters, scootmobielen, etc.). Het fietsparkeren voor bezoekers van de woningen en de commerciële functies en voor personeel van de commerciële functies dient op een logische en goed bereikbare plek te worden opgelost.

Ontsluiting

De ontwikkeling wordt voor autoverkeer ontsloten vanaf de Reygersbeek. Het heeft de voorkeur om de ontsluiting voor langzaam verkeer te scheiden van de ontsluiting voor autoverkeer, bijvoorbeeld bij de entree naar de fietsenbergingen. De routes voor zowel auto, fiets als voetganger worden inzichtelijk gemaakt. Dit geldt ook voor de route van de afvalinzamelaar en het verkeer voor laden en lossen (van zowel de woningen als de commerciële functies).

Binnenterrein

De binnenhoven zijn kwalitatieve verblijfplaatsen voor bewoners, waarin tuinen en buitenruimtes worden gerealiseerd. Het is een geborgen ruimte waar privé overloopt in gemeenschappelijke ruimte, waardoor het gebruik van de gemeenschappelijke ruimte wordt bevorderd. In deze ruimte dient ook het parkeren een plek te krijgen.

2.5 Beeldkwaliteit

Voor de ontwikkeling van de bouwblokken 3 tot en met 5 (én het Stadsfront van blok 2) is het Beeldregieplan Bataviahaven op 8 maart 2022 vastgesteld door de Gemeenteraad. Het Beeldregieplan is een herziening op de welstandsnota voor dit gebied en heeft betrekking op de uiterlijke verschijningsvorm, het beeld en de sfeer van het gebied. Het gaat in op de stedenbouwkundige hoofdopzet en de architectuur van de bebouwing en overige voorzieningen. Samen met het bestemmingsplan bepaalt het Beeldregieplan in hoge mate de sfeer en de identiteit van het gebied Bataviahaven. Het Beeldregieplan Bataviahaven (bijlage 7) is het beoordelingskader voor de ruimtelijke kwaliteit.

2.6 Openbare ruimte en kavel inrichting

Voor het hele projectgebied is een terreininrichtingsplan gemaakt. Deze is als bijlage toegevoegd (zie bijlage 6). Het terreininrichtingsplan geeft de inrichting van de openbare ruimte weer met onder andere, en niet uitsluitend, daarin opgenomen: materiaalgebruik, soorten planten en bomen, locatie van speelplekken met voorstel voor toestellen, ondergrondse containers, verlichting en de parkeerplekken. Ook is hierop de kavelgrens aangegeven. Deze grens is ook de grens van privé en openbaar terrein. Deze ligt vast. De openbare ruimte wordt aangelegd en beheerd door de Gemeente en blijft ook in eigendom van de Gemeente. Oplettende dat in de openbare ruimte is geen afvalinzameling plaats voor de commerciële functie en het moet daar wel of inpandig zijn, op eigen terrein geregeld. Voor het laden en lossen voor de voorzieningen in de plint dient te worden nagedacht over een duurzame bestendige oplossing welke geen overlast veroorzaakt voor bewoners, medegebruikers van de plint en gebruikers van de openbare ruimte.

2.7 Duurzaamheid

De gemeente Lelystad heeft grote ambities met betrekking tot de woningbouwopgave. Deze ambities blijken uit de omgevingsvisie, de woonvisie, het ondertekenen van verscheidene duurzame convenanten en de toezegging van de gemeenteraad om te onderzoeken of er 16.000 woningen kunnen worden gerealiseerd. De gemeente heeft vanuit deze ambitie onder andere de in MRA verband opgestelde verklaringen aangaande de Green Deal (d.d. 15 oktober 2022, minimaal 20% van de gehele woningbouwproductie in de MRA in houtbouw uit te laten voeren), Intentieovereenkomst Klimaatbestendige Nieuwbouw en Convenant Toekomstbestendige Woningbouw ondertekend. Daarmee heeft de gemeente Lelystad een inspanningsverplichting op zich genomen de hierin omschreven uitgangspunten toe te passen. Naast de ambitie om veel woningen te realiseren wil de Gemeente haar waarden van groen, blauw en ruimtelijkheid behouden. Daarom willen we woonwijken realiseren die niet alleen nu een fijn woonklimaat hebben, maar ook in de toekomst een duurzaam woonklimaat hebben en bestand zijn tegen een veranderend klimaat en daar positief aan bijdragen. Klimaat adaptief en duurzaam is geen keuze meer, het is een vereiste gezien de huidige klimaatontwikkelingen.

In deze tender worden partijen uitgedaagd op duurzaamheid, onder meer op klimaatadaptatie en biodiversiteit. Daarnaast zijn er tijdens de inschrijvingsfase mogelijkheden voor de ontwikkelaar om extra ambities op andere duurzaamheidsthema's te realiseren en zich op deze manier te onderscheiden van de andere inschrijvers.

Om duurzaamheid meetbaar en bespreekbaar te maken, maakt Lelystad in deze tender gebruik van GPR-gebouw (4.4 of de meest actuele versie), een veel gebruikte software in Nederland die de duurzaamheid van gebouwen inzichtelijk

maakt. Het visualiseert duurzaamheid in vijf thema's: energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde, waarbij elk thema een waardering krijgt op de schaal van 1 tot 10. De Gemeente gebruikt dit instrument samen met haar eigen ambities zoals beschreven bij paragraaf 2.7 en bijlagen 14,15,16,27, en 20).

“Convenant Toekomstbestendige Woningbouw” - algemene doelstellingen

Dit convenant brengt de belangrijkste duurzaamheidsthema's samen en biedt een kader voor opdracht gevende en opdracht nemende partijen om de duurzaamheidsambities in de woningbouwopgave te integreren.

De thema's waar dit convenant zich op richt zijn:

- circulair bouwen,
- energie,
- klimaatadaptatie,
- duurzame mobiliteit,
- biodiversiteit
- gezondheid.

Uitgangspunt zijn de landelijke doelstellingen op het gebied van CO2-reductie, circulariteit en de energietransitie, om woningen sneller, duurzamer en goedkoper te bouwen.

Dit convenant heeft als doel de bouw- en verstedelijkingsopgave in de MRA te realiseren op een toekomstbestendige manier met behoud van volume, snelheid en betaalbaarheid.

Met toekomstbestendig wordt bedoeld: “een integrale aanpak op de thema's circulair, energie, klimaatadaptatie, natuur inclusief, duurzame mobiliteit en een gezonde leefomgeving.”

Door dit convenant te gebruiken kunnen alle gemeenten op dezelfde wijze op dezelfde thema's sturen op basis van gemeenschappelijke doelen en prestatie-indicatoren.

Voor de tender geldt dat brons de basis vormt en geen punten oplevert. Deze score moet worden bereikt voor alle onderdelen van het convenant, er mag niet worden gemiddeld.

Keuze energiesysteem

Partijen worden uitgedaagd een innovatieve, betaalbare en duurzame energie- en warmtevoorziening te realiseren, waarbij de doelstelling is om nul-op-de-meter woningen te realiseren. Indien wordt gekozen voor een collectief bronsysteem, dient deze inpandig en op eigen terrein te worden gerealiseerd.

Bij de keuze van het energiesysteem dient gekozen te worden voor het systeem dat per woning het elektriciteitsnet het minst belast. Er zijn geen mogelijkheden om in de openbare ruimte voorzieningen te treffen. In bijlage 13 zijn de door de nutsbedrijven gehanteerde uitgangspunten voor inpandige trafo ruimtes opgenomen. Bij de keuze van het energiesysteem dient gekozen te worden voor het systeem dat per woning het elektriciteitsnet het minst belast.

