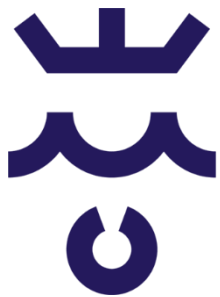


Selectieleidraad

ten behoeve van de **Selectiefase**
van de tender voor grondverkoop gericht op

Klein Plaspoelpolder - deelgebied 4 *Wonen aan de Vliet*



**Leidschendam-
Voorburg**

Versie : Publicatie
Datum : 11 juli 2025

© Gehele of gedeeltelijke overneming, reproductie of openbaarmaking van de Tenderstukken, op welke wijze dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Gemeente Leidschendam-Voorburg en Pro 10 B.V. is verboden, behoudens de beperkingen bij de wet gesteld. Het verbod betreft ook gehele of gedeeltelijke bewerking.

Uitnodigingsbrief

Uitnodiging tot deelname aan tender: Klein Plaspoelpolder Deelgebied 4 – Wonen aan de Vliet

De gemeente Leidschendam-Voorburg nodigt ontwikkelaars en/of bouw-ontwikkelcombinaties uit om zich in te schrijven voor een ontwikkelopgave in het gebied Klein Plaspoelpolder (deelgebied 4 – Wonen aan de Vliet).

Over de gemeente en de ontwikkelcontext

Leidschendam-Voorburg is een gemeente met een groene en historische structuur, goede voorzieningen en een centrale ligging in de Randstad. Deze gebiedsontwikkeling biedt ons de kans om samen met betrokken marktpartijen een omgeving te creëren die recht doet aan de kwaliteiten van onze gemeente én de wensen van toekomstige generaties. De ontwikkeling sluit aan bij de doelen uit het coalitieakkoord 2022–2026 en de Koersnotitie Omgevingsvisie 2050. De gemeente zet in op een evenwichtige woningbouwopgave, versterking van de openbare ruimte en behoud van het groene karakter.

Klein Plaspoelpolder Deelgebied 4: Wonen aan de Vliet

De ontwikkeling betreft de realisatie van een woonmilieu aan de Vliet, met minimaal 70 koop- en/of huurwoningen (meer is mogelijk). Belangrijke thema's zijn duurzaamheid, natuurinclusiviteit en ruimtelijke kwaliteit. Het ontwerp moet aansluiten op het bestaande landschap en bijdragen aan biodiversiteit, onder meer door toepassing van groene gevels en daktuinen. Daarnaast is er ruimte voor kleinschalige economische functies in de plint. De gemeente streeft naar behoud van de iconische MEBIN-kraan.

Doe met ons mee

We nodigen u van harte uit om in deze opgave niet alleen te denken in stenen en structuren, maar in waarden en verbindingen. Hoe versterken we de relatie tussen bebouwing en landschap? Tussen wonen en natuur? Hoe maken we ruimte voor ontmoeting, gezondheid en toekomstbestendig wonen? En hoe zorgen we ervoor dat dit project niet slechts bijdraagt aan fysieke structuren, maar ook aan sociale en ecologische samenhang? Uw creativiteit, expertise en maatschappelijke betrokkenheid zijn daarbij onmisbaar.

Selectieprocedure

De tenderprocedure bestaat uit twee fasen. In de eerste fase worden gegadigden uitgenodigd om een Aanmelding in te dienen waarin zij hun geschiktheid aantonen. Op basis van de selectiecriteria worden vier partijen uitgenodigd voor de tweede fase, waarin zij een concreet plan en grondbieding presenteren. Gunning vindt plaats op basis van de economisch meest voordelige inschrijving (EMVI), waarbij de prijs-kwaliteitverhouding leidend is. In de Selectieleidraad vindt u nadere informatie over de selectiecriteria, beoordelingsmethodiek en planning.

Wij kijken uit naar uw visie en ideeën in de eerste fase van de tender en als uw onderneming hiervoor geselecteerd wordt naar uw inspirerende plan voor dit gebied!

Met vriendelijke groet,

Astrid van Eekelen
Wethouder Gebiedsontwikkeling Klein Plaspoelpolder

Checklist voor het indienen van een Aanmelding

Hieronder treft u de checklist aan van documenten die u in de Selectiefase dient te overleggen bij de Aanmelding, inclusief welke formats u daarbij dient te hanteren en hoe uw Aanmelding samengesteld moet zijn. Dit wordt nader toegelicht in deze Selectieleidraad. Daarnaast 3 aandachtspunten vooraf:

- ✓ Het doen van een Aanmelding is geen sinecure. Los van de inhoud van het aanbod, kan ook een ogenschijnlijk kleine (vorm)fout ertoe leiden dat een Aanmelding ongeldig is. Wij adviseren daarom om zo snel mogelijk gedegen kennis te nemen van de Tenderstukken en vragen te stellen bij twijfels.
- ✓ Meldt u zich aan als Samenwerkingsverband en/of met een Derde en/of Onderaannemer? Dan gelden aanvullende voorschriften waar u goed kennis van moet nemen. Zie de Bijlage Aanmelden respectievelijk inschrijven als Samenwerkingsverband of met Derde/Onderaannemer voor meer informatie.
- ✓ Na de Selectiebeslissing vraagt Gemeente Leidschendam-Voorburg Verificatiedocumenten op bij de geselecteerde Gegadigden. U hoeft deze Verificatiedocumenten dus nog niet bij uw Aanmelding in te dienen. U dient zich er wél bewust van te zijn dat deze opgevraagd kunnen worden. Voor de Verklaring van de Belastingdienst kan de aanvraagtijd oplopen tot meerdere weken. Hier moet u rekening mee houden. Zie verder ook de Bijlage Checklist Verificatiedocumenten.

Document	Actie	Gegadigde*	Elke deelnemer Samenwerking?	Derde en/of Onderaannemer?
U kunt uw onderneming introduceren en uw Aanmelding inleiden met een aanbiedingsbrief (niet verplicht)				
Uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen				
UEA	Bijlage UEA invullen, rechtsgeldig** ondertekenen en bijvoegen in .pdf.	Ja	Ja	Alleen derde waarop een beroep wordt gedaan voor de geschiktheidseisen
Format kerncompetentie	Bijlage Format kerncompetentie invullen en bijvoegen in .pdf.	Ja	Nee, alleen penvoerder	Nee
Selectiecriteria				
Selectiecriteria	1. Visie integrale opgave in relatie tot <i>past performance</i> , vrij invullen en bijvoegen in .pdf.	Ja	Nee, alleen penvoerder	Nee
	2. Kansen maatschappelijke meerwaarde, vrij invullen en bijvoegen in .pdf.	Ja	Nee, alleen penvoerder	Nee
	3. CO ₂ -prestatieladder, bijvoegen in .pdf.	Ja	Nee, alleen penvoerder	Nee

*) Zijnde zelfstandig Gegadigde, hoofdaannemer of penvoerder namens een Samenwerkingsverband.

**) De rechtsgeldigheid van de ondertekening door 1 of meerdere natuurlijke personen dient te blijken uit het uittreksel uit het handelsregister of uit een volmacht waarin de bestuurder een vertegenwoordiger een mandaat voor ondertekening geeft. In het laatste geval dient Gegadigde Deel II B van het UEA in te vullen. Op eerste verzoek dient Gegadigde de volmacht of een uittreksel uit het handelsregister te overleggen.

Inhoudsopgave

Uitnodigingsbrief	2
Checklist voor het indienen van een Aanmelding	3
Hoofdstuk 1 De tender in vogelvlucht	5
1.1 Inleiding	5
1.2 Digitale tender via TenderNed	5
1.3 Contact tijdens de tender	5
1.4 Planning	5
1.5 Stellen van vragen tijdens de tender en kenbaar maken van bezwaren	6
1.6 Het doen van een Aanmelding	6
1.6.1 Tijdigheid en TenderNed	6
1.6.2 Volledigheid	7
1.6.3 Eén keer aanmelden en inschrijven	7
1.6.4 Meerdere keren aanmelden respectievelijk inschrijven vanuit een holding	7
1.6.5 Opening	7
1.7 Selectiebeslissing	7
1.8 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2 Over de gewenste ontwikkeling	9
2.1.1 Klein Plaspoelpolder Deelgebied 4: <i>Wonen aan de Vliet</i>	9
2.1.2 Typering deelgebied in vogelvlucht	10
2.1.3 Industriële kraan en extra maatschappelijke meerwaarde	10
2.1.4 Ter informatie: theekoepel	11
2.1.5 Samenloop tender met ruimtelijke spoor: planologisch kader	11
2.1.6 Minimumeisen	11
2.1.7 Varianten	12
2.2 Vorm Overeenkomst	12
2.3 Doorkijk Gunningsfase	12
2.3.1 Interactie in Gunningsfase	12
2.3.2 Minimaal grondbod	13
2.3.3 Tenderkostenvergoeding	13
Hoofdstuk 3 Selectieprocedure	14
3.1 Stap 1: Toetsen of is voldaan aan de procedurele aspecten en voorschriften	14
3.2 Stap 2: Toetsen of geen uitsluitingsgronden van toepassing zijn	14
3.3 Stap 3: Toetsen of aan de geschiktheidseisen is voldaan	15
3.3.1 Technische en beroepsbekwaamheid	15
3.3.2 Beroepsbevoegdheid	16
3.4 Stap 4: Rangschikking van de aanmeldingen op basis van de selectiecriteria	17
3.4.1 Selectie criterium 1: Visie integrale opgave in relatie tot <i>past performance</i>	17
3.4.2 Selectie criterium 2: Kans maatschappelijke meerwaarde verzilveren	18
3.4.3 CO ₂ -prestatieladder	19
3.4.4 Loting	19

