

Selectieleidraad
Niet-openbare prijsvraag
Horecapaviljoen De Deel, Emmeloord



gemeente
NOORDOOSTPOLDER

Project

ontwikkeling horecapaviljoen De Deel, te Emmeloord

Betreft

Leidraad niet-openbare prijsvraag

Datum

7 december 2017

Kenmerk

529374

Opdrachtgever

Gemeente Noordoostpolder

Uiterste datum van aanmelding: 9 februari 2018

Inhoudsopgave Leidraad Ontwikkeling horecapaviljoen de Deel, Emmeloord

1	Inleiding	5
1.1	Hart voor Emmeloord.....	5
1.2	Horecapaviljoen	5
2	De Leidraad.....	6
2.1	Doel	6
2.2	Procedure.....	6
2.3	Opgave	7
2.4	Voorwaarden	7
2.5	Tenderstukken	7
3	Selectieprocedure	8
3.1	Digitaal aanbesteden via TenderNed	8
3.2	Aanmelding	8
3.2.1	Informatiebijeenkomst.....	8
3.2.2	Inlichtingen aanmelding	9
4	Vormvereisten, Geschiktheidseisen, Uitsluitingsgronden	10
4.1	Algemeen	10
4.1.1	Voorschriften	10
4.1.2	Volledige en tijdige aanmelding.....	10
4.1.3	Deelnemen en Onderaanneming	10
4.1.4	Wijziging hoedanigheid gegadigde c.q. inschrijver	10
4.1.5	Uniform Europees Aanbestedingsdocument en nadere bewijsmiddelen.....	11
4.2	Geschiktheidseisen	12
4.2.1	Financieel economische draagkracht	13
4.2.2	Technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid	13
4.2.3	Beroepsbevoegdheid.....	14
4.3	Uitsluitingsgronden.....	15
4.3.1	Integriteitstoets (BIBOB).....	16
4.4	Selectiecriteria	17
4.5	Beoordeling selectie.....	18
4.6	Selectiebeslissing, bezwaar en verificatie.....	19
5	Beoordeling inschrijving	20
5.1	Inschrijving	20
5.1.1	Inlichtingen ontwerp.....	20
5.2	Gunningscriteria.....	20
5.2.1	Prijs	20
5.2.2	Kwaliteit.....	20
5.3	Vormeis inschrijving	22
5.4	De jury	23
5.5	Resultaat van de beoordeling.....	23
6	Planning	24

7	Klachten	25
8	Nadere bepalingen	26
	Bijlage 1: Vereisten bij aanmelding	28
	Bijlage 2: Handleiding Tendered	29
	Bijlage 3: Format referenties	30
	Bijlage 4: Bouwvelop	31
	Bijlage 5: Situatietekening Horecapaviljoen	32
	Bijlage 6: Vereisten bij inschrijving	33
	Bijlage 7: Algemene Verkoopvoorwaarden grond	34
	Bijlage 8: Model grondverkoopovereenkomst	35
	Bijlage 9: Model realisatieovereenkomst	36
	Bijlage 10: VO openbare ruimte De Deel	37
	Bijlage 11: Randvoorwaarden bouwplaatsinrichting en bereikbaarheid horecapaviljoen	38
	Bijlage 12: Uniform Europees Aanbestedingsdocument	39
	Bijlage 13: Inschrijvingsbiljet	40

1 Inleiding

Wethouder Suelmann: *“Stapsgewijs hebben wij toegewerkt naar het Centrumplan dat nu voor ligt. Een belangrijke periode was het Open Plan Proces tussen juni 2015 en maart 2016. Uitkomst daarvan was het scenario ‘Compact Centrum’, dat is vastgesteld door de gemeenteraad. Dat scenario hebben wij verder uitgewerkt in een aantal varianten die in stadscafés zijn voorgelegd aan de samenleving. Op basis van de voorkeuren en reacties van de samenleving op die varianten hebben wij vervolgens dit centrumplan ontwikkeld. Wij gaan ons er de komende jaren voor inzetten dat dit plan wordt gerealiseerd, zodat het centrum van Emmeloord wordt ontwikkeld tot een aantrekkelijk, krachtig en economisch vitaal gebied. Hiervoor hebben wij bewoners, ondernemers en partijen nodig die willen investeren”.*

1.1 Hart voor Emmeloord

De gemeente Noordoostpolder wil het Hart van Emmeloord upgraden. Om dit te bereiken worden verschillende deelgebieden uitgewerkt. Aan de westzijde van het centrum wordt de horeca versterkt. Om dit te realiseren wordt horeca toegevoegd aan De Deel. Er moet een nieuw gebouw komen waarin horeca is gevestigd: het horecapaviljoen.

1.2 Horecapaviljoen

Door middel van een te volgen aanbestedingsprocedure zoekt de gemeente Noordoostpolder een (combinatie van) ondernemer(s) die een bijzonder, aansprekend gebouw realiseren en die hierin een horeca-concept exploiteren.

In deze leidraad is verder uitgewerkt wie we zoeken, hoe de procedure verloopt en welke wensen en eisen worden gesteld aan de selectie en de uitvoering van de opdracht.

2 De Leidraad

2.1 Doel

Doel van deze prijsvraag:

- Het selecteren van een (combinatie) geschikte ondernemer(s) voor uitvoering van de opgave (ontwikkeling, bouw en exploitatie);
- Het komen tot de keuze van een kwalitatief horecaconcept, dat aanvullend en/of onderscheidend is ten opzichte van het bestaande aanbod in Emmeloord.

Het doel van deze leidraad is:

- Inzicht geven in de procedure voor de selectie van ondernemers t.b.v. de realisatie en exploitatie van een horecapaviljoen op de Deel.
- Inzicht geven in de eisen waaraan de aanmeldingen worden getoetst en de criteria waarop de inschrijvingen worden beoordeeld.
- Komen tot een maximaal aantal te selecteren gegadigden voor het indienen van een inschrijving.

2.2 Procedure

De gemeente Noordoostpolder (de Aanbesteder) volgt voorafgaand aan het contracteren van een (combinatie) geschikte ondernemer(s) een "niet-openbare prijsvraag" conform het Aanbestedingsreglement Werken 2016 (ARW 2016), voor zover daar in het onderhavige document niet van wordt afgeweken.

Om tot de keuze voor een niet-openbare prijsvraag te komen heeft de Aanbesteder onderstaande punten in ogenschouw genomen:

- Voorselectie zorgt voor een lasten verlaging bij de Aanbesteder en gegadigde. Voorselectie voorkomt dat onnodig veel ondernemers offertekosten maken en dat de Aanbesteders onnodig veel offertes moet beoordelen.
- De procedure geeft 'veel' ruimte voor het creatieve proces.
- Het vormen van het idee en het 'gunnen' van de opdracht blijven gescheiden.

Dit type aanbesteding is verdeeld in twee fasen:

1. De selectiefase
2. De beoordelingsfase

In de eerste fase mogen alle geïnteresseerde (combinatie) ondernemers die aan de selectie eisen voldoen, zich aanmelden voor deelname aan deze procedure.

De tweede fase is alleen open voor geselecteerde ondernemers. In de tweede fase wordt een plan of ontwerp gevraagd dat beoordeeld wordt door een jury.

In de selectiefase wordt getoetst op het voldoen aan de selectie eisen en op de geschiktheid van de gegadigden. In de selectiefase kunnen maximaal drie (3) gegadigden zich op basis van hun aanmelding kwalificeren om in de beoordelingsfase als geselecteerde gegadigde' een inschrijving in te dienen. Indien er minder dan drie (3) gegadigden kunnen worden geselecteerd kan de Aanbesteder de procedure in de beoordelingsfase met minder gegadigden voortzetten.

In deze leidraad wordt met de term 'ondernemer(s)' ook bedoeld: een combinatie van ondernemers die gezamenlijk (dat wil zeggen: als één Gegadigde/Inschrijver) deelnemen aan deze aanbesteding.

2.3 Opgave

Hoewel de opgave uit drie deelgebieden bestaat, is er in deze geen sprake van een percelenindeling. De opgave wordt gezien als een geheel waarbij inschrijvers al dan niet in een combinatie of ander samenwerkingsverband kunnen deelnemen aan deze aanbesteding. De opgave betreft:

1. afname van de grond op De Deel in Emmeloord (zie tekening met nummer 3-1-1-908);
2. de ontwikkeling van nieuwe bebouwing op deze locatie;
3. de exploitatie van in ieder geval een horeca-onderneming op deze locatie.

De Aanbesteder verkoopt de grond aan de winnende inschrijver, in combinatie met een plicht binnen een gestelde termijn, op basis van zijn inschrijving, tot realisatie van de nieuwe bebouwing te komen en het exploiteren van de horeca in dit gebouw.

2.4 Voorwaarden

Voor de ontwikkeling van de nieuwe bebouwing op de Deel geldt een aantal randvoorwaarden, waaraan *moet* worden voldaan:

- Bestemmingsplan Emmeloord, de Deel – Stadshart
- Stedenbouwkundige uitgangspunten
- Beeldkwaliteitsplan

Deze bijlagen zijn te vinden op de websites: <http://www.ruimtelijkeplannen.nl> en <http://www.hart-voor-emmeloord.nl/>

Voor het ontwerp en programma geldt de Bouwenvelop als randvoorwaarde. De Bouwenvelop is als bijlage 4 toegevoegd aan deze leidraad.

