Blok 5 Almere Buiten Centrum

Tenderleidraad Versie 1.1
Selectiefase

Referentienummer	IA2025.02.04
Datum	12 september 2025

Versie	1.1~~001~~
Status	Definitief
Tekstgedeelte	21 pagina's
Aantal bijlagen	16
Opgesteld door	GO
Bestandsnaam	Tenderleidraad – selectiefase Blok 5

Inhoudsopgave

1.	Algemene informatie	4
1.1	Uitnodiging tot aanmelding	4
1.2	Tenderprocedure	4
1.3	Definities	4
1.4	Communicatie via TenderNed en contactpunt	5
1.5	Planning	6
1.6	Leeswijzer	6
2.	Omschrijving van de overeenkomst	7
2.1	Aard en omvang van de overeenkomst	7
2.2	Plaats te verkopen object	10
2.3	Toepasselijk recht en toepasselijke voorwaarden	12
3.	Procedureverloop en het indienen van een Aanmelding	13
3.1	Voorschriften	13
3.2	Vragenronde en inlichtingen	13
3.3	Indienen van de Aanmelding	14
3.4	Eén aanmelding	14
3.5	Beroep op een derde	14
3.6	Volledige en tijdige Aanmelding	14
3.7	Ontvangstbevestiging	15
3.8	Beoordeling Aanmeldingen en selectie	15
4.	Eisen aan de gegadigden	16
4.1	Uitsluitingsgronden	16
4.2	Geschiktheidseisen inzake financieel-economische draagkracht	17
4.3	Geschiktheidseisen inzake technische- en beroepsbekwaamheid	17
5.	Selectie en bezwaar	18
5.1	Selectie	18
5.2	Selectiecriteria	18
5.3	Beoordelingscommissie	20
5.4	Selectiemethode	20
5.5	Selectiebeslissing en bezwaar	20
5.6	Wegvallen geselecteerde Gegadigde	20
6.	Inschrijving en gunning	21
6.1	Inschrijvingsleidraad	21

De volgende bijlagen maken onderdeel uit van deze tenderleidraad en zijn separaat bijgevoegd	
Nummer en titel bijlage	**Bijlage wordt verstrekt als:**
I. Uniform Europees Aanbestedingsdocument	pdf-bestand
II. Referentieformulieren	Word bestand
III. Ruimtelijk Programma van Eisen Blok 5 Almere Buiten Centrum	pdf-bestand
IV. Concept Uitgiftetekening Blok 5	pdf-bestand
V. Concept Inrichtingsplan	pdf-bestand
VI. Algemene Verkoopvoorwaarden 2019	pdf-bestand
VII. Allonge Antispeculatiebeding Algemene Verkoopvoorwaarden 2019	pdf-bestand
VIII. Toekomstvisie Almere Buiten Centrum 2030	Pdf-bestand
IX. Ontwikkelkader Almere Buiten Centrum 2030	Pdf-bestand
X. Nota Parkeernormen 2020	Pdf-bestand
XI. Leidraad Sociaal Stedelijke Ontwikkeling	Pdf-bestand
XII. Economische programmering Ontwikkelgebieden in Almere	Pdf-bestand
XIII. Leidraad Duurzame Gebiedsontwikkeling 2.0	Pdf-bestand
XIV. Visie Ecologie	Pdf-bestand
XV. Verordening doelgroep middeldure huurwoningen Almere 2023	Pdf-bestand
XVI. De Amsterdamse bouwbrief Fietsparkeren	Pdf-bestand

1. ALGEMENE INFORMATIE

1.1 Uitnodiging tot aanmelding

Voor u ligt de leidraad selectiefase behorende bij de tender voor het sluiten van een Koopovereenkomst met één partij (of een combinatie van partijen) betreffende de uitgifte van bouwgrond, bestemd voor de ontwikkeling en realisatie van één gebouw, genaamd 'Blok 5', bestaande uit een plint met publiek programma en daarboven minimaal 150 woningen gesitueerd te Almere.

De Gemeente hanteert hiervoor een tenderprocedure met voorselectie. De procedure is opgedeeld in twee fasen: een selectiefase en een inschrijvingsfase. Op basis van de openbare aankondiging kunnen geïnteresseerde partijen in de selectiefase een verzoek indienen teneinde te worden uitgenodigd voor de inschrijvingsfase. Dit doen partijen door middel van het indienen van een verzoek tot deelneming (hierna te noemen: Aanmelding).

De Gemeente is voornemens maximaal drie Gegadigden te selecteren voor de inschrijvingsfase. De Inschrijver die in de inschrijvingsfase de hoogste totaalscore heeft behaald (zie Hoofdstuk 6) komt in aanmerking voor gunning van de Koopovereenkomst.

1.2 Tenderprocedure

De gemeente organiseert een tenderprocedure met voorselectie die bekend zal worden gemaakt op de website van de Gemeente en op TenderNed. Deze tenderprocedure volgt een op maat gemaakte procedure. Deze procedure is nadrukkelijk geen aanbestedingsprocedure in de zin van de Aanbestedingswet 2012. Op de tenderprocedure is Nederlands recht van toepassing. Verder 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 selectiefase zijn bepaald.

De Gemeente is niet verplicht te gunnen c.q. de Koopovereenkomst te sluiten. Aan een besluit om niet te gunnen of de tenderprocedure voortijdig te beëindigen kunnen door Gegadigden / Inschrijvers geen aanspraken op de Koopovereenkomst, verlies aan referentie, gederfde winst of andere schade jegens de Gemeente worden ontleend. De Gemeente behoudt zich te allen tijde het recht voor de tenderprocedure stop te zetten met opgaaf van redenen.