Hoofdstuk 1 De tender in vogelvlucht

1.1 Inleiding

Voor u ligt de Selectieleidraad behorende bij de Selectiefase van de tender van gemeente Leidschendam-Voorburg voor het sluiten van een Koop- Ontwikkel- en Realisatieovereenkomst met 1 Wederpartij, gericht op de ontwikkeling van Deelgebied 4: *Wonen aan de Vliet* in het gebied Klein Plaspoelpolder. De tender is opgedeeld in een Selectie- en Gunningsfase. Deze leidraad ziet uitsluitend op de Selectiefase waarin maximaal 4 Gegadigden geselecteerd worden om in de Gunningsfase een Inschrijving in te dienen. In de Gunningsfase wordt 1 Inschrijver gecontracteerd.

Deze tender is in lijn met het Didam-arrest openbaar op www.tenderned.nl gepubliceerd. Op deze tender is Deel 2 van de Aanbestedingswet 2012 nadrukkelijk niet van toepassing. Er is geen sprake van een Europese aanbesteding volgens de Aanbestedingsrichtlijnen. Ook het Aanbestedingsreglement Werken 2016 is nadrukkelijk niet van toepassing. Er is geen sprake van een aanbestedingsplichtige overheidsopdracht.

1.2 Digitale tender via TenderNed

De gehele tender verloopt digitaal via TenderNed. Dit betekent onder meer dat:

- Alle Tenderstukken te vinden zijn op TenderNed;
- Het stellen van vragen plaatsvindt via de vraag- en antwoordfunctie van TenderNed;
- Aanmeldingen en Inschrijvingen dienen ingediend te worden via TenderNed in een digitale kluis;
- Ook alle verdere correspondentie in beginsel plaatsvindt via TenderNed, met uitzondering van de voorlichtingsbijeenkomst en presentaties.

Indien Gegadigden respectievelijk Inschrijvers technische problemen ervaren of vragen hebben over de werking van TenderNed, dan kan contact opgenomen worden met de servicedesk van TenderNed zelf.

1.3 Contact tijdens de tender

Deze tender wordt begeleid door Pro 10 B.V. Totdat de definitieve gunning een feit is, is M. Muller of diens vervanger T. van der Hoeven het enige aanspreekpunt voor deze procedure. Alle correspondentie vindt in principe dus plaats via TenderNed. Mocht dit om technische redenen niet mogelijk of contact anderszins noodzakelijk zijn, dan kunnen Gegadigden respectievelijk Inschrijvers contact opnemen via ea@pro10.nl.

1.4 Planning

Binnen de Selectiefase van deze procedure moeten Gegadigden op verschillende momenten tijdig actie ondernemen. De gemeente streeft ernaar de volgende planning te realiseren. Zonder expliciet tegenbericht dienen Gegadigden hiervan uit te gaan.

Activiteit	Datum	Tijd (CET)
Publiceren aankondiging en Tenderstukken Selectiefase	11 juli 2025	
Uiterste datum voor het stellen van vragen eerste ronde, Selectiefase	22 juli 2025	10:00 uur
Publicatie Nota van inlichtingen 1 Selectiefase	29 juli 2025	
Uiterste datum voor het stellen van vragen tweede ronde, Selectiefase	29 augustus 2025	10:00 uur
Publicatie Nota van inlichtingen 2 Selectiefase	4 september 2025	
Sluitingstermijn voor het indienen van Aanmelding	19 september 2025	10:00 uur
Mededeling Selectiebeslissing, start bezwaartermijn van 7 kalenderdagen en verificatie	Medio oktober 2025	
Uitnodiging voor het doen van een Inschrijving aan geselecteerden	Eind oktober 2025	

De vermelde data zijn opgenomen in de planning van TenderNed en daarmee dwingend tijdens de diverse fasen gedurende de Selectiefase. Na de definitieve selectie volgt de Gunningsfase. De gemeente verwacht geselecteerde Gegadigden conform planning uit te nodigen voor het doen van een Inschrijving in de Gunningsfase. De doorlooptijd van de Gunningsfase zal naar verwachting ca. 3 maanden bedragen. De planning behorende bij de Gunningsfase wordt opgenomen in de Gunningsleidraad.

1.5 Stellen van vragen tijdens de tender en kenbaar maken van bezwaren

Gemeente Leidschendam-Voorburg nodigt Gegadigden respectievelijk Inschrijvers van harte uit vragen te stellen, waaronder ook wordt begrepen het doen van tekstvoorstellen, het plaatsen van opmerkingen en kenbaar maken van (potentiële) bezwaren ten aanzien van de Tenderstukken. Een goede interactie tijdens de tender leidt tot een beter resultaat voor alle betrokkenen. Gemeente Leidschendam-Voorburg verwacht dan ook een proactieve houding die bijdraagt aan het slagen van deze tender. Het is belangrijk uw vragen zo vroeg mogelijk te stellen. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling om eventuele bezwaren te uiten na het moment waarop Gemeente Leidschendam-Voorburg beslissingen neemt in het kader van deze tender. Onverhoopte bezwaren dienen te worden geuit op een moment dat eventuele tegenstrijdigheden en/of onvolkomenheden zo nodig nog kunnen worden weggenomen.

Door het doen van een Aanmelding respectievelijk Inschrijving stemt de betreffende Gegadigde respectievelijk Inschrijver uitdrukkelijk in met alle aspecten van deze tender voor de betreffende fase. Aan het uitblijven van vragen, opmerkingen of uitiem een kort geding, ontleent Gemeente Leidschendam-Voorburg het vertrouwen dat de tender kan worden voortgezet en dat door haar kan worden overgegaan tot ontvangst en opening van de Aanmeldingen respectievelijk Inschrijvingen. Gegadigden respectievelijk Inschrijvers die niet tijdig protesteren tegen de inhoud van de Tenderstukken respectievelijk die niet tijdig een kort geding aanhangig maken, verwerken in beginsel het recht om later nog in rechte te ageren tegen vermeende tegenstrijdigheden en/of onvolkomenheden.

Vragen moeten worden gesteld via TenderNed. Om een goede verwerking mogelijk te maken dient elke vraag apart gesteld te worden, onder een duidelijke verwijzing naar het onderdeel van de Tenderstukken waar de vraag betrekking op heeft en zonder bedrijfsgegevens te noemen. Gemeente Leidschendam-Voorburg zal schriftelijk gestelde vragen beantwoorden in 1 of meerdere Nota's van inlichtingen. Er kan voor gekozen worden vragen al eerder, tussendoor, te beantwoorden.

U heeft de mogelijkheid om vragen individueel te stellen als openbaarmaking van deze informatie schade zou toebrengen aan de gerechtvaardigde economische belangen. Uitgangspunt is dat inlichtingen niet individueel verstrekt worden, tenzij Gegadigde respectievelijk Inschrijver naar het oordeel van Gemeente Leidschendam-Voorburg daadwerkelijk aantoont dat sprake is van voornoemd belang. Als een motivering ontbreekt of deze naar het oordeel van Gemeente Leidschendam-Voorburg niet toereikend is, dan zal de vraag worden afgewezen en desgewenst opnieuw moeten worden gesteld, als niet-individuele vraag. Gemeente Leidschendam-Voorburg zal individuele vragen, die naar haar oordeel individueel beantwoord moeten worden, individueel beantwoorden.

1.6 Het doen van een Aanmelding

1.6.1 Tijdigheid en TenderNed

Een Aanmelding anders ingediend dan via TenderNed wordt niet geaccepteerd. De Aanmelding moet vóór de in de op dat moment geldende planning genoemde datum en tijd zijn ingediend en ontvangen. Na afloop van de indieningstermijn kunnen geen Aanmeldingen worden ingediend. Te laat ontvangen Aanmeldingen worden niet geaccepteerd. Te late ontvangst is altijd voor rekening en risico van Gegadigden.¹ In de Gunningsfase geldt hetzelfde voor Inschrijvingen.

¹ In het geval van een algemene storing van TenderNed op het moment van of nabij de sluitingstermijn, behoudt de gemeente zich het recht voor de sluitingstermijn op te schuiven zolang de kluis met Aanmeldingen nog niet is geopend, ook als de sluitingstermijn gepasseerd is. Dit is een recht en geen plicht van de gemeente en doet dus niets af aan het feit dat te late ontvangst ongeacht de oorzaak voor rekening en risico van Gegadigden is.

