

# **Voorselectieleidraad**

## **Partnerselectie**

### **Kop van de Boulevard Enschede**

### **Deelplan B en Deelplan C.**

8 juni 2026



*Bovenaanzicht van Deelplannen B en C*



In deze Voorselectieleidraad en bijbehorende bijlagen vindt u informatie over de Partnerselectieprocedure. Wij nodigen u van harte uit om u aan te melden.

Lees alle stukken eerst goed door voordat u uw aanmelding indient.

## Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding .....</b>	<b>5</b>
1.1	Doel en ambitie .....	5
1.2	Procedure.....	6
<b>2</b>	<b>Opgave .....</b>	<b>8</b>
2.1	Aanleiding .....	8
2.2	Programma .....	8
2.3	Locatieomschrijving.....	9
2.4	Complexiteit van de opgave.....	11
2.5	Opdrachtgever .....	11
2.6	Partnerprofiel.....	12
<b>3</b>	<b>Planning .....</b>	<b>14</b>
<b>4</b>	<b>Inlichtingen en informatie uitwisselen.....</b>	<b>15</b>
4.1	Algemeen .....	15
4.2	Nadere inlichtingen ten behoeve van de Voorselectiefase.....	15
4.3	Nota van Inlichtingen.....	15
4.4	Vertrouwelijke vragen.....	16
4.5	Uitwisselen van documenten .....	16
4.6	Communicatie op een andere wijze is niet toegestaan .....	16
<b>5</b>	<b>Aanmelding en Voorselectiecriteria.....</b>	<b>17</b>
5.1	Voorselectiecriteria.....	17
5.2	Eisen .....	17
5.3	Beoordelingscriteria .....	17
5.4	Vormvereisten Aanmelding.....	18
5.5	Puntenwaardering .....	18
<b>6</b>	<b>Beoordeling .....</b>	<b>20</b>
6.1	Beoordelingscriteria .....	20
6.2	Puntentoekenning .....	21
<b>7</b>	<b>Procedurele voorwaarden.....</b>	<b>23</b>
7.1	Deelname voorwaarden Voorselectiefase .....	23
7.2	Onduidelijkheden en/of tegenstrijdigheden.....	23
7.3	Samenwerkingsverbanden en beroep op derden.....	24
<b>8</b>	<b>Vervolg: Selectiefase.....</b>	<b>25</b>
8.1	Uitnodiging tot de Selectiefase .....	25
8.2	Afmelding en uitsluiting Selectiefase .....	25
8.3	Doorkijkje naar de Selectiefase .....	25
<b>9</b>	<b>Begrippenlijst .....</b>	<b>27</b>
<b>10</b>	<b>Bijlagen .....</b>	<b>28</b>

# 1 Inleiding

De gemeente Enschede (hierna: de Gemeente) is op zoek naar een gecommiteerde samenwerkingspartner met ontwikkel- en organisatiekracht die samen met de Gemeente en in goed overleg met omwonenden en andere belanghebbenden een stedenbouwkundig plan (inclusief een voorstel voor de inrichting van de openbare ruimte) opstelt ten behoeve van woningbouw in de deelplannen B en C van het Boulevardkwartier in Enschede. De focus ligt op samenwerking en het – gezamenlijk - vormgeven van de ontwikkeling. Daarna kan de verkoop van grond aan de samenwerkingspartner plaatsvinden ten behoeve van de realisatie van het project.



Figuur 1: Processchema

## 1.1 Doel en ambitie

Gemeente Enschede is aangewezen door het Rijk als grootschalige woningbouwlocatie en zet daarom vol in op de ontwikkeling van onder andere het Boulevardkwartier. Het Boulevardkwartier is een gebied met veel potentie en biedt de mogelijkheid om uit te groeien tot een levendig en samenhangend stadsdeel als onderdeel van een groeiende binnenstad. Met een duidelijke visie en stevige ambities wil Enschede het Boulevardkwartier transformeren tot een markante en aantrekkelijke plek in de binnenstad. Deze transformatie vraagt echter om meer dan alleen nieuwe gebouwen. Er is behoefte aan een integrale aanpak waarbij wonen, werken en andere (centrum) voorzieningen samenkomen in een aantrekkelijke en klimaatbestendige openbare ruimte.

Een aantal mooie projecten in het Boulevardkwartier is al afgerond, zoals de nieuwbouw van het ziekenhuis. Ook zijn er (vergevoerde) plannen voor projecten zoals Kop Boulevard deelplan A en de transformatie van onder meer het Ten Hag gebouw. Daarnaast zijn er grotere ontwikkellocaties in het Boulevardkwartier zoals de Kop Boulevard deelplan B en C en MST Haaksbergerstraat. De ontwikkeling draagt bij aan een samenhangende en integrale gebiedsaanpak. Over de ontwikkeling van de deelplannen B en C van de Kop Boulevard gaat deze partnerselectie.

Door middel van een partnerselectie willen wij een partner selecteren waarmee gezamenlijk wordt gewerkt aan de verdere ontwikkeling van het Boulevardkwartier. Wij zijn op zoek naar een partner die een passend plan maakt voor de locaties B en C en ook in staat is dat plan voor eigen rekening en risico te realiseren. De gebiedsvisie Boulevardkwartier vormt de basis voor de uitwerking (zie bijlagen). Daarnaast is er een inspiratiedocument opgesteld dat recht doet aan de ambities voor de locaties maar die ook ruimte laat voor nog betere ideeën (bijlagen). Door de gezamenlijke planvorming (gemeente en geselecteerde partner) willen we de ambities en doelstelling op een goede manier vertalen in concrete en haalbare plannen die door belanghebbenden en de inwoners gedragen worden.

## 1.2 Procedure

De partner wordt door middel van een gefaseerde procedure geselecteerd. Na een open Voorselectie worden drie geselecteerden toegelaten tot de Selectiefase. Uiteindelijk wordt één geïnteresseerde geselecteerd. Met deze geselecteerde partner sluit de Gemeente een samenwerkingsovereenkomst (SOK) voor de uitwerkingsfase (zie figuur 1). Deze partner is samen met de Gemeente verantwoordelijk voor de haalbaarheidsstudie met als doel het opzetten van een stedenbouwkundig plan (inclusief een voorstel voor de inrichting van de openbare ruimte) waarbij de ruimtelijke -, programmatische -, technische - en economische haalbaarheid worden getoetst. Bij een succesvolle, prettige samenwerking en een afgesloten uitwerkingsfase waar partijen samen positief over zijn is de Gemeente bij gebleken financiële haalbaarheid, voornemens om deze samenwerking te continueren en vast te leggen in een kooprealisatieovereenkomst en de gronden tegen een marktconforme grondprijs te verkopen. Vervolgens kan het plan verder uitgewerkt en gerealiseerd worden.

Voordat tot verkoop wordt overgegaan wordt de grond onafhankelijk getaxeerd. De kavel wordt tegen marktwaarde, onder marktconforme condities verkocht aan partner. Een taxatie en bijbehorende rapportage conform de reglementen en eisen van de NRVV en de IVS is voorwaardelijk voor de verkoop. De marktwaarde wordt residueel bepaald op basis van het Definitief Ontwerp van de vastgoedontwikkeling. Op grond van de voorgenoemde uitgangspunten en een programma van 300 woningen (incl. de conform de parkeernormennota benodigde parkeerplaatsen opgelost in niet-openbare stallingsgarages) denkt de gemeente nu aan een minimale grondwaarde van circa € 9.000.000,- (zegge negenmiljoen euro) excl. BTW. Over het moment van leveren van de grond dienen partijen nog nadere afspraken te maken. In de bijlage 1<sup>ste</sup> concept financiële principes partnerselectie (bijlagen) is een aantal financiële uitgangspunten opgenomen. Ook is een bankgarantie bijgevoegd (Bijlage B3) de hoogte van het bedrag wordt later overeengekomen.

### 1.2.1 Partnerselectieprocedure

Deze partnerselectieprocedure bestaat uit twee fases: een Voorselectiefase en een Selectiefase, waarna de contractfase van start gaat. In deze voorselectieleidraad wordt de eerste fase van deze partnerselectieprocedure omschreven en vindt u alle informatie voor een aanmelding. Daarnaast krijgen alle geïnteresseerden in deze fase de mogelijkheid om vragen te stellen alvorens een aanmelding in te dienen.

De drie (3) geïnteresseerden die voldoen aan de gestelde criteria in de Voorselectiefase en het hoogste aantal punten scoren op de in hoofdstuk 4 en 5 beschreven voorselectiecriteria worden toegelaten tot de Selectiefase. Indien partijen een gelijk aantal punten hebben gescoord dan geven de behaalde punten bij de referenties de doorslag. Is daarna het aantal behaalde punten nog steeds gelijk dan wordt de volgorde bepaald door loting.

Een geïnteresseerde kan, na een mogelijke Bibob toets, worden toegelaten tot de Selectiefase door uiterlijk op de in de planning opgenomen datum en Nederlandse tijd een definitieve aanmelding in te dienen via TenderNed. Onderdeel van de selectiefase is een dialoogronde. Het beoogd resultaat van de selectiefase is het vaststellen van de rangorde van de inschrijvingen door de beoordelingscommissie en de gunning door de Gemeente aan de geselecteerde.

Na het besluit van de gemeente over de gunning en de bezwaartermijn wordt de geselecteerde uitgenodigd om de Samenwerkingsovereenkomst (de bijlage voor de concept SOK wordt uiterlijk bij de Selectieleidraad verstrekt) af te ronden en tot ondertekening van de Samenwerkingsovereenkomst (hierna: SOK ) over te gaan.

Na ondertekening van de SOK heeft de Gemeente een Partner gecontracteerd voor de uitwerkingsfase. Aan de hand van de Inschrijving van de Partner en afspraken en verplichtingen conform de SOK wordt gestart met de haalbaarheidsstudie en het opstellen van het Stedenbouwkundig Plan.