2.8 Communicatie en participatie

De Gemeente hecht grote waarde aan dat omgeving en andere belanghebbenden goed worden betrokken bij ontwikkelingen die hun aangaan. Zowel in het traject van de planvorming als het traject van de realisatie. De mate waarin mensen betrokken worden bij het initiatief moet in verhouding staan tot de impact die het initiatief heeft op de omgeving. De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de participatie en stemt een hiervoor een plan af met de Gemeente. Voor zowel de communicatie als de participatie. De gemeente verwacht dat de initiatiefnemer zich baseert op de leidraad participatie. Te vinden op www.lelystad.nl/participatie. Daarnaast is afstemming van de bouwwerkzaamheden met de omliggende bouwactiviteiten nodig.

2.9 Afstemmen met bouwers in naast liggende bouwvelden

De partij die deze Koopovereenkomst gegund krijgt, moet afstemmen met de andere omliggende partijen over onder andere de planning en fasering, zodat de partijen elkaar niet in de weg zitten.

2.10 Uitgifte voorwaarden

Op basis van de Koopovereenkomst (bijlage 26 van de Inschrijvingsleidraad), de Algemene Verkoopvoorwaarden (bijlage 28 van de Inschrijvingsleidraad) betreffende de verkoop van onroerende zaken van de gemeente Lelystad, zijn bij deelname aan deze procedure onder andere de volgende uitgiftevoorwaarden van toepassing:

- De minimale inschrijfsom voor Onroerende Zaak is € 5.600.000,- (zegge: **vijf miljoen zeshonderdduizend** euro) (Prijspeil 1 januari 2025) te vermeerderen met wettelijk verschuldigde omzetbelasting en Kosten Koper.

- De inschrijfsom wordt geïndexeerd op basis van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex zoals gepubliceerd door het CBS, reeks alle huishoudens (2015=100), vanaf de prijspeildatum van 1 januari 2025 tot de datum waarop de grond van de betreffende kavel door gemeente wordt geleverd (eigendomsoverdracht), met een minimum van 0% (dat wil zeggen dat er geen sprake zal zijn van prijsverlaging in het geval van een negatief indexcijfer).
- Binnen 1 maand na het sluiten van de Koopovereenkomst dient de geselecteerde partij een Aanbetaling te voldoen aan de Gemeente van 10% van de Koopprijs zoals bedoeld in artikel 2.2 van de AV 2018.
- Ten behoeve van de Onroerende zaak is de Koper een bedrag van € 4.500, - (zegge: vierduizend vijfhonderd euro) te vermeerderen met wettelijk verschuldigde omzetbelasting (prijspeil 01-01-2025), per (losse) container ten dienste van het aanleggen Ondergrondse Inzamel Depot ('OID') in openbaar gebied door de Gemeente, conform het bepaalde in Programma van Eisen Grondstoffen (geactualiseerd) 28-01-2025. De totale bijdrage voor de woningen van blok 3 ten behoeve van de OID wordt berekend aan de hand van het Bouwplan met daarin het definitief aantal te realiseren woningen, en dient uiterlijk bij het Notarieel Transport van de Onroerende Zaak te zijn voldaan. Er kunnen daarnaast aanvullende werkzaamheden (met bijkomende kosten) benodigd zijn voor de OID's en deze werkzaamheden worden met de geselecteerde partij verrekend op basis van werkelijk gemaakte kosten/inzet.
- Afnameverplichting van de grond is uiterlijk 7 januari 2028 bij een onherroepelijke omgevingsvergunning.
- De woningen zijn bestemd voor de verkoop of verhuur. Minimaal 50% van het aantal woningen in het betaalbaar segment.

heeft verwijderd: 1

heeft verwijderd: augustus

heeft verwijderd: 7

Door deelname aan deze procedure, gaat de Gegadigde onherroepelijk en onvoorwaardelijk akkoord met deze uitgiftevoorwaarden.

3. MINIMUMEISEN EN SELECTIECRITERIA

Nadat de aanmeldingen zijn ontvangen, wordt allereerst getoetst of de aanmeldingen voldoen aan de vormvereisten en aan de hieronder opgenomen minimumeisen. Indien het maximale aantal van drie potentiële partijen voor deelname aan de inschrijvingsfase overschreden wordt, zal nadere beoordeling van de referenties plaatsvinden conform de in dit hoofdstuk opgenomen selectiecriteria.

3.1 Uitsluitingsgronden

Uitsluitingsgronden UEA

De Gemeente hanteert de uitsluitingsgronden uit de Aanbestedingswet 2012 (art. 2.86 en art. 2.87 Aw 2012). Gegadigde dient middels het Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA) te verklaren niet in een situatie te verkeren als benoemd in de van toepassing verklaarde uitsluitingsgronden. Indien één van de uitsluitingsgronden van toepassing is, zal de Aanmelding terzijde worden gelegd. Het Uniform Europees Aanbestedingsdocument dient door de Gegadigde te worden ingevuld en rechtsgeldig ondertekend bij de Aanmelding te worden gevoegd. De rechtsgeldigheid van de ondertekening dient te blijken uit het bij Aanmelding overgelegde uittreksel van de Gegadigde in het nationale handelsregister. De handtekeningen op het Uniform Europees Aanbestedingsdocument kunnen de vorm van een gekwalificeerde digitale handtekening hebben of op papier zijn gezet waarna de betreffende stukken zijn gescand.

Ten aanzien van deze bewijsstukken met betrekking tot de uitsluitingsgronden zal de Gemeente eveneens aansluiting zoeken bij de Aanbestedingswet 2012 (art. 2.89 Aw 2012). Dit betekent dat de Gemeente een Gedragsverklaring Aanbesteden vereist en een verklaring van de Belastingdienst waaruit blijkt dat de Gegadigde aan zijn verplichtingen tot betaling van belastingen en van sociale zekerheidspremies heeft voldaan. Deze bewijsstukken behoeven niet bij Aanmelding te worden ingediend. Alleen de Geselecteerden Gegadigden dienen deze stukken na een verzoek daartoe van de Gemeente binnen 5 dagen in te dienen.

Let op! De Gemeente wijst de Gegadigden erop dat het verkrijgen van een Gedragsverklaring Aanbesteden de nodige tijd in beslag neemt. Gegadigden wordt derhalve aangeraden tijdig een aanvraag hiervoor te doen.

Uitsluitingsgrond Russische onderdanen en entiteiten

Op 8 april 2022 heeft de Europese Unie een vijfde sanctiepakket met beperkende maatregelen tegen Rusland aangenomen vanwege Poetins inval in Oekraïne. Door dit sanctiepakket geldt er een volledig verbod op de deelname van Russische onderdanen en entiteiten aan overheidsopdrachten in de EU. Het Ministerie van Economische Zaken en Klimaat heeft een circulaire uitgegeven met daarin de details over dit sanctiepakket. Deze circulaire is geplaatst op de website van Pianoo¹. Hetgeen in die circulaire is bepaald is van overeenkomstige toepassing op de onderhavige tenderprocedure. In de circulaire is bepaald dat dit verbod ook geldt voor opdrachten van een overheid die niet aanbestedingsplichtig zijn volgens de Aanbestedingswet.

In verband met genoemd sanctiepakket geldt de volgende uitsluitingsgrond. Uitgesloten van deelname aan de onderhavige tenderprocedure zijn:

- personen met een Russische nationaliteit en personen of rechtspersonen (bedrijven, entiteiten of organen) die gevestigd zijn in Rusland;
- rechtspersonen die voor meer dan 50% eigendom zijn van een Russische partij zoals genoemd hierboven; en
- personen of rechtspersonen die handelen in belang van of op aanwijzing van een bovengenoemde Russische partij.

Door zich aan te melden verklaart Gegadigde dat de hier bedoelde uitsluitingsgrond niet op hem van toepassing is.

3.2 Geschiktheidseisen inzake financieel-economische draagkracht

Gegadigde moet aan de volgende geschiktheidseisen voldoen:

- Er mogen geen signalen zijn dat de continuïteit van Gegadigde in het geding is. Dit betekent in ieder geval dat de accountant geen continuïteitsparagraaf heeft opgenomen in de jaarrekeningen van de afgelopen drie jaar.
- Om de financieel- economische draagkracht aan te tonen, dient de Gegadigde het Uniform Europees Aanbestedingsdocument te ondertekenen.