1.6.2 Volledigheid

De Aanmelding moet compleet zijn. Alle stukken, informatie, toelichtingen en dergelijke moeten worden bijgevoegd zoals gevraagd. Daarbij moet gebruik worden gemaakt van de bijgevoegde formats. Zie ook de Checklist vooraan in dit document. Als een Aanmelding hier niet aan voldoet, dan zal Gegadigde worden uitgesloten, mits dit naar het oordeel van Gemeente Leidschendam-Voorburg proportioneel is.

1.6.3 Eén keer aanmelden en inschrijven

Een Gegadigde mag slechts éénmaal een Aanmelding indienen, zelfstandig dan wel als deelnemer aan een Samenwerkingsverband. Indien een Gegadigde een Aanmelding indient, mag hij niet tevens als Derde en/of Onderaannemer fungeren waarop door een andere Gegadigde beroep wordt gedaan. Een maatschap wordt hierbij beschouwd als 1 Gegadigde. Een Onderaannemer mag ten tijde van de Aanmelding als Onderaannemer voor meerdere Gegadigden optreden, mits die Onderaannemer dan niet tevens zelf Gegadigde is, waaronder begrepen deelnemer aan een Samenwerkingsverband. Een Derde mag niet voor meerdere Gegadigden garant staan indien het de geschiktheidseisen betreft rondom financiële en economische draagkracht. Indien niet aan deze voorschriften wordt voldaan, worden alle betrokken Aanmeldingen terzijde gelegd.

1.6.4 Meerdere keren aanmelden respectievelijk inschrijven vanuit een holding

Vanuit een holding mogen meerdere werkmaatschappijen een Aanmelding respectievelijk Inschrijving doen, zelfstandig of als deelnemer aan een Samenwerkingsverband of als Derde of als Onderaannemer fungeren waarop door een andere Gegadigde respectievelijk Inschrijver een beroep wordt gedaan, mits alle betrokken Gegadigden respectievelijk Inschrijvers op verzoek van de gemeente kunnen aantonen dat de Aanmeldingen respectievelijk Inschrijvingen onafhankelijk tot stand zijn gekomen en de mededinging niet is geschaad. Indien dit naar het oordeel van Gemeente Leidschendam-Voorburg niet kan worden aangetoond, leidt dit tot uitsluiting van alle betrokken Gegadigden respectievelijk Inschrijvers. **Let op:** Hier wordt elke rechtspersoon binnen een holding beschouwd als separate ondernemer. Als een werkmaatschappij bijvoorbeeld een beroep wil doen op de financieel-economische draagkracht van de moedermaatschappij, zonder dat zij samen met de moeder wenst aan te melden respectievelijk in te schrijven als Samenwerkingsverband, dan dient de werkmaatschappij de moeder te beschouwen als Derde en op deze Derde een beroep te doen in de Aanmelding respectievelijk Inschrijving.

1.6.5 Opening

De digitale kluis met Aanmeldingen wordt na verloop van de termijn voor het indienen van een Aanmelding geopend. Gegadigden worden niet uitgenodigd om bij de opening te zijn. De opening is slechts een formaliteit. Tijdens de opening worden de Aanmeldingen niet behandeld. Aanmeldingen worden na afloop van deze procedure niet geretourneerd.

1.7 Selectiebeslissing

Na de opening zal gemeente Leidschendam-Voorburg de Aanmeldingen toetsen en beoordelen. Dit wordt uiteengezet in de volgende hoofdstukken. Uiteindelijk mondt dit uit in een Selectiebeslissing. Hiertegen kunnen afgewezen en gepasseerde Gegadigden bezwaar maken. De Selectiebeslissing wordt zo spoedig mogelijk, zo mogelijk gelijktijdig verzonden aan Gegadigden, inclusief relevante redenen voor die beslissing.

Gemeente Leidschendam-Voorburg deelt bepaalde gegevens betreffende de selectie niet mee indien openbaarmaking van die gegevens met het openbaar belang in strijd zou zijn, de rechtmatige commerciële belangen van Gegadigden zou kunnen schaden of afbreuk aan de eerlijke mededinging zou kunnen doen. Een afgewezen Gegadigde zal naast inzicht in zijn eigen scores en de motivering daarbij, uitsluitend inzicht krijgen in de scores van geselecteerde Gegadigden. De geselecteerde Gegadigde krijgt geen inzicht in de scores van afgewezen Gegadigden en andere geselecteerde Gegadigden. Wél wordt de identiteit van de geselecteerde Gegadigden aan alle Gegadigden bekend gemaakt.

Gemeente Leidschendam-Voorburg zal gedurende 7 kalenderdagen na verzending van de Selectiebeslissing geen uitvoering geven aan die beslissing en niet overstappen naar de Gunningsfase. Dit

om Gegadigden gedurende de bezwaartermijn gelegenheid te bieden een kort geding aanhangig te maken tegen de Selectiebeslissing, door het laten betekenen van een dagvaarding voor kort geding op het adres van Gemeente Leidschendam-Voorburg. Deze bezwaartermijn is een vervalttermijn. Indien binnen de bezwaartermijn geen kort geding aanhangig is gemaakt, kan Gegadigde geen bezwaar meer maken tegen de Selectiebeslissing en heeft hij zijn rechten verwerkt. Gemeente Leidschendam-Voorburg is in dat geval vrij om gevolg te geven aan de gevute beslissing.

1.8 Leeswijzer

Tot nu toe is het verloop van de tender op hoofdlijnen beschreven. Het vervolg van dit document bestaat uit navolgende hoofdstukken en Bijlagen:

- Hoofdstuk 2 gaat in op het doel van de tender en de met de grondverkoop beoogde ontwikkeling.
- Hoofdstuk 3 beschrijft de uitsluitingsgronden, geschiktheidseisen, selectiecriteria en de wijze waarop de geldig bevonden Aanmeldingen worden gerangschikt.

De volgende Bijlagen maken onlosmakelijk deel uit van deze Selectieleidraad:

- UEA (gegenereerd en beschikbaar via TenderNed)
- 1. Checklist Verificatiedocumenten
- 2. Definities
- 3. Voorschriften en procedurele aspecten
- 4. Voorschriften Samenwerkingsverband, Derde en Onderaannemer
- 5. Format kerncompetenties
- 6. Ontwikkelvisie KPP
- 7. Spelregelkaarten Klein Plaspoelpolder deellocaties 2, 3b en 4 (Spelregels)
- 8. Beeldkwaliteitsplan Klein Plaspoelpolder
- 9. Kaart landschappelijk ontwerp openbare ruimte
- 10. Toelichting op het landschappelijk ontwerp openbare ruimte
- 11. Aanvullende spelregels Theekoepel (ter informatie, theekoepel is buiten scope tender)
- 12. Formulier grondbieding (*volgt in Gunningsfase*)
- 13. Concept-Koop- Ontwikkel- en Realisatieovereenkomst (*volgt in Gunningsfase*)

Hoofdstuk 2 Over de gewenste ontwikkeling

2.1.1 Klein Plaspoelpolder Deelgebied 4: *Wonen aan de Vliet*

De gemeente Leidschendam-Voorburg bestaat uit 3 kernen: Stompwijk, Leidschendam en Voorburg, en telt ruim 78.000 inwoners. Klein Plaspoelpolder verandert de komende jaren van een gebied met grote kantoren en bedrijven naar een groene, duurzame omgeving waar bewoners straks prettig kunnen wonen en werken. In totaal komen er op deze voor Leidschendam-Voorburg unieke binnenstedelijke locatie aan de Vliet circa 600 woningen, verspreid over diverse bouwlocaties. Een groene, aaneengesloten openbare ruimte vormt de basis van deze binnenstedelijke gebiedsontwikkeling. Klein Plaspoelpolder wordt een groene woonwijk, met zowel appartementen als eengezinswoningen in diverse prijsklassen en bestemd voor diverse doelgroepen. De bouwlocaties worden gefaseerd ontwikkeld. Er wordt al volop gebouwd aan de nieuwe wijk. De eerste deellocatie met zo'n 50 eengezinswoningen is al enige tijd gereed. Begin 2026 worden ruim 400 appartementen opgeleverd. De gemeente bewaakt de integrale kwaliteit. Dat gebeurt op basis van de vastgestelde Ontwikkelvisie en spelregelkaarten.

Deelgebied: 4 *Wonen aan de Vliet* is direct aan de Vliet gelegen en biedt vanwege zijn ligging voldoende kansen om een bijzonder woonmilieu aan het water te realiseren. De bouwlocatie grenst aan een brede openbare groenzone waarin de kraan van de voormalige MEBIN-betoncentrale zal worden geïntegreerd.

Zie verder: [Home | gemeente Leidschendam-Voorburg \(lv.nl\)](https://home.gemeente-leidschendam-voorburg.nl).