Aandachtspunt bij het programma is dat het vigerende bestemmingsplan geen horeca op de verdieping toestaat. Er wordt door Aanbesteder een procedure opgestart om dit te wijzigen, indien nodig voor de winnende inschrijving.

Maatschappelijk verantwoord inkopen: Social return

Social return on investment (SROI) betekent: "iets teruggeven aan de samenleving". De gemeente Noordoostpolder vindt het belangrijk dat iedereen mee kan doen in de samenleving en perspectief heeft op werk en inkomen, naar kennis en kunde. Van de uiteindelijke opdrachtnemer eist de gemeente Noordoostpolder dan ook om 5% van de totale bruto opdrachtsom in het kader van SROI aan te wenden om werkzoekenden of mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt in te zetten. Gegadigden conformeren zich hier met het indienen van een aanmelding aan. De werkelijke invulling (wie, wanneer, waar inzetten) wordt na opdrachtverlening in een plan van aanpak tussen opdrachtnemer en het projectbureau SROI van de gemeente Noordoostpolder overeengekomen.

2.5 Tenderstukken

Overige relevante informatie, op basis waarvan gegadigden een aanmelding kunnen indienen, zijn terug te vinden in onderstaande bijlagen. Deze bijlagen maken onlosmakelijk deel uit van deze leidraad:

- Algemene voorwaarden voor verkoop van grond (bijlage 7);
- Model grondverkoopovereenkomst (bijlage 8);
- Model realisatieovereenkomst (bijlage 9);
- Tekeningen (waaronder een kaart met locatieaanduiding van af te nemen grond (bijlage 5) en het VO voor de inrichting openbare ruimte van de Deel (bijlage 10));
- Randvoorwaarden bouwplaats inrichting en bereikbaarheid De Deel (bijlage 11);
- Uniform Europees Aanbestedingsdocument (bijlage 12);
- Inschrijvingsbiljet (bijlage 13).

3 Selectieprocedure

3.1 Digitaal aanbesteden via TenderNed

De gehele aanbesteding verloop via het aanbestedingsplatform TenderNed (www.tenderned.nl). Dit betekent dat:

- Aanbestedingsstukken in beide fases van de aanbesteding digitaal ter beschikking worden gesteld via TenderNed.
- Het stellen van vragen via TenderNed plaatsvindt.
- Aanmeldingen (selectiefase) en inschrijvingen (gunningsfase) uitsluitend via TenderNed kunnen worden ingediend.
- Ook alle verdere correspondentie in beginsel via TenderNed plaatsvindt.

Gebruikers van Nederlandse ondernemingen kunnen op TenderNed alleen inloggen via e-Herkenning. Schaf daarom tijdig een persoonsgebonden e-Herkenningsmiddel met minimaal betrouwbaarheidsniveau 2. Koppel dit middel vervolgens aan uw gebruikersaccount in TenderNed. Om optimaal gebruik te kunnen maken van de functionaliteit van TenderNed is het van belang dat de organisatie juist is geregistreerd en onder andere de juiste personen voor de onderhavige aanbesteding de juiste machtiging gegeven wordt. Zorg dat dit voor de vakantieperiodes of andere momenten waarbij vervanging nodig kan zijn, is geregeld.

Alleen als een onderneming in TenderNed op de groene knop "Houd mij op de hoogte van deze aanbesteding" heeft gedrukt, ontvangt deze bepaalde automatische berichten, die bijvoorbeeld attenderen op het feit dat aanbestedingsstukken zijn toegevoegd. Het sec downloaden van de aanbestedingsstukken is hiervoor dus niet voldoende.

Via www.tenderned.nl/voor-ondernemingen/ondersteuning zijn tal van kennisbronnen te raadplegen. Indien gegadigden technische problemen ervaren of vragen hebben over de werking van TenderNed, dan dient contact opgenomen te worden met de service-desk van TenderNed. Mede vanwege de bereikbaarheid van de helpdesk (tijdens kantooruren) wordt aangeraden tijdig te beginnen met de benodigde acties in TenderNed, in het bijzonder het stellen van vragen en het indienen van de aanmelding en inschrijving.

3.2 Aanmelding

Aanmelding dient in het Nederlands gesteld te zijn en geschiedt door indiening van de in bijlage 1 opgenomen stukken. De aanmelding dient digitaal, via het aanbestedingsplatform TenderNed, te worden ingediend. Conform deze leidraad en uiterlijk op in hoofdstuk 6 genoemde datum en tijd.

3.2.1 Informatiebijeenkomst

De Aanbesteder zal in een (plenaire) informatiebijeenkomst een toelichting geven op de tenderstukken, waarbij met name aandacht gegeven zal worden aan de inpassing van de ontwikkeling. Tevens is tijdens de informatiebijeenkomst gelegenheid tot het stellen van vragen naar aanleiding van de gegeven toelichting. Voor al het overige geldt dat het nadrukkelijk niet de bedoeling is om alle reeds gerezen vragen tijdens de informatiebijeenkomst te stellen, hiervoor kan gebruik gemaakt worden van de schriftelijke inlichtingenprocedure.

De informatiebijeenkomst vindt plaats op dinsdag 9 januari van 11.00 tot 12.30 uur. Gegadigden kunnen zich tot 2 dagen voor aanvang deze informatiebijeenkomst, via de berichten module in TenderNed, hiervoor aanmelden. Er kunnen zich maximaal 2 personen per organisatie aanmelden. De bijeenkomst wordt gehouden in het gemeentehuis aan de Harmen Visserplein 1, 8302 BW Emmeloord.

3.2.2 Inlichtingen aanmelding

Gegadigden kunnen tot uiterlijk het in de planning (zie hoofdstuk 6) genoemde moment vragen indienen naar aanleiding van de aanbestedingsstukken. Vragen worden gesteld door de aanbesteding toe te voegen aan 'Mijn aanbestedingen' en vervolgens op het dashboard te klikken op 'Vragen en antwoorden' en vervolgens 'Stel een vraag'. Gelieve elke vraag separaat te stellen, onder een duidelijke verwijzing naar de aanbestedingsstukken en zonder bedrijfsgegevens te noemen (anoniem). De vragen inclusief de antwoorden zullen vervolgens naar verwachting op het in de planning genoemde moment – geanonimiseerd- als nota van inlichtingen op TenderNed worden geplaatst.

De Aanbesteder zal eventueel gestelde vragen die na het uitkomen van de nota van inlichtingen binnenkomen beoordelen op inhoud en importantie. Indien het mogelijk is en naar het oordeel van de Aanbesteder noodzakelijk, zullen de vragen alsnog beantwoord worden middels een volgende nota van inlichtingen. Gegadigden kunnen hier niet op rekenen.

Door de Aanbesteder na verzending van de aanbestedingsstukken verstrekte inlichtingen zijn alleen bindend voor zover zij schriftelijk zijn vastgelegd. De nota van inlichtingen maakt deel uit van de aanbestedingsstukken en is na publicatie te downloaden van TenderNed. Door middel van de nota van inlichtingen kan de Aanbesteder in de selectiefase punten wijzigen tot uiterlijk 6 dagen voor het verstrijken van de sluitingstermijn voor het indienen van de aanmelding.

Het is van belang dat gegadigden alle elementen uit hun voorgenomen aanmelding, die niet zonder enig voorbehoud voldoen aan de gestelde eisen, maar ook mogelijke suggesties en in hun ogen verbeteringen, tijdig aan de Aanbesteder voorleggen. In geval van op- en aanmerkingen bij de aanbestedingsstukken dient gegadigde tijdig een tegenvoorstel te doen met een duidelijke verwijzing. De Aanbesteder is niet verplicht de voorstellen over te nemen. In de nota van inlichtingen worden de eisen en voorwaarden definitief vastgesteld.

Een gegadigde kan verzoeken om bepaalde informatie niet in de openbare nota van inlichtingen op te nemen indien openbaarmaking schade zou toebrengen aan de gerechtvaardigde economische belangen van de onderneming. Hiertoe dient de gegadigde bij het stellen van een vraag in TenderNed het betreffende vinkje aan te zetten en zijn verzoek te motiveren. Indien de Aanbesteder een dergelijk verzoek afwijst, laat zij dit aan de desbetreffende gegadigde weten via TenderNed en wordt de vraag niet beantwoord. Indien de gegadigde de vraag toch beantwoord wil hebben dient hij de vraag opnieuw te stellen via TenderNed, ditmaal zonder het genoemde vinkje aan te zetten.

4 Vormvereisten, Geschiktheidseisen, Uitsluitingsgronden

4.1 Algemeen

Aanmeldingen dienen op straffe van uitsluiting aan de volgende vormvereisten te voldoen.

