

Marktvraag De Trime, Beetsterzwaag

Selectieleidraad

Definitieve versie
gemeente Opsterland
17 augustus 2026

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding.....	4
1.2 Doelstelling	4
1.3 Projectkader	4
2. Project en opgave	6
2.1 Locatie en bestaande situatie	6
2.2 Opgave en ruimtelijke uitgangspunten	7
2.3 Financieel.....	8
2.3.1 Grondprijs.....	8
2.3.2 Grondbod	9
3. Proceduregegevens en doorkijk aanbiedingsfase	10
3.1 Verkopende partij.....	10
3.2 Markttuitvraag.....	10
3.3 Planning	10
3.4 Doorkijk aanbiedingsfase	12
3.4.1 Uitnodiging, indiening en beoordeling	12
3.4.2 Optieovereenkomst en koop- en ontwikkelingsovereenkomst	13
3.5 Vergoeding.....	14
4. Selectiefase	15
4.1 Selectieprocedure	15
4.1.1 In te dienen documenten	15
4.1.2 Indieningsvereisten	15
4.1.3 Geschiktheidseisen.....	16
4.1.4 Integriteitsverklaring.....	20
4.1.5 Verificatie.....	21
5. Selectiecriteria en rangschikking	22
5.1 Toepasselijkheid van de selectiecriteria	22
5.2 Selectiecommissie	22
5.3 Beoordelingsproces	22
5.4 Selectiecriteria	23
5.4.1 Selectiecriterium 1	24
5.4.2 Selectiecriterium 2	24
5.4.3 Selectiecriterium 3	24

5.5 Beoordelingsmethodiek	25
6. Procedure en informatie.....	28
6.1 Digitale markttuitvraag via TenderNed	28
6.2 Taal	29
6.3 Indiening, akkoordverklaring en geldigheid	29
6.4 Opening, beoordeling en beslissingen.....	30
6.5 Vragen, nota van inlichtingen, onduidelijkheden en rechtsverwerking.....	31
6.6 Klachten en rechtsmaatregelen	32
6.7 Vertrouwelijkheid	33
6.8 Voorbehouden en gebondenheid	33

Bijlagen:

- Bijlage 1: Indicatieve begrenzing plangebied en kadastrale situatie
- Bijlage 2: Model referentieprojecten De Trime
- Bijlage 3: Aanmeldformulier

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Opsterland (hierna: gemeente) is voornemens de voormalige schoollocatie De Trime in Beetsterzwaag te herontwikkelen naar woningbouw. Een aantal jaren geleden is de schoolfunctie beëindigd, waardoor de locatie beschikbaar is gekomen voor herontwikkeling.

Met deze markttuitvraag geeft de gemeente uitvoering aan het gelijkheidsbeginsel bij de voorgenomen verkoop van gemeentelijke grond. De gemeente biedt potentiële gegadigden door middel van een openbare en transparante selectieprocedure gelijke kansen om voor verwerving en ontwikkeling van de locatie in aanmerking te komen.

1.2 Doelstelling

Doel van deze markttuitvraag is om in de selectiefase maximaal drie gegadigden te selecteren voor deelname aan de aanbiedingsfase voor de herontwikkeling van de voormalige schoollocatie De Trime.

In de selectiefase wordt eerst getoetst of de aanmeldingen voldoen aan de indieningsvereisten, of de gegadigden voldoen aan de geschiktheidseisen en of de vereiste integriteitsverklaring volledig en naar waarheid is afgelegd. De ingediende referentieprojecten worden daarbij gebruikt om de vereiste geschiktheid aan te tonen.

Indien na deze toets meer dan drie gegadigden voor deelname aan de aanbiedingsfase in aanmerking komen, vindt een nadere selectie en rangschikking plaats. In dat geval worden de ingediende referentieprojecten beoordeeld op hun aantoonbare meerwaarde voor de opgave van De Trime, overeenkomstig hoofdstuk 5.

1.3 Projectkader

Voor de ontwikkeling van de locatie De Trime gelden gemeentelijke uitgangspunten en randvoorwaarden die in deze markttuitvraag op hoofdlijnen zijn beschreven en in de aanbiedingsfase nader worden uitgewerkt.

De gemeente zoekt een ontwikkelende partij die de woningbouwontwikkeling binnen het plangebied voor eigen rekening en risico ontwikkelt, financiert en realiseert. Onder ontwikkelende partij wordt in deze markttuitvraag verstaan: een partij die beschikt over

aantoonbare ervaring met gebieds- en/of woningbouwontwikkeling en die als risicodragende partij verantwoordelijk is voor de afname van de grond, de verdere planuitwerking, financiering en realisatie van de ontwikkeling.

De ontwikkelende partij betreft hiervoor een passend ontwikkel- en ontwerpteam met in ieder geval deskundigheid op het gebied van architectuur en daarnaast stedenbouwkundige en/of landschappelijke deskundigheid.

De voor verkoop bestemde gronden worden aan deze ontwikkelende partij verkocht. De verkoop kan tevens gronden omvatten die in de toekomstige situatie als openbare ruimte worden ingericht.

Na afronding van de aanbiedingsfase maakt de gemeente de voorgenomen keuze voor de beoogd gegunde inschrijver bekend. Met deze partij wordt in beginsel pas een optieovereenkomst gesloten na afloop van de termijn voor het kenbaar maken van bezwaren en/of het treffen van rechtsmaatregelen. Na succesvolle afronding van de optieperiode worden de afspraken vastgelegd in een koop- en ontwikkelingsovereenkomst. De exacte verantwoordelijkheden, verplichtingen en voorwaarden worden nader uitgewerkt in de aanbiedingsleidraad, de optieovereenkomst, de koop- en ontwikkelingsovereenkomst en de bijbehorende contractstukken.

2. Project en opgave

2.1 Locatie en bestaande situatie

De locatie De Trime is gelegen aan De Wissel en It Merkelân in Beetsterzwaag en betreft een voormalige schoollocatie binnen de bestaande dorpsstructuur. De locatie ligt in een woonomgeving met een duidelijke relatie tot de omliggende bebouwing en groenstructuren. Dit vraagt om een ontwikkeling die zorgvuldig aansluit op de schaal, identiteit en ruimtelijke kwaliteit van het dorp.

De ontwikkeling maakt onderdeel uit van de gemeentelijke ambitie om binnen de dorpen ruimte te bieden aan kwalitatief goede en betaalbare woningbouw, zoals verwoord in onder meer de Omgevingsvisie gemeente Opsterland (2023), de Woonvisie gemeente Opsterland (2023) en de Welstandsnota gemeente Opsterland (2009).

In en rondom het plangebied zijn enkele elementen aanwezig waarmee bij de toekomstige ontwikkeling rekening moet worden gehouden. In de directe omgeving van het plangebied is een vleermuistoren gerealiseerd als ecologische compensatiemaatregel. De vleermuistoren maakt geen onderdeel uit van het plangebied en blijft behouden.

Rondom de vleermuistoren geldt als uitgangspunt dat een zone van 15 meter vrij blijft van bebouwing en dat lichtuitstraling richting de toren in deze zone wordt voorkomen. Daarnaast dient zorgvuldig te worden omgegaan met bestaande waardevolle groenstructuren, waaronder de opgaande beplanting aan de westrand en de boomsingel met watergang aan de zuidrand van het plangebied.

Het beheer en onderhoud van de boomsingel en de watergang aan de zuidrand blijven de verantwoordelijkheid van de gemeente. De ontwikkelende partij dient in het ontwerp te borgen dat deze groen- en waterstructuur vanaf de openbare weg voldoende bereikbaar blijft voor het materieel dat nodig is voor beheer en onderhoud. De gemeente kan besluiten deze strook buiten de te verkopen gronden te houden.

De huidige bestemming van de locatie is maatschappelijk en groen. Voor woningbouwontwikkeling is een planologische wijziging noodzakelijk. De benodigde planologische procedure moet in de verdere planuitwerking worden voorbereid en doorlopen.

