

Selectieleidraad Inschrijvingsfase Tramkade 's-Hertogenbosch
Tranche 1: Kavel 1 'Molengebouw', Kavel 2 'Ketelhuis', Kavel 3 'Bergplaats' en Kavel 10 'Schrotensilo'
Gemeente 's-Hertogenbosch
Openbare selectieprocedure



Inhoudsopgave

Definities	3
1. Inleiding Inschrijvingsfase	5
2. Ambitie Tramkade	6
3. Projectbeschrijving Tranche 1	7
3.1. Kavel 1 - 'Molengebouw', verkoop grond en opstal	7
3.2. Kavel 2 – 'Ketelhuis', verkoop grond en opstal	7
3.3. Kavel 3 – 'Bergplaats', verkoop grond en opstal	7
3.5. Overige ontwikkelingen op de Tramkade	8
4. Verkoopprocedure	9
4.1 De fases van de procedure in vogelvlucht	9
4.2 Beschrijving procedure	9
4.3 Planning en belangrijke data	12
4.4 Documenten, inlichtingen en vragen	13
4.5 Mogelijkheid bezichtiging locatie	13
4.6 Selectie Inschrijvingen	13
4.7 Bezwaartermijn	13
5. Inschrijving Inschrijvingsfase	14
5.1 Voorschriften Inschrijvingsfase	14
5.2 Minimale vereisten	14
5.3 De 'Best Fit' met de Tramkade	14
6. Beoordeling	16
6.1 Beoordelingsmethodiek	16
6.2 Selectie Inschrijvingen	16
7. Uitgangspunten en voorwaarden	18
7.1 Akkoordverklaring	18
7.2 Uitsluiting	18
7.3 Uitsluitingsgronden	18
7.4 Gebondenheid Inschrijving	18
7.5 Toetsingskader	18
7.6 Juistheid en volledigheid Inschrijving	18
7.7 Beëindigen selectieprocedure	19
7.8 Voorbehoud	19
7.9 Informatie	19
7.10 Taal	19
7.11 Kostenvergoeding	19
7.12 Toepasselijk recht	19
7.13 Bezwaar	19
7.14 Geschillen	20

Definities

Bieding	Een voorlopig schetsontwerp dat de Kavelontwikkelaar als product indient bij de Gemeente in de Biedingsfase en dat voldoet aan de minimale eisen zoals gesteld in de Biedingsfase Selectieleidraad. Dit document bevat een eerste schetsuitwerking van de per kavel gestelde ontwikkelingen zoals neergelegd in het desbetreffende Kavelpaspoort.
Biedingsfase	De tweede fase van de selectieprocedure waarin de door de ten hoogste drie (3) geselecteerde Kavelontwikkelaars nader uitgewerkte Inschrijvingen tot Bieding inhoudelijk worden getoetst.
Biedingsfase Selectieleidraad	De per kavel opgestelde leidraad die ziet op het selecteren van een Winnende Kavelontwikkelaar voor de desbetreffende kavel en de selectieprocedure beschrijft voor de Biedingsfase. Deze worden beschikbaar gesteld voorafgaand aan de Biedingsfase.
Het College	College van burgemeester en wethouders van de Gemeente.
Definitief Ontwerp	De definitieve uitwerking van het ontwikkelplan dat de basis vormt voor de aanvraag van alle voor de ontwikkelingsactiviteiten benodigde ontheffingen, toestemmingen en vergunningen.
Gebiedspaspoort	Gebiedspaspoort Tramkade vastgesteld door de gemeenteraad van de Gemeente op 8 oktober 2024. Hierin staan alle kaders voor de herontwikkeling van de Tramkade en alle in dit gebied gelegen kavels. Het Gebiedspaspoort is opgenomen in de bijlagen.
Gemeente	Gemeente 's-Hertogenbosch.
Geselecteerde Kavelontwikkelaars	De ten hoogste drie (3) Kavelontwikkelaars die zijn geselecteerd na afloop van de Inschrijvingsfase om hun Inschrijving uit te werken tot een Bieding in de Biedingsfase.
Gunningsfase	De derde fase van de selectieprocedure waarin de Gemeente uiteindelijk toewerkt naar een gunning van de reservering aan één (1) Winnende Kavelontwikkelaar op basis van het niet-bindende advies door de Selectiecommissie.
Inschrijving	Inschrijving in de Inschrijvingsfase, onderbouwd met de in deze Leidraad Inschrijvingsfase gevraagde componenten.
Inschrijvingsfase	De eerste fase van de selectieprocedure die dient om drie (3) Kavelontwikkelaars per kavel te selecteren op basis van de ingediende visie op de ontwerpogave voor de ontwikkeling en exploitatie van kavels 1, 2, 3 of 10 op de Tramkade.
Inschrijvingsfase Selectieleidraad	Onderhavig document die ziet op het selecteren van ten hoogste drie Kavelontwikkelaars per kavel in de Inschrijvingsfase en de selectieprocedure beschrijft voor de Inschrijvingsfase.
Kavelontwikkelaar	Ingeschreven (kavel)ontwikkelaar(s) of een samenwerkingsverband van voornoemde, in de verkoopprocedure.
Kavelpaspoort	Een afzonderlijk paspoort per kavel met daarin een toepassing en nadere uitwerking van de gebiedskaders uit het Ontwikkelplan Bossche Stadsdelta en het Gebiedspaspoort Tramkade.
Nota van Inlichtingen	Document met daarin opgenomen de door de Gemeente gegeven antwoorden op de door de Kavelontwikkelaar(s) gestelde vragen tijdens de Inschrijvingsfase en de door de Kavelontwikkelaars gestelde vragen tijdens de Biedingsfase.

