



Gemeente Borger-Odoorn

Nationale openbare aanbesteding

VERKOOPPROCEDURE "HUB IN BORGER"

Referentienummer aanbestedende dienst: 35533-2026

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE	2
INLEIDING	4
DEFINITIES	5
1 OMSCHRIJVING OPDRACHT(GEVER)	7
1.1 OMSCHRIJVING AANBESTEDENDE DIENST	7
1.2 OPDRACHTOMSCHRIJVING	7
1.3 TOTSTANDKOMING EN BEOOGD PLAN	8
1.4 OMGEVINGSPLANPROCEDURE	9
1.5 VASTE PRIJS VERKOOP GROND	9
1.6 SUBSIDIE RIJK	9
1.7 DE OVEREENKOMST	10
2 PROCEDURE VAN AANBESTEDING	11
2.1 AANBESTEDINGSPROCEDURE	11
2.2 KOSTENVERGOEDING	11
2.3 COMMUNICATIE	11
2.4 PLANNING VAN DE AANBESTEDINGSSTRATEGIE	11
2.5 NOTA VAN INLICHTINGEN	11
2.6 AANSPRAKELIJKHEID	12
2.7 INDIENEN (DOCUMENTEN) BIJ INSCHRIJVING	13
2.8 INDIENEN BEWIJSMIDDELEN VOORLOPIG GEGUNDE INSCHRIJVER	16
2.9 UITSLUITINGSGRONDEN	17
2.10 STORINGEN	17
2.11 BEOORDELINGSPROCEDURE	18
2.12 BESLUITVORMING OMTRENT DE GUNNING	19
2.13 GESTANDDOENING	19
2.14 KLACHTEN AANBESTEDING	19
3 RANDVOORWAARDEN	20
3.1 RUIMTELIJK KWALITEIT	20
3.2 COMMERCIELE INVULLING VAN DE GEBOUWEN	22
3.3 MIJLPALLEN/PLANNING	24
3.4 OMGEVINGSONDERZOEKEN	25
3.5 BEPALINGEN INZAKE BELASTINGEN, MILIEUBESCHERMING, ARBEIDSBESCHERMING ARBEIDSVORWAARDEN	26
3.6 UAV2012	27
4 GUNNINGSCRITERIUM EN BEOORDELING	28
4.1 GUNNINGSCRITERIUM	28
4.2 BEOORDELING	34

BIJLAGEN ZIJN SEPARAAT TOEGEVOEGD

- BIJLAGE A: EIGEN VERKLARING - pdf
- BIJLAGE B: CONCERNVERKLARING – Word
- BIJLAGE C: UNIFORME ADMINISTRATIEVE VOORWAARDEN 2012 (2025) - pdf
- BIJLAGE D: STANDAARDFORMAT REFERENTIES - Word
- BIJLAGE E: CONCEPTKOOP- EN ONTWIKKELOVEREENKOMST - pdf
- BIJLAGE F: ALGEMENE INKOOPVOORWAARDEN AANBESTEDENDE DIENST – pdf
- BIJLAGE G: KLACHTENREGELING – pdf
- BIJLAGE H: BEELDKWALITIETSPAN HUB BORGER- pdf
- BIJLAGE I: ESTHETISCH PROGRAMMA VAN EISEN ARCHITECTUUR - pdf
- BIJLAGE J: SCHETSONTWERP OPENBARE RUIMTE - pdf
- BIJLAGE K: TOERISTENINFORMATIE – pdf

INLEIDING

De gemeente Borger-Odoorn treedt op als aanbestedende dienst voor deze verkoop van bouwrijpe bouwgrond. Aan de verkoop is een ontwikkelopgave gekoppeld. In dezelfde procedure wordt ook de aanleg van het terrein (plein) en fietsenstalling door de gemeente uitgevraagd. Dit allemaal binnen de kaders van deze inschrijfleidraad, het beeldkwaliteitsplan, esthetisch programma van eisen en schetsontwerp openbare ruimte. Op deze nationaal openbare aanbestedingsprocedure is het ARW2016 van toepassing.

In deze offerteaanvraag, inclusief alle bijlagen, vindt u de informatie die nodig is om een volledig beeld te krijgen van zowel de opdracht als de aanbestedingsprocedure.

Dit document is als volgt opgebouwd:

1. Informatie over de aanbestedende dienst en de procedure
2. Procedurele bepalingen, voorschriften, uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen
3. Opdracht en bijbehorende randvoorwaarden
4. Gunningscriteria en de beoordelingsmethodiek

© Niets uit onderhavig document mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt worden, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente Borger-Odoorn.

DEFINITIES

In deze leidraad wordt gebruik gemaakt van de volgende definities. Deze definities gelden voor de gehele aanbestedingsprocedure.

Aanbestedende dienst/opdrachtgever:

Gemeente Borger-Odoorn, gevestigd aan de Hoofdstraat 50 te Exloo.

Aanbestedingsdocumenten

Alle documenten die door of namens de aanbestedende dienst zijn opgesteld voor de aanbestedingsprocedure en verstrekt in het kader van deze aanbestedingsprocedure.

Aanbestedingsprocedure

De onderhavige aanbestedingsprocedure bedoeld voor de gunning van de grondaankoop en uitvoering van de opdracht.

Aankondiging

De formele aankondiging van de opdracht in het supplement op het publicatieblad van de Europese Unie (<http://ted.europa.eu>) en op TenderNed (www.tenderned.nl).

Beoogde ontwikkelaar

De ontwikkelaar aan wie de koop van de gronden en de opdracht voorlopig gegund is.

Inschrijver

De inschrijvende partij, ook combinaties, op deze inschrijfleidraad

Inschrijving

De offerte van de inschrijver, die gebaseerd is op de eisen en wensen van de aanbestedende dienst zoals beschreven in de aanbestedingsdocumenten.

Ontwikkelaar

De inschrijver aan wie de koop van de grond en realisatie van de opdracht gegund wordt.

Ontwikkелgebied

Het gebied (bestaande uit twee commerciële gebouwen, de fietsenstalling en het plein) wat door de ontwikkelaar wordt herontwikkeld. Inclusief (in principe) het woonrijp maken van het ontwikkelgebied.

Overeenkomst

De schriftelijke afspraken tussen aanbestedende dienst (opdrachtgever) en beoogd opdrachtnemer (opdrachtnemer) op basis van de aanbestedingsdocumenten, de inschrijving en overige tijdens de aanbestedingsprocedure aan de orde gekomen zaken en documenten.

Plangebied

De locatie van het huidig OV-knooppunt en de naastgelegen voormalig steunpunt van de provincie Drenthe. Ofwel het gebied wat herontwikkeld naar een Hub.

Taakstellend budget

Een vastgesteld budget waarbinnen een opdracht wordt uitgevoerd. De AK&WR (algemene kosten, winst en risico) en bijkomende kosten, waaronder engineering, zijn onderdeel van dit budget. Het taakstellend budget is exclusief omzetbelasting.

Uitvoeringsplan

Het door de inschrijver ingediende plan waarin ieder geval de planning, fasering en wijze van communicatie wordt toegelicht, zie ook paragraaf 4.1.3.

Werkdagen

Een dag, niet zijnde een zaterdag of een zondag en niet zijnde een algemeen erkende feestdag als bedoeld in artikel 3, eerste lid, van de Algemene termijnenwet, noch een in het tweede of krachtens het derde lid van genoemd artikel met een algemeen erkende feestdag gelijkgestelde dag. Waar voor het overige gesproken wordt over een dag, wordt bedoeld een kalenderdag. Verder zijn de definities zoals opgenomen in artikel 1.1 Aw 2012 van toepassing.

1 OMSCHRIJVING OPDRACHT(GEVER)

1.1 OMSCHRIJVING AANBESTEDENDE DIENST

Borger-Odoorn is een gemeente in Zuidoost-Drenthe met ruim 26.000 inwoners. De gemeente kent 25 kernen: authentieke brinkdorpen en uitgestrekte veendorpen. Kenmerken van de gemeente zijn rust en ruimte, zand, veen, bos, heide en geschiedenis. Borger is de hunebedhoofdstad van Nederland. Borger-Odoorn is één van de slechts tien Nederlandse Cittaslow gemeenten.

De grond wordt verkocht door de gemeente, waarbij aan de ontwikkelaar een opdracht wordt verstrekt. In de eerste plaats treedt de gemeente op als verkoper, behalve voor de openbare ruimte waar de gemeente Borger-Odoorn (hierna: de gemeente) optreedt als opdrachtgever.

1.2 OPDRACHTOMSCHRIJVING

Het huidige OV-knooppunt wordt herontwikkeld naar een Hub. De Hub wordt een veilige en prettige locatie voor OV-reizigers en bezoekers, ook wordt de Hub een startpunt voor recreatie en toerisme. Hiervoor worden de parkeerplaatsen uitgebreid en faciliteiten voor reizigers en bezoekers toegevoegd. Door het voormalig steunpunt van de provincie aan het areaal toe te voegen, is het plangebied vergroot en is er ruimte ontstaan voor de aanleg van een openbare ruimte en twee gebouwen. Gezien de locatie (langs de N34) en de functie van de Hub, zijn er in de gebouwen commerciële invullingen voorzien. In onderstaande kader is de functie van de Hub in Borger omschreven.

Functie Hub Borger: Op een Hub komen verschillende vervoermiddelen samen en is er mogelijkheid om tussen deze vervoersmiddelen over te stappen. In het geval van de Hub in Borger zijn de vervoersmiddelen: bus, fiets, wandelen en de auto. De Hub in Borger biedt verschillende faciliteiten, waardoor de overstap tussen (duurzame) vervoersmiddelen comfortabel wordt en de Hub een startpunt wordt recreatie en toerisme. Een Hub stimuleert een duurzame vorm van vervoer volgens de STOMP-principe (**S**tappen, **T**rappen, **O**penbaar vervoer, **M**obility as a Service (deelvervoer) en **P**rivéauto).

De opdracht betreft de herontwikkeling van een OV-knooppunt in Borger tot een functionele en aantrekkelijke Hub. De Hub ligt aan de N34 en vormt de verbinding tussen Borger-centrum en Borger-West. De ontwikkeling vindt plaats in samenhang met het voormalige steunpunt van de provincie Drenthe (hierna: provincie). De opdracht omvat de verkoop van (bouwrijpe) gronden aan één partij, in combinatie met het realiseren van twee commerciële gebouwen, een fietsenstalling en het plein tot aan de bushalte aan de Borgerveldweg (het ontwikkelgebied, zie afbeelding 1). De ontwikkelaar realiseert de gebouwen volledig voor eigen rekening en risico en is verantwoordelijk voor de exploitatie. De inschrijver toont bij inschrijving aan dat voor beide gebouwen een concrete exploitant/huurder beschikbaar is, in de vorm van huur of koop. Hiermee maakt de inschrijver aannemelijk dat de exploitatie haalbaar is. De gemeente verzorgt het bouwrijp maken van het plangebied (en ontwikkelgebied). De ontwikkelaar verzorgt (in principe) het woonrijp maken van het ontwikkelgebied. Het resterende deel van het plangebied wordt woonrijp gemaakt door de gemeente.