### 1.2.2 Wanneer is de Partnerselectie succesvol

Deze selectieprocedure is voor de Gemeente succesvol wanneer de Gemeente als verantwoordelijke overheid een slagvaardige partner selecteert die in de selectiefase een heldere visie ontwikkelt en deze in de haalbaarheidsfase, samen met de gemeente en de omgeving, uitwerkt tot een (financieel-juridische en

technisch) haalbaar, kwalitatief goed stedenbouwkundig plan. Het uitgewerkte stedenbouwkundige plan en het beeldkwaliteitsplan zijn betaalbaar en faseerbaar en worden door de buurt gedragen.

De Partner beschikt over ontwikkel- en organisatiekracht zoals gewenst door de gemeente, werkt open en transparant samen, komt afspraken na en is in staat om verbinding tot stand te brengen en gericht op samenwerking binnen en buiten het eigen team. Daarnaast ziet de partner kansen in plaats van beperkingen, toont creativiteit, flexibiliteit, ambitie en resultaatgerichtheid, durft te investeren in de parkeeroplossing, kiest voor hoogwaardige architectuur en materialisatie die aansluit op deelplan A, kan aantoonbaar het financiële risico dragen en heeft de ambitie om tempo te maken in de ontwikkeling. De partner weet de Gebiedsvisie Boulevardkwartier van de gemeente Enschede ( dat geen blauwdruk is maar een richtinggevend document (bijlagen) net zoals het inspiratiekader (bijlagen) op de juiste wijze te interpreteren en te gebruiken. Tot slot heeft de Partner aantoonbare ervaring met vergelijkbare woningbouwontwikkelingen.

# 2 Opgave

## 2.1 Aanleiding

De opgave die nu in de markt gezet wordt betreft de deelplannen B en C van de Kop van de Boulevard. Deze maken deel uit van de gebiedsvisie Boulevardkwartier die door de Raad op 15 december 2025 is vastgesteld. Het gebied kent een lange geschiedenis en vraagt om oplossingen voor complexe bestaande situaties. Er moet een (gebouwde) parkeeroplossing worden bedacht voor de nieuwe woningen, terwijl nog onduidelijk is wat de mogelijkheden zijn rondom deelgebruik, afkoop en het inzetten van bestaande garages en waarbij afhankelijkheid van derden een rol speelt. Ook ligt er al een definitief ontwerp voor deelplan A, waar stedenbouwkundig op moet worden aangesloten, en vraagt deze prominente locatie om hoogwaardige architectuur.

Voor deelplan B moet een oplossing gevonden worden voor de entree van de Q-parkgarage Zuidmolen gelegen op de 1e verdieping. Dit moet gebeuren in afstemming met Q-Park en de eigenaren van het pand. Deze entree loopt nu nog via een hellingbaan naar de 1e verdieping en doorkruist het ontwikkelgebied van deelplan B. Daarnaast is de wens de Nijverheidsstraat rechtdoor te trekken over het huidige parkeerterrein. Daardoor ontstaat aan de westkant een bouwvlak, deelplan C, dat ook geschikt is voor woningbouw. De gemeente is de gesprekken met de eigenaar van de garage over het verplaatsen van de ingang inmiddels gestart.

De parkeeropgave moet voldoen aan de gemeentelijke parkeernormen en moet in de basis worden opgelost op eigen terrein. Verkend moet worden of het wenselijk is om te komen tot afkoop (nieuwe beleid) in deze specifieke situatie en of een deel van de parkeeropgave in de bestaande omliggende parkeergarages een plek kan krijgen. Tot nu toe was dat niet mogelijk en moet dit onderzocht worden als onderdeel van de totale opgave. De opgestelde gebiedsvisie laat voldoende ruimte voor de ontwikkeling en verdere uitwerking van de beide deelgebieden.

## 2.2 Programma

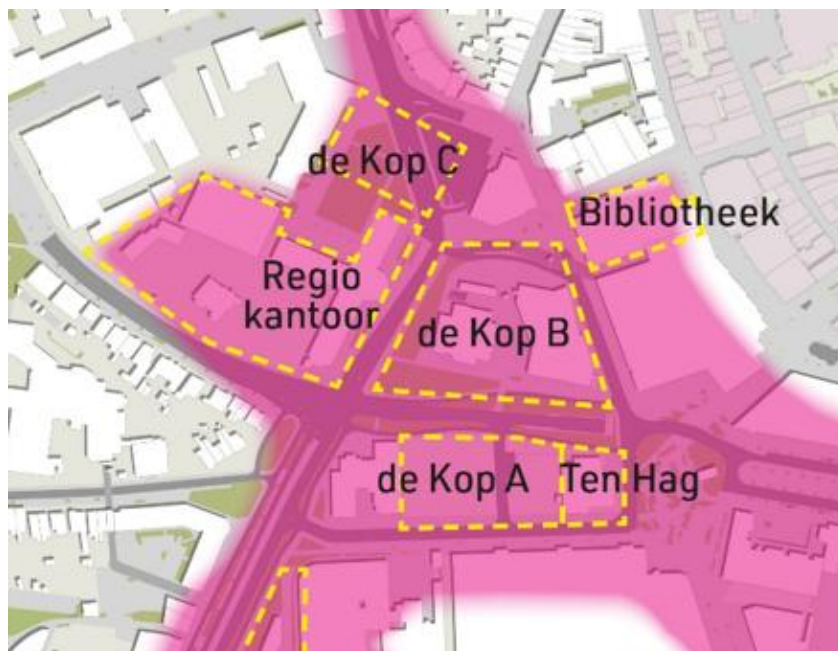
De gemeente wil inzetten op een duurzame transformatie van het Boulevardkwartier naar een nieuw stuk stad waar op een eigentijdse manier wordt gewoond, geleefd en gewerkt. De gemeente heeft het voornemen om in totaal ongeveer 1.000 woningen toe te voegen in het hele Boulevardkwartier. Er is al veel sociale huur gerealiseerd of in aanbouw in de binnenstad en specifiek in het gebied Boulevardkwartier, denk aan ITC en De Kop deelplan A. Daarom geven we bij nieuwe ontwikkelingen vooral ruimte aan het middeldure- en dure segment. Door vooral in het midden en hoge segment woningen te ontwikkelen ontstaat er een brede mix van doelgroepen in het gebied. In de Kop moet ruimte worden gemaakt voor nieuwe woonvormen en woonproducten die een aanvulling zijn op het bestaande aanbod. Het openbaar gebied wordt vergroend en moet aansluiten op de openbare ruimte. Daarnaast moeten er routes ontstaan en zijn de plinten van gebouwen van belang in het beeld en gebruik.

In de Kop deelplan B en C is plek voor minimaal 300 woningen. Door een faseerbare en kleinschalige stedenbouwkundige opzet is er een mogelijkheid om veel diversiteit aan te brengen in de woningen. Programmatisch dient te worden aangesloten bij de uitgangspunten van de gebiedsvisie. Voor de woonfunctie geldt dat maximaal 10% sociale woningbouw wordt gerealiseerd in samenwerking met een daartoe in Enschede toegelaten instelling in de zin van de Woningwet (woningcorporatie). Een dergelijke toegelaten instelling is door de Minister voor Wonen en Rijksdienst aangewezen om sociaal-maatschappelijke volkshuisvestingstaken te verrichten en mag in Enschede opereren. Dit waarborgt dat de sociale woningen op rechtmatige wijze worden gebouwd, beheerd en verhuurd conform de publiekrechtelijke doelstellingen van de Woningwet. Voorts worden op cruciale plintlocaties geen woonfuncties toegestaan.

De gemeente wil graag circulair en duurzaam ontwikkelen. Hierbij gaat het om een visie op de gehele levenscyclus

van gebouwen met aandacht voor vergroening, reductie, levensduur, milieu-impact en herbruikbaarheid van materialen. We stimuleren ontwikkelingen die zich onder meer richten op het voorkomen van afvalstromen, het reduceren van grondstoffen en het hergebruiken van bestaande materialen.

## 2.3 Locatieomschrijving



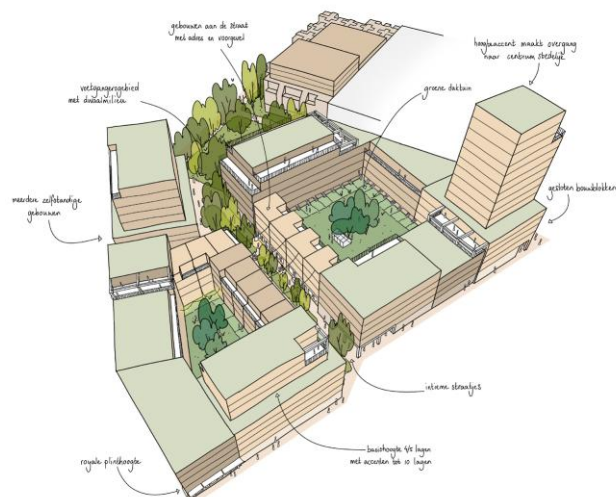
*Figuur 2: Projectgebied met de te ontwikkelen locaties*

Het Boulevardkwartier beslaat het gebied rondom Boulevard 1945, van de Mooienhof en Oldenzaalsestraat tot aan de Ripperdastraat en Piet Heinstraat. Het Boulevardkwartier is onderdeel van het Binnensingel-gebied. De binnenstad is een kleinschalig en stedelijk gebied met een grote aantrekkingskracht en sterke identiteit. Het Boulevardkwartier ligt op en aan de hoge stuwwal van Twente. Op de stuwwal ontspringen tevens meerdere kleine beken. In het binnensingelgebied zijn de mooie stadsparken en de groene wiggen vanuit het omliggende landschap gelegen. Vanaf de Zuiderval is het Boulevardkwartier de entree van de binnenstad.

