

# Selectiebrochure kavel 1.1 Bouwmarkt Bedrij- venstrook, Zeeburgereiland

Ruimte voor maximaal 6.000 m<sup>2</sup> bvo, waarvan 5.000 m<sup>2</sup> bvo bouwmarkt,  
aangevuld met stadsverzorgde bedrijvigheid, horeca en/of sport



# Inhoudsopgave

Inhoudsopgave .....	2
Inleiding.....	3
1. Project en opgave.....	4
1.1 De locatie .....	4
1.2 Beschrijving van de opgave .....	4
1.3 Erfpachtgrondwaarde .....	7
1.4 Combinatie van partijen .....	7
1.5 Optieovereenkomst en vastgestelde optievergoeding .....	8
2. Beschrijving selectieprocedure .....	9
2.1 Selectieprocedure .....	9
2.2 Planning .....	10
3. Aanleveren en gunningscriteria .....	11
3.1 Aanleveren.....	11
3.2 Minimale eisen .....	13
3.3 Gunningcriteria.....	14
3.4 Beoordeling .....	15
4. Gunning en vervolg .....	17
4.1 Gunning .....	17
4.2 Reservelijst .....	17
4.3 Screening.....	18
4.4 Bezwaar .....	19
4.5 Planning ontwikkeltraject .....	19
5. Overige bepalingen en uitgangspunten .....	21
6. Bijlagen.....	23

## Inleiding

De gemeente Amsterdam (hierna: 'gemeente') is op zoek naar een partij die het geplande programma op kavel 1.1. op de Bedrijvenstrook, Zeeburgereiland bestaande uit maximaal 6.000 m<sup>2</sup> bvo, waarvan 5.000 m<sup>2</sup> bvo bouwmarkt aangevuld met stadsverzorgde bedrijvigheid, horeca en/of sport en bijbehorende parkeeropgave kan ontwikkelen. De keuze voor een partij komt tot stand door middel van een openbare selectie waarvoor deze brochure is opgesteld.

Het betreft een selectie in één ronde. U wordt gevraagd om met een visie op programma en ruimtelijke kwaliteit en een visie op duurzaamheid in te schrijven. Dit zijn ook de twee criteria waarop uw inzending wordt beoordeeld.

Deze selectiebrochure bevat informatie over de opgave, (minimale) eisen en criteria die gesteld worden aan partijen die zich willen inschrijven. De stedenbouwkundige ambities en uitgangspunten voor de kavel waarvoor deze selectieprocedure wordt uitgeschreven zijn in de 'Bouwenvelop kavel 1.1. Bouwmarkt' vastgelegd (zie bijlage 1) en de daarbij behorende bijlagen A t/m E.

Tussen de winnende inschrijver en de gemeente komt bij de gunningsbeslissing een zogenaamde optieovereenkomst tot stand. Op grond van deze optieovereenkomst wordt de winnende inschrijver tevens optienemer, gedurende de optietermijn waarin de betreffende kavel exclusief ten behoeve van hem is gereserveerd, in de gelegenheid gesteld om op basis van zijn inschrijving een definitief ontwerp (hierna: DO) uit te werken en vervolgens als het plan aan de voorwaarden van de gemeente voldoet, een erfpachtaanbieding te accepteren.

De gemeente nodigt geschikte partijen uit zich in te schrijven voor deze selectie.

# 1. Project en opgave

## 1.1 De locatie

De Bedrijvenstrook is een nieuw, kleinschalig stadsverzorgend bedrijventerrein gelegen op het Zeeburgereiland, een binnenstedelijke locatie aan de ring van Amsterdam (A10). Het eiland ligt tussen het Oostelijk Havengebied en IJburg. Het is een belangrijke schakel op de oostelijke verstedelijkingsas Centraal Station - IJburg. Het Zeeburgereiland kent vier (toekomstige) stedelijke woongebieden aan de westzijde, waaronder de naastgelegen Sportheldenbuurt. Aan de oostzijde van het eiland bevinden zich twee niet-woongebieden: de Oostpunt en de Bedrijvenstrook.

De Bedrijvenstrook ligt aan de ringweg A10 en de IJburglaan, twee grote verkeersaders met brede profielen. Deze twee wegen verbinden het gebied met de rest van de stad. Hierdoor is het gebied goed bereikbaar (en zichtbaar). Door de zuidelijk gelegen tramhalte 'Bob Haarmslaan' is het gebied ook goed bereikbaar met het openbaar vervoer en heeft daarmee een directe verbinding met Amsterdam CS, het centrum en IJburg.

De Bedrijvenstrook gaat in belangrijke mate ruimte bieden aan voorzieningen voor de stad: o.a. een politiebureau, gemeentelijk recyclepunt, parkeergebouw (mobiliteitshub), voorziening voor hulpwarmte en onderstation voor elektriciteit. De overige uit te geven grond is bedoeld voor kleine en middelgrote stadsverzorgende bedrijven zoals ambachten, bouwbedrijven, onderhoud- en reparatiebedrijven, afval- en reinigingsdiensten, groothandels en toeleveranciers en een bouwmarkt (kavel 1.1).

Kavel 1.1 is gelegen op de noordelijke kop van de Bedrijvenstrook, met aan de westzijde de Sportheldenbuurt en aan de oostzijde de A10. De kavel kijkt uit over het water van het buiten-IJ.

Aan de noordzijde van kavel 1.1 bevindt zich een moestuin als initiatief van de bewoners van de Sportheldenbuurt; zij hebben de tuin tevens in beheer. Aan de zuidzijde van kavel 1.1 bevinden zich nog twee uit te geven kavels: 1.2 en 1.3 (invulling n.t.b.).

## 1.2 Beschrijving van de opgave

### Programma

Het programma betreft een bouwmarkt van maximaal 5.000 m<sup>2</sup> bvo. Maximaal 30% van het bvo mag als kantooruimte ten behoeve van de bouwmarkt worden gebruikt. Daarnaast bestaat er de mogelijkheid om in de noordwestelijke strook van de kavel sport en/of horeca (cat. III/IV) te realiseren tot maximaal 300 m<sup>2</sup> bvo. Het is mogelijk om dit programma tot een maximum van 6.000 m<sup>2</sup> bvo aan te vullen met stadsverzorgende bedrijvigheid. Daarnaast dienen er parkeerplaatsen gerealiseerd te worden ten behoeve van het programma.

### Programma en Ruimtelijke kwaliteit

Onder ruimtelijke kwaliteit wordt verstaan stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit. De gemeente werkt met een vastgesteld welstandsbeleid zoals beschreven in het gemeentelijke document 'De Schoonheid van Amsterdam', waarin ruimtelijke systemen zijn beschreven, architectonische ordes zijn bepaald en de mate van sturing door welstand is bepaald (welstandsniveaus).

Het welstandkader van de Bedrijvenstrook is de Welstandsnota, de Schoonheid van Amsterdam, Ruimtelijk Systeem 9b 'De IJ-landen / IJburg en Zeeburgereiland'.

