

Selectieleidraad Ontwikkellocatie “Streekstate” Aengwirderweg 284 te Tjalleberd

Openbare procedure met twee dialoofases

22 April 2024

Versie: 1.6, status CONCEPT DEFINITIEF



INHOUDSOPGAVE

BEGRIPSBEPALINGEN	2
1 INLEIDING	3
1.1 De opdrachtgever en contactpersoon.....	7
1.2 Ontwikkellocatie Aengwirderweg 284, Tjalleberd	7
1.3 Doelstelling en ambities	8
1.4 Gegevens en kenmerken kavels	11
1.5 Adviseur.....	11
2 DE PROCEDURE.....	11
2.1 Algemeen	12
2.2 Aankondiging.....	12
2.3 Voorlopige en beoogde planning.....	12
2.4 Vragen en Nota van Inlichtingen	13
2.5 Aanmelden als Gegadigde en vereisten verzoek tot deelneming	13
2.6 Inleveradres en sluitingsdatum	13
2.7 Deelname in samenwerking met derden / Combinatie	14
2.8 Overige mededelingen en voorwaarden	14
3 BEOORDELING AANMELDINGEN SELECTIEFASE.....	16
3.1 Algemeen	16
3.2 Uitsluitingsgronden	16
3.3 Geschiktheidseisen.....	17
3.4 Beoordelingscommissie selectiefase.....	17
3.5 Presentatie en dialoog	18
3.6 Selectiecriteria.....	18
3.7 Bekendmaking uitslag Selectiefase	19
4 DOORKIJK NAAR DE GUNNINGSFASE.....	20
4.1 Algemeen	20
4.3 Gunningsfase	20
4.4 Gunning	21
BIJLAGEN	21

BEGRIPSBEPALINGEN

Aanmelding

Verzoek tot deelneming aan de selectieprocedure.

Combinatie

Samenwerkingsverband van Ondernemers die gezamenlijk een Inschrijving hebben ingediend of van plan zijn gezamenlijk een Inschrijving in te dienen, afhankelijk van de context.

Gegadigde

Ondernemer of Combinatie die een Aanmelding heeft ingediend of van plan is een Aanmelding in te dienen, afhankelijk van de context.

Inschrijver

Een Ondernemer of Combinatie die van plan is een Inschrijving in te dienen of een Inschrijving heeft ingediend, afhankelijk van de context.

Inschrijving

Een aanbieding van de Inschrijver uitgebracht aan uitvragende dienst, gebaseerd op de eisen en de gunningcriteria zoals beschreven in de uitvraagstukken. De Inschrijving geldt als een onherroepelijk (definitief) aanbod in de zin van het Burgerlijk Wetboek.

Ontwikkelaar

De ondernemer(s) die meedingen naar de uitvoering van dit project

TenderNed

Het elektronisch platform waarvan gebruik wordt gemaakt voor het doorlopen van deze selectieprocedure.

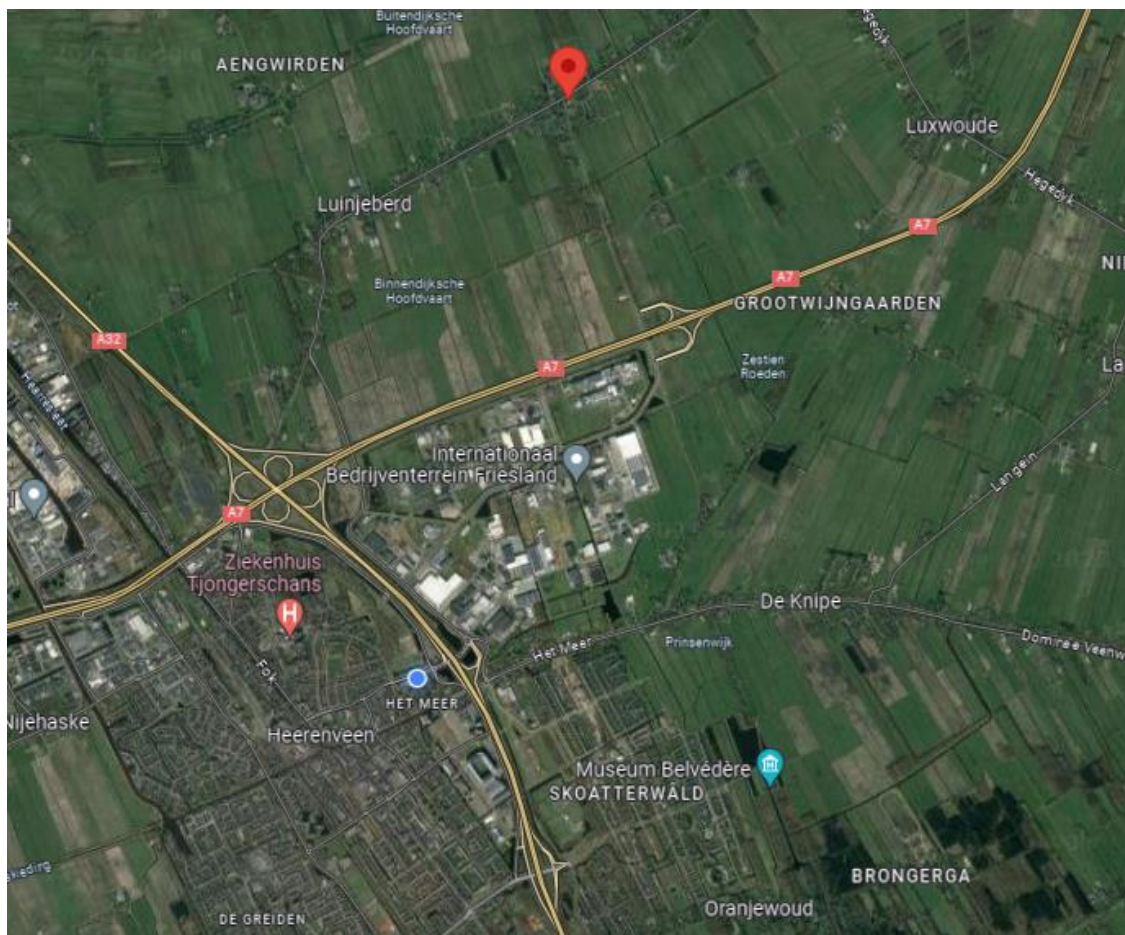
1 INLEIDING

De gemeente Heerenveen is met deze uitvraag op zoek naar het beste plan voor de ontwikkeling van woningbouw "Streekstate" aan de Aengwirderweg 284, het betreft de herontwikkeling van het terrein en de oude basisschool SWS De Nijewier, inclusief bijbehorende opstallen. De gemeente is op zoek naar de koper/ontwikkelaar die op korte termijn aan de slag zal gaan met de verdere woon-invulling van het plangebied.