De Kop is op dit moment een grotendeels braakliggend terrein. De nog aanwezige bebouwing staat deels leeg en is aan het einde van zijn levensduur. De bestaande bebouwing van Ten Hag en het woningbouwcomplex aan de Korte Haaksbergerstraat blijven behouden, voor de ITC-toren zijn transformatieplannen. Deze gebouwen dienen ingepast te worden in de ruimtelijke opzet voor de Kop. Het huidige ING-pand wordt gesloopt. In de uitwerkingsfase wordt bepaald of de gemeente sloopt of dat de ontwikkelpartner dat doet. Dat is samen te bepalen. De huidige hellingbaan, die vanuit de Nijverheidstraat de parkeergarage Zuidmolen ontsluit, doorkruist het gebied, en vormt een barrière voor de gebiedsontwikkeling. Om een aaneengesloten gebied te kunnen realiseren dient de hellingbaan vervangen te worden door een ruimtelijk beter inpasbaar alternatief. Het aanpassen van de hellingbaan is onderdeel van de opgave voor de samenhang en ruimtelijke kwaliteit binnen het plangebied van de Kop. De Kop deelplan C is gesitueerd aan de Nijverheidstraat en het parkeerterrein aan de Nijverheidstraat. De Kop deelplan B sluit aan op de binnenstad en de transformatie van de bibliotheek aan de Pijpenstraat.

### **Locatie De Kop deelplan B**

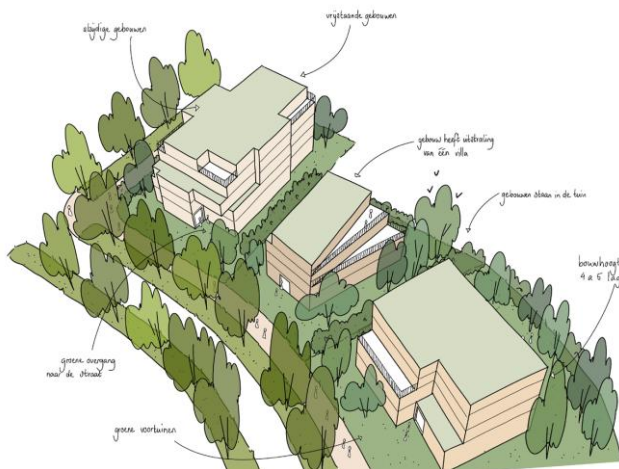
In de Omgevingsvisie zijn verschillende leefmilieus voor de binnenstad gedefinieerd. Het karakter van de verschillende ontwikkellocaties in het Boulevardkwartier vormt een uitwerking van de leefmilieus uit de Omgevingsvisie; het (nieuwe) binnenstad milieu, het campusmilieu en het centrumstedelijk milieu. Door in de ontwikkeling nauw aan te sluiten bij het leefmilieu ontstaat een samenhangend geheel.



*Figuur 3: Impressie Leefmilieu Centrum Stedelijk, van de Kop deelplan B*

Kop deelplan B is onderdeel van het leefmilieu nieuwe binnenstad en sluit aan op het historische deel van de binnenstad. De Kop deelplan B wordt ruimtelijk vormgegeven door groene hoven, omsloten door gesloten bouwblokken die bestaan uit meerdere zelfstandige gebouwen van vier à vijf bouwlagen, met enkele hoogteaccenten. De hellingbaan naar de parkeergarage Zuidmolen aan de Nijverheidsstraat moet verdwijnen om het gebied goed aan te laten sluiten op de bestaande binnenstad en het bestaande voetgangersgebied te vergroten. De ingang van de parkeergarage dient op een andere manier te worden ingepast.

### Locatie De Kop deelplan C



Kop deelplan C is onderdeel van het leefmilieu Campus en vormt de overgang tussen het centrumstedelijke deel van de stad naar het groene campusmilieu van Saxion Hogeschool. Voor herontwikkeling van deze locatie wordt de Nijverheidstraat verlegd. De nieuwe bebouwing sluit aan op de bocht in de Nijverheidstraat. De bebouwing vertaalt zich naar vrijstaande alzijdige gebouwen met de uitstraling van één villa met ruimte voor meerdere appartementen. De bouwhoogte zal vier à vijf bouwlagen zijn.

*Figuur 4: Impressie Leefmilieu Campus Deelplan C*

### 2.3.1 Planologie

Het vigerend ruimtelijke regime betreft het 'Omgevingsplan Gemeente Enschede' ter plaatse van het projectgebied. De [Omgevingsvisie](#) gemeente Enschede, is op 24 juli 2025 vastgesteld. Dit omgevingsplan bestaat uit (ruimtelijke) regels uit verschillende vervallen instrumenten, zoals bestemmingsplannen. In het geval van het projectgebied betreft dit onder meer (maar niet daartoe beperkt) het bestemmingsplan 'Binnenstad 2016', onherroepelijk in werking getreden op 17 juli 2017 en het bestemmingsplan Parkeren Enschede, onherroepelijk in werking getreden op 11 maart 2019. De Omgevingsvisie gemeente Enschede is in werking sinds 24 juli 2025. Daarnaast kent het projectgebied meerdere visies en programma's., waaronder 'Boulevardkwartier Gebiedsvisie'. De ontwikkeling is in het huidige planologische regime niet toegestaan en vraagt dus om een planologische procedure die na uitwerkingsfase en ondertekening van de overeenkomsten gewijzigd kan worden.

Het leefmilieu zoals aangeduid in het Omgevingsplan is centrum-stedelijk. Het centrum-stedelijk leefmilieu heeft zijn oorsprong in het hart van de stad Enschede. Vanuit dit hart is de stad verder gegroeid. Dit leefmilieu bevat diverse gebouwen met een hoge cultuurhistorische waarde. Vooral in de historische binnenstad gaat dit samen met hoog-stedelijke functies. Denk aan voorzieningen voor boodschappen, kantoren, recreatie en horeca met daarbij een woonfunctie.

Het centrum-stedelijk leefmilieu bevat de meest diverse mix van functies in de stad (MXI 0,55). De uitdaging is om deze mix van functies in balans te houden met wonen. Er zijn verschillende plekken met veel activiteit en levendige begane grondfuncties. Dat draagt bij aan de dynamiek van het gebied: reuring. Naast reuring zijn er ook plekken waar de woonfunctie iets dominanter is: rust. Rust is een belangrijk element voor de leefkwaliteit in centrum-stedelijke leefmilieus. Naast reuring en rust heeft een stad ook ruis nodig. Plekken waar ruimte is voor geluid, geur en functies (zoals parkeren, laden & lossen).

## 2.4 Complexiteit van de opgave

Vanwege de complexiteit van de ontwikkeling, zowel financieel als ruimtelijk, wil de Gemeente in samenwerking met een marktpartij het plan uitwerken. De omgeving moet op een goede manier betrokken worden bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan. Om tot een haalbaar en gedragen plan te komen is een wisselwerking tussen partner, de Gemeente en omgeving belangrijk.

De complexiteit is onder andere gelegen in het feit dat deze opgave al een lange geschiedenis kent.

Er moet er een oplossing gevonden worden voor de hellingbaan en entree van de parkeergarage Zuidmolen (met Q-Park en de eigenaren/huurders van het pand) om het gebied goed te kunnen ontwikkelen. Verder moet een (gebouwde) parkeeroplossing bedacht worden voor de toegevoegde woningen. Op dit moment is nog niet duidelijk wat wel en niet mogelijk is ten aanzien van eventueel deelgebruik, afkoop en gebruik van bestaande garages, zeker ook omdat hierbij afhankelijkheid van derden bestaat.

Verder ligt er inmiddels een plan voor deelplan A, waarop stedenbouwkundig aangesloten moet worden. Ook dit vormt een uitgangspunt. Op deze prominente plek in de stad wordt verder hoogwaardige architectuur gevraagd die van invloed is op de bouwkosten, evenals de verdere grote ambities die de gemeente heeft ten aanzien van het Boulevardkwartier.

De financiële haalbaarheid dient nog aangetoond te worden; de subsidies in verband met verstrijken van termijnen en wijziging van de plannen staan onder druk en de financiële impact van de opgang is onbekend maar wordt door de gemeente gefinancierd.

Het doortrekken van de Nijverheidsstraat is nog niet gerealiseerd en staat voor 2028 op de planning. Pas dan kan worden begonnen met de verdere ontwikkeling van deelplan C.

Tot slot zal er naar verwachting gefaseerd ontwikkeld moeten worden omdat niet alle appartementen tegelijkertijd op de markt gezet kunnen worden. Dit betekent dat de woningprogrammering op stedelijk niveau goed samen (ontwikkelaar/gemeente) moet worden afgestemd. Dit geldt niet alleen voor De Kop maar ook voor de andere ontwikkelingen binnen het binnensingelgebied en het Boulevardkwartier.

## 2.5 Opdrachtgever

De opdrachtgever van deze partnerselectie is de gemeente Enschede. Op de website [www.Enschede.nl](http://www.Enschede.nl) vindt u meer informatie over onze organisatie.

### Contactpersoon

De contactpersoon voor de Partnerselectieprocedure is:

Antea Group	De Partnerselectieprocedure verloopt volledig via TenderNed. Dit betekent dat alle communicatie te allen tijde via TenderNed verloopt en dat Aanmeldingen uitsluitend via TenderNed kunnen worden ingediend.
-------------	--

	In het geval van een storing bij TenderNed, maakt u gebruik van onderstaande contactgegevens:
--	---

- [tenderoffice@anteagroup.nl](mailto:tenderoffice@anteagroup.nl)

### **Adviseur**

De Gemeente Enschede laat zich adviseren door Antea Nederland B.V. (Antea Group). Zie voor meer informatie over dit ingenieurs- en adviesbureau: [www.anteagroup.nl](http://www.anteagroup.nl).

