

<b>Selectieleidraad</b>
Gronduitgifte De Donken blok C
Gemeente 's-Hertogenbosch
Openbare selectieprocedure



## Inhoudsopgave

1.	Inleiding .....	4
1.1	Algemeen.....	4
1.2	Verkoper en verkoopprocedure .....	5
1.3	Hebt u vragen? .....	5
2.	Locatie .....	6
2.1	Aanleiding .....	6
2.2	Doelstelling .....	6
2.3	Samenwerking met Zayaz .....	7
2.4	Omschrijving van het te verkopen blok .....	7
2.5	Omgevingsplan.....	8
2.6	Netcongestie .....	9
2.7	Dialogoog met de omgeving .....	9
2.8	Kaders, randvoorwaarden en aandachtspunten .....	9
3.	Selectieprocedure.....	10
3.1	Procedure .....	10
3.2	Beoordelingscommissie.....	11
3.3	Planning.....	11
3.4	Tegemoetkoming kosten .....	12
3.5	Uitsluitingsgronden .....	12
3.6	Geschiktheidseisen .....	13
3.6.1	Beroepsbevoegdheid .....	13
3.6.2	Economische en financiële draagkracht .....	14
3.6.3	Status eigen verklaringen Inschrijver .....	14
4.	Eerste fase (voorselectie).....	15
4.1	Vormvereisten .....	15
4.2	Toelatingseisen .....	16
4.3	Ambities .....	18
4.4	Visie op de opgave .....	19
4.5	Totaal aantal te behalen punten in de eerste fase (voorselectie) .....	19
5.	Tweede fase (selectie) .....	21
5.1	Vormvereisten .....	21
5.2	Kwaliteit .....	21
5.3	Proces.....	23
5.4	Prijs .....	24
5.5	Totaal aantal te behalen punten in de tweede fase (selectie).....	25
6.	Inschrijvingsvereisten en formaliteiten .....	26
6.1	Voorwaarden inschrijvingen .....	26
6.2	Klachten over de selectieprocedure .....	26
6.3	Bezwaartermijn .....	26
6.4	Bevoegde rechter .....	27
6.5	Uitstel selectie en ondertekening reserverings-/ontwikkelovereenkomst.....	27

## Bijlagen

1. Ruimtelijk en functioneel kader De Donken, te raadplegen via: [Ruimtelijk en functioneel kader De Donken](#)
2. Beeldkwaliteitplan De Donken, te raadplegen via: [Beeldkwaliteitplan \(BKP\) voor de groenstedelijke woonbuurt van de toekomst - De Donken](#)
3. Bouwenvelop Blok C
4. Inschrijfformulier eerste fase (voorselectie)

**Belangrijke mededeling:** Deze procedure betreft een openbare selectieprocedure voor de gronduitgifte De Donken welke via TenderNet bekend wordt gemaakt. Onderhavige procedure behelst géén aanbestedingsplichtige overheidsopdracht en derhalve is de Aanbestedingswet, de Aanbestedingsreglement Werken 2012 en de gewijzigde Aanbestedingsreglement Werken 2016 niet van toepassing. Op de openbare selectieprocedure is het Nederlands recht van toepassing.

## 1. Inleiding

### 1.1 Algemeen

#### 's-Hertogenbosch: versterken van de bestaande stad

Gemeente 's-Hertogenbosch groeide de afgelopen decennia flink. Inmiddels wonen meer dan 160.000 inwoners in de gemeente 's-Hertogenbosch en is de stad 's-Hertogenbosch qua inwoneraantal de 4de stad van Noord-Brabant en de 18de stad van Nederland. Ook de komende jaren groeit het inwoneraantal van de stad verder. De focus ligt hierbij op verdichting in de bestaande stad. Door verdichting kunnen bestaande voorzieningen, zoals scholen en winkelbestand in de directe omgeving, op niveau blijven. Er komen immers meer mensen bij die hier gebruik van gaan maken. De gebiedsontwikkeling De Donken zet hier ook op in. Er wordt namelijk gebouwd waar de mensen al zijn.

#### Haren, Donk en Reit: bouwen voor de buurt

Met de ontwikkeling van De Donken zetten we een belangrijke stap in de doorstroming van doelgroepen in de omliggende buurten De Haren, De Donk en De Reit. Voldoende aanbod voor starters, senioren, lagere inkomens en woon-zorgvormen stimuleert deze doorstroming. Heel specifiek is er behoefte aan sociale huurwoningen, middenhuur woningen en betaalbare koopwoningen. De Donken levert hier een bijdrage aan.

#### De Donken: groen-stedelijke woonbuurt van de toekomst

De Donken onderscheidt zich door een samenhangend stedelijk woonmilieu ingebed in een parkachtige omgeving. De landschapsvorm van de Donk vormt dé inspiratiebron voor een vernieuwend plan met een gevarieerd landschap van droge, hoger gelegen delen (donken) en lagere, natte zones (wadi's). Binnen dit plan vormen drie compacte woonblokken samen een aanvulling op de omliggende buurten. In de openbare ruimte is er aandacht voor ontmoeten en klimaatadaptatie en naast woonprogramma komt er ook een buurtkamer in de nieuwe buurt.

#### Blok C: markant accent aan de Ploossche Plas

Blok C vormt het meest oostelijke bouwblok binnen de gebiedsontwikkeling De Donken. Het volume van blok C is getrapt door diverse bouwhoogtes. Het hoogste punt bevindt zich aan de Ploossche plas waar het bouwblok een markant accent vormt. Het bouwblok is gesloten en de woningen hebben een geluidsluwe zijde aan een groene collectieve binnentuin.

Aan de westzijde grenst blok C aan een autoluwe leefstraat, waar zich de hoofdentree voor bewoners bevindt. De noordzijde wordt begrensd door een groene bosrand die doorloopt tot aan de oostkant; daarachter ligt de snelweg A2-A59. In de noordwest hoek bevindt zich de toegang voor auto's tot een volledig verdiepte parkeergarage onder het blok. Deze volledig verdiepte parkeergarage is bereikbaar via het Donkpad dat aansluit op de Donkse Dreef. Aan de zuidzijde grenst het bouwblok aan een park dat doorloopt tot aan de Ploossche Plas en waarin een hoogspanningstracé ligt. Aan de overzijde van dit park ligt de woonwijk De Donk.

#### Opgave

De Gemeente zoekt een ervaren ontwikkelaar die samen met een ervaren en bij de opgave passend ontwerpteam de uitdaging aangaat om op blok C het beoogde programma te realiseren. Op blok C worden tussen de 110 en 130 woningen voorzien, waarvan 30% betaalbare koop en 70% dure huur en (middel)dure koop. Ook een volledig verdiepte parkeergarage behoort tot de opgave.

Deze partij moet procesmatig sterk zijn en in staat zijn om een samenhangend geheel te ontwerpen en te realiseren, ook in relatie tot de blokken A en B.

De Gemeente 's-Hertogenbosch biedt hierbij kans aan iedere professionele ontwikkelaar om zich samen met een ontwerpteam in te schrijven, indien zij de juiste ervaring en expertise hebben om deze opgave te realiseren. We doorlopen eerst een voorselectie (eerste fase), waarna uit maximaal vijf partijen de selectie volgt (tweede fase). Door het tijdig indienen van het inschrijfformulier met de gevraagde documenten doet u mee aan de voorselectie.

### Selectieleidraad

Voor u ligt de selectieleidraad voor de openbare selectieprocedure voor gronduitgifte De Donken blok C van de gemeente 's-Hertogenbosch (hierna: de Gemeente). In dit document staat, naast de omschrijving van de te verkopen locatie (hoofdstuk 2), ook de procedure beschreven aan de hand waarvan de selectie (eerste en tweede fase) plaatsvindt (hoofdstuk 3, 4 en 5) en aan welke voorwaarden gegadigden en inschrijvingen moeten voldoen (hoofdstuk 6).

De bijlagen en linkjes naar geldend beleid maken tevens deel uit van dit document.

## **1.2 Verkoper en verkoopprocedure**

De Gemeente is eigenaar van het te ontwikkelen voormalige TGG-sportterrein (voormalig sportpark De Donken), gelegen aan de Diepte in 's-Hertogenbosch. In deze openbare selectieprocedure selecteert de Gemeente een koper voor de gronduitgifte van blok C.

Met deze openbare selectieprocedure geeft de Gemeente uitvoering aan de regels zoals de Hoge Raad die formuleerde in haar "Didam-arrest" van 26 oktober 2021.

