



Gemeente Zandvoort

Aanmeldingsleidraad Gronduitgifte Badhuisplein

3 maart 2026

Versie: 1.0

Versionnummer: 20260067837



Inhoud

1	Begrippenlijst	3
2	De gemeente	4
2.1	Inleiding	4
3	Omschrijving en scope van de verkoop	5
3.1	Doelstellingen en ambities	6
3.2	Uitgangspunten aan de verkoop	6
4	Juridische voorwaarden	9
5	De procedure	10
5.1	Opzet van de procedure	10
6	Uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen	12
6.1	Uitsluitingsgronden, Geschiktheidseisen en uitvoeringsvoorwaarden	12
6.2	Uitsluitingsgrond: Deelnameverklaring	12
6.3	Uitsluitingsgrond: Bewijs van inschrijving in handels- of beroepenregister	12
6.4	Geschiktheidseis: Technische bekwaamheid	12
7	Tenderprocedure	15
7.1	Digitaal via TenderNed	15
7.2	Planning	15
7.3	Indienen van vragen en Nota van inlichtingen	16
7.4	Varianten	17
7.5	Indienen en openen van de aanmelding	17
7.6	Klachtenloket	17
7.7	Tegenstrijdigheden	18
7.8	Vertrouwelijkheid	18
7.9	Toepasselijk recht	18
7.10	Taal	19
7.11	Stoppen procedure	19
7.12	Akkoordverklaring voorschriften en Tenderdocumenten	19
7.13	Samenwerkingsverband	19
8	Beoordelingsprocedure	21
8.1	Beoordelingscommissie	22
9	Selectiecriteria	24
9.1	Spelregels selectiecriteria/referenties	24
9.2	Selectiecriterium 1: Visie op de opgave	24
9.3	Selectiecriterium 2: Samenstelling en ervaring van het ontwikkelteam	25



9.4	Selectie criterium 3: Ervaring met duurzaamheid	26
9.5	Controle van referenties	26
9.6	Selectiebeslissing	27
9.7	Concept beoordelingscriteria t.b.v. de biedingsfase	27

Bijlagen 28



1 Begrippenlijst

Binnen de onderhavige tenderprocedure geldt de terminologie van de bijgaande begrippenlijst. Gedefinieerde begrippen kunnen zowel in enkelvoud als in meervoud worden gehanteerd.

Aanbieder	Een natuurlijk of rechtspersoon die zich voor de tenderprocedure aanmeldt.
Aanmeldingsleidraad	Onderhavig document, welke integraal onderdeel uitmaakt van de tenderstukken, waarin de gemeente alle specifieke informatie heeft opgenomen die relevant is voor het uitbrengen van een aanmelding in het kader van deze tenderprocedure.
Tenderplatform (TenderNed)	Het afgeschermd, elektronische instrument met behulp waarvan deze tenderprocedure door de gemeente wordt uitgevoerd.
Combinatie	Een natuurlijk of rechtspersoon die als twee (2) of meer Aanbieders in de vorm van een samenwerkingsverband zich voor de tenderprocedure aanmeldt.
Combinant	Een ieder die deel uitmaakt van de inschrijvende Combinatie.
De gemeente	Gemeente Zandvoort.
Derde	Elke natuurlijke of rechtspersoon, ongeacht de juridische aard van de banden met die natuurlijke persoon of rechtspersoon.
Klacht	Een schriftelijke melding van een geïnteresseerde, die belang heeft bij de tender, aan de gemeente, waarin de geïnteresseerde gemotiveerd aangeeft op welke punten zij het niet eens is met de tender of onderdelen daarvan.
Nota van inlichtingen	Document waarin de geanonimiseerde vragen en antwoorden op vragen van potentiële Aanbieders zijn opgenomen, evenals eventuele wijzigingen van de tenderleidraad en/of andere tenderstukken. De Nota van inlichtingen maakt integraal onderdeel uit van de tenderleidraad en prevaleert boven de tenderleidraad en/of andere tenderstukken.
Onderaannemer	Een Ondernemer die in opdracht van een aanmelder of Combinatie, zonder voor hen in dienst te zijn, onderdelen van de Opgave uitvoert.
Opgave	De opgave zoals beschreven in deze tenderleidraad en de overige tenderstukken.
Winnaar	De Aanbieder met wie, op basis van deze tender, een Overeenkomst is gesloten inzake onderhavige gronduitgifte.



2 De gemeente

2.1 Inleiding

Dit document betreft de Leidraad voor een tenderprocedure voor de gronduitgifte door de gemeente Zandvoort. De aankondiging van de tender is gepubliceerd op www.tenderned.nl

Zandvoort is een dorp met vele gezichten. Met jaarlijks vijf (5) miljoen bezoekers en één (1) miljoen overnachtingen is het de belangrijkste badplaats van de metropoolregio Amsterdam. Tegelijkertijd is Zandvoort ook echt een dorp met een hechte gemeenschap, kleinschalig en persoonlijk.

Voor meer informatie kunt u terecht op www.zandvoort.nl.

Sinds 1 januari 2018 is er een ambtelijke samenwerking tussen de gemeente Haarlem en gemeente Zandvoort. Vanaf deze datum voert gemeente Haarlem de ambtelijke dienstverlening uit voor gemeente Zandvoort. Dat betekent concreet dat de ambtelijke organisatie van gemeente Haarlem ook voor het bestuur van gemeente Zandvoort werkt en verantwoordelijk is voor de uitvoering van het gemeentelijke beleid van Zandvoort.

De gemeente Zandvoort (hierna: de gemeente) is voornemens om een onbebouwd perceel aan het Badhuisplein te Zandvoort te verkopen. Hiervoor is deze tenderprocedure uitgezet.

De gemeente is op zoek naar een geschikte ontwikkelaar voor de realisatie van appartementen en een commerciële plint op deze locatie. Tevens dient de bestaande ondergrondse parkeergarage te worden uitgebreid.

De tender verloopt in twee fases: de aanmeldingsfase en de biedingsfase. Deze aanmeldingsleidraad is bedoeld om drie partijen te selecteren die een bieding mogen doen in de biedingsfase.

Door middel van deze tender beoogt de gemeente een koop- en realisatie overeenkomst met één partij af te sluiten, gekozen op basis van de beste grondbod-kwaliteitverhouding. De aanbieder met wie de koop- en realisatieovereenkomst (hierna: overeenkomst) wordt aangegaan, zal voor eigen rekening en risico de woningen en commerciële functies realiseren, conform de uitgangspunten zoals vastgesteld in het stedenbouwkundig plan en de bijbehorende documenten.

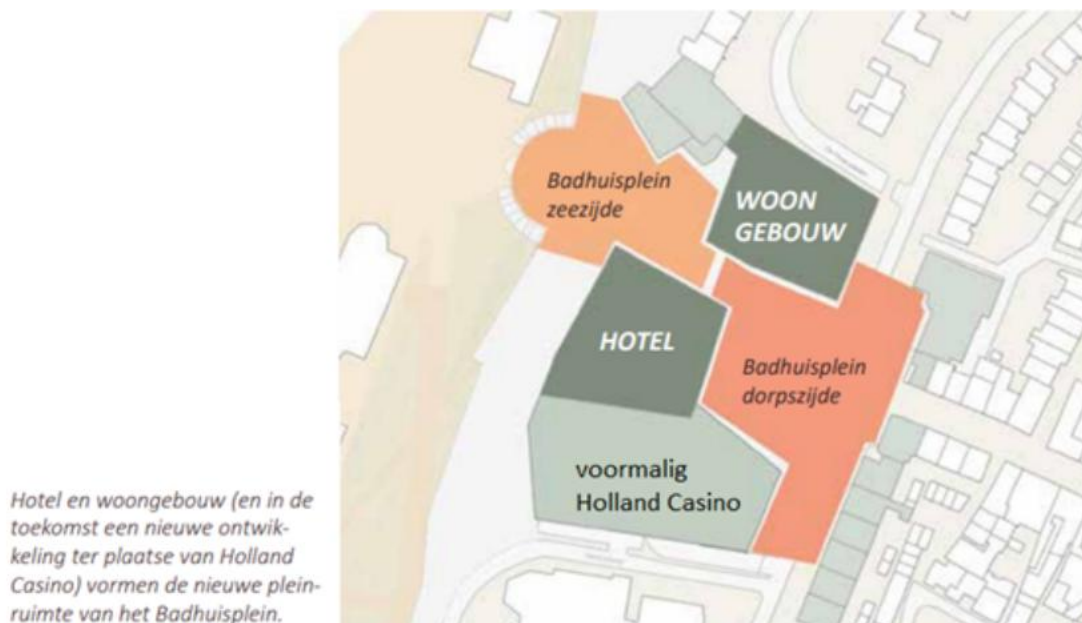
Aanbieder dient zich te realiseren dat de gemeente ook als overheid optreedt. Aanbieder aanvaardt deze bijzondere positie van de gemeente als overheid. De gemeente behoudt bij het nakomen van het in de overeenkomst bepaalde haar bevoegdheden tot publiekrechtelijke handelingen.