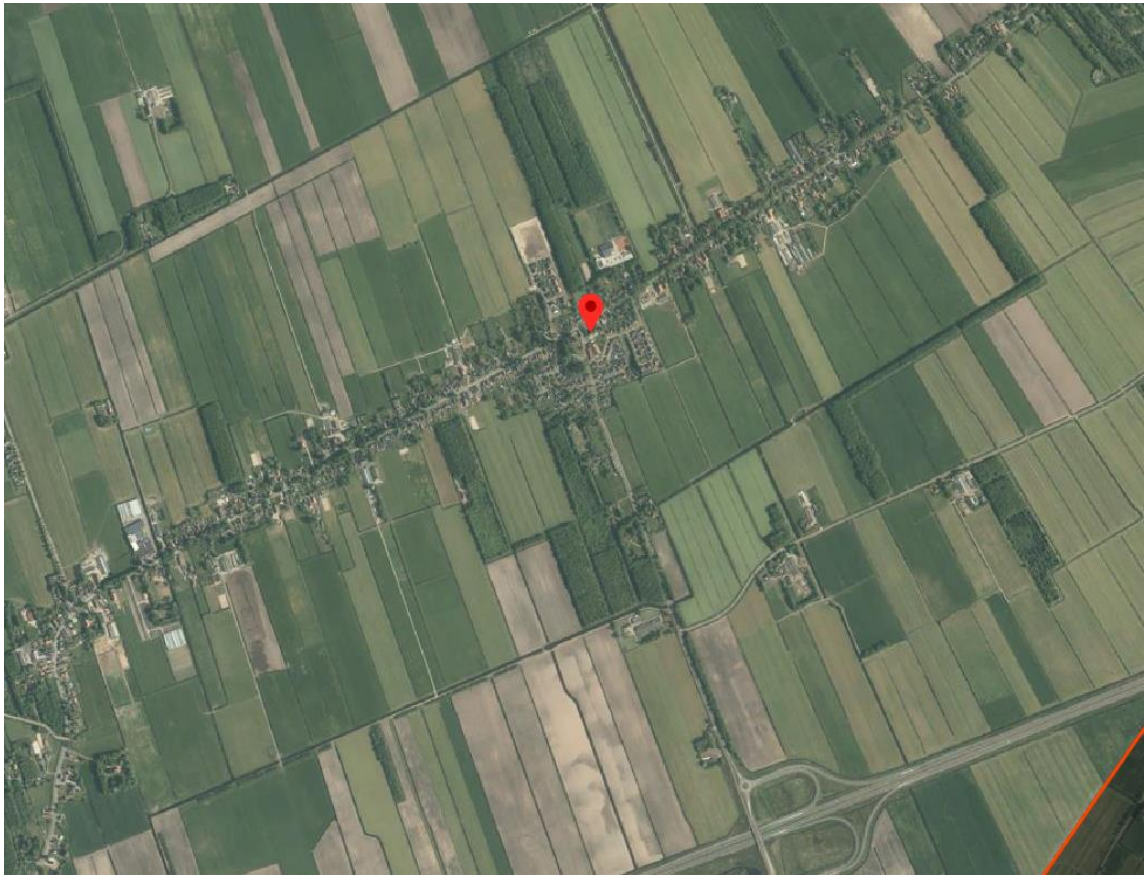
U wordt uitgenodigd deel te nemen aan deze uitvraag om te komen tot realisatie van de woningen binnen de door de gemeente gestelde randvoorwaarden. Wij bieden u de kans om met creatieve ideeën te komen voor de ontwikkeling van deze plek. Wij dagen u uit om onze ambities (zie 1.3) waar te maken en binnen de kaders die in deze selectieleidraad staan omschreven, te komen met het beste plan met de grootste toegevoegde waarde (zoals beschreven in de voorlopige gunningscriteria).

Deze leidraad omschrijft achtereenvolgens de opgave en de randvoorwaarden en vervolgens het proces om te komen tot gunning en de kaders voor het vervolg.

Tjalleberd, gelegen in de gemeente Heerenveen, is een pittoresk dorpje dat bekend staat om zijn rustige en vriendelijke sfeer. Met zijn prachtige landschap, historische charme en hechte gemeenschap biedt Tjalleberd een idyllische omgeving voor wie van landelijk wonen houdt. Het dorp heeft een rijke geschiedenis en biedt bewoners en bezoekers de gelegenheid om te genieten van de natuurlijke schoonheid van Friesland, terwijl het toch dicht bij de voorzieningen van Heerenveen ligt. Dit maakt Tjalleberd een aantrekkelijke plek om te wonen voor mensen die rust en verbondenheid zoeken in een landelijke omgeving.



Ligging ontwikkel-gebied t.o.v. Heerenveen



Ligging ontwikkel-gebied in het dorp

Beschrijving locatie "Streekstate" Aengwirderweg 284, Tjalleberd

Centraal gelegen in het lintdorp biedt de locatie zeer goede mogelijkheden voor wonen. Het is een rustige en landelijke omgeving zonder al te veel doorgaand verkeer en met mooie uitzichten. De ligging nabij Heerenveen en de ligging aan de A7 zijn grote pluspunten en bovendien zijn de overige voorzieningen ook via het openbaar vervoer goed bereikbaar. Tegelijkertijd betekent de ontwikkeling van het terrein een inpassing van een bouwblok in een bestaande woonomgeving, waarbij er rekening gehouden zal moeten worden met een passende schaal en maat. De kaders die in hoofdstuk 3 worden toegelicht zijn opgesteld in samenwerking tussen plaatselijk belang, betrokken inwoners en de gemeente Heerenveen.

De omvang van de te ontwikkelen locatie is op onderstaande tekening weergegeven.



De kaders van het speelveld

Kaders

Nadat de basisschool SWS de Nijewier is verhuisd naar de nieuwe locatie nabij het MFA in Tjalleberd, is de oude school leeg komen te staan. Uit onderzoek van Plaatselijk Belang is gebleken dat ook in dit dorp veel behoefte is aan betaalbare woningen voor met name jongeren. Op verzoek van Plaatselijk Belang heeft de gemeente in het najaar van 2022 onderzocht op welke wijze de ontwikkeling van de locatie goed kan bijdragen aan het bestaande stedelijk grid zonder grote overlast voor de directe omgeving. Er is gekeken naar het maximale volume, de bouwhoogte, de infrastructuur en de parkeervoorzieningen. In meerdere sessies met de omwonenden, een werkgroep uit het dorp en informeel met de raad met andere belanghebbenden is gezocht naar een passend kader.

In bijlage 5 (ontwikkelkader en bouwenvelophe Aengwirderweg) en bijlagen 7 (Kaveltekening Aengwirderweg 284 Tjalleberd)) treft u de kaders voor de planontwikkeling aan alsmede een aantal suggesties en referentiebeelden.