De stedenbouwkundige en architectonische randvoorwaarden die in deze selectiebrochure worden benoemd passen binnen het vastgestelde welstands- en erfgoedbeleid. Als daar een uitzondering op wordt gemaakt, dan is dit expliciet benoemd.

In de onderhavige selectieprocedure is het onderdeel ruimtelijke kwaliteit in combinatie met programma onderdeel van de uiteindelijke beoordeling.

Inschrijvers worden wat betreft programma en ruimtelijke kwaliteit, middels een integrale visie, uitgedaagd op drie thema's: 1) Intensief ruimtegebruik, 2) Uitstraling richting de woonbuurt en 3) Beleving op ooghoogte.

#### *Intensief ruimtegebruik*

Amsterdam spant zich in om meer ruimte voor ondernemers te scheppen op bestaande én nieuwe bedrijventerreinen, en deze terreinen te verduurzamen. De Bedrijvenstrook wordt ontwikkeld als binnenstedelijk gebied met bijbehorend duurzaam, intensief ruimtegebruik. Om als een van de eerste ontwikkelingen naast de woonbuurt het goede voorbeeld te geven in deze opgave, zal worden uitgedaagd op de wijze waarop de ruimte van de kavel wordt benut. Hierbij wordt gelet op de toevoeging van *publieke waarde* en de *parkeeropgave*.

#### *Uitstraling richting de woonbuurt*

De Bedrijvenstrook wordt onderdeel van de stedelijke wijk op het Zeeburgereiland, met in totaal circa 20.000 inwoners. De te realiseren bouwmarkt is gesitueerd naast de Sportheldenbuurt, de eerst gebouwde woonbuurt op het Zeeburgereiland. De daken van de bedrijven vormen vanuit de woningen ernaast een vijfde gevelbeeld. In aansluiting hierop wordt uitgedaagd in de wijze waarop de bebouwing zich manifesteert ten aanzien van de naastgelegen woonbuurt (waar kijk je op uit?), met aandacht voor de *menselijke maat* en het *daklandschap*.

#### *Beleving op ooghoogte*

Veel straten van de Bedrijvenstrook zullen dagelijks of wekelijks gebruikt worden door bewoners van de andere buurten op het eiland; het gebied ligt niet afgezonderd aan de rand van een wijk. Voornamelijk de Bob Haarmslaan langs de Sportheldenbuurt en de noordzijde, grenzend aan de moestuin met het rondje Zeeburgereiland erlangs, zullen veelvuldig gebruikt worden. Anticiperend op de rol die de bouwmarkt speelt in de routing op het eiland en de passanten, wordt uitgedaagd op de *interactie* met de openbare ruimte.

### Duurzaamheid

Inschrijvers worden wat betreft duurzaamheid, middels een integrale visie, uitgedaagd op twee thema's: 1) circulair bouwen en 2) energieprestatie. Er wordt met kwalitatieve indicatoren beoordeeld. De kwalitatieve beoordeling vindt plaats aan de hand van de toelichtingen die moeten worden ingediend.

#### *Circulair bouwen*

Inschrijvers worden uitgedaagd om zoveel mogelijk te kiezen voor duurzame materialen met een lage milieu impact. Inschrijvers zetten in een visie uiteen voor welke *materialen* en *bouwwijze* gekozen wordt.

#### *Energieprestatie*

De inschrijvers worden uitgedaagd een zo energiezuinig mogelijk gebouw te realiseren. Inschrijvers zetten in een visie uiteen welke maatregelen worden toegepast die bijdragen aan een zo *zuinig mogelijk energiesysteem met duurzame opwek*.

### Netcongestie

Op 19 december 2024 is door TenneT 'code rood' afgegeven voor het Noord-Hollandse hoogspanningsnet. Dit heeft gevolgen voor nieuwe of zwaardere aansluitingen voor grootverbruikers voor afname van stroom. Verwezen wordt naar de website van Liander voor verdere informatie: [www.liander.nl/capaciteit-per-regio](http://www.liander.nl/capaciteit-per-regio).

Het is de verantwoordelijkheid van de betreffende ontwikkelaar om stroom te krijgen en/of om – in overleg met de gemeente – indien benodigd voor alternatieve stroomoplossingen te zorgen. De gemeente Amsterdam denkt hier graag in mee.

Op de locatie is een stroomaansluiting van AC4b >100 kVA t/m 160 kVA aanwezig . De huidige huurder van het terrein heeft hiervoor een contract voor een groot-stroomaansluiting en een energiecontract . De gemeente is met de huurder overeengekomen dat de huurder het energiecontract met de bestaande groot-stroomaansluiting bij het einde van de huurovereenkomst overdraagt aan de gemeente, mits de andere contractspartij(en) hier haar/hun medewerking aan verleent/verlenen. De gemeente is bereid om in overleg met de huurder en de andere contractspartij(en) te kijken naar mogelijkheden dat het energiecontract met de groot-stroomaansluiting van de huurder wordt overgenomen door de betreffende ontwikkelaar. Eventuele kosten van deze contractovername(s) komen voor rekening van de betreffende ontwikkelaar.

Het voorgaande doet niet af aan het feit dat de betreffende ontwikkelaar verantwoordelijk is voor de stroomvoorziening. De gemeente is nimmer aansprakelijk voor het niet beschikbaar komen van het benodigde vermogen.

### 1.3 Erfpachtgrondwaarde

De (totale) erfpachtgrondwaarde van de in erfpacht uit te geven bouwkel wordt bepaald op basis van het te realiseren programma, waarbij gewerkt wordt met vaste (nog te indexeren) erfpachtgrondwaarden per eenheid voor de bouwmarkt, mogelijk aangevuld met sport en/of horeca, stadsverzorgende bedrijvigheid en parkeren. De vastgestelde optievergoeding die de winnende inschrijver/optienemer uit hoofde van de optieovereenkomst aan de gemeente dient te betalen, maakt géén onderdeel uit van deze erfpachtgrondwaarde en wordt niet verrekend hiermee, dan wel met de op basis van de erfpachtgrondwaarde berekende canon of andere financiële verplichtingen welke voortvloeien uit de te sluiten erfpachtovereenkomst. Door deel te nemen aan de selectieprocedure conformeert iedere inschrijver zich aan deze vaste (nog te indexeren) erfpachtgrondwaarden.

Bestemming	Erfpachtgrondwaarde excl. BTW	Eenheid
Bouwmarkt	€ 641,-	m <sup>2</sup> bvo
Bedrijfsruimte (niet zijnde bouwmarkt), horeca en sport in de plint	€ 1.111,-	m <sup>2</sup> bvo
Bedrijfsruimte (niet zijnde bouwmarkt), horeca en sport op verdieping	€ 939,-	m <sup>2</sup> bvo
Parkeren maaiveld onbebouwd	€ 15.038	per plek
Parkeren bovengronds (plint)	Minimale grondwaarde*	per plek
Parkeren half verdiept (1-laag)	Minimale grondwaarde*	per plek
Parkeren verdiept (1-laag)	Minimale grondwaarde*	per plek
Fiets- en scooterparkeren	Minimale grondwaarde parke- ren*/25m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> bvo

\* Minimale grondwaarde parkeren € 2.326 exclusief BTW per parkeerplek, prijspeil 2026

Uitgangspunten behorende bij bovengenoemde erfpachtgrondwaarden:

- De erfpachtgrondwaarden worden geïndexeerd op basis van wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex van het CBS, reeks alle huishoudens (2015=100), vanaf 1 juni 2026 tot de ingangsdatum recht met dien verstande dat geen sprake zal zijn van prijsverlaging in geval van negatieve inflatie. De indexering wordt in de optieovereenkomst die als bijlage 5 is toegevoegd nader toegelicht.
- Voor het bepalen van het aantal m<sup>2</sup> BVO en GO wordt per bestemming NEN 2580 gehanteerd.