3 Omschrijving en scope van de verkoop

De locatie

In de gemeente Zandvoort ligt een (nu) onbebouwd terrein aan het Badhuisplein. Op de locatie stonden tot ongeveer twee jaar geleden appartementen. Deze zijn gesloopt en hier is tot op heden nog niets nieuws gebouwd.



Afbeelding 1: Situatie Badhuisplein

Het perceel dat wordt verkocht is in bovenstaande plattegrond aangeduid als 'Woongebouw' en ligt aan het Badhuisplein. Het grijs-aangeduide gebied op afbeelding 1 zijn appartementen in privaat beheer. Het plein kent een vernauwing tussen de te realiseren woningen en het nog te realiseren hotel dat zich aan het Badhuisplein bevindt. Tegenover het perceel dat wordt verkocht bevindt zich het pand waar voormalig het Holland Casino in huisvestte. Dit pand is inmiddels eigendom van de gemeente Zandvoort. Onder het Badhuisplein 'dorpszijde' bevindt zich een parkeerplaats die moet worden uitgebreid naar aanleiding van de ontwikkeling van de woningen op het te verkopen perceel. De te ontwikkelen woningen worden tegen reeds bestaande woningen aangebouwd (zie op afbeelding 1 het lichtgroene vak zonder tekst links boven). Er wordt van de ontwikkelaar die wordt geselecteerd in onderhavige tender verwacht dat deze bewust is dat hij te maken zal krijgen met o.a. de vve van dat appartementencomplex. Ook zal dit appartementencomplex binnenkort worden verbouwd.

De ontwikkeling van het woongebouw is onderdeel van het gehele herontwikkelingsplan van Badhuisplein. Van de ontwikkelaar die wordt geselecteerd zal worden verwacht dat deze ook input kan leveren op deze herontwikkeling in het kader van dit woongebouw.

BOPA

Op dit moment bestaat er voor dit perceel een bestemmingsplan uit 2009. De bedoeling is dat de ontwikkeling van het woongebouw door middel van een BOPA door de ontwikkelaar wordt ingevuld. Vanzelfsprekend zal de gemeente hierin meedenken en ook bepaalde randvoorwaarden meegeven.



3.1 Doelstellingen en ambities

De gemeente wil het perceel verkopen aan een ontwikkelaar en daarbij de volgende doelstellingen realiseren:

- Een passende invulling van het te bebouwen perceel op basis van het vastgestelde stedenbouwkundig plan, inclusief de daarin opgenomen beeldkwaliteitscriteria en alle overige relevante documenten;
- Het selecteren van een ruimtelijk kwalitatief hoogstaand plan dat recht doet aan de doelstellingen van de gemeente Zandvoort voor het Badhuisplein;
- Selectie van een aanbieder in overeenstemming met het zogenoemde Didam-arrest.

Daarbij committeert de ontwikkelaar zich aan de gestelde voorwaarden in deze tender.

3.2 Uitgangspunten aan de verkoop

De kaders en uitgangspunten van de verkoop zijn toegevoegd in het kavelpaspoort (bijlage 1). De gemeente hanteert de volgende vereisten ten aanzien van de verkoop:

Vaste grondprijs

De grond wordt verkocht voor een vaste prijs van €7.000.000,- k.k. exclusief btw (prijspeil 1/1/2027). Deze prijs is gebaseerd op de getaxeerde waarde op basis van de toegedachte functies in het stedenbouwkundig plan (bijlage 2). Dit betekent dat in de biedingsfase van de tender enkel wordt getoetst op kwaliteit van de ingediende voorstellen. In de biedingsfase zal de exacte vaste grondprijs met de drie geselecteerden worden gedeeld.

Woonprogramma

Op het perceel worden koop- of huurappartementen gerealiseerd (de keuze is aan de ontwikkelaar). Het woonprogramma zal voor minimaal 50% uit betaalbare woningen bestaan, (betaalbaar of middelduur) en voor maximaal 50% uit vrije sector woningbouw (duur). Dit betekent dat er meer betaalbare woningen gerealiseerd mogen worden dan in onderstaande tabel en dat er minder vrije sector woningbouw mag plaatsvinden dan in onderstaande tabel, maar niet andersom. Met betaalbaar wordt bedoeld op woningen met een waarde tot €495.948,- v.o.n. Zie onderstaande tabel uit de woonvisie. Let op: De aantallen in onderstaande tabel zijn daarmee richtlijnen en hier kan licht van worden afgeweken.

Bovenstaande betekent dat er zoveel appartementen mogen worden gerealiseerd als binnen de vastgestelde kaders past en dat de extra parkeerplaatsen die nodig zijn door het extra aantal woningen op deze locatie kunnen worden gerealiseerd.

Bij de ontwikkeling van de woningen dient voldaan te worden aan het stedenbouwkundig plan.



Segment	%	Aantal	± m ² GBO	Woningbouwcategorie	Prijspeil per 1 / 1 / 2025
Betaalbaar (bv: jongerenwoningen)	33,3	18	42	Middenhuur	€900,07 tot €1.184,83
				Betaalbare koop	<€335.161
Middelduur	16,7	9	61	Middelduur vrije sector	€1.184,83 tot €1.572,76
				Middeldure koop	€335.161 tot €495.948
Vrij	50	27	91	Vrij	Vrij
Totaal circa	100	54	3.244		

Tabel 1: Prijsklassen woningbouwcategorieën

Commerciële plint

De te realiseren woningen komen boven een te realiseren (hoogwaardige) commerciële plint terecht. Deze commerciële plint betreft 800 m² en bevindt zich aan het Badhuisplein.

In deze commerciële plint wordt in ieder geval een reeds bestaande ijssalon gevestigd, te weten Vediamo IJsmakerij. Circa 50 m² VVO wordt hiervoor gereserveerd. De hiervoor vastgestelde voorwaarden worden in de biedingsfase gedeeld. Voor de rest van de commerciële plint zal de ontwikkelaar zelf voor eigen rekening en risico voor van de invulling ervan moeten zorgen.

Parkeren

Autoparkeren

Voor het parkeren zijn voor het woongebouw de volgende uitgangspunten geformuleerd:

Omvang appartement	Aantal parkeerplekken
<50 m ² GBO	0,7
50 tot 75 m ² GBO	0,9
75 tot 100 m ² GBO	1,1
100 tot 125 m ² GBO	1,2
125 tot 150 m ² GBO	1,3
≥ 150 m ² GBO	1,4

Tabel 2: Parkeernorm auto's

Boven op deze parkeernorm wordt 0,1 bezoekersparkeerplaats per appartement geteld.

Voor de commerciële functies onder het woongebouw moet rekening worden gehouden met circa 2 parkeerplaatsen per 100 m² BVO, afhankelijk van de uiteindelijke functie. Deze parkeerplaatsen zullen worden gerealiseerd in het algemene deel van de parkeergarage onder het Badhuisplein. Daar hoeft de ontwikkelaar verder geen rekening mee te houden.

Ondergronds wordt door de ontwikkelaar onder het woongebouw een parkeergarage gerealiseerd die wordt aangesloten op de parkeergarage onder de rest van het Badhuisplein aan de zuidzijde. De parkeergarage onder het woongebouw dient ook voorzieningen hebben zodat op termijn de



parkeergarage onder het woongebouw gekoppeld kan worden met een toekomstige parkeergarage aan de noordzijde onder het De Favaugeplein.

Zie voor o.a. de afkoop van parkeerplaatsen de bijlage Parkeernota (bijlage 3).