1.3 Definities

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

- '**Aanmelding**': het inzenden van een aanvraag tot deelneming aan de tenderprocedure;
- '**Aw 2012**': Aanbestedingswet 2012;
- '**Bouwkavel**': het (te verkopen) perceel grond dat voor bebouwing met vastgoed in aanmerking komt;
- '**Gegadigde**': ondernemer (natuurlijke persoon of rechtspersoon) of combinatie van ondernemers die zich aanmeldt of heeft aangemeld voor deelname aan de tenderprocedure;
- '**Gemeente**': de gemeente Almere;
- '**Geselecteerde Gegadigde**': een Gegadigde die is geselecteerd en die kan worden of is uitgenodigd tot het doen van een Inschrijving;
- '**Grondbieding**': het bedrag dat de Inschrijver aanbiedt voor het Bouwkavel;

- '**Inschrijver**': onderneming (rechtspersoon) of combinatie van ondernemingen die een Inschrijving doet of heeft gedaan. **Let op! De Inschrijver wordt bij definitieve gunning Koper van de grond. Het is NIET toegestaan om de Koopovereenkomst voortvloeiend uit deze tenderprocedure op naam van een andere natuurlijke of rechtspersoon te zetten**;
- '**Inschrijving**': de aanbieding (offerte) van de Inschrijver;
- '**Koper**': de winnende Inschrijver met wie de Gemeente (door definitieve gunning) de koopovereenkomst sluit;
- '**Koopovereenkomst**': de overeenkomst tot uitgifte van de te verkopen grond te Almere conform de Uitgiftetekening Blok 5 (zie bijlage IV), bestemd voor de ontwikkeling en realisatie van een plint met publiek programma en daarboven minimaal 150 woningen op de totstandkoming waarvan deze tenderprocedure ziet;
- **'Middeldure huurwoning':** zie hiervoor de definitie zoals opgenomen in bijlage XV: "Verordening doelgroep middeldure huurwoningen Almere 2023"
- **'Uniform Europees Aanbestedingsdocument'**: verklaring die als bijlage I bij deze tenderleidraad is gevoegd, waarin Gegadigde aangeeft of hij voldoet aan de in deze tenderprocedure gestelde geschiktheidseisen en of de van toepassing verklaarde uitsluitingsgronden op hem van toepassing zijn.

1.4 Communicatie via TenderNed en contactpunt

De procedure zal geheel digitaal verlopen via TenderNed.

Als opdrachtgever treedt op:

Gemeente Almere
Postbus 200
1300 AE ALMERE

Namens de Gemeente wordt de procedure uitgevoerd door de afdeling Gebiedsontwikkeling. Contactpersoon voor deze procedure is: Caroline Reiling, team Inkoop & Subsidie.

Het is niet toegestaan personen in de organisatie van de Gemeente in verband met deze tenderprocedure te benaderen, anders dan het contactpunt via TenderNed. Het is niet toegestaan inzake de tender rechtstreeks te communiceren met andere medewerkers van de Gemeente. 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 tenderprocedure.

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	Activiteit
14 juli 2025	Publicatie aankondiging op TenderNed
25 augustus 2025 vóór 12.00 uur	**Uiterste datum voor het stellen van vragen**
12 september 2025	Verzenden Nota van Inlichtingen
26 september 2025 vóór 12.00 uur	**Uiterste datum voor het indienen van Aanmeldingen**
16 oktober 2025	Selectiebeslissing (bezwaartermijn van 10 kalenderdagen)
27 oktober 2025	Definitieve selectiebeslissing en uitnodiging tot inschrijving
10 november 2025 vóór 12.00 uur	**Uiterste datum voor het stellen van vragen**
26 november 2025	Verzenden Nota van Inlichtingen
14 januari 2026 vóór 12.00 uur	**Uiterste datum voor het indienen van Inschrijvingen**
12 februari 2026	Voorlopige gunningbeslissing (bezwaartermijn van 10 kalenderdagen)
23 februari 2026	Definitieve gunningbeslissing

1.6 Leeswijzer

Deze leidraad bestaat uit zes hoofdstukken en enkele bijlagen. Hoofdstuk 1 bevat de inleiding. Hoofdstuk 2 geeft een nadere omschrijving over de uit te geven grond en de opgave. In hoofdstuk 3 wordt aandacht besteed aan het procedurele verloop. Hoofdstuk 4 beschrijft de eisen waaraan de Gegadigden dienen te voldoen. Hoofdstuk 5 beschrijft het proces van nadere selectie en hoofdstuk 6 bevat informatie over de nadere beoordeling van de Inschrijvingen in de inschrijvingsfase.

2. OMSCHRIJVING VAN DE OVEREENKOMST

2.1 Aard en omvang van de overeenkomst

Met de winnaar van de tenderprocedure zal een Koopovereenkomst worden gesloten. Deze Koopovereenkomst is als bijlage bij de tenderleidraad inschrijvingsfase gevoegd. In de Koopovereenkomst wordt onder meer vastgelegd wat de randvoorwaarden voor de ontwikkeling zijn.

Met deze tender wordt een markpartij geselecteerd die het beste in staat is om een gebouw te ontwikkelen en realiseren dat voldoet aan de eisen, ambities en wensen zoals opgenomen in het Ruimtelijk Programma van Eisen (RPvE zie bijlage III). Aan deze eisen, ambities en wensen ligt het omgevingsplan en de uitgiftegrens ten grondslag, samen met een zestal aanvullende beleidskaders, leidraden en adviesrapporten. Hierna volgt een samenvatting met de belangrijkste aandachtspunten uit deze documenten.