Q-team	Het door de Gemeente gevormde team dat stuurt op de gewenste ruimtelijke en cultuurhistorische kwaliteit en de samenhang van gebouwen en openbare ruimte bij ontwikkelingen op de Tramkade. Dit team bewaakt in de Uitwerkingsfase de gestelde technische en ontwerp eisen en is samengesteld uit gemeentelijke en externe experts
Selectiecommissie	De commissie die de inhoudelijke toetsing in de Biedingsfase uitvoert en een advies verstrekt aan het College voor de selectie van de Winnende Kavelontwikkelaar per kavel. Deze commissie bestaat uit onafhankelijke deskundigen op de terreinen erfgoed, stedenbouw, architectuur, financiën, culturele en maatschappelijke programmering. De commissie staat onder leiding van een onafhankelijke voorzitter en wordt ondersteund door een secretaris, die zorgdraagt voor de procesbewaking en verslaglegging.
Tramkade Alliantie	Een nog op te richten samenwerkingsverband van alle toekomstige mede-ontwikkelaars en mede-eigenaars van de Tramkade alsmede de Gemeente. Dit samenwerkingsverband is onder meer verantwoordelijk voor de inrichting van de buitenruimte en de collectief te regelen voorzieningen.
Tramkade Projectteam	Het team van ambtenaren dat namens de Gemeente de inhoudelijke toetsing in de Inschrijvingsfase uitvoert, met de voorzitter en secretaris van de Selectiecommissie, en per kavel drie (3) Kavelontwikkelaars selecteert . Hiernaast begeleidt dit team in de Uitwerkingsfase de Winnende Kavelontwikkelaar bij de Uitwerking van zijn Bieding tot een Definitief Ontwerp.
Tranche 1	Openbare verkoopprocedure van Kavels 1, 2, 3 en 10.
Visie op de Ontwerpopgave	Het product dat de Kavelontwikkelaar indient bij de Gemeente in de Inschrijvingsfase en dat voldoet aan de minimale eisen zoals gesteld in de Inschrijvingsfase Selectieleidraad. Dit document bevat een visie op de ontwikkeling van de desbetreffende kavel, een profielschets en een onderbouwing van de financiële draagkracht om een dergelijk project te dragen.
Uitwerkingsfase	De fase waarin de Winnende Kavelontwikkelaar zijn Bieding uitwerkt tot een Definitief Ontwerp.
Verkoopfase	De fase waarin de kavel definitief aan de Winnende Kavelontwikkelaar wordt verkocht.
Winnende Kavelontwikkelaar	De Kavelontwikkelaar die tijdens de Biedingsfase door de Selectiecommissie op basis van de hoogste totaalscore op de gunningscriteria als beste Kavelontwikkelaar is aangewezen en waarmee de Uitwerkingsfase wordt gestart.

1. Inleiding Inschrijvingsfase

Met deze Inschrijvingsfase Leidraad start de Gemeente Tranche 1: de eerste stap in de openbare verkoopprocedure van de gehele Tramkade. Dit onderdeel betreft vier kavels die ieder een eigen karakter en potentie hebben:

- Kavel 1 – ‘Molengebouw’
- Kavel 2 – ‘Ketelhuis’
- Kavel 3 – ‘Bergplaats’
- Kavel 10 – ‘Schrotensilo’

Voor iedere kavel is een afzonderlijk Kavelpaspoort opgesteld waarin de specifieke kaders en randvoorwaarden voor de ontwikkeling van de desbetreffende kavel is vastgelegd. Voor iedere kavel wordt ook een Biedingsfase Selectieleidraad opgesteld. De Biedingsfase Selectieleidraad wordt gepubliceerd nadat de Inschrijvingsfase afgerond is.

Het doel van deze Inschrijvingsfase is om maximaal drie Kavelontwikkelaars te selecteren per kavel voor de Biedingsfase. Dit moet ertoe leiden dat voorbereidings- en uitwerkingskosten worden beperkt voor de Kavelontwikkelaars. In de Inschrijvingsfase dienen de Kavelontwikkelaars een Visie op de Ontwerpopgave in dat ingaat op de onder paragraaf 5.3 opgenomen selectiecriteria.

Een Kavelontwikkelaar mag zich in de Inschrijvingsfase slechts inschrijven op één kavel en daarbij maximaal één Inschrijving indienen. Bij de Inschrijving moet kenbaar gemaakt worden voor welke kavel de Kavelontwikkelaar zich inschrijft. Deze beperking zorgt ervoor dat meerdere partijen en initiatieven de kans krijgen en dat de kwaliteit van de Inschrijvingen wordt bevorderd doordat iedere kavelontwikkelaar zich volledig kan richten op één kavel.

2. Ambitie Tramkade

De Gemeente zet met de gebiedsontwikkeling Tramkade in op een transitie van het placemaking experiment, waarbij de oude fabriek tijdelijk werd ingericht als creatieve vrijplaats, naar een duurzame en permanente stadswijk, als onderdeel van de bredere Bossche Stadsdelta (BSD). Het gebied wordt ontwikkeld tot een gemengd stedelijk kwartier met een sterke mix van wonen, werken, cultuur, sport en publieke functies. Cruciaal in dit proces is het behoud en de versterking van het industriële erfgoed en de cultuur die het gebied uniek maken.

De Tramkade is de afgelopen tien jaar gebruikt als experimenteergebied voor cultuur, makers en horeca. Deze fase loopt ten einde. De komende jaren staat de overgang naar een permanente ontwikkeling centraal: een toekomstbestendig stadsdeel waarin wonen, werken, cultuur en sport samenkomen.

De verkoopprocedure heeft drie hoofddoelen:

- Transparantie en gelijkheid: alle partijen krijgen gelijke kansen en dezelfde informatie.
- Objectiviteit en toetsbaarheid: selectie vindt plaats op basis van vooraf vastgelegde criteria.
- Borging van gebiedsambities: de ingediende Inschrijvingen sluiten aan bij het Ontwikkelplan Bossche Stadsdelta, het Gebiedspaspoort Tramkade en het specifieke Kavelpaspoort.

De gemeente zoekt Kavelontwikkelaars die passen bij het profiel, zoals die is geschetst in het Gebiedspaspoort Tramkade en die nader is uitgewerkt in de kavelpaspoorten.

3. Projectbeschrijving Tranche 1

3.1. Kavel 1 - 'Molengebouw', verkoop grond en opstal

Zoals is beschreven in het desbetreffende Kavelpaspoort is Het Molengebouw een rijksmonument. Voor de ontwikkeling van het Molengebouw zoekt de Gemeente een professionele ontwikkelaar of belegger met een bewezen trackrecord in de herbestemming van industrieel erfgoed. De ontwikkeling moet plaatsvinden in nauwe samenwerking met (de uiteindelijke) exploitanten of eindgebruikers en bijdragen aan een versterking van het Eco-Creative Innovators profiel van het gebouw met levendige entree en 24uurs dynamiek. Een nadere uitwerking op de geformuleerde ambities en doelstellingen van het Molengebouw is te vinden in het desbetreffende kavelpaspoort.

Voor het Molengebouw hanteert de Gemeente een **minimale vraagprijs van € 1.070.000**. In geval van een functiewijziging worden eenmalige plankosten ten bedrage van **€ 25.000** in rekening gebracht.