Leidende principes

Naast deze kaders gelden er een aantal leidende principes qua programmering:

- De in bijlage 5 opgenomen bouwenvelophe
- Minimaal 10 wooneenheden
 - waarvan minimaal 5 sociaal verhuurbare woningen (deze woningen dienen minimaal 10 jaar sociaal verhuurd te worden).
 - maximaal 2 vrije-sector koopwoningen (koopwoningen vanaf NHG-grens)
- De ontwikkeling moet passen in de bestaande omgeving;
- De omwonenden/ Plaatselijk Belang worden door initiatiefnemer waar mogelijk betrokken bij de verdere planontwikkeling;
- De uitstraling van het gebied betreft 'wonen';
- Zowel totale sloop en nieuwbouw als herontwikkeling is bespreekbaar. Wel is het van belang dat het geheel zich gaat voegen in het ruimtelijk ensemble.
- Het parkeren wordt op eigen terrein opgelost;
- Duurzaamheid dient concreet te worden vormgegeven;

De gemeente zal het project gunnen (op basis van de definitieve gunningscriteria) aan de partij die op deze locatie het beste invulling geeft aan het gewenste programma met respect voor de omgeving. Deze leidraad vormt de basis voor een selectieproces dat via een dialoofase en een gunningsfase moet leiden tot een ontwikkelaar die het project wil uitvoeren. Met deze partij zal de gemeente een ontwikkel- en koopovereenkomst sluiten.

Het doel van deze selectieleidraad is het verstrekken van informatie over de aard en omvang van de opdracht, de wijze van aanmelden, het selecteren en het verdere verloop van het proces. Deze selectieleidraad bevat criteria waaraan Gegadigden moeten voldoen om in aanmerking te komen voor een uitnodiging tot de dialoofase.

In deze selectieleidraad is onder andere opgenomen:

- Een beschrijving van de locatie en ambitie van de gemeente met deze locatie;
- Het maximale programma, zoals omschreven onder het kopje: *Leidende principes*;
- De selectiemethode en de selectiecriteria;
- De gegevens die door Gegadigde bij Aanmelding voor de selectieprocedure moeten worden verstrekt;
- De eisen waaraan een Gegadigde moet voldoen om in aanmerking te komen voor

- een uitnodiging tot deelname aan de dialoofase;
- De planning van de procedure;
- De overige bepalingen voor het verloop van de procedure;
Een doorkijk naar het vervolg van de procedure.

Met de publicatie van deze aankondiging en selectieleidraad is de selectiefase gestart. In deze selectiefase kunt u zich aanmelden als Gegadigde. Uit alle aanmeldingen worden vervolgens op basis van deze selectieleidraad maximaal 5 Gegadigden geselecteerd die worden uitgenodigd tot deelname aan een dialoog.

In de dialoog worden met elkaar issues aangescherpt en krijgen Gegadigden de ruimte tot het doen van voorstellen die bijdragen aan de ambities van de gemeente. Met de dialoog wil de gemeente Heerenveen de nodige afstemming bereiken tussen de wensen van de gemeente en de ideeën van de deelnemende Gegadigden. De beoordelingscommissie selecteert aan de hand van de gesprekken en aangeleverde stukken, maximaal 3 partijen voor de gunningsfase. Na het afronden van deze fase worden de definitieve eisen en gunningscriteria vastgesteld in de gunningsleidraad en worden de 3 geselecteerden uitgenodigd om een inschrijving te doen.

In de Gunningfase wordt de Inschrijvers verzocht een compleet plan met schetsontwerp uit te werken. De plannen worden in de gunningfase beoordeeld op basis van de gunningscriteria die in de gunningsleidraad nader worden geformuleerd.

1.1 De opdrachtgever en contactpersoon

De huidige eigenaar van de grond en de uitvragende partij is de gemeente Heerenveen.

Deze procedure zal worden begeleid door KPMS Bouwadvies B.V.

Alle correspondentie met betrekking tot deze uitvraag zal uitsluitend verlopen via TenderNed tenzij uitdrukkelijk anders aangegeven.

Het is niet toegestaan op een andere wijze met medewerkers van de uitvragende dienst of andere bij de uitvraag betrokken personen te communiceren over deze uitvraag. Aan uitlatingen gedaan door andere personen en/of via andere kanalen dan hiervoor beschreven komt geen enkele rechtskracht toe. Gegadigden en Inschrijvers die dit verbod overtreden kunnen van verdere deelname aan deze selectieprocedure worden uitgesloten.

1.2 Ontwikkellocatie Aengwirderweg 284, Tjalleberd

De te bebouwen locatie is centraal gelegen in het dorp. De directe omgeving waarmee het een ensemble vormt bestaat uit de protestantse Aengwirder Tsjerke het bijgebouw en het woningbouw complex Hartmanshûs verder bestaat de omliggende bebouwing voornamelijk uit woningen.

Het pand inclusief aanbouwen kan geheel of gedeeltelijk worden gesloopt door de initiatiefnemer. De onderliggende grond hoort bij de ontwikkellocatie. Het pad ten oosten langs de kavel, It Hoarnleger zal toegankelijk moeten blijven voor passanten, zodat de voetgangersverbinding blijft behouden.

Een situatietekening van het plangebied is hieronder te zien. Het plangebied is ongeveer 2.400m² groot. Het plangebied is gelegen aan de Aengwirderweg 284 en bestaat uit de kadastrale percelen; TLB K 1708, 1709, 1710 en 1711.

Het plangebied zou in de Gunningfase kunnen worden uitgebreid met het ten zuiden gelegen

stuk groen dat nu als speelweide dient (binnen nader te stellen kaders).



Plangebied Aengwirderweg

1.3 Doelstelling en ambities

De gemeente heeft als doelstelling om voldoende goede en betaalbare woningen voor haar inwoners te laten realiseren en streeft naar een goede kwaliteit van de leefomgeving. Het leegstaande schoolgebouw aan de Aengwirderweg biedt volgens de bewoners van het dorp en de gemeente kansen.

Uiteraard is het van belang om te bezien welke consequenties bebouwing in de betreffende omgeving als de onderhavige met zich mee brengt.

De omwonenden hebben derhalve een rol in het planvormingsproces gekregen. Het dorp Tjalleberd vraagt om passende architectuur, die aansluit bij de omgeving. Ook wil de gemeente Heerenveen verduurzamen. Derhalve wenst de gemeente een duurzaam plan met klimaatbestendige onderdelen voor deze ontwikkellocatie. Parkeren dient op eigen terrein (gebouwd) te worden opgelost.

Ruimtelijk programmatische voorwaarden

Uitgangspunt is dat voor de nieuwe bebouwing zoveel mogelijk wordt uitgegaan van de bestaande footprint van de school en de gymzaal. De nieuwe bebouwing dient onderdeel te worden van het ruimtelijk ensemble van gebouwen (Aengwirder Tsjerke, Aengwirder hûs en appartementengebouw Hartmanshûs), vergelijkbaar met de huidige setting van gebouwen op een groen vlak omgeven door hagen. Het ontwerp van de nieuwe bebouwing is gericht op het maken van een eigen identiteit binnen het ensemble. Het grasveld gelegen ten zuiden van de huidige school, kan deels worden betrokken bij het plangebied, maar dient zoveel mogelijk als openbaar

gebied te worden ingericht en blijft in eigendom van de gemeente.