2.1.1 Omgevingsplan

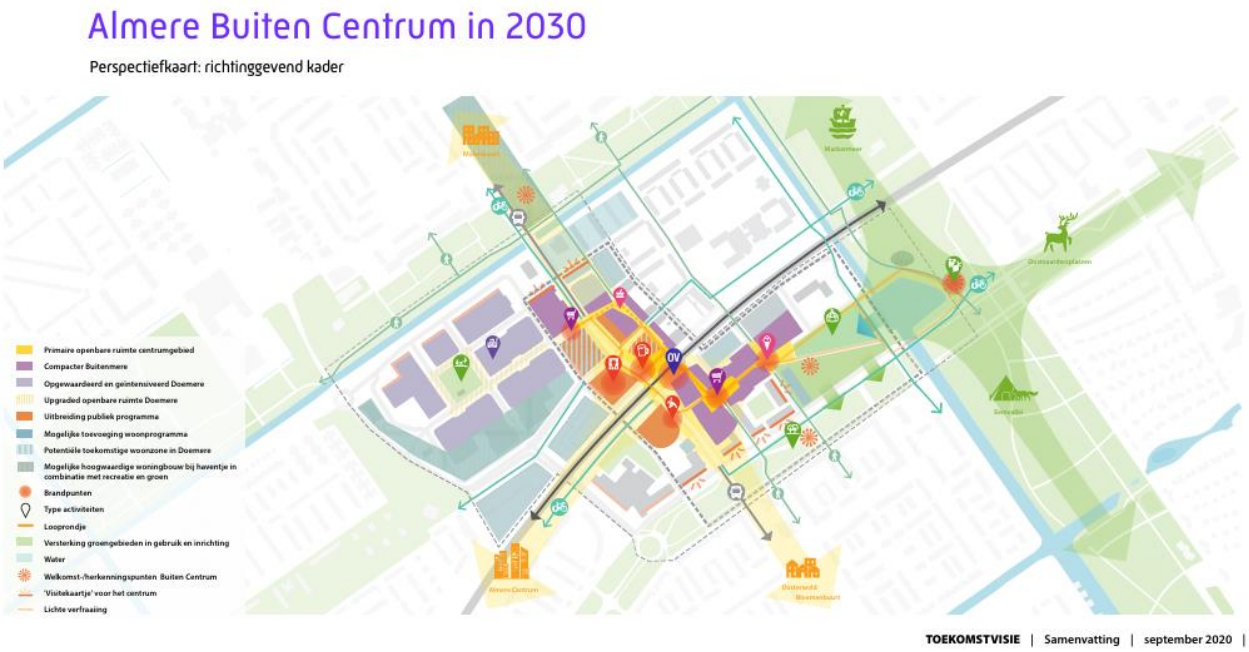
Het huidige omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) 'Centrum Almere Buiten' (2017) is een harde randvoorwaarde en biedt het juridisch kader voor de programmering en de ruimtelijke verschijningsvorm van Blok 5. Dit omgevingsplan maakt op de begane grond en 1e verdieping diverse functies mogelijk waaronder dienstverlening, kantoren, maatschappelijke voorzieningen, horeca (t/m categorie b) en sport. De zuidzijde van het blok kent daarnaast ook de functieaanduiding Cultuur en Ontspanning (t/m categorie c). Wonen is mogelijk vanaf de eerste verdieping. Zie de website Regels op de kaart - Omgevingswet - Regels op de kaart - Omgevingsloket voor de exacte informatie omtrent de mogelijke functies die worden mogelijk gemaakt in het omgevingsplan.

Oorspronkelijk was in het omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) detailhandel op de begane grond en eerste verdieping toegestaan. Inmiddels is door de Raad van Almere in april 2024 het ontwerp omgevingsplan Veegplan 2023 vastgesteld. Met dit plan wordt het herstel van aan het licht gekomen onvolkomenheden en kleine wijzigingen in het eerder vastgestelde omgevingsplan mogelijk gemaakt. Voor Blok 5 betekent dit dat de bestemming detailhandel vervalt en een paar andere kleine wijzigingen, zoals het aanpassen van de bestemmingsgrens c.q. rooilijn van Blok 5. Tegen het vaststellingsbesluit van het omgevingsplan is geen beroep ingesteld, zodat dit veegplan nu vigerend is geworden.

Detailhandel is als bestemming vervallen, maar daarbij moet worden opgemerkt dat kleinschalige verkoopactiviteiten, als ondergeschikte functie bij een andere publieke voorziening in de plint, wel mogelijk is, mits onderbouwd kan worden dat de activiteiten het functioneren van de totale voorziening verbeteren. Ondergeschikte detailhandelsactiviteiten zijn maximaal 25 m2 verkoopvloeroppervlak en maximaal 50% van het totale bedrijfsvloeroppervlak.

2.1.2 Toekomstvisie en Ontwikkelkader Almere Buiten Centrum 2030

Eind 2020 is voor het centrum van Almere Buiten de Toekomstvisie Almere Buiten Centrum 2030 (zie bijlage VIII) vastgesteld. Vervolgens is deze visie uitgewerkt in een Ontwikkelkader Almere Buiten Centrum 2030 (zie bijlage IX), dat begin 2022 door de gemeenteraad is vastgesteld. Deze zijn met participatie van belanghebbenden en geïnteresseerden uit de omgeving tot stand gekomen en stellen kaders aan de gebiedsontwikkeling en de ontwikkeling van locaties binnen dit gebied, samengevat in de Perspectiefkaart (zie hieronder).



Almere Buiten Centrum is in 2018, samen met Almere Haven, benoemd als de eerste stedelijke vernieuwingsopgave van de stad. Om het centrum duurzaam te verbeteren, is er behoefte aan nieuw perspectief en een integrale aanpak. Deze beleidskaders omschrijven het wensbeeld voor Almere Buiten Centrum in 2030 en geven aan hoe het centrum idealiter functioneert, welk aanbod passend is, waarom mensen er graag wonen en komen en hoe Almere Buiten Centrum een vitale positie in Almere inneemt. Daarnaast vormen ze ook een leidraad voor toekomstige ontwikkelingen en acties in het centrumgebied. De ambitie hierbij is gericht op het transformeren van een winkelcentrum met een focus op alleen consumeren naar een pleisterplaats gericht op ontmoeten en verblijven. Kortom, een ontspannen stuk stad waar iedereen zich snel thuis voelt en je alles vindt om het dagelijkse leven makkelijker en aangenamer te maken, voor jong en oud.

Zie de hoofdstukken “Programma”, “Duurzaamheid” en “Ruimtelijke Kwaliteit” in het RPvE voor de uitwerking hiervan voor Blok 5.

2.1.3 Woonvisie 2020-2030: Evenwichtig bouwen aan de toekomst

In 2020 heeft de gemeenteraad de woonvisie 2020-2030 Thuis in Almere vastgesteld. Deze visie geeft een overzicht van de woonambities voor de jaren ’20-’30 en stelt kaders voor het woningbouwprogramma voor Almere Buiten Centrum en daarmee ook voor Blok 5. De ambitie is gericht om in de stad ruimte te bieden voor iedereen: jong en oud, rijk en arm, studenten, gezinnen, senioren, starters en doorstromers. Een stad van kwaliteit, gericht op de toekomst. Doel is het creëren van meer variatie aan type wijken waardoor Almere meer te bieden heeft en de stad als geheel meer afwisselend oogt.

In bestaande wijken wordt samen met bewoners gekeken naar wat zij nodig hebben en of daar ruimte voor is in de wijk. Daarbij wordt voor senioren de mogelijkheid geboden om binnen hun wijk door te stromen naar een levensloopbestendige woning en daarbij worden initiatieven om collectief te wonen ondersteund.