Na de selectie in de tweede fase sluiten de Gemeente en geselecteerde koper een reserverings-/ontwikkelovereenkomst. Op basis van deze overeenkomst, en een door de geselecteerde koper te betalen reserveringsvergoeding, reserveert de Gemeente blok C voor de geselecteerde koper. In deze overeenkomst leggen partijen tevens afspraken vast over de verdere uitwerking en aanscherping van het bouwplan naar een definitief ontwerp, met daaraan verbonden termijnen. Na goedkeuring van het definitief ontwerp door de Gemeente treden partijen in overleg over het sluiten van de koopovereenkomst voor blok C.

## **1.3 Hebt u vragen?**

Dit document is met zorg opgesteld. Mocht u onvolkomenheden, onduidelijkheden of tegenstrijdigheden in dit document tegenkomen of vragen hebben naar aanleiding van dit document, dan kunt u dit melden via de vragenmodule van TenderNed. U kunt hiervan gebruik maken tot de datum aangegeven in de planning, opgenomen in paragraaf 3.3.

Uw vragen worden geanonimiseerd beantwoord in de nota van inlichtingen, die wordt gepubliceerd op TenderNed. Wij verzoeken u om uw vragen en/of opmerkingen niet op te sparen tot het laatste moment voor sluiting van de vragentermijn. Wij publiceren zo nodig meerdere nota's om dubbele vragen te voorkomen en relevante informatie zo snel mogelijk te verstrekken.

Alle communicatie met betrekking tot deze openbare selectieprocedure verloopt via TenderNed. Het benaderen van medewerkers van de gemeente over deze openbare selectieprocedure is niet toegestaan. U kunt geen rechten ontlenen aan mondelinge uitspraken.

## 2. Locatie

Onderstaande paragrafen geven een omschrijving van blok C en alle bijbehorende doelstellingen, overige voorwaarden en uitgangspunten. Door een inschrijving te doen in deze openbare selectieprocedure conformeert de inschrijver zich aan deze beschrijving en al hetgeen verder is vastgelegd in deze leidraad.

### 2.1 Aanleiding

De druk op de woningmarkt in Nederland is groot. In 's-Hertogenbosch is er grote vraag naar voldoende, passende en duurzame woningen in een sterke stad met leefbare wijken en dorpen. De Gemeente heeft daarom de ambitie om 10.500 woningen te realiseren in de periode van 2020 tot 2030. De Donken is een groen-stedelijke woonbuurt die een plek krijgt op het voormalige TGG-sportterrein (voormalig sportpark De Donken), gelegen aan de Diepte in 's-Hertogenbosch.

Voor de herontwikkeling van het voormalig TGG-sportterrein stelde de gemeenteraad op 1 april 2025 het Ruimtelijk en functioneel kader (hierna: RFK) en Beeldkwaliteitplan (hierna: BKP) vast. Het RFK bevat de kaders voor de gebiedsontwikkeling van de Donken met daarin de belangrijkste stedenbouwkundige, landschappelijke en beleidsmatige uitgangspunten. Het BKP bevat de kwaliteitscriteria voor de vormgeving van gebouwen, overgangen en de aansluiting op het openbaar gebied.

De gebiedsontwikkeling van de Donken voorziet in een groen-stedelijke woonbuurt verdeelt over drie blokken (A, B en C) met in totaal:

- circa 275 tot maximaal 300 woningen, waarvan:
  - 70% betaalbaar in een verdeling van 30% sociale huur, 30% middenhuur en 10% betaalbare koop en
  - 30% vrije sector;
- 3 extra woonwagenstandplaatsen als onderdeel van het bestaand woonwagenkamp; en
- een buurtkamer;

een en ander met bijbehorende voorzieningen zoals een volledig verdiepte parkeergarage.

Voor blok C gaat het om een programma van in totaal tussen 110 en 130 woningen in de volgende categorieën:

- 30% betaalbare koop; en
- 70% dure huur en (middel)dure koop.

Dit aantal woningen moet als maximaal worden gezien, waarbij we ruimte bieden aan de ontwikkelaar voor optimalisatie (mits dit niet ten koste gaat van de randvoorwaarden ten aanzien van situering en hoogte bouwblokken, maatvoering woningen, differentiatie en de ruimtelijke ambities).

De gebruiksoppervlakken (GBO) van zowel de middensegment- als vrije sectorwoningen is minimaal 50 m<sup>2</sup> GBO.

Om het plan van de Donken te realiseren dient het nog verder te worden uitgewerkt in één of meerdere bouwplannen en dient er een planologische procedure te worden doorlopen. Voor de uitwerking van de bouwplannen stelde de Gemeente bouwveloppen op. Deze bouwveloppen bevatten de vier conceptprincipes uit het RFK en BKP alsmede de ambities en wensen van de Gemeente voor verdieping bij de ontwerpogave.

### 2.2 Doelstelling

Met de verkoop van de gronden ten behoeve van de drie blokken maakt de Gemeente de volgende stap in de herontwikkeling van het voormalige TGG-sportterrein. De Gemeente is voornemens haar gronden ten behoeve van blok A en B te verkopen aan woningcorporatie Zayaz. Zayaz ontwikkelt een

bouwplan voor deze blokken. De grond ten behoeve van blok C biedt de Gemeente te koop aan middels onderhavige openbare selectieprocedure.

Het is de bedoeling dat de te selecteren koper voor eigen rekening en risico een bouwplan ontwikkelt en uitwerkt voor blok C en de hiervoor benodigde planologische procedure voorbereidt. De opgave omvat zowel de gebouwen als de collectieve binnentuin en aansluiting van het gebouw op de openbare ruimte rondom het gebouw. Een duurzaamheidsvisie en een plan voor de energie-/warmtevoorziening maken deel uit van de door koper te maken planopzet.

De Gemeente werkt op haar beurt een inrichtingsplan uit voor de toekomstige openbare ruimte rondom de blokken en voert de benodigde planologische procedures voor de bouwplannen.

### 2.3 Samenwerking met Zayaz

Om samenhang en diversiteit tussen de blokken A, B en C te waarborgen zal bij de verdere planuitwerking afstemming moeten plaatsvinden met woningcorporatie Zayaz. Daarnaast ontwikkelt Zayaz een eerste concept voor de energie-/warmtevoorziening van blok A en B. Hierbij houden zij rekening met/laten ruimte over voor de behoefte van blok C aangezien een gezamenlijke WKO er kansrijk uitziet. Ook hierover zal onderlinge afstemming moeten plaatsvinden.

### 2.4 Omschrijving van het te verkopen blok

De te verkopen gronden ten behoeve van blok C liggen aan de Diepte in 's-Hertogenbosch en beslaan een gedeelte van het perceel kadastraal bekend als gemeente 's-Hertogenbosch, sectie O, nummer 8365. Dit perceel is eigendom van de Gemeente. In totaal omvat blok C ca. 3.666 m<sup>2</sup>.

Blok C is hieronder globaal aangegeven op afbeelding 1.



Afbeelding 1

De Gemeente vervaardigt na goedkeuring van het door de geselecteerde koper gemaakte definitieve ontwerp een transactietekening voor het notarieel transport. Op dat moment bepalen we de uitgiftegrenzen aan de hand van het bouw- en inrichtingsplan.

Vooralsnog gaan we uit van de uitgiftegrenzen zoals aangegeven op afbeelding 2. Dit betekent dat de geselecteerde koper ook verantwoordelijk is voor de overgangszone van privaat naar openbaar. Deze ligt buiten de rooilijn. Op basis van het ontwerp kan de gemeente er echter ook voor kiezen om een gedeelte van de omliggende grond mee uit te geven. Dit bepalen we later in het traject met de koper.



Afbeelding 2

De gemeente levert de te verkopen gronden ten behoeven van blok C in bouwrijpe staat. Dit houdt in:

- Levering geschiedt vrij van bebouwing, verharding, kabels en leidingen en andere obstakels.
- De grond wordt geleverd conform het bestaande peil.
- De grond is bewerkt met teelaarde en ingezaaid met gras.
- De grond is milieutechnisch geschikt voor het beoogde gebruik.
- Afvoer van grond en draagkracht van de bodem komen voor rekening en risico van koper.

## 2.5 Omgevingsplan

Blok C ligt volgens het Omgevingsplan 's-Hertogenbosch in het onderdeel "bestemmingsplan Noord". In dit bestemmingsplan hebben betreffende gronden de functie "Sport". Het omgevingsplan laat ter plaatse geen ontwikkelingen toe zoals in het RFK beschreven.

Voor de herontwikkeling en realisatie van de bebouwing op de blokken A, B en C dienen één of meerdere planologische procedures te worden gevoerd. Op dit moment gaat de Gemeente uit van één BOPA-procedure voor de twee blokken van Zayaz en één BOPA-procedure voor blok C. De

Gemeente is bereid zich voor deze planologische procedures in te spannen. De uiteindelijke procedurekeuze is voorbehouden aan de Gemeente.