3.2. Kavel 2 – 'Ketelhuis', verkoop grond en opstal

Zoals is beschreven in het desbetreffende Kavelpaspoort is het Ketelhuis een kleinschalig gebouw direct gelegen naast het voornoemde Molengebouw en vormen zij samen een monumentaal complex. Voor de ontwikkeling van Het Ketelhuis richt de Gemeente zich primair op een collectief van lokale culturele en/of maatschappelijke initiatieven, die het gebouw wil ontwikkelen tot kleinschalige ontmoetingsplek voor buurt en makers. Als zodanig wordt voorzien dat de ontwikkeling vooral door de eindgebruikers zelf wordt gedaan en niet door een professionele ontwikkelaar. Een professionele partij met ervaring in erfgoedherbestemming mag ondersteunend betrokken zijn. De beoogde functies van het Ketelhuis betreffen onder meer die van een lokaal verankerd community- of buurthuis met maatschappelijke en culturele functies met ondersteunende horeca. Een nadere uitwerking op de geformuleerde ambities en doelstellingen van het Ketelhuis is te vinden in het desbetreffende Kavelpaspoort.

Voor het Ketelhuis hanteert de Gemeente een **richtprijs van € 120.000**. In geval van een functiewijziging worden eenmalige plankosten ten bedrage van **€ 25.000** in rekening gebracht.

3.3. Kavel 3 – 'Bergplaats', verkoop grond en opstal

Zoals is beschreven in het desbetreffende Kavelpaspoort is de Bergplaats een industrieel gebouw dat samen met het Molengebouw en het Ketelhuis het oudste complex van de Tramkade vormt. De Bergplaats heeft echter geen monumentale status. Voor de ontwikkeling van de Bergplaats richt de Gemeente zich op makerscollectieven die zich er tevens als eindgebruiker vestigen en niet op een professionele ontwikkelaar. Dit moet ertoe leiden dat de Bergplaats een levendige plint krijgt met werkplaatsen en productie gerelateerde detailhandel. Een nadere uitwerking op de geformuleerde ambities en doelstellingen van de Bergplaats is te vinden in het desbetreffende Kavelpaspoort.

Voor de Bergplaats hanteert de Gemeente een **minimale vraagprijs van € 630.000**. In geval van een functiewijziging worden eenmalige plankosten ten bedrage van **€ 25.000** in rekening gebracht.

3.4. Kavel 10 – 'Schrotensilo', verkoop grond en opstal

Zoals is beschreven in het desbetreffende Kavelpaspoort is de Schrotensilo een van de meer karakteristieke industriële gebouwen op de Tramkade. De Schrotensilo is geen rijksmonument. Voor de ontwikkeling van de Schrotensilo richt de Gemeente zich op een eindgebruiker of exploitant die optreedt en niet op een professionele ontwikkelaar. Een nadere uitwerking op de geformuleerde ambities en doelstellingen van de Schrotensilo is te vinden in het desbetreffende Kavelpaspoort.

Voor de Schrotensilo hanteert de Gemeente een **minimale vraagprijs van € 125.000**. In geval van een functiewijziging worden eenmalige plankosten ten bedrage van **€ 25.000** in rekening gebracht.

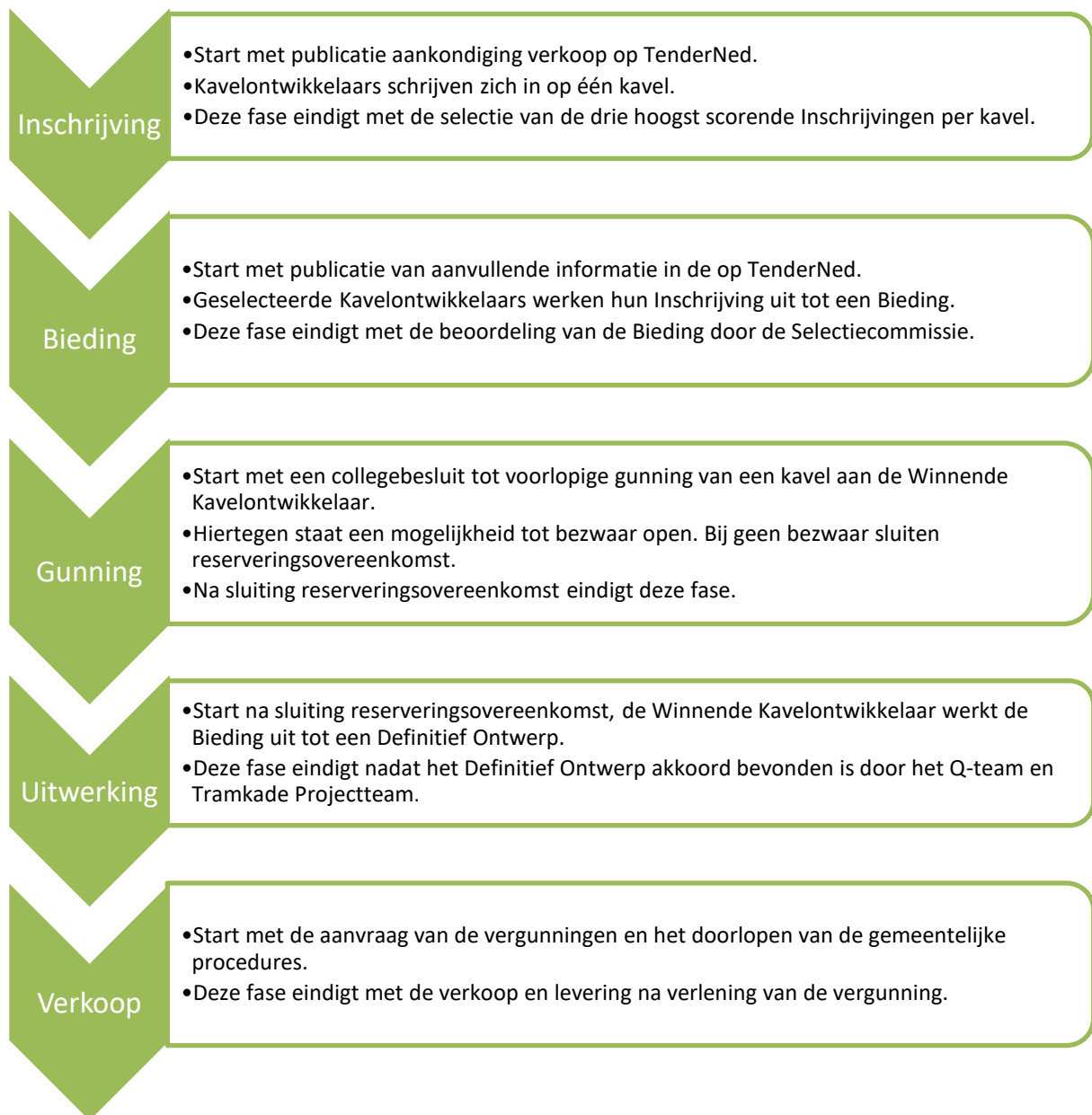
3.5. Overige ontwikkelingen op de Tramkade

Kavelontwikkelaar dient zich er bewust van te zijn dat er binnen de Tramkade op termijn ook andere kavels uitgegeven worden aan derden en dat voorgenomen functies met de andere beoogde ontwikkelingen samen moeten gaan. De uitgebreide beschrijving van deze kavels is terug te vinden in het Gebiedspaspoort en op de website www.tramkade.nl.