Daarnaast wil de gemeente de kans dat starters een woning in hun wijk vinden vergroten. Misschien wel de grootste uitdaging daarbij is het realiseren van woningen voor huishoudens met een middeninkomen. In de huidige marktomstandigheden is dat geen makkelijke opgave. In het centrum van Buiten is daarvoor ruimte. Daar kan een deel van de huishoudens met een middeninkomen een woning vinden.

De inzet is erop gericht om het voor deze huishoudens mogelijk te maken om in de stad te blijven waar ze zich willen en kunnen vestigen.

Zie hoofdstuk “Programma” in het RPvE voor de uitwerking hiervan voor Blok 5.

2.1.4 Mobiliteitsvisie 2020-2030 en Nota Parkeernormen 2020
Beide documenten zijn in 2020 vastgesteld door de raad en vormen het beleidskader voor mobiliteit en parkeren in Almere. De Mobiliteitsvisie Almere 2020-2030 geeft aan hoe het vervoerssysteem nog beter kan werken en hoe dit verder verduurzaamd kan worden. Het gaat over betere wandel- en fietsverbindingen en snel openbaar vervoer, maar ook over autovervoer dat minder gebruik maakt van fossiele brandstoffen en meer van bijvoorbeeld elektriciteit of waterstof. De Nota Parkeernormen 2020 (zie bijlage X) is opgesteld als tussenoplossing vooruitlopend op een toekomstige parkeervisie en bevat voor het bestaande Almere en toekomstige gebiedsontwikkelingen een overzicht van de parkeernormen die de gemeente hanteert.

Zie hoofdstuk “Programma” in het RPvE voor de uitwerking hiervan voor Blok 5.

2.1.5 Leidraad Duurzame Gebiedsontwikkeling 2.0
De Leidraad Duurzame Gebiedsontwikkeling 2.0 (LDGO: zie bijlage XIII) is eind 2023 vastgesteld door de Raad en biedt een overzicht van de ambities op het vlak van duurzaamheid. Met het toepassen van deze leidraad wordt bijgedragen aan het streven van de gemeente Almere naar een 100% duurzame gebiedsontwikkeling in 2030 en met de ambitie om in 2025 hiermee halverwege te zijn. Onderscheid wordt gemaakt tussen de thema’s: energie, circulariteit, klimaatadaptatie, biodiversiteit & ecologie en mobiliteit.

Verder is in deze leidraad opgenomen dat duurzaamheid per deelontwikkeling benaderd wordt aan de hand van een zogenaamde ‘toolbox’: op gebouwniveau en op het niveau van openbare ruimte wordt elke keer bekeken welke duurzaamheidstoepassingen het meest geschikt zijn voor die locatie. Op die manier zijn duurzaamheidsmaatregelen niet voor het hele gebied in beton gegoten, maar wordt ieder onderdeel voor elke nieuwe ontwikkeling opnieuw overwogen.

Zie de hoofdstukken “Duurzaamheid” en “Ruimtelijke Kwaliteit” in het RPvE voor de uitwerking hiervan voor Blok 5.

2.1.6 Leidraad Sociaal Stedelijke Ontwikkeling
De Leidraad Sociaal Stedelijke Ontwikkeling (LSSO: zie bijlage XI) is in april 2024 vastgesteld door het College en biedt een aanknopingspunt voor de inpassing van maatschappelijke voorzieningen en welke afwegingen en uitgangspunten moeten worden meegenomen bij de ontwikkeling ervan. Hierin is een normenkader maatschappelijke voorzieningen opgenomen met negen uitgangspunten waaraan gedacht moet worden bij de uitbreiding, inbreiding en transformatie van de stad.

Om de opgaven in de bestaande stad het hoofd te bieden en de groei in goede banen te leiden, zonder dat dit ten koste gaat van de leefbaarheid in de bestaande stad, is het van belang om vanuit een sociaalruimtelijke blik naar het heden én de toekomst te kijken. Een belangrijk aspect hierbij is de sterke verbinding tussen sociaal-maatschappelijke uitdagingen en stedelijke ontwikkeling.

Zie hoofdstuk “Programma” in het RPvE voor de uitwerking hiervan voor Blok 5.

2.1.7 Economische programmering Ontwikkelgebieden in Almere

Het adviesrapport 'Economische programmering Ontwikkelgebieden in Almere' (zie bijlage XII) uit 2024 biedt aanknopingspunten voor de invulling van de plint van Blok 5. Bij stedelijke groei vormt het thema 'werken' een cruciaal onderdeel van een gebalanceerde stedelijke economie. Het creëren van voldoende werkplekken in de stad draagt bij aan multifunctionaliteit en vermindert mobiliteitsbewegingen.
Om zicht te krijgen op de omvang en type vraag naar werkplekken, die gemengd kunnen worden met wonen, zijn in dit rapport adviezen opgenomen voor de ontwikkeling van mengbare werkgelegenheid in Almere. Daarbij zijn vijf ontwikkelgebieden aangewezen waar mengbare banen kunnen landen waaronder Almere Buiten Centrum.

Almere zal in gebiedsontwikkelingen naast de gangbare horeca en detailhandel ook ruimte moeten bieden aan andere werkfuncties (zakelijke diensten, persoonlijke diensten, IT bedrijven, kleinschalige productie en ontwerp, etc.). Dat kan door een andere invulling van plinten of meer-laags werken in woongebouwen of het ontwikkelen van specifieke werkgebouwen in de 'gemengde' gebiedsontwikkelingen.

Voor Almere Buiten Centrum wordt specifiek aangegeven dat er in plinten ruimte moet worden geboden voor starters (broedplaatsen, creatieve karakteristieke panden) en andere wijk en stadsverzorgende functies.

Zie hoofdstuk "Programma" in het RPvE voor de uitwerking hiervan voor Blok 5.

2.1.8 Visie Ecologie 2020: Bouwen met natuur

De Visie Ecologie (zie Bijlage XIV) is vastgesteld in 2021 en biedt het beleidskader op het gebied van biodiversiteit en ecologie in Almere. Gidssoorten zijn onze leiders op de weg naar het behalen van de doelen die hierin zijn genoemd. Aanhaken op verbindende routes in de omgeving voor vogels, kleine zoogdieren en insecten en het creëren van een groene en gezonde omgeving met kwaliteit voor de (openbare) ruimte, is daarbij van belang.

Zie hoofdstuk "Duurzaamheid" in het RPvE voor de uitwerking hiervan voor Blok 5.