4.1.1 Voorschriften

Tijdens deze aanbesteding gelden voorschriften waaraan gegadigden zich door deelname aan de procedure en in het bijzonder het indienen van een aanmelding onvoorwaardelijk conformeren. Het bepaalde in de aanbestedingsstukken, waaronder de bijlagen en in het bijzonder hoofdstuk 8 Nadere bepalingen, is volledig en onverkort van toepassing tijdens elke fase van deze aanbesteding.

4.1.2 Volledige en tijdige aanmelding

De aanmelding moet uiterlijk op het in de planning genoemde moment zijn ingediend in TenderNed. Gegadigden zijn zelf verantwoordelijk voor het tijdig indienen en de volledigheid van de aanmelding. Te laat ingediende aanmeldingen worden zijn uitgesloten van deelname.

Let op: de Aanbesteder is niet verantwoordelijk voor fouten die worden gemaakt door gegadigden bij het tijdig en volledig aanleveren van informatie via TenderNed. Raadpleeg daarom bij twijfel tijdig de Servicedesk van TenderNed. In het geval van een algemene storing van TenderNed op het moment of nabij de sluitingstermijn, behoudt de Aanbesteder zich het recht voor de sluitingstermijn op te schuiven zolang de aanmeldingen nog niet zijn geopend, ook als de sluitingstermijn al gepasseerd is.

4.1.3 Deelnemen en Onderaanneming

Ten aanzien van het indienen van een aanmelding geldt het volgende:

- Een ondernemer mag zich slechts éénmaal aanmelden, zelfstandig dan wel als onderdeel van een samenwerkingsverband (combinatie) of holding.
- Een ondernemer mag slechts éénmaal als onderaannemer bij aanmeldingen worden betrokken (en mag dan niet tevens zelf aanmelden, zelfstandig dan wel als onderdeel van een samenwerkingsverband (combinatie) of holding).
- Vanuit (de deelnemers aan) een samenwerkingsverband (combinatie) of holding mag slechts één aanmelding (of onderaanneming) plaatsvinden.

Uitzonderingen hierop zijn slechts toegestaan indien door gegadigden wordt aangetoond dat de aanmelding en ook de eventuele inschrijving in onafhankelijkheid is respectievelijk wordt opgesteld en dat de mededinging niet is vervalst. Indien dit niet kan worden aangetoond, dan leidt dit op elk moment tot uitsluiting van alle betrokken ondernemers.

4.1.4 Wijziging hoedanigheid gegadigde c.q. inschrijver

Gegadigde dient in de volgende fase van de aanbesteding in dezelfde hoedanigheid in te schrijven als waarin in de selectiefase een aanmelding is ingediend: het is in beginsel niet mogelijk de samenstelling van een samenwerkingsverband na het indienen van een aanmelding te wijzigen of een beroep op andere derden te doen in het kader van de geschiktheidseisen en/of het selectie criterium. Echter:

1. Indien sprake is van rechtsopvolging onder algemene of bijzondere titel in de positie van gegadigde, waaronder begrepen één van de deelnemers aan het samenwerkingsverband, ten gevolge van herstructurering van de onderneming, waaronder door overname, fusie, acquisitie of insolventie, dan kan deze na

schriftelijke toestemming van de Aanbesteder door de opvolgende ondernemer worden vervangen, mits deze voldoet aan de in de selectiefase gestelde uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen en inschakeling van betreffende ondernemer niet tot een lagere rangschikking van de aanmelding zou hebben geleid op basis van het selectiecriteria.

2. Indien sprake is van een beroep op een derde om aan de geschiktheidseisen te voldoen en/of om invulling te geven aan het selectiecriteria, kan deze na schriftelijke toestemming van de Aanbesteder worden vervangen door een andere derde, mits deze voldoet aan de in de selectiefase gestelde uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen en inschakeling van betreffende ondernemer niet tot een lagere rangschikking van de aanmelding zou hebben geleid op basis van de selectiecriteria.

4.1.5 Uniform Europees Aanbestedingsdocument en nadere bewijsmiddelen

Het Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA) dient te worden ingevuld en rechtsgeldig ondertekend bij de aanmelding te worden gevoegd. Met ondertekening van het UEA verklaart een bij de aanmelding betrokken ondernemer onvoorwaardelijk en zonder enig voorbehoud dat alles wat in het UEA genoemd staat volledig geldt voor de ondernemer op het moment van aanmelding. De Aanbesteder hanteert de aanwezigheid van de door gegadigde ingevulde, rechtsgeldig ondertekende UEA als minimumeis.

De rechtsgeldigheid van de ondertekening dient na voorlopige selectie te blijken uit het/de uittreksel(s) van de inschrijving in het nationale handelsregister. De handtekeningen kunnen de vorm van een gekwalificeerde digitale handtekening hebben of op papier zijn gezet waarna de stukken zijn gescand.

De rechtsgeldige ondertekening van het UEA staat voor de rechtsgeldige ondertekening van de gehele aanmelding. De in de aanbestedingsstukken, inclusief bijlagen en nota's van inlichtingen, verstrekte informatie geldt als minimumeis, tenzij specifiek anders is aangegeven. Met het indienen van een aanmelding geeft gegadigde aan onvoorwaardelijk akkoord te gaan met de volledige inhoud van de aanbestedingsstukken in de selectiefase, waaronder begrepen de nota('s) van inlichtingen.

De Aanbesteder heeft onder Deel I en Deel III van het UEA alles ingevuld wat van toepassing is en door haar moet worden ingevuld. De gegadigde moet alle overige, van toepassing zijnde velden invullen.

In het geval van een samenwerkingsverband (combinatie) dienen alle deelnemers aan het samenwerkingsverband een eigen exemplaar van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument in te vullen en te ondertekenen, hetgeen bijgevoegd dient te worden bij de aanmelding. Onder Deel IIA onder Wijze van deelneming in het Uniform Europees Aanbestedingsdocument dienen zij de namen van alle combinanten en een beschrijving van hun eigen rol binnen het samenwerkingsverband op te geven, waarbij dient opgegeven te worden welke ondernemer de leiding van het samenwerkingsverband (combinatie) heeft en als verantwoordelijk gemachtigde ('penvoerder') namens het samenwerkingsverband (combinatie) jegens de Aanbesteder zal optreden. De penvoerder is dus de ondernemer die door elke combinant adequaat is gemachtigd om namens het samenwerkingsverband verplichtingen aan te gaan in het kader van deze aanbesteding en de daaruit voortvloeiende overeenkomst waarvoor alle deelnemers aan het samenwerkingsverband volledig en hoofdelijk aansprakelijk zijn.

De gegadigde die een beroep op een derde doet om aan de geschiktheidseisen te voldoen of in het kader van het selectiecriteria dient in Deel IIC van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument 'ja' aan te vinken. In het in het Uniform Europees

Aanbestedingsdocument opgenomen toelichtingsveld dient uitputtend te worden beschreven op welke derde waarvoor een beroep wordt gedaan. Deze derden dienen bij de aanmelding afzonderlijk een Uniform Europees Aanbestedingsdocument in te dienen met de informatie die wordt gevraagd in Deel IIA, IIB en III. Met het indienen van een rechtsgeldig ondertekende Uniform Europees Aanbestedingsdocument verklaren deze derden tevens dat de gegadigde daadwerkelijk over alle noodzakelijke middelen van de derde kan beschikken. Op eerste verzoek van de Aanbesteder moeten ook derden nadere bewijsstukken kunnen overleggen, zoals elders bepaald in deze selectieleidraad.

Indien een gegadigde een beroep doet op een derde om aan de geschiktheidseisen te kunnen voldoen of in het kader van het selectie criterium én deze derde ook ingezet zal worden om een deel van de opdracht uit te voeren, vinkt de gegadigde zowel onder Beroep als onder Onderaanneming 'ja' aan.

De gegadigde die uiteindelijk een beroep wil doen op een onderaannemer voor de uitvoering van een deel van de opdracht, zonder dat een beroep op deze derde wordt gedaan om aan de geschiktheidseisen te voldoen of invulling te geven aan het selectie criterium in de selectiefase van deze aanbesteding, hoeft deze onderaannemers in deze fase van de aanbesteding nog niet te overleggen. De Aanbesteder kiest hier mede voor omdat nadere informatie over de aard en omvang van de opdracht nog verstrekt wordt in de gunningsfase. In de gunningsfase dienen de in te zetten onderaannemers te worden geïntroduceerd. Deze onderaannemers dienen in de gunningsfase ook een Uniform Europees Aanbestedingsdocument te overleggen.

Zou de uiteindelijke opdrachtnemer na gunning een onderaannemer willen inschakelen voor de uitvoering van een deel van de opdracht, en heeft hij dit bij de inschrijving nog niet aangegeven, dan is schriftelijke toestemming van de Aanbesteder noodzakelijk. Het ook in deze fase overleggen van een Uniform Europees Aanbestedingsdocument van de beoogde onderaannemer kan een voorwaarde zijn voor het verkrijgen van deze toestemming.