Om deze samenhang te realiseren zal de Gemeente het samenwerkingsverband de Tramkade Alliantie oprichten. Zoals is beschreven in het Gebiedspaspoort Tramkade richt de Tramkade Alliantie zich onder meer op het afstemmen van de programmering van de verschillende kavels, de collectieve voorzieningen zoals parkeren en de energievoorziening, het inrichten van de buitenruimte en de organisatie van evenementen. De Gemeente neemt hierin een regisserende rol. Deelname aan dit samenwerkingsverband is verplicht voor toekomstige mede-eigenaren en ontwikkelaars. Meer informatie over de inhoud en deelname aan de Alliantie is beschreven in het Gebiedspaspoort Tramkade.

4. Verkoopprocedure

4.1 De fases van de procedure in vogelvlucht



4.2 Beschrijving procedure

Voor de data van onderstaande faseringen verwijzen wij naar tabel 4.3, waarin de volledige planning is opgenomen.

De vooraankondiging van deze verkoopprocedure wordt gepubliceerd via de gemeentelijke website, TenderNed en het platform van de Tramkade. De documentatie op TenderNed is te allen tijde leidend. Voor de Inschrijvingsfase worden in ieder geval de volgende documenten voor alle Kavelontwikkelaars gepubliceerd op TenderNed: de Inschrijvingsfase Selectieleidraad, het Ontwikkelplan Bossche Stadsdelta, het Gebiedspaspoort Tramkade, de Kavelpaspoorten met de daarbij behorende bijlagen.

De totale selectieprocedure verloopt in vijf fasen en is erop gericht dat alle partijen gelijke kansen krijgen en dat er sprake is van een transparant proces:

- 1) De Inschrijvingsfase: gedurende deze eerste fase, die onderwerp is van onderhavige Inschrijvingsfase Selectieleidraad, zetten de Kavelontwikkelaars hun visie op de ontwikkeling uiteen in een in te dienen Visie op de Ontwerpopgave. Uit de Inschrijvingen worden per kavel drie Kavelontwikkelaars geselecteerd. Er wordt gezocht naar Kavelontwikkelaars die het beste passen bij de Tramkade. De selectie vindt plaats op basis van de in paragraaf 5.3 opgenomen selectiecriteria en conform de in hoofdstuk 6 beschreven methodiek en procedure. De Geselecteerde Kavelontwikkelaars worden vervolgens verzocht hun Inschrijving uit te werken tot een Bieding voor de Biedingsfase.

Via TenderNed worden de documenten en informatie beschikbaar gemaakt die van belang zijn bij het opstellen van de Inschrijving. Tevens wordt de mogelijkheid geboden om vragen te stellen die door het Tramkade Projectteam worden beantwoord in de Nota van Inlichtingen. Dit document wordt beschikbaar gesteld aan alle Kavelontwikkelaars en volgens planning, zoals opgenomen in paragraaf 4.3. Er wordt in deze fase nog geen mogelijkheid geboden om de kavels te bezoeken.

De Inschrijvingsfase eindigt met de selectie van de drie Geselecteerde Kavelontwikkelaars per kavel door het Tramkade Projectteam.

- 2) De Biedingsfase: gedurende deze tweede fase stellen de Geselecteerde Kavelontwikkelaars een kavelspecifiek ontwikkelplan op, in de vorm van een voorlopig schetsontwerp. Uit de Biedingen wordt per kavel één (1) Kavelontwikkelaar geselecteerd. De selectie vindt plaats op basis van de in de Biedingsfase Selectieleidraad opgenomen selectiecriteria, methodiek en procedure. De Geselecteerde Kavelontwikkelaars krijgen punten toebedeeld voor de algehele kwaliteit van de Bieding die zij indienen. De puntentoekenning gebeurt aan de hand van het rangschikken van de kavel specifieke kwalitatieve criteria enerzijds en de financiële criteria anderzijds. Het selectieproces voor de Biedingsfase wordt per kavel in een Selectieleidraad Biedingsfase nader uitgewerkt.

Tijdens deze fase krijgen de Geselecteerde Kavelontwikkelaars toegang tot aanvullende documentatie waarin aanvullende en meer technische informatie over de desbetreffende kavels beschikbaar wordt gesteld. Kavelontwikkelaars krijgen ook in deze fase de mogelijkheid om vragen te stellen die door het Tramkade Projectteam worden beantwoord in de Nota van Inlichtingen. Dit document wordt beschikbaar gesteld aan Geselecteerde Kavelontwikkelaars en volgens planning, zoals opgenomen in paragraaf 4.3. Tevens wordt de mogelijkheid geboden om één van de kavels te bezoeken.

De Biedingsfase eindigt wanneer de Selectiecommissie de puntentoekenning, en de onderbouwing daarvan, in een advies per Bieding deelt met de Gemeente.

- 3) De Gunningsfase: Gedurende deze fase beslist het College, op basis van het advies van de Selectiecommissie, of de Bieding leidt tot een Winnende Kavelontwikkelaar. Tegen deze beslissing staat een mogelijkheid tot bezwaar open conform de procedure beschreven in paragraaf 7.13. Na het verstrijken van de bezwaartermijn en het afwikkelen van eventuele bezwaarprocedures sluit de Winnende Kavelontwikkelaar een reserverings-/ontwikkelovereenkomst met de Gemeente. Deze overeenkomst bevat de kavel specifieke ontwikkel essentialia en afspraken over het proces voor de uitwerking van de Bieding tot Definitief Ontwerp. Deze kavel specifieke essentialia worden per kavel in het Kavelpaspoort en de Selectieleidraad Biedingsfase beschreven. De Gunningsfase eindigt, wanneer de reserverings-/ontwikkelovereenkomst is gesloten.
- 4) De Uitwerkingsfase: In deze fase werkt de Winnende Kavelontwikkelaar de Bieding nader uit, onder begeleiding van het Tramkade Projectteam, tot een Definitief Ontwerp. In dit proces bewaakt het Q-team de kwaliteit van de uitwerking aan de hand van de gestelde ontwerp- en

technische kaders. Hiernaast zullen andere gemeentelijke expertteams ook een rol spelen in de beoordeling en toetsing bij de uitwerking tot Definitief Ontwerp. Dit is afhankelijk van de per kavel verlangde ontwikkel-eisen. Deze worden nader uiteengezet in de desbetreffende Kavelpaspoorten en Biedingsfase Selectieleidraad.