De Gemeente kan Gegadigde binnen 14 dagen verzoeken om op kosten van Gegadigde een verklaring van een accountant te overleggen waarin deze aangeeft dat de verstrekte gegevens correct zijn weergegeven.

Het niet voldoen aan voornoemde geschiktheidseisen inzake financieel-economische draagkracht leidt tot uitsluiting van de tenderprocedure.

3.3 Geschiktheidseisen inzake technische- en beroepsbekwaamheid

Voor het toetsen van de technische en beroepsbekwaamheid -maar ook voor de beoordeling van de hieronder onder genoemde selectiecriteria- dient de Gegadigde per competentie maximaal één referentieproject in, voorzien van een toelichting, waaruit dient te blijken dat de Gegadigde over de betreffende competentie beschikt. Eén project mag ook verschillende competenties onderbouwen. De Gegadigde dient dus in totaal minimaal één en maximaal zes referentieprojecten in te dienen. Deze referentieprojecten dienen te zijn opgeleverd en het moment van opleveren mag op het moment van aanmelden niet ouder zijn dan 7 jaar, waarvoor de peildatum het moment van oplevering is.

De gevraagde competenties sluiten aan bij de ervaring die de Gemeente van partijen wil op deze plekken: ervaring met het ontwerpen en realiseren van appartementsgebouwen in het betaalbare segment, ervaring met duurzaamheid en ervaring met stedenbouwkundige en architectonische principes.

Minimumeis Competentie 1: Ervaring met het voor eigen rekening en risico ontwikkelen en realiseren van minimaal 6/7 bouwlagen en minimaal 80 woningen gecombineerd in verschillende segmenten (betaalbaar en vrije sector in een gebouw) en het realiseren van meerdere bouwblokken naast elkaar.

Minimumeis Competentie 2: Ruimtelijke en architectonische kwaliteiten
Aantoonbare ervaring met een juiste stedenbouwkundige en architectonische inpassing van het gebouw in het beeldregieplan en stedenbouwkundige contouren van de omgeving.

Minimumeis Competentie 3: Ruimtelijke en architectonische kwaliteiten m.b.t. parkeervoorziening
Ervaring met een ontwikkeling waarbij een ruimtelijke en architectonische juist ingepaste parkeervoorziening (niet zijnde sec (niet-overdekte) maaiveld parkeerplaatsen in de openbare ruimte) is gerealiseerd.

¹ [Circulaire: Nieuw sanctiepakket Rusland heeft gevolgen voor overheidsaanbestedingen-14 april 2022 \(pianoo.nl\)](#)

heeft verwijderd: vijf

heeft verwijderd:

heeft verwijderd: 5

Gewijzigde veldcode

Minimumeis Competentie 4: Duurzaamheid.

Ervaring met het ontwerpen en realiseren van een appartementengebouw en eengezinswoningen waarbij gebruik gemaakt werd van een energiesysteem dat per woning het elektriciteitsnet het minst belast. Bijvoorbeeld een collectief warmtenet. Ervaring met ontwerpen en realiseren van woningen met een betere energieprestatie dan Bouwbesluit/Bbl en een hoge duurzaamheidscore (minimaal BbL) op GPR Gebouw rekenmethodiek.

Om de technische- en beroepsbekwaamheid aan te tonen, dient de Gegadigde het Uniform Europees Aanbestedingsdocument te ondertekenen en daarnaast bij aanmelding het Referentieformulier (bijlage 3) ingevuld in te dienen waaruit blijkt dat aan voornoemde eisen wordt voldaan. In het format is de toelichting gemaximeerd tot het op het referentieblad genoemde woordenaantal. Daarnaast is het toegestaan maximaal twee (2) A4 beeldmateriaal toe te voegen. De beelden mogen worden voorzien van een korte beschrijving. Referenties moeten geverifieerd kunnen worden. Voor competentie 4 dient de Gegadigde een GPR Gebouw rapport van de referentie(s) te overleggen bij aanmelding.

Ter controle dienen bij de referenties tevens de contactgegevens van de (toenmalige) contactpersonen te worden opgegeven. Deze controle kan zonder verdere toestemming van de Gegadigde worden uitgevoerd. Indien de verklaring van een referent niet overeenstemt met uw schriftelijke verklaring dan wordt de referentie als ongeldig beschouwd en wordt de aanmelding terzijde gelegd omdat daarmee niet wordt voldaan aan de gestelde eis.

Referenties die niet conform het formulier zijn ingediend, worden niet meegenomen in de beoordeling. Referenties die meer woorden en/of beelden omvatten dan hierboven omschreven, worden alleen beoordeeld op het maximaal aantal woorden en/of de eerste twee pagina's met beelden.

Indien een Gegadigde niet voldoet aan bovengenoemde geschiktheidseisen ten aanzien van de technische en beroepsbekwaamheid, wordt hij uitgesloten van deelname.

Indien er drie of minder dan drie Aanmeldingen resteren na de toets aan de vormvereisten en minimumeisen, worden alle Gegadigden die een aanmelding hebben ingediend en die aan de minimumeisen en vormvereisten voldoen geselecteerd voor deelname aan de inschrijvingsfase indien de Gemeente besluit de procedure voort te zetten. De Gemeente kan in dat geval echter ook besluiten om de procedure te beëindigen.

4. SELECTIEFASE

4.1 Selectie

Indien er meer dan drie Gegadigden een geldige Aanmelding hebben ingediend, worden de Gegadigden gerangschikt op basis van de behaalde scores na de beoordeling van de door hen ten behoeve van deze selectie ingediende referentieprojecten op basis van de hieronder beschreven selectiecriteria ([competentie 5 en 6](#)). De selectiecriteria zijn geen minimumeisen, maar criteria waaraan punten worden toegekend om een rangorde te kunnen aanbrengen (teneinde drie gegadigden te kunnen selecteren).

De Gegadigde moet de relevante gegevens en valide bewijsstukken aanleveren om aan te tonen in welke mate hij tegemoet kan komen aan de hieronder beschreven selectiecriteria. De Gemeente behoudt zich het recht voor om de juistheid van de verstrekte gegevens te controleren.

In de selectiefase zal de selectiecommissie maximaal drie Gegadigden selecteren op basis van de behaalde scores op de gevraagd competenties.

De projectmanager is voorzitter van de selectiecommissie en coördineert samen met de projectsecretaris de selectieprocedure en samen ondersteunen zij de selectiecommissie. Zij beoordelen de plannen niet inhoudelijk. In de voorselectie zorgt de projectsecretaris dat de ingezonden inschrijvingen anoniem aan de selectiecommissie worden verstrekt.

De projectmanager en projectsecretaris controleren de volledigheid van de inschrijvingen van zowel de voorselectie als de definitieve selectie. Alleen geldige inschrijvingen worden aan de selectiecommissie verstrekt. De selectiecommissie beoordeelt vervolgens de wijze waarop de inzendingen invulling geven aan de opgave, de daarbij geformuleerde minimale eisen en de bij deze selectieprocedure behorende overige voorwaarden en documenten.

4.2 Beoordeling competenties

4.2.1 Competentie 5: Stedenbouwkundige en architectonische principes

De selectiecommissie zal het referentieproject beoordelen op de toegepaste stedenbouwkundige en architectonische principes. De referenties zullen beoordeeld worden op de volgende onderdelen (stellingen):

- Het referentieproject toont voldoende ervaring met het eigentijds aansluiten op de bestaande bebouwing in een plangebied
- Het referentieproject toont de ervaring met adequate parkeeroplossingen van auto en fiets, waardoor er gebruiksvriendelijke groene binnenhoven ontstaan,
- Het referentieproject toont ervaring met de detaillering in baksteen
- Het referentieproject toont ervaring met het toepassen van de omschreven ontwerpprincipes in het beeldregieplan

Bij de Aanmelding (in het Referentieformulier) moet worden toegelicht waarom deze referentie is gekozen in relatie tot de in het Beeldregieplan omschreven principes.