## **2.6 Netcongestie**

Vanaf 1 juli geldt er een aansluitstop bij Enexis, nieuwe aansluitaanvragen komen hierdoor op een wachtlijst. Zayaz heeft daarom in overleg met de gemeente het gehele project De Donken (dus blok A, B en C) aangemeld bij Enexis. Op deze manier hopen we dat het project de benodigde aansluitingen verkrijgt zonder op de wachtlijst te komen. Helaas biedt dit echter geen enkele garantie. De gemeente en Zayaz zijn momenteel nog in afwachting van een reactie van Enexis. Zodra hier meer duidelijkheid over is zullen we dit communiceren. Verder publiceert de gemeente de technische gegevens van de aanvraag bij de eerste nota van inlichtingen.

## **2.7 Dialoog met de omgeving**

De Donken is een uitbreiding van de wijk De Donk. Deze uitbreiding moet goed aansluiten bij zowel de bestaande situatie als de wensen en behoeften van de (toekomstige) bewoners. De Gemeente wil omwonenden en toekomstige bewoners van begin tot eind op een zorgvuldige manier betrekken bij de herontwikkeling.

De plannen voor De Donken zijn tot stand gekomen met inbreng van omwonenden en stakeholders. In het voorbereidingstraject is een uitgebreid participatietraject doorlopen. Zo is in april 2024 een online enquête uitgevoerd over wonen in De Donk en is er tijdens twee inloopbijeenkomsten meegedacht over hoe de buurt eruit moet komen te zien. Inmiddels is er een klankbordgroep gevormd waarin de (bouw)plannen verder besproken worden. Een dialoog met omwonenden en stakeholders is ook in het vervolgtraject vanzelfsprekend om draagvlak voor de plannen te creëren.

## **2.8 Kaders, randvoorwaarden en aandachtspunten**

Het RFK en BKP zijn bindende kaders bij de uitwerking en realisatie van het bouwplan voor blok C. Ook deze selectieleidraad maakt deel uit van het bindend kader.

Daarnaast is de planuitwerking gebonden aan wet- en regelgeving, gemeentelijk beleid en aan de ambities en wensen zoals beschreven in de bouwvelop en in hoofdstuk 4 en 5 van deze selectieleidraad.

In geval van tegenstrijdigheden in de hiervoor genoemde kaders en randvoorwaarden prevaleert nieuw boven oud.

Een belangrijk aandachtspunt vanaf de eerste stap van het ontwerpproces is het geluid als gevolg van de A2 en A59. Rekening houdend met deze invloed van buitenaf moet er een goed woon-, leef en verblijfsklimaat worden gecreëerd.

Voor wat betreft het gemeentelijk beleid wordt verwezen naar het RFK.

### 3. Selectieprocedure

Gegadigden schrijven zich in als combinatie van ontwikkelende koper en een ontwerpteam (hierna: Inschrijver).

De selectieprocedure verloopt in twee fasen en is erop gericht dat alle gegadigden gelijke kansen krijgen en er sprake is van een transparant proces. In de eerste fase (voorselectie) selecteert de Gemeente aan de hand van referentieprojecten en een visie op de opgave maximaal vijf partijen die doorgaan naar de tweede fase. In de tweede fase (selectie) selecteert de Gemeente een koper op basis van kwaliteit, proces en prijs.

Na de selectie in de tweede fase sluiten de Gemeente en geselecteerde koper een reserverings-/ontwikkelovereenkomst. Op basis van deze overeenkomst, en een door de geselecteerde koper te betalen reserveringsvergoeding, reserveert de Gemeente blok C voor de geselecteerde koper. In deze overeenkomst leggen partijen tevens afspraken vast over de verdere uitwerking en aanscherping van het schetsontwerp naar een definitief ontwerp, met daaraan verbonden termijnen. Na goedkeuring van het definitief ontwerp door de Gemeente treden partijen in overleg over het sluiten van de koopovereenkomst voor blok C.

Er is sprake van een definitieve selectie vanaf de datum van ondertekening van de reserverings-/ontwikkelovereenkomst tussen de Gemeente en de geselecteerde koper. De Gemeente streeft ernaar de reserverings-/ontwikkelovereenkomst uiterlijk één maand na de selectie te sluiten. Een concept van voornoemde overeenkomst wordt als bijlage bij de nota van inlichtingen in de tweede fase gepubliceerd. De overeenkomst voorziet in een beëindiging van de reservering indien de geselecteerde koper bij de uitvoering van de overeenkomst handelt in strijd met de voorwaarden en termijnen.

#### 3.1 Procedure

In de openbare selectieprocedure zet de Gemeente achtereenvolgens de volgende stappen:

1. De Gemeente publiceert deze selectieleidraad op Tendered.
2. Inschrijvers dienen hun inschrijving voor de eerste fase (voorselectie) in via Tendered.
3. De Gemeente beoordeelt alle ingediende inschrijvingen op basis van uitsluitingsgronden, geschiktheidseisen en vormvereisten die in deze selectieleidraad staan beschreven. Voldoet een inschrijving niet aan deze eisen? Dan sluit de Gemeente deze uit van verdere deelname.
4. Vervolgens beoordeelt de Gemeente de overgebleven inschrijvingen op basis van de criteria en systematiek zoals beschreven in hoofdstuk 4.
5. De Gemeente stelt een proces-verbaal op van de eerste fase (voorselectie) en informeert Inschrijvers over de uitslag. De vijf Inschrijvers met de hoogste score ontvangen daarbij een uitnodiging om deel te nemen aan de tweede fase (selectie).
6. De uitgenodigde Inschrijvers dienen hun inschrijving voor de tweede fase (selectie) in via Tendered en worden in de gelegenheid gesteld hun inschrijving nader toe te lichten in een presentatie.
7. De Gemeente beoordeelt alle ingediende inschrijvingen op basis van de uitsluitingsgronden, geschiktheidseisen en vormvereisten die in deze selectieleidraad staan beschreven. Voldoet een inschrijving niet aan deze eisen? Dan sluit de Gemeente deze uit van verdere deelname.
8. Vervolgens beoordeelt de Gemeente de overgebleven inschrijvingen op basis van de criteria en systematiek zoals beschreven in hoofdstuk 5.
9. De Gemeente stelt een proces-verbaal op van de tweede fase (selectie) en informeert Inschrijvers over de uitslag. De Inschrijver met de hoogste score wordt daarbij voorlopig geselecteerd voor de koop van blok C.
10. Na het versturen van de voorlopige selectiebeslissing in de tweede fase start een bezwaartermijn van 20 kalenderdagen. De Gemeente kan de voorlopig geselecteerde koper in

deze periode vragen bewijsstukken in te dienen om aan te tonen dat hij daadwerkelijk voldoet aan de gestelde voorwaarden en niet valt onder de uitsluitingsgronden. Dit verzoek kan ook worden gedaan in de eerste fase (voorselectie).

11. Zodra de reserverings-/ontwikkelovereenkomst door beide partijen is ondertekend, is er sprake van een definitieve selectie.

#### Voorbehoud

De Gemeente behoudt zich te allen tijde het recht voor om deze selectieprocedure te beëindigen en niet over te gaan tot een (voor)selectie. Hiervan is onder andere sprake op het moment dat er te weinig (kwalitatief goede) inschrijvingen worden gedaan, of indien de inschrijvingen niet goed zijn uitgewerkt, ongeacht in welke fase de procedure zich bevindt.

Voorts behoudt de Gemeente zich het recht voor tot:

- het opschorten of afbreken van de procedure om voor de Gemeente belangrijke redenen;
- het wijzigen van de tijdsplanning, met uitzondering van het inkorten van wettelijk vastgestelde minimumtermijnen;
- het intrekken of herzien van de selectiebeslissing;
- het niet selecteren van een koper.

In voorkomende gevallen kan er geen aanspraak worden gedaan op een vergoeding van welke kosten en/of schade dan ook.

### **3.2 Beoordelingscommissie**

De beoordelingscommissie voert de beoordeling van de inschrijvingen uit namens de Gemeente. Deze commissie bestaat uit een team met daarin een vertegenwoordiging van de volgende disciplines:

- Projectmanagement
- Stedenbouw
- Landschapsarchitectuur
- Volkshuisvesting

De commissie wordt voorgezeten door een vastgoedjurist. De commissie beoordeelt de inschrijvingen op alle relevante aspecten (waaronder mobiliteit, milieu, ecologie etc.). Waar nodig worden relevante projectgroep leden vanuit hun specifieke discipline om advies gevraagd.

Bij het beoordelen van de inschrijvingen vervult woningcorporatie (Zayaz) een objectieve en ondersteunende rol, met als doel de beoordelingscommissie te helpen tot een zorgvuldige beoordeling te komen. Woningcorporatie Zayaz kent zelf geen scores toe en fungeert uitsluitend als inhoudelijk klankbord.