Het Definitief Ontwerp wordt beoordeeld op basis van het Ontwikkelplan Bossche Stadsdelta, het Gebiedspaspoort Tramkade, het Kavelpaspoort en de randvoorwaarden zoals opgenomen in de reserverings-/ontwikkelovereenkomst. De Uitwerkingsfase eindigt, nadat het Tramkade Projectteam en Q-team het Definitief Ontwerp akkoord heeft bevonden.

- 5) De Verkoopfase: Gedurende deze fase zal de Winnende Kavelontwikkelaar eerst de koopovereenkomst met de Gemeente ondertekenen. Deze bevat onder meer de definitieve ontwikkelafspraken voor de desbetreffende kavel. Na ondertekening van de koopovereenkomst doorloopt de Winnende Kavelontwikkelaar de benodigde gemeentelijke omgevingsvergunningprocedures. Bij de koopovereenkomst en bij vergunningverlening vindt definitieve borging van de gemaakte ontwikkelafspraken plaats en toetst de Gemeente of het uitgewerkte programma voldoet aan deze afspraken. Levering bij een nader te bepalen notaris vindt plaats na vergunningverlening.

Na het succesvol verkrijgen van de benodigde vergunningen wordt een kavel definitief verkocht en geleverd op een *'as is, where is'* basis, waarbij risico's aangaande de technische, bouwkundige, juridische aspecten, de aspecten ten aanzien van bodem en materiaal en alle overige aspecten van de kavel voor rekening van de Winnende Kavelontwikkelaar komen. Dit geldt tevens voor alle kosten die verband houden met de restauratie, veiligheid, en uitvoering.

4.3 Planning en belangrijke data

De hierna volgende tabel geeft de planning weer van de onderhavige verkoopprocedure. De Gemeente behoudt zich het recht voor om de planning te wijzigen. Mocht dit voorkomen dan worden de Kavelontwikkelaars tijdig op de hoogte gesteld.

Fase	Stap	Periode/deadline
Inschrijvingsfase: 26 januari 2026 – 3 april 2026	Periode indiening Inschrijving	26 januari 2026 – 20 maart 2026
	Indieningsmogelijkheid vragen	26 januari 2026 – 13 februari 2026
	Publicatie Nota van Inlichtingen Inschrijvingsfase	2 maart 2026
	Beoordelingsbeslissing op Inschrijving	3 april 2026
Biedingsfase: 6 april 2026 – 8 juni 2026	Periode indiening Bieding	6 april 2026 – 15 mei 2026
	Publicatie van aanvullende informatie en documentatie	6 april 2026
	Indieningsmogelijkheid vragen	6 april 2026 – 17 april 2026
	Bezichtigingsmogelijkheid kavels	13 april 2026 – 17 april 2026
	Publicatie Nota van Inlichtingen Biedingsfase	11 mei 2026
	Beoordelingsperiode Selectiecommissie	18 mei 2026 - 5 juni 2026
	Beoordelingsadvies Selectiecommissie	8 juni 2026
Gunningsfase: 8 juni 2026 – 31 juli 2026	Collegebesluit tot voorlopige gunning	8 juni 2026 – 30 juni 2026*
	Termijn indienen bezwaar	1 juli 2026 – 21 juli 2026*
	Sluiting reserverings-/ontwikkelovereenkomst met kavelspecifieke essentialia	27 juli – 31 juli 2026*
Uitwerkingsfase: 3 augustus 2026 – 1 oktober 2027	Uitwerking ontwikkelplan tot Definitief Ontwerp onder begeleiding Tramkade Projectteam	3 augustus 2026 – 30 juli 2027*
	Akkoord Definitief Ontwerp Tramkade Projectteam en Q-team	2 augustus 2027 – 1 oktober 2027*
Verkoopfase: oktober 2027 – januari 2028*	Ondertekening koopovereenkomst met kavel specifieke essentialia	oktober 2027*
	Aanvraag en beslissen op aanvraag omgevingsvergunning	oktober 2027 – eind december 2027*
	Definitieve verkoop en overdracht bij notaris na verlening omgevingsvergunning	Uiterlijk eind januari 2028*

*: streefdata

4.4 Documenten, inlichtingen en vragen

De gemeente 's-Hertogenbosch publiceert alle documentatie in het kader van deze Openbare Verkoopprocedure via TenderNed. Tijdens de Biedingsfase wordt de documentatie uitgebreid ten behoeve van deze fase.

Zowel gedurende de Inschrijvingsfase als de Biedingsfase worden Kavelontwikkelaars in staat gesteld om vragen in te dienen. De Gemeente bundelt deze vragen en beantwoordt ze in een **Nota van Inlichtingen**. Voor zowel de indieningsdeadline als de publicatiedeadline van de Nota van Inlichtingen verwijzen wij naar de planningstabel in hoofdstuk 4.3.

Alle communicatie verloopt via TenderNed, die tevens fungeert als gemeentelijk aanspreekpunt. Hier wordt ook de Nota van Inlichtingen gepubliceerd met daarin veel gestelde vragen en bijbehorende antwoorden.

4.5 Mogelijkheid bezichtiging locatie

De Geselecteerde Kavelontwikkelaars worden in staat gesteld om de kavel waar zij geïnteresseerd in zijn te bezoeken nadat zij de Inschrijvingsfase succesvol zijn doorlopen. Dit bezichtigingsmoment zal conform de in paragraaf 4.3 opgenomen planning (in overleg) ingepland worden nadat de Inschrijvingsfase afgerond is en de Geselecteerde Kavelontwikkelaars bekend zijn. De bezichtiging zal in ieder geval plaatsvinden voordat de Kavelontwikkelaars hun Bieding voor de Biedingsfase in moeten dienen.

4.6 Selectie Inschrijvingen

Na de sluitingsdatum worden de binnengekomen Inschrijvingen beoordeeld zoals beschreven in het volgende hoofdstuk.

Na de beoordeling wordt de selectiebeslissing genomen. Iedere Kavelontwikkelaar krijgt uiterlijk op de datum zoals weergegeven in de planning bericht over de selectiebeslissing, waarbij inzicht gegeven wordt in de behaalde scores ter zake de beoordelingscriteria. Een afgewezen Kavelontwikkelaar krijgt inzicht in zijn eigen scores en de geanonimiseerde scores van de andere afgewezen Kavelontwikkelaars en de Geselecteerde Kavelontwikkelaars. De Geselecteerde Kavelontwikkelaars krijgen inzicht in hun eigen scores, evenals de geanonimiseerde scores van de afgewezen Kavelontwikkelaars.