De informatie over Stedenbouwkundige en architectonische principes dient zich per referentie te beperken tot maximaal twee (2) A4 aan toelichting (minimaal lettertype: 10pt) en maximaal twee (2) A4 beeldmateriaal op het referentieblad, waaronder informatie over de context van de gebouwen, de uitstraling van de appartementen (massavorming, kleur, materiaal, detaillering) en ruimtelijke inpassing, zodat de referentie beoordeeld kan worden. Voor dit selectiecriteria kunnen maximaal 10 punten worden verkregen.

Waardering	Toekenningscriterium bij stedenbouwkundige en/of architectonische principes
10 <i>Uitmuntend</i>	Het referentieproject is qua stedenbouw en architectuur zeer goed passend. Er zijn verschillende stedenbouwkundige en/of architectonische principes toegepast die vergelijkbaar zijn of overeenkomen met die van Bataviyahaven. De stedenbouwkundige inpassing in de omgeving is zorgvuldig en de architectonische kwaliteit uitstekend. De uitstraling van het gebouw sluit zeer goed aan bij de beoogde sfeer van Bataviyahaven. De Gegadigde weet zich hiermee zeer positief te onderscheiden.
8 <i>Goed</i>	Het referentieproject is qua stedenbouw en architectuur goed passend. Er zijn verschillende stedenbouwkundige en/of architectonische principes toegepast die overeenkomen met het die van Bataviyahaven. De stedenbouwkundige inpassing in de omgeving is zorgvuldig en de architectonische kwaliteit goed. De uitstraling van het gebouw sluit goed aan de beoogde sfeer van Bataviyahaven. De Gegadigde weet zich hiermee positief te onderscheiden.
6 <i>Voldoende</i>	Het referentieproject is qua stedenbouw en architectuur voldoende passend. Er zijn verschillende stedenbouwkundige en/of architectonische principes toegepast die overeenkomen met het die van Bataviyahaven. De stedenbouwkundige inpassing in de omgeving en de architectonische kwaliteit zijn voldoende. De uitstraling van het gebouw sluit beperkt aan bij de beoogde sfeer van Bataviyahaven. De Gegadigde weet zich hiermee echter niet te onderscheiden.
4 <i>Matig</i>	Het referentieproject is qua stedenbouw en architectuur beperkt passend. Er zijn weinig stedenbouwkundige en/of architectonische principes toegepast die overeenkomen met het die van Bataviyahaven. De stedenbouwkundige inpassing in de omgeving en de architectonische kwaliteit zijn matig. De uitstraling van het gebouw sluit minimaal of niet aan bij de beoogde sfeer van Bataviyahaven.
0 <i>Onvoldoende</i>	Het referentieproject is qua stedenbouw en architectuur onvoldoende passend. Er zijn geen vergelijkbare stedenbouwkundige of architectonische principes toegepast. Stedenbouwkundige inpassing en architectonische kwaliteit sluiten niet aan op het Beeldregieplan. De uitstraling van het gebouw sluit niet aan bij de beoogde sfeer van Bataviyahaven/of dit blijkt niet uit de aangeleverde informatie.

4.2.2 Competentie 6: Duurzaamheid waaronder klimaatadaptatie en biodiversiteit

De selectiecommissie zal het referentieproject beoordelen op duurzaamheid, klimaatadaptatie en biodiversiteit.

De Gegadigde dient op het Referentieformulier aan te geven waarom dit referentieproject wordt aangedragen en een beschrijving te geven van het project. Er wordt gevraagd om bij de beschrijving aandacht aan de volgende

onderwerpen te besteden en foto's/ details van het project te laten zien waardoor de maatregelen geverifieerd kunnen worden:

- a. In hoeverre is het referentiegebouw (appartementengebouw) klimaatbestendig gebouwd? Geef in de beschrijving aan welke maatregelen er in het referentieproject zijn opgenomen om **wateroverlast** te voorkomen. Denk bijvoorbeeld aan regenwaterberging op eigen terrein (evt. met berekening), maatregelen om opgevangen regenwater te hergebruiken en het regenwater natuurlijk te laten afwateren.
- b. Hoe is in het ontwerp van het referentieproject rekening gehouden met een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving in tijden van **hitte**? Denk bijvoorbeeld aan begroeiing op de gevel/dak, het toepassen van materialen met een hoge SRI-waarde (reflectie index) of (mee-ontworpen) zonwerende elementen aan de buitengevel.
- c. Welke **natuurinclusieve** maatregelen zijn in het referentieproject op/aan het gebouw en evt. eigen terrein opgenomen en hoe draagt het gebouwon ontwerp bij aan de bevordering van de biodiversiteit van de omgeving? Hoe wordt een hoogwaardige habitat voor gebouwbewonende gidssoorten van Lelystad gecreëerd? Denk bijvoorbeeld aan specifieke (gevel)beplanting, nestgelegenheden voor vogels, kasten voor vleermuizen.
- d. Welke GPR Gebouw-scores zijn in het referentieproject behaald?

De referenties zullen beoordeeld worden op de volgende onderdelen (stellingen) waarbij alleen maatregelen in het project (op eigen terrein en op/aan het eigen gebouw) punten opleveren:

1. Het project is opgeleverd.
2. Het project is aantoonbaar klimaatbestendig. Er zijn maatregelen opgenomen om **wateroverlast** te voorkomen en eventueel hergebruik mogelijk te maken.
3. Het project houdt op verschillende manieren rekening met een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving ten tijde van **hitte**.
4. Het project is **natuurinclusief** en draagt bij aan de bevordering van de biodiversiteit in de omgeving.
5. In het project is nagedacht over de toekomstbestendigheid van de natuurinclusieve en/of klimaatadaptieve maatregelen; kortom duurzaam beheer en onderhoud van het project.
6. Het project is getoetst op duurzaamheid met behulp van GPR Gebouw, waarbij een gemiddelde score over de 5 thema's van minimaal een 7,0 is behaald, waarmee de integrale duurzaamheidsprestaties van het project worden bevestigd. De Gegadigde kan dit aantonen met een GPR Gebouw certificaat of een uitdraai van de GPR Gebouw berekening. De berekening moet uitgevoerd of geaccordeerd zijn door een erkende GPR Gebouw Expert.
7. Het project bevat elementen die de sociale cohesie van de bewoners bevorderen.

De informatie over duurzaamheid, klimaatadaptatie en biodiversiteit dient zich te beperken tot maximaal twee (2) A4 aan toelichting (minimaal lettertype: 10pt) en maximaal twee (2) A4 beeldmateriaal op het referentieblad. Voor dit selectiecriterium kunnen maximaal 10 punten worden verkregen.

Waardering	Toekenningscriterium bij klimaatadaptatie en biodiversiteit
10 <i>Uitmuntend</i>	Er zijn 6 stellingen op het referentieproject toepasbaar.
8 <i>Goed</i>	Er zijn 5 stellingen op het referentieproject toepasbaar.
6 <i>Voldoende</i>	Er zijn 4 stellingen op het referentieproject toepasbaar.
4 <i>Matig</i>	Er zijn 3 stellingen op het referentieproject toepasbaar. (waarvan 2 , 3 en 4)

0 <i>Onvoldoende</i>	Er zijn 2 of minder stellingen op het referentieproject toepasbaar
--------------------------------	--

4.3 Selectiemethode

De maximaal te behalen score van de twee (2) selectiecriteria is 20 punten. In onderstaand overzicht is dit weergegeven.