Er is en wordt volop ontwikkeld in Leidschendam-Voorburg in het gebied Klein Plaspoelpolder, dat is onderverdeeld in deelgebieden. Voor Deelgebied: 4 *Wonen aan de Vliet* wil de gemeente zo snel mogelijk een aantoonbaar geschikte Wederpartij selecteren om een Koop- Ontwikkel- en Realisatieovereenkomst aan te gaan. Deze Overeenkomst is gericht op de verkoop van de grond voor de 2 bouwvlakken in het deelgebied, en het laten realiseren van een ontwikkeling die volledig en onvoorwaardelijk aan de daaraan door de gemeente gestelde eisen voldoet en zoveel mogelijk aan haar wensen en ambities tegemoet komt.

Met deze Tender en de daaruit voortvloeiende Overeenkomst wil de gemeente:

- a. Toevoeging aan voorraad van minimaal 70 koop- en/of huurwoningen (meer is mogelijk) waarvan 15% middeldure huur in een aantrekkelijk woonmilieu langs de Vliet met een diversiteit aan groottes en typologie.
- b. Nadrukkelijk een groen, natuurinclusief en klimaatadaptief ontwerp realiseren. Uitgangspunt is hierbij dat het gebouw gezien wordt als een *stepping stone* voor diersoorten zoals omschreven in de Bijlage Spelregels en landschapsplan en onderdeel is van het bestaande en toekomstige ecosysteem. Gegadigden/Inschrijvers wordt gevraagd om de gebouwen als een integraal geheel te benaderen en zodanig vorm te geven dat het ecologisch waardevol is voor de korte en lange termijn. Naast een integrale ontwerpvisie moet nadrukkelijk ook aandacht zijn voor bijvoorbeeld het daklandschap, de gevelbeplanting (geveltuinzone met beplanting in de volle grond) en hun beheeraspect. In de Selectie- respectievelijk Gunningsfase wordt gevraagd aan te tonen hoe in de behoeftes van doelsoorten wordt voorzien (veiligheid, voedsel, voortplanting, verbindingen, nestelgelegenheid); er wordt naadloos op het beplantingsplan en de klimaatrobuuste inrichting aangesloten.
- c. Creëren van maatschappelijke meerwaarde door het opnemen van een kleinschalige economische functie, het integreren van de iconische industriële kraan in deze ontwikkeling en/of het op andere wijzen bij laten dragen van de ontwikkeling aan de sociale cohesie en saamhorigheid.
- d. Duurzame woningen: in termen van circulair bouwen en gebruiken, duurzame energie en mobiliteit.

Deze doelstellingen zijn vertaald naar de eisen die worden gesteld om voor Selectie en Gunning in aanmerking te komen, de Spelregels waaraan elk plan moet voldoen en de wijze waarop het winnende plan wordt gekozen.

In dit hoofdstuk wordt een aantal belangrijke facetten van de tender weergegeven. De kaders waaraan elk plan moet voldoen zijn beschreven in de Bijlage Beeldkwaliteitsplan en de Bijlage Spelregelkaarten Klein Plaspoelpolder deelgebieden 2, 3b en 4 inclusief nadere Bijlagen, waarnaar kortheidshalve wordt verwezen. Deze Bijlage, verkort ook aangegeven als de 'Bijlage Spelregels' bevat alle kaders waaraan een plan voor deze locatie moet voldoen. Bij tegenstrijdigheden met de Selectieleidraad is de inhoud van de Bijlage Beeldkwaliteitsplan en Bijlage Spelregels leidend.

2.1.2 Typering deelgebied in vogelvlucht

Het deelgebied bestaat uit 2 bouwvlakken gezamenlijk bestaande uit:

- Deelgebied 4A is oppervlakte 1310 m², dit is inclusief geveltuinzone om het gebouw van (minimaal) 0,80 m.
- Deelgebied 4B is oppervlakte 1420 m², dit is inclusief geveltuinzone om het gebouw van (minimaal) 0,80 m.

De bouwhoogte in de bouwvlakken is gemaximaliseerd op 20 respectievelijk 14 meter vanaf bestaand maaiveld, +0,80 m NAP. Parkeren dient ondergronds opgelost te worden. De genoemde geveltuinzone mag uitsluitend onderbroken worden ter plaatse van entrees et cetera, waarbij deze onderbrekingen ontwerptechnisch zo min mogelijk disruptief voor het totaal worden opgelost.



Buiten de bouwvlakken is ook ruimte voor een theekoepel gereserveerd, dit is een maatschappelijk initiatief en geen onderdeel van de tender (zie ook 2.1.4).

2.1.3 Industriële kraan en extra maatschappelijke meerwaarde

Binnen het plangebied Klein Plaspoelpolder Deelgebied 4, in de directe nabijheid van de uit te geven bouwvlakken, is een verharde kade met daarop een iconische industriële kraan aanwezig. De gemeente wenst deze kraan te behouden en ziet in de ontwikkeling van Deelgebied 4 een kans om invulling aan deze ambitie te kunnen geven. Het integreren van dit object in de ontwikkeling is *optioneel* scope van de opgave. Dit betekent het volgende:

- Geselecteerde Gegadigden zal in de tweede Gunningsfase van de aanbesteding gevraagd worden een kansendossier aan te bieden. In dit kansendossier mag de ontwikkelaar maximaal 3 kansen identificeren om buiten de ontwikkeling van de bouwvlakken sec met deze ontwikkeling extra maatschappelijke meerwaarde te creëren.
- Minimaal 1 van deze kansen dient te zien op het behoud van de kraan. Inschrijvers wordt gevraagd om alle inventiviteit en creativiteit aan te wenden om tot een goede oplossing voor de kraan te komen. Er mogen ook meerdere varianten, dus meerdere kansen, ten aanzien van de kraan worden beschreven.
- Per kans dient de kans beschreven te worden en de impact te worden onderbouwd zowel in termen van kwaliteit, prijs, juridische voorwaarden en risico/afhankelijkheden bij de realisatie van de kans. Kansen dienen zodanig helder en concreet beschreven te worden, dat deze daadwerkelijk als optie/aanvulling bij de Koop-, Ontwikkel-, en Realisatieovereenkomst begrepen kunnen worden.
- De gemeente zal de kwaliteit van het kansendossier in de tweede fase van de tender betrekken bij het bepalen van de economisch meest voordelige aanbidding. Na gunning en verdere verificatie zal de

gemeente bepalen welke kans of kansen van de winnende Inschrijver, als optie, daadwerkelijk zullen worden benut.

- Inschrijvers dienen de door hen aangeboden kansen volledig en onvoorwaardelijk gestand te doen. De gemeente moet eenzijdig kunnen besluiten of kansen wel of niet als optie worden gelicht, rekening houdend met eventuele risico's en afhankelijkheden zoals die reeds in het kansendossier van de Inschrijver zijn benoemd.

Vanuit deze systematiek geldt ten aanzien van de industriële kraan aldus dat Inschrijvers in de Gunningsfase zal worden gevraagd op welke wijze hij de kraan kan integreren in de ontwikkeling: afhankelijk van de kwaliteit van het plan en de voorwaarden die de Inschrijver hieraan stelt, zal de gemeente besluiten om de kraan al dan niet mee uit te geven dan wel anderszins ter beschikking te stellen als onderdeel van de Koop- Ontwikkel- en Realisatieovereenkomst. Ook in de Selectiecriteria wordt al aandacht besteed aan de maatschappelijke meerwaarde die de Gegadigde als partij kan bieden. Zie hiervoor hoofdstuk 4.

2.1.4 Ter informatie: theekoepel

In Deelgebied 4 van Klein Plaspoelpolder, in de buurt van de 2 bouwvlakken, is ruimte gereserveerd voor een lokaal maatschappelijk initiatief: de herbouw van de achthoekige, historische theekoepel van de voormalige buitenplaats Damsigt. De gemeente gaat dit initiatief niet naar zich toe trekken en gaat de koepel niet zelf ontwikkelen en ook niet in eigendom en/of beheer nemen. De gemeente ziet dit als een kansrijke toevoeging aan de omgeving, met waarde voor cultuurhistorie en gebiedsidentiteit. De gemeente heeft ervoor gekozen de ontwikkeling van deze theekoepel geen onderdeel van onderhavige tender te maken, maar wil via deze weg potentiële Gegadigden wel informeren dat er op dit moment gesproken wordt met het bewonersinitiatief over het realiseren van deze theekoepel zodat zij hier rekening mee kunnen houden. Zie hiervoor ook de Bijlage Spelregels.

2.1.5 Samenloop tender met ruimtelijke spoor: planologisch kader

De huidige bestemming van deze locatie is industrie. Voor de beoogde woonbestemming moet nog een ruimtelijke procedure worden doorlopen. Wanneer het plan geselecteerd is en de Koop- Ontwikkel- en Realisatieovereenkomst definitief gegund, zal op basis hiervan het plan worden uitgewerkt waarmee een BOPA-procedure kan worden doorlopen.