Uiteindelijk leidt dit per kavel tot een selectie van de Geselecteerde Kavelontwikkelaars met de 'Best Fit' met de Tramkade. Wanneer minder dan drie Kavelontwikkelaars een voldoende kwaliteitsscore behalen, gaan uitsluitend de inschrijvers door die deze voldoende kwaliteitsscore behaald hebben. De Geselecteerde Kavelontwikkelaars krijgen een uitnodiging om de Inschrijving nader uit te werken in aanloop naar de Biedingsfase waarin naar een voorlopige gunning aan de Winnende Kavelontwikkelaar wordt gewerkt.

De afgewezen Kavelontwikkelaars zijn uitgesloten van verdere deelname aan de verkoopprocedure van Tranche 1. Het staat de afgewezen Kavelontwikkelaars echter vrij om deel te nemen aan navolgende tranches.

4.7 Bezwaartermijn

Er is geen mogelijkheid om bezwaar te maken tegen de selectiebeslissing gedurende de Inschrijvingsfase en de Biedingsfase. De mogelijkheid tot bezwaar staat open voor de afgewezen Kavelontwikkelaars naar aanleiding van het Collegebesluit tot voorlopige gunning conform de planning beschreven in paragraaf 4.3. Voor meer informatie hiertoe verwijzen we naar paragraaf 7.3 van deze Inschrijvingsfase Selectieleidraad waar de bezwaarprocedure nader staat uitgewerkt.

5. Inschrijving Inschrijvingsfase

5.1 Voorschriften Inschrijvingsfase

Kavelontwikkelaars schrijven zich in door middel van het inschrijfformulier (Bijlage 1). Het inschrijfformulier dient volledig en naar waarheid te zijn ingevuld en voorzien van bijlagen die de Inschrijving onderbouwen. Het inschrijfformulier dient met de bijlagen als één document te worden geüpload in de daartoe door de Gemeente bestemde digitale omgeving [\[link: X\]](#). Het geheel mag niet meer dan 5 A4-pagina's (exclusief bijlagen) bevatten.

Het inschrijfformulier moet worden ondertekend door een rechtsgeldig vertegenwoordiger van de Kavelontwikkelaar. De Kavelontwikkelaar is verplicht een bewijs van de vertegenwoordigingsbevoegdheid bij het inschrijfformulier als bijlage te voegen. Hiernaast, voegt de Kavelontwikkelaar een korte beschrijving toe van het beoogde ontwikkelteam, gepaard met een verklaring van beschikbaarheid van sleutelfiguren en, indien de Inschrijving voor kavel 1 of kavel 2 bestemd is, eerdere erfgoedprojecten (maximaal 3 projecten die niet meer dan 3 jaar oud zijn) als referenties.¹

Indien een Inschrijving wordt ingediend door een samenwerkingsverband van partijen moeten alle daarin participerende partijen het inschrijfformulier invullen en rechtsgeldig ondertekenen. Daarbij moet één van hen door de overige partijen als penvoerder worden aangewezen die volledig gevolmachtigd is om hen rechtsgeldig te vertegenwoordigen en te binden. In geval van een combinatie zijn ieder van de participerende partijen hoofdelijk aansprakelijk jegens de Gemeente.

Indien meer dan het gevraagde aantal pagina's (inclusief figuren en afbeeldingen) worden aangeleverd zullen slechts de eerste pagina's tot aan het maximaal gevraagde aantal pagina's worden beoordeeld. Bijlagen die niet strekken tot onderbouwing van de Inschrijving worden niet meegenomen in de beoordeling door het Tramkade Projectteam.

5.2 Minimale vereisten

Voor de Inschrijvingsfase zijn minimale eisen van toepassing. Inschrijvingen die niet voldoen worden als 'niet geldig' terzijde gelegd. Alleen Inschrijvingen die voldoen aan deze hierna volgende minimale eisen worden meegenomen in de beoordeling:

- De Inschrijving moet conform de in paragraaf 4.3 opgenomen planning uiterlijk op 20 maart 2026 om 23:59 zijn ingediend;
- In de Inschrijving maakt de Kavelontwikkelaar kenbaar op welke kavel de Inschrijving ziet;
- De Kavelontwikkelaar is in staat om het project financieel te dragen;
- De Kavelontwikkelaar die zich inschrijft voor kavel 1 of kavel 2 heeft aantoonbare ervaring met erfgoedtransformatie;
- In de Inschrijving moeten alle selectiecriteria uit hoofdstuk 5.3 worden behandeld;
- De Inschrijving moet zijn voorzien van een verklaring met daarin de uitsluitingsgronden conform Aanbestedingswet 2021 (art. 2.86 t/m 2.89) waaronder bijv.:
 - o De inschrijver is niet veroordeeld voor fraude, omkoping of witwassen;
 - o De inschrijver heeft aan zijn fiscale en sociale verplichtingen voldaan;
 - o Er is geen sprake van een belangenconflict.

De Gemeente behoudt zich het recht voor om indieners uit te sluiten indien zij niet voldoen aan de hiervoor gestelde randvoorwaarden.

5.3 De 'Best Fit' met de Tramkade

Gezien het unieke karakter van de Tramkade is de Gemeente op zoek naar ontwikkelaars die de Tramkade 'aankunnen'. Dit valt voor de Gemeente voor wat betreft de beoordelingen van de

¹ De gevraagde erfgoedreferenties mogen niet meer dan 3 pagina's per project bedragen.

Inschrijvingen enerzijds uiteen in een kwalitatief onderdeel, maar anderzijds ook in een 'best fit' van de Kavelontwikkelaar met de Tramkade. Dit laatste wordt getoetst in deze Inschrijvingsfase. Hiertoe hanteert de Gemeente voor de Inschrijvingsfase de navolgende criteria die een totaalscore van 100 punten bedragen:

Categorie:	Selectiecriteria	Max aantal punten
1. Visie	<ul style="list-style-type: none"> De Kavelontwikkelaar presenteert een korte visie op de ontwerpopgave en de beoogde invulling van de kavel. Deze visie bevat onder meer de voorziene beoogde functies en hoe deze aansluiten op het desbetreffende Kavelpaspoort. 	30
2. Profielschets en organisatie	<ul style="list-style-type: none"> De Kavelontwikkelaar onderbouwt diens affiniteit met de Tramkade en de gekozen kavel en laat zien op welke manier de Inschrijver verbonden blijft aan het project van ontwikkeling tot exploitatie voor een periode van minimaal 10 jaar; en De Kavelontwikkelaar introduceert het beoogde ontwikkelteam en de sleutelfiguren en motiveert waarom dit team tot het beoogde succes leidt; en/of Indien de Kavelontwikkelaar de Inschrijving richt tot kavel 1 of kavel 2 onderbouwt hij de relevante ervaring met (erfgoed)transformatie, door: <ul style="list-style-type: none"> actuele en passende referenties (maximaal 3 jaar oud, maximaal 3 referentieprojecten), of anderszins inzichtelijk te maken hoe die ervaring aangetrokken wordt. 	30
3. Financieel	<ul style="list-style-type: none"> De Kavelontwikkelaar onderbouwt zijn financiële draagkracht met relevante financiële stukken (jaarrekeningen, accountantsverklaringen, commitment letters financiering, etc.); en/of De Kavelontwikkelaar presenteert een plan waaruit de financiële haalbaarheid en financierbaarheid voldoende overtuigend naar voren komt. 	40