Plaatsing

- De in bijlage 5 opgenomen bouwenvelop is leidend;
- Eventueel uitbreiden van bouwvolume richting de Kampen is denkbaar, rooilijn van de woningen aan De Mieden 29,31,33 geeft hier aanleiding tot. Echter mag dit niet ten koste gaan van de groene ruimte (verhouding bebouwing, verharding en groen blijft minimaal hetzelfde als in de huidige situatie)
- Situering van de nieuwe bebouwing op enige afstand van het lint aan de Aengwirderweg. Op circa 10 á 15m van de straat, oftewel ongeveer de rooilijn van de bestaande karakteristieke bebouwing.
- Geen aan- en bijgebouwen plaatsen voor de voorgevel aan de Aengwirderweg.
- Doorzicht op de kerk vanaf het kruispunt De Mieden-De Kampen-It Hoarnleger dient behouden te worden.

Hoofdvorm

- Minimaal 10 woningen, met een minimale oppervlakte van 60 m2 GBO.
- Anders dan de kleinschalig korrelmaat in het lint, juist een groter volume of visueel sterk samenhangende bebouwing toepassen, vergelijkbaar met de grotere massa van het huidige schoolgebouw.
- Bebouwing van één of twee lagen met een kap. Kap verplicht. Maximale goothoogte van 6 meter en maximale bouwhoogte van 10 meter.

Architectuur/gevelbeeld

- Het ontwerp van het nieuwe woongebouw is gericht op het maken van een eigen identiteit binnen het ensemble.
- Voorzijde bebouwing gericht op de Aengwirderweg.
- Mogelijkheid om ook een tweede "voorkant" maken aan zijde van De Mieden. (Bijvoorbeeld rug-aan-rugwoningen)
- Geen gesloten gevels richting de openbare ruimte.
- Het huidige welstandskader is gericht op afstemming van het beeld op de lintbebouwing van de Aengwirderweg en is leidend aangaande de gevelcompositie en het kleur- en materiaalgebruik (zie de welstandsnota). Samengevat:
 - a) De gevelindeling en compositie is overwegend traditioneel, met verticale gevelopeningen.
 - b) Gebruikte materialen zijn kwalitatief hoogwaardig.
 - c) Gebouwen zijn opgetrokken in baksteen.
 - d) Daken van de hoofdgebouwen zijn gedekt met dakpannen (mat, niet glimmend).
 - e) Er wordt gebruik gemaakt van gedekte kleuren (aardkleuren: rood en bruinachtige tinten) voor de steen en antraciet -zwart of oranje -rood voor de dakpan.

- f) Middels verfijnde detaillering heeft de gevel een zekere beleefbare plasticiteit (geen volledig vlakke gevels) passend in de omgeving.
- Afwijken van het huidige welstandskader aangaande de gevelcompositie en het kleur- en materiaalgebruik is mogelijk. Dit in verband met de gevraagde 'eigen identiteit' van de bebouwing (zie ook de hardheidsclausule in de welstandsnota). Daarbij dient wel rekening te worden gehouden met:
 - a) Afstemming van het gevelbeeld op de omgeving.
 - b) Zekere mate van ondergeschiktheid ten opzichte van de kerk.
 - c) Kwalitatief hoogwaardig materiaalgebruik en zorgvuldige detaillering.
 - d) Afwijkingen van het welstandskader vragen nadrukkelijk om een zorgvuldig afgewogen vormgeving. Wanneer de basisprincipes voor bijvoorbeeld kleur- en materiaalgebruik worden losgelaten, zal op andere architectonische principes meer aandacht komen te liggen. Dit vraagt om een zorgvuldige analyse van de situatie en de directe omgeving en daarmee om een vormgeving van de nieuwbouw die hierop is afgestemd. Een dergelijk afwijkend plan wordt dan ook met extra zorgvuldigheid beoordeeld.

Inrichting perceel

- Haag rondom perceel (als onderdeel van ensemble).
- Verharding van het plein vervangen door groen, met name in de zone tussen bebouwing en Aengwirderweg zodat het "ensemble in het groen" wordt versterkt.
- Groene veldje achter de school handhaven en versterken (meerwaarde voor het gebied en de omgeving). Aanpassingen zijn mogelijk.
- Zone tussen bebouwing en Aengwirderweg zoveel mogelijk vrijhouden van parkeren.
- Parkeren op eigen terrein oplossen.
- Parkeren groen inpassen.
- Parkeren ondergeschikt, liefst geclusterd tussen de bebouwing.
- Bestaande boomstructuur langs Aengwirderweg handhaven.
- Eventueel solitaire boom/bomen in plan opnemen, zoals rode beuk nabij kerk (als toevoeging in het ensemble).

Wensen

Naast de minimale vereisten, heeft de gemeente aanvullende ambities en wensen die moeten leiden tot een voor het dorp en haar inwoners zo mooi en duurzaam mogelijk plan. Marktpartijen kunnen zich (tijdens de gunningsfase) door middel van het invullen van deze wensen onderscheiden van andere Inschrijvers/Gegadigden. De voornaamste wensen worden hieronder op hoofdlijnen genoemd (en komen uiteindelijk terug in de gunningscriteria).

1. Een passende vormgeving en architectuur waarbij rekenschap wordt gehouden met het huidige ruimtelijke ensemble, zowel qua volume als qua uitstraling.
2. Zo weinig mogelijk overlast voor omwonenden.
3. Hoge mate van duurzaamheid en klimaatbestendigheid.

4. Goed vormgegeven participatie en samenwerking met omwonenden en de gemeente.
5. Een aankoopvoorstel voor de opstallen en gronden

1.4 Gegevens en kenmerken kavels

Adres:	Aengwirderweg Tjalleberd
Voorlopige kadastrale aanduiding:	TLB K 1708, 1709, 1710 en 1711.
Voorlopige kadastrale oppervlakte plangebied:	circa 2.400 m ²
Oppervlakte ontwikkelgebied:	circa 3.000 m ²

Bestemming: De huidige bestemming volgens het bestemmingsplan is aangemerkt als zijnde 'maatschappelijk'. De gemeente is bereid om mee te werken aan een wijziging van het bestemmingsplan conform het winnende plan.

Het plangebied heeft een voorlopige oppervlakte van circa 2.400 m². Het ontwikkelgebied is ongeveer 3.000 m². (zie ook bijlage 5 en 7). Verschil tussen de werkelijke – door de landmeter van het kadaster definitief vast te stellen – grootte en de hiervoor opgegeven voorlopige maat zal aan geen van partijen enig recht verlenen.

Gemeente Heerenveen stelt de volgende documenten en informatie beschikbaar (in willekeurige volgorde, zie bijlagen bij deze selectieleidraad):

- Kaveltekening Aengwirderweg 284 Tjalleberd (bijlage 7)
- Flora en fauna onderzoek (bijlage 8)
- Asbestinventarisatie (bijlage 9)
- Geotechnisch onderzoek (bijlage 10)

Staat van levering

Het terrein wordt in de huidige staat opgeleverd. Daarbij geldt het volgende:

- Er is onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van bodemvervuiling.
- De gemeente zal niet bijdragen aan het saneren van de verontreiniging en verwacht van de ontwikkelaar dat deze de sanering uitvoert. De kosten daarvan zal de ontwikkelaar moeten verdisconteren in zijn bieding.
- De percelen zijn in volle eigendom bij de gemeente Heerenveen en zijn niet belast met erfdienstbaarheden.