2.1.6 Minimumeisen

De minimumeisen waaraan Wederpartij gehouden zal zijn onder de Koop- Ontwikkel- en Realisatieovereenkomst, zijn opgenomen in de Tenderstukken, in het bijzonder in de genoemde Bijlage Beeldkwaliteitsplan en Bijlage Spelregels. Gegadigden dienen zich hier, op straffe van uitsluiting, volledig en onvoorwaardelijk aan te conformeren. Met het indienen van een Aanmelding stemt de Gegadigde volledig en onvoorwaardelijk in met de in de Tenderstukken, inclusief de Bijlage Spelregels, gestelde eisen, voorschriften en voorwaarden. Een Aanmelding onder andere voorwaarden is niet toegestaan en wordt uitgesloten.

In de Gunningsfase wordt de concept-Koop- Ontwikkel- en Realisatieovereenkomst toegevoegd en mogelijk ook nog andere, aanvullende Tenderstukken, naast de Gunningsleidraad. In het geval van tegenstrijdigheden prevaleren de Tenderstukken zoals die zullen gelden ten tijde van de Gunningsfase. Dit laat onverlet dat met het indienen van een Aanmelding Gegadigde volledig en onvoorwaardelijk instemt met de in de Tenderstukken gestelde eisen, voorschriften en voorwaarden, voor zover onderdeel van de Selectiefase. Een Aanmelding onder andere voorwaarden is niet toegestaan en leidt dus tot uitsluiting. Voor zover de Tenderstukken met elkaar in tegenspraak zijn, geldt ten tijde van het indienen van een Aanmelding de navolgende rangorde:

- a. Nota's van inlichtingen Gunningsfase, waarbij het recentst gestelde prevaleert (*Gunningsfase*);
- b. concept-Koop- Ontwikkel- en Realisatieovereenkomst (*Gunningsfase*);
- c. Gunningsleidraad, inclusief Bijlage Spelregelkaarten Klein Plaspoelpolder deellocaties 2, 3b en 4 (Spelregels), Beeldkwaliteitsplan Klein Plaspoelpolder en overige niet expliciet benoemde Bijlagen (*Gunningsfase*);

- d. de Inschrijving van Inschrijver (*Gunningsfase*);
- e. de Nota's van inlichtingen Selectiefase, waarbij het recentst gestelde prevaleert;
- f. deze Selectieleidraad, inclusief overige niet in deze opsomming expliciet benoemde Bijlagen;
- g. de Aanmelding van Gegadigde.

Let op: Gegadigden moeten terdege kennisnemen van deze bescheiden aangezien deze belangrijke verplichtingen bevatten waaraan niet voorbij mag worden gegaan voordat de Gegadigde een Aanmelding indient. Het indienen van een Aanmelding betekent de volledige acceptatie zonder enig voorbehoud van de Tenderstukken door de Gegadigde, voor zover verstrekt in de Selectiefase.

2.1.7 Varianten

Varianten worden niet geaccepteerd. Zowel in de Selectie- als in de Gunningsfase dient de input vanuit Gegadigden respectievelijk Inschrijvers zich te richten tot 1 enkel plan, dat volledig en onvoorwaardelijk aan de gestemde eisen moet voldoen.

2.2 Vorm Overeenkomst

Er is sprake van een Koop- Ontwikkel- en Realisatieovereenkomst (ook: Overeenkomst). De concept-Overeenkomst zal in de Gunningsfase worden bijgevoegd als Bijlage.

2.3 Doorkijk Gunningsfase

Geselecteerde Gegadigden worden in de Gunningsfase uitgenodigd om een Inschrijving te doen. Gemeente Leidschendam-Voorburg zal de ingediende Inschrijvingen die geldig zijn bevonden beoordelen. Hierbij wordt als gunningscriterium 'beste prijs-kwaliteitverhouding' gehanteerd. Dit betekent dat Inschrijvingen beoordeeld zullen worden op zowel het subgunningscriterium Prijs (grondbod) als Kwaliteit, waarbij sprake is van een fictieve kwaliteitswaarde van circa 80% van het minimale grondbod. De Inschrijver met het hoogste bod, rekening houdend met de fictieve bijtelling (kwaliteitswaarde), krijgt de Koop- Ontwikkel- en Realisatieovereenkomst in beginsel gegund.

Binnen het subgunningscriterium Kwaliteit worden op hoofdlijnen de volgende criteria onderscheiden:

1. Landschap, stedenbouwkundige inpassing en architectuur. Goede stedenbouwkundige inpassing en architectuur die uitmondt in een naadloze aansluiting op het openbaar gebied (en landschappelijk plan), waarbij het stedenbouwkundig ontwerp en de architectonische aspecten recht doen aan de thema's natuurinclusiviteit, biodiversiteit en klimaatadaptie. In dit kader zal om een schetsontwerp (SO) worden gevraagd in woord en beeld.
2. Verzilveren kansen maatschappelijke meerwaarde. Inschrijver zal worden gevraagd maatregelen te beschrijven die hij voor eigen rekening en risico zal nemen om met deze ontwikkeling extra maatschappelijke waarde te creëren door het opnemen van een kleinschalige economische functie, het integreren van de iconische industriële kraan in deze ontwikkeling en/of het op andere wijzen bij laten dragen van de ontwikkeling aan de sociale en ecologische samenhang. De beschreven kansen zijn opties die de gemeente wel of niet kan benutten. Zie ook par. 2.1.3 voor een doorkijk naar de wijze waarop dit zal worden ingevuld.

Het eerste kwalitatieve aspect zal relatief het zwaarste wegen. Daarnaast acht de gemeente een beoordeling lager dan "voldoende" voor het eerste kwalitatieve aspect niet aanvaardbaar, waardoor een Inschrijving bij een dergelijke beoordeling wordt uitgesloten (knock out). In de Gunningsfase wordt aan de geselecteerde Gegadigden nadere informatie voor het doen van een Inschrijving verstrekt, evenals over de precieze invulling van de gunningscriteria, de exacte weging en de beoordelingssystematiek.

2.3.1 Interactie in Gunningsfase

Nadere invulling van aspecten van de Gunningsfase vindt nog plaats en wordt opgenomen in de Tenderstukken behorende bij de Gunningsfase, waaronder de Gunningsleidraad. Op dit moment is een vorm van interactie met geselecteerde Gegadigden in de Gunningsfase beoogd.

Gemeente Leidschendam-Voorburg is voornemens om na de eerste schriftelijke vragenronde van de Gunningsfase een mondeling interactiemoment met de Inschrijvers die dit wensen te voorzien. Inschrijvers krijgen de mogelijkheid hun voorlopige benadering van de opgave toe te lichten en voorlopige ideeën en ontwerpkeuzes te toetsen. Ook kunnen eventuele dilemma's of knelpunten inzichtelijk worden gemaakt alsmede de voorlopige keuzes die de Inschrijver in dit verband denkt te gaan maken. Het zijn daarmee de individuele Inschrijvers die de scope en reikwijdte van het gesprek bepalen alsmede het detailniveau hiervan. Inschrijvers wordt gevraagd de besprekpunten minimaal 2 werkdagen voor het interactiemoment via een TenderNed-bericht aan te leveren, inclusief onderbouwing. Een en ander mag gepaard gaan met schetsen, maar dit is niet vereist. Op basis van de ontvangen input kunnen de vertegenwoordigers van de gemeente het gesprek voorbereiden.

Let wel: De gesprekken richten zich op de invulling van de spelregels met inachtneming van de doelstellingen en het beoogd schetsontwerp van Inschrijver. De inhoudelijke en financiële kaders/ randvoorwaarden van de ontwikkeling zelf zijn geen onderwerp van gesprek: over de Bijlage Spelregels zoals uiteengezet in de Selectieleidraad inclusief Nota's van inlichtingen op zichzelf wordt niet onderhandeld. Wél is er ruimte om eventuele onduidelijkheden binnen of bijvoorbeeld verhoudingen tussen inhoudelijke punten uit de Tenderstukken te agenderen, op het moment dat Inschrijver dit nodig acht om tot een optimale Inschrijving te kunnen komen. De opzet en inhoud van de gunningsmethodiek zijn geen onderwerp van gesprek.

De gesprekken zijn gericht op het door Inschrijvers kunnen verbeteren van hun Inschrijvingen, zodat deze optimaler aansluiten op kaders en doelen van gemeente Leidschendam-Voorburg. Het gesprek is nadrukkelijk niet bedoeld om definitief te bevestigen dat voorgenomen elementen van de Inschrijving voldoen aan de kaders, of het vormen van een kwalitatief waarde oordeel.

2.3.2 Minimaal grondbod

In deze tender wordt gewerkt met een minimumgrondbod. Dit betekent dat als een Inschrijver minder dan het minimumgrondbod biedt voor de grond, zijn aanbod op voorhand ter zijde wordt geschoven. Het minimale grondbod is bepaald op € 3.500.000 (exclusief btw). Er mag op straffe van uitsluiting niet onder het minimumgrondbod worden ingeschreven.