De gemeente heeft van het Rijk een subsidie ontvangen voor de herontwikkeling van de Hub. Een deel van deze subsidie wordt geïnvesteerd in het ontwikkelgebied. De subsidie en wijze van toepassen, wordt toegelicht in 1.6.



Afbeelding 1 Plan- en ontwikkelgebied Hub Borger

1.3 TOTSTANDKOMING EN BEOOGD PLAN

De gemeente is in samenwerking met de provincie tot een ontwikkelplan van de Hub gekomen. Dit ontwikkelplan is vervolgens uitgewerkt naar een beeldkwaliteitsplan, Esthetisch Programma van Eisen en een schetsontwerp van de openbare ruimte. De twee gebouwen worden in deze plannen "entreegebouw" en "parkwachter" genoemd.

Door de ligging van de Hub, de entree van Borger en zichtlocatie vanaf de N34, wordt er veel waarde gehecht aan de ruimtelijke uitstraling van de Hub. Er gelden duidelijke kaders voor de ruimtelijke kwaliteit en de verdere uitwerking hiervan. Voor de gebouwen en fietsenstalling is een beeldkwaliteitsplan en esthetisch programma van eisen opgesteld door een stedenbouwkundig en architectenbureau. Voor het plein en de gebouwen zijn esthetisch programma van eisen bepalend, dit ontwerp ligt vast. De exacte positie en omvang van de gebouwen binnen het gebied biedt (enige) ontwerpvrijheid.

De ontwikkeling moet bijdragen aan een veilige en toegankelijke omgeving. Dit betekent dat de raampartijen in de gebouwen zicht hebben op het plein en parkeerterrein, dat ingangen gericht zijn op het plein en dat het gebied open en overzichtelijk wordt ingericht. Daarnaast worden eisen gesteld op het gebied van (sociale) veiligheid en aan de invulling van de functies. Zo heeft minimaal één gebouw openingstijden tijdens de avonden om de levendigheid (en daarmee sociale veiligheid) te vergroten.

Voor de openbare ruimte is een schetsontwerp opgesteld waarin onder andere de uitgangspunten, materialisatie en het groenontwerp zijn opgenomen. Vergroening is een essentieel onderdeel van de Hub en is in het schetsontwerp uitgewerkt.

De gebouwen moeten een aantal functies bieden die de Hub versterken, zoals een toilet met openbare karakter, koffievoorziening en fietsenverhuur. Zie paragraaf 3.2 voor nadere toelichting.

1.4 OMGEVINGSPLANPROCEDURE

Om de herontwikkeling mogelijk te maken, is een wijziging van het Omgevingsplan nodig. De omgevingsplanprocedure wordt door de gemeente doorlopen. Als uitgangspunt zijn de gegevens uit het beeldkwaliteitsplan en Esthetisch Programma van Eisen genomen voor de gebouwen, waaronder locatie, volumes/footprint en bouwhoogtes. De planning is dat het ontwerp omgevingsplan in september door het college van B&W wordt vastgesteld. Het voornemen is dat de gemeenteraad eind 2026 het definitieve omgevingsplan vaststelt. Nadat het Omgevingsplan onherroepelijk is, vindt de feitelijke levering van de (bouwrijpe) grond plaats. De omgevingsvergunning voor de twee commerciële gebouwen wordt door de ontwikkelaar aangevraagd.

1.5 VASTE PRIJS VERKOOP GROND

Voor de gronduitgifte geldt een vaste verkoopprijs van € 600.000,- excl. Btw en excl. kosten koper. Daarnaast wordt de openbare ruimte inclusief de fietsenstalling binnen het ontwikkelgebied aangelegd op basis van een opdracht; de ontwikkelaar stuurt de gemeente facturen voor de uitvoering.

De verkoopprijs is vast en bedraagt € 600.000,- kosten koper, exclusief BTW en/of eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting. De verkoopprijs is exclusief de kosten voor de leges conform de legesverordening van de gemeente Borger-Odoorn. Door het indienen van een verzoek tot deelneming verklaart de gegadigde dat de gegadigde bereid is zich bij inschrijving aan deze vaste verkoopprijs te conformeren. Het te leveren onroerend goed bestaat uit het te bebouwen oppervlak van het entreegebouw en de parkwachter.

De ontwikkeling en realisatie van de commerciële gebouwen ziet toe op de verkoopprocedure, het woonrijp maken van het ontwikkelgebied en de aanleg van de fietsenstalling is een overheidsopdracht voor werken.

1.6 SUBSIDIE RIJK

De gemeente heeft een subsidie ontvangen voor het verleggen van de toegangsweg, het uitbreiden van het parkeerterrein, de realisatie van een veilige fietsenstalling en toevoegen van voorzieningen. Om schijn van staatssteun te voorkomen, dient de gemeente open en transparant te zijn over de inzet van de subsidie die terugkomen in deze opdracht. Voor de opdracht zijn de onderdelen veilige fietsenstalling en toevoegen van een aantal (verplichte) voorzieningen relevant.

Voor een aantal verplichte onderdelen is een taakstellend budget of een eenmalige bijdrage mogelijk. Deze budgetten en bijdragen worden gefinancierd vanuit een uitkering vanuit het Rijk en cofinanciering van de provincie. In onderstaand tabel zijn de onderdelen met

het taakstellend budget en een maximale éénmalige bijdrage weergegeven. Ook verwezen naar de betreffende paragraaf waar een nader toelichting wordt gegeven op het onderdeel.

De ontwikkelaar dient voor de uitgevoerde werkzaamheden genoemd in bovenstaande tabel en onder de gestelde voorwaarden, een factuur in bij de gemeente. Bij inschrijving overlegt de ontwikkelaar bij inschrijving een kostenraming voor de realisatie van de fietsenstalling.

Taakstellend budget en eenmalige bijdrage		
Verplichte onderdelen	Taakstellend budget	Paragraaf
Toeristeninformatie Commercieel gebouw(en)	€ 30.000 ,- (excl. btw)	3.1.1
Fietsenstalling	€ 413.223,- (excl. btw)	3.1.2
Toeristeninformatie openbare ruimte	€ 20.0000 ,- (excl. btw)	3.1.3
Optionele onderdelen	Eenmalige bijdrage (max.)	Paragraaf
Toilet met openbare karakter	€ 30.000,- (excl. btw)	4.1.2
Multifunctionele ruimte	€ 30.000,- (excl. btw)	4.1.2

1.7 DE OVEREENKOMST

De ontwikkelaar ondertekent één overeenkomst, namelijk de **koop- en ontwikkelovereenkomst** met de gemeente Borger-Odoorn. Deze overeenkomst is als bijlage E bij deze inschrijfleidraad toegevoegd. Op onderdelen wordt de overeenkomst (indien nodig) aangepast op grond van de nota van inlichtingen en aangevuld met informatie uit de winnende inschrijving. De inschrijver verklaart zich met inschrijving akkoord met de inhoud van deze overeenkomst.

2 PROCEDURE VAN AANBESTEDING

2.1 AANBESTEDINGSPROCEDURE

Voor deze aanbesteding is een **nationale openbare procedure** georganiseerd. Dit houdt in dat alle geïnteresseerde ondernemers een inschrijving kunnen indienen.

De inschrijving is éénmalig en definitief. Inschrijvers kunnen deze na indiening niet meer aanpassen. De voertaal tijdens de aanbestedingsprocedure, de contractering en de uitvoering is Nederlands. Alle documenten worden in het Nederlands opgesteld, tenzij in deze aanbesteding anders is aangegeven. De aanbestedende dienst behoudt zich het recht voor de procedure tussentijds te beëindigen of in te trekken. Inschrijvers hebben in dat geval geen recht op vergoeding van kosten of schade.

2.2 KOSTENVERGOEDING

Per inschrijver is een kostenvergoeding van € 2.500,- (excl. btw) beschikbaar gesteld. Bij meer dan vijf inschrijvers, wordt een totaal bedrag van € 15.000,- (excl. btw) verdeeld over het aantal inschrijvers.

2.3 COMMUNICATIE

Alle communicatie rondom de aanbesteding verloopt bij voorkeur via de berichtenmodule van TenderNed. Daarmee communiceert u direct met de aanbestedende dienst. U heeft geen contact met andere medewerkers van de gemeente over deze aanbesteding. Als u dat wel doet, kunnen wij u uitsluiten van verdere deelname. Hiermee voorkomen wij dat er een ongelijk speelveld ontstaat.

2.4 PLANNING VAN DE AANBESTEDINGSSTRATEGIE

In onderstaande tabel is de planning weergegeven. Aan de planning kunnen geen rechten worden ontleend.

Planning	
Aankondiging	Dinsdag 26 mei 2026
Doorlopende vragenronde	Vrijdag 29 mei 2026 t/m 25 juni 2026
Inlichtingengesprek	Dinsdag 16 juni 2026
Deadline indienen inschrijving	Dinsdag 14 juli 2026, 11:00 uur
Opening kluis	Dinsdag 14 juli 2026, 11:15 uur
Bekendmaken voornemen tot gunning	Maandag 31 augustus 2026
Definitieve gunning	Maandag 21 september 2026

Op dit moment is de locatie eigendom van de provincie Drenthe en het voornemen is dat de gemeente de locatie koopt van de provincie. Provinciale Staten neemt begin juli een definitief besluit of tot verkoop aan de gemeente kan worden overgegaan. Wanneer PS negatief besluit wordt verkoopprocedure aangehouden.

Wanneer de provincie het besluit heeft genomen, informeren wij u hierover via TenderNed.

2.5 NOTA VAN INLICHTINGEN

Vanaf het moment van publicatie tot en met één week vóór de uiterste inschrijfdatum is er een dynamische vragenronde. In deze periode kunnen geïnteresseerden doorlopend vragen stellen via TenderNed. De gemeente beantwoordt deze vragen ook doorlopend.

Daarnaast bieden wij de mogelijkheid voor een individueel inlichtingengesprek op 16 juni. Tijdens dit gesprek kunt u vragen stellen en in gesprek gaan met de betrokken inhoudelijk deskundigen en de projectleider namens de gemeente en de provincie. Hiervan zal verslaglegging plaatsvinden en wordt deze informatie ook openbaar bekendgemaakt via Tenderned.