### 1.4 Combinatie van partijen

In het inschrijfformulier voor de selectieprocedure (bijlage 2) wordt de mogelijkheid geboden aan meerdere partijen om zich gezamenlijk als combinatie in te schrijven. Indien een inschrijving wordt ingediend door een combinatie van partijen dienen alle daarin participerende partijen het inschrijfformulier in te vullen en rechtsgeldig te ondertekenen. Daarbij dient één van hen door de overige partijen als contactpersoon te worden aangewezen die volledig gevolmachtigd is om hen

rechtsgeldig te vertegenwoordigen en te binden. Indien een inschrijving wordt ingediend door een combinatie van partijen is het zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente niet toegestaan de samenstelling van combinatie te wijzigen gedurende de selectieprocedure. Het is in ieder geval niet toegestaan om gedurende de selectieprocedure partijen aan een inschrijving of aan een combinatie toe te voegen.

### **1.5 Optieovereenkomst en vastgestelde optievergoeding**

Met het winnen van de selectieprocedure komt de optieovereenkomst van rechtswege tot stand tussen de winnende inschrijver en de gemeente op de datum waarop de Directeur Grond & Ontwikkeling het betreffende (voorlopig) gunningsbesluit heeft genomen. Doordat de optieovereenkomst al van rechtswege tot stand is gekomen, is de feitelijke ondertekening van het contractstuk uitsluitend ceremonieel van karakter. Ondanks het feit dat de ondertekening niet op een nieuw rechtsgevolg is gericht, is de optienemer niettemin gehouden de optieovereenkomst ter completering te ondertekenen. Hetzelfde geldt voor de gemeente.

In verband met de bezwaartermijn van 20 kalenderdagen (zie Hoofdstuk 4.5 onder Bezwaar) komt de optieovereenkomst tot stand onder de opschortende voorwaarde (1) dat er geen bezwaar is ingediend binnen de bezwaartermijn of (2) indien een bezwaar binnen de bezwaartermijn is ingediend, bij onherroepelijke rechterlijke afwijzing van dit bezwaar. Wanneer in deze brochure wordt gesproken over de optieovereenkomst, dan wordt daarmee bedoeld een optieovereenkomst waarvan de opschortende voorwaarde reeds is vervuld, tenzij anders aangegeven.

Met het aangaan van de optieovereenkomst en tegen betaling van de vastgestelde optievergoeding ad €50.000 verkrijgt de optienemer voor een optietermijn van 20 maanden de exclusieve mogelijkheid om op basis van de door hem in het kader van de selectieprocedure ingediende inschrijving, een voorlopig ontwerp (VO) en een definitief ontwerp (DO) uit te werken die door de gemeente zal worden getoetst. Het betreft hier een privaatrechtelijke toets, waarbij na zal worden gegaan of het VO/DO inhoudelijk binnen de gestelde kaders, en eisen en voorwaarden van de selectiestukken is gebleven. Overigens niet te verwarren met de publiekrechtelijke toets die bij de aanvraag van een omgevingsvergunning wordt uitgevoerd. Voorts zal bij de privaatrechtelijke toets worden beoordeeld of het VO/DO overeenkomt met de winnende inschrijving en bij het DO zal worden beoordeeld of het DO zich op correcte wijze verhoudt tot het VO, in de zin dat het DO voortbouwt op het door de gemeente geaccordeerde VO.

Nadat de optienemer aan alle voorwaarden en eisen uit de optieovereenkomst heeft voldaan en na accordering van het DO, zal de gemeente een erfpachtaanbieding aan de optienemer doen. De erfpachtovereenkomst komt tot stand zodra de optienemer de erfpachtaanbieding onvoorwaardelijk en binnen de daarvoor geldende termijn heeft geaccepteerd. Erfpachtuitgifte vindt plaats conform deze erfpachtovereenkomst. Het werken met een optieovereenkomst brengt ook met zich mee dat de optienemer zijn aanspraak op ontwikkeling en erfpachtuitgifte van de betreffende kavel verliest, mocht hij er niet in slagen om binnen de optietermijn de erfpachtaanbieding te accepteren. De optievergoeding blijft in dat geval verschuldigd en de betaling zal niet worden gerestitueerd.

## 2. Beschrijving selectieprocedure

### 2.1 Selectieprocedure

De gemeente kiest er in deze selectieprocedure voor om met een selectie in 1 ronde te werken. De uitschrijver van deze selectie is Gemeente Amsterdam, Grond en Ontwikkeling. De selectieprocedure betreft een meervoudige, openbare inschrijving.

#### Correspondentie

Nadat de gunningsbeslissing heeft plaatsgevonden, zal de gemeente de winnaar bekend maken. Bij de berichtgeving van de uitslag zullen geen namen van de overige inschrijvers worden genoemd. Tijdens de selectieprocedure zal niet worden gecorrespondeerd tussen de gemeente en de inschrijver, uitgezonderd de procedure met betrekking tot de vragenronde zoals hierna beschreven.

#### Selectiecommissie

De beoordeling geschiedt door de selectiecommissie en de jury.

De selectiecommissie bestaat uit:

- Projectmanager Bedrijvenstrook
- Projectleider grondzaken Bedrijvenstrook
- Stedenbouwkundig ontwerper Bedrijvenstrook

De selectiecommissie controleert de volledigheid van de inschrijvingen.

De jury bestaat uit:

- Stedenbouwkundig hoofdontwerper Bedrijvenstrook
- Stedenbouwkundig ontwerper Bedrijvenstrook
- Adviseur Duurzaamheid Bedrijvenstrook

De jury beoordeelt de gunningscriteria programma en ruimtelijke kwaliteit, en duurzaamheid.

De selectiecommissie en jury hebben bij de beoordeling van een inschrijving het recht om nadere informatie bij de inschrijver in te winnen, indien zij dat voor de beoordeling nodig achten. Dit zal via TenderNed plaatsvinden. In dat geval zal de inschrijver gevraagd worden om binnen vijf werkdagen te reageren. Om te komen tot een oordeel zijn de selectiecommissie en jury vrij om advies in te winnen bij derden.