Fietsparkeren

Voor het fietsparkeren gelden de volgende uitgangspunten voor de bewoners van de appartementen. Fietsparkeren wordt opgelost in het gebouw en niet in de parkeergarage:

Omvang appartement	Minimumaantal fietsparkeerplaatsen	Individuele berging minimumaantal m²
<50 m² GBO	2,0	Geen
50 tot 75 m² GBO	2,7	2,7 m ²
75 tot 100 m² GBO	3,4	2,7 m ²
100 tot 125 m² GBO	4,1	2,7 m ²
>125 m² GBO	4,8	2,7 m ²

Tabel 3: Parkeernorm fietsen

Duurzaamheid

De gemeente Zandvoort heeft eind 2025 het convenant houtbouw (bijlage 4) ondertekend.

Bij de ontwikkeling wordt rekening gehouden met de volgende duurzaamheidsvereisten:

- De uitgangspunten van het Convenant Schoon en Emissieloos bouwen (bijlage 5);
- In het kader van de Omgevingsvisie Zandvoort 2040 (bijlage 6) en het daarbij behorende Omgevingseffectrapportage (bijlage 7) dient er aantoonbaar rekening te worden gehouden met klimaatadaptatie, biodiversiteit, duurzame mobiliteit, hittestressreductie en CO₂-reductie. In de beoordeling wordt nadrukkelijk gekeken naar de mate waarin deze aspecten integraal onderdeel zijn van ontwerp, uitvoering én gebruiksbeheer;
- Het plan moet in lijn zijn met de doelstellingen van het Beleidsplan Duurzaamheid Zandvoort 2023-2026 (bijlage 8), waarin circulariteit, klimaatadaptatie en de energietransitie centraal staan.



4 Juridische voorwaarden

De gemeente sluit met de winnaar van deze tender een koop- en realisatieovereenkomst. Deze wordt in de biedingsfase verstrekt. In geval van tegenstrijdigheden tussen deze leidraad en de te sluiten overeenkomst, prevaleert de overeenkomst. In geval van tegenstrijdigheden tussen de aanmeldingsleidraad en de biedingsleidraad, prevaleert de biedingsleidraad. Op de overeenkomst zijn de Algemene verkoopvoorwaarden van de gemeente Zandvoort van toepassing. Door middel van het doen van een bieding op deze tender (in de biedingsfase), gaan marktpartijen akkoord met de inhoud van de overeenkomst en de Algemene verkoopvoorwaarden. Na gunning zal de overeenkomst ondertekend worden.



5 De procedure

In dit hoofdstuk worden de tendervoorschriften uiteengezet en de procedurele aspecten rondom de tender besproken. Indien en voor zover de voorschriften betrekking hebben op u of uw organisatie dient u hieraan te voldoen. Indien u niet aan deze voorschriften voldoet kan de gemeente besluiten u uit te sluiten van deelname.

5.1 Opzet van de procedure

De procedure betreft een tenderprocedure in twee fases. Dit betekent dat elke geïnteresseerde partij wordt uitgenodigd om een aanmelding in te dienen in de eerste fase, de aanmeldingsfase. Vervolgens wordt op basis van de aanmeldingen een selectie gemaakt van maximaal drie partijen. Deze partijen zullen worden uitgenodigd tot het indienen van een bieding in de biedingsfase. De biedingen zullen worden beoordeeld, waarbij de bieding met de beste grondbod-kwaliteitverhouding de grond gegund zal krijgen.

Fase 1 aanmeldingsfase

In deze fase kunnen geïnteresseerde marktpartijen hun interesse kenbaar maken voor de grond. In deze aanmeldingsleidraad staat vermeld welke informatie u moet indienen en welke eisen en criteria gehanteerd worden bij de beoordeling van de aanmeldingen. De gemeente beoogt in de aanmeldingsfase drie partijen te selecteren voor de volgende fase (de biedingsfase). De vereisten waar de partijen aan moeten voldoen om deel te mogen nemen aan de tenderprocedure zijn opgenomen in hoofdstuk 6. De selectiecriteria die de gemeente gebruikt om de drie partijen te selecteren zijn opgenomen in hoofdstuk 9.

Fase 2 biedingsfase

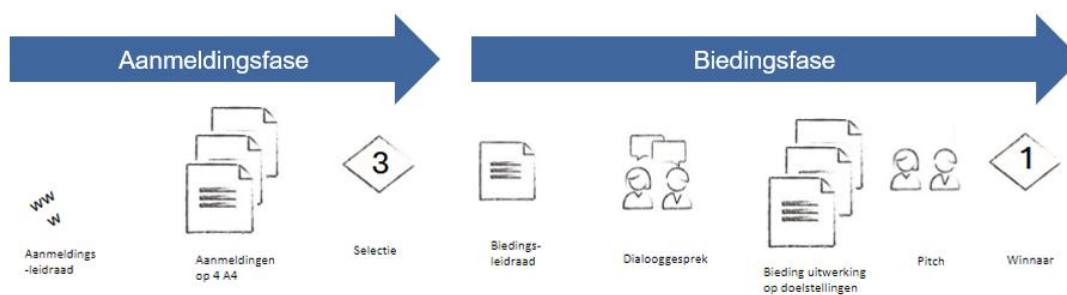
De geselecteerde marktpartijen kunnen vervolgens in de biedingsfase (fase 2) een bieding uitbrengen. Geselecteerde partijen ontvangen na de selectiefase de biedingsleidraad inclusief de biedingscriteria. De biedingscriteria worden nader uitgewerkt in de biedingsleidraad. U wordt gevraagd een aantal (ontwerp)producten aan te leveren welke worden beoordeeld op onderstaande onderdelen:

- Visie en ontwerp;
- Plan van aanpak realisatiefase;
- Duurzaamheid.

Voordat u een bieding doet wordt er per geselecteerde marktpartij één dialooggesprek gevoerd. Deze gesprekken gaan over specifieke onderdelen uit deze tenderdocumenten, de verkoop, de bijbehorende risico's en kansen en over de beoogde oplossing die de marktpartij voor ogen heeft. De dialogen hebben als doel dat de uiteindelijke biedingen zo optimaal mogelijk aansluiten bij de wensen van de gemeente.

Meedoen in de procedure

U kunt kenbaar maken dat u wilt meedingen in deze tender door het tijdig via TenderNed indienen van de in deze aanmeldingsleidraad gevraagde gegevens.



Afbeelding 2: Tenderprocedure



6 Uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen

6.1 Uitsluitingsgronden, Geschiktheidseisen en uitvoeringsvoorwaarden

Ten aanzien van Uitsluitingsgronden en Geschiktheidseisen wordt er onderscheid gemaakt tussen twee (2) wijzen van indienen van bewijsstukken. Bewijsstukken die bij de aanmelding gevoegd dienen te zijn en bewijsstukken die de aanmelder op eerste verzoek van de gemeente dient op te leveren. Op eerste verzoek van de gemeente dient u bewijsstukken (verklaringen en polisblad(en)) en/of documentatie binnen zeven (7) werkdagen te overleggen. Zie de checklist die is bijgevoegd in de deelnameverklaring op welke wijze van indiening van toepassing is op het betreffende bewijsmiddel.

Als op aanmelder één (1) of meer Uitsluitingsgronden van toepassing zijn, wordt aanmelder uitgesloten van verdere deelname aan de tenderprocedure

Als aanmelder niet volledig aan de in deze vragenlijst gestelde Geschiktheidseisen voldoet, zal de aanmelder als ongeldige aanmelding terzijde gelegd worden en niet voor verdere beoordeling in aanmerking komen.

6.2 Uitsluitingsgrond: Deelnameverklaring

Wij vragen u om bij uw aanmelding de deelnameverklaring in te dienen. De deelnameverklaring is bijgevoegd als bijlage 9. In de deelnameverklaring geeft u aan of u voldoet aan de in deze tenderprocedure gestelde geschiktheidseisen en of de van toepassing verklaarde uitsluitingsgronden op u van toepassing zijn, dan wel op uw eventuele onderaannemers (waarop u zich beroept om te voldoen aan de geschiktheidseisen) van toepassing zijn.