De Aanbesteder zal in beginsel pas na voorlopige selectie verzoeken de nadere bewijsmiddelen te overleggen die erop gericht zijn hetgeen door middel van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument is verklaard te verifiëren. Dit neemt niet weg dat de Aanbesteder hier op elk moment eerder in de procedure aan gegadigden om kan verzoeken indien dit naar het oordeel van de Aanbesteder noodzakelijk is voor het goede verloop van de procedure. De bewijsmiddelen dienen vervolgens binnen 7 kalenderdagen in het bezit van de Aanbesteder te zijn. Indien de inhoud van deze bewijsmiddelen niet overeenkomt met hetgeen is verklaard, dan wordt de gegadigde uitgesloten van deelname.

4.2 Geschiktheidseisen

Gegadigde geeft door het invullen en rechtsgeldig ondertekenen van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument, onder Deel IV, aan te voldoen aan de hieronder genoemde geschiktheidseisen met betrekking tot financieel-economische draagkracht, technische en beroepsbekwaamheid en beroepsbevoegdheid. Indien hieraan niet wordt voldaan, wordt gegadigde uitgesloten van deelname. Indien reeds bij de aanmelding nadere bewijsstukken dienen te worden overlegd, wordt dat bij de betreffende eis uiteengezet. Er hoeft onder Deel IV van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument geen aanvullende informatie te worden verstrekt. Het aanvinken van 'ja' en het separaat aanleveren van de hieronder gevraagde informatie volstaat.

4.2.1 Financieel economische draagkracht

4.2.1.1 Financiële middelen

De gegadigde dient te verklaren over voldoende financiële middelen te beschikken om de opgave daadwerkelijk te kunnen realiseren. Deze verklaring wordt gegeven door het invullen en ondertekenen van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument.

De Aanbesteder zal de gegadigden bij verlenen van de opdracht verzoeken tot het indienen van een door een bank of erkende financiële instelling ondertekende verklaring dat de gegadigde in staat is om de grondprijs op te kunnen brengen en de realisatie van het gebouw te bekostigen.

4.2.1.2 Verzekering bedrijfsaansprakelijkheid

Gegadigden dienen adequaat verzekerd te zijn tegen bedrijfsaansprakelijkheid en beroepsaansprakelijkheid en na selectie een recente polis of kopie van een polis over te leggen. Overigens volstaat ook een origineel certificaat van verzekering, afgegeven door de verzekeringsmaatschappij.

Gegadigde beschikt over een bedrijfs- en beroepsaansprakelijkheidsverzekering, met een dekking tot ten minste 3.000.000 euro per gebeurtenis. Deze eis geldt voor alle eventuele deelnemers aan een samenwerkingsverband.

4.2.2 Technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid

4.2.2.1 Nederlandse taal

De contactperso(o)(n)(en) van gegadigde en de met de uitvoering van de dienstverlening belaste personeelsleden moet(en) de Nederlandse taal in woord en geschrift in voldoende mate beheersen voor zover relevant voor de uitvoering van de onderhavige werkzaamheden en de contractuele verplichtingen. Hetzelfde geldt ten aanzien van (personeel van) eventuele samenwerkingsverbanden en onderaannemers (derden).

4.2.2.2 Kerncompetenties

Voor het toetsen van technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid van gegadigden stelt de Aanbesteder kerncompetenties vast. Dit zijn punten die in het licht van de opdracht essentieel zijn. Indien gegadigden hier niet over beschikken worden zij uitgesloten van deelname (knock out), in tegenstelling tot bij de selectiecriteria.

De volgende kerncompetenties zijn van toepassing:

1. Ervaring met het ontwerpen van utiliteitsgebouwen
2. Ervaring met de realisatie/bouw van utiliteitsgebouwen
3. Ervaring met het toepassen van duurzaamheid in projecten
4. Ervaring met horeca-exploitatie

Gegadigde dient, via het format referenties (bijlage 3), bij de aanmelding per kerncompetentie één referentie in van een gelijksoortige kerncompetentie uit de afgelopen 5 jaar. Het is toegestaan om bij verschillende kerncompetenties dezelfde referentie in te dienen; in dat geval dienen dezelfde gegevens herhaaldelijk te worden opgegeven.

Teneinde aan het voorgaande te voldoen kunnen ook referenties van deelnemers aan het samenwerkingsverband (combinanten) en onderaannemers (derden) worden meegezonden. Het is alleen toegestaan om een beroep te doen op referenties van combinanten en onderaannemers indien deze vermeld zijn onder Deel II van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument. Zie hierover verder paragraaf 4.1.

Nadere bewijsmiddelen hoeven niet te worden overgelegd. De Aanbesteder kan echter referenties al dan niet steekproefsgewijs controleren, ook rechtstreeks bij de referent. Indien een eventueel gecontroleerde referentie daartoe gereede aanleiding geeft,

eventuele substantiële en beargumenteerde ontevredenheid daaronder inbegrepen, kan de Aanbesteder de aanmelding uitsluiten. De Aanbesteder doet dit niet zonder de gegadigde in staat te stellen zijn zienswijze over de referentie te geven.

Kerncompetentie 1: Ervaring met het ontwerpen van utiliteitsgebouwen

Gegadigde moet aantonen in de periode van vijf jaar voorafgaande aan de datum van aanmelding van onderhavige aanbesteding dat hij het volledig ontwerpen (dat wil zeggen van functionele uitvraag tot bestek of TO) van een utiliteitsgebouw, naar tevredenheid van de opdrachtgever heeft uitgevoerd. Onder utiliteitsgebouw worden alle bouwwerken verstaan die geen woonbestemming hebben. Er dient één referentie te worden opgegeven.

Kerncompetentie 2: Ervaring met de realisatie/bouw van utiliteitsgebouwen

Gegadigde moet aantonen in de periode van vijf jaar voorafgaande aan de datum van Aanmelding van onderhavige Aanbesteding, de realisatie/bouw van een utiliteitsgebouw naar tevredenheid van de opdrachtgever heeft uitgevoerd, waarvan de minimale bouwsom tenminste € 900.000,- exclusief btw heeft bedragen, waarvan de locatie zich bevond in een binnenstedelijke omgeving. Onder utiliteitsgebouw worden alle bouwwerken verstaan die geen woonbestemming hebben. Er dient één referentie te worden opgegeven.

Kerncompetentie 3: Ervaring met het toepassen van duurzaamheid in projecten

De gegadigde heeft in de periode van vijf jaar voorafgaande aan de datum van aanmelding van onderhavige aanbesteding ten minste 1 project naar tevredenheid van de opdrachtgever uitgevoerd waarbij duurzaamheid onderdeel uitmaakte van het gerealiseerde programma. Onder duurzaamheid wordt gerekend werken met GPR ≥ 38 (of een vergelijkbare eis op basis van een vergelijkbare norm). Er dient één referentie te worden opgegeven.

Kerncompetentie 4: Ervaring met Horeca-exploitatie

Gegadigde heeft in de periode van vijf jaar voorafgaande aan de datum van aanmelding van onderhavige aanbesteding een horeca-bedrijf geëxploiteerd. Er dient één referentie te worden opgegeven.

4.2.3 Beroepsbevoegdheid

4.2.3.1 Inschrijving handelsregister

Gegadigde dient ingeschreven te staan in het handelsregister van de Kamer van Koophandel of een vergelijkbaar register in de lidstaat van vestiging. In het geval van een combinatie dienen alle afzonderlijke leden van de combinatie en eventuele derden waarop een beroep wordt gedaan, ingeschreven te staan in het handelsregister van de Kamer van Koophandel of een vergelijkbaar register in de lidstaat van vestiging. Gegadigden verklaren met het rechtsgeldig ondertekenen van het UEA dat zij voldoen aan de gestelde eis. Tevens overlegt de gegadigde na bekendmaking van de selectiebeslissing op eerste verzoek een bewijs van inschrijving Kamer van Koophandel: de inschrijving moet de actuele situatie van de Gegadigde weergeven en niet ouder zijn dan zes maanden voor datum van aanmelding. Uit dit bewijsstuk of uit een rechtsgeldig ondertekende volmacht, moet tevens blijken wie tekeningbevoegd is namens de gegadigde. Het niet voldoen aan deze eis zal leiden tot uitsluiting van verdere deelname aan deze aanbestedingsprocedure.

4.2.3.2 Inschrijving Architectenregister

Gegadigde of architect van gegadigde dient ingeschreven te staan in het Nederlands Architectenregister (als bedoeld in de Wet op de Architectentitel) of een vergelijkbaar register in de lidstaat van vestiging. Gegadigde of architect van gegadigde verklaart met de rechtsgeldige onderteiking van het UEA dat hij of zij voldoet aan de gestelde eis. Gegadigde dient het inschrijfnnummer te

vermelden onder Deel II van het UEA. Na bekendmaking van de selectiebeslissing overlegt gegadigde op eerste verzoek van Aanbesteder, een bewijs van de meest recente inschrijving in het Nederlands Architectenregister, dan wel een vergelijkbare beroepsorganisatie in het land van vestiging van de betreffende architect. Het niet voldoen aan deze eis zal leiden tot uitsluiting van verdere deelname aan deze aanbestedingsprocedure.