#### Vragenronde

De gemeente biedt inschrijvers de mogelijkheid tot het stellen van vragen. Dit is mogelijk tot en met 1 mei 2026 en vindt uitsluitend plaats via TenderNed. Alle bij TenderNed binnengekomen vragen worden tegelijkertijd verwoord en beantwoord in een geanonimiseerd vraag- en

antwoorddocument (Nota van Inlichtingen). Dit document is vanaf 15 mei 2026 voor iedereen te raadplegen via [www.tenderned.nl](http://www.tenderned.nl).

## 2.2 Planning

De planning van de selectieprocedure ziet er als volgt uit:

<u>Datum</u>	<u>Activiteit</u>
2 april 2026	Start selectieprocedure
1 mei 2026 (17.00 uur)	Uiterste gelegenheid tot stellen schriftelijke vragen
15 mei 2026	Beschikbaar vraag- en antwoorddocument (Nota van Inlichtingen), inschrijven mogelijk
19 juni 2026 (17.00 uur)	Sluitingsdatum, uiterlijke inzendtermijn inschrijving selectie
26 juni 2026	Berichtgeving aan deelnemers in het kader van herstel
3 juli 2026 (17.00 uur)	Uiterlijke inzendtermijn in het kader van herstel
Vanaf 3 juli 2026	Screening integriteit (Bibob)
11 september 2026	(Voorlopige) gunning en totstandkoming optieovereenkomst onder opschortende voorwaarde van geen bezwaar binnen de 20 kalenderdagen bezwaartermijn of onherroepelijke rechterlijke afwijzing van bezwaar in geval van bezwaar binnen de 20 dagen bezwaartermijn
1 oktober 2026	Einde bezwaartermijn en bij geen bezwaar: definitieve gunning en onmiddellijk werkende optieovereenkomst door vervulling van de opschortende voorwaarde of alleen: Einde bezwaartermijn en bij geen bezwaar: definitieve gunning en start optietermijn.

## 3. Aanleveren en gunningscriteria

### 3.1 Aanleveren

Inschrijven voor de selectie is mogelijk vanaf 15 mei 2026 en tot en met uiterlijk 19 juni 2026. Op de laatstgenoemde datum en tijdstip dient de inschrijving voor de selectieronde door de gemeente ontvangen te zijn. Inschrijvingen dienen uitsluitend digitaal aangeleverd te worden via [www.tendered.nl](http://www.tendered.nl). De inschrijver dient daarbij de volgende documenten aan te leveren:

1. Inschrijfformulier selectieprocedure, volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend;
2. Voorblad met uitsluitend de naam van het project (zonder beeld en aanvullende informatie) (maximaal 1 pagina);
3. Visie op Programma en Ruimtelijke kwaliteit, bestaande uit de volgende onderdelen:

Visie op *intensief ruimtegebruik* van de kavel door middel van een toelichting in beeld en woord (totaal maximaal 3 pagina's, enkelzijdig, A4 formaat, lettertype Arial 10 pt). De visie bevat ten minste:

- Een omschrijving van de integrale visie op programma en de publieke waarde, met een overzicht van de verschillende functies en het beoogde aantal m<sup>2</sup> bvo per functie.
- Een beeld waarin duidelijk wordt op welke manier de beoogde inpassing van het parkeren zich verhoudt tot het andere programma en/of ambities voor de kavel, aangevuld met referentiebeelden/schema's.
- het benoemen van minimaal drie onderdelen die essentieel zijn om de beoogde kwaliteit te realiseren. Deze onderdelen zullen als verplichting worden opgenomen in de optieovereenkomst.

Visie op de *uitstraling richting de woonbuurt* door middel van een toelichting in beeld en woord (totaal maximaal 4 pagina's, enkelzijdig, A4 formaat, lettertype Arial 10 pt,). De visie bevat ten minste:

- Een omschrijving van de integrale visie op de uitstraling richting de woonbuurt.
- Twee (schematische) beelden van het gebouwvolume gezien op verdiepingshoogte (1) vanuit westelijke richting (Sportheldenbuurt), en van het daklandschap (2), aangevuld met referentiebeelden.
- Het benoemen van minimaal twee onderdelen van het ontwerp die essentieel zijn om de beoogde ruimtelijke kwaliteit te realiseren. Deze onderdelen zullen als verplichting worden opgenomen in de optieovereenkomst.

Visie op de *beleving op ooghoogte* door middel van een toelichting in beeld en woord (totaal maximaal 2 pagina's, enkelzijdig, A4 formaat lettertype Arial 10 pt). De visie bevat ten minste:

- Een omschrijving van de integrale visie op de beleving op ooghoogte.
- Een (schematisch) beeld waarin duidelijk wordt op welke manier de plinten van het gebouw zich verhouden tot de openbare straten, zowel qua bebouwing als programma, aangevuld met referentiebeelden.

- Het benoemen van minimaal twee onderdelen van het ontwerp te benoemen die essentieel zijn om de beoogde kwaliteit te realiseren. Deze onderdelen zullen als verplichting worden opgenomen in de optieovereenkomst.
4. Visie op Duurzaamheid, optioneel ondersteund door illustraties, foto's en/of referentiebeelden, die voorzien worden van een toelichting, waarin de essentiële elementen omschreven zijn ten aanzien van de visie op duurzaamheid, bestaande uit:
- Visie op Duurzame en Circulaire Materialen (MPG en Materiaalgebonden CO<sub>2</sub>-uitstoot);
  - Visie op Energie (BENG)
- Totaal maximaal 4 pagina's, enkelzijdig, op A4 formaat, lettertype Arial 10 pt
5. Ingevuld formulier puntensysteem natuurinclusief bouwen waarin wordt aangetoond dat 30 punten of meer wordt behaald voor het onderdeel natuurinclusief bouwen.
6. Bewijs van inschrijving(en) in de Kamer van Koophandel of vergelijkbaar buitenlands handelsregister (hierna "KvK uittreksel") van de aan de selectie deelnemende rechtspersoon of rechtspersonen, welk ten tijde van inschrijving niet meer dan drie maanden oud is. Uit de KvK uittreksel(s) moet de tekenbevoegdheid van de natuurlijke persoon of personen die het inschrijfformulier heeft/hebben ondertekend op grond van zijn (hun) bestuursfunctie(s) dan wel afzonderlijke volmacht(en) als vermeld in het KvK uittreksel, blijken of, indien een (deelnemende) rechtspersoon of een natuurlijke persoon bij ondertekening van het inschrijfformulier krachtens een (al dan niet) niet in de KvK geregistreerde volmacht wordt vertegenwoordigd door een gevolmachtigde, dient deze volmacht te worden overgelegd. Als een rechtspersoon vertegenwoordigd dient te worden door (een) andere rechtsperso(n)en, dient van al deze rechtspersonen een KvK uittreksel te worden overgelegd totdat al de natuurlijke personen – die het inschrijfformulier hebben ondertekend - als vertegenwoordigingsbevoegde bestuurder wordt/worden genoemd in het(/de) KvK uittreksel(s). Als uit het KvK uittreksel blijkt dat de tekenbevoegde personen gezamenlijk bevoegd zijn, dan dienen ook de meest recente statuten te worden overgelegd van de betreffende rechtspersoon of rechtspersonen.
7. Volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Bibob-formulier inclusief gevraagde bijlagen; indien een combinatie zich inschrijft, dienen alle partijen die het inschrijfformulier hebben ingevuld eveneens het Bibob-formulier (inclusief bijlagen) in te vullen en rechtsgeldig te ondertekenen.