2.3.3 Tenderkostenvergoeding

Inschrijvers die tijdig, een rechtmatige Inschrijving hebben gedaan maar niet in aanmerking komen voor gunning van de Koop- Ontwikkel- en Realisatieovereenkomst, komen in aanmerking voor een tegemoetkoming in de gemaakte kosten ter grootte van € 12.000 exclusief btw. **Let wel:** dit geldt uitsluitend voor Inschrijvers in de Gunningsfase, niet voor de Selectiefase.

Hoofdstuk 3 Selectieprocedure

In dit hoofdstuk wordt beschreven hoe wordt getoetst of aan de voorwaarden voor deelname aan de tender is voldaan en hoe de selectie van de maximaal 4 Gegadigden in de Selectiefase plaatsvindt. De toetsing bestaat uit 3 stappen, waarbij geldt dat in beginsel slechts aan de volgende stap wordt toegekomen als in de vorige stap niet geconcludeerd is dat de Aanmelding terzijde moet worden gelegd en Gegadigde moet worden uitgesloten van deelname. Na de toetsing worden de geldige Aanmeldingen beoordeeld en gerangschikt op basis van de selectiecriteria (stap 4).

Indien er 4 of minder Gegadigden een Aanmelding indienen, zal gemeente Leidschendam-Voorburg de Gunningsfase starten met de Gegadigden die een geldige Aanmelding hebben ingediend. Gemeente Leidschendam-Voorburg kan ook besluiten de tender vroegtijdig te beëindigen, als naar haar oordeel te weinig Gegadigden resteren. Dit is een recht en nadrukkelijk geen plicht van de gemeente.

3.1 Stap 1: Toetsen of is voldaan aan de procedurele aspecten en voorschriften

De Aanmelding wordt na opening eerst getoetst aan procedurele aspecten en voorschriften, hoegenaamd dan ook, die uiteen zijn gezet in de Tenderstukken, waaronder de Bijlage Voorschriften en procedurele aspecten. Indien een Gegadigde of Aanmelding hier niet aan voldoet zal een Gegadigde worden uitgesloten van deelname, mits dit naar het oordeel van Gemeente Leidschendam-Voorburg proportioneel is, wat mede beoordeeld wordt in het licht van het gelijkheids- en transparantiebeginsel.

3.2 Stap 2: Toetsen of geen uitsluitingsgronden van toepassing zijn

Tijdens de tweede stap wordt getoetst of op Gegadigde geen uitsluitingsgronden van toepassing zijn. Uitsluitingsgronden zien op omstandigheden die de Gegadigde betreffen en diens uitsluiting van deze procedure rechtvaardigen.

Zoals eerder in deze Selectieleidraad beschreven is Deel 2 Aanbestedingswet 2012 en ook het ARW 2016 niet van toepassing op deze tender. Inschrijvers dienen wel het standaard UEA in te vullen en rechtsgeldig te ondertekenen. De gemeente acht het van belang dat Inschrijvers verklaren dat de in de Bijlage aangevinkte uitsluitingsgronden niet van toepassing zijn. Ook mag geen sprake zijn van betrokkenheid van Russische ondernemingen. Dit verklaren Inschrijvers ook via het UEA.

De aangevinkte uitsluitingsgronden mogen niet van toepassing zijn op de zelfstandige Gegadigde, elke deelnemer aan een Samenwerkingsverband dat als Gegadigde optreedt, Derden waarop een Gegadigde zich beroept en ook niet op Onderaannemers. **Let op:** In het geval van een Samenwerkingsverband en/of een beroep op een Derde dienen meerdere UEA's te worden ingevuld, ondertekend en ingediend. Gegadigden waarop dit van toepassing is dienen goed kennis te nemen van de Bijlage Voorschriften Samenwerkingsverband, Derde en Onderaannemer.

Voor wat betreft de bewijsvoering is het uitgangspunt dat Gegadigden bij hun Aanmelding kunnen volstaan met het UEA. Indien een Gegadigde bij een van de uitsluitingsgronden aangeeft dat deze van toepassing is, wordt Gegadigde uitgesloten van deelname, tenzij de gemeente Leidschendam-Voorburg besluit dit niet te doen, al dan niet na het hebben ontvangen van een nadere zienswijze van Gegadigde, te beroepen.

Gegadigden dienen aldus de Bijlage UEA in te vullen, rechtsgeldig te ondertekenen en bij de Aanmelding te voegen. De rechtsgeldige ondertekening van het UEA staat voor de rechtsgeldige ondertekening van de gehele Aanmelding respectievelijk Inschrijving.² Gemeente Leidschendam-Voorburg heeft in Deel I en Deel III alles al ingevuld respectievelijk aangekruist wat van toepassing is en Gegadigde moet het overige invullen. Deel V is voor deze tender niet relevant.

² Indien de Aanmelding elders rechtsgeldig ondertekend is, is ondertekening van het UEA niet noodzakelijk.

Na de Selectiebeslissing vraagt Gemeente Leidschendam-Voorburg Verificatiedocumenten op bij de geselecteerde Gegadigden in lijn met en de Tenderstukken. De documenten die opgevraagd worden zijn weergegeven in de Bijlage Checklist Verificatiedocumenten.

Indien Gegadigde respectievelijk Inschrijver op een later moment op de hoogte raakt van feiten en/of omstandigheden die eventueel alsnog tot het toepassen van een uitsluitingsgrond zouden leiden dient hij dit onverwijld aan Gemeente Leidschendam-Voorburg te melden. Indien op enig moment blijkt dat Gegadigde respectievelijk Inschrijver niet voldoet aan de gestelde eisen of de Verificatiedocumenten niet kan overleggen wordt hij uitgesloten. Indien dit feit zich na de Selectiebeslissing maar voor de start van de Gunningsfase voordoet, komt een nieuwe Selectiebeslissing tot stand. Indien dit feit zich na de Gunningsbeslissing, maar voor de definitieve gunning voordoet, komt een nieuwe Gunningsbeslissing tot stand.

Voor de winnende Inschrijver in de Gunningsfase geldt dat na voorlopige gunning een Bibob-toets van toepassing is. In de Selectiefase is dit in beginsel niet aan de orde, tenzij de gemeente gereede aanleiding ziet.

3.3 Stap 3: Toetsen of aan de geschiktheidseisen is voldaan

Als op Gegadigde geen uitsluitingsgronden van toepassing zijn, dan wordt zijn geschiktheid beoordeeld aan de hand van onderstaande eisen inzake technische en beroepsbekwaamheid en beroepsbevoegdheid. Gemeente Leidschendam-Voorburg stelt deze eisen met het doel een Wederpartij te contracteren die over passende juridische, financiële en technische capaciteiten beschikt.

Als Gegadigde niet aan de gestelde geschiktheidseisen voldoet, dan zal de Aanmelding terzijde worden gelegd. Ook hier is het uitgangspunt dat Gegadigden bij hun Aanmelding kunnen volstaan met het UEA, waarin zij onder Deel IV verklaren aan alle hieronder gestelde geschiktheidseisen (in het UEA tevens 'Selectiecriteria') te voldoen ('ja'), tenzij uitdrukkelijk anders bepaald is dat bij de Aanmelding aanvullende informatie moet worden overgelegd. Ten aanzien van het opvragen van Verificatiedocumenten geldt hetzelfde als hiervoor al is beschreven rondom de uitsluitingsgronden.

3.3.1 Technische en beroepsbekwaamheid

Kerncompetenties/referenties:

Gemeente Leidschendam-Voorburg heeft kerncompetenties geïdentificeerd waarover Gegadigde moet beschikken om de Ontwikkelopgave succesvol uit te kunnen voeren. Het betreft de volgende kerncompetenties:

- Kerncompetentie 1: Gegadigde heeft, in de periode van 60 maanden voorafgaande aan de sluitingsdatum voor het indienen van een Aanmelding, minstens 1 referentieproject waarbij Gegadigde voor eigen rekening en risico een woningbouwproject met gestapelde woningen heeft ontwikkeld* en gerealiseerd of laten realiseren** in een binnenstedelijke omgeving, waarbij sprake was van minimaal 30 gestapelde woningen in combinatie met gebouwd parkeren. Het moment waarop het woningbouwproject is opgeleverd moet binnen de genoemde periode van 60 maanden vallen.
- Kerncompetentie 2: Gegadigde heeft, in de periode van 60 maanden voorafgaande aan de sluitingsdatum voor indienen Aanmelding, minstens 1 referentieproject waarbij Gegadigde voor eigen rekening en risico een woningbouwproject met minimaal 30 gestapelde woningen heeft ontwikkeld* en gerealiseerd of laten realiseren**, waarbij extra, bovenwettelijke aandacht was voor natuurinclusief bouwen. Het moment waarop het woningbouwproject is opgeleverd moet binnen de genoemde periode van 60 maanden vallen.