4.3 Uitsluitingsgronden

Deel III van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument bevat de verplichte en facultatieve uitsluitingsgronden boven de Europese aanbestedingsdrempel. Alle verplichte uitsluitingsgronden en een aantal facultatieve uitsluitingsgronden voor aanbestedingen boven de Europese drempels zijn van toepassing op deze aanbesteding. De verplichte uitsluitingsgronden zijn weergegeven onder Deel IIIA en IIIB van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument, de van toepassing zijnde facultatieve uitsluitingsgronden zijn aangevinkt onder deel IIIC.

De Aanbesteder kiest hiervoor omdat zij geen zaken wil doen met een gegadigde op wie één van deze omstandigheden van toepassing is. Uitsluitingsgronden zijn van toepassing op alle ondernemers die bij de aanmelding, inschrijving of de uitvoering van de opdracht worden betrokken, dus indien van toepassing op elke deelnemer aan het samenwerkingsverband en elke derde waarop door gegadigde een beroep wordt gedaan. Ook onderaannemers dienen op dit punt dus te voldoen, en op enig moment het Uniform Europees Aanbestedingsdocument te overleggen (zie par. 4.1). Mede gezien haar publieke verantwoordelijkheid wenst de Aanbesteder ook niet indirect zaken te doen met ondernemers op wie de uitsluitingsgronden van toepassing zijn.

Door het invullen van Deel III en rechtsgeldig ondertekenen van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument (Deel VI) geeft een ondernemer aan dat bepaalde omstandigheden niet op de onderneming van toepassing zijn. Na selectie dienen door de voorlopig geselecteerde gegadigden met betrekking van alle bij de aanmelding betrokken ondernemers de volgende bewijsmiddelen voor de volgende uitsluitingsgronden die in het Uniform Europees Aanbestedingsdocument worden benoemd te kunnen worden overlegd:

Uitsluitingsgrond	EV	Nadere bewijsstukken
Gronden die verband houden met strafrechtelijke veroordelingen	IIIA	Een gegadigde kan door middel van een gedragsverklaring aanbesteden, die op het tijdstip van het indienen van de aanmelding
Ernstige beroepsfout	IIIC	niet ouder is dan twee jaar, aantonen dat deze uitsluitingsgronden, voor zover het een
Vervalsing van de mededinging	IIIC	onherroepelijke veroordeling of een onherroepelijke beschikking wegens overtreding van mededingingsregels betreft, op hem niet van toepassing zijn.
Gronden die verband houden met de betaling van belastingen of sociale premies	IIIB	Een gegadigde kan door middel van een verklaring van de belastingdienst, die op het tijdstip van het indienen van de aanmelding, niet ouder is dan zes maanden, aantonen dat de uitsluitingsgrond niet op hem van toepassing is.

Faillissement, insolventie of gelijksoortig	IIC	Een gegadigde kan door middel van een uittreksel uit het handelsregister, dat op het tijdstip van het indienen van de aanmelding niet ouder is dan zes maanden, aantonen dat de uitsluitingsgrond op hem niet van toepassing is.
Schending verplichtingen op basis van milieu-, sociaal of arbeidsrecht	IIC	Situationeel, naar redelijk oordeel van de gemeente. Indien de gemeente aanwijzingen heeft dat van deze uitsluitingsgrond sprake is zal dit aan de
Belangenconflict	IIC	gegadigde kenbaar worden gemaakt, waarna deze in de gelegenheid wordt
Betrokken bij de voorbereiding	IIC	gesteld zijn zienswijze hierop te geven. De gemeente neemt deze zienswijze mee in
Prestaties uit het verleden	IIC	haar beslissing indachtig de Aanbestedingswet 2012.
Valse verklaring	IIC	
Onrechtmatige beïnvloeding	IIC	

4.3.1 Integriteitstoets (BIBOB)

De Aanbesteder wil zoveel mogelijk voorkomen dat niet-integere partijen worden gefaciliteerd in hun activiteiten door middel van het aangaan of laten voortbestaan van overeenkomsten tussen deze partijen en de Aanbesteder, met name ten aanzien van overheidsopdrachten en vastgoedtransacties. Het integriteitsbeleid van de Aanbesteder ziet in dit kader er op toe dat deelnemende partijen de zogenaamde BIBOB toets moeten ondergaan. Met het ondertekenen van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument stemt gegadigde ermee in dat de Aanbesteder bevoegd is tot het screenen van de partij(-en) op integriteit. Als uit de screening blijkt dat er sprake is van integriteitschendingen (ernstig gevaar), kan de Aanbesteder de inschrijving ongeldig verklaren dan wel de overeenkomst ontbinden. Indien er twijfels bestaan over de integriteit van een gegadigde, behoudt de Aanbesteder zich het recht voor om niet te gunnen totdat deze twijfels zijn weggenomen.

4.3.1.1 Toetsing bij voornemen tot gunning

Toetsing vindt dan ook plaats voorafgaand aan de gunning van de opdracht. In de met de winnaar te sluiten overeenkomsten worden hiertoe passende bedingen opgenomen. De Aanbesteder zal in de overeenkomsten bedingen dat dat de overeenkomst wordt ontbonden of opgeschort dan wel de rechtshandeling kan worden beëindigd indien zich een van de situaties als bedoeld in artikel 9, lid 3, van de wet BIBOB zich voordoet. Voordat de Aanbesteder zich op deze voorwaarden beroept kan de Aanbesteder het advies van het Landelijk Bureau Bibob vragen. Dit betreft een ontbindende of een opschortende voorwaarde. Verder zal in het bestek als voorwaarde worden opgenomen dat onderaannemers niet zonder toestemming van de Aanbesteder zullen worden gecontracteerd.

Met betrekking tot de voor het project noodzakelijke vastgoedtransacties zal de Aanbesteder, alvorens een beslissing wordt genomen over het aangaan van die vastgoedtransacties deze transacties te toetsen op:

- de mate van gevaar dat deze transactie (mede) zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen op geld waardeerbare voordelen te benutten;
- de mate van gevaar dat in of met de onroerende zaak waar de vastgoedtransactie betrekking op heeft, (mede) strafbare feiten zullen worden gepleegd, of
- de ernst van de feiten en omstandigheden die er op wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging van de vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd.

4.4 Selectiecriteria

Indien de Aanbesteder besluit de aanbestedingsprocedure voort te zetten en er drie (3) of minder dan drie (3) aanmeldingen resteren na de toets aan de vormvereisten geschiktheidseisen en uitsluitingsgronden (minimumeisen), worden alle gegadigden, die een aanmelding hebben gedaan en aan de minimumeisen voldoen, geselecteerd voor de beoordelingsfase.

Indien meer dan drie (3) aanmeldingen aan alle voornoemde minimumeisen voor deelname voldoen, worden de aanmeldingen gerangschikt op basis van de behaalde scores op de selectiecriteria. Dit zijn geen minimumeisen, maar criteria waaraan een waardering wordt toegekend.

Loting

Als er meerdere aanmeldingen gelijk gerangschikt worden, waardoor het voor de Aanbesteder onmogelijk is een selectiebeslissing te nemen die strekt tot het selecteren van maximaal 3 gegadigden, wordt geloot tussen de gegadigden die gelijk geëindigd zijn en beslag op dezelfde plaats (1, 2 en/of 3) in de rangschikking leggen. Van de notariële loting wordt proces-verbaal opgemaakt.

Voorbeeld: gegadigde A is als eerste gerangschikt met 100 punten, gegadigde B als tweede met 90 punten en de gegadigden C, D, E en F leggen gezamenlijk mede beslag op de 3^e positie met allen een puntenaantal van 80 punten, wordt de rangschikking voor wat betreft de posities drie, vier, vijf en zes bepaald door van gegadigden C, F, E en F één partij uit te loten. Gegadigde G, die met 70 punten als zevende gerangschikt was, wordt niet in de loting betrokken.

Selectie criterium 1: Ontwerpen en bouwen

Gegadigden tonen door middel van referentieprojecten aan dat zij ervaring hebben met de volgende onderdelen (sub a, b en c).

Beoordeeld wordt de mate waarin gegadigde aantoonbaar blijkt geeft te beschikken over voldoende deskundigheid en ervaring met betrekking tot de gevraagde selectiecriteria. Hierin worden het aantal referenties in de afgelopen 5 jaar meegewogen.

Referenties worden ingediend conform het format dat bij deze leidraad is aangehecht als bijlage 4. Er dient per subcriterium tenminste 1 referentie voor het ontwerp en tenminste 1 referentie voor bouw te worden opgegeven, m.u.z. sub c. hier dient alleen een referentie voor ontwerp te worden geleverd. Het totaal aantal referenties per subcriterium wordt gewogen in de beoordeling.

De referenties dienen anoniem te kunnen worden beoordeeld. Aan de referenties mogen daarom geen bedrijfsnamen en bedrijfskenmerken worden toegevoegd. Indien hieraan niet wordt voldaan, wordt de gegadigde in staat gesteld dit binnen 5 dagen aan te passen en opnieuw aan te bieden. Wanneer ook hier niet aan wordt voldaan, volgt uitsluiting van de verdere procedure.