Selectiecriteria	Max. aantal punten
Competentie 5: Stedenbouwkundig en/of architectonische principes	10
Competentie 6: Duurzaamheid en klimaatadaptatie en biodiversiteit	10
Totaal aantal punten	20

De selectiecommissie zal de referentieprojecten inhoudelijk kwalitatief beoordelen met een cijfer (waardering) conform het beoordelingskader onder paragraaf 4.2. De drie hoogst beoordeelde partijen worden toegelaten tot de inschrijvingsfase.

Indien meerdere partijen gelijk eindigen, geeft de score op het onderdeel 'Stedenbouwkundige en/of architectonische principes' de doorslag. Indien dit nog niet voldoende blijkt, zal de score op het onderdeel duurzaamheid, 'klimaatadaptatie & biodiversiteit' de doorslag geven. In het uitzonderlijke geval (van gelijke scores op de benoemde onderdelen) zal worden ingeloot.

De beoordeling van de selectiecommissie zal worden vastgelegd in een proces-verbaal.

4.4 Selectiebeslissing, verificatie en bezwaar

De selectiebeslissing wordt verstuurd onder voorbehoud van een geslaagde verificatie. De Gemeente behoudt zich het recht voor de Aanmeldingen van de drie Geselecteerde Gegadigden te verifiëren. Indien de Geselecteerde Gegadigde niet blijkt te voldoen aan de gestelde eisen of de toets van de bewijsmiddelen of verificatie van een Aanmelding anderszins niet slaagt, wordt deze Aanmelding alsnog ongeldig verklaard en ter zijde gelegd. De eerstvolgende in rang kan dan worden toegelaten tot de inschrijvingsfase, mits de verificatie van die Aanmelding slaagt.

De selectiebeslissing zal aan alle Gegadigden gelijktijdig bekend worden gemaakt. Indien een Gegadigde zich niet kan verenigen met de selectiebeslissing, heeft hij de mogelijkheid om binnen een termijn van 7 dagen na verzending van de selectiebeslissing een kort geding aanhangig te maken bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Midden Nederland. Deze termijn van 7 dagen betreft een vervaltermijn. Indien niet binnen voornoemde datum een kort geding aanhangig is gemaakt, vervallen de rechten van Gegadigde om nog op te komen tegen de selectiebeslissing van de Gemeente.

4.5 Wegvallen Geselecteerde Gegadigde

Indien één of meerdere van de Geselecteerde Gegadigden gedurende, voorafgaand of tijdens de inschrijvingsfase (maar voor inschrijving) alsnog afval(t)(len), heeft de Gemeente het recht (niet de plicht) de (krachtens de oorspronkelijke rangorde) opvolgende Gegadigde(n) uit te nodigen tot de Inschrijvingsfase om alsnog tot drie Geselecteerde Gegadigden te komen.

5. PROCEDUREVERLOOP EN HET INDIENEN VAN EEN AANMELDING

5.1 Voorschriften

Tijdens deze tenderprocedure gelden verschillende voorschriften waaraan Gegadigden zich door het indienen van een Aanmelding onvoorwaardelijk conformeren.

5.2 Vragenronde en inlichtingen

Gegadigden kunnen tot uiterlijk het in de planning genoemde moment vragen indienen naar aanleiding van de stukken. Vragen worden gesteld via de TenderNed omgeving.

Gelieve elke vraag separaat te stellen, onder een duidelijke verwijzing naar de concrete aanleiding voor de vraag in de tenderdocumenten en zonder bedrijfsgegevens te noemen (anoniem). De vragen inclusief de antwoorden zullen vervolgens uiterlijk op het in de planning genoemde moment – geanonimiseerd- als nota van inlichtingen op TenderNed worden geplaatst.

De Gemeente zal eventueel gestelde vragen die na het uitkomen van de nota van inlichtingen binnenkomen, beoordelen op inhoud en importantie. Indien het mogelijk is en naar het oordeel van de Gemeente noodzakelijk, zullen de vragen alsnog beantwoord worden middels een volgende nota van inlichtingen.

Door de Gemeente na verzending van de tenderdocumentatie verstrekte inlichtingen zijn alleen bindend voor zover zij schriftelijk middels een nota van inlichtingen zijn vastgelegd. De nota van inlichtingen maakt deel uit van de tenderdocumenten en is na publicatie te downloaden van TenderNed. Middels de nota van inlichtingen kan de Gemeente tevens punten in de leidraad wijzigen. Het is van belang dat Gegadigden alle elementen uit hun voorgenomen Aanmelding, die niet zonder enig voorbehoud voldoen aan de gestelde eisen, maar ook mogelijke suggesties en in hun ogen verbeteringen, tijdens de vragenronde aan de gemeente ter beoordeling voorleggen. In geval van op- en aanmerkingen ten aanzien van bijvoorbeeld de Koop-/realisatieovereenkomst en de Algemene Verkoopvoorwaarden gemeente Lelystad 2018, dient Gegadigde tijdig een tegenvoorstel te doen onder verwijzing naar het betreffende artikel. De Gemeente is niet verplicht de voorstellen over te nemen.

Gegadigde kan verzoeken om bepaalde informatie niet in de nota van inlichtingen op te nemen indien openbaarmaking schade zou toebrengen aan de gerechtvaardigde economische belangen van de ondernemer. Hiertoe dient Gegadigde bij het stellen van een vraag in TenderNed het betreffende vinkje aan te *zetten en zijn verzoek te motiveren*. Indien de Gemeente een dergelijk verzoek afwijst, laat zij dit aan de desbetreffende Gegadigde weten via TenderNed en wordt de vraag niet beantwoord. Indien de Gegadigde de vraag toch beantwoord wil hebben dient hij de vraag opnieuw te stellen via TenderNed, ditmaal zonder het genoemde vinkje aan te zetten.

5.3 Indienen van de Aanmelding

Partijen dienen hun Aanmelding in TenderNed in te dienen.

Let op: het beantwoorden van vragen en uploaden van documenten in TenderNed staat niet gelijk aan het indienen van een Aanmelding. Het indienen van de Aanmelding vereist een separate actie in het systeem die bevestigd moet worden. Voor de meest actuele werkwijze met betrekking tot het gebruik van TenderNed verwijst de Gemeente de Gegadigden naar de instructie op de website: <https://www.tenderned.nl/cms/voor-ondernemingen>.

Gewijzigde veldcode

5.4 Hoedanigheid van gegadigde en éénmaal aanmelden

Ten aanzien van het indienen van een Aanmelding geldt het volgende:

- Een ondernemer (een natuurlijke persoon of rechtspersoon) mag zich slechts éénmaal aanmelden, zelfstandig dan wel als onderdeel van een samenwerkingsverband (combinatie).
- Een ondernemer mag slechts éénmaal als onderaannemer bij een aanmelding worden betrokken (en mag zich dan niet tevens zelf aanmelden zelfstandig dan wel als onderdeel van een samenwerkingsverband (combinatie)).
- Aanmelding door ondernemers die tot één en dezelfde holding behoren is slechts toegestaan indien door partijen wordt aangetoond dat de aanmeldingen in onafhankelijkheid zijn opgesteld en dat de mededinging niet is vervalst of anderszins in gevaar komt. Na een verzoek hiertoe van de gemeente dienen de betreffende gegadigden binnen vijf werkdagen de bewijsstukken hiervoor in te dienen. Indien niet kan worden aangetoond dat de aanmeldingen onafhankelijk van elkaar tot stand zijn gekomen en/of de mededinging niet is geschaad, dan leidt dit tot uitsluiting van de tenderprocedure betreffende gegadigden.

5.5 Beroep op een derde

De gegadigde (waaronder eveneens een samenwerkingsverband (combinatie) wordt begrepen) kan zich om te voldoen aan de door de gemeente gestelde geschiktheidseisen beroepen op de financiële draagkracht van een derde en/of de technische bekwaamheid van een derde.