6. Beoordeling

6.1 Beoordelingsmethodiek

De Inschrijving wordt op zichzelf beoordeeld en niet in vergelijking met andere. Bij de beoordeling van de Inschrijving wordt per categorie een cijfer gegeven. Dit vertaalt zich in een percentage van het aantal punten per categorie dat toebedeeld wordt aan de hand van onderstaande tabel:

Score	Percentage	Toelichting
5	100%	Inschrijving voldoet uitstekend: De Inschrijving voldoet uitstekend indien deze alle gevraagde onderdelen bevat, de beschrijving geheel duidelijk, begrijpelijk en realistisch is en de Inschrijving zeer veel meerwaarde biedt aan de Tramkade en er een duidelijk onderscheidend vermogen aanwezig is ten opzichte van andere Inschrijvingen.
4	85%	Inschrijving voldoet goed: De Inschrijving voldoet goed indien deze alle gevraagde onderdelen bevat, de beschrijving geheel duidelijk, begrijpelijk of realistisch is en de Inschrijving meerwaarde biedt aan de Tramkade.
3	70%	Inschrijving voldoet ruim voldoende: De Inschrijving voldoet ruim voldoende indien deze alle gevraagde onderdelen bevat, de beschrijving merendeels duidelijk, begrijpelijk of realistisch is en de Inschrijving enige meerwaarde biedt aan de Tramkade.
2	45%	Inschrijving voldoet voldoende: De Inschrijving voldoet voldoende indien deze alle gevraagde onderdelen bevat, de beschrijving gedeeltelijk duidelijk, begrijpelijk of realistisch is en de Inschrijving beperkte meerwaarde biedt aan de Tramkade.
1	0%	Inschrijving voldoet onvoldoende: De Inschrijving voldoet onvoldoende indien deze niet alle gevraagde onderdelen bevat en/of de beschrijving onduidelijk, onbegrijpelijk of onrealistisch is en/of de Inschrijving geen meerwaarde biedt aan de Tramkade.

Indien een Kavelontwikkelaar op één van de drie categorieën uit de tabel in hoofdstuk 5.3 een onvoldoende scoort, dan wordt zijn Inschrijving terzijde gelegd en doet niet meer mee aan deze verkoopprocedure. Dit is ongeacht het aantal punten wat op een ander onderdeel wel wordt behaald.

6.2 Selectie Inschrijvingen

De beoordeling en selectie van de Inschrijvingen worden uitgevoerd door het Tramkade Projectteam in samenwerking met de voorzitter en secretaris van de Selectiecommissie. Dit zijn juridisch adviseurs, werkzaam bij advieskantoor Deloitte, die de Gemeente juridisch en procesmatig ondersteunen in dit gehele verkoopproces.

Het Tramkade Projectteam alsmede de voorzitter en secretaris van de selectiecommissie beoordelen de Inschrijvingen volgens de volgende governancestructuur:

- **Proces:** de beoordeling verloopt in drie fasen:
 1. de voorzitter en secretaris van de Selectiecommissie toetsen of de Inschrijving voldoet aan de voorschriften alsmede de minimale vereisten;

2. de leden van het Tramkade Projectteam beoordelen de Inschrijving inhoudelijk aan de hand van de in paragraaf 5.3 opgenomen selectiecriteria conform de in paragraaf 6.1 opgenomen beoordelingsmethodiek;
 3. plenaire bespreking en consensusvorming om te komen tot een gezamenlijke score en motivering.
- **Besluitvorming:** het resultaat van de beoordeling wordt vastgelegd in een schriftelijke reactie met scores, motivering en rangorde en gedeeld met de Kavelontwikkelaars.

Deze werkwijze waarborgt dat het selectieproces transparant, bestuurlijk geborgd en juridisch houdbaar is.

7. Uitgangspunten en voorwaarden

7.1 Akkoordverklaring

De Aanbestedingswet en algemene beginselen van het aanbestedingsrecht zijn uitdrukkelijk niet van toepassing op de onderhavige verkoopprocedure. Door het indienen van een Inschrijving verklaart Kavelontwikkelaar zich onvoorwaardelijk akkoord met de in deze Inschrijvingsfase Selectieleidraad gestelde voorwaarden/procedure.

7.2 Uitsluiting

Biedingen die niet aan de eisen voldoen zoals opgenomen in deze Inschrijvingsfase Selectieleidraad kunnen door de Gemeente worden uitgesloten van deelname.

7.3 Uitsluitingsgronden

Een Kavelontwikkelaar wordt uitgesloten van de procedure indien Kavelontwikkelaar bij een onherroepelijk geworden rechtelijke uitspraak is veroordeeld voor:

- a. deelneming aan een criminele organisatie in de zin van artikel 2, eerste lid, van Gemeenschappelijk Optreden 98/733/JBZ van de Raad, (PbEG 1998, L 351);
- b. omkoping in de zin van artikel 3 van het besluit van de Raad van 26 mei 1997 (PbEG 1997, L 195) respectievelijk artikel 3, eerste lid, van Gemeenschappelijk Optreden 98/742/JBZ van de Raad (PbEG 1998, L 358);
- c. fraude in de zin van artikel 1 van de overeenkomst aangaande de bescherming van de financiële belangen van de Gemeenschap (PbEG 1995, C 316);
- d. witwassen van geld in de zin van artikel 1 van [richtlijn nr. 91/308/EEG](#) van de Raad van 10 juni 1991 tot voorkoming van het gebruik van het financiële stelsel voor het witwassen van geld (PbEG L 1991, L 166) zoals gewijzigd bij [richtlijn nr. 2001/97/EG](#) van het Europees Parlement en de Raad (PbEG L 2001, 344).

7.4 Gebondenheid Inschrijving

Een Kavelontwikkelaar blijft in principe gebonden aan de inhoud van de Inschrijving die gedurende de Inschrijvingsfase door Kavelontwikkelaar is ingediend, tenzij na de Gunningsfase de Kavelontwikkelaar en de Gemeente over en weer instemmen met wijzigingen.