### **3.3 Planning**

De openbare selectieprocedure verloopt volgens onderstaande planning. Mocht de Gemeente deze planning wijzigen, dan wordt u hiervan via TenderNed op de hoogte gehouden. Op TenderNed staat altijd de actuele planning.

<b>Fase 1</b>	
Publicatie selectieleidraad	30 juni 2026
Uiterste datum indienen vragen voor de nota van inlichtingen	31 augustus 2026 om 14.00 uur
Publicatie nota van inlichtingen	17 september 2026
Uiterste datum indienen inschrijving fase 1	1 oktober 2026 om 14.00 uur

Bekendmaking uitslag fase 1 en uitnodiging aan geselecteerde partijen voor deelname aan fase 2	15 oktober 2026
<b>Fase 2</b>	
Uiterste datum indienen vragen voor de nota van inlichtingen	12 november 2026 om 14.00 uur
Publicatie nota van inlichtingen	3 december 2026
Uiterste datum indienen inschrijving fase 2	14 januari 2027 om 14.00 uur
Presentaties	19, 20 en 21 januari 2027
Bekendmaking uitslag en voorlopige selectie fase 2	4 februari 2027
Bezwaartermijn	5 februari 2027 tot en met 4 maart 2027
Definitieve selectie	Ondertekening reserverings- en ontwikkelovereenkomst door beiden partijen

In de eerste en tweede fase van de selectieprocedure informeert de Gemeente Inschrijvers per e-mail over de uitslag.

### 3.4 Tegemoetkoming kosten

In de eerste fase (voorselectie) van de selectieprocedure hebben Inschrijvers geen recht op een tegemoetkoming in de kosten. In de tweede fase (selectie) ontvangen Inschrijvers die niet zijn geselecteerd maar wel aan de vereisten voldoen, een tegemoetkoming in de kosten ter hoogte van € 5.000,-.

### 3.5 Uitsluitingsgronden

Bij deze selectieprocedure zijn de volgende uitsluitingsgronden van toepassing:

1. Deelneming aan een criminele organisatie  
In de zin van artikel 2 van Kaderbesluit 2008/841/JBZ van de Raad van 24 oktober 2008 ter bestrijding van georganiseerde criminaliteit (PB L 300 van 11.11.2008, blz. 42).
2. Omkoping  
In de zin van artikel 3 van de Overeenkomst ter bestrijding van corruptie waarbij ambtenaren van de Europese Gemeenschappen of van de lidstaten van de Europese Unie betrokken zijn (PB C 195 van 25.6.1997, blz. 1) en artikel 2, lid 1, van Kaderbesluit 2003/568/JBZ van 22 juli 2003 inzake de bestrijding van corruptie in de privésector (PB L 192 van 31.7.2003, blz. 54). Deze uitsluitingsgrond omvat ook corruptie in de zin van de nationale wetgeving van de aanbestedende dienst (aangebestede entiteit) of de ondernemer.
3. Fraude  
In de zin van artikel 1 van de Overeenkomst aangaande de bescherming van de financiële belangen van de Europese Gemeenschappen (PB C 316 van 27.11.1995, blz. 48).
4. Witwassen van geld of financiering van terrorisme  
In de zin van artikel 1 van Richtlijn 2005/60/EG van het Europees Parlement en de Raad van 26 oktober 2005 tot voorkoming van het gebruik van het financiële stelsel voor het witwassen van geld en de financiering van terrorisme (PB L 309 van 25.11.2005, blz. 15).
5. Terroristische misdrijven of strafbare feiten in verband met terroristische activiteiten  
In de zin van de artikelen 1 en 3 van Kaderbesluit 2002/475/JBZ van de Raad van 13 juni 2002 inzake terrorismebestrijding (PB L 164 van 22.6.2002, blz. 3). Deze uitsluitingsgrond omvat ook uitlokking van, medeplichtigheid aan of poging tot het plegen van een strafbaar feit als bedoeld in artikel 4 van genoemd kaderbesluit.
6. Kinderarbeid en andere vormen van mensenhandel  
In de zin van artikel 2 van Richtlijn 2011/36/EU van het Europees Parlement en de Raad van 5 april 2011 inzake de voorkoming en bestrijding van mensenhandel en de bescherming van

slachtoffers daarvan, en ter vervanging van Kaderbesluit 2002/629/JBZ van de Raad (PB L 101 van 15.4.2011, blz. 1).

Voorts geldt dat een Inschrijver moet voldoen aan de navolgende vereisten:

1. Niet in staat van faillissement verkeren, noch mag een verzoek of vordering tot faillietverklaring zijn ingediend overeenkomstig de Faillissementswet;
2. aan hem mag geen surseance van betaling zijn verleend, noch mag hij surseance van betaling hebben aangevraagd;
3. niet bij een rechterlijke beslissing zijn veroordeeld voor een delict dat de beroepsmoraliteit van de inschrijver of een onderneming van de inschrijver in het gedrang brengt;
4. niet bij een rechterlijke beslissing zijn veroordeeld voor een delict vanwege schending van milieu, sociaal of arbeidsrecht;
5. indien de deelnemer een natuurlijke persoon is mag deze niet onder curatele zijn gesteld, noch mag een verzoek of vordering tot ondercuratelestelling van de aanvrager zijn ingediend;
6. indien de deelnemer een natuurlijke persoon is mag ten aanzien van deze niet de toepassing van de schuldsanering zijn uitgesproken, noch een verzoek tot schuldsanering van de deelnemer zijn ingediend;
7. ten aanzien van aanvragers die niet onder Nederlands recht vallen gelden de hiervoor bepaalde eisen onverkort, met dien verstande dat deze eisen worden beoordeeld naar het recht dat op deze aanvrager van toepassing is.

Bij inschrijving moet Inschrijver verklaren, dat voornoemde uitsluitingsgronden niet op hem van toepassing zijn.

Deze verklaring moet zowel door de ontwikkelaar als door het ontwerpteam worden afgegeven. Zodra één van die partijen de verklaring niet kan afgeven of ten onrechte heeft afgegeven is de gehele inschrijving uitgesloten van verdere deelname. Datzelfde is het geval indien sprake is van een belangenconflict, betrokkenheid bij de voorbereiding of onrechtmatige beïnvloeding.

De Gemeente kan aan alle Inschrijvers ter staving van de van toepassing zijnde uitsluitingsgronden verzoeken om binnen vijf werkdagen bewijsmiddelen aan de Gemeente te overleggen.

Inschrijvers zijn verplicht de Gemeente op de hoogte te stellen van een verandering in hun situatie met betrekking tot eventueel van toepassing zijnde uitsluitingsgronden in de periode tussen de datum van inschrijving tot en met de dag van definitieve selectie.

De Gemeente behoudt zich het recht voor om Inschrijver op ieder gewenst moment vragen om gegevens en bescheiden te verstrekken zoals bedoeld in artikel 30 Wet Bibob en/of de gemeente 's-Hertogenbosch kan het Landelijk Bureau Bibob met het oog op diens taak zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob, op ieder gewenst moment om advies vragen. Indien de gegevens daartoe aanleiding geven kan de Gemeente de inschrijver uitsluiten van verdere deelname aan de verkoopprocedure.

### **3.6 Geschiktheidseisen**

#### **3.6.1 Beroepsbevoegdheid**

Inschrijvers dienen te zijn ingeschreven in het beroepsregister volgens de eisen van de wetgeving van het land waar hij/zij is gevestigd. In Nederland is dat het handelsregister van de Kamer van

Koophandel. Inschrijver overlegt bij de inschrijving een uittreksel van de inschrijving in het handelsregister van de Kamer van Koophandel.

### **3.6.2 Economische en financiële draagkracht**

Bij inschrijving in de eerste fase (voorselectie) verklaart Inschrijver economisch en financieel draagkrachtig te zijn. Bij inschrijving in de tweede fase (selectie) zal inschrijver dit moeten aantonen middels een verklaring van de bank.

### **3.6.3 Status eigen verklaringen Inschrijver**

De Gemeente is nimmer aansprakelijk voor de gevolgen van foutieve verklaringen van de zijde van Inschrijver. De Gemeente behoudt zich het recht voor Inschrijver uit te sluiten van het vervolg van de procedure indien Inschrijver onjuiste verklaringen heeft afgegeven. De Gemeente is nimmer verantwoordelijk voor de hieruit voortvloeiende (financiële consequenties).

#### **4. Eerste fase (voorselectie)**

In de eerste fase van de selectieprocedure dienen Inschrijvers hun geschiktheid aan te tonen aan de hand van gerealiseerde projecten. Daarnaast geven Inschrijvers een visie op de opgave waarmee zij aantonen in staat te zijn om de conceptprincipes geformuleerd in het RFK, BKP en de ambities en wensen geformuleerd in de bouwenvolp te realiseren.