Bij vraag 8 en 9 van het formulier integriteitstoets wordt gevraagd naar respectievelijk de financiering van de vastgoedtransactie en de eindgebruiker/ belegger van het vastgoed. Indien de financiering of eindgebruiker/belegger bij de inschrijving al bekend is dan dient dat te worden aangegeven. Indien financiering op het moment van de inschrijving nog niet bekend is, dient bij vraag 8 van het formulier integriteitstoets in ieder geval te worden aangegeven op welke manier de financiering zal plaatsvinden en dient dit zoveel mogelijk met bewijsstukken onderbouwd te worden. Ditzelfde geldt voor de eindgebruiker/belegger bij vraag 9 van het formulier integriteitstoets.

Uiterlijk drie weken voor het doen van de definitieve erfpachtaanbieding dient de concrete informatie over de uiteindelijke financiering en/ of uiteindelijke eindgebruiker/belegger aan de gemeente verstrekt te zijn, zodat de gemeente voor het uitbrengen van de definitieve erfpachtaanbieding een Bibob-toets kan doen. Laat de definitief geselecteerde inschrijver dat na of indien de verstrekte

informatie naar het oordeel van de gemeente onvoldoende is, dan kan dat tot gevolg hebben dat er een negatief Bibob-advies volgt waardoor de optieovereenkomst door de gemeente kan worden ontbonden en de gemeente dus geen definitieve erfpachtaanbiedingen zal uitbrengen, zie ook hetgeen is vermeld in paragraaf 4.3 van deze selectiebrochure.

Na tijdige ontvangst van de inschrijving beoordeelt de gemeente de geldigheid van de inschrijving door beide ingeleverde formulieren (inschrijfformulier en Bibob-formulier) en de stukken zoals hiervoor omschreven onder 2 tot en met 5 op volledigheid en even-tuele gebreken in de wijze van aanlevering van de gevraagde informatie.

Indien de gemeente constateert dat:

- de inschrijving is ontvangen ná de sluitingsdatum; en/of
- het inschrijfformulier en/of Bibob-formulier ontbreekt; en/of
- een niet ingevuld inschrijfformulier en/ of Bibob-formulier is ingediend; en/of
- wijzigingen zijn aangebracht aan de voorgedrukte tekst van het inschrijfformulier en/of Bibob-formulier; en/of
- het ontbreken van één van de bijlagen zoals genoemd onder 3 en/of 4 en/of 5; en/of
- er aan de inschrijving voorwaarden zijn verbonden, wordt de inschrijving zonder meer uitgesloten van deelname.

Bij andere door de gemeente geconstateerde onvolledigheid of andere gebreken in de wijze van aanlevering van de gevraagde informatie zal de betreffende inschrijver éénmalig in de gelegenheid worden gesteld om dit gebrek te herstellen waarbij het nadrukkelijk niet is toegestaan om de inschrijving inhoudelijk te wijzigen.

Voor herstel komt in aanmerking:

- het ontbreken van de handtekening(en) op het inschrijfformulier en/ Bibob-formulier; en/of
- het ontbreken van het Voorblad genoemd onder 2; en/of
- een eenvoudige verduidelijking/precisering of het rechtzetten van een klaarblijkelijke materiele fout mits hierbij geen inhoudelijke wijziging plaatsvindt.

Documenten die niet worden gevraagd worden niet beoordeeld. Indien meer dan het gevraagde aantal pagina's wordt aangeleverd zullen slechts de eerste pagina's tot aan het maximaal gevraagde aantal pagina's worden beoordeeld.

De inschrijver die naar het oordeel van de gemeente de beste inschrijving heeft gedaan, is de beoogde winnaar van de selectieprocedure en daarmee de beoogde contractpartij voor de gemeente.

### **3.2 Minimale eisen**

De selectieprocedure heeft als doel de meest geschikte kandidaat te selecteren. Voor de selectieprocedure zijn minimale eisen van toepassing, waarmee de inschrijver onvoorwaardelijk akkoord dient te gaan. Inschrijvingen die niet voldoen aan (één van) de minimale eisen worden uitgesloten van deelname.

Voor een geldige inschrijving dient de gevraagde informatie in hoofdstuk 3.1 tijdig en volledig (met eventueel mogelijkheid tot herstel zoals omschreven in hoofdstuk 3.1) te worden ingeleverd.

Tevens dient de inschrijving te voldoen aan alle aan de selectieprocedure gestelde eisen. In verband hiermee verklaart de inschrijver(s) - door ondertekening van het inschrijfformulier selectieprocedure - dat zijn inschrijving uitdrukkelijk en zonder meer zal voldoen aan alle aan de selectie(procedure) gestelde eisen hetgeen is vermeld in:

- Hoofdstuk 1 van deze brochure;
- De Bouwenvelop

Mocht een inschrijver naar het oordeel van de gemeente op enige wijze blij hebben gegeven niet zonder meer aan deze eisen te zullen voldoen, bijvoorbeeld door aan zijn inschrijving voorwaarden te verbinden, zal deze inschrijver worden uitgesloten van (verdere) deelname aan de selectieprocedure. De gemeente biedt in dat geval niet de mogelijkheid tot herstel zoals hiervoor in hoofdstuk 3.1 onder Aanleveren beschreven.

### 3.3 Gunningscriteria

De selectieprocedure heeft als doel de ontwikkellocatie te gunnen aan de inschrijver die in de selectieronde de hoogste totaalscore heeft behaald. De gemeente hanteert de volgende gunningscriteria:

#### 1. Visie op programma en ruimtelijke kwaliteit (maximaal 70 punten)

De inschrijvers wordt gevraagd om hun visie op programma en ruimtelijke kwaliteit in woord en beeld uit te werken, waarbij de sub gunningscriteria als volgt zijn:

- *Intensief ruimtegebruik (maximaal 35 punten):*
  - **Publieke waarde (20 pt):** de mate waarin extra functies worden toegevoegd aan de bouwmarkt op de kavel, die van publieke waarde zijn. De inschrijver scoort beter naar mate de openbaarheid van de toegevoegde functies hoger is.
  - **Parkeeropgave (15 pt):** de wijze waarop het parkeren wordt ingepast op de kavel, in combinatie met de rest van het programma en/of ambities (bv. groen, ecologie, circulariteit, energie). De inschrijver scoort beter naarmate de inpassing van de parkeeropgave meer is geïntegreerd in de opgave als geheel.
- *Uitstraling richting woonbuurt (maximaal 20 punten):*
  - **Menselijke maat (10 pt):** de mate waarin de gevel aan de westzijde, richting de woonbuurt, is vormgegeven. De inschrijver scoort beter naarmate er meerdere volumes, segmenten en detaillering is toegepast.
  - **Daklandschap (10 pt):** de wijze waarop het dak als vijfde gevel bijdraagt aan een groene uitstraling richting de naastgelegen woonbuurt; hierbij wordt ook gelet op de combinatie met energieprestatie als ambitie. De inschrijver scoort beter naarmate de inrichting van het daklandschap meer inspeelt op het uitzicht vanuit de naastgelegen woonbuurt.
- *Beleving op ooghoogte (maximaal 15 punten):*
  - **Interactie (15 pt):** de wijze waarop de plinten, zowel de bebouwing als het programma, interactie aangaan met de aangrenzende openbare straten; de zijde langs de A10 speelt

hierbij in mindere mate een rol. De inschrijver scoort beter naarmate de vormgeving (bv. transparantie) van de plinten als ook de programmatische invulling ervan (publieke functies langs de straat) meer anticipeert op de openbare ruimte en de directe omgeving.