### **2.5.1 Rol Gemeente**

Het doel is om gezamenlijk regie te voeren op de ontwikkeling. De gemeente bepaalt daarbij de richting van de ontwikkeling in het zuidelijke deel van het centrum en kijkt dan of het project past bij de visie en of het bijdraagt aan de doelen van de stad. De gebiedsvisie Boulevardkwartier en het Inspiratiekader die zijn opgesteld vormen een leidraad. Dit is geen vast plan of blauwdruk, maar een basis voor overleg met ontwikkelaars. In deze samenwerking neemt de gemeente op onderdelen een actieve of meer faciliterende rol op zich. Tijdens de uitwerkingsfase wordt in samenwerking met de gemeente een plan opgesteld. Ook het ontwerp van de openbare ruimte op de plots (bijlagen te ontwikkelen gebieden) maakt onderdeel uit van de integrale ontwerp-opgave en wordt daarom tijdens de planontwikkelingsfase in samenwerking vormgegeven. Bij voorkeur zetten we de opdrachten aan derden (bijvoorbeeld aan een stedenbouwkundigen/of ingenieursbureau) namens de partner én de gemeente uit en maken we nadere afspraken over de te maken kosten. Voor de uitwerkingsfase leggen we dat vast in de SOK.

De gemeente stelt voldoende uren beschikbaar om hun kennis en kunde in te brengen om samen de integrale ontwikkeling van het Boulevardkwartier tot een succes te maken. U kunt daarbij denken aan een kernteam met een projectleider, planeconoom en jurist en daar omheen een breder projectteam met in ieder geval de disciplines: stedenbouw, milieu/duurzaamheid, openbare ruimte, mobiliteit en communicatie. Door deze nauwe betrokkenheid van de juiste disciplines kunnen bijvoorbeeld ook de benodigde planologische procedures soepel worden doorlopen.

In de selectiefase zal aan u gevraagd worden hoe u de projectorganisatie wilt vormgeven en wat u van de Gemeente verwacht.

Zoals hiervoor is aangegeven is een aantal documenten beschikbaar zoals de gebiedsvisie en zal de gemeente de inhoudelijke koers op hoofdlijnen aangeven aan de beoogde partners.

## **2.6 Partnerprofiel**

De Gemeente zoekt naar een gebiedsontwikkelaar met visie, daadkracht en met ervaring met woningbouw vergelijkbaar aan de situatie in Enschede. Deze partner moet pro-actief zijn, gericht op samenwerking met ons, maar ook met de andere partijen die betrokken zijn bij het Boulevardkwartier, met name de betrokken omgeving. Gemeente en partner moeten elkaar goed aanvullen tijdens het opstellen van het stedenbouwkundig plan, maar ook daarna. Wij vinden het belangrijk dat onze partner transparant en open is naar ons als Gemeente en de omgeving. Verder verwachten wij creatieve oplossingen zowel op de inhoud als op het proces en dat de partner voldoende expertise in huis heeft, of aan zich weet te binden voor de opgave. Daarnaast vindt de Gemeente het belangrijk dat de partner in staat is de ontwikkeling ook daadwerkelijk volledig uit te voeren.

Een partner die 'de vraag achter de vraag stelt' en denkt in kansen in plaats van beperkingen. De Gemeente vindt het nodig om oprechte interesse in elkaars belangen te hebben en partij-overstijgend te kunnen denken. Ook, of misschien wel juist, als het lastig wordt. Welke disciplines de partner daarnaast in het team nodig heeft om de visie- en planvorming tot een succes te maken, is aan de partner, maar wij zoeken in ieder geval naar een team dat ervaring heeft met het ontwerpen, ontwikkelen en coördineren van complexe integrale opgaven in de bebouwde omgeving op de schaal van Enschede. In het bijzonder wordt ervaring gevraagd met het ontwikkelen van woningen in een binnenstedelijke omgeving, omgevingscommunicatie (omgevingssensitief) en communicatie met de stakeholders. Verder moet de partner kunnen aantonen dat deze in staat is om samen met de belanghebbenden te komen tot een haalbaar stedenbouwkundig plan, waaruit naar voren komt dat er woningbouw gerealiseerd kan worden passend bij de stijl van het Boulevardkwartier. Het gedachtegoed van deze uitvraag en de manier van werken moet van begin tot het eind geborgd zijn. Daarom zoekt de Gemeente naar een team dat langjarig

en van het begin tot einde, dus ook in de uitvoeringsfase, betrokken en benaderbaar is. Het team dient bestendig te zijn; behoudens in geval van overmacht, zijn de teamleden niet vervangbaar.

Het is belangrijk dat de partner de kracht van samenwerking waardeert, waarbij Gemeente en partner elkaar aanvullen.

We zoeken een partner die:

1. Ervaring heeft met complexe gebiedsontwikkeling met woningbouw in een (hoog) binnenstedelijke omgeving zoals Enschede;
2. Ervaring heeft in het realiseren van een gemengd programma (incl. gebouwd parkeren) in een enkel gebouw of gebied.
3. De samenwerkingsgedachte deelt, de doelstellingen en ambities van de gemeente onderschrijft en de potentie en uitdaging in de opgave ziet;
4. Bereid is te investeren en langdurig commitment toont;
5. Participatie van de omgeving zeer hoog in het vaandel heeft staan en de omwonenden voor zich weet te winnen door hen te inspireren en te enthousiasmeren;
6. Durft mee te doen aan de haalbaarheidsfase en een niet-traditionele aanpak durft te omarmen.
7. Met beide benen op de grond staat en op zoek gaat naar realistische oplossingen en haalbare plannen;
8. Het financiële risico kan en wil dragen.

### 3 Planning

De Voorselectieprocedure bestaat uit de onderstaande stappen. De genoemde data zijn onder voorbehoud van wijzingen. Wel wordt alvast gevraagd deze data beschikbaar te houden. In principe zijn alle contactmomenten fysiek. Na de Voorselectiefase worden maximaal drie partijen gevraagd deel te nemen aan de selectiefase. Deze partijen ontvangen daarvoor de stukken en de planning.

Stap	Wie	
<b>Voorselectiefase</b>		
Publicatie leidraad voorselectie	Gemeente	Week 24
Inlichtingen en informatie uitwisselen		
Indienen vragen	Geïnteresseerden	U kunt uw vragen, in het bijgevoegde format, indienen tot  uiterlijk 24 juni 10.00 's ochtends
Verstrekken NvI	Gemeente	Week 28
Aanmelding en beoordeling		
Indienen Aanmeldingen	Geïnteresseerden	U kunt uw aanmelding, samen met de getekende deelnamevoorwaarden, indienen tot  uiterlijk 20 juli om 10:00 uur 's ochtends.
Beoordelen op: Volledigheid en geschiktheid	Gemeente	Week 30
Beoordelingscommissie beoordelen op: referenties en motivatiebrief.	Gemeente	Week 33
Versturen brieven (uitgesloten, afwijzing, en uitnodiging Selectiefase)	Gemeente	Week 35
Stand still		
<b>Selectiefase (onder voorbehoud)</b>		
Publicatie leidraad Selectiefase	Gemeente	Niet eerder dan week 37

# 4 Inlichtingen en informatie uitwisselen

## 4.1 Algemeen

Deze Voorselectieidraad met bijbehorende stukken/bijlagen, is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Desondanks kunnen er toch onduidelijkheden/onvolkomenheden voorkomen. Indien een geïnteresseerde zich niet kan verenigen met de inhoud van deze documenten, dan wel dat de geïnteresseerde in deze documenten onjuistheden, onduidelijkheden dan wel onvolkomenheden aantreft, dient dit door de geïnteresseerde via TenderNed uiterlijk voor de sluitingstermijn voor het vragen van nadere inlichtingen bekend te worden gemaakt.

Ingeval de onverenigbaarheid dan wel de onduidelijkheid/onvolkomenheid volgt uit de door gemeente Enschede verstrekte Nota van Inlichtingen Voorselectiefase, dan dient de gegadigde dit uiterlijk 7 kalenderdagen voor de in de planning aangegeven uiterlijke datum voor het indienen van de stukken aan de orde te stellen.

Van de geïnteresseerde wordt aldus in de Voorselectiefase een proactieve houding verwacht. Voldoet een geïnteresseerde daaraan niet dan verliest de gegadigde zijn rechten om op een later tijdstip (na inschrijving) tegen die onverenigbaarheid of onduidelijkheid/onvolkomenheid op te komen.

Nota's van inlichtingen, processen verbaal e.d. worden als integraal onderdeel van SOK en later de koop-ontwikkelovereenkomst beschouwd.

## 4.2 Nadere inlichtingen ten behoeve van de Voorselectiefase

Nadere inlichtingen kunnen uitsluitend worden verkregen door op de site van het digitaal Tenderplatform TenderNed vragen in te dienen. U wordt verzocht het bijgevoegde Format ten behoeve van vragen Nota van Inlichtingen te gebruiken voor het stellen van vragen.

Vragen kunnen worden ingediend tot op de in de planning genoemde datum en tijdstip en in het daarvoor bestemde format (bijlage). Vragen die na het genoemde tijdstip worden ontvangen worden niet in behandeling genomen. Dit is alleen anders indien de gemeente Enschede van mening is dat de vraag dermate essentieel is dat beantwoording hiervan noodzakelijk is voor alle gegadigden.

Ten behoeve van een efficiënte verwerking dienen vragen aan de volgende voorwaarden te voldoen:

- de vraag dient helder, duidelijk en eenduidig te zijn geformuleerd;
- uit de formulering van de vraag mag op generlei wijze een referentie naar de vragensteller blijken;
- de vraag dient een referentie te bevatten naar de paragraaf, bladzijde en alinea van het document, waarop de vraag betrekking heeft.