Alle vragen en antwoorden worden anoniem gepubliceerd en zijn zichtbaar voor alle geïnteresseerden. Hiermee waarborgen wij gelijke behandeling en een eerlijk speelveld. Deze werkwijze is passend, omdat inschrijvers in deze fase vaak nog werken aan hun plan en daarbij nieuwe vragen kunnen ontstaan, bijvoorbeeld door inzet van externe adviseurs. Bij de beantwoording weegt de gemeente mee dat antwoorden geen onevenredige invloed mogen hebben op reeds uitgewerkte plannen van andere inschrijvers. Om die reden sluit de vragenronde twee weken vóór de inschrijfdatum.

Indien een geïnteresseerde een vraag wil stellen die bedrijfsvertrouwelijke informatie bevat, kan deze afzonderlijk worden ingediend. Wij beoordelen of hiervan sprake is. Als dat niet het geval is, ontvangt de vragensteller het verzoek om de vraag alsnog openbaar te laten beantwoorden, zodat transparantie en gelijke behandeling geborgd blijven. U kan ook vragen en/of tekstvoorstellen indienen voor wijzigingen in de conceptovereenkomst. De wijzigingen en aanvullingen in de nota van inlichtingen gaan voor in rangorde op de bepalingen in de aanbestedingsdocumenten. In geval van strijdigheid tussen de getekende overeenkomst na opdrachtverstrekking en de aanbestedingsdocumenten, zijn te allen tijde de bepalingen zoals opgenomen binnen de getekende overeenkomst leidend.

2.6 AANSPRAKELIJKHEID

De aanbestedingsdocumenten zijn met grote zorg samengesteld. Als u denkt dat er onduidelijkheden of tegenstrijdigheden staan in (deze lijst is niet limitatief):

- De inschrijfleidraad;
- De nota van inlichtingen;
- De geschiktheidseisen;
- Gestelde voorwaarden;
- Gunningscriteria;
- Wijze van beoordelen.

Dan moet u hierover vragen stellen in de nota's van inlichtingen of het uiterlijk 5 dagen na het verzenden van de laatste nota van inlichtingen aan ons laten weten. Als dit niet gebeurt, vervalt elk recht om tegen deze documenten in rechte op te komen, tenzij wij besluiten dat het niet beantwoorden van een te laat ingediende vraag disproportioneel is. Als onze reactie op de vraag niet leidt tot aanpassing van de documenten of als deze aanpassing niet juist of onvoldoende is, moet u binnen 24 uur voor het sluiten van de inschrijvingen een kort geding starten bij de bevoegde rechter en moeten wij hiervan onmiddellijk op de hoogte worden gesteld met een dagvaarding op ons adres. Als dit niet gebeurt, vervalt elk recht om tegen de aanbestedingsdocumenten in rechte op te komen. Als er een kort geding wordt gestart, behouden wij ons het recht voor deze aanbestedingsprocedure op te schorten of in te trekken.

2.7 INDIENEN (DOCUMENTEN) BIJ INSCHRIJVING

U moet uw Inschrijving vóór de deadline indienen op TenderNed. Alle vereiste documenten moeten toegevoegd zijn aan uw inschrijving. Wij accepteren uw inschrijving alleen als deze is ingediend in de digitale kluis van TenderNed. Als u uw inschrijving indient op een andere manier, wordt deze niet in behandeling genomen. Let op: als de deadline voor het indienen van uw inschrijving is verstreken, sluit de digitale kluis. Vanaf dat moment is het niet meer mogelijk om uw inschrijvingsdocumenten aan te leveren of te wijzigen. Wij raden u aan om al uw bestanden op tijd klaar te zetten voor het indienen van uw inschrijving. Als er toch onvoorziene problemen ontstaan, kan de helpdesk van TenderNed u nog helpen om uw inschrijving op de juiste wijze en op tijd in te dienen. U bent verantwoordelijk voor het juist en tijdig indienen van uw inschrijving. Sommige documenten moeten worden ondertekend door een bevoegd persoon volgens het KvK-uittreksel; anders is uw inschrijving niet rechtsgeldig. Uw inschrijving moet voldoen aan alle voorschriften in de inschrijfleidraad en bijlagen.

Formele criteria inzake volledigheid en geldigheid	
Wat	Hoe
Standaardformat referenties	Zie paragraaf 2.7.2 "Kerncompetenties" en bijlage D
Uittreksel Handelsregister	Zie paragraaf 2.7.3 "Handelsregister"
Eigen verklaring	Zie paragraaf 2.7.4 "eigen verklaring" en bijlage A
Documenten t.b.v. gunningscriteria	Zie paragraaf 4.1 "Gunningscriterium"
Formele criteria inzake volledigheid en geldigheid, als inschrijver een beroep doet op een ander (paragraaf 2.7.6)	
Uittreksel Handelsregister van de derde	Zie paragraaf 2.7.3 "Handelsregister"
Concernverklaring	Zie paragraaf 2.7.5 "Concern/holding/dochteronderneming en gelieerde ondernemingen" en bijlage B

De digitale kluis opent niet eerder dan 15 minuten na de uiterste tijd voor het indienen van inschrijvingen, op voorwaarde dat er geen storingen zijn. De opening is niet openbaar en u en andere inschrijvers zullen hierbij niet aanwezig zijn. Er wordt een proces-verbaal gemaakt van de opening.

2.7.1 MINIMALE EISEN

De minimale eis, zoals hieronder beschreven, betreft de geschiktheidseis gesteld aan de uitvoering en dient de ontwikkelaar zich aan te houden:

- Schoon en emissieloos bouwen (SEB)

Schoon en emissieloos bouwen (SEB)

SEB is onderdeel van het Bbl (Besluit bouwwerken leefomgeving); initiatiefnemers van bouw- en slooprojecten zijn verplicht om adequate maatregelen te nemen die de uitstoot van stikstofverbindingen naar de lucht beperken. Voor de realisatie van de gebouwen en aanleg van de openbare ruimte wordt significant niveau periode 3 gehanteerd.

2.7.2 KERNCOMPETENTIES

Van de inschrijver worden kerncompetenties gevraagd waaraan de inschrijver dient te voldoen. Middels referenties maakt de inschrijver aantoonbaar ervaring te hebben met soortgelijke bouwprojecten. Per kerncompetentie overlegt de inschrijver minimaal één referentie, een referentie mag voor meerdere kerncompetenties worden ingezet.

Kerncompetentie – integraal ontwerp en realisatie van gebouwen in samenhang met ontwerp openbare ruimte

De inschrijver heeft in de afgelopen vijf jaar aantoonbaar ervaring met het opstellen van een integraal ontwerp van minimaal drie gebouwen (woningen en/of commercieel) en openbare ruimte van minimaal 1500 M². In dit ontwerp is er een duidelijke samenhang tussen de gebouwen en de openbare ruimte, oftewel de gebouwen en de openbare ruimte behoren duidelijk tot één plan. Het ingediende ontwerp is in de afgelopen vijf jaar gerealiseerd.

Kerncompetentie – realisatie van commerciële en/of maatschappelijke gebouwen in een publieke context

De inschrijver heeft in de afgelopen vijf jaar aantoonbaar ervaring met het realiseren van minimaal één project waarbij sprake was van de ontwikkeling en bouw van één of meerdere commerciële en/of maatschappelijke gebouwen met een minimale opdrachtwaarde van € 6 miljoen (incl. btw). Onder commerciële en/of maatschappelijke gebouwen worden bedoeld: gebouwen zonder wonen als hoofdfunctie. Het project is uitgevoerd in een omgeving met publieke belangen, zoals samenwerking met een overheidsorganisatie of integratie in de openbare ruimte.

2.7.3 HANDELSREGISTER

Bij inschrijving wordt een uittreksel uit het Handelsregister van de Kamer van Koophandel ingediend. Met dit document toetsen wij of de onderneming correct staat ingeschreven en of de persoon die de inschrijving ondertekent bevoegd is om de organisatie te vertegenwoordigen. Zo voorkomen we dat een inschrijving wordt gedaan door iemand zonder volmacht en borgen we dat de overeenkomst rechtsgeldig tot stand kan komen.

2.7.4 EIGEN VERKLARING

De inschrijver dient een ondertekende eigen verklaring te overleggen bij de inschrijving. Met deze verklaring bevestigt de inschrijver dat geen uitsluitingsgronden van toepassing en dat de verstrekte informatie juist en volledig is. De aanbestedende dienst behoudt zich het recht voor om de in de verklaring opgenomen gegevens te verifiëren. De inschrijver die voor gunning in aanmerking komt, dient op verzoek de bijbehorende bewijsstukken te overleggen.

2.7.5 CONCERN/HOLDING/DOCHTERONDERNEMING EN GELIEERDE ONDERNEMINGEN

Met een concern wordt bedoeld: een economische eenheid waarin rechtspersonen en/of vennootschappen organisatorisch zijn verbonden. Deze ondernemingen zijn direct of indirect aan elkaar gelieerd met (financiële) deelnemingen. Als ondernemingen dezelfde aandeelhouders en/of bestuurders hebben, of de aandeelhouders en/of bestuurders invloed kunnen uitoefenen op of zicht hebben op de bedrijfsvoering van andere organisaties, is er sprake van een concern. Ook is sprake van een concern als directie en/of bestuurders van u ook werknemer of bestuurder zijn in een gelieerde (dochter/moeder) onderneming.

Met een holding en moedermaatschappij wordt bedoeld de hoogste maatschappij in de hiërarchie die zeggenschap over u uitoefent. Onder zeggenschap valt de beslissende invloed die voornoemde hoogste maatschappij uitoefent over de samenstelling van het bestuur, de strategische beslissingen/bedrijfsvoering en het beleid van de inschrijver. Van zeggenschap is in ieder geval sprake als u (staf)afdelingen deelt met de hoogste maatschappij of er sprake is van detachering van medewerkers tussen u en de hoogste maatschappij. Van zeggenschap is ook sprake als de hoogste maatschappij inhoudelijk inzicht heeft in de keuzes, overwegingen en opgestelde documenten van u.

Van een concern mogen meerdere ondernemingen een inschrijving indienen. U moet bij inschrijving aantonen dat u uw inschrijving onafhankelijk van elkaar hebt opgesteld en dat daarbij de vertrouwelijkheid is geborgd. Kan dit niet door één van de betreffende inschrijvers worden aangetoond, dan leidt dit tot uitsluiting van alle tot het betreffende concern behorende inschrijvers.

U moet in de inschrijvingsbrief bij uw inschrijving verklaren:

- onderdeel uit te maken van het concern;
- de inschrijving geheel zelfstandig en onafhankelijk van het concern te hebben opgesteld; of inzichtelijk te maken welke ondernemingen onderdeel uitmaken van het concern door een beschrijving van de structuur en een organisatieschema/organogram van het concern bij te voegen.