1.5 Adviseur

De gemeente Heerenveen heeft bij het opstellen van deze uitvraagstukken zich laten adviseren door KPMS bouwadvies BV. Zie voor meer informatie: <https://www.kpms.nl/>. KPMS Bouwadvies BV is verantwoordelijk voor de tenderbegeleiding, alsmede proces- en inhoudelijke kennis met betrekking tot de te ontwikkelen locatie van de gemeente Heerenveen.

2 DE PROCEDURE

2.1 Algemeen

Bij een openbare procedure worden Gegadigden (de aanbieders die deelneming aan de procedure verzoeken) en Inschrijvingen in twee verschillende ronden beoordeeld. Vanwege het openbare karakter van het eerste deel van deze procedure is een ieder vrij om zich hiervoor aan te melden. Wel wordt in de selectiefase gevraagd dat u bewijst in staat te zijn de locatie te kunnen kopen en te ontwikkelen en dient u ervaring te hebben met gelijkwaardige projecten. U dient één tot maximaal 3 referentieprojecten te overleggen en uw ervaring te beschrijven, alsmede een korte visie te geven op de opgave (zie ook 3.5). Vanwege de proportionaliteit is de inspanning voor geïnteresseerde partijen beperkt in deze selectiefase. Op basis van de ingediende stukken worden maximaal 5 partijen geselecteerd en uitgenodigd om deel te nemen aan de dialoofase. Alle partijen die zich hebben aangemeld voor de selectiefase ontvangen bericht waarin staat of ze wel of niet worden uitgenodigd voor de dialoofase. De Aanmelding van partijen wordt evenals de door hen ingediende stukken vertrouwelijk behandeld.

2.2 Aankondiging

De aankondiging van deze uitvraag is gepubliceerd op TenderNed , op de website van de gemeente Heerenveen en op andere wijze breed onder de aandacht gebracht. Bij discrepanties tussen de selectieleidraad en bijlagen, is de selectieleidraad leidend.

Alle correspondentie met betrekking tot deze uitvraag zal uitsluitend verlopen via TenderNed, tenzij uitdrukkelijk anders aangegeven.

Het is niet toegestaan op een andere wijze met medewerkers van de gemeente of andere bij de uitvraag betrokken personen te communiceren over deze uitvraag. Aan uitlatingen gedaan door andere personen en/of via andere kanalen dan hiervoor beschreven komt geen enkele rechtskracht toe. Gegadigden die dit verbod overtreden kunnen van verdere deelname aan de selectieprocedure worden uitgesloten.

2.3 Voorlopige en beoogde planning

De planning voor de selectieprocedure is opgenomen in TenderNed en kan wijzigen. Opdrachtgever is gerechtigd tussentijds de tijdsplanning aan te passen. Als gevolg van deze aanpassing kan mogelijk de ingangsdatum van de Overeenkomst wijzigen. De actuele planning vindt u op TenderNed.

Activiteit	Doorlooptijd	Datum, weeknr. onder voorbehoud
1.1 SELECTIEFASE		
Aankondiging uitvraag en publicatie		Week 19
Locatiebezoek/ schouw (zie TenderNed Inlichtingenbijeenkomst inschrijffase	Na 2 weken	Week 21
Uiterste datum stellen van vragen	Na 1 week	Week 22
Uiterste datum publicatie Nota van inlichtingen selectiefase	Na 1 week	Week 23
Uiterste datum en tijdstip voor de ontvangst van de aanmeldingen met visiedocument	Na 3 week	Week 26
~ 1 ^e beoordeling gegadigden ~		

1.2. PRESENTATIE met max. 5 Gegadigden		
Verzenden uitnodigingen voor presentatie	Dag 1	Week 27
Presentatie	Na 1 week	Week 28
~ beoordelingsmoment ~		
Bekendmaking selectiebeslissing en verzenden afwijzingen	Na 1 week	Week 29
2. GUNNINGSFASE max. 3 Inschijvers	-	-
Verzenden gunningsleidraad voor gunningsfase	-	-
Indienen inschrijvingen	-	-
~ beoordelingsmoment commissie 3 > 2 ~ beoordelingsmoment dorps huis 2 > 1	-	-
Bekendmaking gunningsbeslissing en verzenden afwijzingen Gunningsfase	-	-
Standstill termijn	-	-
3. DEFINITIEVE GUNNING	-	-
Overeenkomsten gereedmaken	-	November/december 2024

2.4 Vragen en Nota van Inlichtingen

Alvorens partijen zich aanmelden, krijgen zij de mogelijkheid de locatie te bezoeken en om vragen te stellen. Vragen kunnen alleen schriftelijk gesteld worden via Tendemred. Vragen dienen ontvangen te zijn voor de in de planning genoemde datum en tijdstip. Vragen die later ontvangen worden, worden niet in behandeling genomen. Ingediende vragen en antwoorden worden anoniem beantwoord en toegezonden op de datum zoals vermeld in de planning selectiefase.

Vragen die ertoe strekken om min of meer concrete plannen of ideeën te toetsen aan de in deze selectieleidraad aangegeven kaders worden terzijde gelegd.

2.5 Aanmelden als Gegadigde en vereisten verzoek tot deelneming

Indien u zich wilt aanmelden als Gegadigde doet u dit middels het indienen van een verzoek tot deelneming. Het verzoek tot deelneming bestaat uit de volgende onderdelen:

1. Formulier Bedrijfsgegevens (bijlage 2) – volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend.
2. Leidraad tender uitsluitingsgronden (Bijlage 4) volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend
3. Formulier Verklaring beschikbaarstelling vermogen (conform format bijlage 12) - volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend.
4. Referenties (conform format bijlage 3) (maximaal 3, per project max. 1 pagina A4)
5. Visie op het plan (max.3 pagina's A4) (zoals beschreven in par. 3.5).

2.6 Inleveradres en sluitingsdatum

De Aanmelding dient uiterlijk op de datum en het tijdstip als genoemd in de geldende planning

op TenderNed ontvangen te zijn. Aanmeldingen die onvolledig en/of te laat zijn of anderszins niet voldoen aan de gestelde eisen, dingen niet mee met de selectieprocedure. Het risico van het tijdig, volledig en correct indienen van de Aanmelding berust bij Gegadigde. Gegadigde wordt dan ook geadviseerd zijn Aanmelding ten minste een dag voor de uiterste datum van ontvangst van Aanmeldingen in te dienen.

Het indienen van een Aanmelding geschiedt door het uploaden en indienen van de in hoofdstuk 3 genoemde documenten via de website van TenderNed. Op andere wijze ingediende Aanmeldingen zijn ongeldig en worden niet in beschouwing genomen door uitvragende dienst. Door het indienen van de Aanmelding verklaart Gegadigde zich integraal akkoord met de selectiefase en alle hierop van toepassing zijnde voorschriften, zoals opgenomen in deze selectieleidraad (inclusief bijlagen) en eventuele Nota('s) van Inlichtingen.

De ontvangst van een Aanmelding wordt automatisch door TenderNed geregistreerd.