Sub a: Relatie met de omgeving:

Gegadigden tonen door middel van referentieprojecten aan dat zij een of meer opdrachten naar tevredenheid van de opdrachtgever hebben uitgevoerd waarvan deel uit maakte het inpassen van een vergelijkbaar ontwerp in een openbare ruimte vergelijkbaar met de omgeving van onderhavig project. Vergelijkbaar met onderhavig project zijn projecten van gelijke omvang, een alzijdig gebouw en openheid van het gebouw naar de omgeving in een stedelijk gebied.

Sub b: Binnenstedelijke ontwikkeling van gemengde functies

Gegadigden tonen door middel van referentieprojecten aan dat zij naar tevredenheid van opdrachtgever projecten hebben opgeleverd waarbij beeldrichtlijnen, beeldkwaliteitseisen en/of ambitiedocumenten ten aanzien van een utiliteitsgebouw zijn gevolgd. Het gebouw dient in binnestedelijk gebied te staan, dan wel te zijn geprojecteerd.

Sub c: Duurzaamheid:

Gegadigden tonen door middel van referentieprojecten aan dat zij ervaring hebben met ontwerpen met GPR ≥ 38 , of een vergelijkbare eis op basis van een vergelijkbare norm.

Selectie criterium 2: Ervaring met horeca

Beschrijf uw ervaring met het exploiteren van of leiding geven aan een horecabedrijf (in de functie van bedrijfsleider, exploitant). Beoordeeld wordt de mate waarin gegadigde aantoonbaar blijkt geeft te beschikken over voldoende ervaring met betrekking tot de gevraagde kerncompetentie. Er kunnen punten gescoord worden op basis van het aantal jaren ervaring als bedrijfsleider/exploitant en met welk type horeca.

Beoordelingsmatrix selectie

Criteria	Stappen	Scores	Weging
Relatie omgeving	0-1 referenties met tevredenheidsverklaring	0	25%
	1-2 referenties met tevredenheidsverklaring	6	
	>3 referenties met tevredenheidsverklaring	10	
Binnenstedelijke ontwikkeling	0-1 referenties met tevredenheidsverklaring	0	25%
	1-2 referenties met tevredenheidsverklaring	6	
	>3 referenties met tevredenheidsverklaring	10	
Duurzaamheid	GPR $\geq 38 < 39$	0	15%
	GPR $\geq 39 < 40$	6	
	GPR ≥ 40	10	
Horeca ervaring	0-1 jaar, anders dan restaurants	0	35%
	0-1 jaar, waaronder een restaurant	2	
	2-5 jaar, anders dan restaurant	4	
	2-5 jaar, waaronder restaurant	6	
	>5 jaar, anders dan restaurant	8	
	>5 jaar, waaronder een restaurant	10	

4.5 Beoordeling selectie

De beoordeling van de aanmeldingen wordt uitgevoerd door:

- de projectleider
- een stedenbouwer
- de projectsecretaris

Zij zullen de aanmeldingen na afloop van de aanmeldingstermijn beoordelen en een gezamenlijk advies uitbrengen aan de stuurgroep. Deze beslist op basis van dat advies. Na het besluit van de stuurgroep zullen de gegadigden gevraagd worden een inschrijving in te dienen.

4.6 Selectiebeslissing, bezwaar en verificatie

Op grond van alle beschikbare informatie komt de Aanbesteder tot een keuze voor de te selecteren gegadigden. De gegadigden die vooralsnog niet voor selectie in aanmerking komen, krijgen hiervan bericht. Voor deze gegadigden bestaat de mogelijkheid een kort geding tegen de selectiebeslissing aanhangig te maken. De termijn hiervoor is 14 dagen na verzending van voornoemd bericht. Dit betreft een fatale termijn.

De beoogde geselecteerde gegadigden krijgen bericht van het voornemen tot selectie en worden verzocht bewijsstukken aan te leveren ter nadere toetsing op de uitsluitingsgronden, geschiktheidseisen en conformiteit met de gestelde voorwaarden et cetera, zoals benoemd in de aanbestedingsstukken die gehanteerd zijn gedurende de selectiefase. Indien de toets van de bewijsmiddelen of verificatie anderszins niet slaagt, wordt de aanmelding van betreffende gegadigde ongeldig verklaard, ter zijde gelegd en wordt een nieuwe selectiebeslissing genomen. De alsnog afgewezen gegadigde krijgt eveneens tot 14 dagen na verzending van die beslissing de tijd om een kort geding aanhangig te maken.

De betreffende gegadigde valt uit de rangschikking weg, waarna de oorspronkelijk lager gerangschikte gegadigden een plaats opschuiven. Op basis van deze verschuiving wordt, indien opportuun, de gegadigde die hier voor in aanmerking komt alsnog geselecteerd. Indien hier sprake van is, wordt de aanmelding van deze gegadigde geverifieerd, et cetera.

Na het verstrijken van de bezwaartermijn worden de geselecteerde gegadigden uitgenodigd een inschrijving in te dienen. Met deze uitnodiging vangt de beoordelingsfase aan.

5 Beoordeling inschrijving

5.1 Inschrijving

Inschrijving geschiedt door indiening van de in bijlage 6 opgenomen stukken. De aanmelding dient digitaal, via het aanbestedingsplatform Tendered, te worden ingediend. Conform deze leidraad en uiterlijk op de in hoofdstuk 6 genoemde datum.

5.1.1 Inlichtingen ontwerp

Schriftelijke inlichtingen

Nadere vragen om inlichtingen kunnen digitaal worden ingediend, uiterlijk op de in hoofdstuk 6 genoemde datum, via Tendered.

Vragen zullen worden beantwoord in de **nota van inlichtingen inschrijvingsfase**, die uiterlijk op de in hoofdstuk 6 genoemde datum aan de gegadigden wordt toegezonden. Indien de Aanbesteder het noodzakelijk acht, worden tussentijds nota's van inlichtingen verstuurd. Telefonisch worden geen inlichtingen verstrekt. De nota('s) van inlichtingen maakt / maken deel uit van de tenderstukken.

5.2 Gunningscriteria

De gunning vindt plaats op basis van het gunningscriterium 'beste prijs-kwaliteitverhouding'. Hierin wordt voor de beoordeling onderscheid gemaakt tussen de sub-gunningscriteria Prijs en Kwaliteit.

5.2.1 Prijs

Voor de beoordeling van het criterium "**Prijs**" dient inschrijver akkoord te gaan met de door de gemeente Noordoostpolder vastgestelde prijs voor de koop van het beschikbaar gestelde bouwrijpe grond ten behoeve van de ontwikkellocatie De Deel.

Aan de beoordeling van het criterium Prijs worden geen punten toegekend, omdat de grondprijs per vierkante meter voor iedere inschrijver, afhankelijk van het aantal bruto vloeroppervlak, gelijk is.

De totale grondprijs wordt bepaald op basis van het aantal te realiseren m² BVO (o.b.v. NEN-2580). In verband met de verwachting over toename van rendementrisico bij een groter Bruto vloeroppervlak is de m²-prijs afhankelijk van het totaal aantal te realiseren m² BVO.

Tot 600 m² bedraagt de grondprijs € 325,00 / m². Voor de m² BVO boven 600 m² bedraagt de grondprijs € 275,00 / m².

Op het inschrijfformulier geeft de inschrijver aan wat het te realiseren bruto vloeroppervlak is en wat dan de grondprijs is op basis van de bovenstaande regels.

5.2.2 Kwaliteit

Ter beoordeling van het criterium "**Kwaliteit**" zullen onderstaande vijf onderdelen tijdens de beoordelingsfase door de Jury beoordeeld worden. Deze onderdelen zijn (i) concept, (ii) schetsontwerp, (iii) programma en interne logistiek, (iv) planning en bouwlogistiek en (v) duurzaamheid. Uit de beoordeling van deze onderdelen door de Jury volgt per onderdeel een cijfer van 1 tot en met 10, waarbij 10 de hoogst haalbare score is. Meerdere Inschrijvers kunnen voor een bepaald onderdeel hetzelfde cijfer behalen. Een nadere toelichting omtrent (de weging van) deze onderdelen wordt hieronder gegeven.

i. Concept

De Aanbesteder vraagt de inschrijver om aan te geven hoe het concept aanvullend of onderscheidend is ten opzichte van het bestaande aanbod in Emmeloord. De Aanbesteder wenst een levendig centrum / horecaplein te realiseren gedurende de dag en avond, het concept dient hieraan bij te dragen. Aanvullend / onderscheidend en levendigheid wordt getoetst aan:

- Nieuw/ander concept ten opzichte van wat er al is in Emmeloord en;
- De openingstijden van de horeca, waarbij ruimere openingstijden voor meer levendigheid kan zorgen.