Voor de uiterlijke termijn voor het indienen van vragen vindt geen beantwoording van vragen plaats. Telefonisch worden er ook geen vragen beantwoord. Op deze wijze wordt gegarandeerd dat elke gegadigde over dezelfde informatie kan beschikken en er geen misverstand kan komen over de interpretatie van het antwoord.

## 4.3 Nota van Inlichtingen

Pas na voornoemde termijn worden de vragen bestudeerd en wordt vanuit de geanonimiseerde vragen een Nota van Inlichtingen selectiefase opgemaakt en via TenderNed aan de gegadigden verstrekt.

Geïnteresseerde wordt verzocht het bijgevoegde Format ten behoeve van vragen Nota van Inlichtingen te gebruiken voor het stellen van vragen (bijlagen).

Verduidelijkingen/wijzigingen van de zijde van de gemeente Haaksbergen worden aan de gegadigden bekend gemaakt door middel van een rectificatie van de aankondiging en/of via een Nota van Inlichtingen selectiefase.

De vragen zullen door de gemeente in geanonimiseerde vorm aan alle gegadigden worden beantwoord en gepubliceerd op de pagina van TenderNed. Eventuele wijzigingen en aanvullingen op dit Voorselectiedocument, die voortkomen uit de inlichtingen worden door de gegadigden onvoorwaardelijk geaccepteerd, evenals het gegeven dat deze wijzigingen en aanvullingen prevaleren boven de bepalingen in dit document.

## **4.4 Vertrouwelijke vragen**

Het is denkbaar dat u een vraag wilt stellen waarbij openbaarmaking van het antwoord in een Nota van Inlichtingen uw gerechtvaardigde economische belangen kan raken of uw positie in deze tender nadelig kan beïnvloeden. Een gegadigde kan aan de gemeente in dat geval gemotiveerd verzoeken om een vraag individueel te beantwoorden en de verstrekte inlichtingen niet op te nemen in een algemene Nota van Inlichtingen. Bij het stellen van een zodanige individuele vraag dient u expliciet en gemotiveerd aan te geven dat de vraag zich niet leent voor gedeelde beantwoording.

Naar aanleiding van uw verzoek maakt de gemeente een afweging tussen uw belang bij individuele beoordeling van de vraag en het belang van andere gegadigden bij openbaarmaking ervan. Indien de gemeente van oordeel is dat de vraag zich niet leent voor individuele beantwoording, dan wordt u voor verstrekking van de Nota van Inlichtingen hiervan op de hoogte gesteld. Wij stellen u dan in de gelegenheid uw vraag in te trekken binnen de dan door ons gestelde termijn in antwoord op uw vraag. Maakt u van deze gelegenheid geen gebruik, dan kan de vraag in een Nota van Inlichtingen worden beantwoord als het belang van andere gegadigden bij openbaarmaking van de vraag gerechtvaardigd is.

Een verzoek om individuele beantwoording wordt in ieder geval niet gehonoreerd indien de vraag betrekking heeft op het verloop van de procedure, de aan het project verbonden eisen en verzoeken om toelichting en/of afwijking van de gestelde randvoorwaarden en contractinhoudelijke bepalingen.

## **4.5 Uitwisselen van documenten**

Voor een zorgvuldig verloop van deze procedure, dient de uitwisseling van documenten uitsluitend te verlopen via TenderNed. Dit leidt slechts tot uitzondering in de gevallen waarin een alternatieve wijze van uitwisseling wordt voorgesteld door de begeleider van de tender of wanneer dit expliciet anders is bepaald in de tenderstukken.

## **4.6 Communicatie op een andere wijze is niet toegestaan**

De communicatie met de gemeente Enschede en andere bij deze tender betrokken partijen dient in het belang van een zorgvuldige, gelijkwaardige en transparante procedure te geschieden via TenderNed.

Communicatie op een andere wijze is niet toegestaan. In het geval een gegadigde op een andere dan de voorgeschreven wijze met de gemeente Enschede of andere bij deze tender betrokken partijen communiceert en deze wijze van communiceren de belangen van de gemeente Enschede of andere gegadigden kan raken, dan kan de gemeente overgaan tot uitsluiting van de betreffende gegadigde. Beïnvloeding, op welke manier dan ook, van bij de tender betrokken medewerkers en/of leden van het beoordelingsteam en/of andere bij deze tender betrokken personen leidt tot uitsluiting van verdere deelname door de gegadigde aan deze tender.

# 5 Aanmelding en Voorselectiecriteria

In dit hoofdstuk worden de Voorselectiecriteria, de aan te leveren documenten en Aanmeldingsvereisten behandeld.

## 5.1 Voorselectiecriteria

Een Geïnteresseerde neemt deel aan de Partnerselectieprocedure wanneer hij uiterlijk op de in de planning opgenomen datum en Nederlandse tijd een definitieve Aanmelding indient door middel van het indienen van de gevraagde documenten via TenderNed.

Wij willen graag benadrukken dat wij als Gemeente in deze fase geen dikke boekwerken verwachten maar korte, verifieerbare en goed leesbare stukken.

Alleen tijdig en volledig ingediende Aanmeldingen worden meegenomen in de beoordeling. Een Aanmelding dient te bestaan uit de volgende onderdelen:

## 5.2 Eisen

1. Aanmelding
  - a. Een volledig ingevuld Aanmeldingsformulier (Bijlage B1)
  - b. Indien van toepassing: een ingevulde Combinatieverklaring (Bijlage B4)
2. Graydon-rating

Een Graydon-rating betreffende het kredietrisico van de Geïnteresseerden. De Graydon-rating (of vergelijkbaar) mag maximaal 6 maanden oud zijn bij indiening. In eerste instantie volstaat een verklaring dat gegadigde voldoet aan hiervoor beschreven minimumeisen. Dat wordt verklaard door het indienen van een formulier Financiële draagkracht (BIJLAGE B2). Na aanmelding kan de gemeente – ter verificatie voor de start van de Selectiefase – bewijsstukken opvragen.
3. Referentie 1
  - a. Een volledig ingevuld referentieformulier (BIJLAGE B5)
  - i. De aangeleverde referentie betreft een project dat in de afgelopen vijf jaar volledig is opgeleverd en voltooid, of waarvoor een omgevingsvergunning is afgegeven. Dit dient vermeld te worden in het referentieformulier;
  - ii. Aangeleverde referentie dient door de Geïnteresseerde of, indien van toepassing, via een samenwerkingsverband waar gegadigde deel van uitmaakte zijn uitgevoerd;
  - b. Eén extra document per referentie met daarin beeldmateriaal van maximaal één pagina A4.

De referentie 1 (minimale eis) toont aan:

- a. Ervaring met ontwikkelen van een woningbouwproject met minimaal 150 woningen in een (hoog) binnenstedelijk gebied;  
èn;
- b. Ervaring met ontwikkelen van een woningbouwproject met een mix van koop en huur en een commercieel programma in de plint.

## 5.3 Beoordelingscriteria

1. Referenties 2, 3, 4, 5 (punten)
  - i. De aangeleverde referenties betreffen een project dat in de afgelopen vijf jaar volledig is opgeleverd en voltooid, of waarvoor een omgevingsvergunning is afgegeven. Dit dient duidelijk vermeld te worden;

- ii. De aangeleverde referentie dient door de Geïnteresseerde of, indien van toepassing, via een samenwerkingsverband waar gegadigde deel van uitmaakte zijn uitgevoerd;
- iii. Indien met één referentieproject aan meerdere referentie-eisen wordt voldaan, dient hiertoe alsnog voor elke referentie-eis een afzonderlijk referentie te worden ingediend;
- iv. De referentie mag dezelfde referentie zijn als onder paragraaf 5.2 is ingediend.

#### Gevraagde referenties

2. Ervaring met het vinden en toepassen van een slimme gebouwde parkeeroplossing;
3. Aantoonbare aandacht voor stedenbouwkundige en architectonische inpassing in de omgeving van het woningbouwproject;
4. Ervaring met goede afstemming met de omgeving (omgevingsmanagement);
5. Ervaring met gemengd programma in 1 gebouw of gebiedsontwikkeling.

Referentieverklaring(en) van maximaal één (1) A4 tekst en één (1) A4 beeldmateriaal, format Arial 10, per referentie.

#### 2. Motivatiebrief

Naast de referenties vragen wij een beknopte motivatiebrief waarin u beschrijft waarom u de juiste partij bent voor deze opgave. Hierbij staan de volgende vragen centraal:

1. Wat is uw motivatie om u langjarig - samen met de gemeente - te committeren aan deze ontwikkelopgave?
2. Kunt u reflecteren op de opgave?
3. Wat maakt dat u als organisatie past bij deze ontwikkelopgave in Enschede?
4. Wat en hoe gaat u specifiek bijdragen om deze ontwikkeling tot een succes te maken?
5. Hoe kijkt u aan tegen de oplossing van de hellingbaan naar de parkeergarage en wat is uw rol hierin?

De motivatie mag kort en bondig omschreven worden in een document met een vrije opmaak en in maximaal 1.200 woorden (circa drie A4), format Arial 10. Indien het voorgeschreven maximum wordt overschreden, leidt dit niet tot ongeldigheid van de inschrijving, maar zal het teveel aan pagina's niet door het beoordelingsteam beoordeeld worden.