Als u niet voldoet aan de gestelde geschiktheidseisen of één van de uitsluitingsgronden op u van toepassing zijn, leggen wij uw aanmelding ter zijde. Ook als u de deelnameverklaring niet heeft ingediend leggen wij uw aanmelding ter zijde. Indien er sprake is van fouten die door middel van kleine administratieve handelingen, te bepalen door de gemeente, kunnen worden rechtgezet, is het toegestaan dat de betreffende aanmelder deze corrigeert om alsnog geldig te worden verklaard.

De gemeente heeft de mogelijkheid om na de selectie van gegadigden aan u en eventuele onderaannemers de officiële bewijsstukken die behoren bij de geschiktheidseisen en uitsluitingsgronden op te vragen. U levert de gevraagde bewijsstukken binnen 10 dagen na verzoek aan.

6.3 Uitsluitingsgrond: Bewijs van inschrijving in handels- of beroepenregister

U voegt bij uw aanmelding een bewijs van inschrijving in het handels- of beroepenregister. Indien u aanmeldt als Combinatie, voegt u van alle deelnemende partijen een bewijs van inschrijving bij. Het bewijs mag niet ouder zijn dan 6 maanden, gerekend vanaf de datum van de deadline voor het indienen van de aanmelding.

6.4 Geschiktheidseis: Technische bekwaamheid

Aanmelder dient aan te tonen over voldoende deskundigheid en ervaring te beschikken om de ontwikkeling naar behoren te kunnen uitvoeren. De gemeente heeft hiertoe de hierna genoemde kerncompetenties gedefinieerd.



Aanmelder dient per genoemde kerncompetentie één referentie te overleggen, waarmee zij aantoonbaar te beschikken over de in de kerncompetentie gevraagde ervaring. Let op: het is mogelijk dat u één referentie indient waarmee u voldoet aan één, meerdere of alle kerncompetenties.

Aanmelder dient hiervoor het bijgevoegde formulieren voor de opgave van de referentieprojecten kerncompetenties (Bijlage 10) volledig in te vullen en bij het betreffende onderdeel Eisen in TenderNed te uploaden (in .pdf formaat).

Wanneer aanmelder meer dan het gevraagde aantal referenties overlegt, worden uitsluitend de eerste aangetroffen referenties beoordeeld.

Ieder van de door aanmelder op te geven referentieprojecten voldoet minimaal aan de in deze vraag gestelde vereisten.

Uw referenties mogen niet ouder zijn (d.w.z. datum van afronding van het referentieproject) dan 5 jaar gerekend vanaf de aanmeldingsdatum.

U mag alleen geheel afgeronde projecten als referentie opgegeven of, indien u gebruik maakt van een nog niet (geheel) afgeronde opdracht, mag u alleen de werkelijk behaalde resultaten van de lopende projecten opgeven en kunt u niet volstaan met een verwacht resultaat. U mag als referentieproject een project noemen die u als onderaannemer of binnen een consortium heeft uitgevoerd. Ook in dat geval moet u zelf aan alle gevraagde onderdelen van het referentieproject hebben voldaan.

Als u zich voor een kerncompetentie beroept op de ervaringen of prestaties van een onderaannemer, dan moet u deze onderaannemer ook voor de uitvoering van dat deel van deze ontwikkeling inzetten.

Bij ieder referentieproject vermeldt aanmelder:

- De publieke- of privaatrechtelijke instantie(s) waarvoor de opdracht bestemd was;
- De adres- en contactgegevens en de naam en functie van de referent;

Let op:

- Het is aanmelder niet toegestaan om als contactpersoon van de referent de naam van een eigen medewerkers in te vullen, tenzij uw referentie betrekking heeft op een opdracht die u heeft uitgevoerd voor de gemeente.
- De gegevens over het op de kerncompetentie gerichte referentieproject dient gebaseerd te zijn op minimaal de hieronder opgenomen punten:
 - Naam en beschrijving van de inhoud en omvang van de uitgevoerde opdracht;
 - Het bedrag aan omzet van de opdracht (excl. BTW);
 - De in de kerncompetentie gevraagde ervaring;
 - De data van aanvang en afronding;
 - De naam en het adres van eventuele samenwerkingspartner(s)/ Onderaannemer(s), inclusief inhoud en omvang van de werkzaamheden.

Aanmelder dient er rekening mee te houden dat het de gemeente vrij staat om de door aanmelder opgegeven referent, zonder tussenkomst van aanmelder, voor verificatiedoeleinden te benaderen. Ingeval de referentie niet succesvol nagetrokken kan worden of uit de verificatie blijkt dat het opgegeven referentieproject onjuistheden bevat en niet naar tevredenheid van de referent is verlopen kan besloten worden het referentieproject buiten beschouwing te laten en kan dit leiden tot het terzijde leggen, uitsluiten, van de aanmelding voor verdere deelname aan de tender.



Kerncompetenties:

Kerncompetentie 1: Ervaring met woningbouwontwikkeling inclusief gemengd woonprogramma

U toont uw kennis, ervaring en competentie met het ontwikkelen van een locatie met minimaal 30 appartementen, waarvan het woonprogramma bestond uit een mix van woningen in verschillende prijsklassen. Deze mix bestond uit minimaal (a) vrijesectorwoningen (huur of koop) en (b) betaalbare/middeldure woningen (huur of koop). U dient aan te tonen dat deze prijsklassen ten tijde van de oplevering golden. Let op: een referentie waar u enkel uw ervaring met grondgebonden woningen aandraagt is niet afdoende. U toont deze ervaring aan met één referentieproject waarin deze mix succesvol is gerealiseerd.

Kerncompetentie 2: Ervaring met een multifunctionele gebiedsontwikkeling

U toont uw kennis, ervaring en competentie met het ontwikkelen van een locatie met minimaal twee verschillende functies, te weten (a) wonen en (b) een commerciële plint. Het gebouw bestond uit tenminste 2.500 m² BVO. U toont deze ervaring aan met één referentieproject waarin deze mix succesvol is gerealiseerd.

Kerncompetentie 3: Ervaring met woningbouwontwikkeling binnen binnenstedelijke gebieden

U toont uw kennis, ervaring en competentie met woningbouwontwikkeling binnen een binnenstedelijk gebied, waarbij u tijdens de piekmomenten de bouwlogistiek zodanig heeft georganiseerd dat de overlast voor de omgeving is geminimaliseerd. Een binnenstedelijk gebied is voor de gemeente Zandvoort een gebied met:

- a. Dichtheid van bebouwing en functies, inclusief beperkte ruimte voor uitbreiding;
- b. Aanwezigheid van bestaande infrastructuur, zoals wegen en riolering;
- c. Ruimtelijke complexiteit, zoals beperkte ruimte, drukte en logistieke uitdagingen;
- d. Sociale en economische activiteit, zoals (strand)toerisme, evenementen, horeca en detailhandel.

Dit betreft een cumulatieve opsomming. Referentieprojecten dienen aan alle bovengenoemde eisen te voldoen.

Kerncompetentie 4: Ervaring met de ontwikkeling van een ondergrondse parkeergarage

U toont uw kennis, ervaring en competentie met de ontwikkeling van een ondergrondse parkeergarage met minimaal 25 parkeerplekken onder een woongebouw. U toont deze ervaring aan met één referentieproject waarin u deze ondergrondse parkeergarage succesvol heeft ontwikkeld. Deze referentie mag maximaal 10 jaar oud zijn (niet ouder dan 12 maart 2016).



7 Tenderprocedure

7.1 Digitaal via TenderNed

Deze tenderprocedure zal volledig digitaal via het tenderplatform van TenderNed geschieden. Voor instructies over het gebruik van en digitaal aanbieden in TenderNed wordt verwezen naar:

<https://www.tenderned.nl/cms/voor-ondernemingen/starten-met-tenderned>.

Het is uitsluitend toegestaan uw aanmelding en bieding in te dienen via TenderNed. Dit betekent onder andere dat:

- aanmelder zich registreert op het platform TenderNed;
- Het indienen van vragen via de vraag & antwoord module verloopt;
- De Nota van inlichtingen via de vraag & antwoord module gepubliceerd wordt;
- Alle overige communicatie via de berichtenmodule verloopt.

De aanmelder is zelf verantwoordelijk voor het indienen van de digitale aanmelding. Bij vragen of onduidelijkheden over de werking van TenderNed kan er contact opgenomen worden met de Servicedesk via servicedesk@tenderned.nl of op telefoonnummer: 0800 – 836 3376.