De inschrijver dient aan te tonen in hoeverre aan deze punten wordt voldaan. Een concept met de meeste toegevoegde waarde voor Emmeloord scoort de meeste punten op dit onderdeel.

ii. Schetsontwerp

De Aanbesteder vraagt de inschrijver te beschrijven en door middel van een (schets)ontwerp inzichtelijk te maken welke sfeer hij wil bewerkstelligen met betrekking tot de uitstraling van het gebouw en haar omgeving. De architectuur wordt beoordeeld conform het volgende criterium:

- De mate waarin het ontwerp past in het beeldkwaliteitplan en de beeldkwaliteiteisen uit de Bouwvelop (bijlage 3).

iii. Programma en interne logistiek

Het programma en de interne logistiek worden beoordeeld conform het volgende criterium:

- De mate waarin het programma op de begane grond én de verdiepingen bijdragen aan de levendigheid (24-uurseconomie) en economische vitaliteit (versterking met omliggende economische activiteiten) van de omgeving en de logistieke functies van het nieuwe gebouw aantoonbaar goed zijn opgelost / ingepast.

Bij de beoordeling wordt gelet op de bevoorrading van horeca/ detailhandel, in relatie tot de levendigheid van de gevels, de openheid van de gevels, de toegankelijkheid en de mate waarin voorgaande voor langere tijd is gewaarborgd.

iv. Planning en bouwlogistiek

De Aanbesteder vraagt de inschrijver om een planning van het project, inclusief omschrijving van de beheersing van het kritieke pad en een plan van aanpak van uitvoering. Hierbij geldt hetgeen omschreven in het document "Randvoorwaarden bouwplaats inrichting en bereikbaarheid De Deel, als randvoorwaarde. Het plan van aanpak dient hieraan te voldoen.

Voor de beoordeling van de planning en de bouwlogistiek wordt gekeken naar de mate waarin aannemelijk wordt gemaakt dat:

- het SO binnen 6 maanden kan worden uitgewerkt tot een goedgekeurd omgevingsplan t.b.v. een vergunningaanvraag;
- het casco vóór de opgegeven datum kan worden voltooid;
- de bouwlogistiek en bouwplaats inrichting wordt afgestemd met de gemeente;
- transport en parkeren op een adequate wijze wordt opgelost zodat omwonenden/ aangrenzende bedrijven en het verkeer hier zo minimaal mogelijk hinder van ondervinden;
- planning en kritieke pad worden beheerst.

v. Duurzaamheid

De Aanbesteder wil in 2030 energieneutraal zijn. Ook andere duurzaamheidsaspecten naast energie vindt Aanbesteder belangrijk. De duurzaamheid van het ontwerp wordt beoordeeld conform GPR gebouw 4.2. De minimaal te behalen score is 38 (bouwen conform Bouwbesluit 2012 levert een score van 36 punten op, daarnaast wordt voor het

thema 'energie' minimaal een 8 vereist). Inschrijver dient een opgave te doen van de GPR score, inclusief onderbouwing (berekening) en een schriftelijke toelichting.

De opgegeven score geldt tevens als garantie van inschrijver aan de Aanbesteder voor de uiteindelijke GPR-score van het gebouw, welke garantie in de realisatieovereenkomst zal worden opgenomen die in het kader van het onderhavige project zal worden gesloten. De inschrijver is zelf verantwoordelijk voor de correctheid, juistheid of validiteit van de onderbouwing die in het kader van deze prijsvraag wordt aangeleverd (berekening GPR-score op basis van het schetsontwerp).

In geval van evidente gebreken in de correctheid, juistheid of validiteit van deze onderbouwing volgt, indien herstel binnen de kaders van de aanbestedingsregels niet mogelijk is, een beoordeling met 0 punten.

De GPR- score wordt als volgt beoordeeld:

GPR-score	Score
≥ 38 < 40	0
≥ 40 < 42	3
≥ 42 < 44	6
≥ 44 < 46	8
≥ 46	10

Beoordelingsmatrix

De per onderdeel (i t/m v) behaalde punten worden conform de onderstaande tabel gewogen. Een optelling van de gewogen scores per onderdeel resulteert in de totaalscore voor het criterium kwaliteit.

Criterium	Score	Weging	Gewogen score
	Max 10 pnt.	%	
i. Concept		20	
ii. Schetsontwerp		35	
iii. Programma en interne logistiek		20	
iv. Planning en bouwlogistiek		15	
v. Duurzaamheid		10	

Voorbeeld ingevulde beoordelingsmatrix

Criterium	Score	Weging	Gewogen score
	Max 10 pnt.	%	
i. Concept	6	20	1,2
ii. Schetsontwerp	8	35	2,8
iii. Programma en interne logistiek	7	20	1,4
iv. Planning en bouwlogistiek	7	15	1,05
v. Duurzaamheid	3	10	0,3
TOTAAL		100	6,75

5.3 Vormeis inschrijving

De inschrijving dient anoniem te beoordelen te zijn. In de te beoordelen stukken mogen geen logo's en namen van de inschrijvers te zien of herleiden zijn. Indien hieraan niet wordt voldaan, wordt de gegadigde in staat gesteld dit binnen 5 dagen aan te passen en opnieuw aan te bieden. Wanneer ook hier niet aan wordt voldaan, volgt uitsluiting van de verdere procedure.

5.4 De jury

De beoordeling van de inschrijvingen wordt uitgevoerd door de jury. De jury bestaat uit:

- de directeur
- de projectleider
- een extern deskundige vormgeving
- de welstandssecretaris
- een beleidsmedewerker Economische zaken
- een vertegenwoordiger uit de samenleving

De jury zal de inschrijvingen na afloop van de inschrijvingstermijn beoordelen en een gezamenlijk advies uitbrengen aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Noordoostpolder. Deze beslist op basis van dat advies.

5.5 Resultaat van de beoordeling

Nadat de beoordeling van de inschrijvingen heeft plaatsgevonden zal de Aanbesteder alle betrokken gegadigden gelijktijdig op de in hoofdstuk 6 genoemde datum via Tendered informeren over de uitslag van de tender.

De uitslag zal bestaan uit:

- het aantal (geldige) inschrijvingen;
- de bedrijfsnaam of (in geval van inschrijving samenwerkingsverband) bedrijfsnamen van de winnende inschrijver en diens totaalscore;
- het door de betreffende inschrijver behaalde aantal punten (totaalscore en score per criterium), inclusief, voor zo ver van toepassing, een woordelijke motivering;
- de rangorde van de betreffende inschrijver ten opzichte van de andere geldige inschrijvers.

6 Planning

	Activiteit	Datum
	Selectiefase	
1.	Publiceren Selectieleidraad	11 december 2017
2.	Plenaire informatiebijeenkomst	9 januari 2018
3.	Sluiting vragenronde	12 januari 2017 om 14:00 uur
4.	Beantwoording vragen	29 januari 2018
5.	Sluiting Aanmelding	9 februari 2018 om 14:00 uur
6.	Einde beoordeling Aanmeldingen	23 februari 2018
7.	Publiceren Selectiebesluit	12 maart 2018
8.	Einde bezwaartermijn	26 maart 2018 om 00:00 uur
	Inschrijffase	
9.	Uitnodiging tot inschrijving	27 maart 2018
10.	Sluiting vragenronde	12 april 2018 om 14:00 uur
11.	Beantwoording vragen	26 april 2018
12.	Sluiting Inschrijvingstermijn	11 mei 2018
13.	Einde beoordeling inschrijvingen	4 juni 2018
14.	Publiceren Gunningsbeslissing	13 juni 2018
15.	Einde bezwaartermijn	9 juli 2018 om 00:00 uur
16.	Ondertekening/ingangsdatum contract	12 juli 2018
17.	Afmelden gunning	12 augustus 2018

7 Klachten

Indien een inschrijver een klacht heeft, dan dient deze in eerste instantie de mogelijkheid tot het stellen van vragen te gebruiken. Klachten die niet eerst aan de orde zijn gesteld bij deze mogelijkheid (voor zover dat wel had gekund) worden niet in behandeling genomen door het klachtenmeldpunt. Indien een inschrijver niet tevreden is met het antwoord op de klacht of de klacht na het publiceren van de '**nota van inlichtingen** **aanmeldingsfase**' ontstaat, dan kan de inschrijver haar klacht indienen conform de klachtenregeling van de gemeente Noordoostpolder, zie hiervoor de website van de gemeente: <https://www.noordoostpolder.nl/klachten-bezwaar-en-beroep>. Het is echter niet mogelijk om een klacht in te dienen tegen een selectiebesluit respectievelijk een gunningsbeslissing. Zie verder hieronder artikel 8 van de Nadere Bepalingen.

8 Nadere bepalingen

artikel 1 – instemming procedure

1. Door het indienen van een aanmelding stemt de gegadigde onverkort in met de bepalingen, voorwaarden en procedure van deze tender, zoals beschreven in de tenderstukken.