## 5.4 Vormvereisten Aanmelding

Een aanmelding dient aan de volgende eisen te voldoen:

- Indiening dient uitsluitend digitaal en in de Nederlandse taal te zijn.
- De aanmelding dient als onderwerp 'Aanmelding Kop van de Boulevard Enschede – (afkorting naam geïnteresseerde)' te hebben.
- De vijf onderdelen dienen te worden aangeleverd zoals beschreven. Let daarbij op het maximale aantal pagina's dat vermeld staat.
- Alle stukken dienen te zijn voorzien van de (bedrijfs)naam van de geïnteresseerde(n).
- De stukken dienen in PDF te worden aangeleverd.
- Voor de referenties dient het formulier, zie bijlagen, ingevuld te worden.
- De stukken mogen een voor- en/of achterblad (bronverwijzing) hebben, boven op het genoemde maximale aantal pagina's.
- Alleen volledig en tijdig ingediende Aanmeldingen worden meegenomen in de beoordeling.

De Aanmelding heeft een minimale geldigheid van 90 dagen na de uiterste inleverdatum van de Aanmelding. Tijdens die periode heeft zij het karakter van een onherroepelijk aanbod en dient derhalve minimaal 90 dagen gestand te worden gedaan.

## 5.5 Puntenwaardering

In de beoordeling van de inschrijving in de voorselectie wegen uw referenties 60% en uw motivatie 40%. De Beoordelingscommissie beoordeelt uw referenties en motivatiebrief aan de hand van onderstaande beoordelingscriteria. Voor referentie eis 1 (a en b) geldt dat hiervoor 1 referentie aangeleverd moet worden. Als hieraan niet kan worden voldaan volgt uitsluiting van verdere deelname.

Onderdeel	Punten (maximaal)
Aanmelding (eis)	Geen
Graydon rating (eis)	Geen
Referentie 1 (eis)	Geen
Referenties 2,3,4, 5	60
Motivatiebrief	40
Totaal 100	

Tabel 2: Puntenverdeling Voorselectiecriteria

De drie geïnteresseerden met de hoogste totaalscore voor de overige onderdelen gaan na deze beoordeling door naar de Selectiefase. Een inhoudelijke toelichting op de beoordelingscriteria is beschreven in hoofdstuk 6.

De Gemeente beoordeelt de aangeleverde schriftelijke informatie door een beoordelingscommissie die bestaat uit vijf beoordelaars, bestaande uit:

- Ontwikkelmanager
- Senior Planeconoom
- Jurist
- Planoloog
- Senior Stedenbouwkundige

De beoordelaars hebben elk een gelijk deel in de uiteindelijke beoordeling. De beoordelaars zullen eerst afzonderlijk en onafhankelijk de Inschrijvingen beoordelen waarna zij uiteindelijk gezamenlijk vanuit consensus tot een eindoordeel komen.

De beoordelingscommissie komt in consensus tot een beoordeling van de aangeleverde informatie. Op de in de planning aangegeven datum ontvangen de geïnteresseerden de terugkoppeling van de beoordeling van de aangeleverde informatie. Voor de drie geïnteresseerden die doorgaan naar de Selectiefase betreft dit tevens de uitnodiging om deel te nemen aan de Selectiefase. Wanneer slechts drie of minder geïnteresseerden voldoen aan de gestelde criteria ook dan worden de Aanmeldingen inhoudelijk beoordeeld.

# 6 Beoordeling

De beoordeling van de aanmelding gebeurt in de Voorselectie aan de hand van een aantal beoordelingscriteria. In dit hoofdstuk wordt toegelicht hoe de Gemeente de verschillende beoordelingscriteria heeft uitgewerkt en hoe de aanmelding gescoord wordt.

## 6.1 Beoordelingscriteria

In de Voorselectie wordt gebruik gemaakt van 4 Beoordelingscriteria, waarvan voor 2 criteria punten worden gegeven.

### 6.1.1 Aanmelding

Onderdeel van de Aanmelding is het invullen en het rechtsgeldig ondertekenen van het Aanmeldingsformulier (BIJLAGE B1). Daarnaast dient er een document (Uittreksel Handelsregister KvK) toegevoegd te worden waaruit blijkt dat de ondertekenaar bevoegd is rechtsgeldig te ondertekenen namens de geïnteresseerde (of indien sprake is van Combinatie). Dit is **een vereiste**, en indien hieraan niet wordt voldaan, vervalt de aanmelding, wordt deze niet beoordeeld en terzijde gelegd.

### 6.1.2 Graydon

In eerste instantie volstaat een verklaring dat gegadigde voldoet aan de Graydon-rating door invullen van het formulier Financiële draagkracht (BIJLAGE B2). Na aanmelding kan de gemeente – ter verificatie voor de start van de selectiefase – bewijsstukken opvragen.

De Geïnteresseerde dient minimaal een score B op de Graydon-rating te hebben. Indien de inzending een vergelijkbare rating betreft, wordt verzocht die score te vertalen naar de Graydon-schaal, zie daarvoor de onderstaande tabel. De Graydon rating (of vergelijkbaar) mag maximaal zes maanden oud zijn.

Graydon rating	Omschrijving
AAA	Het kredietrisico is zeer laag
AA	Het kredietrisico is laag
A	Het kredietrisico is laag
BBB	Het kredietrisico is gemiddeld
BB	Het kredietrisico is gemiddeld
B	Het kredietrisico is gemiddeld
CCC	Het kredietrisico is verhoogd
CC	Het kredietrisico is verhoogd
C	Het kredietrisico is zeer hoog
D	De onderneming is insolvent
NR	Er kan geen rating vastgesteld worden

Tabel 3: Graydon-schaal

### 6.1.3 Referentie 1

U dient in één referentie aan te tonen dat u kunt voldoen aan de minimale eis. U gebruikt het daartoe bijgevoegde formulier (BIJLAGE B5).

### 6.1.4 Referenties 2 ,3,4, 5

De referenties moeten aantonen dat u ervaring heeft met de referentiecriteriën. U mag per referentie één A4 tekst (Arial 10pt) en één A4 beeldmateriaal indienen. Voldoet één referentie aan meerdere criteria lever deze dan meerdere keren in. Totaal levert u dus hiervoor vier (4) keer een referentie in.

### 6.1.5 Motivatiebrief

Zoals hiervoor in hoofdstuk 5 aangegeven vragen wij, naast de referenties, tevens een beknopte motivatiebrief (maximaal 1200 woorden Arial 10pt) waarin u beschrijft waarom u de juiste partij bent voor deze opgave.

## 6.2 Puntentoekening

In de Voorselectie wordt de aanmelding beoordeeld aan de hand van de onderstaande criteria. Via de Voorselectie wordt gekomen tot de selectie van drie geïnteresseerden voor de selectiefase.

De punten zijn als volgt verdeeld:

Onderdeel	Punten (maximaal)		
Aanmelding	Geen	Uw aanmelding moet rechtsgeldig zijn.	
Graydon rating	Geen	Als u niet kunt aantonen dat u voldoet aan deze eisen wordt u uitgesloten van verdere deelname aan de tender.	
Referentie 1	Geen	Als u niet kunt aantonen dat u voldoet aan deze eisen wordt u uitgesloten van verdere deelname aan de tender.	
Referenties 2, 3 en 4, 5	60	Ervaring met slimme parkeeroplossingen	15
		Aandacht voor stedenbouwkundige en architectonische inpassing in de omgeving	15
		Ervaring met omgevingsmanagement	15
		Ervaring met gemengd programma in 1 gebouw of gebiedsontwikkeling.	15
Motivatiebrieven	40	Wat is uw motivatie om u langjarig - samen met de gemeente - te committeren aan deze ontwikkelopgave?	10
		Wat is uw reflectie op de opgave?	10
		Wat maakt dat u als organisatie past bij deze ontwikkelopgave in Enschede?	5
		Wat en hoe gaat u specifiek bijdragen om deze ontwikkeling tot een succes te maken?	5
		Hoe kijkt u aan tegen de oplossing van de hellingbaan naar de parkeergarage wat is uw rol hierin?	10
			Totaal 100

Tabel 4: Puntenverdeling Voorselectie

Uw aanmelding wordt beoordeeld aan de hand van de bovenstaande criteria. Per (sub)criterium kunnen 0, 2, 4, 6, 8, 10 punten gescoord worden. Deze punten per criterium worden gewogen vertaald naar een totaalscore.

Om de score per onderdeel te bepalen wordt het behaalde cijfer per onderdeel gedeeld door het maximaal te behalen cijfer (een 10) en vermenigvuldigd met het aantal benoemde punten.

Voorbeeld: Wanneer u het cijfer acht (8) krijgt voor het onderdeel 'Wat en hoe gaat u specifiek bijdragen om deze ontwikkeling tot een succes te maken?' onderdeel Motivatiebrief dan resulteert dit in 4 punten volgens de volgende berekening:

$$\frac{\text{Behaalde cijfer (8)}}{\text{Maximaal te behalen cijfer (10)}} \times \text{Aantal te behalen punten (5)} = 4 \text{ punten}$$

### 6.2.1 Referenties (60 punten)

De beoordelingscommissie beoordeelt de aanmelding op het Voorselectiecriterium 'Referenties' met een cijfer (van 0, 2, 4, 6, 8 of 10) per referentie. Om de score te bepalen wordt het behaalde cijfer gedeeld door het maximaal te behalen cijfer (een 10) en vermenigvuldigd met het maximaal te behalen puntenaantal punten per referentie.

De beoordelingscommissie beoordeelt de ingediende stukken op het Voorselectiecriterium 'Referenties' integraal door de cijfers per ingediende referentie tot één cijfer op te tellen. Het maximaal aantal te behalen punten voor het Voorselectiecriterium 'Referenties' is 60 punten.