Direct naast het plangebied wordt de ontwikkeling van een huisartsenpraktijk voorbereid. Deze ontwikkeling maakt vooralsnog geen onderdeel uit van het ontwikkelgebied, maar vormt wel een belangrijk ruimtelijk uitgangspunt. Voor zover deze ontwikkeling doorgang vindt, dient het plan in de aanbiedingsfase aantoonbaar rekening te houden met de samenhang tussen de woningbouwontwikkeling en de huisartsenpraktijk, waaronder stedenbouwkundige aansluiting, openbare ruimte, de overgang tussen functies, ontsluiting, parkeren en mogelijke vormen van dubbelgebruik van parkeer- en verblijfsruimte.

De gemeente verwacht voorafgaand aan de start van de aanbiedingsfase duidelijkheid over de doorgang van de ontwikkeling van de huisartsenpraktijk. Indien deze ontwikkeling geen doorgang vindt, kan de gemeente besluiten de betreffende gronden aan het ontwikkelgebied toe te voegen.

2.2 Opgave en ruimtelijke uitgangspunten

De opgave is het realiseren van een hoogwaardig, haalbaar en ruimtelijk zorgvuldig ingepast woningbouwplan dat past bij de schaal, ligging en groene context van Beetsterzwaag.

De gemeente streeft naar een woningbouwontwikkeling waarin architectuur, landschap en openbare ruimte in samenhang worden ontworpen. Daarbij wordt waarde gehecht aan ontmoeting, verblijfskwaliteit, duurzame en circulaire materiaalkeuzes en een inrichting waarin groen, natuurinclusiviteit, biodiversiteit en klimaatadaptatie integraal zijn meegenomen. Waar passend kunnen gemeenschappelijke binnen- en/of buitenruimten bijdragen aan de sociale kwaliteit van de woonomgeving.

Voor de locatie geldt een richtinggevend woningbouwaantal van circa 24 woningen, met een indicatieve bandbreedte van 20 tot 28 woningen. Het bebouwingspercentage bedraagt maximaal 35% van het plangebied.

Minimaal 50% van het woningprogramma bestaat uit betaalbare koopwoningen met een maximale verkoopprijs van € 420.000,- vrij op naam (v.o.n.), prijspeil 2026. Een hoger aandeel betaalbare woningen kan in de aanbiedingsfase positief worden gewaardeerd.

Bij voorkeur draagt het programma bij aan doorstroming binnen de lokale woningmarkt. Het programma bestaat grotendeels uit grondgebonden woningen. Kleinschalige gestapelde bouw,

zoals appartementen of bovenwoningen, is mogelijk indien deze zorgvuldig wordt ingepast en aantoonbaar bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit, differentiatie en haalbaarheid van het plan.

Binnen deze uitgangspunten wordt ruimte geboden voor differentiatie in woningtypen en doelgroepen, mits het voorgestelde programma ruimtelijk en programmatisch goed is onderbouwd.

De in deze selectieleidraad beschreven ruimtelijke uitgangspunten dienen in de selectiefase uitsluitend als context voor de beoordeling van de relevantie van de ingediende referentieprojecten. De nadere ruimtelijke kaders, randvoorwaarden en beoordelingscriteria voor de aanbiedingsfase worden beschikbaar gesteld bij de start van de aanbiedingsfase en opgenomen in de aanbiedingsleidraad.

2.3 Financieel

2.3.1 Grondprijs

De minimale grondprijs voor de te verkopen gronden bedraagt € 505.000,- exclusief btw.

De grond wordt aan de ontwikkelende partij geleverd in een staat die kwalificatie als bouwterrein voor de btw mogelijk maakt. Het bestaande voormalige schoolgebouw wordt in opdracht en voor rekening en risico van de gemeente gesloopt. De geraamde kosten van deze sloop zijn verwerkt in de minimale grondprijs.

De ontwikkelende partij is verantwoordelijk voor de overige werkzaamheden en kosten die samenhangen met de verdere planontwikkeling en realisatie. Ook eventuele kosten van nadeelcompensatie die verband houden met de voor de ontwikkeling benodigde wijziging van het omgevingsplan komen voor rekening en risico van de ontwikkelende partij en zijn niet in de minimale grondprijs inbegrepen. De exacte afbakening van de werkzaamheden, kosten, verantwoordelijkheden en risico's wordt opgenomen in de aanbiedingsleidraad en de bijbehorende contractstukken.

De koop betreft de voor verkoop bestemde gronden binnen het plangebied, zoals indicatief weergegeven in bijlage 1. De gemeente neemt de eventuele openbare ruimte in het plan na realisatie en oplevering in woonrijpe staat in eigendom en beheer over voor een bedrag van € 1,00 exclusief btw.

2.3.2 Grondbod

In de aanbiedingsfase brengen inschrijvers een grondbod uit. Een grondbod onder de minimale grondprijs is ongeldig en wordt niet verder beoordeeld.

Het grondbod dient te zijn gebaseerd op een realistisch, uitvoerbaar en financieel haalbaar plan, voorzien van een open begroting. Het grondbod wordt uitgebracht onder het voorbehoud dat de voor de ontwikkeling benodigde wijziging van het omgevingsplan onherroepelijk in werking treedt en de beoogde woningbouwontwikkeling planologisch mogelijk maakt. Inschrijvers mogen geen eigen voorbehouden of afwijkende financiële uitgangspunten aan het grondbod verbinden, tenzij dit in de aanbiedingsleidraad of de Nota van Inlichtingen van de aanbiedingsfase uitdrukkelijk wordt toegestaan.

De exacte indieningsvereisten, beoordelingswijze, uitsluitingsgronden en voorwaarden voor het grondbod en de financiële onderbouwing worden opgenomen in de aanbiedingsleidraad.

De gemeente behoudt zich het recht voor om bij het sluiten van de koop- en ontwikkelingsovereenkomst financiële zekerheid te verlangen in de vorm van een bankgarantie of waarborgsom. De voorwaarden worden nader uitgewerkt in de aanbiedingsleidraad. Deze financiële zekerheid wordt niet gevraagd bij het sluiten van de optieovereenkomst.

3. Proceduregegevens en doorkijk aanbiedingsfase

3.1 Verkopende partij

De verkopende partij is de gemeente Opsterland. Meer informatie over de gemeente kunt u vinden op www.opsterland.nl.

Gegevens verkopende partij

Gemeente Opsterland

Bezoekadres:

Hoofdstraat 82

9244 CR Beetsterzwaag

Postadres:

Postbus 10.000

9244 ZP Beetsterzwaag

3.2 Marktuitlevraag

Voor de verkoop en herontwikkeling van de locatie De Trime organiseert de gemeente een openbare en transparante selectieprocedure. De procedure bestaat uit een selectiefase en een aanbiedingsfase.

Dit document heeft betrekking op de selectiefase. In deze fase kunnen gegadigden zich via TenderNed aanmelden op basis van hun aantoonbare ervaring met relevante referentieprojecten. Op basis van de aanmeldingen selecteert de gemeente maximaal drie gegadigden voor deelname aan de aanbiedingsfase. Deze partijen worden na de selectiebeslissing aangeduid als geselecteerde gegadigden. De geselecteerde gegadigden ontvangen de aanbiedingsleidraad.

De voorwaarden voor het indienen van een aanbieding in de aanbiedingsfase worden opgenomen in de aanbiedingsleidraad.

3.3 Planning

De planning van deze marktuitlevraag is in onderstaand overzicht opgenomen.