Doel van de voorselectie is om maximaal vijf Inschrijvers te selecteren die doorgaan naar de tweede fase (selectie). Na een formele toets op vormvereisten, uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen vindt de inhoudelijke beoordeling van de inschrijvingen plaats.

In de eerste fase doorloopt de Gemeente bij de inhoudelijke beoordeling van de inschrijvingen de volgende stappen (in onderstaande volgorde):

1. Toetsing (binair) op toelatingseisen.
2. Toekennen punten aan referentieprojecten (gerelateerd aan de ambities zoals beschreven in paragraaf 4.4).
3. Toekennen punten aan de visie op de opgave.
4. Opstellen proces-verbaal van beoordeling inschrijving.
5. Informeren Inschrijvers.

Voor de stappen zoals hiervoor onder 1 t/m 3 beschreven geldt dat voor een inschrijving een opvolgende stap uitsluitend wordt doorlopen indien de voorgaande stap succesvol is doorlopen (bijvoorbeeld pas toetsing van de referentieprojecten als is voldaan aan de toelatingseisen).

Indien meer dan vijf Inschrijvers voldoen aan de toelatingseisen en de minimale scores, is de waardering van de inschrijvingen bepalend voor de selectie van de vijf Inschrijvers die doorgaan naar de tweede fase (selectie) (namelijk de vijf inschrijvers met de hoogste scores).

##### **4.1 Vormvereisten**

1. Inschrijvers schrijven zich in voor de eerste fase van de selectieprocedure middels het inschrijfformulier dat als bijlage aan deze selectieleidraad is gevoegd en de in dit hoofdstuk beschreven documenten.
2. Voor de toetsing aan de hand van de toelatingseisen 1 t/m 5 worden referentieprojecten ingediend waarvan het project is gerealiseerd of ten minste het stadium van definitief ontwerp moet hebben bereikt en aantoonbaar realiseerbaar is.
3. De referenties die in het kader van de toelatingseisen worden ingediend dienen zo compact mogelijk te worden beschreven. Voor de toelatingseisen 1 t/m 5 geldt dat per A4 2 toelatingseisen dienen te worden beschreven ondersteund met beeldmateriaal.
4. Voor de toetsing aan de hand van de ambities (paragraaf 4.3) worden minimaal twee en maximaal vier referentieprojecten ingediend, waarvan tenminste één gerealiseerd project van het ontwerpteam en één gerealiseerd project van de ontwikkelaar. Overige referenties moeten ten minste het stadium van definitief ontwerp hebben bereikt en dienen aantoonbaar realiseerbaar te zijn.
5. Deze referentieprojecten hebben betrekking op de ontwikkeling van een gebouw in samenhang met de aangrenzende openbare ruimte of een samenhangend ensemble van gebouwen waarin alle functies zijn ondergebracht. Gebiedsontwikkelingen kunnen niet als referentie worden ingebracht.
6. De relevantie van een referentieproject dient gerelateerd te worden aan de ambities als omschreven in paragraaf 4.3, op een zodanige wijze dat inzichtelijk en aangetoond wordt dat de gerealiseerde ontwerpkracht, kennis en ervaring vergelijkbaar is met hetgeen nodig is voor de realisering van de onderhavige opgave.

7. Voor de ambities mag per ambitie maximaal 1 A4 met maximaal 250 woorden aan informatie ondersteund met beeldmateriaal worden ingediend.
8. De Visie mag maximaal 2 A4 in beslag nemen (1 onderdeel per pagina) met maximaal 250 woorden ondersteund met beeldmateriaal.

## 4.2 Toelatingseisen

De Gemeente formuleerde kerncompetenties die noodzakelijk zijn voor de opgave.

Deze kerncompetenties (kennis, kunde en ervaring) zijn vertaald naar toelatingseisen.

De toelatingseisen zijn de minimale vereisten waaraan een Inschrijver moet voldoen. Het niet kunnen voldoen aan één of meerdere toelatingseisen is een knock-out criterium en leidt tot uitsluiting in de selectieprocedure.

Inschrijvers dienen (op straffe van uitsluiting aan de selectieprocedure) te voldoen aan de toelatingseisen, waarbij de Gemeente op dit onderdeel louter binair toetst (voldoet ja/nee). Na deze eerste toetsing beoordeelt de Gemeente de inschrijvingen die aan alle toelatingseisen voldoen inhoudelijk aan de hand van selectiecriteria zoals beschreven in paragraaf 4.3 en 4.4. De referenties die worden opgegeven in het kader van de toelatingseisen kunnen andere referenties zijn dan die worden opgegeven in het kader van de selectiecriteria als bedoeld in paragraaf 4.3.

### **Toelatingseis 1: risicodragende binnenstedelijke gebiedsontwikkeling**

De inschrijvende ontwikkelaar ontwikkelde en realiseerde voor eigen rekening en risico in de afgelopen 15 jaar met goed resultaat een complex hoogstedelijk woningbouwproject. Dit project bestaat uit minimaal 100 woningen geïntegreerd in één gebouw of blok en heeft samenhang met de aangrenzende groene openbare ruimte.

Inschrijver benoemt:

- Naam van het project
- Rol van de Inschrijver
- Jaar van oplevering
- Aantal en type gerealiseerde woningen

### **Toelatingseis 2: ontwikkelen en realiseren van stedelijk programma met ondergrondse parkeervoorziening**

De inschrijvende ontwikkelaar ontwikkelde en realiseerde voor eigen rekening en risico tenminste één bouwplan bestaande uit een stedelijk programma met bijbehorende ondergrondse parkeervoorziening met minimaal 100 parkeerplaatsen. De inschrijvende ontwikkelaar was hierbij volledig verantwoordelijk voor zowel ontwerp als realisatie, verhuur en/of verkoop van het vastgoed.

Inschrijver benoemt:

- Naam van het project
- Rol van de Inschrijver
- Jaar van oplevering
- Omvang van de parkeergarage

### **Toelatingseis 3: omgevingsmanagement**

De inschrijvende ontwikkelaar voerde tenminste één bouwplan uit, waarbij de ontwikkelaar belast was met het omgevingsmanagement en bewonersparticipatie. Een belangrijke stakeholder was daarbij een woningcorporatie.

- De referentie betreft het omgevingsmanagement voor:

- een binnenstedelijke ontwikkeling; en
- een project waar in de directe omgeving wordt gewoond en geleefd.
- Bij de referentie was er nadrukkelijke afstemming met bewoners, gemeente en overige stakeholders gedurende het ontwerp- en realisatieproces.
- In de referentie is samengewerkt met een woningcorporatie.

Inschrijver benoemt:

- Naam van het project
- Rol van de Inschrijver
- Jaar van oplevering
- Wijze van participatie
- Binnenstedelijke context
- Wijze van afstemming met omgeving en stakeholders
- Wijze van samenwerking met woningcorporatie

#### **Toelatingseis 4: duurzaamheid**

De inschrijvende ontwikkelaar werkte tenminste één bouwplan uit tot tenminste een definitief ontwerp wat positief is getoetst door de betreffende gemeente en stelde daarbij een duurzaamheidsvisie op.

- De referentie bevat een vergaand concept voor duurzaamheid op locatieniveau.
- De referentie bevat een EPC-norm of andere gebruikte normering voor de energieprestatie van de (geplande) nieuwbouw die (veel) energiezuiniger is dan het Bouwbesluit.
- In de referentie is als onderdeel van de duurzaamheidsopgave en -maatregelen natuurinclusief gebouwd.
- In de referentie is een concept met circulaire toepassing van grondstoffen en materialen aanwezig.

Inschrijver benoemt:

- Naam van het project
- Rol van de Inschrijver
- Jaar van oplevering
- Beschrijving behaalde energieprestatie
- Beschrijving wijze van natuurinclusief bouwen
- Beschrijving van circulariteit

#### **Toelatingseis 5: Vereisten ontwerpteam**

Het ontwerpteam beschikt aantoonbaar over ervaring om in nauwe samenwerking met de disciplines op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur gebouwen te ontwerpen.

Het ontwikkelteam benoemt:

- Naam van het project
- Jaar van oplevering
- Tenminste twee kenmerken waaruit blijkt dat de betrokken disciplines samen met het ontwerpteam verantwoordelijk zijn voor het integrale ontwerp

#### **Toelatingseis 6: Visie op de opgave**

De Inschrijver overlegt een visie op de opgave (hierna: Visie). De vereisten waaraan deze Visie moet voldoen staan nader beschreven in paragraaf 4.4.