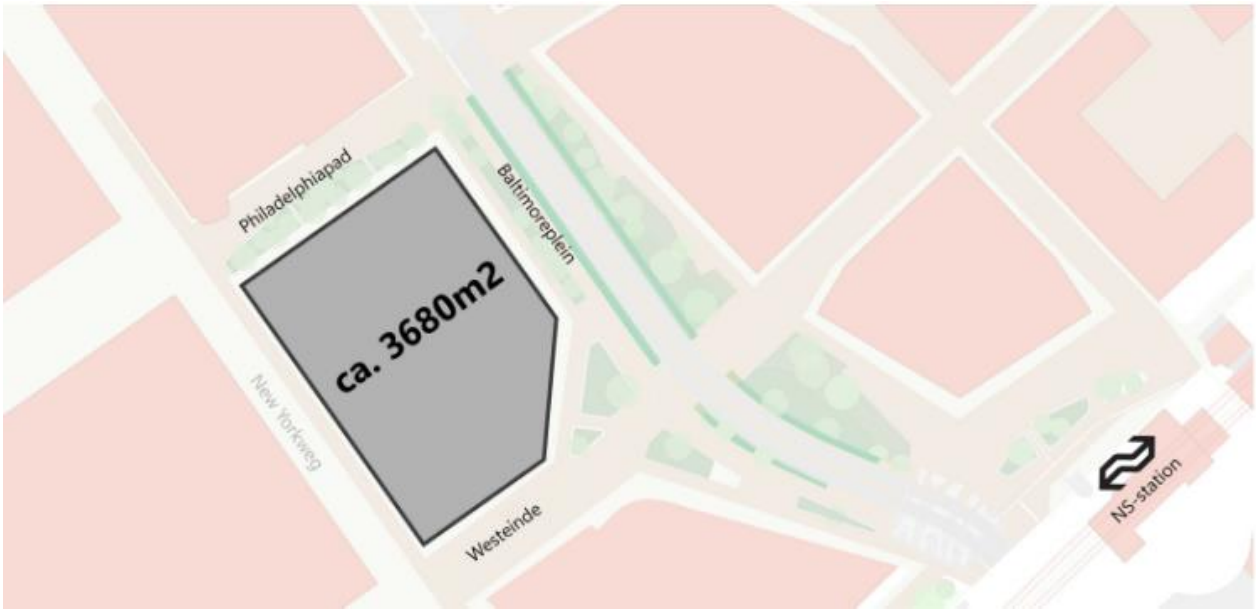
2.2 Plaats te verkopen object

NL - Almere.

De bouwkavel van circa 3.680 m2 is momenteel ingericht als parkeerterrein en gelegen in Almere Buiten Centrum aan het Baltimoreplein tussen Detroitpad, Westeinde, Philadelphiapad en New Yorkweg. Nabij het trein- en busstation Buiten en aan de rand van het winkelgebied. De locatie is een schakelstuk tussen het bestaande centrum en het naastgelegen Doemere.

Op de hierna volgende afbeeldingen is het ontwikkelgebied Almere Buiten Centrum aangegeven. Blok 5 is hier gemarkeerd in het Oranje. Links van Blok 5 ligt de woonboulevard Doemere.




Philadelphiapad
Baltimoreplein
ca. 3680m2
New Yorkweg
Westeinde
NS-station

2.3 Toepasselijk recht en toepasselijke voorwaarden

Op de te gunnen Koopovereenkomst zal Nederlands recht van toepassing zijn.

Tevens zullen op de te gunnen Koopovereenkomst de Algemene Verkoopvoorwaarden 2019 (bijlage VI) van de gemeente Almere en de Allonge Antispeculatiebeding Algemene Verkoopvoorwaarden 2019 (bijlage VII) van toepassing zijn.

3. PROCEDUREVERLOOP EN HET INDIENEN VAN EEN AANMELDING

3.1 Voorschriften

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

3.2 Vragenronde en inlichtingen

Gegadigden kunnen tot uiterlijk het in de planning genoemde moment vragen indienen naar aanleiding van de stukken. Vragen worden gesteld door in de TenderNed omgeving de tender toe te voegen aan 'Mijn aanbestedingen' en vervolgens op het *dashboard* te klikken.

In het *dashboard* van de tender vindt u rechtsboven 'Vraag en antwoord'. Hier zijn drie tabs:

- 'Mijn vragen': Hieronder staan de vragen die uw organisatie heeft gesteld in deze tender, en de status hiervan.
- 'Concepten': Hieronder staan de vragen die nog niet zijn verstuurd. Ze staan hier opgeslagen opdat u hier nog op een later moment op terug kan komen.
- 'Alle vragen': Hieronder staan alle vragen die tijdens deze tender zijn gesteld, door u of door een andere partij, en de status hiervan.

Als een vraag beantwoord is, dan ziet u dat aan de status. Klik de vraag open om het antwoord te bekijken.

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 door een volgende nota van inlichtingen.

Door de Gemeente ná verzending van de tenderdocumentatie verstrekte inlichtingen, zijn alleen bindend voor zover zij schriftelijk door een nota van inlichtingen zijn vastgelegd. De nota van inlichtingen maakt deel uit van de tenderdocumenten en is na publicatie te downloaden van TenderNed. Door middel van de nota van inlichtingen kan de Gemeente tevens punten in de leidraad wijzigen. Gegadigden dienen tijdens de vragenronde alle aspecten van hun voorgenomen Aanmelding die niet volledig aan de gestelde eisen voldoen, evenals eventuele suggesties en in hun ogen verbeteringen, ter beoordeling aan de gemeente voor te leggen. In geval van op- en aanmerkingen ten aanzien van bijvoorbeeld de Koopovereenkomst en de Algemene Verkoopvoorwaarden 2019 (AV2019) plus bijbehorende Allonge, 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.

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. Gegadigden kunnen hiervoor ook contact opnemen met de servicedesk van TenderNed.

3.3 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 met een SMS-code. Ten tijde van het indienen van een Aanmelding of Inschrijving dient u rekening te houden met het volgende: indien wordt gevraagd om documenten te uploaden dient u uw documenten te uploaden achter de tab 'overige documenten'.

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. Gegadigden kunnen hiervoor ook contact opnemen met de servicedesk van TenderNed.