Stappen	Datum	Tijd
Aankondiging marktvraag op TenderNed (selectiefase)	17 augustus 2026	
Uiterste datum indienen vragen selectiefase via TenderNed	7 september 2026	12.00 uur
Publicatie Nota van Inlichtingen selectiefase via TenderNed	14 september 2026	
Uiterste datum indienen aanmelding selectiefase	5 oktober 2026	12.00 uur
Opening digitale kluis met aanmeldingen (besloten)	5 oktober 2026	12.00 uur
Bekendmaking selectiebeslissing via TenderNed en, indien van toepassing, rangorde	26 oktober 2026	
Einde termijn voor het kenbaar maken van bezwaren tegen de selectiebeslissing	9 november 2026	
Start aanbiedingsfase / uitnodiging aan geselecteerde gegadigden	13 november 2026	
Uiterste datum indienen vragen eerste vragenronde aanbiedingsfase	27 november 2026	12.00 uur
Publicatie Nota van Inlichtingen 1 aanbiedingsfase	4 december 2026	
Uiterste datum indienen vragen tweede vragenronde aanbiedingsfase	18 december 2026	12.00 uur
Publicatie Nota van Inlichtingen 2 aanbiedingsfase	8 januari 2027	
Uiterste datum en tijd uploaden aanbiedingen in de digitale kluis op TenderNed (aanbiedingsfase)	29 januari 2027	12.00 uur
Opening digitale kluis met aanbiedingen (besloten)	29 januari 2027	12.00 uur
Presentatie schetsontwerpen aan en raadpleging van de directe omgeving	week 5 2027	

Stappen	Datum	Tijd
Besluit college van B&W over voorgenomen gunning	week 9 2027	
Bekendmaking voorgenomen gunning / beoogd gegunde inschrijver via TenderNed	week 11 2027	
Einde termijn voor het kenbaar maken van bezwaren tegen de voorgenomen gunning	week 13 2027	
Sluiten optieovereenkomst met beoogd gegunde inschrijver	Na afloop termijn voor het kenbaar maken van bezwaren tegen de voorgenomen gunning	
Sluiten koop- en ontwikkelingsovereenkomst	Na succesvolle afronding van de optieperiode	

Aan bovenstaande planning kunnen geen rechten worden ontleend. De gemeente Opsterland behoudt zich het recht voor de planning te wijzigen.

3.4 Doorkijk aanbiedingsfase

3.4.1 Uitnodiging, indiening en beoordeling

De maximaal drie geselecteerde gegadigden worden na afloop van de termijn voor het kenbaar maken van bezwaren tegen de selectiebeslissing uitgenodigd voor deelname aan de aanbiedingsfase. Vanaf deelname aan de aanbiedingsfase worden zij aangeduid als inschrijvers.

In de aanbiedingsfase dienen inschrijvers een visie, integraal schetsontwerp, financiële onderbouwing en bijbehorend grondbod in. De exacte indieningsvereisten en voorwaarden worden opgenomen in de aanbiedingsleidraad.

Bij de beoordeling ligt het accent op de kwaliteit, haalbaarheid en uitvoerbaarheid van het ingediende plan. Daarbij kan onder meer aandacht worden besteed aan stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteit, architectuur, woningprogramma, betaalbaarheid, openbare ruimte, samenhang met de aangrenzende huisartsenpraktijk, duurzaamheid, circulariteit, natuurinclusiviteit, klimaatadaptatie, beheerbaarheid en financiële haalbaarheid.

Het grondbod wordt in de aanbiedingsfase betrokken bij de beoordeling van de aanbiedingen. De exacte beoordelingswijze en weging van het grondbod worden nader uitgewerkt in de

aanbiedingsleidraad. Daarbij geldt dat de gemeente primair waarde hecht aan een kwalitatief hoogwaardig, haalbaar en uitvoerbaar plan dat invulling geeft aan de uitgangspunten uit deze marktvraag en de nader uit te werken ruimtelijke kaders.

De gemeente is voornemens de directe omgeving in de aanbiedingsfase te betrekken bij de schetsontwerpen. De wijze waarop de omgeving wordt betrokken, de status van de opgehaalde inbreng en de verhouding tot de formele beoordeling door de gemeente worden nader uitgewerkt in de aanbiedingsleidraad.

3.4.2 Optieovereenkomst en koop- en ontwikkelingsovereenkomst

Met de beoogd gegunde inschrijver wordt, na afronding van de aanbiedingsfase en na afloop van de toepasselijke termijn voor het kenbaar maken van bezwaren, een optieovereenkomst gesloten. Vanaf het moment waarop deze overeenkomst is gesloten, wordt deze partij in deze leidraad aangeduid als de gegunde partij.

De optieperiode is bedoeld voor de uitwerking en het doorlopen van de planologische procedure. Zodra de voor de ontwikkeling benodigde wijziging van het omgevingsplan onherroepelijk is, wordt de koop- en ontwikkelingsovereenkomst gesloten. Dit wordt nader uitgewerkt in de aanbiedingsleidraad.

Bij het sluiten van de optieovereenkomst wordt nog geen bankgarantie of waarborgsom verlangd.

De grond wordt geleverd conform de uitgangspunten zoals opgenomen in deze marktvraag, de aanbiedingsleidraad en de bijbehorende contractstukken. De verantwoordelijkheid voor de verdere ontwikkeling ligt bij de ontwikkelende partij, waaronder:

- het voorbereiden en aanleveren van de voor de wijziging van het omgevingsplan benodigde stukken, onderzoeken en onderbouwingen;
- het bouwrijp maken¹ van het projectgebied;
- het realiseren van de woningen;
- de aanleg en het woonrijp maken van de openbare ruimte;

¹ De gemeente levert fiscaal bouwrijpe grond. Onder het bouwrijp maken van het projectgebied wordt verstaan de overige werkzaamheden bouwrijp maken die na levering van de grond door de ontwikkelaar moeten worden verricht.

- het terugleveren van de eventuele openbare ruimte (groen en grijs) aan de gemeente.

3.5 Vergoeding

Gegadigden ontvangen geen vergoeding voor deelname aan de selectiefase.

De inschrijvers die een geldige aanbieding indienen die voldoet aan de gestelde voorwaarden ontvangen een vergoeding van € 7.500,- exclusief btw per inschrijver. Deze vergoeding wordt niet toegekend aan de beoogd gegunde inschrijver.

Indien de procedure in de aanbiedingsfase wordt afgebroken voordat aanbiedingen zijn ingediend, kan de gemeente besluiten een vergoeding naar rato van de verrichte werkzaamheden toe te kennen aan inschrijvers. De gemeente beoordeelt in dat geval of, en zo ja in welke mate, een vergoeding passend is.

4. Selectiefase

4.1 Selectieprocedure

De selectiefase heeft tot doel te bepalen welke gegadigden voor deelname aan de aanbestedingsfase in aanmerking komen. In deze fase worden de aanmeldingen eerst getoetst op tijdigheid, volledigheid en naleving van de indieningsvereisten. Vervolgens wordt beoordeeld of de gegadigde voldoet aan de geschiktheidseisen en of de vereiste integriteitsverklaring volledig en naar waarheid is afgelegd.

De ingediende referentieprojecten worden in hoofdstuk 4 gebruikt om te beoordelen of de gegadigde voldoet aan de geschiktheidseisen met betrekking tot relevante ervaring. Indien na de toetsing meer dan drie gegadigden geschikt zijn bevonden, vindt nadere selectie en rangschikking plaats overeenkomstig hoofdstuk 5.

4.1.1 In te dienen documenten

De aanmelding voor de selectiefase bestaat uit de volgende onderdelen:

- a. een volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend aanmeldformulier, inclusief de daarin opgenomen verklaringen en een overzicht van het beoogde ontwikkel- en ontwerpteam voor De Trime, overeenkomstig bijlage 3 – Aanmeldformulier;
- b. een uittreksel uit het handels- of beroepsregister van de gegadigde, dat op het moment van indiening niet ouder is dan zes maanden;
- c. een volledig ingevuld Model referentieprojecten De Trime, overeenkomstig bijlage 2 en met inachtneming van de daarin opgenomen vorm- en omvangsvereisten.