Let op!

De gemeente raadt aanmelder aan om ruim voor de deadline te verifiëren of uw onderneming juist is geregistreerd op www.tenderned.nl en of er een persoon bevoegd is om namens uw organisatie een aanmelding digitaal in te dienen. Indien dit niet het geval is, dient aanmelder zich eerst te registreren.

7.2 Planning

De onderhavige tenderprocedure zal verlopen volgens de onderstaande planning.

De planning van de **aanmeldingsfase** ziet er naar verwachting als volgt uit:

Activiteit	Datum
Publicatie aanmeldingsleidraad op TenderNed	Di 3 maart 2026
Uiterste datum voor het indienen van vragen	Di 17 maart 2026, 10:00 uur
Publicatie nota van inlichtingen	Wo 25 maart 2026
Uiterste datum voor het doen van een aanmelding	Wo 8 april 2026, 10:00 uur
Verzending voorgenomen selectiebeslissing	Wo 6 mei 2026
Einde bezwaartermijn	Ma 18 mei 2026, 23:59 uur
Definitieve selectiebeslissing	Di 19 mei 2026



De planning van de **biedingsfase** ziet er naar verwachting als volgt uit:

Activiteit	Datum
Publicatie biedingsleidraad op TenderNed	Vr 22 mei 2026
Uiterste datum voor het indienen van vragen, ronde 1	Vr 5 juni 2026, 10:00 uur
Publicatie Nota van inlichtingen 1	Vr 12 juni 2026
Dialoogronde	Di 23 juni 2026
Uiterste datum voor het indienen van vragen, ronde 2	Ma 29 juni 2026, 10:00 uur
Publicatie Nota van inlichtingen 2	Ma 6 juli 2026
Uiterste datum voor het doen van een bieding	Ma 31 augustus 2026, 10:00 uur
Presentaties	Di 22 september 2026
Verzending voorgenomen gunningsbeslissing	Vr 25 september 2026
Verificatiebespreking (indien van toepassing)	n.t.b.
Einde bezwaartermijn	Do 25 oktober 2026, 23:59 uur
Definitieve gunning	Vr 16 oktober 2026
Ingangsdatum overeenkomst	Ma 30 november 2026

Tabel 4 Planning

De gemeente behoudt zich het recht voor om de aangegeven planning te wijzigen. Voor het meest actuele overzicht van de planning, bekijkt aanmelder de planning in TenderNed. In het geval wijziging van de beoogde planning noodzakelijk is, wordt dit naar alle betrokkenen gecommuniceerd. aanmelders kunnen geen rechten ontleen aan deze planning.

7.3 Indienen van vragen en Nota van inlichtingen

Als potentiële Aanbieder wordt u in de gelegenheid gesteld vragen te stellen en/of opmerkingen te maken over alle inhoudelijke- en procedurele aspecten van voorliggende tenderprocedure.

Vragen en/of opmerkingen kunnen doorlopend gesteld worden aan de gemeente via de vraag & antwoord module.

Op de in de planning opgenomen datum stelt de gemeente een Nota van inlichtingen beschikbaar met daarin opgenomen alle gestelde vragen en antwoorden. De laatste Nota van inlichtingen zal minimaal tien (10) kalenderdagen voor de uiterste datum voor het indienen van de aanmelding ter beschikking worden gesteld. De Nota('s) van inlichtingen die de gemeente ter beschikking stelt dienen te worden beschouwd als integraal onderdeel van de tenderstukken.

Het in de Nota('s) van inlichtingen gestelde, prevaleert boven de tenderstukken waarbij latere Nota('s) van inlichtingen prevaleren boven eerdere mededelingen. (Mondelinge) toezeggingen of afspraken, die niet in de Nota('s) van inlichtingen zijn vastgelegd, zijn niet bindend en geldig.



De gemeente garandeert niet dat zij vragen die worden gesteld na de in de planning genoemde datum in behandeling neemt en beantwoordt. Het staat de gemeente evenwel vrij om geen antwoord te geven op tijdig ingediende vragen en/of gevolg te geven aan gemaakte opmerkingen.

Na deze vragenronde staan alle inhoudelijke- en procedurele aspecten van voorliggende tender definitief vast.

7.4 Varianten

Het indienen van varianten is niet toegestaan.

7.5 Indienen en openen van de aanmelding

Indienen van de aanmelding

- De aanmelding dient gebaseerd te zijn op deze tenderleidraad, inclusief alle bijlagen en de Nota('s) van inlichtingen;
- De aanmelding kan uitsluitend digitaal worden ingediend;
- aanmeldingen dienen uiterlijk op de in de planning aangegeven datum en tijdstip te zijn ingediend;
- aanmeldingen en bijbehorende documenten kunnen na het sluiten van de sluitingsdatum niet meer worden ingediend c.q. geüpload en worden daarmee niet meer toegelaten tot de procedure;
- Het tijdig indienen van de aanmelding is geheel voor rekening en risico van de aanmelder;
- Door de gemeente worden geen kosten vergoed inzake het uitbrengen van de aanmelding;
- aanmeldingen die worden aangeboden, anders dan via TenderNed, worden niet geaccepteerd;

Opening aanmeldingen

- Na sluiting van de termijn voor het indienen van aanmeldingen worden de aanmeldingen uit de digitale kluis gedownload en start de beoordelingsprocedure;
- aanmelders kunnen bij de opening van de aanmeldingen niet aanwezig zijn;
- De aanmelding dient volledig en consistent te zijn. Mocht blijken dat er informatie wordt gemist of dat de verstrekte informatie niet consistent is met de corresponderende documentatie en/of bijlagen, dan wel afwijkt van nadere informatie die ingewonnen wordt bij de aanmelder, van algemeen bekende marktinformatie of van andere betrouwbare informatie dan kan de aanmelder worden uitgesloten van de procedure;
- In de uitgebrachte bieding zijn alle kosten voor de gevraagde dienstverlening opgenomen. Aanbieder kan zich na het uitbrengen van de bieding en gedurende de looptijd van de Overeenkomst niet beroepen op nog niet berekende kosten of extra kosten.

De gemeente behoudt zich het recht voor aanmeldingen niet in behandeling te nemen als niet alle gevraagde gegevens aangeleverd zijn of als de wijze van aanmelden afwijkt van hetgeen gesteld in deze leidraad.

7.6 Klachtenloket

Alle potentiële Aanbidders kunnen een Klacht met betrekking tot deze procedure indienen bij de gemeente.

De onderstaande werkwijze wordt gehanteerd bij het indienen van Klachten met betrekking tot de tender:



1. Ondernemers dienen hun Klachten schriftelijk in op mailadres tender@haarlem.nl, ter attentie van de klachten coördinator, onder vermelding van: 'Gronduitgifte Badhuisplein'
2. In de klacht dient het volgende opgenomen te worden:
 - Duidelijke omschrijving van de Klacht;
 - Datum Klacht;
 - Naam Ondernemer;
 - Adres Ondernemer.
3. Het klachtenmeldpunt bevestigt de ontvangst van de Klacht. De Klacht wordt in behandeling genomen en binnen de termijn afgehandeld.

De afhandeling van de Klacht geschiedt door personen die niet direct betrokken zijn (geweest) bij deze tender.

Het indienen van Klachten, als ook het indienen van opmerkingen en suggesties, heeft in beginsel geen opschortende werking ten aanzien van de procedure.

7.7 Tegenstrijdigheden

De tenderdocumenten zijn met zorg samengesteld. Indien er desondanks tegenstrijdigheden en/of onvolkomenheden in voorkomen, wordt u verzocht de gemeente hiervan voor de genoemde indieningsdatum op de hoogte te stellen.

Indien naderhand blijkt dat deze tender tegenstrijdigheden en/of onvolkomenheden bevat en deze niet door Aanbieder(s) zijn opgemerkt, zijn deze voor risico van de Aanbieder. In alle gevallen van onduidelijkheid prevaleert de tenderdocumenten of de, naar aanleiding van eventuele vragen in een nadere toelichting, gegeven uitleg. Bij gebreke van gestelde vragen prevaleert de interpretatie van de gemeente. De gemeente sluit elke vorm van aansprakelijkheid voor de gevolgen van eventuele onvolkomenheden of onduidelijkheden volledig uit.