3.4 Eén aanmelding

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

- Een onderneming mag zich slechts eenmaal aanmelden, zelfstandig dan wel als onderdeel van een samenwerkingsverband (combinatie);
- Een onderneming mag slechts eenmaal als onderaannemer bij de Aanmeldingen worden betrokken (en mag zich dan niet tevens zelf aanmelden, zelfstandig dan wel als onderdeel van een samenwerkingsverband (combinatie));
- Aanmelding door ondernemingen die tot één en dezelfde holding behoren, is slechts toegestaan indien door de ondernemers 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 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 betreffende Gegadigden.

3.5 Beroep op een derde

De Gegadigde, waaronder eveneens een combinatie wordt begrepen, kan zich -om aan de door de Gemeente (onder par. 4.2 en 4.3) gestelde geschiktheidseisen en selectiecriteria (onder par. 5.2) te voldoen- beroepen op de financiële en economische draagkracht en/of technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid van een derde.

De Gegadigde dient binnen vijf kalenderdagen na een verzoek daartoe van de Gemeente een schriftelijke en rechtsgeldige verklaring van deze derde te overleggen waaruit blijkt dat de Gegadigde over de noodzakelijke middelen van deze derde kan beschikken en (in geval van een beroep op de technische bekwaamheid / beroepsbekwaamheid) deze derde daadwerkelijk zal inzetten bij het nakomen van de overeenkomst, en dat tevens geen uitsluitingsgronden op de derde van toepassing zijn, onverlet het recht van de Gemeente om nadere bewijsstukken op te vragen.

3.6 Volledige en tijdige Aanmelding

De Aanmelding moet uiterlijk op het in de planning genoemde moment zijn ingediend via TenderNed. Gegadigde draagt zelf de verantwoordelijk 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. Gegadigde dient 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:

Bij Aanmelding		
Wat?	**Model?**	**Opmerking**
1. Uniform Europees Aanbestedingsdocument	Conform bijlage I	Rechtsgeldig ondertekenen
2. Referentieformulieren	Conform bijlage II (Referentieformulieren) en het gestelde in par. 4.3 en 5.2	Alle referenties in separate pdf-bestanden uploaden
3. Uittreksel handelsregister KVK	nvt	Niet ouder dan 6 maanden datum Aanmelding. Uit de ingediende uittreksel(s) handelsregister KVK dient de rechtsgeldige ondertekening van de UEA te blijken.
Na voorlopige selectie		
4. Verklaring Belastingdienst	Zie link onder deze tabel*	Verklaring niet ouder dan 6 maanden datum aanmelding. **Let op!** Het verkrijgen van deze verklaring neemt de nodige tijd in beslag. Vraag deze op tijd aan.
5. Gedragsverklaring aanbesteden	Zie: https://www.justis.nl/producten/gva/gva-aanvragen/index.aspx	Verklaring niet ouder dan 2 jaar datum aanmelding. **Let op!** Het verkrijgen van deze verklaring kost 4 tot 8 weken. Vraag deze op tijd aan.
6. Accountantsverklaring	Zie par. 4.2	

*https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/themaoverstijgend/programmas_en_formulieren/verklaring_betalingsgedrag_nakoming_fiscale_verplichtingen

Het is Gegadigde 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.

3.7 Ontvangstbevestiging

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

3.8 Beoordeling Aanmeldingen en 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 of de uitsluitingsgronden wel of niet van toepassing zijn (zie hoofdstuk 4). Indien meer dan drie Gegadigden een geldige Aanmelding hebben ingediend, zal de Gemeente aan de hand van de hieronder (zie hoofdstuk 5) opgenomen selectiecriteria de drie Geselecteerde Gegadigden bepalen, die door mogen naar de inschrijvingsfase (zie hoofdstuk 6).

4. EISEN AAN DE GEGADIGDEN

4.1 Uitsluitingsgronden

De Gemeente hanteert de dwingende uitsluitingsgronden als genoemd in artikel 2.86 van de Aanbestedingswet 2012. Deze uitsluitingsgronden zijn opgenomen in het Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA). Daarnaast heeft de Gemeente in het UEA aangekruist welke facultatieve uitsluitingsgronden ex artikel 2.87 Aan bestedingswet 2012 van toepassing zijn op de onderhavige tenderprocedure.

Gegadigden dienen middels het UEA (bijlage I) te verklaren dat de van toepassing verklaarde uitsluitingsgronden niet op hem van toepassing zijn. Het UEA dient bij aanmelding te worden ingediend. Indien één of meerdere van de uitsluitingsgronden op de Gegadigden (of één van de deelnemers aan het samenwerkingsverband) van toepassing zijn, zal de Gegadigde worden uitgesloten van deelname aan de tenderprocedure. Indien de Gegadigde een beroep heeft gedaan op een derde om te voldoen aan de gestelde geschiktheidseisen, dient bij aanmelding tevens een UEA van deze derde te worden ingediend. Bij aanmelding in combinatie dienen alle combinanten bij aanmelding een UEA in te dienen.

Ten aanzien van de 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 documenten hoeven nog niet bij aanmelding te worden ingediend. Alleen de geselecteerde Gegadigden dienen deze stukken na een verzoek daartoe van de Gemeente binnen 5 kalenderdagen 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 Pianoo[1]. 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.

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

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

4.2 Geschiktheidseisen inzake financieel-economische draagkracht

Gegadigde moet aan de volgende geschiktheidseis voldoen:

- Continuïteit: er mogen geen signalen zijn dat de continuïteit van Gegadigde in het geding is. Dit geldt tevens voor een Combinatie waar Gegadigde deel van uitmaakt. Dit betekent in ieder geval dat de accountant geen continuïteitsparagraaf heeft opgenomen in de meest recente 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 kalenderdagen 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 geschiktheidseis inzake financieel-economische draagkracht leidt tot uitsluiting van de tenderprocedure.

4.3 Geschiktheidseisen inzake technische- en beroepsbekwaamheid

Voor het toetsen van de technische- en beroepsbekwaamheid dient Gegadigde één referentieproject in, voorzien van een toelichting, waaruit dient te blijken dat Gegadigde over onderstaande kerncompetentie beschikt. De referentie mag niet ouder zijn dan vijf (5) jaar, te rekenen vanaf het moment van Aanmelding, dat wil zeggen dat de oplevering in de afgelopen vijf (5) jaar dient te hebben plaatsgevonden. Bij de kerncompetentie is de beschrijving inclusief beeldmateriaal gemaximaliseerd tot vijf~~twee~~ (5~~2~~) A4. ~~Daarnaast is het toegestaan maximaal drie (3) A4 beeldmateriaal toe te voegen.~~ Bij overschrijding van het maximum aantal pagina's wordt het gedeelte dat deze overschrijding betreft terzijde gelegd en zal de beoordeling slechts gebaseerd zijn op het maximum gestelde aantal A4's. Bovenstaande elementen worden integraal beoordeeld.