5.6 Beroep op draagkracht van een derde

De gegadigde (waaronder eveneens een samenwerkingsverband (combinatie) wordt begrepen) kan zich om te voldoen aan de geschiktheidseisen zoals genoemd in paragraaf 3.2 beroepen op de draagkracht van andere

natuurlijke personen of rechtspersonen (ofwel 'de derde'), ongeacht de juridische aard van zijn banden met die derde. De gegadigde dient in dat geval bij de gemeente aan te tonen dat hij werkelijk kan beschikken over de voor de uitvoering van de overeenkomst noodzakelijke middelen van die derde.

Indien gegadigde zich beroept op de financiële en economische draagkracht van een derde zijn zowel de gegadigde als die derde hoofdelijk aansprakelijk voor uitvoering van de overeenkomst.

5.7 Beroep op technische draagkracht van een derde

De gegadigde (waaronder eveneens een samenwerkingsverband (combinatie) wordt begrepen) kan zich om te voldoen aan de geschiktheidseisen zoals genomen in par. 3.3 beroepen op de technische bekwaamheid van andere natuurlijke personen of rechtspersonen (ofwel 'de derde'), ongeacht de juridische aard van zijn banden met die derde. De gegadigde dient in dat geval bij de gemeente aan te tonen dat hij werkelijk kan beschikken over de voor de uitvoering van de overeenkomst noodzakelijke middelen van die derde.

Indien gegadigde een beroep doet op de technische bekwaamheid van een derde dan dient de gegadigde, in het geval het komt tot gunning aan hem, die derde daadwerkelijk in te zetten bij de uitvoering van de overeenkomst en is het zonder nadrukkelijke toestemming van de gemeente niet toegestaan dat gegadigde daarvoor (een) andere partij(en) dan die derde inschakelt.

Let op! Indien Gegadigde zich als combinatie aanmeldt of indien een Gegadigde leunt op de technische- en beroepsbekwaamheid van een derde, dan dienen alle partijen een Uniform Europees Aanbestedingsdocument in te dienen.

Het niet voldoen aan voornoemde geschiktheidseisen inzake technische- en beroepsbekwaamheid leidt tot uitsluiting van de tenderprocedure.

5.8 Volledige en tijdige Aanmelding

De Aanmelding moet uiterlijk op het in de planning genoemde moment zijn ingediend via TenderNed. Gegadigden dragen de verantwoordelijkheid voor het tijdig indienen en de volledigheid van de Aanmelding. Te laat ingediende Aanmeldingen worden in geen geval in ontvangst genomen en zijn derhalve uitgesloten van deelname.

De Gemeente is niet verantwoordelijk voor fouten die worden gemaakt door Gegadigden bij het aanleveren van informatie via TenderNed. Gegadigden dienen daarom bij twijfel tijdig de servicedesk van TenderNed te raadplegen. In het geval van een algemene storing van TenderNed op het moment of nabij de sluitingstermijn, behoudt de Gemeente zich het recht voor de sluitingstermijn op te schuiven.

De Aanmelding dient in de Nederlandse taal gesteld te zijn en bestaat uit de volgende documenten:

Aanmelding (selectiefase)		
Wat?	Model?	Opmerking
1. Inschrijvingsformulier selectie Bataviahaven blok 3	Conform bijlage 1	Rechtsgeldig ondertekenen
2. Uniform Europees Aanbestedingsdocument	Conform bijlage 2	Rechtsgeldig ondertekenen
3. Referentieformulier (ten behoeve van de gestelde geschiktheidseisen en selectiecriteria)	Conform bijlage 3 (format referentie) en het gestelde in hoofdstuk 4.1. en 4.2.	Alle onderdelen in een separaat pdf-bestand uploaden, conform bijlage 3 format Referentieproject.
4. Uittreksel Handelsregister Kamer van Koophandel		

heeft verwijderd: Vormvrij

heeft verwijderd: Aanbiedingsbrief

Het is partijen niet toegestaan wijzigingen aan te brengen in de bijlagen, anders dan het invullen van de gevraagde gegevens of informatie op de daarvoor bestemde plaats volgens de verstrekte aanwijzingen.

Het ongeoorloofd aanbrengen van wijzigingen in een bijlage leidt tot ongeldigheid van de Aanmelding en uitsluiting van deelname aan de tenderprocedure.

5.9 Inschrijvingsformulier en rechtsgeldige ondertekening

De Aanmelding dient ingeleid te worden door een rechtsgeldig (door Gegadigde) ondertekende inschrijvingsformulier, waarin:

- De Gegadigde of -indien van toepassing- de combinanten kort geïntroduceerd word(t)(en);
- De (contact)gegevens van de contactperso(o)n(en) tijdens zowel de tenderprocedure als de uitvoering van de Koopovereenkomst genoemd worden;
- Indien van toepassing de rolverdeling binnen een samenwerkingsverband en/of vermelding van het gedeelte van het project dat de Gegadigde voornemens is in onderaanneming te geven dan wel op welke derden anderszins een beroep wordt gedaan.

De rechtsgeldige ondertekening van de inschrijvingsformulier staat voor de rechtsgeldige ondertekening van de gehele Aanmelding. Daar waar echter op in te dienen stukken tevens een ondertekening vereist is, dient steeds ook een rechtsgeldige ondertekening plaats te vinden.

De rechtsgeldigheid van de ondertekening van de inschrijvingsformulier dient te blijken uit het/de uittreksel(s) van de Gegadigde (of bij aanmelding in combinatie: De combinanten) in het nationale handelsregister, dat bij aanmelding ingediend dient te worden. De handtekeningen kunnen de vorm van een gekwalificeerde digitale handtekening hebben of op papier zijn gezet, waarna de betreffende stukken zijn gescand kwalificeerde digitale handtekening hebben of op papier zijn gezet.

5.10 Ontvangstbevestiging

Na het indienen van de Aanmelding ontvangt u een TenderNed-bericht (ontvangstbevestiging). Indien dit bericht uitblijft, wordt u aangeraden contact op te nemen met de servicedesk van TenderNed.

5.11 Opening van de aanmeldingen

De opening zal na de indieningstermijn plaatsvinden. Opening geschiedt volledig digitaal en is een formaliteit. Er worden geen partijen bij de opening toegelaten. Na de opening wordt een proces-verbaal opgemaakt. Het proces-verbaal van opening wordt naar partijen toegezonden via een TenderNed-bericht.

5.12 Selectie

De ingediende Aanmeldingen worden door de Gemeente eerst beoordeeld op de formele voorschriften. Voorts wordt door de Gemeente beoordeeld of de Gegadigden voldoen aan de door de Gemeente gestelde geschiktheidscriteria en de uitsluitingsgronden niet van toepassing zijn. Indien meer dan drie Gegadigden een geldige Aanmelding hebben ingediend, zal de Gemeente aan de hand van de in hoofdstuk 4 opgenomen selectiecriteria de drie Geselecteerde Gegadigden bepalen, die door mogen naar de inschrijvingsfase (hoofdstuk 6).

5.13 Selectiebeslissing, bezwaar en verificatie

Op grond van de beoordeling van de formele eisen en minimeisen en op grond van de beoordeling aan de selectiecriteria (indien er meer dan drie gegadigden een geldige aanmelding hebben gedaan) - komt de gemeente tot een keuze voor maximaal drie gegadigden die doorgaan naar de gunningsfase. De selectiebeslissing wordt verstuurd onder voorbehoud van een geslaagde verificatie. De gemeente zal de drie geselecteerde aanmeldingen verifiëren. Indien de gegadigde niet blijkt te voldoen aan de gestelde eisen of de toets van de bewijsmiddelen of verificatie van een aanmelding anderszins niet slaagt, wordt deze aanmelding alsnog ongeldig verklaard en terzijde gelegd. De eerstvolgende in rang kan dan worden toegelaten tot de gunningsfase, mits de verificatie van die aanmelding slaagt. De voorlopige selectiebeslissing zal via TenderNed bekend worden gemaakt aan alle partijen die zich hebben aangemeld. Partijen die zich niet kunnen verenigen met de selectiebeslissing van de gemeente, kunnen hiertegen binnen 10 dagen na verzending van de selectiebeslissing bezwaar maken door middel van het aanhangig maken van een kort geding bij de rechtbank Midden-Nederland. Dit betreft een vervaltermijn. Dit betekent dat een bezwaar na laatstbedoelde termijn, niet ontvankelijk is.