Beoordeling: per criterium worden inzendingen beoordeeld ten opzichte van elkaar.

## 2. Visie op duurzaamheid (maximaal 30 punten)

De inschrijvers wordt gevraagd om hun visie op duurzaamheid in woord en beeld uit te werken, waarbij de sub criteria zijn:

- *Circulair bouwen (maximaal 15 punten)*: De inschrijvers dienen een uitwerking te geven van maatregelen die bijdragen aan de volgende indicatoren van het [Het Nieuwe Normaal Gebouw](#) in de productie en bouwfase: '[Milieuprestatie Gebouw \(MPG\)](#)', '[Materiaalgebonden CO<sub>2</sub>-uitstoot](#)'. De inschrijver scoort beter naar mate er concrete maatregelen staan omschreven en een toelichting wordt gegeven op:
  - de belangrijkste maatregelen die bijdragen aan het verlagen van de materiaalgebonden CO<sub>2</sub>-uitstoot in de productie- en bouwfase en op de milieu-impact van de gebruikte materialen van het gebouw (MPG).
  - Hoe bovenstaande voorstellen haalbaar en realiseerbaar worden gemaakt door middel van bijvoorbeeld referenties en/of bewezen systemen en materialen met ketenpartners
- *Energieprestatie (maximaal 15 punten)*: De inschrijvers zetten in een visie uiteen welke maatregelen worden toegepast die bijdragen aan een zo zuinig mogelijk energiesysteem met duurzame opwek. Specifiek is er aandacht voor een slim energiesysteem dat opwek/verbruiksmomenten uitbalanceert. De inschrijver scoort beter naar mate er concrete maatregelen staan omschreven en een toelichting wordt gegeven op:
  - Het gekozen energieconcept en de kwaliteit daarvan;
  - De kwaliteit van het casco;
  - Hoe de genoemde maatregelen aan een zo goed mogelijke energieprestatie bijdragen.
  - Baten tijdens de gebruiksfase, efficiëntie, beheer, onderhoud en levenscyclus.

Beoordeling: per criterium worden inzendingen beoordeeld ten opzichte van elkaar.

### 3.4 Beoordeling

Alleen volledige inschrijvingen worden beoordeeld aan de hand van de twee gunningscriteria: visie op ruimtelijke kwaliteit en programma, en visie op duurzaamheid op basis van puntentoekenning conform de volgende tabel:

<b>Gunningscriteria</b>	<b>Maximaal te behalen score per criterium, per inschrijver</b>
Visie op ruimtelijke kwaliteit en programma	70 punten
<i>Intensief ruimtegebruik</i>	<i>35 punten</i>
<i>Publieke waarde</i>	<i>20 punten</i>
<i>Parkeeropgave</i>	<i>15 punten</i>
<i>Uitstraling richting woonbuurt</i>	<i>20 punten</i>
<i>Menselijke maat</i>	<i>10 punten</i>
<i>Daklandschap</i>	<i>10 punten</i>
<i>Beleving op ooghoogte</i>	<i>15 punten</i>
<i>Interactie</i>	<i>15 punten</i>
Visie op duurzaamheid	30 punten
<i>Circulair bouwen</i>	<i>15 punten</i>
<i>Energieprestatie</i>	<i>15 punten</i>
<b>Totaal te behalen maximale score</b>	<b>100 punten</b>

## 4. Gunning en vervolg

### 4.1 Gunning

De punten die een inschrijver scoort op de gunningscriteria vormen de totaalscore. De inschrijver met de hoogste totaalscore is in principe de winnaar van de selectieprocedure.

Indien twee of meerdere inschrijvers dezelfde hoogste totaalscore hebben, wordt de winnaar bepaald door het aantal punten dat is behaald in het gunningscriterium met de zwaarste weging, namelijk programma en ruimtelijke kwaliteit. Indien dan nog steeds sprake is van een gelijke score wordt het gunningscriterium duurzaamheid gehanteerd. Mocht dan nog steeds sprake zijn van een gelijke score, zal de winnaar door middel van loting door de notaris worden aangewezen.

De selectiecommissie rapporteert de beoordeling van de inschrijvingen aan de Directeur Grond en Ontwikkeling. De selectiecommissie voegt daarbij een advies voor gunning. Op 11 september 2025 worden de inschrijvers via TenderNed geïnformeerd over de gunning. Deze gunning heeft in verband met de bezwaarclausule (zie paragraaf 4.4 onder Bezwaar) vooralsnog een voorlopige status.

### 4.2 Reservelijst

De gemeente stelt een reservelijst op van inschrijvers die aan de selectie hebben deelgenomen met een geldige inschrijving en het project niet gegund hebben gekregen. De lijst kent een vaste rangorde waarbij de inschrijver die bij de definitieve selectie als tweede is geëindigd automatisch de hoogste rangorde heeft, de nummer drie automatisch de één na hoogste rangorde, enzovoort. Het werken met een reservelijst houdt het volgende in.

Indien de winnaar van de selectieprocedure tijdens de optietermijn blijkt geeft niet te kunnen of te zullen voldoen aan de voorwaarden in de optieovereenkomst waardoor het optierecht eindigt, heeft de gemeente het recht om volgorde van de kandidaat uit de reservelijst met de hoogste rangorde of indien deze niet geïnteresseerd is de kandidaat met de dan hoogste rangorde, enzovoorts, het voorstel te doen de plek van de winnende inschrijver in te nemen. Bij acceptatie van het gemeentelijke voorstel is deze kandidaat verplicht het optierecht uit te oefenen en uitvoering te geven aan de exacte inschrijving zoals door hem ingediend bij de selectie. Deze kandidaat dient binnen een termijn van 60 kalenderdagen het gemeentelijke voorstel onvoorwaardelijk te accepteren. Gebeurt dat niet dan verliest deze kandidaat al zijn aanspraken, waarna de gemeente het recht heeft de kandidaat met de dan hoogste rangorde op de reservelijst te benaderen.