Kerncompetentie 1: Ervaring met het ontwikkelen en realiseren van een met Blok 5 vergelijkbare opgave qua context, omvang en complexiteit.
Het Referentieproject toont aan dat de gegadigde de afgelopen vijf (5) jaar ten minste één project heeft uitgevoerd, waarin in een stedelijke context in één project één of meerdere gebouwen ontwikkeld en gerealiseerd werden met minimaal 100 gestapelde woningen.
Het project bevindt zich in een 'stedelijke context' als het project zich bevindt in een bebouwde omgeving die zich kenmerkt doordat;

- De direct omringende bebouwing voor minimaal 75% bestaat uit gebouwen van minimaal vier bouwlagen.
- Behalve wonen binnen een straal van 1 kilometer ook commercieel en/of maatschappelijk programma voorkomt (zie voor de definitie de toelichting bij selectiecriterium 1).
- Eén of meerdere haltes voor openbaar vervoer binnen een straal van 1 kilometer aanwezig zijn.

Om de technische- en beroepsbekwaamheid aan te tonen, dient de Gegadigde het Uniform Europees Aanbestedingsdocument te ondertekenen en daarnaast bij aanmelding het referentieformulier (bijlage II] ingevuld in te dienen waaruit blijkt dat aan voornoemde eis wordt voldaan. De Gemeente kan Gegadigde verzoeken nadere bewijsstukken in te dienen. De Gemeente behoudt zich tevens het recht voor de juistheid van de verstrekte informatie te verifiëren bij de referent.

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

5. SELECTIE EN BEZWAAR

5.1 Selectie

Indien het aantal niet-uitgesloten en geschikte Gegadigden meer dan drie bedraagt, zal een nadere selectie plaatsvinden. De Gegadigden worden in rangorde van geschiktheid geplaatst aan de hand van een beoordeling op basis van onderstaande selectiecriteria. De Gegadigden die in de rangorde op de plaats 1 tot en met 3 zijn geëindigd, komen in aanmerking voor een uitnodiging tot inschrijving.

5.2 Selectiecriteria

De Gegadigde moet per selectiecriterium een ingevuld referentieformulier (bijlage II] plus een beschrijving en beelden indienen om aan te tonen in welke mate tegemoet wordt gekomen aan de hieronder beschreven selectiecriteria. De Gemeente behoudt zich het recht voor om de juistheid van de verstrekte gegevens te controleren. Het is toegestaan om hetzelfde referentieproject te gebruiken voor twee of alle selectiecriteria. Gegadigde dient minimaal één (1) en maximaal drie (3) referenties aan te leveren waaruit blijkt dat gegadigde voldoende ervaring heeft met de volgende drie selectiecriteria:

Selectiecriteria	**Wegings-percentage**	**Maximum aantal punten**
1 Publiek programma	30%	30
2 Duurzaamheid	40%	40
3 Ruimtelijke kwaliteit	30%	30
Totaal aantal punten	100%	100

Het referentieproject toont aan dat de Gegadigde in de afgelopen vijf jaar ten minste één project heeft uitgevoerd of momenteel in uitvoering heeft. In uitvoering wordt als volgt gedefinieerd: “De bouw- en inrichtingswerkzaamheden zijn gestart op basis van een in werking getreden omgevingsvergunning." Daarbij wordt de 5 jaar gerekend vanaf datum indiening aanmelding. Per selectiecriterium is de beschrijving van het project inclusief beeldmateriaal gemaximaliseerd tot vijf~~twee~~ (5~~2~~) A4. ~~Daarnaast is het toegestaan maximaal drie (3) A4 beeldmateriaal per selectiecriterium toe te voegen.~~ Bij overschrijding van het maximum aantal pagina's wordt het gedeelte dat deze overschrijding betreft terzijde gelegd en zal de beoordeling slechts gebaseerd zijn op het maximum gestelde aantal A4’s.

Er wordt per selectiecriterium een waarderingsscore toegekend op basis van de mate waarin de in te dienen referentie aansluit bij de eisen, ambities en wensen in het RPvE. Het beoordelingscijfer van een selectiecriterium is een getal van 0 tot en met 10 (schoolse methode). Dit cijfer toont duidelijk aan hoe de betreffende gegadigde per selectiecriterium heeft gescoord. Door vermenigvuldigen van het beoordelingscijfer met het waarderingspercentage van dit selectiecriterium krijgt de beste gegadigde het hoogste totaalcijfer per selectiecriterium. Dit cijfer wordt daarna vertaald naar het maximumaantal te behalen punten voor het selectiecriterium. Zie hieronder het beoordelingskader voor de drie selectiecriteria.

Waardering	Toelichting	Cijfer	%
Voldoet boven verwachting	Het referentieproject toont duidelijke meerwaarde ten opzichte van de eisen en ambities in het RPvE. Het referentieproject is een inspirerend voorbeeld en verrast doordat wordt aangetoond dat meer dan de eisen en ambities in het RPvE op overtuigende wijze in de praktijk gerealiseerd kunnen worden.	10	100%
Voldoet goed	Het referentieproject is inhoudelijk overtuigend onderbouwd en sluit goed aan bij de eisen en ambities in het RPvE.	8	80%

	Het referentieproject is een duidelijk voorbeeld doordat wordt aangetoond dat alle eisen en ambities in het RPvE op overtuigende wijze in de praktijk gerealiseerd kunnen worden.		
Voldoet voldoende	Het referentieproject toont veel raakvlakken en sluit voldoende aan bij de eisen en ambities in het RPvE. Het referentieproject biedt voldoende vertrouwen doordat wordt aangetoond dat de eisen en ambities in het RPvE in de praktijk gerealiseerd kunnen worden.	6	60%
Voldoet matig	Het referentieproject toont enkele raakvlakken met de eisen en ambities in het RPvE. Het referentieproject biedt een beperkte basis voor vertrouwen doordat wordt aangetoond dat de eisen en ambities in het RPvE voor een beperkt deel in de praktijk gerealiseerd kunnen worden.	4	40%
Voldoet onvoldoende	Het referentieproject toont nauwelijks raakvlakken met de eisen en ambities in het RPvE. Het referentieproject biedt geen basis voor vertrouwen doordat wordt aangetoond dat de eisen en ambities in het RPvE voor een zeer beperkt deel in de praktijk gerealiseerd kunnen worden.	0	0%

Hierna volgt een nadere uitwerking van de gehanteerde selectiecriteria. De vermelde onderdelen per selectiecriterium worden per selectiecriterium integraal beoordeeld.