7.5 Toetsingskader

Het toetsingskader gedurende de Inschrijvingsfase wordt gevormd door het Ontwikkelplan Bossche Stadsdelta, het Gebiedspaspoort Tramkade van oktober 2024, de Kavelpaspoorten en de Inschrijvingsfase Selectieleidraad. In geval van tegenstrijdigheden binnen de in deze voornoemde documenten geformuleerde kaders prevaleert het eerder genoemde document boven het document erna.

7.6 Juistheid en volledigheid Inschrijving

Een Kavelontwikkelaar dient in zijn Inschrijving de juiste en volledige informatie aan te leveren. Inschrijvingen die onjuiste informatie bevatten en/of onvolledig zijn, kunnen door de Gemeente terzijde worden gelegd.

In voorkomende gevallen – ter beoordeling van de Gemeente – kan de Kavelontwikkelaar worden gevraagd om aanvulling van ontbrekende informatie of om bewijzen aan te leveren ter verificatie van informatie. De Gemeente is daartoe echter op geen enkele wijze verplicht. De gevraagde informatie

moet door Kavelontwikkelaar op verzoek van de Gemeente binnen twee werkdagen worden verstrekt. Overschrijding van deze termijn kan leiden tot uitsluiting van de Inschrijving. Als de gegeven informatie strijdig is met hetgeen in de Inschrijving is gesteld, kan de Kavelontwikkelaar zonder voorbehoud uitgesloten worden van verdere deelname aan de selectieprocedure.

7.7 Beëindigen selectieprocedure

De Gemeente mag de verkoopprocedure op ieder voor haar conveniërend moment om elke reden (voortijdig) beëindigen dan wel uitstellen. In het geval de Gemeente tot beëindiging dan wel uitstel van de verkoopprocedure overgaat, brengt zij alle Kavelontwikkelaars daarvan schriftelijk (per e-mail) op de hoogte. De Gemeente is niet verantwoordelijk voor verliezen, uitgaven of kosten van de Kavelontwikkelaars als gevolg van beëindiging van de verkoopprocedure.

7.8 Voorbehoud

De inschrijving geldt niet als een aanbod tot het aangaan van een overeenkomst. De gemeente is slechts gebonden tot verkoop en levering van de kavel na ondertekening van de koopovereenkomst. De Gemeente behoudt zich het recht voor om niet tot gunning over te gaan.

7.9 Informatie

Het is de verantwoordelijkheid van elke Kavelontwikkelaar om volledig op de hoogte te zijn van alle voorwaarden die in het kader van de selectieprocedure gelden.

Indien de door Gemeente aan de Kavelontwikkelaars ter beschikking gestelde documenten (waaronder deze Inschrijvingsfase Selectieleidraad) naar de mening van een Kavelontwikkelaar omissies, onduidelijkheden, tegenstrijdigheden of onjuistheden bevat, dient hij deze zo spoedig mogelijk kenbaar te maken. Dit dient uiterlijk te gebeuren voor het verstrijken van de termijn voor het indienen van vragen zoals opgenomen in de planning in deze Inschrijvingsfase Selectieleidraad.

7.10 Taal

De voertaal tijdens deze selectieprocedure is Nederlands, zowel in taal als geschrift.

7.11 Kostenvergoeding

Aan deelname aan de verkoopprocedure kunnen de Kavelontwikkelaars geen enkel recht op kostenvergoeding ontlenen. Kosten gemaakt door de Kavelontwikkelaars in het kader van de voorbereiding, indiening en verduidelijking van de Inschrijving zijn voor rekening en risico van de Kavelontwikkelaars.

7.12 Toepasselijk recht

Op deze Inschrijvingsfase Selectieleidraad en elk daaruit voortvloeiend contract is Nederlands recht van toepassing.

7.13 Bezwaar

Indien een Kavelontwikkelaar bezwaar wenst te maken tegen het College besluit tot voorlopige gunning dient de Kavelontwikkelaar binnen twintig (20) kalenderdagen, te rekenen vanaf de dag na de datum waarop de uitslag van de gunning per e-mail bekend is gemaakt, een gerechtelijke procedure in een kort geding aanhangig te hebben gemaakt bij de afdeling privaatrecht van de Rechtbank Oost-Brabant door middel van het laten uitbrengen van een dagvaarding in kort geding aan het adres van de Gemeente.

Mocht Kavelontwikkelaar in het kader van bezwaar tijdig een kort geding aanhangig hebben gemaakt tegen de Gemeente, dan behoudt de uitslag van de gunning haar voorlopige status tot dat er in kort

geding onherroepelijk vonnis is geweest. Ingeval de rechter het bezwaar afwijst, wordt de uitslag van de gunning definitief vanaf de datum waarop het vonnis onherroepelijk is geworden.

Mocht het bezwaar gedeeltelijk of volledig worden gehonoreerd, dan zal de Gemeente handelen conform het onherroepelijke vonnis. Dit kan met zich mee brengen dat de Gemeente een beslissing neemt die afwijkt van de eerdere (voorlopige) uitslag van de gunning en welke ertoe kan leiden dat een andere Kavelontwikkelaar wordt geselecteerd dan degene op grond van de eerdere uitslag van de gunning, of dat de selectieprocedure daardoor ongeldig wordt verklaard zodat er ook geen uitslag van de gunning is op grond waarvan een Kavelontwikkelaar kan worden geselecteerd.

7.14 Geschillen

Op deze selectieprocedure is Nederlands recht van toepassing. Ieder geschil tussen de bij deze Inschrijvingsfase Selectieleidraad betrokkenen dat ontstaat naar aanleiding van de onderhavige procedure, zal in eerste aanleg worden beslecht door de rechtbank Oost-Brabant. De Gemeente hanteert een vervalltermijn van twintig (20) kalenderdagen na het uitbrengen van de voorlopige gunningsbeslissing in de Gunningsfase. Deze vervalltermijn treedt in werking de dag na de dag van ontvangst van het bericht dat Kavelontwikkelaar niet in aanmerking komt voor gunning. Indien niet tijdig voor ommekomst van het einde van de vervalltermijn een kort geding aanhangig wordt gemaakt, is de desbetreffende Kavelontwikkelaar niet ontvankelijk in zijn vorderingen ter zake van deze selectieprocedure en de uitkomsten daarvan waaronder ook eventuele schadevergoedingsvorderingen (rechtsverwerking).

8. Bijlagen

Onderdeel van deze Inschrijvingsfase Selectieleidraad zijn de volgende bijlagen:

- Bijlage 1: Inschrijfformulier
- Bijlage 2: Kavelpaspoorten kavel 1, 2, 3 en 10
- Bijlage 3: Toelichting technische ruimten en Perceelkaart (nutsvoorzieningen)