**Inschrijvers die niet aan de toelatingseisen voldoen, worden niet verder in de beoordeling betrokken en kunnen ook niet doorgaan naar de tweede fase (selectie) van de selectieprocedure.**

### 4.3 Ambities

Aan de hand van referentieprojecten dient Inschrijver aan te tonen de conceptprincipes uit het RFK en BKP en de ambities en wensen in de bouwvelop en deze selectieleidraad te kunnen realiseren. Daarbij dient aannemelijk gemaakt te worden, dat de getoonde referentiebeelden ook het ambitieniveau laten zien dat Inschrijver voor ogen heeft voor het bouwblok.

#### **Ambitie 1: Een hechte gemeenschap (maximaal 15 punten)**

Op basis van referenties geeft Inschrijver een duidelijk beeld hoe gemeenschapszin ruimtelijk vorm krijgt in een stedelijk programma, toepasbaar bij blok C. Hierbij faciliteert het ontwerp ruimte voor collectiviteit en ontmoeting door bewoners actief te betrekken bij het gebruik en beheer van de (gemeenschappelijke) plekken. Door het ontwerp ontstaat er een woonomgeving waarin collectiviteit en ontmoeting niet alleen mogelijk is maar vanzelfsprekend wordt. Inschrijver benoemt hierbij ook de relevantie van de referentie voor de ontwerpogave van blok C.

#### **Ambitie 2: Een buurt klaar voor de toekomst (maximaal 15 punten)**

Op basis van referenties toont Inschrijver aan te beschikken over ervaring in het ontwerpen van een stedelijk programma waarin duurzaamheid, functionaliteit en esthetiek elkaar in samenhang versterken, toepasbaar bij blok C. Door het ontwerp ontstaat er een waardevolle plek voor de toekomstige bewoners welke ook in de toekomst nog steeds aantrekkelijk is om te bewonen of bezoeken. Inschrijver benoemt hierbij ook de relevantie van de referentie voor de ontwerpogave van blok C.

#### **Ambitie 3: Duurzame structuren (maximaal 15 punten)**

Op basis van referenties toont Inschrijver aan hoe in een stedelijk programma passende woonvormen zoals gemeenschappelijk wonen zijn ontworpen waarmee de beoogde doelgroepen zijn aangetrokken, waarbij de woningen geschikt waren voor alle leeftijdsfasen, toepasbaar bij blok C. Door het ontwerp is er een nieuwe dynamiek ontstaan en is er een bijdrage geleverd aan doorstroming in de woningmarkt. Inschrijver benoemt hierbij ook de relevantie van de referentie voor de ontwerpogave van blok C.

#### **Ambitie 4: Landschap als basis (maximaal 15 punten)**

Op basis van referenties toont Inschrijver aan te beschikken over ervaring in het ontwerpen van een stedelijk programma waarbij in het ontwerp integraal rekening is gehouden met duurzaamheid, biodiversiteit en klimaatadaptatie, toepasbaar bij blok C. Door het ontwerp is er een bijdrage geleverd aan het reduceren van hittestress, tegengaan van water(overlast), versterken van de biodiversiteit en een hogere verblijfskwaliteit voor mens en dier. Inschrijver benoemt hierbij ook de relevantie van de referentie voor de ontwerpogave van blok C.

#### Waardering ambities:

- Totale score op ambities is maximaal 60 punten.
- Op ambities kunnen per ambitie maximaal de aangegeven punten worden gescoord.
- Op iedere ambitie als hiervoor gemeld dient gescoord te worden.
- In totaliteit dient op de ambities ten minste een score van 60% van de 60 punten behaald te worden.

Beoordeling	Punten
<b>Uitstekend:</b> referenties voldoen boven verwachting aan de ambities, bieden meerwaarde, verrassend en zeer onderscheidend, uitstekend onderbouwd.	100% van beschikbaar aantal punten
<b>Goed:</b> referenties voldoen ruimschoots aan de ambities, bieden meerwaarde, onderscheidend, goed onderbouwd.	80% van beschikbaar aantal punten
<b>Voldoende:</b> referenties voldoen aan de ambities, bieden meerwaarde, onderscheidend, voldoende onderbouwd.	60% van beschikbaar aantal punten
<b>Matig:</b> referenties voldoet aan de ambities, bieden enigszins meerwaarde, nauwelijks onderscheidend, matig onderbouwd.	40% van beschikbaar aantal punten

<b>Voldoet niet:</b> referenties voldoen niet aan de ambities, bieden geen meerwaarde, niet onderscheidend, onvoldoende onderbouwd.	0% van beschikbaar aantal punten
---	----------------------------------

**Inschrijvers die te weinig punten scoren op ambities worden niet toegelaten tot de tweede fase (selectie) van de selectieprocedure.**

#### 4.4 Visie op de opgave

De Gemeente is op zoek naar een overtuigende ontwerpvisie die bijdraagt aan de kwaliteit, leefbaarheid en maatschappelijke waarde van het plan. De Gemeente wil daarbij ruimte bieden aan slimme ruimtelijke oplossingen, nieuwe typologieën of onverwachte combinaties die collectiviteit, gezondheid en inclusiviteit tastbaar maken. We nodigen Inschrijver uit om, binnen de geest van het RFK, BKP en de bouwvelop, een voorstel te doen dat de conceptprincipes, ambities en wensen voor de Donken op vernieuwende wijze versterkt.

De visie op de opgave omvat twee onderdelen:

1. De Visie gaat om een inspirerende en overtuigende verwoording van de toekomstige leefomgeving, waarin de Inschrijver zijn ontwerpfilosofie, ontwikkelaanpak en ruimtelijke ambitie tot uitdrukking brengt. Indien gewenst kan Inschrijver verwijzen naar de onder paragraaf 4.2 genoemde referentieprojecten ter ondersteuning van de Visie.
2. Een voorstel voor de samenwerking met de Gemeente, Zayaz en de klankbordgroep, waaronder mede begrepen de manier waarop Inschrijver het planproces aanpakt om samen met Zayaz de samenhang en diversiteit tussen de bouwblokken A, B en C te waarborgen en met de klankbordgroep draagvlak te creëren bij de omgeving voor de plannen.

#### Waardering Visie:

- Totale score op Visie is maximaal 40 punten.
- Op elk van de twee onderdelen als hiervoor gemeld dient gescoord te worden.
- In totaliteit dient op de Visie ten minste een score van 60% van de 40 punten behaald te worden.

Beoordeling	Punten
<b>Uitstekend:</b> Visie voldoet boven verwachting aan de opgave, biedt meerwaarde, verrassend en zeer onderscheidend, uitstekend onderbouwd.	100% van beschikbaar aantal punten
<b>Goed:</b> Visie voldoet ruimschoots aan de opgave, biedt meerwaarde, onderscheidend, goed onderbouwd.	80% van beschikbaar aantal punten
<b>Voldoende:</b> Visie voldoet aan de opgave, biedt meerwaarde, onderscheidend, voldoende onderbouwd.	60% van beschikbaar aantal punten
<b>Matig:</b> Visie voldoet aan de opgave, biedt enigszins meerwaarde, nauwelijks onderscheidend, matig onderbouwd.	40% van beschikbaar aantal punten
<b>Voldoet niet:</b> Visie voldoet niet aan de opgave, biedt geen meerwaarde, niet onderscheidend, onvoldoende onderbouwd.	0% van beschikbaar aantal punten

**Inschrijvers die te weinig punten scoren op de Visie worden niet op ambities beoordeeld.**

#### 4.5 Totaal aantal te behalen punten in de eerste fase (voorselectie)

In de eerste fase van de selectieprocedure kunnen Inschrijvers in totaal 100 punten scoren. Deze zijn als volgt verdeeld:

Selectiecriteria	Punten
Beoordeling Ambities	60

Beoordeling Visie	40
Totaal	100

## 5. Tweede fase (selectie)

In de tweede fase van de selectieprocedure dienen Inschrijvers die zijn uitgenodigd om deel te nemen hun Visie uit de eerste fase verder uit te werken die in woord en beeld inzicht geeft in concept, de ruimtelijke/programmatische visie en architectonische uitwerking. Daarnaast dienen deze Inschrijvers een plan van aanpak en financieel bod in.

Alvorens de Gemeente start met het beoordelen van de inschrijvingen worden deze Inschrijvers in de gelegenheid gesteld hun inschrijving nader toe te lichten in een presentatie.

Voor deze presentaties zijn de volgende data gereserveerd. Inschrijvers dienen rekening te houden met beschikbaarheid op deze data.