Selectiecriterium 1:
Ervaring met de ontwikkeling en realisatie van een project met een publiek programma/voorzieningen met een maatschappelijk karakter dat aansluit bij de eisen en ambities zoals omschreven in Hoofdstuk 3 van het RPvE. Uit het ingediende referentieformulier met toelichting en beeldmateriaal blijkt op welke wijze bij de referentie invulling wordt gegeven aan de eisen en ambities om een gebouw te realiseren waarbij:

- De plint is ingevuld met publiek programma en een deel daarvan (voor dit selectiecriterium gedefinieerd als minimaal 100 m2 VVO) ruimte biedt voor publiek programma/voorzieningen met een maatschappelijk karakter.

Hieronder volgt een nadere definitie van de in het RPvE gebruikte termen:

- Publiek programma: functies (commercieel en/of maatschappelijk) die publiek aantrekken;
- Maatschappelijk programma/voorzieningen: functies die niet uitgaan van het behalen van financieel rendement en waarbij geen marktconforme huur wordt gehanteerd. Daarbij kan worden gedacht aan zorg, welzijn en cultuur (als voorbeeld en niet limitatief);
- Commercieel programma/voorzieningen: functies die uitgaan van het behalen van financieel rendement en waarbij een marktconforme huur wordt gehanteerd. Daarbij kan worden gedacht aan dienstverlening, werken, horeca (als voorbeeld en niet limitatief);
- Publiek programma/voorzieningen met een maatschappelijk karakter: functies (commercieel en/of maatschappelijk) die niet alleen publiek aantrekken, maar ook bijdragen aan het welzijn en de gezondheid van bewoners en omwonenden en/of het creëren van gemeenschapszin door het aanbieden van ruimte/plekken waar ontmoeting wordt gestimuleerd. Dat kan tussen bewoners onderling, tussen bewoners en omwonenden, en/of bewoners en werknemers. Daarbij kan worden gedacht aan (als voorbeeld en niet limitatief):
    - Functies in het kader van welzijn, zorg, educatie, cultuur en gezondheid;
    - Informele betaalbare werkruimtes/plekken en/of (culturele) broedplaatsen;
    - Commercieel programma met een maatschappelijk karakter (bijv. horeca met het bieden van gelegenheid om gezamenlijk te koken).

Selectiecriterium 2:
Ervaring met de ontwikkeling en realisatie van een ecologisch en klimaatadaptief project dat aansluit bij de eisen en ambities zoals omschreven in Hoofdstuk 4 van het RPvE. Uit het ingediende referentieformulier met toelichting en beeldmateriaal blijkt op welke wijze bij de referentie invulling wordt gegeven aan de eisen en ambities om een gebouw te realiseren waarbij:

- Horizontale en verticale oppervlakten binnen de kavel maximaal worden ingevuld met groen;
- Natuur integraal onderdeel is van het gebouw;
- Hemelwater zoveel als mogelijk wordt opgevangen, opgeslagen en hergebruikt.

Selectiecriterium 3:
Ervaring met de ontwikkeling en realisatie van een project met een ruimtelijke kwaliteit dat aansluit bij de eisen, ambities en wensen zoals omschreven in Hoofdstuk 5 van het RPvE. Uit het ingediende referentieformulier met toelichting en beeldmateriaal blijkt op welke wijze invulling wordt gegeven aan de eisen, ambities en wensen om een gebouw te realiseren waarbij:

- De architectuur eigentijds, robuust, sculpturaal, warm is en rijk in materiaalgebruik en detaillering;
- Een heldere maar gevarieerde volumeopbouw wordt toegepast en de gevel voldoende gelaagdheid, diepte, rijkheid en plasticiteit laat zien.

Op basis van de beoordeling van de ingediende referenties worden drie partijen met de hoogste scores geselecteerd die worden uitgenodigd om deel te nemen aan de inschrijvingsfase.

5.3 Beoordelingscommissie

Voor de beoordeling van de aanmeldingen voor de selectiefase wordt een beoordelingscommissie samengesteld. De beoordelingscommissie bestaat uit vier personen. Naast de Projectmanager Gebiedsontwikkeling betreft het medewerkers van de Gemeente met de volgende expertise:

- Duurzaamheid
- Sociaal Stedelijke Ontwikkeling
- Architectuur, stedenbouw en landschap

5.4 Selectiemethode

Voor het bepalen van de rangorde worden de ingediende bewijsstukken beoordeeld aan de hand bovenstaande criteria. Deze beoordeling resulteert in een totaalscore per Gegadigde. De rangorde wordt bepaald door de totaalscores van de Gegadigden in afnemende volgorde. Wanneer de Aanmeldingen van twee of meer Gegadigden na toepassing van de selectiecriteria als gelijk worden beoordeeld en daarmee niet kan worden bepaald wie voor een uitnodiging tot inschrijving in aanmerking komt, wordt de keuze gemaakt voor de Gegadigde met de hoogste score op duurzaamheid. Als die score ook gelijk is, dan volgt een lotingsprocedure.

5.5 Selectiebeslissing en bezwaar

De selectiebeslissing zal aan alle Gegadigden die een Aanmelding hebben gedaan, gelijktijdig bekend worden gemaakt. Indien een Gegadigde zich niet kan verenigen met de selectiebeslissing, heeft hij de mogelijkheid om binnen een termijn van 10 kalenderdagen na verzending van de selectiebeslissing een kort geding aanhangig te maken bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Midden Nederland. Deze termijn van 10 kalenderdagen 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.

5.6 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.

6. INSCHRIJVING EN GUNNING

6.1 Inschrijvingsleidraad

Voor de inschrijvingsfase is een separate inschrijvingsleidraad ter beschikking gesteld. Hierin wordt beschreven welke stukken de Inschrijver moet indienen bij de inschrijving en hoe de Inschrijving wordt beoordeeld.