5.14 Onkostenvergoedingen

Er is geen onkostenvergoeding beschikbaar voor aanmelding ten tijde van de voorselectie.

heeft verwijderd: Aa

heeft verwijderd: nbiedingsbrief

heeft verwijderd: vormvrije maar

heeft verwijderd: aanmeldingsbrief

heeft verwijderd: aanmeldingsbrief

heeft verwijderd: aanmeldingsbrief

heeft opmaak toegepast: Niet onderstrepen

5.15 Publiciteit

De gemeente wordt gerechtigd van alle inschrijvingen. De gemeente mag inschrijvingen, met vermelding van de naam van de auteur, gebruiken voor publicitaire doeleinden rondom de selectieprocedure zonder dat er sprake is van goedkeuring of betaling van een vergoeding. Inschrijvers mogen niet zonder toestemming van de gemeente over de selectieprocedure publiceren.

6. INSCHRIJVING FASE EN GUNNING

6.1 Inschrijvingsleidraad

Voor de inschrijvingsfase zal conform de planning in 1.5 een separate leidraad inschrijvingsfase ter beschikking worden gesteld aan de Geselecteerde Gegadigden. Daarin zal worden beschreven welke stukken de Inschrijver moet indienen en hoe de Inschrijvingen exact worden beoordeeld. In dit hoofdstuk wordt alvast een vooruitblik gegeven op deze fase, zodat het voor partijen helder is wat in de inschrijvingsfase van hen wordt verwacht en op basis van welke criteria hun Inschrijvingen zullen worden beoordeeld.

De Gemeente zal in de inschrijvingsfase minimum eisen en gunningscriteria stellen. De geselecteerde belangstellenden worden in de inschrijvingsfase uitgenodigd om een bieding te doen. Het uitgangspunt voor de beoordelingen is de beste prijs-kwaliteitsverhouding. De biedingen zullen worden beoordeeld aan de hand van gunningscriteria welke nader worden uitgewerkt in een op te stellen inschrijvingsleidraad. Alleen biedingen die voldoen aan de minimeisen zullen worden beoordeeld en gerangschikt op basis van de gunningscriteria.

6.2 Minimum eisen

Belangstellenden dienen een bieding te doen op basis van een Ontwerp. Het Ontwerp dient te voldoen aan een aantal minimum eisen. Indien niet wordt voldaan aan deze minimum eisen dan zal de bieding ter zijde worden geschoven en niet worden beoordeeld.

De minimum eisen zijn:

- **Bestemmingsplan.** De bieding dient te voldoen aan de bepalingen van het bestemmingsplan Batavia Haven;
- **Beeldregieplan.** De bieding dient te voldoen aan de bepalingen van het Beeldregieplan ;
- **Grondprijs.** De grondwaarde wordt bepaald door de door het college van burgemeester en wethouders Biedingen lager dan de van toepassing zijnde grondprijs betekent dat de bieding buiten beschouwing wordt gelaten;
- **Social Return On Investment:** De bieding dient te voldoen aan de bepalingen van Social return on Investment (SROI) conform Inkoop en aanbestedingsbeleid Gemeente Lelystad.
- **Maximale V.O.N.-prijs (betaalbare segment).** Voor een deel van de projectmatige woningbouw, zijnde de goedkope – en middeldure woningen, geldt een maximale V.O.N.-prijs. Biedingen waarbij deze maximale V.O.N.-prijzen worden overschreden worden buiten beschouwing gelaten. De maximale V.O.N.-prijzen zijn gebaseerd op de kosten voor het realiseren van een referentiewoning, waarbij voor de maatvoering (GBO) is uitgegaan van de minimale mogelijkheden uit deze leidraad.

6.3 Gunningscriteria

De Inschrijving wordt op twee gunningscriteria beoordeeld: (1) Kwaliteit (stedenbouwkundige en architectonische principes, duurzaamheid, ruimte en betaalbaarheid) en (2) Prijs (grondbieding).

Gunningscriteria	Max. aantal punten
1. Kwaliteit	260
1.1 Ruimtelijke kwaliteit: Stedenbouwkundige en architectonische principes	100
1.2 Duurzaamheid	100
1.3 Betaalbaarheid: Ruimte en betaalbaarheid	60
2. Prijs (Grondbieding)	100
Totaal aantal punten	360

6.2.1 Kwaliteit

De beoordeling van de gunningscriteria is nader uitgewerkt in onderstaande tabel.

Inschrijving (gunningsfase)		
Gunningscriteria	Beoordelingsaspecten	Max. aantal punten
1	Kwaliteit	
1.1 Ruimtelijke kwaliteit:	Voor dit gunningscriterium wordt het Ontwerp beoordeeld aan de hand van de uitgangspunten die zijn opgenomen in het Stedenbouwkundig opzet en Beeldregieplan (bijlagen 7 en 8). Hieronder volgt een samenvatting van deze punten:	
Stedenbouw en architectuur	Architectonische samenhang Voor Bataviahaven is samenhang in de architectuur van belang. Er wordt rijk gedetailleerde architectuur verwacht die signatuur geeft aan het gebied, waarbij de opzet en sfeer van de afzonderlijke gebouwen aansluit op de gehele architectonische kwaliteit van de vijf bouwblokken samen. Levendige plint : Een levendige plint die onlosmakelijk verbonden is met de bovenliggende verdiepingen, en die een maximale positieve invloed heeft op het gebruik van de boulevard (Schoonzicht) als verblijfs- en ontmoetingsplek. Kwalitatieve binnenhoven De binnenhoven zijn kwalitatieve verblijfplaatsen voor bewoners, waarin tuinen en buitenruimtes worden gerealiseerd. Het is een geborgen ruimte waar privé overloopt in gemeenschappelijke ruimte, waardoor het gebruik van de gemeenschappelijke ruimte wordt bevorderd. In deze ruimte dient ook het parkeren uit het zicht een plek te krijgen. Aansluiting op het openbaar gebied De openbare ruimte is de drager van het gebied Bataviahaven. De gemeente investeert in een kwalitatief verblijfsgebied. De bebouwing dient in samenhang te worden ontwikkeld en aansluiting van privé naar openbaar terrein dient integraal ontworpen te worden en hiervan dus een onderdeel te zijn. Er wordt expliciet benoemd op welke wijze de hoogteverschillen in het gebied zijn verwerkt, waarbij de door gemeente verstrekte tekening met peilmaten leidend is. Duurzame, groene architectuur De mate waarin de duurzaamheidsmaatregelen, natuurinclusiviteit en communitybuilding op integrale wijze in de architectuur zijn verwerkt.	100
1.2 Duurzaamheid:	De onderstaande onderwerpen maken onderdeel uit van het Ontwerp en dienen minimaal te worden toegelicht en aan te sluiten bij de randvoorwaarden/eisen en ambities/wensen opgenomen in de bijlagen.	
GPR Gebouw	De gemeente vraagt per GPR Gebouw thema een minimale prestatie uit. Daarnaast dient conform de bijlagen 15 en 16 van de MRA < minimaal brons op te nemen. Voor ieder thema is maximaal 10 punten te behalen. Indien een Inschrijver voor één of meerdere van deze thema's een score onder deze minimale prestatie behaalt wordt de Inschrijving als ongeldig terzijde gelegd.	100
1.3 Ruimte en betaalbaarheid	Het realiseren van ruimere wooneenheden tegen een betaalbare prijs wordt beschouwd als een kwaliteitsaspect, omdat dit bijdraagt aan een duurzame en doelmatige stedelijke ontwikkeling. De aanzienlijke vraag naar betaalbare woningen speelt een cruciale rol in zowel de stabiliteit als de groei van Lelystad. Om deze reden wordt de volgende eis gesteld:	60