4.1.2 Indieningsvereisten

Een aanmelding is alleen geldig indien deze:

- a. tijdig is ingediend via TenderNed;
- b. volledig is ingediend;
- c. bestaat uit de in paragraaf 4.1.1 genoemde documenten;
- d. rechtsgeldig is ondertekend;
- e. is ingediend door of namens de ontwikkelende partij die als gegadigde en risicodragende partij optreedt.

Aanmeldingen die niet tijdig via TenderNed zijn ingediend, worden niet in behandeling genomen. Voor de overige regels over indiening, volledigheid, rechtsgeldigheid, verduidelijking, herstel en eventuele wijzigingen na indiening wordt verwezen naar paragraaf 6.3.

4.1.3 Geschiktheidseisen

Om voor deelname aan de aanbestedingsfase in aanmerking te komen, moet de gegadigde voldoen aan de algemene geschiktheidseisen en aan de geschiktheidseisen met betrekking tot relevante ervaring, zoals opgenomen in deze paragraaf. De gegadigde verklaart in de selectiefase bij aanmelding door middel van het aanmeldformulier aan deze eisen te voldoen. De gemeente kan de opgegeven informatie verifiëren overeenkomstig paragraaf 4.1.5.

Algemene geschiktheidseisen

a. Ontwikkende partij als gegadigde

De aanmelding dient te worden gedaan door of namens de ontwikkelende partij. Deze partij treedt gedurende de procedure op als gegadigde en aanspreekpunt voor de gemeente en is risicodragend verantwoordelijk voor de afname van de grond, de verdere ontwikkeling, financiering en realisatie van het plan.

De ontwikkelende partij blijft verantwoordelijk voor de samenstelling, inzet en beschikbaarheid van het ontwikkel- en ontwerpteam. Het betrekken van teamleden of adviseurs laat deze verantwoordelijkheid onverlet.

Bewijsmiddel bij aanmelding: verklaring in het aanmeldformulier en vermelding van de ontwikkelende partij als gegadigde.

Bewijsmiddel op verzoek: nadere documentatie waaruit de rol, bevoegdheid en verantwoordelijkheid van de ontwikkelende partij blijkt.

b. Ontwikkel- en ontwerpteam

De gegadigde dient bij aanmelding een beoogd ontwikkel- en ontwerpteam voor De Trime op te geven waarin ten minste de volgende disciplines aantoonbaar zijn vertegenwoordigd:

1. ontwikkeling en realisatie, waaronder financiering en afzet;
2. architectuur;
3. stedenbouwkundige en/of landschappelijke deskundigheid.

De samenwerkingsafspraken met de leden van het ontwikkel- en ontwerpteam hoeven bij aanmelding nog niet in definitieve overeenkomsten te zijn vastgelegd. Wel dient de gegadigde bij aanmelding concreet aan te geven welke organisaties en disciplines onderdeel uitmaken van het beoogde ontwikkel- en ontwerpteam, welke rol zij vervullen en dat zij beschikbaar zijn voor deelname aan de aanbestedingsfase.

Indien een referentieproject wordt ingebracht door een teamlid, dient dit teamlid in het overzicht van het beoogde ontwikkel- en ontwerpteam te zijn opgenomen.

De gemeente kan voorafgaand aan toelating tot de aanbestedingsfase nadere bewijsstukken opvragen waaruit blijkt dat de genoemde teamleden daadwerkelijk beschikbaar zijn voor de aanbestedingsfase.

Bewijsmiddel bij aanmelding: overzicht van het beoogde ontwikkel- en ontwerpteam als onderdeel van het aanmeldformulier.

Bewijsmiddel op verzoek: intentieverklaringen, opdrachtbevestigingen, cv's, portfolio's, bewijs van beroepsregistratie of andere passende bewijsstukken.

c. Financiële en economische draagkracht

De gegadigde dient over voldoende financiële en economische draagkracht te beschikken om de ontwikkeling uit te voeren en de grond af te nemen. De gegadigde dient zelfstandig, dan wel door een beroep op de financiële en economische draagkracht van een groepsmaatschappij of andere derde, te voldoen aan de eis dat in de drie laatst afgesloten boekjaren voorafgaand aan de uiterste datum voor aanmelding een gemiddelde jaaromzet van ten minste € 10.000.000 is gerealiseerd.

Indien de gegadigde zich voor de financiële en economische draagkracht beroept op een groepsmaatschappij of andere derde, dient de gegadigde op verzoek van de gemeente aan te tonen dat zij daadwerkelijk over deze draagkracht kan beschikken.

Bewijsmiddel bij aanmelding: verklaring in het aanmeldformulier.

Bewijsmiddel op verzoek: jaarrekeningen, accountantsverklaring, bankverklaring, concernverklaring of andere passende financiële bewijsstukken.

Referentieprojecten als geschiktheidseis

Voor de gemeente is het van belang dat de gegadigde beschikt over aantoonbare ervaring die relevant is voor de aard, schaal en ruimtelijke context van De Trime. De gegadigde dient dit bij aanmelding aan te tonen door middel van referentieprojecten.

De gegadigde dient minimaal één en maximaal drie referentieprojecten in te dienen overeenkomstig bijlage 2 – Model referentieprojecten De Trime.

Voor iedere kerncompetentie dient de gegadigde uit de ingediende referentieprojecten één referentieproject aan te wijzen waarmee wordt aangetoond dat de partij of partijen op wier ervaring een beroep wordt gedaan, over de voor die kerncompetentie vereiste ervaring beschikken. Een referentieproject mag voor meerdere kerncompetenties worden aangewezen, mits per kerncompetentie afzonderlijk, concreet en verifieerbaar wordt toegelicht op welke wijze het referentieproject aan de betreffende kerncompetentie invulling geeft.

Per kerncompetentie wordt uitsluitend het daarvoor door de gegadigde aangewezen referentieproject betrokken bij de toets aan de geschiktheidseis en, indien hoofdstuk 5 van toepassing is, bij de nadere selectie en rangschikking.

Met het per kerncompetentie aangewezen referentieproject dient te worden aangetoond dat de partij of partijen op wier ervaring een beroep wordt gedaan, beschikken over ervaring met de volgende kerncompetenties:

1. **Gebouw en ruimtelijke inpassing:** ervaring met een woningbouwproject waarbij integrale ontwerpqualiteit, architectonische kwaliteit, stedenbouwkundige opzet, landschappelijke inpassing en zorgvuldige aansluiting op de ruimtelijke context een wezenlijk onderdeel vormden van de opgave.
2. **Omgeving:** ervaring met een woningbouwproject waarbij de kwaliteit en inrichting van de openbare en/of gemeenschappelijke ruimte een wezenlijk onderdeel vormden van het planconcept en/of de realisatie. Daarbij kan onder meer aandacht zijn besteed aan groen, verblijfskwaliteit, ontmoeting, gebruikskwaliteit, beheerbaarheid en overgangen tussen privé en openbaar gebied.
3. **Duurzaamheid en ecologie:** ervaring met een woningbouwproject waarbij binnen ten minste twee van de volgende thema's concrete maatregelen onderdeel vormden van ontwerp, inrichting en/of realisatie:
 - a. circulariteit en duurzaam materiaalgebruik;
 - b. ecologie en biodiversiteit;
 - c. klimaatadaptatie.

Per opgegeven thema dient concreet en verifieerbaar te worden toegelicht welke maatregelen zijn toegepast en welke rol en verantwoordelijkheid de partij of partijen op wier ervaring een beroep wordt gedaan daarbij hebben vervuld.

Het uitsluitend noemen van algemene duurzaamheidsambities, beleidsdoelstellingen of voorgenomen maatregelen zonder concrete toepassing binnen het referentieproject is onvoldoende.

Ten minste één van de ingediende referentieprojecten dient betrekking te hebben op een woningbouwontwikkeling waarin de ontwikkelende partij zelf een ontwikkelende of risicodragende rol heeft vervuld.