De gemeente is niet gehouden om kandidaten van de reservelijst de mogelijkheid te bieden de plek van de afgehaakte winnaar van selectieprocedure onder voornoemde voorwaarden in te nemen. Noch is de gemeente gehouden om resterende kandidaten met een lagere rangorde op de reservelijst de mogelijkheid te bieden de plek van de afgehaakte winnaar van selectieprocedure in te

nemen, indien eerder een kandidaat met een hogere rangorde heeft geweigerd het gemeentelijke voorstel daartoe te accepteren. Wel is de gemeente gehouden de rangorde van de reservelijst in acht te nemen mocht zij besluiten om een kandidaat uit de reservelijst de mogelijkheid te bieden de plek van de afgehaakte winnaar van selectieprocedure onder voornoemde voorwaarden in te nemen.

Elke inschrijver die aan de selectieprocedure heeft deelgenomen en deze niet heeft gewonnen, wordt bij de bekendmaking van de gunning bericht over zijn rangorde op de reservelijst. De reservelijst als zodanig wordt niet bekend gemaakt.

### 4.3 Screening

#### Integriteit

In het kader van de Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (gemeenteblad 2017 nr. 56261) oftewel de BIO, en in het kader van de Wet Bevordering Integriteitsbeoordeling door het openbaar bestuur (Wet Bibob), wordt bij deze selectieprocedure voorafgaand aan de (voorlopige) gunning en dus voorafgaand aan de totstandkoming van de optieovereenkomst, een integriteitsscreening uitgevoerd. De optieovereenkomst met de bijbehorende model-erfpachtaanbieding vallen onder de definitie van het begrip vastgoedtransacties, zoals bedoeld onder de Wet Bibob. Door het indienen van het formulier integriteitstoets BIO en Wet Bibob bij vastgoedtransacties wil de gemeente inzicht verkrijgen in de bedrijfsstructuur, financiering en justitiële achtergrond van de betrokken (rechts)personen en de aan deze (rechts)personen gelieerde partijen. Het ingevulde integriteitsformulier, de bijlagen of andere informatie kunnen aanleiding zijn voor de gemeente om aanvullende vragen te stellen.

Mocht de integriteitsscreening van de winnende inschrijver negatief zijn, dan is dit reden voor de gemeente om niet aan hem te gunnen en zal Hoofdstuk 4.2 "Reservelijst" van toepassing zijn.

Wanneer de resultaten van de integriteitsscreening niet vóór de datum van (voorlopige) gunning bekend zijn, en de vertraging wordt niet veroorzaakt doordat de winnende inschrijver geen of naar het oordeel van de gemeente in onvoldoende mate informatie heeft verstrekt die voor de integriteitsscreening van belang is en waar de gemeente uitdrukkelijk om heeft gevraagd, dan gaat de (voorlopige) gunning gewoon door en komt niettemin de optieovereenkomst tot stand met de nog niet (volledig) op integriteit gescreende winnaar, onder de ontbindende voorwaarde van een negatief integriteitsscreening.

Naast de screening voorafgaand aan de optieovereenkomst, is in de optieovereenkomst en de erfpachtaanbieding een integriteitsclausule opgenomen. Deze clausule maakt het mogelijk om ook tijdens de looptijd, indien daartoe aanleiding bestaat, een screening uit te voeren en daar consequenties aan te verbinden.

#### **4.4 Bezwaar**

Indien een inschrijver bezwaar wenst te maken tegen het (voorlopige) gunningsbesluit van de Directeur Grond en Ontwikkeling; de wijze waarop de gemeente in het kader van de selectieprocedure heeft gehandeld of enig ander onderdeel van de selectieprocedure, dient hij binnen 20 kalenderdagen, te rekenen vanaf de datum waarop de uitslag van de selectie c.q. het gunningsbesluit op TenderNed bekend wordt gemaakt (ten aanzien van de overige inschrijvers wordt de datum eveneens per brief bekend gemaakt via TenderNed), een gerechtelijke procedure in kort geding aanhangig te hebben gemaakt bij de afdeling privaatrecht van de rechtbank Amsterdam door middel van het laten uitbrengen van een dagvaarding in kort geding aan het adres van de gemeente Amsterdam.

De termijn van 20 kalenderdagen is een vervaltermijn. Indien een inschrijver niet binnen deze termijn een kort geding aanhangig heeft gemaakt, verliest hij al zijn aanspraken jegens de gemeente ter zake de selectieprocedure en/ of de uitslag van de selectieprocedure. In dat geval is de gunning definitief zodra de termijn van 20 kalenderdagen verstrijkt.

Mocht de inschrijver in het kader van bezwaar tijdig een kort geding aanhangig hebben gemaakt tegen de gemeente, dan behoudt de uitslag van de selectie haar voorlopige status tot dat er in kort geding onherroepelijk vonnis is gewezen. Ingeval de rechter het bezwaar afwijst, wordt de uitslag van de selectieprocedure 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 selectie en welke ertoe kan leiden dat een andere inschrijver wordt geselecteerd dan degene op grond van de eerdere uitslag van selectie, of dat de selectieprocedure daardoor ongeldig wordt verklaard zodat er ook geen uitslag van selectie is op grond waarvan een inschrijver kan worden geselecteerd.

#### **4.5 Planning ontwikkeltraject**

De planning van het ontwerp en ontwikkeltraject is op de volgende pagina opgenomen. Deze planning geeft een invulling van het traject na gunning met een uiterlijke acceptatie van de erfpachtaanbieding 20 maanden later.

De optieovereenkomst wordt uiterlijk 28 september digitaal gezonden naar de geselecteerde inschrijver tevens optienemer. Tevens wordt meteen na de definitieve gunning een nota voor de ter hoogte van vastgestelde optievergoeding + BTW toegezonden die binnen de daarin opgenomen betalingstermijn aan de gemeente voldaan moet worden.

De geselecteerde inschrijver werkt het door hem ingediende plan uit tot VO en DO met inachtneming van de selectiedocumenten (waaronder de bouwenvelop) en zijn inschrijving. Het VO en DO

wordt ter privaatrechtelijke toetsing aangeboden aan de gemeente binnen de termijnen zoals vermeld staan in de optieovereenkomst.

Vervolgens zal de gemeente in de loop van het ontwikkeltraject de model-erfpachtaanbieding nader invullen op basis van het door haar geaccordeerde DO. Daarmee is de erfpachtaanbieding compleet en deze zal aan de geselecteerde inschrijver tevens optienemer ter acceptatie worden toegestuurd mits deze optienemer heeft voldaan aan alle daarvoor gestelde voorwaarden en eisen zoals die in de optieovereenkomst zijn opgenomen.