Referentie	Geen score (0)	Maximale score (10)
Slimme parkeeroplossingen	Uw referentie toont niet aan dat u slimme parkeeroplossingen heeft toegepast.	Uw referentie toont aan dat u innovatieve en creatieve oplossingen hebt toegepast voor de parkeeropgave
Stedenbouw en architectuur passend in de omgeving	Uw referentie laat geen specifieke stedenbouw of architectuur zien die is afgestemd op de omgeving.	Uw referentie toont aan dat u met veel zorg voor de omgeving een plan heeft gemaakt dat qua stedenbouw en architectuur hoge ogen gooit.
Omgevingsmanagement	U heeft geen ervaring met participatie en meenemen van de omgeving bij uw projecten.	U heeft aantoonbaar veel ervaring met omgevingsmanagement en participatie en dat op een, ook voor de omgevingspartijen, goede manier toegepast.
Gemengd programma	Uw referentie laat geen gemengd programma zien.	Uw referentie biedt, naast wonen, een mix van meerdere functies die duidelijk een meerwaarde zijn voor de ontwikkeling.

### 5.2.2 Motivatiebrief

De beoordelingscommissie beoordeelt de aanmelding op het Voorselectie criterium 'Motivatiebrief' met een cijfer (van 0, 2, 4, 6, 8 of 10) per subcriterium (vraag). Om de score te bepalen wordt het behaalde cijfer gedeeld door het maximaal te behalen cijfer (een 10) en vermenigvuldigd met het maximaal te behalen puntenaantal punten per subcriterium.

De beoordelingscommissie beoordeelt de ingediende stukken op het Voorselectie criterium 'Motivatiebrief' integraal door de cijfers per subcriterium (vraag) tot één cijfer op te tellen. Het maximaal aantal te behalen punten voor het Voorselectie criterium 'Motivatiebrief' is 40 punten.

Subgunningscriterium	Geen score (0)	Maximale score (10)
Langjarig - samen met de gemeente - committeren aan deze ontwikkelopgave	U heeft zich niet verdiept in organisatie van de gemeente Enschede en de opgave die er ligt en u geeft ons geen vertrouwen in een langjarige verbintenis en samenwerking.	U heeft zich goed verdiept in de opgave en de organisatie gemeente Enschede en uw organisatie geeft blijk van commitment en de wens om samen te werken aan deze opgave.
Passende organisatie bij deze ontwikkelopgave in Enschede?	U geeft ons geen vertrouwen dat uw organisatie aansluit bij de ontwikkelopgave.	U geeft duidelijk aan dat u goed heeft nagedacht over de gewenste (project)organisatie bij deze opgave en die sluit goed aan bij onze organisatie en de complexe opgave.
Wat en hoe maakt uw bijdrage succesvol?	U onderscheidt zich niet op dit onderwerp en het is niet duidelijk waarom juist uw bijdrage deze ontwikkelopgave tot een goed einde kan brengen	U laat duidelijk zien welke bijdrage u gaat doen om deze opgave tot een succes te maken. U laat zien dat u de complexiteit van deze opgave doorgrond en dat geeft vertrouwen.
Oplossing hellingbaan naar de parkeergarage en uw rol?	U ziet voor uzelf geen rol in de oplossing van de verplaatsing van de hellingbaan.	U laat zien dat u samen met ons naar een oplossing wil zoeken en u doet al een (aantal) mogelijke suggesties.

# 7 Procedurele voorwaarden

## 7.1 Deelname voorwaarden Voorselectiefase

- 1) De Gemeente heeft het recht, maar niet de plicht, om geïnteresseerden om verduidelijking en/of aanvulling van (kleine/ondergeschikte) onderbrekende/onvolledige/onduidelijke gegevens te vragen en om de door de geïnteresseerden verstrekte informatie bij derden te controleren.
- 2) Indien door de geïnteresseerde verstrekte informatie en/of gegevens geheel of gedeeltelijk onvolledig of onjuist zijn, hieraan voorwaarden of voorbehouden gesteld zijn of worden of wordt gehandeld in strijd met de voorwaarden van deze procedure, dan wordt de desbetreffende geïnteresseerde door de Gemeente direct uitgesloten van verdere deelname aan de partnerselectieprocedure.
- 3) Het is de Gemeente toegestaan, maar niet verplicht, om kleine gebreken/onjuistheden of onvolledigheden in de aanmeldingen binnen een termijn van één week door de geïnteresseerde te laten herstellen.
- 4) Als een geïnteresseerde niet kan aantonen dat hij voldoet aan de in deze Voorselectieleidraad gestelde eisen, door niet binnen één week na eventuele aanvraag van de Gemeente de gevraagde stukken alsnog aan te leveren, dan merkt de Gemeente deze aanmelding aan als niet-geldig, wordt deze terzijde gelegd en is de geïnteresseerde daarmee uitgesloten van verdere deelname aan de partnerselectieprocedure.
- 5) De aangeleverde referenties, of het voor de gevraagde eis relevante onderdeel van een geleverde referentie, dienen door de geïnteresseerde of één van de deelnemers van de combinatie daadwerkelijk te zijn uitgevoerd.
- 6) De aanmelding moet worden ingediend in de Nederlandse taal, met uitzondering van eventuele bewijsmiddelen in verband met de aanmeldingsvereisten. Van bewijsmiddelen die in een andere taal zijn gesteld dient een vertaling in het Nederlands te worden bijgevoegd.
- 7) De Gemeente behoudt zich het recht voor om manipulatieve aanmeldingen ongeldig te verklaren en uit te sluiten. Van een manipulatieve aanmelding is sprake wanneer op voorhand vaststaat dat een inschrijver het werk of de opdracht niet daadwerkelijk zal kunnen realiseren of het werk voor de aangeboden prijs zal kunnen uitvoeren en de kosten op een andere manier bij de opdrachtgever zal willen neerleggen.
- 8) De Geïnteresseerde conformeert zich er bij aanmelding aan, om op eigen initiatief melding te maken van enige voor deze procedure relevante betrokkenheid van haar onderneming of haar werknemers – dan wel aan geïnteresseerde gelieerde onderneming en/of haar werknemers – bij de Gemeente. Ontoelaatbare betrokkenheid van een geïnteresseerde, een gelieerde onderneming en/of werknemers in het kader van vervalsing van mededinging, belangenverstremming, dan wel niet-nakoming van deze meldingsplicht, kan leiden tot direct uitsluiting van verdere deelname aan deze procedure. De Gemeente heeft hierin een zelfstandige afwegingsbevoegdheid.

## 7.2 Onduidelijkheden en/of tegenstrijdigheden

Deze Voorselectieleidraad en de bijbehorende bijlagen zijn met grote zorgvuldigheid op- en samengesteld. Desondanks kunnen er onduidelijkheden of onvolkomenheden in deze stukken voorkomen. De Gemeente verwacht hierin een proactieve houding van de geïnteresseerden. Als Geïnteresseerden onduidelijkheden of onvolkomenheden in de Voorselectieleidraad of in de bijbehorende bijlagen ontdekken, dan wordt hen gevraagd dit zo spoedig mogelijk aan de Gemeente te melden.

Na het verstrijken van de uiterste termijn van indiening van de aanmelding wordt de Geïnteresseerde, die een aanmelding heeft ingediend, geacht onverkort en onvoorwaardelijk met de inhoud van dit document en bijbehorende bijlagen te hebben ingestemd en kan hij geen bezwaar meer maken tegen eventuele onduidelijkheden of onvolkomenheden in de documenten. Derhalve verwerkt hij met zijn aanmelding het recht om daarna alsnog te ageren tegen (de gevolgen van) eventuele onduidelijkheden of onvolkomenheden in de Voorselectieleidraad. De Gemeente is dan op geen enkele wijze aansprakelijk voor de gevolgen van de eventuele onduidelijkheden of onvolkomenheden; deze komen volledig voor rekening en risico van de geïnteresseerde.

## 7.3 Samenwerkingsverbanden en beroep op derden

In geval van Aanmelding als combinatie of met derden (c.q. onderaannemers) gelden de volgende bepalingen:

- 1) Indien aangemeld wordt als combinatie moeten de desbetreffende Geïnteresseerden dat in het Aanmeldingsformulier melden (zie bijlagen).
- 2) Binnen de combinatie dient één contactpersoon te worden aangewezen die namens de Combinatie optreedt als penvoerder. Deze penvoerder dient over volledige beslissingsbevoegdheid te beschikken en gemachtigd te zijn om namens de combinatie op te treden.
- 3) Wijzigen van (de samenstelling van) combinaties na aanmelding is in beginsel niet toegestaan. Indien er sprake is van bijzondere omstandigheden, zoals faillissement van één van de combinanten, kan de geïnteresseerde schriftelijk een gemotiveerd verzoek tot wijziging van de (samenstelling van de) combinatie bij de Gemeente indienen. De Gemeente beoordeelt of er in haar ogen sprake is van bijzondere omstandigheden, die een wijziging van de combinatie rechtvaardigen. Hierbij neemt de Gemeente in het bijzonder het beginsel van gelijke behandeling en de waarborging van eerlijk concurrentie van alle geïnteresseerden in ogenschouw.
- 4) Een geïnteresseerde kan zich, om te voldoen aan de gestelde eisen, ook beroepen op de financiële en economische draagkracht en/of bekwaamheid van andere natuurlijke of rechtspersonen (derden c.q. onderaannemers).
- 5) Indien een geïnteresseerde zich om te voldoen aan (een deel van) de eisen beroept op de inzet van andere natuurlijke of rechtspersonen (derden) moet de geïnteresseerde dat vermelden in de 'verklaring beroep op derden' (zie bijlagen).
- 6) Natuurlijke personen, rechtspersonen en vennootschappen mogen zich slechts eenmaal – al dan niet in combinatie of als onderaannemer met andere natuurlijke personen, rechtspersonen en vennootschappen – als geïnteresseerde aanmelden. Voor toepassing van deze bepaling worden als rechtspersonen en vennootschappen beschouwd die:
  - a) Aan elkaar zijn gelieerd op een wijze als bedoeld in artikel 2: 24a Burgerlijk Wetboek;
  - b) Met elkaar zijn verbonden in een groep als bedoeld in artikel 2: 24b Burgerlijk Wetboek of;
  - c) Aan elkaar zijn gelieerd in aan sub a of sub b vergelijkbare rechtsvormen naar buitenlands recht.