Voor de onderbouwing van de kerncompetenties mag een beroep worden gedaan op referentieprojecten van de ontwikkelende partij zelf en/of van één of meer teamleden die onderdeel uitmaken van het ontwikkel- en ontwerpteam voor De Trime.

Indien voor een referentieproject een beroep wordt gedaan op de ervaring van één of meer teamleden, dient per teamlid duidelijk te worden vermeld welke rol dit teamlid in het referentieproject heeft vervuld en welke rol dit teamlid in het ontwikkel- en ontwerpteam voor De Trime zal vervullen.

Ieder betrokken teamlid dient voor het onderdeel waarop diens ervaring betrekking heeft daadwerkelijk te worden ingezet in de aanbiedingsfase en, voor zover relevant, in de verdere planuitwerking en realisatiefase. Vervanging van een dergelijk teamlid is uitsluitend toegestaan na voorafgaande schriftelijke instemming van de gemeente en voor zover de vervangende partij beschikt over aantoonbaar gelijkwaardige ervaring en deskundigheid.

Een referentieproject komt in aanmerking indien het project in de vijf jaar voorafgaand aan de uiterste datum voor aanmelding is opgeleverd of, indien het project nog niet is opgeleverd, binnen die periode aantoonbaar in uitvoering is genomen. Projecten die uitsluitend in ontwerp- of initiatieffase verkeren, tellen niet mee als referentieproject.

De informatie over het per kerncompetentie aangewezen referentieproject dient volledig, concreet en verifieerbaar te worden ingevuld. Indien een aangewezen referentieproject niet, onvoldoende concreet of onvoldoende verifieerbaar aan toont dat aan de betreffende

kerncompetentie wordt voldaan, komt de gegadigde niet voor deelname aan de aanbestedingsfase in aanmerking.

De nadere selectiecriteria, scoretoekenning en weging voor de situatie waarin meer dan drie gegadigden voor deelname aan de aanbestedingsfase in aanmerking komen, zijn beschreven in hoofdstuk 5.

4.1.4 Integriteitsverklaring

De gegadigde verklaart door middel van ondertekening van het aanmeldformulier dat geen sprake is van omstandigheden die de integriteit of betrouwbaarheid van de gegadigde zodanig raken dat deelname aan deze procedure of het aangaan van een overeenkomst met de gemeente niet passend is.

De verklaring heeft in ieder geval betrekking op:

- a. faillissement, surseance van betaling of een vergelijkbare toestand;
- b. strafbare feiten die relevant zijn voor de professionele betrouwbaarheid van de gegadigde;
- c. mededingingsrechtelijke overtredingen, waaronder verboden prijsafspraken;
- d. belangenverstrengeling of voorkennis die de gelijke behandeling van gegadigden kan verstoren;
- e. het verstrekken van onjuiste of misleidende informatie in het kader van deze procedure.

Indien een gegadigde twijfelt of sprake is van mogelijke belangenverstrengeling of voorkennis die de gelijke behandeling van gegadigden kan verstoren, dient de gegadigde dit bij aanmelding te melden.

De gemeente behoudt zich het recht voor om nadere informatie op te vragen indien daartoe aanleiding bestaat. Indien de gemeente op basis van de verstrekte of geverifieerde informatie van oordeel is dat sprake is van een integriteitsrisico dat onverenigbaar is met deelname aan de procedure, kan zij de gegadigde uitsluiten. De gemeente betreft daarbij de aard, ernst, actualiteit en relevantie van de betreffende feiten en omstandigheden. Voordat tot uitsluiting wordt overgegaan, wordt de gegadigde in beginsel in de gelegenheid gesteld een toelichting te geven. Een uitsluitingsbeslissing wordt deugdelijk gemotiveerd en met inachtneming van het proportionaliteitsbeginsel genomen.

4.1.5 Verificatie

De gemeente kan de in het kader van de selectiefase verstrekte informatie, verklaringen, referenties en bewijsstukken verifiëren. Verificatie kan plaatsvinden bij gegadigden die voor toelating tot de aanbestedingsfase in aanmerking komen, of indien de gemeente op basis van de aanmelding aanleiding ziet tot nadere controle.

De gemeente kan daarbij onder meer aanvullende bewijsstukken opvragen, financiële gegevens controleren, bewijsstukken over het ontwikkel- en ontwerpteam opvragen, contact opnemen met opdrachtgevers of referentiepersonen en nadere informatie opvragen over de rol van de gegadigde of teamleden in opgegeven referentieprojecten.

De gemeente vermeldt in het verzoek binnen welke redelijke termijn de gevraagde informatie of bewijsstukken moeten worden overgelegd.

Indien blijkt dat verstrekte informatie wezenlijk onjuist of onvolledig is, of indien de gevraagde bewijsstukken niet tijdig of niet volledig worden overgelegd, kan de gemeente besluiten dat de gegadigde niet wordt toegelaten tot de aanbestedingsfase of wordt uitgesloten van verdere deelname aan de procedure.

5. Selectiecriteria en rangschikking

5.1 Toepasselijkheid van de selectiecriteria

Dit hoofdstuk is uitsluitend van toepassing indien na de toetsing overeenkomstig hoofdstuk 4 meer dan drie gegadigden voor deelname aan de aanbiedingsfase in aanmerking komen.

Indien drie of minder gegadigden voor deelname aan de aanbiedingsfase in aanmerking komen, worden zij, behoudens toepassing van de in deze leidraad opgenomen voorbehouden, uitgenodigd voor deelname aan de aanbiedingsfase en vindt geen inhoudelijke rangschikking van gegadigden op basis van de referentieprojecten plaats.

Indien meer dan drie gegadigden voor deelname aan de aanbiedingsfase in aanmerking komen, vindt een nadere selectie en rangschikking plaats op basis van de aantoonbare meerwaarde van de ingediende referentieprojecten voor de opgave van De Trime.

5.2 Selectiecommissie

Voorafgaand aan de opening van de digitale kluis stelt de gemeente de samenstelling van de selectiecommissie vast. Indien dit hoofdstuk van toepassing is, beoordeelt de selectiecommissie de ingediende referentieprojecten overeenkomstig de in deze marktvraag opgenomen beoordelingssystematiek en stelt zij op basis daarvan de rangorde vast.

De selectiecommissie bestaat uit gemeentelijke vertegenwoordigers met expertise op het gebied van gebiedsontwikkeling, projectleiding, stedenbouw en ruimtelijke ordening.

De selectiecommissie kan zich, indien nodig, laten ondersteunen door aanvullende interne of externe deskundigen. Deze ondersteunende deskundigen maken geen onderdeel uit van de selectiecommissie, tenzij zij vooraf als lid van de selectiecommissie zijn aangewezen.

5.3 Beoordelingsproces

De aanmeldingen worden eerst getoetst overeenkomstig hoofdstuk 4. Na toetsing en eventuele verificatie stelt de gemeente vast welke gegadigden voor deelname aan de aanbiedingsfase in aanmerking komen.

Indien meer dan drie gegadigden voor deelname aan de aanbiedingsfase in aanmerking komen, beoordeelt de selectiecommissie de ingediende referentieprojecten aan de hand van de selectiecriteria zoals opgenomen in paragraaf 5.4 en de beoordelingsmethodiek zoals opgenomen in paragraaf 5.5.

Indien een geselecteerde gegadigde zich terugtrekt of na verificatie alsnog niet voor deelname in aanmerking komt, behoudt de gemeente zich het recht voor de eerstvolgende gegadigde op basis van de vastgestelde rangorde uit te nodigen voor deelname aan de aanbiedingsfase. De gemeente kan daarbij, met inachtneming van de beginselen van gelijkheid en transparantie, de planning en termijnen van de aanbiedingsfase aanpassen.