*Waar verwezen wordt naar 'ontwikkelen', dan wordt hieronder minimaal verstaan: het proces waarbij grond, geld en gebruikers bijeen gebracht worden om een bouwwerk te realiseren.

**Waar verwezen wordt naar 'realiseren' of 'laten realiseren' dan wordt hieronder verstaan: het daadwerkelijk realiseren, dus opleveren, van het bouwwerk; Gegadigde hoeft hierbij niet verantwoordelijk te zijn geweest voor het uitvoeren van de bouwwerkzaamheden en hoeft dus niet zelf de uitvoerend aannemer te zijn geweest. Wél moet gegadigde eindverantwoordelijk zijn geweest voor het feit dat het bouwwerk is opgeleverd en hier sturing aan hebben gegeven.

Behalve het UEA (Deel IV) dient Gegadigde 1 referentie per kerncompetentie te overleggen waaruit ondubbelzinnig blijkt dat de gevraagde werkzaamheden eerder zijn uitgevoerd. Een referent mag voor meerdere kerncompetenties worden gebruikt. Het gaat dus om minimaal 1 en maximaal 2 referenties. Voor

het overleggen van de referentie-opdracht dient Gegadigde gebruik te maken van de Bijlage Format Kerncompetenties. Het format dient altijd volledig te worden ingevuld.

Ten aanzien van de over te leggen referentie(s) in het Format Kerncompetenties gelden, naast de omschrijving van de kerncompetentie die er volledig en ondubbelzinnig in terug moet keren, de volgende eisen. Als hier niet aan is voldaan, dan wordt de referentie als ongeldig beschouwd:

1. De gevraagde kerncompetentie is aangewend in de periode van 60 maanden voorafgaand aan de sluitingsdatum voor het indienen van een Inschrijving. De referentie-opdracht hoeft nog niet volledig te zijn afgerond, maar de onderdelen waar de kerncompetentie betrekking op heeft moeten wel zijn uitgevoerd en geëvalueerd.
2. Ter controle dienen bij de referentie-opdracht de actuele contactgegevens van de contactpersoon te worden opgegeven. Verificatie van de referentie kan zonder verdere toestemming en raadpleging van Inschrijver worden uitgevoerd.
3. Indien de verklaring van de referent niet overeenstemt met de verklaring van de Inschrijver of de referent geen medewerking aan de controle wenst te verlenen en dus niet kan worden geverifieerd of aan het vereiste is voldaan, wordt de referentie als ongeldig beschouwd met uitsluiting van deelname aan de tender tot gevolg, maar niet voordat Inschrijver om een nadere zienswijze is gevraagd.

De gemeente behoudt zich het recht voor door Inschrijver Verificatiedocumenten te laten overleggen waaruit blijkt dat de verklaringen naar waarheid zijn ingevuld.

Certificeringen:

Voorts dient Gegadigde op het moment van het indienen van een Aanmelding respectievelijk Inschrijving en gedurende de looptijd van de Overeenkomst te beschikken over de volgende certificering en:

- Kwaliteitsmanagementsysteem: ISO 9001:2008/15 of gelijkwaardig. Van gelijkwaardigheid is sprake als Gegadigde aantoonbaar beschikt over een kwaliteitszorgsysteem dat ziet op de processen binnen de onderneming die samenhangen met de gevraagde dienstverlening, waarbij voorzien wordt in adequate waarborgen dat de processen in de praktijk werking hebben overeenkomstig het beschreven kwaliteitszorgsysteem, bijvoorbeeld doordat sprake is van periodieke interne of externe audits.
- Milieumanagementsysteem: Milieumanagementsysteem, zoals bijvoorbeeld ISO 14001. Er mag ook sprake zijn van een ander volwaardig milieumanagementsysteem. Van volwaardigheid is hier sprake als Gegadigde aantoonbaar beschikt over een milieumanagementsysteem dat ziet op de processen binnen de onderneming die samenhangen met de gevraagde dienstverlening waarbij adequaat gewaarborgd wordt dat de processen in de praktijk werking hebben overeenkomstig het beschreven milieumanagementsysteem, doordat sprake is van periodieke interne of externe audits. Ook mag sprake zijn van een eigen milieuhandboek dat in de praktijk toegepast wordt en waarop wordt toegezien door periodieke interne of externe audits.

In het geval van een Samenwerkingsverband volstaat het wanneer de deelnemer aan het Samenwerkingsverband die in het kader van deze opdracht verantwoordelijk wordt voor het kwaliteitsmanagement of milieumanagement aan deze eis voldoet. Specifiek voor het milieumanagementsysteem geldt dat indien ten tijde van de Aanmelding de uitvoerend aannemer nog niet bekend is en de Gegadigde eigenstandig niet aan deze eis voldoet, volstaat dat de rechtsgeldig vertegenwoordiger van Gegadigde schriftelijk verklaart dat gegarandeerd wordt dat de uitvoerende aannemer over een milieumanagementsysteem zoals hier bedoeld zal beschikken en de uitvoering conform dit systeem wordt ingevuld.

3.3.2 Beroepsbevoegdheid

Gegadigden, waaronder begrepen alle eventuele deelnemers aan het Samenwerkingsverband en tevens de Derde(n) en Onderaannemer(s) waarop een beroep wordt gedaan, dienen te zijn ingeschreven in het nationale handelsregister. Als Gegadigde hier niet aan voldoet, dan wordt hij uitgesloten van deelname. Dat Gegadigde voldoet aan de eisen rondom beroepsbevoegdheid dient bij de Aanmelding verklaard te worden via het UEA. Op eerste verzoek van Gemeente Leidschendam-Voorburg dient Gegadigde Verificatiedocumenten te kunnen overleggen waaruit blijkt dat deze verklaring naar waarheid is afgegeven, waaronder in ieder geval een uittreksel van de inschrijving in het handelsregister, niet ouder dan 6 maanden.

3.4 Stap 4: Rangschikking van de aanmeldingen op basis van de selectiecriteria

Als meer dan 4 Aanmeldingen aan alle minimale voorwaarden voldoen, worden de Aanmeldingen gerangschikt op basis van de selectiecriteria. Dit zijn geen minimumeisen – anders dan hierboven - maar aspecten waaraan punten worden toegekend. Hieronder wordt de wijze waarop beoordeling plaatsvindt toegelicht. Er is sprake van 3 selectiecriteria, waaraan afzonderlijk punten kunnen worden toegekend conform onderstaande tabel:

Nr.	Criterium	Maximumaantal punten
1.	Visie integrale opgave in relatie tot <i>past performance</i>	70
2.	Kansen maatschappelijke meerwaarde	30
3.	Co2-prestatieladder	Doorslaggevend bij gelijke stand

3.4.1 Selectie criterium 1: Visie integrale opgave in relatie tot *past performance*

Bij uitstrek voor Deelgebied 4 geldt dat een integrale visie op de opgave benodigd is om maximaal te kunnen bijdragen aan een aantrekkelijk woonmilieu langs de Vliet. Het is van belang dat de Gegadigde beschikt over kennis en ervaring om de tenderdoelstellingen te realiseren. Gemeente Leidschendam-Voorburg zoekt een partij die deze opgave integraal kan aanpakken zodat er een optimaal resultaat ontstaat met aandacht voor stedenbouw, architectuur, landschap en natuurinclusief bouwen met oog voor biodiversiteit en klimaatadaptatie. Daarbij is de ontwerpuitdaging hier om deze aspecten geen elementen van een geheel te laten zijn, maar logische dragers van het volledige ontwerp. De mate waarin een Gegadigde daarover beschikt wordt beoordeeld aan de hand van zijn *past performance*, met referentieprojecten. Gevraagd wordt om een integrale visie over deze opgave aan te leveren, met verwijzingen naar ervaringen vanuit gerealiseerde projecten van Gegadigde. *Let wel:* dit selectie criterium ziet op de te realiseren gebouwen zelf inclusief een geveltuinzone van 0,80 m en de aansluiting op- en de versterking van het landschapsplan. De maatschappelijke meerwaarde die gerealiseerd kan worden buiten de specifieke bouwvlakken maar mét Deelgebied 4, waaronder het integreren van de industriële kraan, staat centraal in selectie criterium 2.

Gegadigde wordt aldus gevraagd om inzichtelijk te maken welke bijdrage Gegadigde in zijn visie op basis van zijn *past performance* kan gaan leveren om Deelgebied 4: *Wonen aan de Vliet* tot een succes te maken. Gegadigde wordt gevraagd de volgende vragen te beantwoorden:

- Wat ziet Gegadigde vooralsnog als de belangrijkste 5 elementen om – binnen zijn invloedssfeer en met inachtneming van de meegegeven kaders - tot dé perfecte ontwikkeling van Deelgebied 4 te kunnen komen?
- Waarom is Gegadigde vervolgens bij uitstrek de partij voor de gemeente Leidschendam-Voorburg om deze integrale ontwikkeling met deze belangrijkste 5 elementen tot een succes te maken?