		De VON-prijs van een instapklare woning in betaalbaar segment mag niet hoger zijn dan € 405.000 en niet kleiner zijn dan 60 m2 GBO. <i>De punten die kunnen worden gescoord stijgen naarmate de grootte van de woningen toeneemt ten opzichte van de minimale grootte van 60m² GO, en de VON-prijs lager is dan de maximaal toegestaan.</i>	
	Ontwikkelplan	In de Inschrijvingsfase zal op kwaliteit en prijs worden getoetst. Van de gegadigde wordt verwacht dat ze een ontwikkelplan aanleveren met daarin de volgende op hoofdlijnen beschreven aspecten:	
		• Marktconformiteit: De visie van de inschrijver op de marktconformiteit van de door de gemeente bepaalde V.O.N.-prijzen; • Een beschrijving van het ontwikkel- en verkoopproces (organisatie, budget, in te zetten capaciteit, informatie, communicatie en doorlooptijd); • Een beschrijving van het bouw- en opleverproces (organisatie, budget, in te zetten capaciteit en doorlooptijd); • Bevorderen lokale werkgelegenheid. 25% van de loonsom van de woningen welke in het bouwveld zijn opgenomen, dient aangewend te worden voor het bevorderen van de lokale economie. Het zal dan moeten gaan om de inzet van lokale aannemers etc.; • Risico's. Het beschrijven van de belangrijkste risico's en de daartoe te treffen beheersmaatregelen.	

In de Inschrijvingsleidraad zal een uitgebreidere omschrijving van alle gunningscriteria worden opgenomen.

6.2.2 Prijs (Grondbieding)

De Grondbieding moet gelijk zijn aan of hoger dan de door de Gemeente vermelde Minimale Grondbieding van € 5.600.000,- (zegge: vijf miljoen zeshonderdduizend euro). Op grond van paragraaf 17 lid 4 van de Toelichting Overgangsbeschikking Omzetbelasting 1968 wordt de grond geleverd vrij van omzetbelasting en/ of overdrachtsbelasting.

Voor de gunningscriteria prijs dient de gegadigde een grondbod op te geven van minimaal van € 5.600.000,- (zegge: vijf miljoen zeshonderdduizend euro) - exclusief btw.

Een inschrijving met een lager grondbod wordt uitgesloten. Ieder grondbod krijgt punten toegekend naar de hoogte ervan, met een maximum van 100,00 punten. Alle inschrijvingsommen krijgen een score toegekend met een tot twee decimalen afgerond getal.

Het aantal punten wordt als volgt beoordeeld:

Tabel 6.2 | beoordeling grondbod.

Grondbod	Puntentoekenning
< € 5.600.000,-	Ongeldig
Tussen € 5.600.000 en € 8.000.000,-	Naar rato
= € 8.000.000,-	100,00 punten
> € 8.000.000,-	100,00 punten

Rekenvoorbeeld score prijs:

- Inschrijvingssom = € 6.500.000,-
- $\text{Score} = \left(\frac{6.500.000}{8.000.000} \right) * 100,00 = 81,25$

Rekenvoorbeeld score prijs:

- Inschrijvingsom = € 5.600.000, -
- Score = $\left(\frac{5.600.000}{8.000.000} * 100,00\right) = 70,00$

6.4 Beoordelingsprocedure

Om voor gunning in aanmerking te komen, dient als onderdeel van de Inschrijving een Ontwerp (zie bijlage 19) voor het elke bouwblok met toelichting te worden ingediend, waarbij rekening gehouden is met de kaders en randvoorwaarden zoals omschreven in hoofdstuk 3 en het terreininrichtingsplan, Beeldregieplan en bestemmingsplan, voor deze locatie. De toelichting dient smart omschreven te zijn. De Ontwerpen die voldoen aan de door de Gemeente kaders en randvoorwaarden worden beoordeeld op de in paragraaf 6.2 genoemde gunningscriteria. Voor de beoordeling van het Ontwerp wordt een beoordelingscommissie samengesteld. In beginsel zullen de leden dezelfde personen zijn die ook tijdens de selectiefase in de selectiecommissie hebben gezeten.

De samenstelling van de beoordelingscommissie is gebaseerd op relevante kennis en/of expertise die benodigd is voor het deskundig en rechtmatig beoordelen van de inhoud van de Inschrijvingen. Het team zal onder leiding staan van een gemeentelijk projectmanager en worden geadviseerd door een inkoopadviseur.

De Gemeente beoordeelt de Inschrijvingen eerst op basis van tijdigheid en compleetheid. In geval wordt geconstateerd dat een indiening niet volledig is en het betreft een kennelijke fout, dan stelt de gemeente de betreffende inschrijver hiervan op de hoogte. Vervolgens wordt de Inschrijver gedurende twee (2) dagen in de gelegenheid gesteld om de geconstateerde fout te herstellen. De aanvulling c.q. het herstel mag nooit leiden tot een inhoudelijke wijziging van de Inschrijving.

De plannen worden gerangschikt op punten. Het plan met de meeste punten krijgt rang 1, het plan met daarna de meeste punten krijgt rang 2, enzovoort. Aan het best beoordeelde plan (rang 1) wordt voorlopig gegund onder voorbehoud van een geslaagde verificatie. Alle partijen die een inschrijving hebben gedaan, worden hiervan op de hoogte gesteld.

6.5 Onkostenvergoedingen

Voor de definitieve selectie wordt een onkostenvergoeding per inschrijver ter beschikking gesteld van € 35.000, - exclusief BTW aan die voorgeselecteerde inschrijvers die niet als winnaar worden geselecteerd. Voorwaarde is dat zij tijdig een geldige inschrijving hebben gedaan en deze inschrijving tot het gunningsbesluit geldig is gebleven. De onkostenvergoeding wordt slechts dan door de gemeente betaald nadat hiervan door inschrijver een factuur is gestuurd. De winnaar van de definitieve selectie ontvangt geen onkostenvergoeding. Indien de situatie als omschreven in paragraaf 6.6 zich voordoet en de gemeente vraagt een van de partijen op de reservelijst om de plaats van de winnende inschrijver in te nemen, dient de reeds door de gemeente betaalde onkostenvergoeding te worden gerestitueerd.

6.6 Verificatie, gunning, bezwaar en wachtkamervereenkomst

De gemeente heeft de mogelijkheid om met de winnende inschrijver een verificatiegesprek te houden. Dit gesprek heeft als doel de Inschrijving zorgvuldig te controleren en te verifiëren. Indien een verificatie onsuccesvol is, wordt de Inschrijving terzijde gelegd en de betreffende Inschrijver uitgesloten van verdere deelname. Vervolgens kan de nummer 2 in ranking uitgenodigd worden voor een verificatiegesprek. Indien de verificatie van de inschrijver succesvol is, komt hij in aanmerking voor gunning.

Alvorens over te gaan tot definitieve gunning, zal de Gemeente een bezwaartermijn van 20 dagen in acht nemen. Indien een Inschrijver zich niet kan verenigen met het gunningsbesluit van de Gemeente kan hij binnen 20 dagen na verzending van het gunningsbesluit bezwaar aantekenen door het aanhangig maken van een kort geding bij de Rechtbank Midden-Nederland. Deze termijn betreft een vervaltermijn.

De gemeente zal na definitieve gunning met de Inschrijver, die een geldige en volledige Inschrijving heeft gedaan en als tweede in rangorde is geëindigd, een wachtkamervereenkomst sluiten volgens het model dat later wordt toegevoegd in de Inschrijvingsleidraad (bijlage 27).