De tenderdocumenten zijn tevens gebaseerd op het vastgestelde beleid van de gemeente. Zij behoudt zich het recht voor het beleid te wijzigen. De gemeente zal in een dergelijk geval tijdig in overleg treden met Aanbieder.

7.8 Vertrouwelijkheid

- De informatie die in uw aanmelding wordt verstrekt zal door de gemeente als strikt vertrouwelijk worden behandeld en niet aan derden worden verstrekt, tenzij het informatie betreft die als gevolg van een wettelijke verplichting openbaar moet worden gemaakt of reeds openbaar is;
- De aanmelder mag de gegevens die de gemeente haar in verband met deze gronduitgifte ter beschikking stelt alleen gebruiken voor het doel waarvoor ze zijn verstrekt. aanmelder dient vertrouwelijk om te gaan met de door de gemeente verstrekte informatie;
- Geheel of gedeeltelijk overnemen, reproductie of bewerking van (delen van) de inhoud van deze tender zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente, is niet toegestaan.

7.9 Toepasselijk recht

Op deze tender is uitsluitend Nederlands recht van toepassing. Alle geschillen die uit deze procedure en de af te sluiten Overeenkomst, voortvloeien, dienen te worden voorgelegd aan de bevoegde rechter te Den Haag.



7.10 Taal

De aanmelding en alle mondelinge en schriftelijke communicatie gedurende de looptijd van de tender en Overeenkomst, dient te geschieden in de Nederlandse taal.

7.11 Stoppen procedure

De gemeente behoudt zich het recht voor om, zonder opgaaf van redenen, het tendertraject tijdelijk geheel of gedeeltelijk, of definitief te stoppen.

Voor dit voortgangsriskico van het tendertraject kan de gemeente – zolang de gronduitgifte nog niet definitief is gegund – niet aansprakelijk worden gesteld.

aanmelders kunnen op geen enkele wijze hieraan rechten ontleen, noch is de gemeente op welke wijze dan ook jegens aanmelders schadeplichtig.

aanmelder is zich hiervan bewust en aanvaardt het feit, dat aanmelder geheel voor eigen rekening en risico meedoet aan deze procedure.

7.12 Akkoordverklaring voorschriften en Tenderdocumenten

Door het doen van een aanmelding verklaart aanmelder dat:

- Zij akkoord gaat met alle in deze aanmeldingsleidraad vastgestelde (vorm)voorschriften en bijbehorende bijlagen;
- Zij ermee akkoord gaat dat de gemeente zich het recht voorbehoudt om in een latere fase alsnog te verzoeken binnen zeven (7) dagen officiële bewijsstukken/verklaringen te overleggen. Indien deze bewijsstukken niet overeenkomen met hetgeen in de aanmelding of de deelnameverklaring is geschreven en/of verklaart, komt aanmelder niet in aanmerking voor gunning, zonder enig recht op vergoeding van welke kosten dan ook.

7.13 Samenwerkingsverband

Combinatie

Een Combinatie van partijen als Aanbieder is toegestaan. De Combinatie dient door het invullen van de Deelnameverklaring aan te geven welke partij en contactpersoon het aanspreekpunt is tijdens deze tenderprocedure, gedurende de looptijd van de Overeenkomst en hoe de taakverdeling binnen de Combinatie geregeld is. Combinanten benaderen de gemeente alleen namens de Combinatie. Partijen in een Combinatie kunnen niet tevens apart of in een andere Combinatie zich aanmelden. Indien daarvan toch sprake is, zijn alle betreffende aanmeldingen ongeldig.

Alle Combinanten zijn gezamenlijk en hoofdelijk aansprakelijk voor een juiste en complete afhandeling van de door hen aanvaarde tender en alle uit de ontwikkeling voortvloeiende verplichtingen.

Beroep op Derden

Indien aanmelder voor enige Geschiktheidseis, als bedoeld in hoofdstuk 6, een beroep moet doen op inbreng van Derden, zoals de holding, de moedermaatschappij of een Onderaannemer, dan toont aanmelder in haar aanmelding aan dat zij een beroep op deze Derde kan doen. aanmelder vermeldt in de Deelnameverklaring op welke Derden zij een beroep doet.



Onderaanneming

De gemeente staat een samenwerking van de aanmelder met een ander bedrijf als Onderaannemer toe. aanmelder en Onderaannemer geven in hun aanmelding in de Deelnameverklaring aan welk deel van de ontwikkeling door een Onderaannemer wordt uitgevoerd. aanmelder dient aan te tonen dat zij voor de ontwikkeling gebruik kan maken van de Onderaannemer en diens capaciteit. aanmelder blijft verantwoordelijk voor een juiste en complete afhandeling van de door hem aanvaarde ontwikkeling en alle uit de ontwikkeling voortvloeiende verplichtingen en is bij gebreke daarvan volledig aansprakelijk. Ontwikkelaar mag tijdens de looptijd van de Overeenkomst slechts een Onderaannemer vervangen (en/of inschakelen) na schriftelijke goedkeuring door de gemeente. De in te schakelen Onderaannemer dient in dat geval te voldoen aan alle in deze tenderprocedure gestelde Geschiktheidseisen en er mogen geen Uitsluitingsgronden op de Onderaannemer van toepassing zijn.

Let op:

Het is Ondernemers niet toegestaan om meer dan één (1) aanmelding in te dienen, ongeacht of dit zelfstandig, als Ondernemer of als Combinant plaats vindt.

Als meerdere ondernemingen van één (1) concern zich willen aanmelden (zelfstandig of als Combinatie), moeten zij – op verzoek van de gemeente – kunnen aantonen dat:

- Zij hun aanmelding onafhankelijk hebben opgesteld van de andere aanmelders die deel uitmaken van het concern;
- Zij hierbij strikte vertrouwelijkheid in acht hebben genomen.

Als zij dit niet eenduidig en naar genoegen van de gemeente kunnen aantonen, dan leidt dit tot uitsluiting van verdere deelname aan de tenderprocedure van alle tot het betreffende concern behorende aanmelders.

- Bij een aantoonbare storing van TenderNed kunt u direct een gemotiveerde e-mail sturen naar Tender@haarlem.nl met als onderwerp 'Storing TenderNed Gronduitgifte Badhuisplein met kenmerk 2026xxxxxx'. De gemeente kan naar aanleiding hiervan besluiten de termijn te verlengen, maar is hiertoe niet verplicht;
- Als de termijn wordt verlengd krijgen alle aanmelders bericht en mogen zij hun aanmelding aanpassen of aanvullen binnen de nieuwe termijn.



8 Beoordelingsprocedure

Eerst worden de uitsluitingsgronden en de geschiktheidseisen (waaronder de kerncompetenties) beoordeeld. Dit betreffen knock-out criteria, wat inhoudt dat de aanmelders die niet aan deze criteria voldoen afvallen. Wanneer er na de beoordeling van de uitsluitingsgronden en de geschiktheidseisen meer dan drie geschikte partijen zijn, wordt er een kwalitatieve selectie gemaakt van deze geschikte partijen. Dit doet de gemeente aan de hand van de antwoorden op de selectiecriteria. Voor de beoordeling van deze antwoorden, wordt de puntentabel in tabel 6 gebruikt.

Een beoordelingsteam beoordeelt de selectiecriteria. Dat gaat als volgt:

- Eerst beoordeelt elk teamlid de aanmeldingen zelfstandig en geeft per criterium een cijfer van 0 (geen antwoord) tot 10 (uitstekend). Zie tabel 6;
- Daarna bespreekt het team de individuele beoordelingen in een 'consensusbeoordeling' en komt tot een unaniem oordeel (een consensusscore) per selectie criterium;
- Dit unanieme oordeel leidt tot een aantal punten per selectie criterium (zie tabel 5);
- De beoordeling is gebaseerd op het totaalbeeld van de beantwoording op het betreffende selectie criterium.

De punten per criterium worden opgeteld tot een totaal aantal punten van de betreffende gegadigde. De drie gegadigden met de hoogste totaalscore worden uitgenodigd om een bieding te doen.

In de onderstaande tabel worden de selectiecriteria weergegeven. Deze worden verder in dit hoofdstuk toegelicht.