- 19 januari 2026
- 20 januari 2026
- 21 januari 2026

Doel van deze tweede fase is één Inschrijver te selecteren als koper voor blok C. De Gemeente sluit met de geselecteerde koper een reserverings-/ontwikkelovereenkomst op basis waarvan, en een door de geselecteerde koper te betalen reserveringsvergoeding, de Gemeente blok C reserveert voor de geselecteerde koper. In deze overeenkomst leggen partijen tevens afspraken vast over de verdere uitwerking en aanscherping van het schetsontwerp naar een definitief ontwerp, met daaraan verbonden termijnen. Na goedkeuring van het definitief ontwerp door de Gemeente treden partijen in overleg over het sluiten van de koopovereenkomst voor blok C.

Er is sprake van een definitieve selectie vanaf de datum van ondertekening van de reserverings-/ontwikkelovereenkomst tussen de Gemeente en de geselecteerde koper. De Gemeente streeft ernaar de reserverings-/ontwikkelovereenkomst uiterlijk één maand na de selectie te sluiten. Een concept van voornoemde overeenkomst wordt als bijlage aan de tweede nota van inlichtingen gevoegd. De overeenkomst voorziet in een beëindiging van de reservering indien de geselecteerde koper bij de uitvoering van de overeenkomst handelt in strijd met de voorwaarden en termijnen.

In de tweede fase doorloopt de Gemeente bij de beoordeling van de inschrijvingen de volgende stappen (in onderstaande volgorde):

1. Toekennen punten aan het onderdeel kwaliteit.
2. Toekennen punten aan het onderdeel proces.
3. Toekennen punten aan het onderdeel prijs.
4. Opstellen proces-verbaal van beoordeling inschrijving.
5. Informeren Inschrijvers.

Voor de stappen zoals hiervoor onder 1 t/m 3 beschreven geldt dat voor een inschrijving een opvolgende stap uitsluitend wordt doorlopen indien de voorgaande stap succesvol is doorlopen (bijvoorbeeld pas toetsing van het onderdeel proces als het minimaal aantal punten voor het onderdeel kwaliteit is behaald).

### 5.1 Vormvereisten

Inschrijvers schrijven zich in voor de tweede fase van de selectieprocedure door de in dit hoofdstuk in de paragrafen 5.2, 5.3 en 5.4 omschreven documenten in te dienen.

### 5.2 Kwaliteit

Inschrijvers dienen een uitgewerkte Visie en een schetsontwerp aan te leveren dat in woord en beeld inzicht geeft in concept, de ruimtelijke/programmatische visie en architectonische uitwerking. De producten hebben het uitwerkingsniveau van een schetsontwerp.

De vier conceptprincipes zoals benoemd in het RFK en BKP, de ambities en wensen zoals opgenomen in de bouwvelop en deze selectieleidraad staan hierbij centraal.

De uitgewerkte Visie is een vervolg op de Visie uit de eerste fase (voorselectie).

Het onderdeel kwaliteit bevat de volgende subonderdelen:

1. Uitgewerkte Visie . Dit document omvat maximaal 22 pagina's A4 en bestaat uit:
  - a. Uitwerking van het concept, ruimtelijke/programmatische visie en visie op thematische aspecten. Hierin wordt uitwerking in woord en beeld gevraagd op alle conceptprincipes en punten zoals beschreven in de bouwvelop (maximaal 10 pagina's A4).
  - b. Visie op architectonische uitwerking, bestaande uit een visie op de beeldkwaliteit (uitstraling en materialisatie) in tekst en verbeelding, welke invulling geeft aan de in het BKP en bouwvelop beschreven conceptprincipes, ambities en wensen (maximaal 3 pagina's A4).
  - c. Visie op mobiliteit welke invulling geeft aan de onder mobiliteit in het RFK en de bouwvelop beschreven conceptprincipes, ambities en wensen (maximaal 3 pagina's A4).
  - d. Visie op milieu en duurzaamheid welke invulling geeft aan de onder milieu en duurzaamheid in het RFK en de bouwvelop beschreven conceptprincipes, ambities en wensen (maximaal 3 pagina's A4).
  - e. Bij bebouwing hoger dan 25 meter: de onderbouw van de hogere bebouwing, op basis van de onderdelen 1 t/m 9 zoals genoemd onder 'Stap 3 Het ruimtelijk onderzoek' uit de nota Hoogbouw (maximaal 3 pagina's A4).
2. Schetsontwerp welke invulling geeft aan de onder 1. uitgewerkte Visie. Het schetsontwerp omvat een tekeningenset op pagina's A3 (liggend formaat) bestaande uit:
  - a. Stedenbouwkundige situatietekening (schaal 1:2000) inclusief zonering van programma, entrees, routes en aansluiting op de openbare ruimte.
  - b. 1 langsdoorsnede (schaal 1:2000) in het midden van het bouwblok.
  - c. 1 dwarsdoorsnede (schaal 1:2000) in het midden van het bouwblok.
  - d. Gevelaanzichten van de noord-, oost-, zuid- en westgevel (schaal 1:2000).
  - e. Plattegrond en programmastaat van de gekozen parkeeroplossing voor auto's, fietsen en scootmobielen.
  - f. Positionering van het programma in plattegrond(en) per relevante verdieping en programmastaat.
  - g. Een 3D model welke inzicht geeft in het volume en de architectonische uitwerking (aan te leveren als SketchUp-en PDF-bestand). Positie keuzes standpunt(en) pdf zijn vrij.

Waardering kwaliteit:

- Totale score op het onderdeel kwaliteit is maximaal 60 punten.
- Op elk van de twee subonderdelen als hiervoor gemeld dient gescoord te worden.
- In totaliteit dient op kwaliteit ten minste een score van 50% van de 60 punten behaald te worden.

<u>Beoordeling</u>	<u>Punten</u>
<b>Uitstekend</b> , dat wil zeggen dat de Inschrijver: <ul style="list-style-type: none"> <li>• alle subonderdelen op goede en zeer overtuigende wijze in beeld heeft gebracht en beschreven;</li> <li>• op een of meerdere subonderdelen een positief verrassende visie en ontwerphouding heeft wat Inschrijver onderscheidend maakt (toegevoegde waarde);</li> </ul>	100% van beschikbaar aantal punten

<ul style="list-style-type: none"> <li>• het volle vertrouwen geeft tot invulling en realisatie van de opgave.</li> </ul>	
<p><b>Goed</b>, dat wil zeggen dat de Inschrijver:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• alle subonderdelen op goede wijze in beeld heeft gebracht en beschreven. De visie en ontwerphouding passen bij de opgave en hebben toegevoegde waarde;</li> <li>• voldoende vertrouwen geeft tot invulling en realisatie van de opgave.</li> </ul>	75% van beschikbaar aantal punten
<p><b>Voldoende</b>, dat wil zeggen dat de Inschrijver:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• alle subonderdelen in beeld heeft gebracht en beschreven, maar niet op ieder subonderdeel overtuigd of voldoende onderbouwt dat de visie en ontwerphouding passen bij de opgave en/of ze bieden geen toegevoegde waarde;</li> <li>• redelijk vertrouwen geeft tot invulling en realisatie van de opgave.</li> </ul>	50% van beschikbaar aantal punten
<p><b>Onvoldoende</b>, dat wil zeggen dat de Inschrijver:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• alle subonderdelen in beeld heeft gebracht en beschreven, maar op meerdere subonderdelen niet overtuigd of voldoende onderbouwt dat de visie en ontwerphouding passen bij de opgave en/of ze bieden geen toegevoegde waarde;</li> <li>• geen vertrouwen geeft tot invulling en realisatie van de opgave.</li> </ul>	0% van beschikbaar aantal punten

**Inschrijvers die te weinig punten scoren op het onderdeel kwaliteit worden niet verder in de beoordeling betrokken.**

### 5.3 Proces

De Gemeente wil gevoel krijgen bij het proces dat zij samen met de geselecteerde koper zal doorlopen na de selectie en het commitment van deze partij om de opgave te realiseren. Inschrijver dient daarom een plan van aanpak in dat ziet op het proces na de selectie. Dit plan van aanpak zal onder andere, indien Inschrijver wordt geselecteerd in de tweede fase, als basis dienen voor aanvulling van de concept reserverings-/ontwikkelovereenkomst.

Het onderdeel proces bevat de volgende subonderdelen:

1. Projectaanpak en structuur:
  - a. Te betrekken personen;
  - b. Continuïteit van sleutelpersonen;
  - c. Communicatieplan.
2. Visie op omgevingsmanagement bij de verdere uitwerking van schetsontwerp naar definitief ontwerp (maximaal 6 pagina's A4 of 3 pagina's A3):
  - a. Aanpak en afstemming met/betrekken van omgeving c.q. omwonenden en belanghebbenden.
  - b. Ontzorgen van de Gemeente.
  - c. De wijze waarop overlast wordt voorkomen, met daarin aandacht voor:
    - i. de directe projectomgeving;
    - ii. omgevingsvriendelijkheid ten opzichte van omwonenden, en gebruikers in nabijheid;
    - iii. aanvoer bouwverkeer in relatie tot omgeving.
3. Plannings- en faseringsoverzicht voor de ontwikkeling (maximaal 1 pagina A3).
4. Garanties uitvoering (financieel en bouwkundig).