2.7 Deelname in samenwerking met derden / Combinatie

U mag zich aanmelden in een Combinatie/ samenwerkingsverband. Samenwerkende partijen dienen daarbij één penvoerder aan te wijzen. De communicatie vindt uitsluitend plaats met deze penvoerder. Deze partij is penvoerder gedurende het gehele proces, vanaf de selectiefase tot de eventuele contractuitwerking. Binnen dit samenwerkingsverband mogen de referenties door ieder van de samenwerkende partijen zijn uitgevoerd. Samenwerkende partijen mogen zelf bepalen wie in welke mate hieraan bijdraagt, zolang er gezamenlijk maar wordt voldaan aan de gestelde eisen. Elke partij kan zich voor deze procedure maximaal eenmaal aanmelden. Indien u zich in een samenwerkingsverband wilt aanmelden, kunt u zich dus niet meer zelfstandig aanmelden (en vice versa).

De samenstelling van een Combinatie/ samenwerkingsverband kan na Aanmelding niet worden gewijzigd, behoudens uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van Opdrachtgever.

2.8 Overige mededelingen en voorwaarden

- De uiteindelijke inschrijving (gunningsfase) dient te bestaan uit een programma, een schetsontwerp en een bod in euro's kosten koper. Dit bod bedraagt minimaal € 172.000. Dit bedrag zal jaarlijks geïndexeerd worden. Een bod bevat niet de bijbehorende kosten, belastingen, leges en dergelijke. Deze zijn naast het bod verschuldigd door de Inschrijver (kosten koper). (zie voor de voorlopige gunningscriteria paragraaf 4.3)
- De partij aan wie gegund wordt dient bij zijn inschrijving er rekening mee te houden dat over het gedane bod c.q. de koopsom belasting (BTW of overdrachtsbelasting) verschuldigd is, die tevens voor zijn rekening komt.
- Bij de inschrijving dient voor wat betreft het bod het prijspeil 01.01.24 in acht genomen te worden, jaarlijks te indexeren.
- Biedingen die niet een concreet bedrag in euro's noemen (zoals een bieding die luidt: 'één euro hoger dan het hoogste bod'), worden uitgesloten.
- Gemeente Heerenveen houdt zich het recht voor om op enig moment te besluiten niet te verkopen of de procedure tussentijds af te breken. Eventueel reeds ingediende aanmeldingen of inschrijvingen komen dan te vervallen en de inschrijvende partijen kunnen geen aanspraak maken op enige vorm van schadeloosstelling hiervoor.
- Voor het doen van aanmeldingen tot deelname wordt aan de Gegadigden geen vergoeding geboden. In de latere Gunningfase is er voor de geselecteerde Inschrijvers wel een vergoeding beschikbaar van € 2.000 (voor elke deelnemer die in de gunningsfase een volledige Inschrijving heeft gedaan) respectievelijk € 4.000 (voor de Inschrijvers aan wie niet gegund is en die een

volledige Inschrijving hebben gedaan), beide bedragen exclusief BTW.

- Elke aangemelde partij verklaart door middel van het doen van een Aanmelding in te stemmen met het verloop en de inhoud van de procedure.
- Het is Gegadigden niet toegestaan om in de publiciteit te treden over zaken die inhoudelijk of procedureel samenhangen met de inschrijvingen op straffe van mogelijke uitsluiting van de verdere procedure.
- De selectiecommissie heeft het recht nadere informatie bij de Gegadigde(n) in te winnen (via Tenders), indien zij dat voor de beoordeling nodig acht.
- Alle correspondentie en documentatie die door de gemeente Heerenveen wordt opgesteld, wordt alleen in het Nederlands uitgegeven. Correspondentie van Gegadigden en Inschrijvers dient in het Nederlands te zijn opgesteld.
- Mondelinge mededelingen, toezeggingen of afspraken hebben geen rechtskracht tenzij deze schriftelijk zijn bevestigd.

3 BEOORDELING AANMELDINGEN SELECTIEFASE

3.1 Algemeen

In de selectiefase dienen aangemelde partijen aan te tonen dat ze ervaring hebben met een vergelijkbare opgave, en dat ze in staat zijn financiële middelen te organiseren. Daarnaast kunnen partijen zich profileren met een korte visie. Ieder verzoek tot deelneming wordt allereerst gecontroleerd op "algemene vereisten" waaronder volledigheid en geldigheid. Indien een verzoek tot deelneming niet aan de algemene vereisten voldoet kan Gegadigde worden uitgesloten van verdere deelname aan de procedure.

3.2 Uitsluitingsgronden

De Gegadigde verklaart door middel van ondertekening en indiening van het formulier bedrijfsgegevens (bijlage 2) en eigen verklaring uitsluitingsgronden (Bijlage 4) dat de hieronder vermelde uitsluitingsgronden niet op hem van toepassing zijn. Indien de verklaringen of gegevens niet volledig en naar waarheid worden aangeleverd, kan dit leiden tot uitsluiting van verdere deelname aan de procedure.

Gemeente Heerenveen heeft de volgende uitsluitingsgronden geformuleerd, welke nader zijn uitgewerkt in de verklaring:

- De Gegadigde of zijn onderneming is bij een onherroepelijke rechterlijke uitspraak veroordeeld wegens deelname aan een criminele organisatie, omkoping, fraude of witwassen van geld.
- De Gegadigde of zijn onderneming verkeert in staat van faillissement of liquidatie, diens werkzaamheden zijn gestaakt, jegens hem geldt een surseance van betaling of (faillissements-)akkoord, en zijn onderneming verkeert in een andere vergelijkbare toestand ingevolge een soortgelijke procedure die voorkomt in de hem van toepassing zijnde wet- of regelgeving.
- De Gegadigde of zijn onderneming heeft niet voldaan aan verplichtingen op grond van op hem van toepassing zijnde wettelijke bepalingen met betrekking tot betaling van sociale zekerheidspremies of belastingen.

Indien u vragen niet beantwoordt, verklaringen niet verstrekt of niet naar waarheid invult, kan dit leiden tot uitsluiting. Gedurende de gehele procedure dient een aangemelde partij er zorg voor te dragen dat de uitsluitingsgronden niet op hem van toepassing zijn en moet hij blijven voldoen aan de in dit document gestelde geschiktheidseisen. Indien dit op enig moment niet het geval is, dient de Gegadigde dit onverwijld kenbaar te maken en wordt door de gemeente bepaald of deze Gegadigde wordt uitgesloten van verdere deelname. De gemeente is in een dergelijk geval gerechtigd om:

- genoeg te nemen met de eventueel door Gegadigde te nemen maatregelen om het nadeel weg te nemen dat ontstaat doordat niet meer wordt voldaan aan één of meer geschiktheidseisen;
- de betreffende Gegadigde uit te sluiten van deelname en de eerste opvolger uit de selectiefase uit te nodigen voor de dialoog- c.q. gunningsfase.

Gemeente Heerenveen kan ervoor kiezen om een Bibob-procedure te doorlopen voor de partij die de opdracht krijgt gegund. Aan een weigering om inlichtingen te geven of mee te werken kan de gemeente Heerenveen de consequentie verbinden dat de inschrijving van een Gegadigde ter zijde wordt gelegd.