# 8 Vervolg: Selectiefase

## 8.1 Uitnodiging tot de Selectiefase

Na de Voorselectiefase en de ontvangst van een uitnodiging voor de Selectiefase, ontvangen de geselecteerden van de Gemeente via TenderNed een Selectieleidraad. In deze Selectieleidraad wordt het verdere verloop van de Selectiefase beschreven. Tevens wordt daarin nader beschreven op welke wijze de Gemeente de winnende inschrijver zal bepalen.

## 8.2 Afmelding en uitsluiting Selectiefase

Indien een uitgenodigde partij besluit om niet langer deel te nemen aan de onderhavige procedure, dan wordt de deze verzocht binnen twee weken na de datum van uitnodiging te melden bij de begeleider van deze tender via TenderNed. In dat geval wordt de eerstvolgende partij die in eerste instantie niet voor de Selectiefase in aanmerking is gekomen, alsnog uitgenodigd voor de Selectiefase. Gekozen partijen worden er dan ook op gewezen om adequaat te reageren indien zij alsnog afzien van deelname. Dit geeft andere partijen immers de kans om alsnog deel te nemen.

## 8.3 Doorkijkje naar de Selectiefase

In de Selectiefase worden de geselecteerde partijen uit de Voorselectiefase in de gelegenheid gesteld om een Inschrijving uit te brengen en om inzicht te geven in de wijze waarop zij invulling geven aan de opgave.

In de selectiefase vragen wij maximaal drie (3) partijen een visie in te leveren, waarin wordt ingegaan op hun visie op de gebiedsontwikkeling, de samenwerking en het projectteam. Dit mag kernachtig omschreven worden, in een document met een vrije opmaak, van een nader te bepalen maximaal aantal pagina's en een aansprekende presentatie.

Wij benadrukken nogmaals dat het in deze procedure gaat om een partnerselectie. Dit betekent dat de uitwerking van een plan met grondbieding géén onderdeel van dit traject is.

Tijdens de Selectiefase kunnen er wederom via TenderNed vragen worden ingediend. De vragen gaan uitsluitend over de Selectiefase. Te laat ingediende vragen worden in principe niet beantwoord. Dit is enkel anders indien wij van mening zijn dat de vraag dermate essentieel is, dat beantwoording hiervan noodzakelijk is voor alle geïnteresseerden.

De geïnteresseerden worden uitgenodigd voor tenminste één Dialooggesprek (vertrouwelijk en individueel) waarin ze de opgave verder kunnen verkennen en hun ideeën over hun visie op de opgave kunnen toetsen. Vooraf wordt gevraagd hiervoor vragen in te dienen.

Daarnaast worden de geïnteresseerden, na de indiening van de Inschrijving, in de gelegenheid gesteld om de visie en het projectteam in een presentatie mondeling aan ons toe te lichten en vragen van de beoordelingscommissie over de Inschrijving te beantwoorden.

### 7.3.1 Visie op de ontwikkeling (50 punten)

Uw voorstel scoort hoger naarmate uw visie op de ontwikkeling beter past binnen de Gebiedsvisie opgesteld door de gemeente Enschede. Daarbij vinden wij onderstaande punten belangrijk:

1. De wijze waarop de ontwikkeling wordt vormgegeven;
2. Het openbaar gebied past binnen de landschappelijke structuren
3. Uw visie stedenbouw en architectuur die past bij deze omgeving;
4. Uw visie op het thema parkeren en waar u kansen en oplossingen ziet;
5. Een oplossing voor de toegang tot de Q-park garage Zuidmolen;
6. Op welke wijze u de omgeving gaat betrekken;
7. Hoe u omgaat met programmering, functiemenging en verscheidenheid in woonproducten.

### **7.3.2 Visie op samenwerking (30 punten)**

Uw voorstel scoort hoger naarmate u een heldere beschrijving geeft van hoe u de samenwerking ziet. Daarbij vinden wij onderstaande punten belangrijk:

1. Een heldere beschrijving van hoe u de samenwerking met de gemeente en andere partijen met daarin een beschrijving van uw rol en verantwoordelijkheid in de samenwerking.
2. Uw visie op de basisafspraken die u met de gemeente wilt maken over bijvoorbeeld de samenwerking en de taakverdeling.
3. Een heldere beschrijving van hoe u zich voor langere tijd committeert aan de ontwikkelopgave met een duidelijk procesvoorstel voor de samenwerking en organisatie.
4. U overtuigend aantoont dat u in de samenwerking gedurende het langjarige proces een open, actieve en transparante houding heeft en dat u vertrouwen opbouwt met alle betrokken partijen. U daarin ook beschrijft hoe u omgaat met confrontaties tijdens het proces en hoe u deze de-escaleert;
5. Een heldere beschrijving van de planning (ontwikkeltempo) en fasering die u voor de gehele ontwikkeling haalbaar acht;
6. Uw visie op de haalbaarheid (financiën, realiteit en robuustheid).

### **7.3.3 Samenstelling van het team en competenties (20 punten)**

Voorgestelde team met verschillende rollen en competenties. Daarbij vinden wij onderstaande punten belangrijk:

1. Het voorgestelde team geeft vertrouwen continuïteit van de samenwerking hoog in het vaandel te hebben staan, de competenties en ervaring van de teamleden passen goed bij deze opgave.
2. Het voorgestelde team geeft vertrouwen dat een samenwerking tussen de gemeente en u als partner uitmondt in een inspirerend (ontwikkel)proces waarbij u uw ontwikkelkracht en kennis inbrengt.

# 9 Begrippenlijst

*Beoordelingscriteria:* De criteria op basis waarvan de Gemeente de Inschrijvingen van Geïnteresseerden inhoudelijk beoordeelt en komt tot een selectie van Geïnteresseerden, die een uitnodiging voor deelname aan de Selectiefase ontvangen.

*Combinant:* Een Geïnteresseerde die deel uit maakt van een samenwerking (Combinatie).

*Combinatie:* Een samenwerking tussen partijen, die gelden als natuurlijke of rechtspersonen.

*Contractfase:* Het doel van de Contractfase is het sluiten van de Samenwerkingsovereenkomst.

*Geïnteresseerde(n):* Een natuurlijk persoon, rechtspersoon of samenwerkingsvorm (Combinatie) die in de Voorselectiefase, middels een Inschrijving zijn belangstelling kenbaar maakt voor deelname aan de Partnerselectieprocedure.

*Geselecteerde:* De Geïnteresseerde die aan het einde van de Selectiefase in de voorlopige gunning wordt geselecteerd.

*Inschrijving(en):* De door de Geïnteresseerden in te dienen documenten in de Voorselectie -en Selectiefase van de Partnerselectieprocedure. Op basis van de Inschrijving wordt een Partner geselecteerd.

*Nota van Inlichtingen:* Een document (inclusief bijlagen), waarin de Gemeente door Geïnteresseerden gestelde vragen in het kader van de Partnerselectieprocedure beantwoordt.

*Gegadigden:* De drie Geïnteresseerden, die op basis van de in dit Selectiedocument genoemde criteria deel mogen nemen aan de Selectiefase.

*Partner:* De Geselecteerde met wie de Gemeente op basis van zijn Inschrijving de Samenwerkingsovereenkomst sluit en samen zal werken in de haalbaarheidsfase.

*Samenwerkingsovereenkomst:* De door de Gemeente ter afronding van de Partnerselectieprocedure met de Geselecteerde te sluiten Samenwerkingsovereenkomst.

*Partnerselectieprocedure:* De totale procedure (Voorselectie- en Selectiefase) om te komen tot de selectie van een Partner voor de ontwikkeling van de Kop Boulevard, deelplan B en C

*Projectteam:* De voor dit project gevormde groep bestaande uit vertegenwoordigers van de Gemeente en de Partner die belast is met het uitvoeren van de Haalbaarheidsstudie.

*Selectiedocument:* Het voorliggende door de Gemeente opgestelde document, waarin de procedure en de wijze van selectie van Geïnteresseerden van de Partnerselectieprocedure is beschreven

*Selectiefase:* De fase waarin de geselecteerde Geïnteresseerden uitgenodigd worden een definitieve Inschrijving in te dienen.

*Voorselectiefase:* De eerste fase van de Partnerselectieprocedure, waarin Geïnteresseerden worden uitgenodigd tot het doen van een Inschrijving en waarin drie Geïnteresseerden worden toegelaten voor deelname aan de Selectiefase

# 10 Bijlagen

## Bijlagen

Gebiedsvisie Boulevardkwartier, 15 december 2025

Brief aan Gemeenteraad Enschede d.d. 28 november 2025

Raadsvoorstel d.d. 28 november 2025.

Radarhindertoetsing Kop Boulevard (toetsing heeft plaatsgevonden op oude plan van Life, 2018. Dit document is ter informatie. Wellicht is tzt een actualisatie noodzakelijk).

Rapport oriënterend bodemonderzoek Boulevard 1945-1, 30 mei 2020 (dit document is inmiddels meer dan 5 jaar oud en ter informatie. Tzt is een actualisatie noodzakelijk).

20260604 KOP BC\_Inspiratiekader\_def\_low

Uitgeefbaar\_Gebiedsvisie de Kop\_26052026.dwg (en pdf)

26-05-2026 1ste concept financiële principes

Toetsingskader Openbare Ruimte (TOR) <https://www.enschede.nl/toetsingskaders-openbare-ruimte-tor>

## Modellen

Bijlage B1: Aanmeldformulier

Bijlage B2: Formulier financiële draagkracht

Bijlage B3: Model Bankgarantie

Bijlage B4: Formulier Combinatieverklaring

Bijlage B5: Verklaring opgave van referentieprojecten

Bijlage: Format voor het stellen van vragen