Datum	Activiteit
1 oktober 2026	Start optieperiode na definitieve gunning
1 april 2027	Indienen Voorlopig Ontwerp
1 oktober 2027	Indienen Definitief Ontwerp
1 juni 2028	Bruikbare omgevingsvergunning
1 juni 2028	Einde optieperiode / uiterlijke accepteren erfpachtaanbieding
1 juli 2028	Grondoverdracht en startbouw
1 juli 2030	Oplevering kavel

## 5. Overige bepalingen en uitgangspunten

- a. Onderhavige selectieprocedure behelst geen aanbesteding plichtige overheidsopdracht.
- b. De selectiecommissie en de jury hebben het recht nadere informatie in te winnen, indien zij dat voor de beoordeling nodig acht, bijvoorbeeld ter verificatie van de door de inschrijver opgegeven referentie.
- c. Alle in het kader van de selectieprocedure gedane voorstellen gelden als een onherroepelijk juridisch aanbod aan de gemeente tot ontwikkeling en realisatie van het geplande programma op kavel 1.1. Dit brengt met zich mee dat de inschrijving niet door de inschrijver kan worden gewijzigd. Ook kan de inschrijver geen nadere voorwaarden stellen aan zijn inschrijving.
- d. Het is de inschrijver niet toegestaan om afspraken met andere bij deze selectie betrokken inschrijver(s) te maken over zijn eigen inschrijving of die van de andere inschrijver(s).
- e. Het is inschrijvers niet toegestaan om in de publiciteit te treden over zaken die inhoudelijk en procedureel samenhangen met de inschrijvingen, voordat de uitslag van de selectie door de gemeente bekend is gemaakt.
- f. De inschrijver verklaart geen bezwaar te hebben tegen publicaties (na gunning) waarin gerefereerd wordt aan zijn inschrijving zowel daar waar het gaat om schriftelijke omschrijving als wel visuele vormgeving als foto's en modellen.
- g. De inschrijver is niet gerechtigd om in welk stadium van de selectieprocedure dan ook zich door een derde in de plaats te stellen, behoudens uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de gemeente. De gemeente kan aan deze toestemming voorwaarden verbinden.
- h. Indien een inschrijver van mening is dat onderhavige selectiebrochure, of andere in het kader van deze selectie verstrekte informatie, mogelijk onduidelijkheden, fouten en/of tegenstrijdigheden bevatten, is de inschrijver verplicht hierover schriftelijke vragen te stellen via TenderNed, uiterlijk tot 1 mei 2026. Indien geen vragen worden gesteld, wordt de inschrijver geacht akkoord te zijn met deze selectiebrochure en de verstrekte informatie. De veronderstelde onduidelijkheden, fouten en/ of tegenstrijdigheden zijn dan voor risico van de inschrijver. Afhankelijk van de mate van spoedeisendheid zal de gemeente beslissen of de in dit kader gestelde vraag wordt bekendgemaakt en wordt beantwoord via de reguliere Vragenronde dan wel per omgaande via [www.tenderned.nl](http://www.tenderned.nl) alsmede rechtstreeks aan de vraagsteller en alle tot dan toe bekende inschrijvers.
- i. Bij strijdigheid tussen de inhoud van de selectiebrochure en de inhoud van de bijlagen prevaleert de inhoud van de selectiebrochure.
- j. Om iedere inschrijver een gelijke positie te bieden, zal door de gemeente, afgezien van de in deze selectiebrochure opgenomen schriftelijke vragenronde, geen nadere informatie over de ontwikkelopgave aan individuele Inschrijvers worden verstrekt in de periode tot en met het gunningsbesluit, behoudens de mogelijkheid zoals genoemd in bepaling h.
- k. De gemeente is niet verplicht te gunnen. De gemeente behoudt zich het recht voor om zich van het maken van een selectie te onthouden en kan deze selectieprocedure op ieder

moment om welke reden dan ook beëindigen. In dat geval komt de selectieprocedure te vervallen en is de gemeente vrij om onder de door haar te bepalen voorwaarden en wijze een ontwikkelaar/opdrachtgever/erfpachter te werven. In geval de gemeente niet tot gunning overgaat of de inschrijving voortijdig beëindigt, is de gemeente nimmer schadeplichtig.

- l. De gemeente is gerechtigd de planning zoals genoemd in hoofdstuk 2 'Planning' en 4.5 'Planning ontwikkeltraject' aan te passen indien zij dat in het belang van het slagen van de selectieprocedure nodig acht. De gemeente zal deze aanpassing bekend maken in Tender-Ned.
- m. De rechtsverhouding die als gevolg van de selectie en de totstandkoming van de optieovereenkomst is ontstaan, vloeit niet alleen voort uit de inhoud van de optieovereenkomst, maar eveneens uit de volledige tekst van de selectiebrochure inclusief bijlagen, aangevuld met het getekende inschrijfformulier en Bibob-formulier.
- n. Bij overtreding van bepaling sub c) en g) wordt de inschrijver direct van deelname aan de selectieprocedure uitgesloten.
- o. Bij overtreding van bepaling sub d) en e) kan de gemeente aan de overtreder een boete van € 10.000,- per overtreding opleggen, waarbij de gemeente zich uitdrukkelijk het recht voorbehoudt om daarnaast de overtreder van deelname aan de selectieprocedure uit te sluiten en/ of aansprakelijk te stellen voor aanvullend door de gemeente geleden schade.
- p. Een natuurlijk persoon of een rechtspersoon mag slechts éénmaal deelnemen aan deze selectieprocedure, ongeacht of hij zich daarbij (eveneens) als enige gegadigde dan wel als participant in een combinatie inschrijft. Overtreding van dit verbod wordt gelijkgesteld aan het niet nakomen van de minimale eisen. De gemeente biedt in dat geval niet de mogelijkheid tot herstel, zoals onder hoofdstuk 3 onder Aanleveren beschreven. De betreffende inschrijvingen worden dan volledig uitgesloten van deelname aan de selectieprocedure.
- q. De winnaar dient uitvoering te geven aan het door hem ingediende plan en programma conform het door hem ingevulde en ondertekende inschrijfformulier, teneinde te voorkomen dat de geselecteerde inschrijver ten onrechte in een gunstigere positie komt dan de afgewezen inschrijvers.
- r. De gemeente is gedurende de selectieprocedure te allen tijde gerechtigd om een inschrijving ongeldig te verklaren indien deze niet voldoet aan de voorwaarden en eisen die in deze selectiebrochure worden gesteld aan deelname aan de selectieprocedure en als gevolg daarvan uit te sluiten van (verdere) deelname aan deze selectieprocedure.
- s. De definitief geselecteerde inschrijver dient uitvoering te geven aan het door hem ingediende plan en programma conform het door hem ingevulde en ondertekende inschrijfformulier, teneinde te voorkomen dat de definitief geselecteerde inschrijver ten onrechte in een gunstigere positie komt dan de afgewezen inschrijvers.

## 6. Bijlagen

De volgende documenten maken als bijlage integraal onderdeel uit van deze selectiebrochure:

1. Bouwvelop Kavel 1.1 Bouwmarkt
2. Inschrijfformulier Selectieprocedure kavel 1.1. Bouwmarkt Bedrijvenstrook
3. Bibob-formulier voor vastgoedtransacties
4. Integriteit bij vastgoed & grondtransacties, brochure voor huurders & erfpachters
5. De optieovereenkomst inclusief bijbehorende bijlagen, waaronder de Model-erfpachtaanbieding inclusief bijbehorende bijlagen uitgiftetekening, terreinspecificatie;
6. Standaard grondhuurovereenkomst (werkterrein)
7. De Nota van Inlichtingen zoals op TenderNed wordt gepubliceerd en die geacht wordt deel uit te maken van deze selectiebrochure.