Wij kunnen op deze wijze toetsen of er sprake is van dubbele inschrijvingen zodat een zuivere mededinging gewaarborgd blijft. Bovenstaande geldt ook voor een holding, een dochteronderneming of een andersoortig gelieerde onderneming

Garantstelling concern

Als u een beroep doet op de draagkracht van het concern (of een combinant) om te voldoen aan een geschiktheidseis geldt hetgeen hieronder is opgenomen en hierboven inzake beroep op derden. U moet een concernverklaring (conform bijlage B), ondertekend vóór het moment van inschrijving, beschikbaar te hebben en over te kunnen leggen (zie paragraaf 2.7). In de concernverklaring verklaart uw moedermaatschappij dat zij zich namens u bij gunning van de opdracht volledig en onvoorwaardelijk garant stelt voor de nakoming van de verplichtingen die uit de af te sluiten overeenkomst voortvloeien en dat zij zich namens u bij gunning van de opdracht volledig en onvoorwaardelijk garant stelt voor de uit uw rechtshandelingen voortvloeiende schulden in het kader van deze opdracht, ook na eventueel faillissement of liquidatie van uw bedrijf. Indien aantoonbaar geen sprake is van een zeggenschapsrelatie binnen het concern en u geheel zelfstandig en onafhankelijk van de overige/hogere ondernemingen functioneert, dan hoeft de bijlage niet te worden ingediend.

2.7.6 COMBINATIE

Een inschrijver kan ook als combinatie deelnemen onder de volgende voorwaarden:

- Binnen de combinatie moet één contactpersoon worden aangewezen die namens de combinatie optreedt als penvoerder. De penvoerder moet gedurende de uitvoering van het project over volledige beslissingsbevoegdheid beschikken en gemachtigd zijn om namens de combinatie op te treden.

- Elke deelnemer aan de combinatie moet zelfstandig de eigenverklaring (bijlage A) volledig invullen en deze rechtsgeldig ondertekenen.
- Indien wordt ingeschreven als combinatie, moet in de eigenverklaring "Ik schrijf in als combinatie" met ja worden ingevuld.
- De combinatie moet als geheel voldoen aan de geschiktheidseisen (waaronder de kerncompetenties).

De deelnemers aan een combinatie mogen niet als inschrijver van een andere combinatie, deelnemen. Als blijkt dat een inschrijver zich hieraan niet houdt, zal de inschrijver verzocht worden te bepalen welke combinatie(s) worden uitgesloten (afzien van deelname in de aangewezen inschrijving) van deze verkoopprocedure.

Een combinatie moet voldoen aan de Beleidsregels combinatieovereenkomsten 2013, op straffe van uitsluiting. De voorkeur voor een rechtsvorm van de combinatie gaat uit naar een vennootschap onder firma, of gelijkwaardig. Het is voor de uitvoering van deze verkoopprocedure en bijbehorende opdracht niet verplicht een entiteit op te richten.

2.8 INDIENEN BEWIJSMIDDELEN VOORLOPIG GEGUNDE INSCHRIJVER

Beoogde opdrachtnemer dient uiterlijk binnen zeven werkdagen na voornemen tot gunning, op verzoek van de aanbestedende dienst alle in de onderstaande tabel vermelde bewijsmiddelen via de berichtenmodule van TenderNed aan te leveren.

Aan te leveren bewijsmiddelen binnen 7 werkdagen na voornemen tot gunning, op verzoek van de aanbestedende dienst	
Wat	Hoe
Bewijs bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering	Zie paragraaf 2.8.1 "Bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering"
Solvabiliteitseis	Zie paragraaf 2.8.2 "solvabiliteitseis"
Afwezigheid van een continuïteitsparagraaf	Zie paragraaf 2.8.3 "afwezigheid van een continuïteitsparagraaf"

2.8.1 BEDRIJFSAANSPRAKELIJKHEIDSVERZEKERING

De ontwikkelaar moet verzekerd zijn voor aansprakelijkheid door middel van een bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering. Deze verzekering dekt minimaal € 5.000.000,- per gebeurtenis en minimaal twee gebeurtenissen/uitkeringen per kalenderjaar.

Als bewijs van verzekering, moet de beoogde ontwikkelaar op verzoek binnen zeven werkdagen het volgende overleggen:

- Een geldig polisblad van de bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering;

Als het niet mogelijk is een geldig polisblad te overleggen is het voldoende om een geldig verzekeringscertificaat waaruit blijkt dat u verzekerd bent voor het vereiste bedrag.

2.8.2 CAR VERZEKERING

Daarnaast dient de ontwikkelaar (of zijn aannemer) te beschikken over een CAR-verzekering. De CAR verzekering heeft een minimale dekking van minimaal € 10.000.000,- per gebeurtenis.

2.8.3 SOLVABILITEITSEIS

De inschrijver dient met zijn jaarrekeningen 2022, 2023 en 2024 aan te kunnen tonen dat zijn gewogen solvabiliteitsratio minimaal 20 % bedraagt.

De solvabiliteitsratio wordt berekend door het garantievermogen (ofwel eigen vermogen plus achtergestelde leningen) te delen door het balanstotaal. De solvabiliteitscijfers van de laatste drie (3) jaren (2022, 2023 en 2024) worden vervolgens gewogen aan de hand van de volgende formule: $\text{Solvabiliteit} = ((\text{Solvabiliteit 2022} \times 1) + (\text{Solvabiliteit 2023} \times 2) + (\text{Solvabiliteit 2024} \times 3)) / 6$.

Indien een inschrijver geen eigen jaarrekening heeft, dient de inschrijver (of lid van de inschrijver) met een goedkeurende verklaring van een accountant (met een toelichting) aan te kunnen tonen wat zijn solvabiliteitscijfers van 2022, 2023 en 2024 zijn. De verklaring dient niet ouder dan één (1) maand (vanaf het moment (deadline) van het verzoek tot deelneming) te zijn.

De solvabiliteitseis wordt getoetst bij voorlopige gunning. Bij inschrijving is een verklaring dat inschrijver voldoet aan de eis voldoende.

2.8.4 AFWEZIGHEID VAN EEN CONTINUÏTEITSPARAGRAAF

Tevens dient er geen sprake te zijn van een continuïteitsparagraaf in de meest recente accountantsverklaring (en daarmee dat geen sprake is van vrees voor de (economische en financiële) continuïteit van de onderneming), hetgeen door overlegging van de meest recente accountantsverklaring moet worden aangetoond.

2.9 UITSLUITINGSGRONDEN

2.9.1 WET BIBOB

Wij hebben, onder andere op basis van de Wet Bevordering Integriteitsbeoordelingen door het Openbaar Bestuur (BIBOB), de bevoegdheid, wanneer er concrete aanwijzingen zijn dat uitsluitingsgronden van toepassing zijn of dat (kort gezegd) de gegadigde strafbare feiten zou plegen in relatie tot de beoogde vastgoedtransactie of de vastgoedtransactie daartoe faciliterend zou zijn, om de gegadigden, alsmede hun respectievelijke opdrachtgevers/eigenaren/vennoten, te (laten) onderzoeken op het voldoen aan één of meerdere van de van toepassing zijnde uitsluitingsgronden (bedoeld in artikel 9 lid 2 Wet BIBOB), respectievelijk op gevaar van strafbare feiten (bedoeld in artikel 9 lid 3 Wet BIBOB).

Wij willen de beoogde ontwikkelaar, indien zij daartoe aanleiding ziet, kunnen onderwerpen aan een BIBOB-onderzoek. Een beoogde ontwikkelaars moet hieraan meewerken.

Bij inschrijving is de inschrijver bekend met de beleidslijn BIBOB van de gemeente en gaat u hiermee akkoord.

2.10 STORINGEN

Als er sprake is van een aantoonbare storing bij TenderNed waardoor u niet heeft kunnen inschrijven kunnen wij de sluitingsdatum/-tijdstip verlengen. Dit is een eenzijdig recht van

ons en nadrukkelijk geen plicht. Dit kan alleen als de kluis nog niet is geopend. Wij nemen een verzoek tot verlenging van de inschrijvingsdatum/-tijdstip alleen in overweging als:

- a. U aantoont dat u tijdig, uiterlijk binnen 15 minuten na het sluiten van de kluis, een melding heeft gemaakt van de storing;
- b. U ons direct per e-mail via inkoop@borger-odoorn.nl - met als onderwerp 'Storing' en verzonden met hoge prioriteit / urgentie – helder en concreet op de hoogte heeft gebracht;
- c. TenderNed de storing heeft bevestigd.

Als wij besluiten de termijn te verlengen worden alle partijen geïnformeerd. De partijen die al een inschrijving hadden ingediend krijgen de gelegenheid om hun inschrijving binnen de gestelde termijn te wijzigen.

2.11 BEOORDELINGSPROCEDURE

Er zijn drie stappen in het proces van beoordelen van ingediende inschrijvingen.

Stap 1 volledigheid en geldigheid:

Eerst wordt vastgesteld of uw inschrijving volledig en geldig is. De inschrijving moet alle stukken bevatten die verplicht zijn en onze standaardtekst/formules mag/mogen niet gewijzigd zijn. De stukken dienen rechtsgeldig ondertekend. Als de inschrijving onvolledig of ongeldig is, dan wordt deze niet verder beoordeeld, tenzij wij besluiten dat er grond en reden is voor het bieden van een herstellmogelijkheid. Het ontbreken van documenten in het kader van gunningscriteria wordt niet aangemerkt als een kennelijke omissie. Aanpassingen aan de formats van de in te dienen documenten leiden tevens tot een ongeldige inschrijving. U moet een onvoorwaardelijke inschrijving indienen. Dat wil zeggen dat uw inschrijving geen 'mitsen en maren' mag bevatten. Een inschrijving onder voorwaarden en/of voorbehouden zal worden uitgesloten van verdere beoordeling.

Stap 2 Toetsing minimale eisen en kerncompetenties:

De tweede stap is het beoordelen of uw inschrijving aan de minimale eisen, kerncompetenties en bewijsmiddelen voldoet. Aan alle eisen moet worden voldaan en/of moeten geaccepteerd worden.

Stap 3 Gunningscriteria:

De derde stap is het beoordelen op de gunningscriteria. Alle inschrijvingen worden beoordeeld op deze criteria. De inschrijver met de hoogste score krijgt de opdracht. Wat u aanbiedt bij de kwalitatieve gunningscriteria is onderdeel van de inschrijving. Voor het gehele beoordelingsproces geldt dat de inschrijvingen worden beoordeeld op basis van de ingediende inschrijvingen. Als na beoordeling blijkt dat inschrijvers een gelijk aantal punten hebben behaald, geldt dat de inschrijver die het beste heeft gescoord op G1 "ruimtelijk kwaliteit" voor gunning in aanmerking komt. Als ook op dat onderdeel de scores gelijk zijn, zal via loting worden bepaald welke inschrijver voor gunning in aanmerking komt. Van de loting wordt een proces-verbaal opgemaakt.