Selectie criterium (SC)		Totaal aantal punten
SC 1	Visie op de opgave	30
SC 2	Samenstelling en ervaring van het ontwikkelteam	35
SC 3	Ervaring met duurzaamheid	35
Totaal		100

Tabel 5 Punten per selectie criterium

In hoofdstuk 9 'selectiecriteria' staat uitgewerkt wat van aanmelder wordt verwacht ten aanzien van de selectiecriteria.

Per criterium wordt voor de mate waarin de aanmelding aan het criterium voldoet, een score tussen 0 en 10 toegekend, volgens onderstaande schaalverdeling. Tussenliggende scores worden niet toegekend.

Cijfer	Waardering	Norm	% aantal punten
10	Uitstekend	De beantwoording voldoet volledig aan de elementen zoals vermeld bij de vraagstelling en geeft maximale invulling aan de beoordelingsaspecten.	100%
9	Zeer goed	De beantwoording voldoet volledig aan de elementen zoals vermeld bij de vraagstelling en geeft zeer goede invulling aan de selectiecriteria	90%



8	Goed	De beantwoording voldoet ruimschoots aan de elementen zoals vermeld bij de vraagstelling en geeft goede invulling aan de beoordelingsaspecten.	80%
7	Ruim voldoende	De beantwoording voldoet ruimschoots aan de elementen zoals vermeld bij de vraagstelling en geeft ruim voldoende invulling aan de beoordelingsaspecten.	70%
6	Voldoende	De beantwoording voldoet aan de elementen zoals vermeld bij de vraagstelling en geeft voldoende invulling aan de beoordelingsaspecten.	60%
5	Matig	De beantwoording voldoet aan de elementen zoals vermeld bij de vraagstelling en geeft redelijke invulling aan de beoordelingsaspecten.	50%
4	Onvoldoende	De beantwoording beantwoordt in onvoldoende mate aan de elementen zoals vermeld bij de vraagstelling en geeft een onvoldoende invulling aan de beoordelingsaspecten.	40%
3	Slecht	De beantwoording beantwoordt in onvoldoende mate aan de elementen zoals vermeld bij de vraagstelling en geeft een ruim onvoldoende invulling aan de beoordelingsaspecten.	30%
2	Zeer slecht	De beantwoording geeft niet of nauwelijks invulling aan de elementen zoals vermeld bij de vraagstelling en geeft geen of zeer beperkte invulling aan de beoordelingsaspecten.	20%
1	Geen antwoord	De beantwoording sluit niet aan bij de elementen zoals vermeld bij de vraagstelling en geeft geen invulling aan de beoordelingsaspecten.	10%

Tabel 6 Puntentabel

8.1 Beoordelingscommissie

De selectiecriteria worden beoordeeld door een deskundige commissie. Deze beoordelingscommissie bestaat uit de volgende personen:

Beoordelaars	Functie
1	Projectmanager Badhuisplein
2	Stedenbouwkundige Badhuisplein
3	Beleidsmedewerker Wonen + Duurzaamheid
4	Beleidsmedewerker Economie & Toerisme
5	Voorzitter Q-team Kustzone

Tabel 7 Beoordelingscommissie

Wanneer het beoordelen voor één van de initiële beoordelaars onmogelijk is geworden vanwege onvoorziene omstandigheden, behoudt de gemeente zich het recht voor om de beoordeling zonder deze beoordelaar te doen. In alle andere gevallen streeft de gemeente naar het aanstellen van een vervanger die de beoordeling in plaats van de initiële beoordelaar uit zal voeren. In alle gevallen zorgt



de gemeente voor het aanstellen van een vervanger die de beoordeling in plaats van de initiële beoordelaar zal uitvoeren. In alle gevallen zorgt de gemeente ervoor dat gegadigden op een transparante en gelijke wijze worden beoordeeld.

De beoordelingscommissie zal begeleid worden door een tenderadviseur.

Op straffe van uitsluiting is het niet toegestaan om in het kader van de tenderprocedure contact te zoeken met leden van de beoordelingscommissie om informatie te krijgen (in welke vorm dan ook).



9 Selectiecriteria

9.1 Spelregels selectiecriteria/referenties

- Het is mogelijk dat u één referentie indient waarmee u voldoet aan één, meerdere of alle selectiecriteria. U kunt elk selectie criterium met maximaal één referentie aantonen;
- Uw referenties (d.w.z. datum van afronding van het referentieproject) mogen niet ouder zijn dan vijf jaar gerekend vanaf de aanmeldingsdatum;
- U mag alleen geheel afgeronde opdrachten als referentie opgeven of, indien u gebruik maakt van een nog niet (geheel) afgeronde opdracht, mag u alleen de werkelijk behaalde resultaten van de lopende opdracht opgeven en kunt u niet volstaan met een verwacht resultaat;
- Indien u een beroep doet op de referentie van een onderaannemer moet uw aanmelding ook een verklaring van de onderaannemer bevatten waaruit blijkt dat u daadwerkelijk beroep mag doen op de onderaannemer. Daarvoor gebruikt u de 'Verklaring onderaannemer' (bijlage 11);
- Het staat de gemeente vrij contact op te nemen met de ingediende referentie(s).

U moet invulling hebben gegeven aan de onderstaande selectiecriteria. Naarmate u meer tegemoet kunt komen aan de aan de selectiecriteria gestelde eigenschappen, zal u een hogere score worden toegekend. Let op: geef een duidelijk en complete toelichting per selectie criterium. Als de beantwoording en daarmee de beoordeling afhankelijk is van interpretaties van de beoordelingscommissie, zou dit kunnen leiden tot een lagere score.

9.2 Selectie criterium 1: Visie op de opgave

Voor de ontwikkeling van woningen en de commerciële plint aan het Badhuisplein is het belangrijk dat deze invulling geven aan de kaders en beeldkwaliteit zoals opgenomen in het Stedenbouwkundig plan (bijlage 2).

U geeft een beknopte, maar duidelijke visie op de ontwikkeling van het gegeven perceel aan het Badhuisplein.

- Ga hierbij in op uw visie op de ontwikkeling op deze plek in de context van het Stedenbouwkundig plan, het kavelpaspoort (bijlage 1) en het feit dat het perceel zich in een gevoelig kustgebied bevindt. Hierbij ook uw visie op de wijze waarop u denkt rekening te houden met het bijzondere karakter van een badplaats.
- Ga hierbij specifiek in op hoe uw visie invulling geeft aan het gewenste woonprogramma en hoe de commerciële plint bijdraagt aan de levendigheid en het cachet van het plein zonder dat het bestaande centrum daar last van heeft.
- Geef hierbij inspiratiebeelden hoe dit er volgens u uit zou kunnen zien en motiveer waarom u voor deze inspiratiebeelden heeft gekozen.
- Geef tevens aan welke ervaring u heeft met het opstellen van een parkeerbalans en hoe u dit op deze opgave zou toepassen.

Let op: het is nadrukkelijk nog niet de bedoeling dat u eigen ontwerpen aanlevert.



Beoordelingsaspecten

De door u opgestelde visie voor deze locatie wordt beoordeeld op:

- De mate waarop u bovenstaande punten duidelijk en concreet uitlegt en onderbouwt met bijbehorende referenties;
- De mate waarin u, met inachtneming van de randvoorwaarden, invulling kunt geven aan de uitdagingen in dit project.

Vormvereisten

De beschrijving is niet groter dan twee (2) pagina's A4 in een vergelijkbaar lettertype en grootte als dit document. Daarbij maximaal 2 pagina's A4 aan referentiebeelden van voorbeeldprojecten waarvan tenminste één project dat niet van uw eigen ontwikkeling is, maar die volgens u goed aansluit bij deze situatie. Het aantal pagina's is exclusief voorblad en inhoudsopgave, maar inclusief tabellen en afbeeldingen. Het is in deze fase nadrukkelijk niet de bedoeling om al voor dit project gemaakte tekeningen of ontwerpen te overleggen. Wanneer u meer dan het gevraagde aantal A4's overlegt, worden uitsluitend de eerste twee pagina's A4 tekst en de eerste twee pagina's met referentiebeelden beoordeeld. Het is niet toegestaan tekst toe te voegen aan de bladzijdes met referentiebeelden.