3.3 Geschiktheidseisen

Van Gegadigden waarop geen uitsluitingsgronden van toepassing zijn, wordt vervolgens beoordeeld of ze voldoen aan de geschiktheidseisen. Indien Gegadigde niet voldoet aan alle geschiktheidseisen, kan deze worden uitgesloten van deelname aan de verdere procedure.

De geschiktheidseisen gesteld in deze procedure zijn:

1. Gegadigde dient een recent (maximaal 6 maanden oud) uittreksel van het handelsregister van de Kamer van Koophandel in te dienen, waarin vermeld is wie namens de Gegadigde bevoegd is te ondertekenen. Dan wel een document uit een overeenkomstig register van het land van vestiging van de onderneming.
2. Gegadigde stemt in met de minimale grondwaarde van € 172.000,- exclusief de daarover verschuldigde belastingen, kosten, rechten, leges en dergelijke. Deze zijn naast het bod verschuldigd door de Inschrijver (kosten koper). Aan te tonen door het ondertekenen van Verklaring bij aanmelding.
3. Gegadigde dient op termijn te kunnen beschikken over voldoende middelen ter investering in het project/ de opgave. Dit moet worden aangetoond door het opstellen van een verklaring waaruit blijkt/of zeer aannemelijk is dat de Gegadigde in staat is om het project te financieren.
4. Gegadigde dient als (mede)verantwoordelijke betrokken te zijn geweest bij de realisatie van een soortgelijk project. Aan te tonen door het aanleveren van minimaal 1 referentie middels het invullen van bijlage 3.

3.4 Beoordelingscommissie selectiefase

De beoordeling van de aanmelding wordt gedaan door de beoordelingscommissie en bestaat uit 6 stappen. De beoordelingscommissie zal bestaan uit een representatieve vertegenwoordiging met expertises en wordt bij de start van de procedure definitief bepaald.

Om het beoordelingsproces zorgvuldig te doorlopen, zal de beoordelingscommissie worden begeleid en ondersteund door een voorzitter (proces verantwoordelijk)

De beoordelingscommissie bestaat uit

- Gemeentelijke stedenbouwkundige
- Gemeentelijk projectleider RO
- Gemeentelijke Wijkmanager
- Onafhankelijk voorzitter

Proces van beoordelen.

Indien er meer dan 5 aanmeldingen zijn die voldoen aan de eerste twee beoordelingspunten, dan zijn de hieronder genoemde punten 3 t/m 6 van toepassing.

1. Bepaald wordt of er voldaan wordt aan de algemene vereisten en de uitsluitingsgronden.
2. Bepaald wordt of er voldaan wordt aan de geschiktheidseisen.
3. De commissieleden ontvangen de documenten van Gegadigden die voldoen aan uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen.
4. De beste 5 Gegadigden worden uitgenodigd voor een presentatie en dialoog. De overige partijen krijgen een afwijzing.
5. De commissieleden beoordelen ieder alle documenten op de selectiecriteria, door per Gegadigde, per criterium punten te geven, conform de in bijlage 6 beschreven beoordelingstabel.
6. De commissie komt bijeen onder leiding van een onafhankelijke voorzitter. In bijeenkomst moeten de commissieleden per Gegadigde, per criterium tot overeenstemming komen.

De beoordelingscommissie komt tot een unaniem oordeel.

3.5 Presentatie (dialoofase)

De geselecteerde partijen worden uitgenodigd voor een presentatie.

In de presentatie van de Gegadigden moeten aan de orde komen:

1. Een nadere uitwerking van het stedenbouwkundige concept, het programma en de parkeeroplossing in de vorm van een ruw schetsontwerp. Dit schetsontwerp hoeft nog geen plattegronden van alle binnenruimtes te bevatten en ook hoeven er geen isometrieën of doorsneden gemaakt te worden. Wel moet er een concept ruimtestaat worden bijgeleverd (welke ruimtes en functies met welke oppervlaktes worden op hoofdlijnen voorzien).
2. Een stappenplan voor de ontwikkeling en realisatie van het project, waarin afstemming en communicatie met stakeholders en omwonenden in de omgeving en met partners is geborgd.
3. Een nadere uitwerking van de duurzaamheidsambities.

Er wordt nog geen bieding gevraagd.

3.6 Selectiecriteria

Indien na controle van de uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen meer dan 5 Gegadigden reteren, wordt het aantal Gegadigden teruggebracht naar 5. De selectie wordt gemaakt op basis van een combinatie van de mate waarin de aangeleverde visie en ervaring aansluit bij de eisen en wensen van de gemeente Heerenveen (verwoord in de ambitie in paragraaf 1.3), en de mate waarin de referenties aantonen dat Gegadigde in staat is om het project te realiseren. Om de visie op het project te verduidelijken worden Gegadigden in de gelegenheid gesteld om hun plan toe te lichten middels een korte presentatie.

De aangemelde partijen wordt gevraagd een visie op de ontwikkeling van de locatie Aengwirdeweg te verwoorden op maximaal 3 pagina's A4 (Arial, lettergrootte 10 of vergelijkbaar). In deze visie wordt ingegaan op:

- De programmatische ambitie
- De ruimtelijke visie inclusief een doorkijk en relatie naar het openbaar gebied
- De participatie van inwoners/belanghebbenden en de samenwerking met de gemeente.
- Duurzaamheidsambities

De referentie(s) en de visie/ervaring worden beoordeeld aan de hand van een puntentelling, waarbij een maximum score van **100 punten** behaald kan worden. Deze punten worden toegekend door de beoordelingscommissie aan de hand van de volgende criteria:

Selectie criterium 1

De mate waarin de referentie(s) en de omschreven visie aantonen dat u in staat bent om het project te realiseren, hiermee kunnen maximaal **45 punten** worden behaald.

Verwerk de antwoorden op de volgende vragen in uw visie en maak zichtbaar bij de referenties hoe u dat in het verleden heeft aangepakt:

- Wat voor ervaring heeft u met soortgelijke projecten? Maak duidelijk waar en in welke rol u ervaring heeft opgedaan, en in hoeverre u financieel verantwoordelijk was. Naarmate u meer ervaring heeft met het ontwikkelen en uitwerken van een dergelijk project scoort u hoger, dit is een relatieve score (ten opzichte van uw concurrenten).

Maximaal 20 punten

- Wat voor ervaring heeft u met participatie van omwonenden? Hoe heeft u er in eerdere projecten voor gezorgd dat omwonenden zich daadwerkelijk gehoord voelden en zijn daar publicaties over? Er is een groot verschil tussen communiceren (zenden) en daadwerkelijk samenwerken. Hoe kijkt u hier tegenaan?