Indien naar het oordeel van de gemeente onvoldoende geselecteerde gegadigden resteren om de aanbiedingsfase op verantwoorde wijze te starten, behoudt de gemeente zich het recht voor om de procedure voort te zetten, te wijzigen, op te schorten of te beëindigen.

5.4 Selectiecriteria

De selectie en rangschikking vinden plaats aan de hand van dezelfde drie kerncompetenties als opgenomen in paragraaf 4.1.3 onder “Referentieprojecten als geschiktheidseis”. In hoofdstuk 4 worden deze kerncompetenties gebruikt voor de toets aan de geschiktheidseis. In dit hoofdstuk wordt per kerncompetentie het daarvoor aangewezen referentieproject beoordeeld op de aantoonbare meerwaarde die het, boven het minimumniveau van de geschiktheidseis, biedt voor de opgave van De Trime.

Per kerncompetentie wordt beoordeeld in welke mate het voor de betreffende kerncompetentie aangewezen referentieproject aantoonbare meerwaarde biedt voor de opgave van De Trime. Daarbij wordt gekeken naar de relevantie van het referentieproject voor de aard, schaal, ruimtelijke context, complexiteit en ambities van De Trime, de rol van de partij of partijen op wier ervaring een beroep wordt gedaan en de mate waarin de verstrekte informatie concreet en verifieerbaar is.

Indien het voor de betreffende kerncompetentie aangewezen referentieproject uitsluitend voldoet aan de minimale vereisten zoals opgenomen in paragraaf 4.1.3 onder “Referentieprojecten als geschiktheidseis”, maar geen aantoonbare inhoudelijke meerwaarde laat zien, worden voor die kerncompetentie geen punten toegekend. Punten worden uitsluitend

toegekend voor de mate waarin concreet en verifieerbaar wordt aangetoond dat het aangewezen referentieproject relevante meerwaarde biedt voor de betreffende kerncompetentie en voor de opgave van De Trime.

5.4.1 Selectie criterium 1

Voor **Kerncompetentie 1 – Gebouw en ruimtelijke inpassing** wordt beoordeeld in welke mate het voor deze kerncompetentie aangewezen referentieproject, boven het minimumniveau van de geschiktheidseis, aantoonbare meerwaarde biedt voor de opgave van De Trime.

Een hogere beoordeling wordt toegekend naarmate concreter en beter wordt aangetoond dat het aangewezen referentieproject aansluit op de ruimtelijke structuur, schaal, identiteit en omgevingskwaliteit van de locatie en relevant is voor een dorpse, groene of vergelijkbare inbreidingslocatie.

5.4.2 Selectie criterium 2

Voor **Kerncompetentie 2 – Omgeving** wordt beoordeeld in welke mate het voor deze kerncompetentie aangewezen referentieproject, boven het minimumniveau van de geschiktheidseis, aantoonbare meerwaarde biedt voor de opgave van De Trime.

Een hogere beoordeling wordt toegekend naarmate concreter en beter wordt aangetoond dat de kwaliteit en inrichting van de openbare en/of gemeenschappelijke ruimte hebben bijgedragen aan ruimtelijke kwaliteit, sociale interactie, gebruikskwaliteit en een zorgvuldig ingerichte woonomgeving.

5.4.3 Selectie criterium 3

Voor **Kerncompetentie 3 – Duurzaamheid** en ecologie wordt beoordeeld in welke mate het voor deze kerncompetentie aangewezen referentieproject, boven het minimumniveau van de geschiktheidseis, aantoonbare meerwaarde biedt voor de opgave van De Trime.

Een hogere beoordeling wordt toegekend naarmate concreter en beter wordt aangetoond dat de toegepaste maatregelen op het gebied van circulariteit en duurzaam materiaalgebruik, ecologie en biodiversiteit en/of klimaatadaptatie inhoudelijk samenhangen, daadwerkelijk onderdeel vormen van het project en relevante meerwaarde bieden voor De Trime.

Het aantal toegepaste thema's of maatregelen is op zichzelf niet bepalend voor de beoordeling. De inhoudelijke kwaliteit, onderlinge samenhang, aantoonbare resultaten en relevantie voor De Trime zijn doorslaggevend.

5.5 Beoordelingsmethodiek

Per kerncompetentie kent de selectiecommissie één van de in onderstaande tabel opgenomen scores toe. Er kunnen geen negatieve punten worden gescoord. Indien het voor een kerncompetentie aangewezen referentieproject voldoet aan het minimumniveau van de geschiktheidseis, maar geen aantoonbare aanvullende meerwaarde laat zien, wordt voor die kerncompetentie een score van nul punten toegekend.

Een score van nul punten wordt uitsluitend toegekend indien het aangewezen referentieproject aan het minimumniveau van de geschiktheidseis voldoet. Indien voor één of meer kerncompetenties niet aan het minimumniveau wordt voldaan, komt de gegadigde overeenkomstig paragraaf 4.1.3 niet voor deelname aan de aanbiedingsfase in aanmerking en vindt geen nadere rangschikking plaats.

Ieder lid van de selectiecommissie beoordeelt de aanmeldingen eerst individueel en kent per kerncompetentie een waardering toe. Vervolgens worden de individuele beoordelingen besproken in een gezamenlijke beoordelingsbijeenkomst. Op basis van deze bespreking stelt de selectiecommissie per kerncompetentie in consensus een eindscore vast.

Voor de beoordeling van de meerwaarde van het per kerncompetentie aangewezen referentieproject hanteert de selectiecommissie de volgende beoordelingsschaal:

Score	Toelichting
0	Het aangewezen referentieproject voldoet aan het minimumniveau van de geschiktheidseis voor de betreffende kerncompetentie, maar toont geen aantoonbare aanvullende meerwaarde voor de betreffende kerncompetentie en de opgave van De Trime. Het aangewezen referentieproject is niet onderscheidend ten opzichte van wat minimaal is vereist.
2	

Score	Toelichting
	Het aangewezen referentieproject toont beperkte aanvullende meerwaarde. De vereiste ervaring is aanwezig en het referentieproject voldoet aan het minimumniveau van de geschiktheidseis, maar de aansluiting op de betreffende kerncompetentie en de opgave van De Trime is slechts in geringe mate onderscheidend en/of beperkt onderbouwd.
5	Het aangewezen referentieproject toont voldoende meerwaarde. De aansluiting op de betreffende kerncompetentie en de opgave van De Trime is herkenbaar, maar de meerwaarde is in beperkte mate onderscheidend, betreft vooral gebruikelijke of ondergeschikte onderdelen en/of de relevantie voor de context van De Trime is slechts beperkt concreet onderbouwd.
8	Het aangewezen referentieproject toont duidelijke meerwaarde. De getoonde ervaring sluit goed aan op de betreffende kerncompetentie en op de aard, schaal en ruimtelijke context van De Trime. De meerwaarde is concreet toegelicht en voldoende onderbouwd met feitelijke en verifieerbare informatie. Het aangewezen referentieproject laat zien dat vergelijkbare onderdelen eerder succesvol zijn ontwikkeld en/of gerealiseerd.
10	Het aangewezen referentieproject toont uitstekende meerwaarde. De getoonde ervaring sluit zeer sterk aan op de betreffende kerncompetentie en op de aard, schaal, ruimtelijke context en complexiteit van De Trime. De meerwaarde is overtuigend, concreet en verifieerbaar onderbouwd en laat aantoonbaar zien dat sprake is van onderscheidende en zeer relevante ervaring voor de opgave van De Trime.

De per kerncompetentie vastgestelde eindscore wordt omgerekend naar een gewogen puntenaantal. Het gewogen puntenaantal wordt berekend aan de hand van de volgende formule:

Eindscore ÷ 10 × het maximale aantal punten voor de betreffende kerncompetentie.

De gewogen puntenaantallen voor de drie kerncompetenties worden bij elkaar opgeteld tot een totaalscore van maximaal 100 punten.