2. Indien de tenderstukken volgens een gegadigde kennelijke tegenstrijdigheden, onjuistheden, of onduidelijkheden bevatten, dient de gegadigde dat zo snel mogelijk aan de gemeente Noordoostpolder (Aanbesteder) te melden. In ieder geval dient de gegadigde kennelijke tegenstrijdigheden, onjuistheden of onduidelijkheden niet later dan twee weken voor de uiterste datum van het indienen van de inschrijving schriftelijk kenbaar te maken aan de contactpersoon van de Aanbesteder. Nadien kan geen beroep meer worden gedaan op kennelijke tegenstrijdigheden, onjuistheden of onduidelijkheden in de tenderstukken die redelijkerwijze geconstateerd hadden moeten worden.

artikel 2 – beëindiging procedure

De Aanbesteder behoudt zich het recht voor om tot het moment van definitieve opdrachtverlening de gehele of een gedeelte van de prijsvraagprocedure tijdelijk of definitief te stoppen, op te schorten dan wel te beëindigen, zonder opgave van redenen en zonder gehouden te zijn eventuele kosten en/of gederfde winst tijdens inschrijver te vergoeden.

artikel 3 – geldigheid

1. De Aanbesteder behoudt zich het recht voor een aanmelding en/of een inschrijving die niet voldoet aan het bepaalde in de aanbestedingsleidraad (inclusief bijlagen), ongeldig te verklaren.

2. De Aanbesteder is gerechtigd doch niet gehouden de ingediende gegevens op juistheid te controleren en opgegeven referenten te benaderen. De Aanbesteder kan verlangen dat een gegadigde zijn aanmelding en/of een inschrijver zijn inschrijving nader toelicht en/of voorziet van ondersteunende bescheiden.

3. De Aanbesteder behoudt zich het recht voor een onvolledige aanmelding en/of inschrijving aan te (laten) vullen. De Aanbesteder kan nimmer door een gegadigde en/of inschrijver worden verplicht tot aanvulling over te gaan dan wel een aanvulling achterwege te laten, respectievelijk ongedaan te maken. De gegadigde en/of inschrijver dient op het verzoek tot aanvulling binnen de door de Aanbesteder gegeven termijn te reageren. Na ontvangst maakt de aanvullende informatie een integraal onderdeel uit van de aanmelding en/of inschrijving. Aanvulling van de aanmelding en/of inschrijving mag nooit tot (inhoudelijke) wijziging van de aanmelding en/of inschrijving leiden.

4. De Aanbesteder behoudt zich het recht voor een aanmelding en/of inschrijving, waaraan door de gegadigde en/of inschrijver één of meer voorwaarden zijn verbonden, ongeldig te verklaren.

5. Een aanmelding en/of inschrijving die niet tijdig (vóór de op de vermelde datum en tijd) is ingediend, is ongeldig.

6. Het Uniform Europees Aanbestedingsdocumenten en het inschrijvingsbiljet dienen door een functionaris die de gegadigde ter zake van de aanmelding rechtsgeldig vertegenwoordigt te worden ondertekend. Vertegenwoordigingsbevoegdheid dient door middel van een bij aanmelding in te dienen bewijs aangetoond te worden.

artikel 4 – toepasselijk recht

Op deze tender is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.

artikel 5 – gestelde eisen

1. Inschrijvers dienen, indien daar naar het oordeel van de Aanbesteder aanleiding toe is, aannemelijk te maken dat zowel op de dag van inschrijving als op de dag van

opdrachtverlening aan de eisen zoals die in de tenderstukken en de nota('s) van inlichtingen zijn vermeld wordt voldaan.

2. Wanneer de inschrijver gedurende de realisatie van de opdracht in één of meerdere van de uitsluitingsgronden komt te verkeren, dan stelt hij de Aanbesteder daarvan zo spoedig mogelijk op de hoogte. De Aanbesteder kan dan beslissen de overeenkomst met de opdrachtnemer, zonder deze vooraf in gebreke te stellen, te ontbinden.

artikel 6 – vergoeding

Bij deelname aan de tender hebben inschrijvers die een geldige inschrijving doen en de opdracht niet gegund krijgen recht op een vergoeding voor het indienen van hun inschrijving van €5.000,-- (zegge: vijfduizend euro) exclusief btw. Inschrijvers, die een ongeldige inschrijving doen, alsmede de inschrijver aan wie de opdracht wordt gegund, komen dus niet in aanmerking voor deze vergoeding.

artikel 7 – gestanddoeningstermijn

De gestanddoeningstermijn bedraagt, in afwijking van het ARW 2016, 90 dagen. Deze afwijking is gekozen i.v.m. de periode na indienen van de inschrijving tot aan de afmelding gunning, die circa 3 maanden bedraagt.

artikel 8 – bezwaar tenderresultaat

1. Indien een inschrijver bezwaren heeft tegen het bekendgemaakte resultaat van de tender (inschrijffase) dan dient de desbetreffende inschrijver binnen een termijn van 20 kalenderdagen na dagtekening van de schriftelijke uitslag van de tender door betekening van een dagvaarding bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Midden-Nederland een kort geding aanhangig te hebben gemaakt tegen de voorgenomen gunningsbeslissing. De contactpersoon van de aanbesteding moet door middel van een kopie van de dagvaarding geïnformeerd worden.

2. Eventuele verzoeken om nadere toelichting op het resultaat van de tender en een daarop eventueel door Aanbesteder verstrekte toelichting laten deze vervaltermijn onverlet. Indien binnen 20 kalenderdagen na dagtekening van de mededeling door betekening van een dagvaarding bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Midden-Nederland een kort geding aanhangig is gemaakt zal de Aanbesteder geen gevolg geven aan de opdrachtverstrekking, voordat in kort geding vonnis is gewezen, tenzij een zwaarwegend belang zich daartegen verzet.

3. Indien niet binnen genoemde vervaltermijn van 20 kalenderdagen daadwerkelijk een kort geding aanhangig is gemaakt, kunnen de gepasseerde inschrijvers geen aanspraak meer maken op verstrekking van de opdracht en hebben zij hun eventuele rechten ter zake daarvan verwerkt. De Aanbesteder is in dat geval dan ook vrij om gevolg te geven aan de schriftelijk kenbaar gemaakte opdrachtverstrekking. De overige inschrijvers hebben in genoemd geval evenzeer hun rechten verwerkt om in een (bodem)procedure een vordering tot schadevergoeding in te stellen.

artikel 9 – modelovereenkomst(en)

Bij een eventuele opdrachtverstrekking is de betreffende inschrijver verplicht tot ondertekening van de bij de tenderstukken gevoegde modelovereenkomst(en) over te gaan. De betreffende overeenkomst is niet voor verdere onderhandelingen vatbaar.

Bijlage 1: Vereisten bij aanmelding

1. Ingevuld en ondertekend Uniform Europees Aanbestedingsdocument

2. Referenties technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid

- a. Ervaring met het ontwerpen van utiliteitsgebouwen
- b. Ervaring met de realisatie/bouw van utiliteitsgebouwen
- c. Ervaring met het toepassen van duurzaamheid in projecten
- d. Ervaring met horeca-exploitatie

Bijlage 2: Handleiding Tendered

Losse bijlage

Bijlage 3: Format referenties

Losse bijlage

Bijlage 4: Bouwenvelop

Losse bijlage

Bijlage 5: Situatietekening Horecapaviljoen

Losse bijlage

Bijlage 6: Vereisten bij inschrijving

0. Ingevuld inschrijvingsbiljet

I. Concept

Toelichting op het horecaconcept, waarin wordt aangegeven waarin het concept onderscheiden en/of aanvullend is ten opzichte van het bestaande aanbod in Emmeloord.

II. Schetsontwerp

Het (bouwkundig / architectonisch) ontwerp dient tenminste te bestaan uit:

- situatietekening
- hoofdvorm en oriëntatie gebouw (schaal 1:200);
- doorsneden van het gebouw (schaal 1:100);
- plattegronden van alle bouwlagen met daarin opgave van het programma (schaal 1:100);
- gevelaanzichten in samenhang met de belendingen van De Deel en Beursstraat (schaal 1:100);
- impressies van het gebouw, bij voorkeur gezien:
 - vanaf De Deel;
 - vanaf de Beursstraat;
 - vogelvluchtperspectieven vanaf de Deel (zowel dag als nacht);
- Schriftelijke toelichting van het plan en het programma, waarin de (architectonische) kwaliteit, aansluiting op de omgeving en de wijze waarop wordt voldaan aan de in de tenderstukken geformuleerde eisen zijn omschreven, maximaal 1 A4, lettertype Arial, 10 pnts, normale marges.

III. Programma en interne logistiek

Schriftelijke toelichting op het programma en de interne logistiek.

IV. Planning en plan van aanpak bouwlogistiek

Een planning van het project, inclusief omschrijving van de beheersing daarvan / van het kritieke pad, en een plan van aanpak van uitvoering ook in relatie hetgeen omschreven is in het document "Randvoorwaarden bouwplaatsinrichting en bereikbaarheid".

V. Duurzaamheid

Opgave van de GPR-score, inclusief onderbouwing (berekening) en een schriftelijke toelichting.

Bijlage 7: Algemene Verkoopvoorwaarden grond

Losse bijlage

Bijlage 8: Model grondverkoopovereenkomst

Losse bijlage

Bijlage 9: Model realisatieovereenkomst

Losse bijlage

Bijlage 10: VO openbare ruimte De Deel

Losse bijlage

Bijlage 11: Randvoorwaarden bouwplaatsinrichting en bereikbaarheid horecapaviljoen

Losse bijlage

Bijlage 12: Uniform Europees Aanbestedingsdocument

Losse bijlage

Bijlage 13: Inschrijvingsbiljet

Losse bijlage