Maximaal 25 punten

Selectiecriterium 2

De mate waarin uw visie aansluit op de eisen en wensen van de gemeente weegt mee vmet een maximum van **55 punten**. De inschrijver met de hoogste waardering krijgt een 100% score, de daarop volgende deelnemers navenant een lagere score tussen de 100 en 10%

Verwerk de antwoorden op onderstaande vragen in uw visie:

- Welke programmatische (zie ook onderdeel visie) invulling heeft u voor ogen op deze locatie? **Maximaal 20 punten**
 - De gemeente ambieert de realisatie van een sociaal programma met minimaal 5 van de woningen is in de sociale huurklasse (onder de vigerende liberalisatiegrens).
 - Hoe groot worden de woningen (bij benadering) en hoeveel worden het er (ongeveer)?
 - Hoe gaat u om met het parkeervraagstuk?
- Welke ideeën heeft u bij het ontwikkelkader en de bouwenvelophe Aengwirderweg (bijlage 5), en hoe kijkt u aan tegen de opgave qua architectuur? **Maximaal 20 punten**
- Welke visie heeft u op de duurzaamheidsambitie van de gemeente en hoe vertaalt u dat in dit project? **Maximaal 15 punten**

In Bijlage 6 treft u de beoordelingstabel aan.

3.7 Bekendmaking uitslag Selectiefase

De beste 3 Gegadigden op wie geen uitsluitingsgronden van toepassing zijn, die voldoen aan de geschiktheidseisen en die de hoogste score behalen op de combinatie van referentie, visie, ervaringen vanuit het dialooggesprek, gaan door naar Gunningsfase.

Indien u het niet eens bent met de uitslag kunt u daartegen bezwaar maken door een kort geding aanhangig te maken bij de burgerlijke rechter.

4 DOORKIJK NAAR DE GUNNINGSFASE

4.1 Algemeen

Deze selectieleidraad heeft enkel betrekking op de selectiefase van de uitvraag van de locatie Aengwirderweg 284. Gemeente Heerenveen wil partijen echter al een indicatie geven van het vervolgtraject na de selectiefase. Gemeente Heerenveen benadrukt dat de informatie in deze paragraaf van globale en indicatieve aard is en dat in het vervolg van de procedure aan deze informatie geen rechten kunnen worden ontleend. Aan de geselecteerde partijen worden de definitief te doorlopen stappen en data kenbaar gemaakt middels het verstrekken van een voorlopige gunningsleidraad in de dialoofase en aansluitend een definitieve gunningsleidraad in de gunningsfase.

De gunningsleidraad wordt alleen aan de 3 geselecteerde partijen beschikbaar gesteld. De selectie in deze Gunningfase wordt gedaan aan de hand van onderstaande criteria:

1. Participatie en samenwerking (30 punten)
2. Stedenbouw, programma en beeldkwaliteit (30 punten)
3. Duurzaamheid (25 punten)
4. Grondwaarde (15 punten)

4.3 Gunningfase

De maximaal 3 overgebleven deelnemers krijgen de definitieve gunningsleidraad toegezonden en worden uitgenodigd om in te schrijven.

In die gunningsleidraad treft u minimale eisen en gunningscriteria aan. De minimale eisen zijn:

1. De inschrijving moet voldoen aan de programmatische eisen en de stedenbouwkundige randvoorwaarden van de gemeente
2. De Inschrijver stemt in met de minimale grondwaarde van € 172.000,- exclusief de daarover verschuldigde belasting, kosten, rechten, leges en dergelijke. Deze zijn naast het bod verschuldigd door de Inschrijver (kosten koper);
3. De inschrijving en de bieding dienen minimaal 6 maanden geldig te zijn. Deze clause biedt de gemeente de gelegenheid om met de partij die als tweede is geëindigd in gesprek te gaan, indien de definitieve contractonderhandelingen met de partij die tijdens de gunningsfase de beste score had behaald, niet succesvol kunnen worden afgerond.

Wanneer een inschrijving niet voldoet aan één van de minimeisen, wordt de inschrijving uitgesloten van verdere deelname en vervalt het recht op de in 2.8 beschreven vergoeding.

Vervolgens worden de inschrijvingen (naar verwachting) beoordeeld op de volgende gunningscriteria:

Thema 1	30 punten	Participatie en samenwerking
Thema 2	30 punten	Stedenbouw, programma en beeldkwaliteit
Thema 3	25 punten	Duurzaamheid
Thema 4	15 punten	Grondwaarde

Na deze beoordeling (en wanneer er meer dan 1 gegadigde is) volgt er een stemmingsronde onder de bewoners van het dorp. Om deel te mogen nemen aan deze stemmingsronde dient een gegadigde minimaal 70 punten behaald te hebben aan de hand van de gunningscriteria.

De uiteindelijke uitslag wordt met partijen schriftelijk gecommuniceerd inclusief een toelichting op de uitslag.

4.4 Gunning

Na beoordeling door een beoordelingscommissie volgt er een voornemen tot gunning.

Andere Inschrijvers krijgen 20 kalenderdagen de tijd om bezwaar aan te tekenen tegen de uitkomst van de voorlopige gunning door middel van het aanhangig maken van een kort geding procedure bij de rechtbank Leeuwarden. Deze termijn is een vervalt termijn. Indien niet tijdig en op de voorgeschreven wijze een kort geding aanhangig is gemaakt vervalt elk recht van de Inschrijver om tegen de beslissing van de gemeente Heerenveen bezwaar aan te tekenen dan wel een rechtsvordering in te stellen.

De beslissingen van de gemeente ter zake de gunning zijn aan te merken als beslissingen ter voorbereiding van een privaatrechtelijke rechtshandeling van de gemeente zodat daarentegen geen beroep bij de bestuursrechter kan worden ingesteld (art. 8:3 Algemene Wet Bestuursrecht).

Na definitieve gunning treden partijen (gemeente en partij waaraan het project voorlopig is gegund) in overleg met als doel ondertekening van een koop- en ontwikkelovereenkomst met ontbindende voorwaarden. Indien partijen niet binnen 4 maanden na de datum van gunning tot overeenstemming en ondertekening komen, behoudt gemeente Heerenveen zich het recht voor met de eerstvolgende Inschrijving van de uitslag van de gunningsfase (nummer 2, daarna nummer 3, et cetera) in overleg te treden en met die partij tot overeenstemming te komen.

De levering van de grond geschiedt na de vaststelling van een nieuw omgevingsplan waarin het plan van de koper (conform zijn inschrijving) is opgenomen.

Door het indienen van een Aanmelding en (indien geselecteerd een Inschrijving) verklaart een Inschrijver zich zonder voorbehoud akkoord met de inhoud van de selectie-, voorlopige en definitieve gunningsleidraad, inclusief bijbehorende bijlagen.

BIJLAGEN

1. Uitnodiging en instructie
2. Bedrijfsgegevens
3. Format referentie(s)
4. Leidraad tender uitsluitingsgronden
5. Ontwikkeldkader en bouwenvolpoe Aengwirdeweg
6. Beoordelingstabel selectiefase
7. Kaveltekening aengwirdeweg 284 Tjalleberd
8. Flora Fauna 300 Aengwirdeweg 284 Tjalleberd
9. Asbestinventarisatie Aengwirdeweg 284 Tjalleberd
10. Geotechnisch onderzoek
11. Sanctiepakket Rusland
12. Formulier verklaring beschikbaarstelling vermogen