Waardering proces:

- Totale score op proces is maximaal 20 punten.
- Op elk van de vijf subonderdelen als hiervoor gemeld dient gescoord te worden.
- In totaliteit dient op kwaliteit ten minste een score van 50% van de 20 punten behaald te worden.

<u>Beoordeling</u>	<u>Punten</u>
<b>Uitstekend:</b> de subonderdelen geven veel vertrouwen in voortvarende realisatie van de opgave en ontzorgen de Gemeente. Inbreng van omwonenden en stakeholders is uitstekend geborgd in de verdere uitwerking van het plan.	100% van beschikbaar aantal punten
<b>Goed:</b> de subonderdelen geven vertrouwen in voortvarende realisatie van de opgave en ontzorgen de Gemeente. Inbreng van omwonenden en stakeholders is goed geborgd in de verdere uitwerking van het plan.	75% van beschikbaar aantal punten
<b>Voldoende:</b> de subonderdelen geven vertrouwen in realisatie van de opgave. Inbreng van omwonenden en stakeholders is voldoende geborgd in de verdere uitwerking van het plan.	50% van beschikbaar aantal punten
<b>Voldoet niet:</b> de subonderdelen geven geen vertrouwen in voortvarende realisatie van de opgave en/of ontzorgen de Gemeente niet. Inbreng van omwonenden en stakeholders is niet voldoende geborgd in de verdere uitwerking van het plan.	0% van beschikbaar aantal punten

**Inschrijvers die te weinig punten scoren op proces worden niet verder in de beoordeling betrokken.**

#### 5.4 Prijs

Naast een uitgewerkte Visie, schetsontwerp en plan van aanpak dienen Inschrijvers tevens een financieel bod in voor de koop van blok C middels het biedingsformulier dat wordt toegevoegd aan de tweede nota van inlichtingen. Dit bod dient toereikend te zijn en marktconform.

De Gemeente behoudt zich het recht voor niet over te gaan tot selectie indien het bod niet-toereikend danwel niet-marktconform blijkt. Dit zijn twee verschillende toetsingscriteria.

Van een niet-toereikend bod is sprake als er niet ten minste de in de grondexploitatie opgenomen grondopbrengst ter hoogte van € 8.500.000,- (zegge: achtmiljoen vijfhonderdduizend euro) excl. btw wordt geboden. Voor alle duidelijkheid wordt opgemerkt, dat de in de grondexploitatie opgenomen minimale grondopbrengst niet vanzelfsprekend tevens als marktconform wordt beschouwd.

Bij twijfel aan de marktconformiteit van de bieding, behoudt de Gemeente zich het recht voor om een externe en onafhankelijke taxateur in te schakelen.

De verschuldigde belastingen en alle kosten van vergunningen, meldingen etc. komen voor rekening van de geselecteerde koper. De gemeentelijke legesverordening is van toepassing.

Waardering en beoordeling prijs:

- Totale score op proces is maximaal 20 punten.
- Het hoogste bod krijgt het maximaal aantal punten. De punten van de andere biedingen worden conform onderstaande formule berekend.

$$\frac{\text{Laagste bieding}}{\text{Hoogste bieding}} \times 20 = \text{punten}$$

### 5.5 Totaal aantal te behalen punten in de tweede fase (selectie)

In de tweede fase van de selectieprocedure kunnen Inschrijvers in totaal 100 punten scoren. Deze zijn als volgt verdeeld:

Selectiecriteria	Punten
Kwaliteit	60
Proces	20
Prijs	20
Totaal	100

## 6. Inschrijvingsvereisten en formaliteiten

Inschrijvingen moeten voldoen aan de vormvereisten die staan beschreven in deze selectieleidraad. Voldoet een inschrijving niet aan de vormvereisten, dan legt de Gemeente die terzijde en sluit de Gemeente betreffende Inschrijver uit van verdere deelname aan de openbare selectieprocedure.

### 6.1 Voorwaarden inschrijvingen

1. Een inschrijving moet op de aangegeven plekken rechtsgeldig ondertekend zijn door één of meer personen. U moet de rechtsgeldigheid kunnen aantonen met een kopie van een uittreksel van het nationale Beroeps- of Handelsregister (Kamer van Koophandel) niet ouder dan 1 maand (teruggerekend vanaf de uiterste sluitingsdatum van indiening inschrijving). Het uittreksel(s) van het nationale Beroeps- of Handelsregister dient u bij inschrijving aan te leveren. Uit het uittreksel moet ook de tekenbevoegdheid te herleiden zijn.
2. Inschrijvingen worden via TenderNed ingediend. Een andere wijze van indienen dan digitaal via TenderNed is niet toegestaan. Inschrijvingen die op een andere wijze worden ingediend worden ongeldig verklaard en niet in behandeling genomen. Na de sluitingsdatum voor het indienen van inschrijvingen sluit de kluis. Het is daarna niet meer mogelijk bestanden aan te leveren en/of te wijzigen. Het risico van systeem- en internetstoringen ligt geheel bij de Inschrijver, tenzij deze aantoonbaar toe te wijzen zijn aan TenderNed.
3. Aan een inschrijving worden de volgende overige voorwaarden gesteld:
  - a. alle gevraagde informatie wordt in de inschrijving opgenomen;
  - b. de inschrijving dient naar waarheid te zijn ingevuld;
  - c. door inschrijving confirmeert de Inschrijver zich aan alles wat gesteld is in deze selectieleidraad (incl. bijlagen) en eventuele nota('s) van inlichting(en). Dat betekent dat Inschrijver door middel van het doen van een inschrijving te kennen geeft geen bezwaren te hebben tegen de procedure en de inhoud van de stukken;
  - d. Inschrijvingen onder voorwaarden of met voorbehouden zijn ongeldig;
  - e. varianten, anders dan beschreven in dit beschrijvend document, zijn niet toegestaan;
  - f. Indien de inschrijving onduidelijkheden bevat kunnen wij schriftelijk aanvullende informatie opvragen bij de Inschrijver. De aanvullende informatie dient schriftelijk te worden verstrekt en maakt dan onderdeel uit van de inschrijving en mag geen wezenlijke wijziging van de inschrijving inhouden.
4. Voor een rechtsgeldige inschrijving dient Inschrijver de in deze selectieleidraad benoemde stukken in waarbij wordt voldaan aan de vormvereisten. De stukken moeten tijdig en volledig zijn ingediend.
5. Indien de Inschrijver niet voldoet aan de gestelde vormvereisten of één van de aan te leveren stukken ontbreekt of niet tijdig wordt aangeleverd, niet door de rechtsgeldige partij is ondertekend, niet volledig en naar waarheid is ingevuld, dan wordt de inschrijving buiten beschouwing gelaten bij de beoordeling. Er is geen mogelijkheid tot herstel of aanvulling.
6. Alle communicatie in relatie tot deze openbare selectieprocedure is in het Nederlands.
7. Alle communicatie verloopt via TenderNed.

### 6.2 Klachten over de selectieprocedure

Indien u een klacht heeft over deze openbare selectie procedure, dan kunt u een klacht indienen via het digitale klachtenformulier op onze site. Ga naar [Klacht indienen - Gemeente 's-Hertogenbosch](#).

### 6.3 Bezwaartermijn

Na de bekendmaking van de uitslag in de tweede fase stelt de Gemeente Inschrijvers gedurende 20 kalenderdagen in de gelegenheid een kort geding aanhangig te maken tegen de voorlopige selectie. Inschrijvers die zich niet kunnen verenigen met de voorlopige selectie dienen een dagvaarding te laten

betekenen op het adres van de Gemeente. De aangegeven termijn van 20 kalenderdagen is een vervaltermijn.

#### **6.4 Bevoegde rechter**

Op de openbare selectieprocedure is Nederlands recht van toepassing. Geschillen die ontstaan naar aanleiding van onderhavige selectie dienen te worden voorgelegd aan de bevoegde (Voorzieningen)rechter van de Rechtbank Oost-Brabant in 's-Hertogenbosch.

#### **6.5 Uitstel selectie en ondertekening reserverings-/ontwikkelovereenkomst**

Indien Inschrijvers voor het verstrijken van de bezwaartermijn van 20 kalenderdagen een kort geding aanhangig hebben gemaakt zal de Gemeente in beginsel de uitkomst van deze procedure afwachten alvorens verdere uitvoering te geven aan de voorlopige selectie.