De invulling van Gegadigde bedraagt maximaal 5 A4, waarbij in de invulling duidelijk verwezen dient te worden naar maximaal 3 referenties van Gegadigde waarvoor Gegadigde in de 60 maanden voorafgaand aan de uiterste datum voor het indienen van een Aanmelding werkzaamheden heeft verricht of onder zijn verantwoordelijkheid heeft laten verrichten op het gebied van a) ontwerpen, b) ontwikkelen en/of c) het realiseren of laten realiseren van de ontwikkeling.

Gegadigde dient in de invulling duidelijk te omschrijven:

- i. Wat diens inzet is geweest binnen deze referentie;
- ii. Welke resultaten zijn bereikt dankzij die inzet;
- iii. De parallellen met de onderhavige opgave;
- iv. Referenties dienen voor de gemeente Leidschendam-Voorburg verifieerbaar te zijn. Dit betekent dat minimaal de naam en contactgegevens van de referent worden toegevoegd en de referentie voldoende duidelijk wordt geïntroduceerd.

Als sprake is van een Samenwerkingsverband en/of een beroep op Derden, dan dient Gegadigde in zijn invulling duidelijk te maken wat de rol van welke entiteit bij de referentie is geweest en wat de beoogde rol

is in de ontwikkeling van Deelgebied 4. Als meer dan het voorgeschreven aantal A4 wordt gebruikt, dan wordt het meerdere niet betrokken in de beoordeling.

Beoordeling van de invulling van dit selectiecriterium vindt plaats op basis van het hieronder weergegeven beoordelingskader.

Waardering	Punten	Toekenningscriterium
Uitmuntend	70	De visie in aansluiting op de opgave is uitstekend. Met inachtneming van de Spelregels en doelstellingen van de tender is een zonder meer aansprekende vertaalslag gemaakt naar de locatie. Uit de beantwoording blijkt voorts dat Gegadigde de benodigde expertise ruimschoots bezit. Gegadigde heeft meerdere, uitstekende referentieprojecten die op zichzelf en/of gecombineerd nagenoeg geheel overeenkomen met de onderhavige opgave en die de visie duidelijk ondersteunen.
Goed	50	De visie in aansluiting op de opgave is goed. Met inachtneming van de Spelregels en doelstellingen van de tender is een goede vertaalslag gemaakt naar de locatie. Uit de beantwoording blijkt voorts duidelijk relevante expertise van Gegadigde. De referentieprojecten zijn goed en komen op zichzelf en/of gecombineerd goed overeen met de opgave en ondersteunen de visie.
Voldoende	30	De visie in aansluiting op de opgave is voldoende. Met inachtneming van de Spelregels en de doelstellingen van de tender is een passende vertaalslag gemaakt naar de locatie. Uit de beantwoording blijkt op zichzelf voldoende expertise van de Gegadigde. De referentieprojecten zijn op zichzelf voldoende en komen in ieder geval op onderdelen enigszins overeen met onderhavige opgave.
Onvoldoende	0	De visie is onvoldoende helder of begrijpelijk en/of past niet binnen de Spelregels en of de doelstellingen van de tender en of sluit anderszins onvoldoende aan op de locatie en/of de ervaring is inhoudelijk onvoldoende of de beschrijving daarvan is slecht. Uit de beantwoording blijkt te weinig expertise en/of de visie is onvoldoende en/of de referentieprojecten komen onvoldoende overeen met de opgave.

3.4.2 Selectiecriterium 2: Kans maatschappelijke meerwaarde verzilveren

Specifiek voor Deelgebied 4 is dat er 1 Wederpartij wordt gezocht die de opgave niet alleen voor wat betreft de 2 bouwvlakken tot een succes maakt, maar dankzij de ontwikkeling ook een bredere bijdrage levert aan Deelgebied 4 en de directe omgeving. Hier kan het dan gaan om het behouden van de industriële kraan, maar ook door bredere kansen om maatschappelijke te generen. Zoals in Hoofdstuk 2 beschreven zal onderdeel van de Inschrijving in de Gunningsfase een kansendossier zijn. In deze eerste fase, ligt de focus op de *past performance* van Inschrijving op het vlak van het door / rondom een ontwikkeling verzilveren van bredere maatschappelijke meerwaarde.

Gegadigde wordt gevraagd hoe hij een element als het helpen behouden van erfgoed of andere maatschappelijk waardevolle elementen, succesvol heeft geïntegreerd in of verbonden aan een ontwikkeling. Gegadigde wordt gevraagd de volgende vraag te beantwoorden:

- Waarom is Gegadigde bij uitstek de partij voor de gemeente Leidschendam-Voorburg om te zorgen dat met de ontwikkeling de kans wordt gegrepen om nabijgelegen erfgoed te behouden en/of in bredere zin maatschappelijke meerwaarde te verzilveren?

De invulling van Gegadigde bedraagt maximaal 2 A4, waarbij in de invulling duidelijk verwezen dient te worden naar maximaal 3 referenties van Gegadigde waarvoor Gegadigde in de 60 maanden voorafgaand aan de uiterste datum voor het indienen van een Aanmelding werkzaamheden heeft verricht of onder zijn verantwoordelijkheid heeft laten verrichten of prestatie-informatie anderszins.

Gegadigde dient in de invulling duidelijk te omschrijven:

- Wat diens inzet is geweest binnen deze referentie;

- ii. Welke resultaten zijn bereikt dankzij die inzet;
- iii. De parallellen met de onderhavige opgave;
- iv. Referenties dienen voor de gemeente Leidschendam-Voorburg verifieerbaar te zijn. Dit betekent dat minimaal de naam en contactgegevens van de referent worden toegevoegd en de referentie voldoende duidelijk wordt geïntroduceerd.

Als sprake is van een Samenwerkingsverband en/of een beroep op Derden, dan dient Gegadigde in zijn invulling duidelijk te maken wat de rol van welke entiteit bij de referentie is geweest en wat de beoogde rol is in de ontwikkeling van Deelgebied 4. Als meer dan het voorgeschreven aantal A4 wordt gebruikt, dan wordt het meerdere niet betrokken in de beoordeling.

Beoordeling van de invulling van dit selectiecriterium vindt plaats op basis van het hieronder weergegeven beoordelingskader.

Waardering	Punten	Toekenningscriterium
Uitmuntend	30	Uit de beantwoording blijkt dat Gegadigde de gevraagde ervaring ruimschoots bezit. Gegadigde heeft meerdere, uitstekende referentieprojecten waarin aantoonbaar bijzondere en vergelijkbare elementen uitmuntend zijn geïntegreerd in een ontwikkeling, waaronder in ieder geval het helpen behouden van erfgoed.
Goed	20	Uit de beantwoording blijkt duidelijk relevante expertise van de Gegadigde. De referentieprojecten zijn goed en er zijn aantoonbaar meerdere elementen in termen van erfgoed of maatschappelijke meerwaarde in bredere zin goed geïntegreerd in of verbonden aan een ontwikkeling.
Voldoende	10	Uit de beantwoording blijkt op zichzelf voldoende expertise en van de Gegadigde. De referentieprojecten zijn voldoende en er zijn aantoonbaar één of meerdere elementen in termen van erfgoed of maatschappelijke meerwaarde in bredere zin goed geïntegreerd in of verbonden aan een ontwikkeling.
Onvoldoende	0	De invulling ontbreekt en/of is inhoudelijk onvoldoende of de beschrijving is slecht. Uit de beantwoording blijkt te weinig expertise en/of de beschrijving is onvoldoende.

3.4.3 CO₂-prestatieladder

Als er na de beoordeling op grond van de 2 selectiecriteria meerdere Aanmeldingen gelijk gerangschikt worden, waardoor het voor gemeente Leidschendam-Voorburg onmogelijk is een Selectiebeslissing te nemen die strekt tot het selecteren van maximaal 4 Gegadigden, zal het niveau waarop de uitvoerende aannemer gecertificeerd is op de CO₂-prestatieladder de doorslag geven. Het is niet verplicht een score op de CO₂-prestatieladder te overleggen – en overigens ook niet verplicht dat in deze fase de uitvoerend aannemer bekend is. Indien ten tijde van de Aanmelding de uitvoerend aannemer nog niet bekend is en de Gegadigde eigenstandig niet voldoet, volstaat dat de rechtsgeldig vertegenwoordiger van Gegadigde schriftelijk verklaart dat gegarandeerd wordt dat de uitvoerende aannemer over de opgegeven score op de CO₂-prestatieladder zoals hier bedoeld zal beschikken en de uitvoering conform wordt ingevuld. Het niet overleggen van een score op de CO₂-prestatieladder of het ontbreken van bewijsstukken zoals gevraagd, wordt beschouwd als een beoordeling van nul.

3.4.4 Loting

Als na toepassing van het criterium CO₂-prestatieladder nog steeds onmogelijk is om een Top 4 te selecteren, zal worden geloot tussen Gegadigden die gelijk geëindigd zijn op/voor de vierde plaats. Van de loting wordt een proces-verbaal opgemaakt.