Onderdeel	Maximaal aantal punten
Kerncompetentie 1 - Gebouw en ruimtelijke inpassing	40
Kerncompetentie 2 - Omgeving	40
Kerncompetentie 3 - Duurzaamheid en ecologie	20
Totaal	100

De maximaal drie hoogst scorende gegadigden worden geselecteerd voor deelname aan de aanbestedingsfase.

Indien meerdere gegadigden met een gelijke totaalscore eindigen op de grens van selectie, wordt eerst gekeken naar de ongewogen eindscore op Kerncompetentie 1 – Gebouw en ruimtelijke inpassing. De gegadigde met de hoogste ongewogen eindscore op deze kerncompetentie eindigt hoger in de rangorde. Indien ook deze eindscore gelijk is, wordt gekeken naar de ongewogen eindscore op Kerncompetentie 2 – Omgeving. Indien ook deze eindscore gelijk is, wordt gekeken naar de ongewogen eindscore op Kerncompetentie 3 – Duurzaamheid en ecologie. Indien ook daarna geen onderscheid kan worden gemaakt, vindt loting plaats. De loting vindt plaats onder verantwoordelijkheid van de gemeente en wordt schriftelijk vastgelegd.

6. Procedure en informatie

Deze procedure betreft geen aanbesteding in de zin van de Aanbestedingswet, maar een openbare en transparante selectieprocedure voor de verkoop en ontwikkeling van gemeentelijke grond. De gemeente handelt daarbij met inachtneming van de beginselen van gelijkheid, transparantie en zorgvuldigheid.

6.1 Digitale markttuitvraag via TenderNed

Deze markttuitvraag verloopt volledig digitaal via TenderNed. Alle communicatie, informatie-uitwisseling en documentverstrekking verlopen via TenderNed, tenzij in deze markttuitvraag uitdrukkelijk anders is bepaald.

Aanmelden voor de selectiefase en het indienen van een aanbieding in de aanbiedingsfase kan uitsluitend via TenderNed. Aanmeldingen en aanbiedingen die op een andere wijze worden ingediend, bijvoorbeeld via e-mail, post of persoonlijke overhandiging, worden niet in behandeling genomen.

De gegadigde of inschrijver is zelf verantwoordelijk voor het tijdig, volledig en correct indienen van alle gevraagde documenten. De gemeente adviseert gegadigden om ruim voor de indieningstermijn te controleren of hun onderneming correct is geregistreerd op TenderNed en of een bevoegd persoon namens de organisatie een aanmelding of aanbieding digitaal kan indienen.

Voor zover TenderNed vereist dat antwoorden of documenten aan een specifieke eis, verklaring of criterium worden gekoppeld, dient de gegadigde daarvoor de betreffende functionaliteit in TenderNed te gebruiken. Documenten die niet direct aan een specifieke eis, verklaring of criterium te koppelen zijn, kunnen worden geüpload op de daarvoor bestemde plaats in TenderNed.

Communicatie over de inhoud van deze procedure met andere medewerkers van de gemeente of betrokken adviseurs is niet toegestaan en geschiedt volledig voor risico van de gegadigde of inschrijver.

Indien in strijd met deze bepaling wordt gehandeld, kan de gemeente passende maatregelen treffen. Uitsluiting is uitsluitend aan de orde indien het handelen de gelijke behandeling of transparantie wezenlijk heeft geschaad en de gevolgen daarvan niet op een minder vergaande wijze kunnen worden hersteld. De betreffende partij wordt in beginsel in de gelegenheid gesteld een toelichting te geven.

In geval van een aantoonbare storing in TenderNed kan de gemeente besluiten de indieningstermijn te verlengen. Een storing dient zo spoedig mogelijk, en uiterlijk binnen een redelijke termijn na het constateren daarvan, bij de gemeente te worden gemeld. Termijnverlenging vindt niet plaats indien de te late of onvolledige indiening het gevolg is van omstandigheden die voor rekening en risico van de gegadigde of inschrijver komen.

6.2 Taal

Alle communicatie gedurende de procedure vindt plaats in de Nederlandse taal. Aanmeldingen, aanbiedingen en bijbehorende documenten dienen eveneens in de Nederlandse taal te worden ingediend.

6.3 Indiening, akkoordverklaring en geldigheid

Door het indienen van een aanmelding verklaart de gegadigde zich akkoord met de inhoud van deze selectieleidraad, de bijbehorende bijlagen, de Nota van Inlichtingen, de daarin opgenomen eisen, voorwaarden en procedurele bepalingen.

Door het indienen van een aanbieding in de aanbiedingsfase verklaart de inschrijver zich akkoord met de aanbiedingsleidraad, de bijbehorende bijlagen, de Nota van Inlichtingen van de aanbiedingsfase, de daarin opgenomen eisen, voorwaarden, beoordelingssystematiek en contractuele uitgangspunten.

Een gegadigde of inschrijver kan aan een aanmelding of aanbieding geen eigen voorwaarden, voorbehouden of afwijkende uitgangspunten verbinden, tenzij deze in deze marktvraag, de aanbiedingsleidraad of de Nota van Inlichtingen uitdrukkelijk zijn toegestaan.

Een aanmelding of aanbieding die na het verstrijken van de daarvoor geldende indieningstermijn wordt ingediend, wordt niet in behandeling genomen. Het risico van te late, onvolledige of onjuiste indiening ligt bij de gegadigde of inschrijver.

Een aanmelding of aanbieding dient volledig en rechtsgeldig te zijn ingediend. De gemeente kan bij een kennelijke omissie of onduidelijkheid om verduidelijking vragen, mits dit niet leidt tot een inhoudelijke aanvulling of wijziging van de aanmelding of aanbieding.

Wijziging van de ontwikkelende partij na indiening van de aanmelding is niet toegestaan. Wijzigingen in het ontwikkel- en ontwerpteam zijn uitsluitend toegestaan na voorafgaande schriftelijke instemming van de gemeente en voor zover de wijziging geen afbreuk doet aan de geschiktheid van de gegadigde. Voor de vervanging van een teamlid van wie een referentieproject is ingebracht, gelden daarnaast de voorwaarden van paragraaf 4.1.3.

6.4 Opening, beoordeling en beslissingen

De opening van de digitale kluis vindt besloten plaats. Van de opening van de digitale kluis wordt door de gemeente een proces-verbaal opgemaakt. De opening van de aanmeldingen ten behoeve van de selectiefase wordt uitgevoerd volgens het vierogenprincipe.

De beoordeling van de aanmeldingen in de selectiefase vindt plaats overeenkomstig hoofdstuk 4 en hoofdstuk 5 van deze markttuitvraag. De beoordeling van de aanbiedingen in de aanbiedingsfase vindt plaats overeenkomstig de aanbiedingsleidraad.

Na afronding van de selectiefase maakt de gemeente de selectiebeslissing via TenderNed bekend. Alle gegadigden ontvangen gelijktijdig een mededeling van de selectiebeslissing, met een passende motivering en informatie over de vervolgstappen.

Aan de selectiebeslissing kunnen geen rechten op koop, ontwikkeling of deelname aan een overeenkomst worden ontleend. De mededeling van de selectiebeslissing houdt geen aanvaarding in als bedoeld in artikel 6:217 lid 1 BW en verplicht de gemeente niet tot voortzetting van de procedure, toelating tot de aanbiedingsfase of verkoop van de gronden.

Na afronding van de aanbiedingsfase maakt de gemeente de voorgenomen keuze voor de beoogd gegunde inschrijver bekend overeenkomstig de aanbiedingsleidraad. Ook aan deze

beslissing kunnen geen rechten op koop of levering worden ontleend zolang geen overeenkomst tussen de gemeente en de beoogd gegunde inschrijver tot stand is gekomen.

6.5 Vragen, nota van inlichtingen, onduidelijkheden en rechtsverwerking

Gegadigden dienen vragen, opmerkingen, vermeende onvolkomenheden, tegenstrijdigheden of onduidelijkheden in deze markttuitvraag zo spoedig mogelijk na constatering via TenderNed aan de gemeente te melden.