9.3 Selectie criterium 2: Samenstelling en ervaring van het ontwikkelteam

U beschrijft het ontwikkelteam dat de opgave zal uitvoeren, inclusief relevante ervaring en rollen binnen het team. Hierbij wordt specifiek gekeken naar expertise op het gebied van stedenbouw, duurzaamheid, participatie en commerciële ontwikkeling. De gemeente verwacht in ieder geval een overzicht van de volgende rollen van het ontwikkelteam: ontwikkelaar/bouwer, architect, duurzaamheidsexpert en stikstofexpert. Een wijziging in het ontwikkelteam gedurende de selectiefase en in de daaropvolgende fase kan alleen worden doorgevoerd met nadrukkelijke instemming van de gemeente. Indien een wijziging plaatsvindt zonder deze instemming, kan de gemeente besluiten uw aanmelding uit te sluiten van verdere deelname.

Bij uw beschrijving van uw ontwikkelteam gaat u tenminste in op de volgende aspecten:

- Een beschrijving van wie welke rol vervult in het ontwikkelteam inclusief professionele achtergrond en motivatie voor dit specifieke project;
- Wijze van samenwerking onderling en met de gemeente en andere ontwikkelaars op het Badhuisplein en hoe u in staat bent om snel te schakelen;
- In hoeverre u als ontwikkelteam in staat bent om na de verkoop zo snel mogelijk tot ontwikkeling, realisatie en verkoop te komen en geef hierbij aan hoe u inventariseert wat u hiervoor nodig heeft van de gemeente en andere stakeholders.

Beoordelingsaspecten

Uw ontwikkelteam en de bijbehorende toelichting wordt beoordeeld op:

- De mate waarin u kunt aantonen dat de rollen van uw team goed passen bij deze opgave;
- De mate waarop u bovenstaande punten duidelijk en concreet uitlegt en onderbouwt met bijbehorende referentie(s).
- De mate van de volledigheid van het team, individuele kwaliteit, kennis en ervaring van de individuele leden en het team als geheel;



- De mate waarin u kunt aantonen dat sprake is van een goede onderlinge samenwerking binnen uw team (consortium) en de wijze waarop u de continuïteit en kwaliteit waarborgt gedurende het gehele proces.

Vormvereisten

De beschrijving incl. beeldmateriaal is niet groter dan twee (2) pagina's A4 met een vergelijkbaar lettertype en -grootte als dit document. Het aantal pagina's is exclusief voorblad en inhoudsopgave, maar inclusief tabellen en afbeeldingen. Wanneer u meer dan het gevraagde aantal A4's overlegt, worden uitsluitend de eerste pagina A4 beoordeeld.

9.4 Selectie criterium 3: Ervaring met duurzaamheid

Voor de ontwikkeling van het woninggebouw en de commerciële plint aan het Badhuisplein is het essentieel dat u invulling geeft aan de duurzaamheidsambities van de gemeente Zandvoort, zoals opgenomen in het stedenbouwkundig plan en het Convenant Schoon en Emissieloos bouwen. Bovendien betreft het een kavel dichtbij beschermd Natura2000 gebied.

U toont met behulp van één referentieproject aan dat u ervaring heeft met projectontwikkeling waarbij de ontwikkelaar rekening diende te houden met:

- Het Convenant Schoon en Emissieloos Bouwen, zoals bijvoorbeeld met houtbouw;
- Directe nabijheid van een beschermd Natura2000 gebied (aangrenzend aan de gemeente waar het werk is gerealiseerd).

Beoordelingsaspecten

Uw ervaring wordt beoordeeld op:

- De mate waarop u bovenstaande punten duidelijk en concreet uitlegt;
- De mate waarin uw referentieproject het vertrouwen geven dat u invulling kunt geven aan de duurzaamheidsambities van deze gronduitgifte en het Convenant Schoon en Emissieloos Bouwen op deze specifieke locatie.

Vormvereisten

U gebruikt voor het opgeven van referentie(s) bijlage 12 'Referentieformulier selectiecriteria'. Let op: dit is enkel voor het opgeven van de gegevens van de referentie. Uw onderbouwing dient u in *in een aparte bijlage*;

De beschrijving is niet groter dan één (1) pagina A4 in een vergelijkbaar lettertype en grootte als dit document. Daarbij maximaal 2 pagina's A4 aan referentiebeelden. Het aantal pagina's is exclusief voorblad en inhoudsopgave, maar inclusief tabellen en afbeeldingen. Het is in deze fase nadrukkelijk niet de bedoeling om al voor dit project gemaakte tekeningen of ontwerpen te overleggen. Wanneer u meer dan het gevraagde aantal A4's overlegt, worden uitsluitend de eerste pagina A4 tekst en de eerste twee pagina's met referentiebeelden beoordeeld. Het is niet toegestaan tekst toe te voegen aan de bladzijdes met referentiebeelden.

9.5 Controle van referenties

De gemeente heeft de mogelijkheid om voor of na de selectie van gegadigden de eventueel door u opgevoerde referenties te controleren. Blijkt tijdens deze controle dat u in uw aanmelding onjuiste



informatie heeft verstrekt, dan kan de gemeente besluiten u uit te sluiten van verdere deelneming aan de procedure. U verliest dan uw plek in de rangorde. De gegadigden die onder u zijn geëindigd in de rangorde zullen een plek opschuiven en indien van toepassing alsnog worden uitgenodigd voor de biedingsfase.

9.6 Selectiebeslissing

In het geval dat aanmeldingen een gelijke totaalscore hebben, dan geldt het volgende.

Selectiecriterium 1 zal de doorslag geven. Dus de aanmelding met de hoogste waarde op dat criterium, zal als hogere score in de ranking worden beschouwd. Indien de aanmeldingen ook op dat criterium gelijk scoren, zal selectiecriterium 2 de doorslag geven, et cetera. Indien vervolgens ook de score van het laatste selectiecriterium van de aanmeldingen ook gelijk is, bepaalt een loting de plaatsingsvolgorde van de gelijk geëindigde aanmeldingen.

Alle gegadigden ontvangen schriftelijk bericht over de selectiebeslissing via TenderNed. In dit bericht leest u hoe de gemeente tot het oordeel is gekomen en welke partijen zijn geselecteerd.

De biedingsdocumenten worden pas beschikbaar gesteld aan de geselecteerde partijen na het verstrijken van de bezwaartermijn.

Mocht u naar aanleiding van de selectiebeslissing vragen hebben, dan kunt u in eerste instantie contact opnemen met de tenderadviseur via TenderNed.

Voor u bestaat de mogelijkheid om in rechte op te komen tegen de selectiebeslissing. Dat doet u door het aanhangig maken van een procedure in kort geding bij de voorzieningenrechter Rechtbank Noord-Holland te Haarlem. De termijn hiervoor is 10 kalenderdagen na de verzenddatum van de beslissing. Deze termijn is een vervaltermijn, waarna de gegadigden niet meer in rechte kunnen opkomen tegen het besluit.

9.7 Concept beoordelingscriteria t.b.v. de biedingsfase

Na afloop van de aanmeldingsfase en de biedingsfase wordt de grond gegund aan de gegadigde die de bieding met de beste kwaliteit heeft ingediend. De biedingen zullen in de biedingsfase worden beoordeeld aan de hand van de volgende gunningscriteria:

- Visie en ontwerp
- Plan van aanpak realisatiefase
- Duurzaamheid

De gemeente benadrukt dat bovenstaande criteria onder voorbehoud zijn. Geselecteerde partijen ontvangen de volledige en definitieve beschrijving van de procedure, gunningsmethodiek, -criteria en bijbehorende weging in de biedingsfase.



Bijlagen

Bijlage 1a	Kavelpaspoort
Bijlage 1b	Kavelpaspoort bijlage
Bijlage 2	Stedenbouwkundig plan
Bijlage 3	Parkeernota
Bijlage 4	Convenant Houtbouw
Bijlage 5	Convenant Schoon en Emissieloos bouwen
Bijlage 6	Omgevingsvisie Zandvoort oktober 2021
Bijlage 7a	Omgevingseffectrapportage
Bijlage 7b	Omgevingseffectrapportage – Toetsingsadvies MER
Bijlage 8	Beleidsplan Duurzaamheid Zandvoort 2023-2026
Bijlage 9	Deelnameverklaring
Bijlage 10	Referentieformulier kerncompetenties
Bijlage 11	Verklaring onderaannemer
Bijlage 12	Referentieformulier selectiecriteria