Als een inschrijving bij stappen 1 t/m 3 op (ondergeschikte) onderdelen vragen oproept kunnen wij besluiten de inschrijving verder te beoordelen en navraag enkel uit te voeren bij de inschrijver die voor gunning van de opdracht in aanmerking komt. Als uit navraag blijkt dat de inschrijving niet voldoet, is deze alsnog ongeldig en wordt de als tweede geëindigde inschrijver als beoogd ontwikkelaar aangemerkt. Daarnaast kunnen wij

besluiten om vragen te stellen over inschrijving en/of te vragen om nadere bewijsmiddelen te overleggen.

2.12 BESLUITVORMING OMTRENT DE GUNNING

Alle betrokken inschrijvers krijgen van ons een schriftelijk gemotiveerde uitleg over de uitkomst van de aanbesteding. Dit gebeurt via een voorlopige gunningsbeslissing. Als u zich niet kunt vinden in de gunningsbeslissing heeft u het recht om binnen 10 kalenderdagen na dagtekening van de gunningsbeslissing, een kort geding aanhangig te maken bij de bevoegde voorzieningenrechter van de rechtbank Noord-Nederland te Assen door betekening binnen de genoemde termijn van een kort geding dagvaarding op het adres van ons. Het gaat hier dus uitdrukkelijk om een vervaltermijn.

Wij kunnen de opdracht definitief gunnen aan de inschrijver met de beste prijs-kwaliteitverhouding, als er geen procedure is gestart binnen de genoemde bezwaartermijn en de eindverantwoordelijke (het college van de gemeente Borger-Odoorn) akkoord gaat met de definitieve gunning. Deze termijn start op de kalenderdag na verzending van de voorlopige gunningsbeslissing. We kunnen een nieuw voornemen tot gunning nemen als de beoogde ontwikkelaar niet (meer) aan de gestelde eisen voldoet of vanwege een uitspraak van de bevoegde voorzieningenrechter.

Ook deze nieuwe voorlopige gunningsbeslissing zullen wij gelijktijdig aan alle inschrijvers verzenden. Indien tijdig een kort geding procedure aanhangig is gemaakt, dan zullen wij pas tot definitieve gunning overgaan na de eventuele uitspraak van de bevoegde voorzieningenrechter. De gunningsbeslissing en een eventuele brief houdende een beslissing tot definitieve gunning van de opdracht zijn steeds onder het voorbehoud van een nadien nog te verkrijgen interne goedkeuring van de daartoe bevoegde functionaris van de gemeente ten aanzien van het daadwerkelijk sluiten van de overeenkomst (zie bijlage E. Enkel door ondertekening van een bevoegd persoon komt de overeenkomst juridisch tot stand.

2.13 GESTANDDOENING

Door in te schrijven doet u uw inschrijving gestand voor de periode van 90 dagen, gerekend vanaf de sluitingsdatum voor het indienen van de inschrijvingen. Mocht een kort geding worden aangespannen, dan zal de gestanddoeningstermijn van de inschrijvingen automatisch worden verlengd tot 14 kalenderdagen na de uitspraak van de rechtbank. Ingezette rechtsmiddelen schorten de gestanddoeningstermijn niet op. In andere gevallen kunnen wij inschrijvers vragen de gestanddoeningstermijn te verlengen.

2.14 KLACHTEN AANBESTEDING

Als u een klacht heeft tegen de aanbestedingsprocedure en/of tegen onze handelswijze, dan moet u gemotiveerd en onderbouwd aangeven op welke punten/onderdelen van deze aanbesteding u het niet eens bent. De klachtenregeling aanbesteden is gepubliceerd en te raadplegen op Klachtenregeling aanbesteden (officielebekendmakingen.nl). De klacht kan worden ingediend via inkoop@borger-odoorn.nl met in de onderwerpregel: naam aanbesteding, gemeente Borger-Odoorn en naam contactpersoon. Het indienen van een klacht kan reden zijn voor het opschorten van de aanbestedingsprocedure. Het indienen van een klacht bij de Commissie van Aanbestedingsexperts, schort deze aanbestedingsprocedure niet op.

3 RANDVOORWAARDEN

In deze leidraad wordt de opgave en de voorwaarden voor deze procedure beschreven. Het doel is om te komen tot een passende invulling van het gebied, die aansluit bij de functie van de Hub en bijdraagt aan een goed gebruik van de openbare ruimte. Voor de ruimtelijke uitwerking gelden duidelijke kaders. Deze kaders zijn opgenomen in het beeldkwaliteitsplan, esthetisch programma van eisen en schetsontwerp openbare ruimte. Voor de toegangsweg en de parkeerplaatsen ligt het ontwerp grotendeels vast.

Mocht u zich niet kunnen vinden in één of meerdere genoemde zaken binnen dit hoofdstuk, dan moet u dit aangeven in de nota van inlichtingen. Met het indienen van uw inschrijving gaat u uitdrukkelijk akkoord met alle randvoorwaarden.

3.1 RUIMTELIJK KWALITEIT

Wij stellen voorwaarden aan het plangebied, maar bieden ook ruimte om de gebouwen passend te maken voor de beoogde invulling (exploitatie) en stellen derhalve geen aanvullende eisen aan de inpandige invulling. Om de sociale veiligheid en privacy van de aanwonenden te borgen, zijn er wel eisen voorwaarden gesteld aan de gevels (blinde muren en ramen voor privacy en raampartijen in de richting van de parkeerplaats en het voorterrein). Ook zijn eisen gesteld aan de reclame uitingen op of aan de gevels van de commerciële gebouwen.

In het beeldkwaliteitsplan (bijlage H), het esthetisch programma van eisen (bijlage I) en het schetsontwerp openbare ruimte (bijlage K) is omschreven waaraan de gebouwen, de fietsenstalling en het plein (inclusief het groen) dienen te voldoen. Bij inschrijving dient de ontwikkelaar aan te geven welke (coördinerend) architect wordt aangedragen voor het opstellen van het definitieve ontwerp om de integraliteit van het ontwerp te borgen.

De beoordeling van de ruimtelijke kwaliteit bestaat uit drie onderdelen en worden in de volgende paragrafen toegelicht.

3.1.1 GEBOUWEN

In het beeldkwaliteitsplan en esthetisch programma van eisen zijn de voorwaarden en eisen gesteld voor de gebouwen. De ingediende inschrijvingen worden getoetst op deze documenten, waaronder de bouwhoogtes, loop- en zichtlijnen en reclame-uitingen. Specifiek wordt gelet of de gebouwen en fietsenstalling één familie zijn in vorm, uitstraling en materiaal.

De Hub is een startpunt voor bezoekers van Borger en omgeving. Om de recreanten en toeristen te voorzien van informatie, dienen er informatiewanden en -zuilen in ieder geval één commercieel gebouw te komen. Voor deze voorzieningen is een taakstellend budget van maximaal € 30.000,- (excl. btw) beschikbaar. Zie bijlage K voor toelichting op en eisen aan de informatiewanden en -zuilen.

De ontwikkelaar is zelf verantwoordelijk voor de nodige ondergrondse aansluitingen (kabels en leidingen). De benodigde documenten hiervoor worden na gunning geleverd aan de ontwikkelaar. De ondergrondse aansluitingen worden door ons getoetst zie paragraaf 3.3.

3.1.2 FIETSENSTALLING

In de fietsenstalling is ruimte voor minimaal 250 fietsen op maaiveld (éénlaags fietsenrek). De fietsenstalling maakt onderdeel uit van de familie van gebouwen in vorm

uitstraling en materiaal, zoals beschreven in het beeldkwaliteitsplan en esthetisch programma van eisen (zie bijlage H en I). Wij zien kansen om materiaal van het huidig steunpunt te hergebruiken in de fietsenstalling, zoals de houten spanten uit de zoutloods.

Voor de fietsenstalling is een taakstellend budget vastgesteld van € 413.223,- (excl. btw). Dit budget is gebaseerd op de subsidie ontvangen van het Rijk (zie paragraaf 1.6). De ontwikkelaar dient, naaste het ontwerp een kostenraming van de fietsenstalling aan te leveren bij de inschrijving om aan te tonen dat het taakstellen budget toereikend is.

3.1.3 HET PLEIN/OPENBARE RUIMTE

Het plein, parkeerterrein en de toegangsweg zijn gezamenlijk de openbare ruimte binnen dit plangebied. In het schetsontwerp openbare ruimte (bijlage J) zijn de voorwaarden gesteld aan de inrichting van de openbare ruimte. Hierin is onder ander opgenomen dat de openbare ruimte, de gebouwen en fietsenstalling integraal zijn ontworpen met elkaar. De inschrijver dient bij de inschrijving een voorlopige ontwerp aan van de inrichting van het ontwikkelgebied maar laat daarin ook zien dat het ontwikkelgebied onderdeel uitmaakt van het plangebied. Zo kan de integraliteit worden getoond door de inschrijver en getoetst door de beoordelingscommissie.

De relatie tussen de gebouwen en de bushaltes wordt ruimtelijk en functioneel geoptimaliseerd. Duidelijke looplijnen en visuele zichtrelaties leggen een logische verbinding tussen bushaltes en fietsenstalling. Wachtruimtes en verblijfsplekken zijn integraal onderdeel van het plein of gebouwoontwerp, met aandacht voor comfort en sociale veiligheid.

Het groenontwerp is een essentieel onderdeel van de Hub, hiervoor is een groenplan opgesteld en maakt onderdeel uit van het schetsontwerp openbare ruimte (bijlage J). Uitgangspunt voor het groenplan is het versterken van de relatie tussen dorpsentree, mobiliteitshub en het omliggende Drentse landschap. Er zijn drie beplantingszones op de Hub waarvan twee zones relevant zijn voor het ontwikkelgebied. Dit groenontwerp voor het ontwikkelgebied maakt deel uit van het voorlopig ontwerp dat inschrijver indient.

In de openbare ruimte komt een informatiewand van Borger en de omgeving (zie bijlage K). Voor de informatiewand is een taakstellend budget van maximaal € 20.000 (excl. btw) beschikbaar. Dit budget is een onderdeel van de beschikbare subsidie van het Rijk. (zie paragraaf 1.6).

In het ontwerp dient rekening te worden gehouden met de verschillende peilhoogtes van het plangebied (in de huidige situatie). De wadi op het parkeerterrein wordt als uitgangspunt aangehouden. De nadere uitwerking en hiervoor benodigde documenten volgen na de gunning.

Naast het indienen van een voorlopig ontwerp van de buitenruimte van het ontwikkelgebied, dient de inschrijver een kostenraming aan voor het woonrijp maken van de buitenruimte in het ontwikkelgebied.

Na gunning en goedkeuring van het voorlopig ontwerp, stelt de ontwikkelaar een definitief ontwerp en RAW bestek op. Het definitief ontwerp en het RAW bestek worden getoetst door de gemeente. De gemeente houdt zich het recht voor om het woonrijp maken van het ontwikkelgebied in eigen beheer uit te voeren (zie ook koop- en ontwikkelovereenkomst).

Het woonrijp maken van het resterende deel van het plangebied zoals de toegangsweg, het geluidsscherm en het achterliggende parkeerterrein wordt in opdracht van de gemeente uitgevoerd.

3.1.4 RESUMÉ RUIMTELIJKE KWALITEIT

- Eisen en voorwaarden uit beeldkwaliteitsplan en Esthetisch Programma van Eisen (bijlagen H en I) worden gehanteerd. Waaronder:
 - Familie van gebouwen in vorm, uitstralingen materiaal.
- Taakstellend budget van maximaal € 30.000,- (excl. btw) voor toeristeninformatie in het gebouw.
- Ruimte voor 250 fietsen op maaiveld in de fietsenstalling.
- Hergebruik materiaal steunpunt in fietsenstalling.
- Taakstellend budget van € 413.223,- (excl. btw) voor de fietsenstalling.
- Integraal ontwerp gebouwen, fietsenstalling, plein, toegangsweg en parkeerterrein.
- Loop- en zichtlijnen.
- Aantrekkelijke en sociaal veilige verblijfsplekken in de openbare ruimte.
- Groenontwerp uit het schetsontwerp openbare ruimte (bijlage J).
- Taakstellend budget van maximaal € 20.000,- (excl. btw) voor toeristeninformatie in de openbare ruimte.

3.2 COMMERCIEËLE INVULLING VAN DE GEBOUWEN

De commerciële invulling/gebruik van de beide gebouwen op de Hub dient te bestaan uit (lokale MBK bedrijven die actief zijn in de vrijetijdseconomie. Dit is passend bij het recreatieve & toeristische sector in Borger en ondersteunt de gemeentelijke visie op bewegen en sporten. De Hub wordt een centrale plek waar bewegen, recreëren en duurzame mobiliteit een startpunt is. Om dit te bereiken dienen de commerciële gebouwen:

1. de functie van de Hub te ondersteunen dan wel te versterken.
2. bij te dragen aan de sociale veiligheid.

Bij inschrijving vermeldt de inschrijver welke partijen de exploitatie van de gebouwen op zich nemen. Dit wordt vastgelegd in de koop- en ontwikkelovereenkomst.

Vrijetijdseconomie

Onder vrijetijdseconomie wordt verstaan:

Alle economische activiteiten die voortkomen uit de besteding van vrije tijd door mensen, zoals toerisme, cultuur, sport en recreatie. Het betreft bedrijven en instellingen die producten of diensten aanbieden voor ontspanning, vermaak en beleving.

Het exploiteren van horeca is uitgesloten op de hub, ondersteunende horeca is wel toegestaan (zie kader).

Ondersteunende horeca

Er is sprake van ondersteunende horeca wanneer men in een inrichting die geen (planologische) hoofdbestemming horeca heeft, (kleine) eetwaren en/of dranken kan consumeren ter plaatse en men daarvoor moet betalen. De horeca-activiteiten moeten ondersteunend en ondergeschikt zijn aan de hoofdactiviteit (hoofdbestemming). Ondersteunend betekent dat de horeca activiteit niet los van de hoofdactiviteit mag plaatsvinden. Ondergeschikt betekent dat de horecafunctie maximaal 30% van het totale overdekte en omsloten bruto vloeroppervlak van de hoofdactiviteit beslaan van de inrichting, waarbij ondersteunende ruimten zoals het sanitair, de keuken en het terras tot horeca worden gerekend;

Kantoorfunctie

Wij staan positief tegenover een verhuur van kantoorfunctie op de Hub als onderdeel van de exploitatie; de (verhuur van) kantoorfunctie is niet de hoofdfunctie van de exploitatie. In het esthetisch programma van eisen (bijlage J) is expliciet aangegeven dat de kantoorfunctie mag worden ondergebracht in een (extra) bouwlaag van het "Entreegebouw".

3.2.1 ONDERSTEUNEN/VERSTERKEN HUB

De Hub bestaat uit bushaltes, een parkeerterrein en een fietsenstalling. Er wordt ingezet op duurzame mobiliteit gericht op dagelijks verkeer (werk en scholieren) en recreatie & toerisme. De ambitie is om de duurzame mobiliteit te versterken middels de STOMP-principe: Stappen, Trappen, OV gebruik, Mobility as a Service en Privéauto. In de huidige situatie en in de ontwerpen voor de toekomstige Hub is er ruimte voor OV gebruik (bushaltes) en privéauto (toevoegen van parkeerplaatsen). Daarom wordt ingezet om Stappen en Trappen toe te voegen aan de Hub.

Er wordt veel gerecreëerd in Borger en de omgeving, er is een groot aanbod in fiets en wandelroutes. De recreatie & toerisme is belangrijk voor de economie binnen Borger-Odoorn. Met de Hub is er een goede koppelkans om de recreatie & toerisme in Borger verder te ontwikkelen. Fietsverhuur past binnen de Hub, onze ambities op het gebied van recreatie en toerisme en de STOMP-principe. Daarom is fietsverhuur in één van de gebouwen verplicht en dit dient bij inschrijving te worden aangetoond.

In de inschrijving dient te zijn uitgewerkt op welke wijze de commerciële invulling van de gebouwen de functie van de Hub ondersteund (of versterkt) op het gebied van duurzame vervoer (STOMP) en recreatie & toerisme.

Er is in het beeldkwaliteitsplan en het esthetisch programma van eisen aandacht voor een wachtruimte. Deze wachtruimte is een essentieel onderdeel voor OV-reizigers. Het is aan de inschrijver om met een invulling te komen van de wachtruimte. Ook maakt een toilet met openbare karakter onderdeel uit van de inschrijving. Zowel de wachtruimte en het toilet met openbare karakter zijn verplichte voorzieningen die terug dienen te komen in de inschrijving.

De gemeente stelt voor deze verplichte voorzieningen een eenmalige financiële bijdrage beschikbaar. De minimale voorzieningen en de eenmalige bijdrage is onderstaande tabel opgenomen. Zie ook paragraaf 4.1.2 voor toelichting op de verplichte voorzieningen en toelichting op de eenmalige bijdrage.

Voorziening	Enmalige bijdrage (maximaal)
Toilet openbare karakter	€ 30.000,- (excl. btw)
Wachruimte (beschikbaar voor OV-reizigers).	€ 30.000,- (excl. btw)

Naast bovengenoemde (verplichte) voorzieningen, geven wij de inschrijvers de ruimte om zelf een voorziening in te brengen. Deze voorziening (of voorzieningen) dient bij te dragen aan de functie van de Hub en/of een prettige verblijfskwaliteit van alle gebruikers van de Hub (reizigers, toeristen, bezoekers voor gebouwen). Zie paragraaf 4.1.2.

3.2.2 SOCIALE VEILIGHEID

De Hub dient een prettig verblijfslocatie te zijn, sociale veiligheid speelt een grote rol naast de ruimtelijke kwaliteit. Om dit te bereiken worden de volgende minimale eisen gesteld:

- Ruime openingstijden:
Minimaal één gebouw dient minimaal vier dagen per week ruime openingstijden aan te houden, dit is na 17:00 uur tot minimaal tot 22:00 uur. Hierdoor is er meer aanwezigheid van bezoekers aan het plangebied buiten de spijstijden en meer sociale controle. Bij voorkeur heeft het gebouw naast het parkeerterrein ruimere openingstijden.
- Toezicht op parkeerterrein:
Het gebouw gelegen naast het parkeerterrein ligt gunstig voor de toezicht op het parkeerterrein. Dit wordt gecreëerd door ruime raampartijen aan de noordzijde. De ruime raampartijen zijn niet op de eerste verdieping aan de oostkant van dit gebouw, om inblik bij de bewoners aan de Torenas te voorkomen.
- Plein:
Het entree van de gebouwen is in ieder geval aan de kant van het plein maar het is ook mogelijk om een (extra) toegang te realiseren aan de zijde van de parkeerplaats. Zie ook het beeldkwaliteitsplan (bijlage H).

De inschrijver is vrij om aanvullende maatregelen voor het vergroten van de sociale veiligheid voor te stellen.

3.2.3 RESUMÉ INVULLING VAN DE GEBOUWEN

- Vrijtijdseconomie (horeca is niet toegestaan, ondersteunende horeca wel: zie kader).
- Verplicht: fietsverhuur om de STOMP-principe te versterken.
- Verplicht: wachruimte en toilet met openbare karakter.
- Toevoegen voorzieningen t.b.v. de Hub.
- Ruime openingstijden (na 22.00 uur) van minimaal één gebouw en meer dan 4 dagen.
- Gebouw gelegen naast het parkeerterrein houdt toezicht op het parkeerterrein middels grote raampartijen.
- Entree van gebouwen is aan het plein.

3.3 MIJLPALEN/PLANNING

Het huidige OV-knooppunt dient gedurende de realisatie bereikbaar blijven: de bushaltes blijven ongewijzigd in gebruik, de fietsen kunnen nabij de bushaltes worden gestald en er is een parkeervoorziening beschikbaar. Daarnaast is nog een sleuvenonderzoek nodig voor archeologie en mogelijk een vlakdekkend vervolgonderzoek. Deze onderzoeken

worden meegenomen in de planning en fasering, zodat de onderzoeken de bereikbaarheid en herontwikkeling van de Hub niet verhinderd. De kosten voor het archeologisch onderzoek worden door de gemeente gedekt.

Daarnaast wordt er door WMD Drinkwater een hoofdleiding verplaatst. De WMD voert de werkzaamheden uit in het voorjaar van 2027. Wij streven ernaar om deze werkzaamheden mogelijk te maken kort na de sloop van de opstallen. De ontwikkelaar wordt op de hoogte gehouden van de planning voor het verleggen en dient in de eigen opgestelde planning, voor zover mogelijk, rekening te houden met het verleggen van de hoofdleiding.

Voor de planning en fasering wordt een uitvoeringsplan ingediend door de inschrijver. In dit uitvoeringsplan worden de planning, fasering en (tijdelijk) voorzieningen toegelicht. De ontwikkelaar wordt na gunning gehouden aan het uitvoeringsplan.

In het uitvoeringsplan worden in ieder geval onderstaande (formele) toetsmomenten met de gemeente opgenomen, waarbij de ontwikkelaar de benodigde documenten opstelt:

1. Toetsing van definitief ontwerp openbare ruimte, inclusief:
 - a. Kabels en leidingen
 - b. Waterhuishoudingsplan
 - c. Groenplan
 - d. Rioleringsplan en aanleghoogtes
 - e. Verhardingen
 - f. Straatmeubilair
2. Toetsing van RAW bestek.
3. Toetsing uitvoeringsplan, waarin ieder geval is opgenomen:
 - a. Welke verkeers- en veiligheidsmaatregelen worden getroffen
 - b. De aan- en afvoerroutes van bouw materiaal
 - c. Welke maatregelen worden genomen om overlast voor de omgeving te beperken.
 - d. Schoon en emissieloos bouwen (significant niveau, periode 3)

Een toetsmoment houdt in dat wij vier weken de tijd krijgen om het ontwerp en onderliggende documenten te beoordelen en (wel of geen) formele goedkeuring geven op de ingediende documenten. Wanneer wij geen goedkeuring verlenen, wordt aangegeven op welke onderdelen het definitieve ontwerp en/of het RAW bestek moet worden aangepast. Het is de ontwikkelaar vrij om voorafgaand aan toetsmoment afstemming te hebben met ons.

3.4 OMGEVINGSONDERZOEKEN

De volgende omgevingsonderzoeken, relevant voor het plangebied, zijn reeds uitgevoerd:

- Archeologisch onderzoek:
Uit het bureau- en booronderzoek is gebleken dat, ondanks dat de bodem in het plangebied van de Hub slechts deels intact is, er nog steeds een hoge trefkans is op archeologie. Er wordt een sleuvenonderzoek geadviseerd. Dit onderzoek wordt uitgevoerd gecombineerd met het bouwrijp maken van het plangebied (inclusief ontwikkelgebied).

- Stikstof/AERIUS
Voor zowel de aanleg- als gebruiksfase is een AERIUS berekening uitgevoerd op basis van het schetsontwerp openbare ruimte en het beeldkwaliteitsplan. Stikstof levert geen belemmering op in zowel de aanleg- als gebruiksfase. Hierbij is Schoon en Emissieloos Bouwen als uitgangspunt gehanteerd (minimale eis, zie paragraaf 2.7.1).
- Ecologisch onderzoek:
Uit het ecologisch onderzoek blijkt dat er beschermde diersoorten aanwezig zijn in de te slopen opstallen en te kappen bomen. De gemeente heeft mitigerende en (tijdelijk) compenserende maatregelen uitgevoerd om sloop van de opstallen en kappen van de bomen mogelijk te maken. Afstemming over de door de gemeente getroffen maatregelen vindt plaats na gunning.
- Akoestisch onderzoek:
Het akoestisch onderzoek toont aan dat de N34, het parkeerterrein en de toegangsweg naar het parkeerterrein geluidsbronnen zijn en dat een geluidwerende voorziening nodig is voor de woningen langs de Torenes om een aangenaam woon- en leefklimaat te realiseren. Op basis van het akoestisch onderzoek wordt er een geluidswerende scherm geplaatst op de grens tussen de Hub en aangrenzende percelen van de Torenes. Hierdoor worden de wettelijke geluidswaarden op de Torenes niet overschreden. De aanleg van het geluidsscherm wordt in opdracht van de gemeente uitgevoerd.
- Niet gesprongen explosieven (NGE):
Op basis van de resultaten uit het vooronderzoek is vastgesteld dat er geen indicaties zijn voor NGE. Het plangebied is derhalve onverdacht aangemerkt.

3.5 BEPALINGEN INZAKE BELASTINGEN, MILIEUBESCHERMING, ARBEIDSBESCHERMING ARBEIDSVORWAARDEN

Door in te schrijven op deze opdracht geeft u aan dat bij het opstellen van uw inschrijving rekening is gehouden met de verplichtingen op het gebied van het milieu-, sociaal en arbeidsrecht (volgens het recht van de Europese Unie, nationale recht of collectieve arbeidsovereenkomsten of volgens bijlage X van richtlijn 2014/24/EU vermelde bepalingen van internationaal milieu-, sociaal en arbeidsrecht).

U kunt informatie over de verplichtingen zoals bedoeld in artikel 2.81 Aw 2012 verkrijgen via;

- Met betrekking tot belastingen: Ministerie van Financiën, Den Haag (www.minfin.nl) en/of www.belastingdienst.nl);
- Met betrekking tot milieubescherming: Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat, Den Haag (www.minienw.nl);
- Met betrekking tot arbeidsbescherming en arbeidsvoorwaarden: Ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid, Den Haag (www.minszw.nl) en/of het UWV (www.uwv.nl).

U meldt (dreigende) niet-naleving van verplichtingen over arbeidsbescherming en arbeidsvoorwaarden bij de Nederlandse Arbeidsinspectie (Ministerie van SZW). De aanbestedende dienst doet deze melding eveneens.

3.6 UAV2012

Uw algemene voorwaarden zijn uitdrukkelijk niet van toepassing. Uitsluitend de UAV2012 is van toepassing op de aanleg van de openbare ruimte in het ontwikkelgebied (werken-component), deze zijn als bijlage toegevoegd (bijlage C). Door indiening van uw inschrijving gaat u uitdrukkelijk akkoord met deze voorwaarden.

4 GUNNINGSCRITERIUM EN BEOORDELING

4.1 GUNNINGSCRITERIUM

De inschrijvingen worden beoordeeld en gerangschikt op basis van 'Beste kwaliteit'. De opdracht wordt gegund aan de inschrijver met hoogste aantal punten. Het gunningscriterium bestaat uit de volgende gunningscriteria en het te behalen aantal punten:

	Gunningscriteria	Te behalen punten
G1	Ruimtelijke kwaliteit	40
G2	Toegevoegde waarde aan Hub	40
G3	Afstemming, planning en fasering	20
	Totaal	100

4.1.1 G1 RUIMTELIJKE KWALITEIT

De Hub is op een zichtlocatie en is de entree naar Borger. De inwoners, bezoekers en toeristen van Borger komen op of langs de Hub wanneer zij Borger betreden of verlaten. Ook is het plangebied goed zichtbaar vanaf de N34. Daarom wordt er veel waarde gehecht aan de ruimtelijke kwaliteit van de gebouwen en het plein.

De beoordelingscommissie beoordeelt de ruimtelijke kwaliteit aan de hand van drie aspecten:

1. Aansluiting op de ontwerpdocumenten

De gemeente heeft gezamenlijk met de provincie de volgende ontwerpdocumenten opgesteld:

- 1) het beeldkwaliteitsplan (bijlage I);
- 2) Esthetisch Programma van Eisen (bijlage J) en;
- 3) Schetsontwerp openbare ruimte (bijlage K).

De beoordelingscommissie zal toetsen in welke mate het uitgewerkte ontwerp aansluit op deze ontwerpdocumenten.

2. Integraal ontwerp

Het schetsontwerp van de inschrijver wordt getoetst op integraliteit tussen (gebruik van) de openbare ruimte en de gebouwen (inclusief fietsenstalling). De gunningscommissie heeft specifiek aandacht voor de integraliteit (en invulling) van het ontwerp van:

- de invulling van één of meerdere wachtruimtes.
- de wijze waarop de bushalte langs de N34 is geïntegreerd in het entree gebouw en de bushalte aan de Borgerveldweg maakt onderdeel uit van de Hub.
- de wijze waarop de openbare ruimte in het ontwikkelgebied is vertaald naar het voorlopig ontwerp.

In de openbare ruimte zijn de uitgangspunten uit het schetsontwerp gehanteerd, zowel in ontwerp, materiaal als het groenplan.

3. Familie van gebouwen

De gebouwen (inclusief fietsenstalling) zijn familie van elkaar in materiaal, uitstraling en vorm.

Per bovengenoemd aspect wordt een score toegekend volgens onderstaande schaal.

Score	Omschrijving	Punten
Uitstekend	Zeer sterke en overtuigende uitwerking	5
Heel goed	Sterke uitwerking met kleine verbeterpunten	4
Goed	Voldoende uitwerking, passend binnen de kaders	3
Voldoende	Beperkte uitwerking, meerdere aandachtspunten	2
Onvoldoende	Voldoet niet aan de gestelde eisen	0

De scores per aspect worden bij elkaar opgeteld (maximaal 15 punten). De totaalscore wordt vervolgens vertaald naar een eindscore voor G1:

- 13–15 punten → Uitstekend (40 punten)
- 10–12 punten → Heel goed (30 punten)
- 7–9 punten → Goed (20 punten)
- 4–6 punten → Voldoende (10 punten)
- 0–3 punten → Onvoldoende (0 punten)

In te dienen stukken:

Om bovengenoemde onderdelen te toetsen, dient de inschrijver de volgende documenten in te dienen:

Document	Inhoud
Stedenbouwkundig schetsontwerp	<ul style="list-style-type: none">○ ontwerp in schaal 1 : 200○ uitgewerkte gevelbeelden○ detail uitwerking van de bushalte aan de N34 en van de wachtzone○ plattegrond gebouwen○ plattegrond openbare ruimte○ dwarsdoorsnede
Inrichtingstekening van voorterrein	<ul style="list-style-type: none">○ ontwerp in schaal 1 : 200○ 5 dwarsprofielen○ Kostenraming woonrijp maken voorterrein;○ Kostenraming fietsenstalling
Toelichtend document	<ul style="list-style-type: none">○ materialisatie○ duurzaamheid, waaronder gebruik van duurzame materialen en eventuele hergebruik van spanten in de fietsenstalling○ reclame uitingen in de dag- en nachtsituatie○ toegankelijkheid (bereikbaarheid voor minder validen)○ parkeerbalans (inclusief een parkeeronderzoek)

	o Toelichting toekomstige exploitanten
3D beelden plangebied	o beelden in dag- en nachtsituatie
Maquette plangebied	o minimaal A2 formaat

4.1.2 G2 TOEGEVOEGDE WAARDE AAN HUB

Naast een visueel aantrekkelijk gebied, worden er ook faciliteiten toegevoegd om de hub aantrekkelijker en sociaal veiliger te maken. In samenwerking met de provincie Drenthe is een lijst met vier faciliteiten opgesteld die gewenst worden. Op deze faciliteiten kan gezamenlijk maximaal 32 punten (maximaal 8 punten per faciliteit) worden behaald.

Bij de inschrijving dient de inschrijver aan te geven welke faciliteiten worden gerealiseerd. Per faciliteit is aangegeven op welke wijze de inschrijver de toepassing dient aan te tonen.

Daarnaast krijgt de inschrijver ruimte om zelf invulling te geven aan een faciliteit welke een meerwaarde heeft voor de Hub. De beoordelingscommissie kent maximaal 8 punten toe aan de eigen gekozen faciliteit.

Toilet met openbaar karakter

Omschrijving	Punten	Bijdrage
Het toilet is gratis of zonder betaling beschikbaar wordt gesteld, ook wanneer de bezoekers geen klant zijn van de commerciële functie. <u>En</u> het toilet heeft ruime openingstijden (tussen 8.00 uur en 22.00 uur), dit hoeft niet in één gebouw zijn (openingstijden mogen verdeeld zijn tussen de twee gebouwen).	8	€ 30.000,- (excl. btw)
Het toilet is gratis of zonder betaling beschikbaar wordt gesteld, ook wanneer de bezoekers geen klant zijn van de commerciële bedrijven. <u>En</u> beperkt beschikbaar is door openingstijden (tussen 9.00 uur en 18.00 uur).	5	€ 20.000,- (excl. btw)
Het toilet is alleen tegen betaling mag worden gebruikt. <u>En</u> beperkt beschikbaar is door openingstijden (tussen 9.00 uur en 18.00 uur).	3	€ 10.000,- (excl. btw)

Aan te leveren:

- Als onderdeel van het ontwerp, zoals omschreven onder paragraaf 4.1.1.
- Toelichting in het uitvoeringsplan.

De inschrijver is zelf verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van het toilet met een openbaar karakter.

Ruime openingstijden

Omschrijving	Punten
Beide gebouwen zijn in de avonduren (na 18:00 uur) geopend waarbij één gebouw vijf of meer dagen in de week tot 23.00 uur.	8

Eén gebouw is vijf of meer dagen in de week geopend tot 23.00 uur en één gebouw is twee of meer dagen in de avonduren (na 18:00 uur) geopend.	5
Eén gebouw is vijf of meer dagen in de week geopend tot 22.00 uur.	3
Eén gebouw is vier (4) dagen in de week tot maximaal 22.00 uur open.	0

Aan te leveren:

- Toelichting in het uitvoeringsplan.

Multifunctionele ruimte

Een multifunctionele ruimte bestaat uit twee onderdelen:

- 1) werkplekken die gratis beschikbaar zijn en bestaan uit een meubilair, stopcontacten en beschikbare wifi. Dit zijn niet de verhuurbare kantoorfunctie zoals bedoeld onder paragraaf 3.2;
- 2) koffiehoeck.

Omschrijving	Punten	Bijdrage
Er is een multifunctionele ruimte met beide onderdelen in 1 gebouw. <u>Of</u> in beide gebouwen zijn 1 van de 2 onderdelen.	6	€ 30.000,- (excl. btw)
Er is een multifunctionele ruimte met 1 van de 2 onderdelen in 1 van de gebouwen.	3	€ 15.000,- (excl. btw)
Er is een beschutte wachtruimte aanwezig (een buitenpandige voorziening, die beschutting biedt tegen wind en regen).	0	€ -

Aan te leveren:

- Als onderdeel van het ontwerp, zoals omschreven onder paragraaf 4.1.1.
- Toelichting in het uitvoeringsplan.

Dagelijks beheer en groen onderhoud

Omschrijving	Punten
Er wordt <u>dagelijks</u> beheer uitgevoerd op het plein en fietsenstalling (o.a. vegen, strooien, opruimen), waarbij ook het groen wordt onderhouden (de gemeente voert groot onderhoud uit).	6
Er wordt <u>wekelijks</u> beheer uitgevoerd op het plein en fietsenstalling (o.a. vegen, strooien, opruimen), waarbij ook het groen wordt onderhouden (de gemeente voert groot onderhoud uit).	4
Er wordt <u>dagelijks</u> beheer uitgevoerd op het plein en fietsenstalling (o.a. vegen, strooien, opruimen).	2
Er wordt geen beheer uitgevoerd op het plein en fietsenstalling.	0

Aan te leveren:

- Toelichting in het uitvoeringsplan.

Eigen invulling

De inschrijver mag een eigen invulling geven waarop de commerciële gebouwen en/of de invulling van deze gebouwen een toegevoegde waarde hebben voor de Hub en/of het functioneren van de Hub. Dit kan op het gebied van duurzaamheid, veiligheid en maatschappelijke aspecten. Hierbij mag de inschrijver voorstellen indienen die betrekking

hebben op het hele plangebied (zoals het parkeerterrein). De eigen invulling mag niet kostenverhogend zijn voor de gemeente in onder andere realisatie, beheer en onderhoud. De eigen invulling moet concreet (SMART) zijn uitgewerkt in het uitvoeringsplan en (indien mogelijk) terug te vinden zijn in de schetsen en/of plattegronden.

De beoordelingscommissie beoordeelt de eigen invulling op de daadwerkelijk toegevoegde waarde voor de Hub en de mate van uitwerking hiervan. Op de eigen invulling kan de ontwikkelaar maximaal tien (10) punten behalen.

4.1.3 G3 AFSTEMMING, PLANNING EN FASERING

De inschrijver stelt een uitvoeringsplan op waarin in ieder geval onderstaande onderdelen in worden opgenomen:

Planning en fasering van de realisatie:

De inschrijver stelt een planning op vanaf het moment van de levering van de (bouwrijpe) grond.

In deze planning is de continuïteit van het OV-knooppunt geborgd; de bushaltes blijven in gebruik, er is een fietsenstalling en een parkeerplaats beschikbaar. Hierbij wordt ook de aanleg van de parkeerplaatsen en verplaatsen van de toegangsweg meegenomen. Er wordt in de planning aangegeven hoe om wordt gegaan met bouwverkeer en het gebruik van de bouwlocatie (zoals plaatsen van een bouwkeet).

De fasering van de werkzaamheden zijn duidelijk aangegeven en sluiten op elkaar aan. Uit de fasering blijkt de continuïteit van het OV-knooppunt en wordt overlast voor de omgeving wordt beperkt.

Tijdelijke voorzieningen:

Wanneer er gebruik wordt gemaakt van een tijdelijke fietsenstalling en parkeerplaatsen, dient de inschrijver de tijdelijke voorziening toe te lichten op: capaciteit, locatie en kwaliteit. Ook geeft de inschrijver aan op welke wijze deze tijdelijke voorzieningen worden bekostigd.

Communicatie:

De inschrijver geeft aan op welke wijze er wordt gecommuniceerd met de vervoersbedrijven, reizigers, bezoekers, direct aanwonenden (aan de Torenes) en de gemeente (zie ook toetsmomenten).

Score	Toelichting	Punten
Uitstekend	Het uitvoeringsdocument is volledig, concreet en overtuigend uitgewerkt. De aanpak is logisch, realistisch en goed onderbouwd. Risico's zijn inzichtelijk en beheerst. Het geheel geeft veel vertrouwen in een soepele uitvoering.	20
Heel goed	Het uitvoeringsdocument is goed uitgewerkt en logisch opgebouwd. De aanpak is realistisch en grotendeels onderbouwd. Er zijn beperkte aandachtspunten, maar het geheel is overtuigend.	15
Goed	Het uitvoeringsdocument is voldoende uitgewerkt en in hoofdlijnen uitvoerbaar. De aanpak is begrijpelijk, maar mist op onderdelen diepgang of onderbouwing.	10

Voldoende	Het uitvoeringsdocument is beperkt uitgewerkt. De aanpak roept vragen op over uitvoerbaarheid en samenhang. De onderbouwing is summier.	5
Onvoldoende	Het uitvoeringsdocument is onvolledig of niet uitvoerbaar. De aanpak is onvoldoende duidelijk of niet passend bij de opdracht.	0

4.1.4 RESUMÉ AAN TE LEVEREN STUKKEN (TER BEOORDELING)

Document	Inhoud
Stedenbouwkundig schetsontwerp	<ul style="list-style-type: none"> ○ ontwerp in schaal 1 : 200 ○ uitgewerkte gevelbeelden ○ detail uitwerking van de bushalte aan de N34 en van de wachtzone ○ plattegrond gebouwen ○ plattegrond openbare ruimte ○ dwarsdoorsnede
Inrichtingstekening van voorterrein	<ul style="list-style-type: none"> ○ ontwerp in schaal 1 : 200 ○ 5 dwarsprofielen
Toelichtend document	<ul style="list-style-type: none"> ○ materialisatie ○ duurzaamheid, waaronder gebruik van duurzame materialen en eventuele hergebruik van spanten in de fietsenstalling ○ reclame uitingen in de dag- en nachtsituatie ○ toegankelijkheid (bereikbaarheid voor minder validen) ○ parkeerbalans (inclusief een parkeeronderzoek)
3D beelden plangebied	<ul style="list-style-type: none"> ○ beelden in dag- en nachtsituatie
Maquette plangebied	<ul style="list-style-type: none"> ○ minimaal A2 formaat
Uitvoeringsplan	<ul style="list-style-type: none"> ○ Toelichting op de (beoogde) commerciële invulling van de gebouwen en de gewenste invulling van de gemeente (STOMP-principe en Recreatie & toerisme). Zie paragraaf 3.2 ○ Toelichting op de faciliteiten onder paragraaf 4.1.2 ○ Planning en fasering ○ Toelichting op de tijdelijke voorzieningen tijdens realisatie/herontwikkeling ○ Toelichting op de communicatie

4.2 BEOORDELING

De inschrijving wordt door een beoordelingscommissie beoordeeld. Bestaande uit:

- Vakspecialist wegen (gemeente)
- Stedenbouwkundig adviseur (gemeente)
- Beleidsmedewerker economie en Bedrijvencontactfunctionaris (gemeente)
- Programmamanager Hub Drenthe (provincie)
- Projectmanager (provincie)
- Landschapsarchitect (provincie)

Ieder lid van de beoordelingscommissie geeft individueel een score per criteria, de definitieve score wordt middels consensus van de gehele beoordelingscommissie bepaald.

Vervolgens wordt de score, na consensus, vermenigvuldigd met de wegingsfactor en resulteert in een behaalde score. In onderstaande tabel is weergegeven de score per thema weergegeven.

	Gunningscriteria	Score	Behaalde score
G1	Ruimtelijke kwaliteit	0 – 40	
G2	Toegevoegde waarde aan Hub	0 – 40	
G3	Afstemming, planning en fasering	0 – 20	
Totaal			

Na afronding van de schriftelijke beoordeling van de kwaliteitsstukken van de inschrijvers stelt de beoordelingscommissie de voorlopige rangorde vast op basis van de consensusbeoordeling. De hoogst geëindigde inschrijvers worden uitgenodigd voor een presentatie die toeziet op de toelichting op G1. In beginsel betreft dit de drie (3) best scorende inschrijvers. Het doel van de presentatie is het toelichten en verduidelijken van het ingediende ontwerp. Nieuwe of aangepaste onderdelen van de inschrijving zijn niet toegestaan. Op basis van de presentatie kan de beoordelingscommissie de score op criterium G1 bijstellen met maximaal één (1) scorestep naar boven of beneden.

De beoordelingscommissie nodigt alleen inschrijvers uit voor een presentatie als deze nog invloed kan hebben op de rangorde. Er wordt geen gebruik gemaakt van presentaties indien de gemeente van oordeel is dat na de consensusbeoordeling de resultaten van de presentaties geen gevolgen meer kunnen hebben voor de rangorde.

Voordat de voorlopige gunning plaatsvindt, wordt de hoogst beoordeelde inschrijving ter voortoets bij de Adviescommissie voor Omgevingskwaliteit (Libau). Dit advies wordt gevraagd om de inschrijver zekerheid te bieden en zal worden gedeeld met de gegunde partij voordat wordt overgegaan tot definitieve gunning.