Indien een gegadigde van mening is dat deze markttuitvraag, de bijlagen, de procedure of de daarin opgenomen eisen, criteria of voorwaarden onjuist, onduidelijk, tegenstrijdig, disproportioneel of onvolledig zijn, dient de gegadigde dit tijdig en gemotiveerd via TenderNed kenbaar te maken. De gemeente stelt gegadigden daarmee in de gelegenheid om eventuele onduidelijkheden of gebreken vóór indiening van de aanmelding te herstellen of te verduidelijken.

Voor de selectiefase geldt dat vragen kunnen worden ingediend tot uiterlijk de in paragraaf 3.3 genoemde datum. Naar aanleiding van de ingediende vragen wordt een Nota van Inlichtingen opgesteld. De antwoorden worden geanonimiseerd via TenderNed beschikbaar gesteld aan alle geregistreerde gegadigden. De Nota van Inlichtingen maakt integraal onderdeel uit van deze markttuitvraag.

Indien sprake is van strijdigheid tussen de documenten die betrekking hebben op de selectiefase, geldt de volgende rangorde, waarbij een hoger genoemd document voorgaat op een lager genoemd document:

1. de Nota van Inlichtingen, waarbij een later gepubliceerde Nota van Inlichtingen voorgaat op een eerder gepubliceerde Nota van Inlichtingen;
2. deze markttuitvraag;
3. de bijlagen bij deze markttuitvraag;
4. de aankondiging op TenderNed.

De rangorde van documenten voor de aanbiedingsfase wordt opgenomen in de aanbiedingsleidraad.

Na publicatie van de Nota van Inlichtingen worden geen aanvullende vragen meer beantwoord ten behoeve van de selectiefase, tenzij de gemeente anders besluit.

Bij het stellen van vragen dient, indien van toepassing, te worden verwezen naar het relevante document en de betreffende pagina en paragraaf. Gegadigden wordt nadrukkelijk verzocht hun bedrijfsnaam niet in de vragen op te nemen.

Indien gegeven antwoorden onderling strijdig lijken te zijn, dient de gegadigde dit zo spoedig mogelijk gemotiveerd via TenderNed te melden.

Indien een gegadigde nalaat om een vraag, klacht, tegenstrijdigheid, onduidelijkheid of onvolkomenheid tijdig kenbaar te maken, kan dit ertoe leiden dat de gegadigde zich daar in een later stadium niet meer op kan beroepen.

Voor de aanbestedingsfase geldt een afzonderlijke vragenronde. De procedure, planning en uiterste datum voor het stellen van vragen in deze fase worden opgenomen in de aanbestedingsleidraad.

6.6 Klachten en rechtsmaatregelen

Een gegadigde die zich niet kan verenigen met de selectiebeslissing dient dit binnen veertien kalenderdagen na verzending van de selectiebeslissing gemotiveerd via TenderNed aan de gemeente kenbaar te maken.

Indien de gegadigde rechtsmaatregelen wil treffen tegen de selectiebeslissing, dient de gegadigde binnen dezelfde termijn van veertien kalenderdagen een kort geding aanhangig te maken bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Noord-Nederland. Een kopie van de dagvaarding dient binnen deze termijn via TenderNed aan de gemeente te worden verstrekt.

De termijn van veertien kalenderdagen geldt als vervalltermijn voor het instellen van een kort geding dat is gericht op opschorting of beëindiging van deze selectieprocedure. Indien niet binnen deze termijn een kort geding aanhangig is gemaakt, is de gemeente gerechtigd uitvoering te geven aan de selectiebeslissing en de marktuitsvraag voort te zetten met de geselecteerde gegadigden. De betreffende gegadigde kan in dat geval niet meer verlangen dat de gemeente de procedure in afwachting van een rechterlijk oordeel opschort.

De aanbiedingsfase start pas na afloop van de termijn voor het kenbaar maken van bezwaren tegen de selectiebeslissing, tenzij de gemeente aanleiding ziet de planning aan te passen. Voor de voorgenomen keuze voor de beoogd gegunde inschrijver in de aanbiedingsfase geldt eveneens een termijn voor het kenbaar maken van bezwaren en/of het treffen van rechtsmaatregelen. De duur, wijze en gevolgen van deze termijn worden nader opgenomen in de aanbiedingsleidraad.

Algemene klachten over het handelen of nalaten van de gemeente kunnen daarnaast worden ingediend via de daarvoor bestemde kanalen van de gemeente Opsterland. Dit laat onverlet dat procedurele vragen, klachten of bezwaren over deze markttuitvraag tijdig via TenderNed moeten worden gemeld.

6.7 Vertrouwelijkheid

Alle informatie die gegadigden en inschrijvers in het kader van deze procedure verstrekken, wordt vertrouwelijk behandeld, behoudens voor zover openbaarmaking voortvloeit uit wet- en regelgeving, rechterlijke uitspraak of noodzakelijk is voor de beoordeling en uitvoering van deze procedure.

Alleen betrokken medewerkers van de gemeente en, voor zover noodzakelijk, betrokken interne en externe adviseurs nemen kennis van de ingediende stukken. Dit laat onverlet dat de schetsontwerpen in de aanbiedingsfase, overeenkomstig paragraaf 3.4.1 en de aanbiedingsleidraad, aan de directe omgeving kunnen worden gepresenteerd.

De verplichting tot vertrouwelijke behandeling blijft ook gelden wanneer een aanmelding niet leidt tot deelname aan de aanbiedingsfase, wanneer een aanbidding niet leidt tot gunning of wanneer de procedure wordt beëindigd.

6.8 Voorbehouden en gebondenheid

De gemeente behoudt zich het recht voor om de procedure aan te passen, op te schorten of te beëindigen indien daarvoor een gegronde aanleiding bestaat. De gemeente handelt daarbij met inachtneming van de beginselen van gelijkheid, transparantie en zorgvuldigheid. Wijzigingen in de procedure worden via TenderNed bekendgemaakt en kunnen, indien nodig, aanleiding geven tot aanpassing van de planning. Indien na de selectiefase minder dan drie gegadigden voor

deelname aan de aanbiedingsfase in aanmerking komen, behoudt de gemeente zich het recht voor de procedure voort te zetten, aan te passen, op te schorten of te beëindigen.

Daarnaast behoudt de gemeente zich het recht voor om, indien een daartoe bevoegde rechter de selectie- of verkoopbeslissing als onrechtmatig kwalificeert, de procedure te staken dan wel, voor zover rechtens mogelijk, reeds gemaakte afspraken te beëindigen of andere passende maatregelen te treffen.

Iedere gegadigde en inschrijver draagt zijn eigen kosten voor deelname aan deze procedure. Behoudens de in paragraaf 3.5 genoemde vergoeding is de gemeente niet gehouden kosten, schade of gederfde winst te vergoeden.

Tot het moment waarop een optieovereenkomst tussen de gemeente en de beoogd gegunde inschrijver tot stand is gekomen, is er geen sprake van enige gebondenheid van de gemeente tot verkoop of contractering. Tot dat moment rust op de gemeente geen verplichting tot vergoeding van schade, kosten of gederfde winst, behoudens de in paragraaf 3.5 genoemde vergoeding.

De gemeente is niet verplicht de gronden te verkopen indien de procedure niet leidt tot een voor de gemeente aanvaardbaar resultaat, geen geschikte gegadigden of inschrijvers resteren, de financiële of ruimtelijke uitvoerbaarheid onvoldoende aannemelijk is of bestuurlijke, juridische, planologische, financiële of andere zwaarwegende omstandigheden daartoe aanleiding geven.

Op deze marktuitlevraag, de daaruit voortvloeiende procedure en de te sluiten overeenkomsten is Nederlands recht van toepassing. Geschillen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter.