

MARKTSELECTIELEIDRAAD

Herontwikkeling Raadhuislaan Noord

Gemeente Oss

9 MAART 2021

Contactpersoon

J. (JACO) VAN VLIET BBE
MSC. MCD
Urban Developer

T +31 (0)6 29 60 73 69
M +31 (0)88 42 61 130
E jaco.vanvliet@arcadis.nl

Arcadis Nederland B.V.
Postbus 220
3800 AE Amersfoort
Nederland

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	5
1.1	Doelstelling Marktselectie	5
1.2	De locatie	5
1.3	Historie en toekomst	6
1.4	Ambities en uitdaging	6
1.5	Bijlagen	6
1.6	Omgevingsdialoog	6
1.7	Beknopte beschrijving Marktselectie	7
1.8	Planning Marktselectieprocedure	7
1.9	Vervolgproces na de Marktselectie	8
1.10	Contact en informatie	9
1.11	Beoordelingscommissie	9
1.12	Definities	9
2	MARKTSELECTIEPROCEDURE	12
2.1	Kwalificatiefase	12
2.1.1	Vooraankondiging	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
2.1.2	Publicatie	12
2.1.3	Aanmelding	12
2.1.4	Informatiebijeenkomst	12
2.1.5	Vragen en antwoorden	12
2.1.6	Kwalificatie	13
2.1.6.1	Begeleidend schrijven	13
2.1.6.2	Kwalificatieverklaring	13
2.1.6.3	Visie op de opgave	13
2.1.7	Beoordeling Kwalificaties	14
2.1.8	Bekendmaking	16
2.1.9	Bezwaar	17
2.2	Propositiefase	17
2.2.1	Bevestiging selectie	17
2.2.2	Algemene vragen en antwoorden	17

2.2.3	Individuele inlichtingenronden	17
2.2.4	Propositie	17
2.2.5	Beoordeling Proposities	19
2.2.6	Bekendmaking	21
2.2.7	Bezwaar	21
2.3	Verificatiefase	22
3	DEELNAMEVOORWAARDEN	23
3.1	Algemeen	23
3.2	Deelnemen als Combinatie en/of vanuit een concern	23
3.3	Beroep op middelen derden	24
3.4	Kwalificatiefase	24
3.5	Propositiefase	25
3.6	Vertrouwelijkheid en intellectueel eigendom	25
3.7	Propositievergoeding	25
3.8	Tegenstrijdigheden	26
	COLOFON	35

1 INLEIDING

1.1 Doelstelling Marktselectie

De Marktselectie Herontwikkeling Raadhuislaan Noord in de Gemeente Oss betreft een openbare, voor elke geïnteresseerde marktpartij toegankelijke procedure om te komen tot de beste Propositie voor deze opgave. Met de desbetreffende Gegadigde, de Ontwikkelaar, wordt vervolgens een Ontwikkelingsovereenkomst gesloten, met daarin de condities voor de grondtransactie.

De Gemeente Oss (Gemeente) wil met deze Marktselectieleidraad marktpartijen zoals beleggers, exploitanten, gebruikers, ontwikkelaars en bouwers etc. uitnodigen zich te kwalificeren als Ontwikkelaar voor Herontwikkeling Raadhuislaan Noord Oss.

De gemeente kiest bewust voor het vroeg in het herontwikkelingsproces selecteren van de Ontwikkelaar. Daarmee wil ze al vanaf het begin van de haalbaarheidsfase (definitie) samenwerking met een marktpartij organiseren, waarin gezamenlijk wordt gezocht naar een optimale balans tussen ruimtelijke kwaliteit, middelen en marktkwaliteit. Dit optimum wordt bereikt door het benutten van de potentie van de locatie, het tonen van ambitie en het verzekeren van de haalbaarheid.

De Marktselectie is erop gericht om een Ontwikkelaar te selecteren die met zijn Propositie overtuigend heeft aangetoond het beste de ambities van de Gemeente te kunnen realiseren.

1.2 De locatie

Oss is een middelgrote stad die een strategische ligging heeft tussen de grotere economische regio's Brainport (Eindhoven), Health Valley (Nijmegen), Food Valley (Wageningen) en Brabantstad. De economie van Oss, met zware accenten in Pharma, logistiek, agrofood en maakindustrie, is complementair hieraan en biedt innovatie vanuit de praktijk en heeft een zeer brede en omvangrijke praktijkvloer.

Het plangebied van de opgave betreft de locatie van het voormalige belastingkantoor in Oss aan de Raadhuislaan en het daarachter gelegen parkeerterrein Maasvallei. Het plangebied is in figuur 1 weergegeven, en als **bijlage H** in dwg-formaat toegevoegd.

Figuur 1 – Plangebied en locatie

Het plangebied maakt onderdeel uit van een groter gebied aan de noordzijde van de Raadhuislaan dat een transformatie doormaakt. Van een werkgebied met kantoren, instituten en instellingen naar een stedelijk gemengd woon- en werkgebied. Ook de zuidzijde van de Raadhuislaan maakt deze transformatie door.

De Raadhuislaan is een stedelijk gemengd gebied. Werken, wonen, cultuur en voorzieningen gaan hier hand in hand. Dat is ook de kracht ervan. In de loop van de tijd is de verhouding tussen de verschillende functies wel anders komen te liggen. Het accent op wonen is zwaarder geworden. Belangrijk blijft echter wel de mix van functies. De stedenbouwkundige opzet van de Raadhuislaan is van oorsprong stedelijk, formeel van karakter en afgestemd op de auto. Brede rijbanen die door een middenberm gescheiden zijn met aan weerszijden grote bomen. Grootschalige instituten en kantoren presenteren zich hier. De Raadhuislaan heeft allure. Deze allure willen we meenemen naar de toekomst, maar de formele opzet afgestemd op de auto zal transformeren naar een toekomstbestendige opzet. Aan de noordzijde van de Raadhuislaan is een sterke wandvorming. Voetgangersroutes in de plint van de gebouwen verbinden de Raadhuislaan met het parkeerterrein aan de achterzijde, de Maasvallei. Aan de zuidzijde van de Raadhuislaan is juist sprake van vrijstaande grootschalige gebouwen in een groene setting. Tussen spoorlijn en gebouwen in ligt een groot openbaar parkeerterrein.

De kracht van de locatie van het plangebied is de ligging en de omgeving: dicht bij het stadscentrum, goed ontsloten, op loopafstand van het station en dicht bij hoog stedelijke voorzieningen zoals theater, museum, gezondheidszorg, onderwijs, overheid, Pivot Park, winkels en horeca.

1.3 Historie en toekomst

De Raadhuislaan is al geruime tijd onderwerp van discussie. In achtereenvolgens Oss Avenue (vastgesteld in 2013), Koers Stadshart Oss (vastgesteld 2016) en Visie Centrumring (vastgesteld 2017) wordt de noodzaak tot transformatie van dit gebied steeds duidelijker. Maar ook van de kansen die hier liggen.

Er is sprake van leegstand in diverse gebouwen. Een aantal kantoorgebouwen heeft een maat en schaal die niet meer passen bij een mid-size gemeente. Er zijn kantoren met een verouderd energielabel. Een aantal gebouwen is toe aan een nieuwe fase in de levenscyclus. Groot onderhoud is noodzakelijk. Dit zijn de momenten dat een afweging gemaakt wordt over de nieuwe levensfase van een gebouw of locatie. Dit geldt ook zeker voor de locatie van deze Marktselectie. Nu is er een unieke kans om gebouw en omgeving opnieuw te ontwikkelen.

Een aantal gebouwen heeft al een transformatie of grootschalige vernieuwing ondergaan. Bijvoorbeeld het Gemeentehuis, het Museum, het Flexhuis en momenteel wordt Raadhuislaan 11-13 verbouwd.

1.4 Ambities en uitdaging

De Gemeente heeft vier ambities bepaald voor de opgave, in volgorde van belang:

1. **Ruimtelijke kwaliteit** | de ruimtelijke ambities zoals geformuleerd in hoofdstuk 4.3 van het Ambitiedocument, die betrekking hebben op te realiseren gebouwen, infrastructuur en buitenruimte.
2. **Functioneel-programmatische kwaliteit** | de functioneel-programmatische ambities zoals geformuleerd in hoofdstuk 4.2 van het Ambitiedocument, die betrekking hebben op te huisvesten functies en doelgroepen.
3. **Grondopbrengst** | realiseren van tenminste de minimale grondwaarde van € 6,0mln (netto contante waarde, prijspeil 1-1-2021) voor de uitgeefbare bouwkavels, en deze indien mogelijk verder vergroten.
4. **Extra duurzaamheid** | de additionele duurzaamheidsambities zoals geformuleerd in hoofdstuk 4.4 van het Ambitiedocument, die betrekking hebben op Sustainable Development Goals.

De ambities 1, 2 en 3 zijn nader uitgewerkt in het (Voorlopig) Ambitiedocument, dat als **bijlage A** is toegevoegd.

1.5 Bijlagen

Bij de Marktselectieleidraad horen de volgende Bijlagen die onderdeel uitmaken van de Marktselectieleidraad:

- Bijlage A – (Voorlopig) Ambitiedocument (Definitief Ambitiedocument in Propositiefase)
- Bijlage B – Aanmeldingsverklaring
- Bijlage C – Kwalificatieverklaring
- Bijlage D – Omgevingsdialoograpportage (in Propositiefase)
- Bijlage E – Concept-Ontwikkelingsovereenkomst (in Propositiefase)
- Bijlage F – Projectplanning
- Bijlage H – Plangebied (dwg)
- Bijlage I – Plan van Aanpak Communicatie

1.6 Omgevingsdialoog

Inmiddels is de Gemeente gestart met het houden van een Omgevingsdialoog, omdat zij de belanghebbenden bij de opgave in een vroeg stadium wil betrekken bij de planvorming. Als **bijlage I** is het Plan van Aanpak Communicatie toegevoegd, waarin de aanpak van de Omgevingsdialoog is beschreven. De basis voor de Omgevingsdialoog is het Voorlopig Ambitiedocument (**bijlage A**). Dit document vormt de dan ook de basis voor de Kwalificatiefase van de Marktselectie, die parallel aan de Omgevingsdialoog wordt doorlopen.

Na de Omgevingsdialoog wordt van de resultaten een Omgevingsdialoograpportage (**bijlage D**) opgesteld, waarin verslag wordt gedaan van het proces en de inhoud. Deze rapportage wordt samen met het definitieve Ambitiedocument ter besluitvorming aan de Raad aangeboden. Na deze besluitvorming waarin de definitieve

kaders voor de opgave worden vastgesteld, wordt de Propositiefase van deze Marktselectie gestart. Dan worden deze definitieve documenten verstrekt aan de Geselecteerde Gegadigden, waarop zijn hun Propositie dienen te baseren.

Vanuit de Omgevingsdialoog zal ook een vertegenwoordiging van belanghebbenden worden geselecteerd die zitting zal nemen in de Beoordelingscommissie (zie paragraaf 1.10), vanaf de Propositiefase.

1.7 Beknopte beschrijving Marktselectie

Voor de opgave is gekozen om een Ontwikkelaar te selecteren via een Marktselectie, zoals bedoeld in de Reiswijzer Gebiedsontwikkeling 2019. Omdat het in essentie gaat om het selecteren van een Ontwikkelaar met de beste Propositie om vervolgens een grondtransactie mee aan te gaan, is er geen sprake van een overheidsopdracht. Daardoor is ook geen formele aanbestedingsprocedure noodzakelijk. Bijkomend voordeel is ook dat er na de Marktselectie meer ruimte is voor flexibiliteit, omdat gebiedsontwikkeling een complex proces is.

In deze Marktselectieprocedure wordt zoveel mogelijk tegemoetgekomen aan belangen van marktpartijen. In dat kader wordt maximaal ruimte geboden voor ideeën van marktpartijen en het minimaliseren van benodigde (publiekrechtelijke) kaders. Kosten van deelname worden zoveel mogelijk beperkt door trechtering, beperking van te verstrekken informatie en administratieve verplichtingen. In het bijzonder kenmerkt deze Marktselectie zich door de ruime mogelijkheden voor interactie. Ook wordt een Propositievergoeding verstrekt aan de Geselecteerde Gegadigden die een geldige Propositie hebben ingediend (zie paragraaf 3.7, Propositievergoeding).

Hieronder wordt een beknopte samenvatting gegeven van de procedure van de Marktselectie:

- 1. Kwalificatiefase** | De Marktselectie start met een openbare Kwalificatiefase, waarin alle geïnteresseerde marktpartijen zich als Ondernemer kunnen kwalificeren door het indienen van een Visie op de opgave. Bij aanvang van de Kwalificatiefase wordt door de Gemeente een openbare, digitale informatiebijeenkomst georganiseerd. De Kwalificatiefase wordt afgesloten met de selectie van de drie meest geschikte Gegadigden.
- 2. Propositiefase** | De Marktselectieprocedure wordt vervolgd met een niet-openbare Propositiefase, waarin de drie Geselecteerde Gegadigden uiteindelijk een Propositie indienen en er presentatie plaatsvindt. Er is gelegenheid voor vragen, algemene en individuele (vertrouwelijk). De Propositiefase wordt afgesloten met de selectie van de meest geschikte Gegadigde, de voorgenomen Ontwikkelaar.
- 3. Verificatiefase** | In de Verificatiefase wordt de Propositie van de voorgenomen Ontwikkelaar verder uitgediept. Ook worden verwachtingen over en weer gedeeld en worden praktische afspraken gemaakt. De Ontwikkelingsovereenkomst wordt ingevuld en ondertekend. Wanneer deze Verificatiefase succesvol wordt afgerond, het College en de Raad instemmen (Uitvoeringsbesluit), wordt de selectie van de voorgenomen Ontwikkelaar definitief.

1.8 Planning Marktselectieprocedure

Voor de Kwalificatiefase is de planning als volgt (tabel 1):

Activiteiten Kwalificatiefase	Datum en tijdstip
Publicatie	10 maart 2021
Informatiebijeenkomst	24 maart 2021
Indienen Kwalificatie (uiterlijk)	5 mei 2021
Beoordeling Kwalificatiedocumenten	5 mei – 19 mei 2021
Beslissing en bekendmaking Kwalificatiefase	20 mei 2021
Evaluatiegesprekken en bezwaartermijn Kwalificatiefase	21 mei – 3 juni 2021

Activiteiten Kwalificatiefase	Datum en tijdstip
Vervaltermijn bezwaar Kwalificatiefase	3 juni 2021

Tabel 1 – Planning Kwalificatiefase

De planning voor de Propositiefase is als volgt (tabel 2):

Activiteiten Propositiefase	Datum en tijdstip
Uitnodiging Propositiefase	4 juni 2021
Algemene vragenronde	
Individuele vragenronden	
Indienen Finale Propositie	27 aug 2021
Beoordeling Gemeente	28 aug – 10 sept 2021
Beslissing en bekendmaking Propositiefase	13 sept 2021
Evaluatiegesprekken en bezwaartermijn Propositiefase	14 sept – 27 sept 2021
Vervaltermijn bezwaar Propositiefase	27 sept 2021

Tabel 2 – Planning Propositiefase

Voor de Concretiseringsfase is de planning als volgt (tabel 3):

Activiteiten Concretiseringsfase	Datum en tijdstip
Startoverleg en feedbackgesprek	14 sept 2021
Verificatie en invullen Ontwikkelingsovereenkomst	14 sept – 11 okt 2021
Bestuurlijk besluitvorming Raad (Uitvoeringsbesluit)	13 dec 2021
Ondertekening Ontwikkelingsovereenkomst	14 dec 2021

Tabel 3 – Planning Concretiseringsfase

1.9 Vervolgproces na de Marktselectie

Na de definitieve selectie in de Propositiefase start de Concretiseringsfase en vindt tegelijk afstemming plaats over het in procedure te brengen Ontwerp-Bestemmingsplan dat parallel aan de Marktselectieprocedure door de gemeente wordt opgesteld.

Na het Uitvoeringsbesluit door de Raad wordt de selectie definitief en wordt de Ontwikkelingsovereenkomst ondertekend, waarna de projectontwikkeling voor rekening en risico door de Ontwikkelaar wordt gerealiseerd (zie de concept-Ontwikkelingsovereenkomst, **bijlage E**). Zoals nader omschreven in de concept-Ontwikkelingsovereenkomst werkt de Ontwikkelaar de Propositie nader uit tot een vergunningsgereed ontwerp (DO-), hetwelk na vergunningverlening kan worden gerealiseerd. De Gemeente werkt op basis van het SO Inrichtingsplan uit de Propositie het bouw- en woonrijpmaken nader uit, in samenwerking met de Ontwikkelaar. Daarna voert zij voor eigen rekening en risico het bouwrijpmaken van de bouwkavels en woonrijpmaken van de openbare buitenruimte uit.

1.10 Contact en informatie

Alle communicatie met betrekking tot de Marktselectie verloopt uitsluitend via Contactpersoon mevr. Lieke Turlings van Arcadis (e-mail: lieke.turlings@arcadis.com, telefoon: 06-21 60 31 62) en secundair dhr. Jaco van Vliet (e-mail: jaco.vanvliet@arcadis.com, telefoon 06-29 60 73 69).

Wanneer marktpartijen, Ondernemers of Gegadigden in relatie tot deze Marktselectie buiten de Contactpersoon om direct contact opnemen met de Gemeente (ambtelijk en bestuurlijk), haar adviseurs of leden van de Beoordelingscommissie, zal de betreffende partij worden uitgesloten van deelname aan de Marktselectieprocedure. Daarbij wordt ook verwezen naar de inhoud van de Aanmeldingsverklaring (bijlage 3).

1.11 Beoordelingscommissie

De Beoordelingscommissie voor de Marktselectie bestaat uit de volgende functionarissen, die zich laten bijstaan en/of indien noodzakelijk kunnen laten vervangen door derden:

- Projectmanager
- Stedenbouwkundige/landschapsontwerper
- Civieltechnisch specialist
- Planeconoom
- Belanghebbende(n) Omgevingsdialoog
- Secretaris (geen stemrecht), Contactpersoon.
- Voorzitter (geen stemrecht), Contactpersoon.

De Beoordelingscommissie heeft de taak de Kwalificaties en Proposities op een objectieve, transparante en eenduidige manier te beoordelen op basis van de in de Marktselectieleidraad bekendgemaakte Uitsluitingsgronden, Minimumeisen en Beoordelingscriteria. De Beoordelingscommissie rapporteert de bevindingen van de beoordeling en doet een gemotiveerd voorstel voor het selecteren van de meest geschikte Gegadigde(n) en de Ontwikkelaar aan het College van B&W en de Raad

De secretaris van de Beoordelingscommissie (Contactpersoon) heeft tot taak de communicatie te verzorgen met geïnteresseerde marktpartijen en Gegadigden, waaronder ook het verzenden van gemotiveerde (voorgenomen) beslissingen ten aanzien van selectie. Ook bewaakt de secretaris het correct doorlopen van de Marktselectie volgens de Marktselectieleidraad. Als lid van de Beoordelingscommissie heeft de secretaris tot taak het (doen) beoordelen van Kwalificaties en Proposities ten aanzien van tijdige indiening, compleetheid en conformiteit met Marktselectiehandleiding. Ook is de secretaris samen met de voorzitter verantwoordelijk voor het aansturen van de beoordeling door de Beoordelingscommissie.

1.12 Definities

In de Marktselectieleidraad zijn begrippen genoemd die worden aangeduid met een hoofdletter. Voorzover deze begrippen niet zijn gedefinieerd in de Concept-Ontwikkelingsovereenkomst, wordt onder de genoemde begrippen het volgende verstaan:

Aanmeldingsverklaring: de verklaring die is opgenomen als Bijlage 3.

Ambitiedocument: document met daarin de ambities van de Gemeente voor de opgave, als Bijlage A toegevoegd aan de Marktselectieleidraad.

Bijlage: de bijlagen bij de Marktselectieleidraad.

Begeleidend schrijven: het schrijven zoals bedoeld in paragraaf 2.1.6.1.

Beoogd Ontwikkelaar: Ontwikkelaar met wie de Gemeente de Concretiseringsfase doorloopt.

Beoordelingscriteria: criteria die worden gebruikt bij de beoordeling van de Kwalificaties en Proposities, om vast te kunnen stellen welke Kwalificaties en Propositie de beste zijn/is.

BVO: Bruto vloeroppervlak.

Combinatie: een samenwerkingsverband van ondernemers dat zich gezamenlijk aanmeldt als één Gegadigde.

Combinant: een ondernemer die zich als deelnemer van een samenwerkingsverband van ondernemers aanmeldt als één Gegadigde.

Concretiseringsfase: de derde fase van de Marktselectieprocedure, waarin de Beoogd Ontwikkelaar zich voorbereidt op definitieve selectie als Ontwikkelaar.

Contactpersoon: de in paragraaf 1.10 vermelde contactpersoon namens de Gemeente.

DO: Definitief ontwerp overeenkomstig De Nieuwe Regeling (DNR)2011 en de Standaardtaakbeschrijving (STB) 2014.

Gegadigde: een ondernemer of een Combinatie die een Kwalificatiedocument heeft ingediend.

Gemeente: de gemeente Oss, gedurende de Marktselectie vertegenwoordigd door Servicepunt71.

Geselecteerde Gegadigde: een Gegadigde die is geselecteerd om deel te nemen aan de Propositiefase.

Inrichtingsplan: Ontwerp voor de inrichting van de openbare ruimte

Kwalificatie: verzoek van een Gegadigde om toegelaten te worden tot de Propositiefase.

Kwalificatiedocument: het door de Gegadigde ingediende document, op basis waarvan de Gegadigde verzoekt om te worden toegelaten tot de Propositiefase.

Kwalificatiefase: het eerste deel van de Marktselectieprocedure, waarin de Gegadigden de gelegenheid hebben hun Kwalificatie voor te bereiden en in te dienen.

Kwalificatieverklaring: de verklaring zoals opgenomen in Bijlage 3.

Marktselectie(procedure): de procedure zoals beschreven in de Marktselectieleidraad.

Marktselectieleidraad: het onderhavige document.

Minimumeisen: de eisen waaraan een Gegadigde op grond van de Marktselectieleidraad minimaal dient te voldoen om voor uitnodiging voor de Propositiefase in aanmerking te komen. Indien niet aan deze eisen kan worden voldaan wordt de Gegadigde niet toegelaten tot de Propositiefase.

Minimale grondwaarde: het minimaal te realiseren grondbod voor de bouwkavels, zoals door de Gemeente is vastgesteld. Dit betreft een Minimumeis.

Nota van Inlichtingen: een document dat nadere informatie bevat over de Marktselectie en/of de Bijlagen en waarin de Gemeente de vragen van de (Geselecteerde) Gegadigden geanonimiseerd weergeeft en beantwoordt.

Ondernemer: een in deelname geïnteresseerde marktpartij die de Aanmeldingsverklaring (Bijlage 3) heeft ingevuld en rechtsgeldig heeft ondertekend.

Ontwikkelaar: de Geselecteerde Gegadigde met de beste Propositie, met wie de Gemeente de Grondreserveringsovereenkomst heeft gesloten.

Ontwikkelovereenkomst: de als Bijlage 5 opgenomen overeenkomst.

Prestatie: dit kan zijn een werkwijze, mensen, middelen, materialen, technieken, oplossingen, etc. De Prestatie hoeft niet alleen betrekking te hebben op de eindresultaten, maar mag ook betrekking hebben op een tussenresultaat.

Propositie: een aanbieding/offerte van een Geselecteerde Gegadigde.

Propositiefase: het tweede deel van de Marktselectieprocedure, waarin de Geselecteerde Gegadigden gelegenheid hebben hun Propositie voor te bereiden en in te dienen.

SO: Structuurontwerp overeenkomstig De Nieuwe Regeling (DNR)2011 en de Standaardtaakbeschrijving (STB) 2014, met daaraan toegevoegd 'inzicht verschaffen in de architectonische verschijningsvorm'.

Stedenbouwkundig plan: ontwerp dat uitspraken doet over de toekomstige inrichting van een gebied. Het geeft inzicht in de situering van bebouwing, groenvoorzieningen, water, parkeren, speelvoorzieningen, etc.

Uitsluitingsgronden: de in de Marktselectieleidraad genoemde gronden over de (persoon van de) Gegadigde, die – indien die omstandigheden zich voordoen ten aanzien van de (persoon van de) Gegadigde – leiden tot uitsluiting van deelname aan de Marktselectie.

Visie op de opgave: de visie zoals bedoeld in paragraaf 2.1.6.3.

2 MARKTSELECTIEPROCEDURE

De Marktselectieprocedure bestaat uit de volgende drie fasen, die in de navolgende paragrafen nader worden toegelicht:

1. Kwalificatiefase
2. Propositiefase
3. Verificatiefase

2.1 Kwalificatiefase

2.1.1 Publicatie

Op de website [invoegen] heeft de Gemeente een publicatie gedaan, waarin marktpartijen worden uitgenodigd deel te nemen aan de openbare informatiebijeenkomst (zie paragraaf 2.1.4) en zich aan te melden voor deelname aan de Marktselectie en zich vervolgens te kwalificeren.

2.1.2 Aanmelding

In deelname geïnteresseerde marktpartijen worden geacht de volledig ingevulde en rechtsgeldig ondertekende Aanmeldingsverklaring, zoals opgenomen in bijlage B, in te dienen bij de Contactpersoon.

Na ontvangst en verificatie van de Aanmeldingsverklaring door de Beoordelingscommissie, ontvangen Ondernemers via de Contactpersoon de Bijlagen. Deze zijn uitsluitend bedoeld voor het doel waarvoor zij zijn verstrekt, namelijk ten behoeve van deelname aan de Marktselectieprocedure.

2.1.3 Informatiebijeenkomst

Geïnteresseerde marktpartijen, ongeacht of zij een Aanmeldingsverklaring hebben ingediend, worden uitgenodigd voor een digitale openbare informatiebijeenkomst. Deze gelegenheid voor ontmoeting wil de Gemeente aangrijpen om een nadere toelichting te geven op de Marktselectie. Door de Gemeente wordt een beknopte samenvatting van de essentie van de opgave en van de Marktselectie gegeven, zodat geïnteresseerde marktpartijen zich een goed beeld kunnen vormen. Er is gelegenheid voor algemene vragen. Daarmee kunnen geïnteresseerde marktpartijen op doeltreffende wijze een scherp beeld krijgen van het onderwerp en de aanpak van de Marktselectie, zodat beoordeeld kan worden of deelname voor hen opportuun is.

De informatiebijeenkomst vindt plaats op 24 maart 2021. U dient zich voor deze bijeenkomst vooraf aan te melden, via e-mail bij de Contactpersoon (paragraaf 1.10), onder vermelding van de namen van de personen die bij de bijeenkomst aanwezig zullen zijn.

Tijdens de informatiebijeenkomst is er gelegenheid tot het stellen van algemene vragen. Van de nadere toelichting en gestelde vragen en antwoorden wordt een Nota van Inlichtingen opgemaakt, die wordt verstrekt aan de geïnteresseerde marktpartijen die zich aangemeld hebben. Mondelinge antwoorden, toezeggingen of inlichtingen door of namens de Gemeente voor, tijdens of na de informatiebijeenkomst hebben geen enkele rechtsgeldigheid, tenzij deze onderdeel uitmaken van de Nota van Inlichtingen.

2.1.4 Vragen en antwoorden

Gedurende de Kwalificatiefase wordt de gelegenheid geboden algemene vragen te stellen, tot uiterlijk de data en tijdstippen zoals vermeld in de planning van de Marktselectie (paragraaf 1.8). Als u vragen en/of opmerkingen heeft naar aanleiding van de Marktselectie, dient u deze uiterlijk op de in de planning genoemde datum in te dienen bij de Contactpersoon.

Vragen zullen uiterlijk op de in de Planning genoemde datum worden beantwoord. De gegeven antwoorden dienen als integraal onderdeel van dit Marktselectiedocument te worden beschouwd.

2.1.5 Kwalificatie

Uiterlijk op de datum en het tijdstip zoals vermeld in de planning van de Marktselectie (paragraaf 1.8) dient door een in deelname geïnteresseerde marktpartij een Kwalificatiedocument te worden ingediend, wat dient te bestaan uit drie separate delen:

1. Begeleidend schrijven
2. Kwalificatieverklaring
3. Visie op de opgave (geanonimiseerd)

Ondernemers dienen deze documenten te verzenden aan de Contactpersoon. Als een document ontbreekt, is uw aanmelding onvolledig en kan deze op grond hiervan afgewezen worden.

Alle overige informatie zal door de Beoordelingscommissie niet in de beoordeling worden meegenomen. Alleen Kwalificatiedocumenten ingediend via de Contactpersoon worden geaccepteerd.

2.1.5.1 Begeleidend schrijven

Een geïnteresseerde marktpartij heeft de gelegenheid in het Begeleidend schrijven een beknopte toelichting te geven op de deelname aan de Kwalificatiefase en dient (indien van toepassing) een toelichting te geven op de kwalificaties van de in te zetten sleutelfunctionarissen voor de opgave en de (project)organisatie. Van elke sleutelfunctionaris dient een functieprofiel met een foto toegevoegd te worden. Het functieprofiel dient minimaal te bevatten:

- De naam van de functie
- De plaats in de projectorganisatie
- Taken en verantwoordelijkheden
- Functie-eisen (opleiding en ervaring)

Het Begeleidend schrijven dient in het kader van anonimisering te zijn voorzien van een zelfgekozen viercijferige code, bijvoorbeeld '4327', die overeenstemt met de code waarvan ook de Kwalificatieverklaring en de Visie op de opgave is voorzien.

2.1.5.2 Kwalificatieverklaring

Een geïnteresseerde marktpartij dient de volledig ingevulde en rechtsgeldig ondertekende Kwalificatieverklaring in te dienen, zoals opgenomen in Bijlage C. Daarin zijn vermeld de Uitsluitingsgronden en Minimumeisen.

De Kwalificatieverklaring dient te zijn voorzien van een zelfgekozen viercijferige code die overeenstemt met de code waarvan ook het Begeleidend schrijven en de Visie op de opgave is voorzien.

Als onderdeel van de Kwalificatieverklaring dienen maximaal twee referenties te worden ingediend om aan de navolgende Minimumeisen te voldoen. Als het mogelijk is om aan alle Minimumeisen te voldoen met één referentie is dat toegestaan.

De Gemeente behoudt zich het recht voor om referenties na te trekken. De Aanbesteder gaat ervan uit dat de Gegadigde de referenten daarvan op de hoogte heeft gebracht.

De Ondernemer dient één eigen referentie in te dienen van een qua aard en omvang vergelijkbare opgave. Daarbij dient de Ondernemer tenminste aantoonbaar en ongedeelde(eind)verantwoordelijk te zijn geweest voor projectontwikkeling van een gemengd stedelijk bouwprogramma met wonen en parkeren, het stedenbouwkundig ontwerp (tenminste SO), het architectonisch en bouwkundig ontwerp (tenminste SO, VO en DO), het landschapsonwerp (tenminste SO), de realisatie en de verkoop van het bouwprogramma.

2.1.5.3 Visie op de opgave

De Ondernemer dient zijn Visie op de opgave in te dienen, welke totaal maximaal 8 pagina's A3 Landscape aan informatie omvat.

De Visie op de opgave dient in te gaan op de ambities van de Gemeente (paragraaf 1.4).

1. **Ruimtelijke kwaliteit** | De Ondernemer dient zijn projectspecifieke visie te geven op de wijze waarop invulling wordt gegeven aan de ruimtelijke ambities zoals geformuleerd in hoofdstuk 4.3 van het Ambitiedocument, die betrekking hebben op te realiseren gebouwen, infrastructuur en buitenruimte.
2. **Functioneel-programmatische kwaliteit** | De Ondernemer dient zijn projectspecifieke visie te geven op de wijze waarop invulling wordt gegeven aan de functioneel-programmatische ambities zoals geformuleerd in hoofdstuk 4.2 van het Ambitiedocument, die betrekking hebben op te huisvesten functies en doelgroepen.
3. **Grondopbrengst** | De Ondernemer dient zijn projectspecifieke visie te geven op de haalbaarheid van de Minimale grondwaarde (zie de Kwalificatieverklaring, Bijlage C). Het realiseren van tenminste de Minimale grondwaarde betreft een Minimumeis voor deelname aan de Kwalificatiefase. De basis voor het aantonen van de haalbaarheid van de Minimale grondwaarde wordt gevormd door een vormvrije transparante door de Ondernemer op te stellen exploitatieberekening. De hierin door de Ondernemer gehanteerde waarden dienen zo veel mogelijk te worden onderbouwd met referenties, bronvermeldingen, adviezen, kengetallen e.d.
4. **Extra duurzaamheid** | De Ondernemer dient zijn projectspecifieke visie te geven op de wijze waarop invulling wordt gegeven aan de additionele duurzaamheidsambities zoals geformuleerd in hoofdstuk 4.4 van het Ambitiedocument, die betrekking hebben op Sustainable Development Goals.

2.1.6 Beoordeling Kwalificaties

Na het verstrijken van de uiterste datum en tijdstip van indiening van de Kwalificaties worden de Kwalificaties die op tijd zijn ingediend geopend door de Contactpersoon. Deze opening is niet openbaar.

Hierna worden de separate delen waaruit de Kwalificaties bestaan, als volgt behandeld:

1. **Begeleidend schrijven** | Dit wordt door de secretaris van de Beoordelingscommissie inhoudelijk beoordeeld op compleetheid en conformiteit met de Marktselectieleidraad en vervolgens in bewaring genomen.
2. **Kwalificatieverklaring** | Deze wordt door de secretaris van de Beoordelingscommissie inhoudelijk beoordeeld op compleetheid en conformiteit met de Marktselectieleidraad en vervolgens in bewaring genomen.
3. **Visie op de opgave** | Deze wordt door de secretaris van de Beoordelingscommissie inhoudelijk beoordeeld op compleetheid en conformiteit met de Marktselectieleidraad. Na bekendmaking van het resultaat van de toetsing van de Kwalificaties door de secretaris op compleetheid en conformiteit, worden (nog steeds geanonimiseerd) de delen 'Visie op de opgave' ter inhoudelijke beoordeling verstrekt aan de individuele leden van de Beoordelingscommissie.

De Kwalificaties die voldoen aan de onderstaande criteria komen voor inhoudelijke beoordeling in aanmerking:

1. De Kwalificatie is tijdig ingediend. Niet tijdige Kwalificaties worden niet geaccepteerd;
2. De Kwalificatie is compleet ingediend. Kwalificaties die tijdig zijn ingediend worden beoordeeld op compleetheid en vervolgens op conformiteit met de Marktselectieleidraad. Kwalificaties die niet juist zijn geanonimiseerd of waarin gegevens ontbreken worden uitgesloten, tenzij sprake is van een herstelbare omissie. Als – om welke reden dan ook – de gevraagde gegevens niet (compleet) overgelegd kunnen worden, dient dit voorzien van de reden daarvoor bij de Kwalificatie uitdrukkelijk te worden vermeld. De Gemeente zal afhankelijk van de aard van het gebrek beoordelen of de Kwalificatie ongeldig is en in dat geval terzijde zal worden gelegd, of dat het gebrek voor herstel vatbaar is.

De geanonimiseerde delen 'Visie op de opgave' worden eerst door elk van de leden van de Beoordelingscommissie afzonderlijk beoordeeld. Vervolgens worden de afzonderlijke beoordelingsresultaten plenair door de Beoordelingscommissie besproken, bediscussieerd en wordt door de Beoordelingscommissie een gemeenschappelijke definitieve beoordeling vastgesteld voor ieder van de

onderstaande vier beoordelingsaspecten. Een door de Beoordelingscommissie toegekend beoordelingscijfer betreft telkens een teamresultaat in consensus en geen gemiddelde van individuele beoordelingscijfers.

De inhoudelijke beoordeling vindt plaats vanuit verschillende beoordelingsaspecten, die direct gerelateerd zijn aan de ambities van de Gemeente. Er zijn specifieke beoordelingspunten, algemene beoordelingspunten en er is een beoordelingsdoel. In onderstaande tabel 4 zijn deze weergegeven.

Aspect	Specifiek beoordelingspunt	Algemeen beoordelingspunt	Beoordelingsdoel
Ruimtelijke kwaliteit	De wijze waarop en de mate waarin de ruimtelijke ambities in het Ambitiedocument worden verwezenlijkt die betrekking hebben op te realiseren gebouwen, infrastructuur en buitenruimte	Toont aan de ambities te kunnen realiseren binnen de gestelde kaders. Onderbouwt de Visie op de opgave met verifieerbare prestatie-informatie.	Toont met de Visie op de opgave aan hoe hij de opgave vormgeeft ten behoeve van het realiseren van de ambities.
Functioneel- Programmatische kwaliteit	De wijze waarop en de mate waarin de functioneel-programmatische ambities in het Ambitiedocument worden verwezenlijkt die betrekking hebben op te huisvesten functies en doelgroepen.	Laat zien de opgave te doorgronden. Visie op de opgave is SMART omschreven.	Toont aan dat hij de opgave doorgrondt en met zijn visie de ambities van de Gemeente Oss kan realiseren.
	De wijze waarop en de mate waarin wordt tegemoetgekomen aan de actuele en toekomstige marktvraag (doelgroep, producten en kwaliteit).	Toont ambitie en commitment.	
	De mate waarin de product-markt combinatie positief onderscheidend en aanvullend is voor Oss.		
Extra duurzaamheid	De wijze waarop en de mate waarin de additionele duurzaamheidsambities in het Ambitiedocument worden verwezenlijkt, die betrekking hebben op Sustainable Development Goals.		

Tabel 4 – Beoordelingspunten Kwalificaties

Bij de beoordeling van de ‘Visie op de opgave’ wordt een kwalificatie gegeven, die loopt van onvoldoende tot en met uitstekend, zoals weergegeven in onderstaande tabel (tabel 5):

Kwalificatie	Kwaliteitswaarde
Uitstekend	100% van het maximaal aantal punten
Zeer goed	75% van het maximaal aantal punten
Goed	50% van het maximaal aantal punten

Kwalificatie	Kwaliteitswaarde
Ruim voldoende	25% van het maximaal aantal punten
Voldoende	0% van het maximaal aantal punten
Onvoldoende	Ongeldigheid

Tabel 5 – Beoordelingsscores en kwaliteitswaarde

De maximale score wordt toegekend als dit onderdeel overtuigende informatie bevat dat aan de beoordelingspunten tegemoet wordt gekomen.

Kwalificaties worden bij de beoordeling ook onderling vergeleken. Het is mogelijk dat twee Gegadigden voor een aspect hetzelfde cijfer scoren. Dat is het geval als de Beoordelingscommissie van mening is dat de ene Gegadigde ten aanzien van dit aspect niet duidelijk beter of slechter is dan die andere Gegadigde.

Voor de beoordelingsaspecten kunnen totaal maximaal 80 punten worden toegekend (bij 'uitstekend'):

1. **Ruimtelijke kwaliteit** | maximaal 40 punten
2. **Functioneel-programmatische kwaliteit** | maximaal 30 punten
3. **Extra duurzaamheid** | maximaal 10 punten

Nadat de Beoordelingscommissie tot consensus is gekomen voor het toe te kennen aantal punten per beoordelingsaspect, worden de punten van alle beoordelingsaspecten bij elkaar opgeteld om tot een totale puntentoekenning per Gegadigde te komen.

Wanneer de Beoordelingscommissie de beoordeling van de (geanonimiseerde) delen 'Visie op de opgave' heeft afgerond, wordt van de aan de Kwalificaties toegekende punten een rangorde gemaakt.

Vervolgens wordt het deel 'Begeleidend schrijven' en 'Kwalificatieformulier' vrijgegeven door de secretaris. Daarmee wordt ook de anonimisering opgeheven.

Op basis van de definitieve beoordeling en rangorde worden de drie Gegadigden met de hoogste kwaliteitswaarde (puntentotaal) geselecteerd voor deelname aan de Propositiefase.

Als Kwalificaties gelijke puntentotalen scoren, dan prevaleert de Kwalificatie met het hoogste puntenaantal voor het beoordelingsaspect 'Ruimtelijke kwaliteit'. Is ook dit puntenaantal gelijk, dan prevaleert de Kwalificatie met het hoogste puntenaantal voor het beoordelingsaspect 'Functioneel-programmatische kwaliteit'. Is ook dit puntenaantal gelijk, dan prevaleert de Kwalificatie met het hoogste puntenaantal voor het beoordelingsaspect 'Grondopbrengst'. Is ook dit puntenaantal gelijk, dan prevaleert de Kwalificatie met het hoogste puntenaantal voor het beoordelingsaspect 'Extra duurzaamheid'. Wijken de betreffende Kwalificaties op alle geprioriteerde beoordelingsaspecten niet van elkaar af, dan wordt een loting uitgevoerd door de notaris.

2.1.7 Bekendmaking

De Beoordelingscommissie stelt naar aanleiding van de beoordeling van de Kwalificaties een beoordelingsrapport op. Alle (Geselecteerde) Gegadigden worden gelijktijdig schriftelijk op de hoogte gesteld van de beslissing over het resultaat van de Kwalificatiefase, voorzien van een deugdelijke motivatie.

Indien gewenst kunnen niet geselecteerde Gegadigden verzoeken om een toelichtend en/of evaluerend gesprek met de Gemeente over het resultaat van de beoordeling.

2.1.8 Bezwaar

Vanaf de dagtekening van de schriftelijke mededeling van de beslissing over het resultaat van de Kwalificatiefase wordt een periode van 10 werkdagen geboden om daartegen bezwaar te kunnen door het aanhangig maken van een kort geding tegen de Gemeente bij de Rechtbank Den Bosch, locatie Den Bosch.

Als tegen de mededeling over de beslissing een kort geding aanhangig wordt gemaakt, zal de definitieve selectie van de meest geschikte Gegadigde niet eerder plaatsvinden dan nadat in dit kort geding in eerste aanleg uitspraak is gedaan door de daartoe bevoegde rechter. Deze termijn van tien werkdagen is een vervaltermijn. Dat wil zeggen: als niet binnen deze gestelde termijn een met redenen omklede dagvaarding rechtsgeldig bij de Gemeente is betekend, kan de beslissing over het resultaat van de Kwalificatiefase niet meer worden aangevochten.

2.2 Propositiefase

Het gestelde in dit hoofdstuk is onder voorbehoud van besluitvorming door de Raad met betrekking tot de resultaten van de Omgevingsdialoog (paragraaf 1.6) en geldt daarom als voorlopig. Bij aanvang van de Propositiefase zullen definitieve documenten worden verstrekt die als basis dienen voor de Propositiefase.

2.2.1 Bevestiging selectie

In de Kwalificatiefase zijn de drie Gegadigden met de hoogste kwaliteitswaarde (puntentotaal) geselecteerd voor deelname aan de Propositiefase. Deze geselecteerde Gegadigden ontvangen van de Gemeente een brief met de definitieve bevestiging van het feit dat zij zijn geselecteerd om deel te nemen aan de Propositiefase.

2.2.2 Algemene vragen en antwoorden

Gedurende de Propositiefase wordt de gelegenheid geboden algemene vragen te stellen, tot uiterlijk de data en tijdstippen zoals vermeld in de planning van de Marktselectie (paragraaf 1.8). Als u vragen en/of opmerkingen heeft naar aanleiding van de Marktselectie, dient u deze uiterlijk op de in de planning genoemde datum in te dienen bij de Contactpersoon.

Vragen zullen uiterlijk op de in de Planning genoemde datum worden beantwoord. De gegeven antwoorden dienen als integraal onderdeel van dit Marktselectiedocument te worden beschouwd.

2.2.3 Individuele inlichtingenronden

De Gemeente stelt de meest geschikte Gegadigden in staat om tijdens de Propositiefase door middel van maximaal twee individuele inlichtingengesprekken:

- een individuele toelichting te ontvangen op de beoordeling van hun Kwalificatie, en;
- (indien gewenst) te toetsen of hun vertrouwelijke plannen passen binnen de gestelde kaders. De Gegadigde kan de Gemeente om een individueel dialooggesprek verzoeken indien vragen van de Gegadigde – en antwoorden van de Gemeente – naar het oordeel van de Gemeente kunnen leiden tot het toebrengen van schade aan de rechtmatige commerciële belangen van de Gegadigde.

De Gemeente ziet erop toe dat de individuele inlichtingengesprekken niet leiden tot ongelijke behandeling van de andere Gegadigden. De Gemeente maakt een verslag op van de individuele dialooggesprekken, dat door de Gemeente en de Geselecteerde Gegadigde wordt ondertekend.

Indien sprake is van informatie die naar het oordeel van de Gemeente geen schade kan toebrengen aan de rechtmatige commerciële belangen van de geselecteerde Gegadigde, komen partijen nadrukkelijk overeen dat die informatie aan alle geselecteerde Gegadigden wordt meegedeeld in de Nota van Inlichtingen.

2.2.4 Propositie

Uiterlijk op de datum en het tijdstip zoals vermeld in de planning van de Marktselectie (paragraaf 1.8) dient door de geselecteerde Gegadigde een Propositiedocument te worden ingediend bij de Contactpersoon.

Alle overige informatie zal door de Beoordelingscommissie niet in de beoordeling worden meegenomen. Alleen Propositiedocumenten ingediend bij de Contactpersoon worden geaccepteerd.

De geselecteerde Gegadigde dient zijn Propositie in te dienen, welke totaal maximaal 16 pagina's A3 Landscape aan informatie omvat.

De Propositie dient in te gaan op de ambities van de Gemeente (paragraaf 1.4).

1. **Ruimtelijke kwaliteit** | De geselecteerde Gegadigde dient de 'Visie op de opgave' uit de Kwalificatiefase uit te werken tot een SO Stedenbouwkundig plan met SO Inrichtingsplan.

In het SO Stedenbouwkundig Plan en SO Inrichtingsplan wordt inzichtelijk gemaakt hoe aan de in het Ambitiedocument beschreven randvoorwaarden, eisen en wensen wordt voldaan en hoe aan de ruimtelijke ambities zoals geformuleerd in hoofdstuk 4.3 van het Ambitiedocument (gebouwen, infrastructuur en buitenruimte) tegemoet wordt gekomen. De Propositie dient minimaal de volgende producten te bevatten: plattegrond van het SO Stedenbouwkundig plan schaal 1:1000 (ook in dwg-formaat), massastudie, relevante doorsneden, detailuitwerkingen voor relevante aspecten zoals parkeeroplossing, overgang openbaar-privé, uitspraken over beeldkwaliteit, landschappelijke inpassing.

2. **Functioneel-programmatische kwaliteit** | De geselecteerde Gegadigde dient de 'Visie op de opgave' uit de Kwalificatiefase uit te werken tot functioneel programma, dat betrekking heeft op te huisvesten functies en doelgroepen en ook de kwaliteit van de huisvesting en de voorzieningen die zullen worden aangeboden.

In het functioneel programma wordt inzichtelijk gemaakt hoe aan de in het Ambitiedocument beschreven randvoorwaarden, eisen en wensen wordt voldaan zoals geformuleerd in hoofdstuk 4.2 van het Ambitiedocument, die betrekking hebben op te huisvesten functies en doelgroepen. De geselecteerde gegadigde dient de marktkwaliteit van de functioneel-programmatische invulling met marktinformatie te onderbouwen, met onderscheiding van doelgroep (markt), product (kwaliteit huisvesting en voorzieningen), beoogde kwaliteit, afzet- en financieringswijze. De visie dient de marktkwaliteit te relateren aan de Woonvisie van de Gemeente.

3. **Extra grondopbrengst** | De geselecteerde Gegadigde dient de 'Visie op de opgave' uit de Kwalificatiefase uit te werken tot een definitief grondbod. Het grondbod geldt in deze Propositiefase als een onherroepelijk bod.

De geselecteerde gegadigde dient de kwaliteit van het definitief grondbod te onderbouwen met een vormvrije transparante exploitatieberekening. De hierin door de Ondernemer gehanteerde waarden dienen zo veel mogelijk te worden onderbouwd met referenties, bronvermeldingen, adviezen, kengetallen e.d.

4. **Extra duurzaamheid** | De geselecteerde Gegadigde dient de 'Visie op de opgave' uit de Kwalificatiefase uit te werken tot (nader te bepalen o.b.v. input duurzaamheid op Ambitiedocument).

In het (nader te bepalen o.b.v. input duurzaamheid op Ambitiedocument) wordt inzichtelijk gemaakt hoe aan de in het Ambitiedocument beschreven randvoorwaarden, eisen en wensen wordt voldaan zoals geformuleerd in hoofdstuk 4.4 van het Ambitiedocument, die betrekking hebben op Sustainable Development Goals.

In het Propositiedocument geeft de Gegadigde aan op welke wijze de Gegadigde de verplichtingen die voortvloeien uit eisen in de Concept-Ontwikkelingsovereenkomst daadwerkelijk gaat uitvoeren. De Gegadigde dient aan te geven dat en waarom hij bij uitstek in staat is als Ontwikkelaar de projectdoelstellingen van de Gemeente te realiseren. Van de Gegadigde wordt verwacht dat hij zijn stellingen onderbouwt met Verifieerbare prestatie-informatie en relateert aan de te realiseren ambities van de Gemeente (paragraaf 1.4).

2.2.5 Beoordeling Proposities

Na het verstrijken van de uiterste datum en tijdstip van indiening van de Proposities worden de Proposities die op tijd zijn ingediend geopend door de Contactpersoon. Deze opening is niet openbaar.

De Proposities die voldoen aan de onderstaande criteria komen voor inhoudelijke beoordeling in aanmerking:

3. De Propositie is tijdig ingediend. Niet tijdige Proposities worden niet geaccepteerd;
4. De Propositie is compleet ingediend. Proposities die tijdig zijn ingediend worden beoordeeld op compleetheid en vervolgens op conformiteit met de Marktselectieleidraad. Proposities waarin gegevens ontbreken worden uitgesloten, tenzij sprake is van een herstelbare omissie. Als – om welke reden dan ook – de gevraagde gegevens niet (compleet) overgelegd kunnen worden, dient dit voorzien van de reden daarvoor bij de Propositie uitdrukkelijk te worden vermeld. De Gemeente zal afhankelijk van de aard van het gebrek beoordelen of de Propositie ongeldig is en in dat geval terzijde zal worden gelegd, of dat het gebrek voor herstel vatbaar is.

De Propositie wordt eerst door elk van de leden van de Beoordelingscommissie afzonderlijk beoordeeld. Vervolgens worden de afzonderlijke beoordelingsresultaten plenair door de Beoordelingscommissie besproken, bediscussieerd en wordt door de Beoordelingscommissie een gemeenschappelijke definitieve beoordeling vastgesteld voor ieder van de onderstaande vier beoordelingsaspecten. Een door de Beoordelingscommissie toegekend beoordelingscijfer betreft telkens een teamresultaat in consensus en geen gemiddelde van individuele beoordelingscijfers.

De inhoudelijke beoordeling vindt plaats vanuit verschillende beoordelingsaspecten, die direct gerelateerd zijn aan de ambities van de Gemeente. Er zijn specifieke beoordelingspunten, algemene beoordelingspunten en er is een beoordelingsdoel. In onderstaande tabel 6 zijn deze weergegeven.

Aspect	Specifiek beoordelingspunt	Algemeen beoordelingspunt	Beoordelingsdoel
Ruimtelijke kwaliteit	De wijze waarop en de mate waarin de ruimtelijke ambities in het Ambitiedocument worden verwezenlijkt die betrekking hebben op te realiseren gebouwen, infrastructuur en buitenruimte	Toont aan de ambities te kunnen realiseren binnen de gestelde kaders. Onderbouwt de Visie op de opgave met verifieerbare prestatie-informatie.	Toont met de Propositie aan hoe hij de opgave vormgeeft ten behoeve van het realiseren van de ambities.
Functioneel- Programmatische kwaliteit	De wijze waarop en de mate waarin de functioneel-programmatische ambities in het Ambitiedocument worden verwezenlijkt die betrekking hebben op te huisvesten functies en doelgroepen. De wijze waarop en de mate waarin wordt tegemoetgekomen aan de actuele en toekomstige marktvraag (doelgroep, producten en kwaliteit). De mate waarin de product-markt combinatie positief onderscheidend en aanvullend is voor Oss.	Laat zien de opgave te doorgronden. Visie op de opgave is SMART omschreven. Toont ambitie en commitment.	Toont aan dat hij de opgave doorgrondt en met zijn Propositie de ambities van de Gemeente Oss kan realiseren.

Aspect	Specifiek beoordelingspunt	Algemeen beoordelingspunt	Beoordelingsdoel
Extra grondopbrengst	De additionele grondwaarde die wordt gerealiseerd ten opzichte van de Minimum grondwaarde	N.v.t	N.v.t.
Extra duurzaamheid	De wijze waarop en de mate waarin de additionele duurzaamheidsambities in het Ambitiedocument worden verwezenlijkt, die betrekking hebben op Sustainable Development Goals.		

Tabel 6 – Beoordelingspunten Kwalificaties

NB: Voor het aspect ‘extra grondopbrengst’ worden punten toegekend naarmate er additionele grondopbrengst wordt gerealiseerd ten opzichte van de Minimum grondwaarde. De Propositie met de hoogste grondwaarde krijgt op het aspect ‘extra grondopbrengst’ het maximumaantal punten toegekend. Tussenvallende waarden voor proposities met een grondwaarde tussen de Minimum grondwaarde en de hoogste grondwaarde worden naar rato berekend.

Bij de beoordeling van de overige aspecten van de Propositie wordt een kwalificatie gegeven, die loopt van onvoldoende tot en met uitstekend, zoals weergegeven in onderstaande tabel (tabel 8). Dit geldt voor de aspecten ruimtelijke kwaliteit, functioneel-programmatische kwaliteit en extra duurzaamheid.

Kwalificatie	Kwaliteitswaarde
Uitstekend	100% van het maximaal aantal punten
Zeer goed	75% van het maximaal aantal punten
Goed	50% van het maximaal aantal punten
Ruim voldoende	25% van het maximaal aantal punten
Voldoende	0% van het maximaal aantal punten
Onvoldoende	Ongeldigheid

Tabel 8 – Beoordelingsscores en kwaliteitswaarde

De maximale score wordt toegekend als dit onderdeel overtuigende informatie bevat dat aan de beoordelingspunten tegemoet wordt gekomen.

Proposities worden bij de beoordeling ook onderling vergeleken. Het is mogelijk dat twee Gegadigden voor een aspect hetzelfde cijfer scoren. Dat is het geval als de Beoordelingscommissie van mening is dat de ene Gegadigde ten aanzien van dit aspect niet duidelijk beter of slechter is dan die andere Gegadigde.

Voor de beoordelingsaspecten kunnen totaal maximaal 100 punten worden toegekend (bij ‘uitstekend’):

- 1. Ruimtelijke kwaliteit** | maximaal 40 punten
- 2. Functioneel-programmatische kwaliteit** | maximaal 30 punten

3. **Extra grondopbrengst** | maximaal 20 punten

4. **Extra duurzaamheid** | maximaal 10 punten

Nadat de Beoordelingscommissie tot consensus is gekomen voor het toe te kennen aantal punten per beoordelingsaspect, worden de punten van alle beoordelingsaspecten bij elkaar opgeteld om tot een totale puntentoekenning per geselecteerde Gegadigde te komen.

Wanneer de Beoordelingscommissie de beoordeling heeft afgerond, wordt van de aan de Kwalificaties toegekende punten een voorlopige rangorde gemaakt.

Na de beoordeling van de Propositie door de Beoordelingscommissie worden de sleutelpersonen van de geselecteerde Gegadigden uitgenodigd voor een korte presentatie (maximaal 15 minuten) met gesprek (maximaal 30 minuten).

Door middel van de korte presentatie kan de Beoordelingscommissie zich er van vergewissen de Propositie correct te hebben geïnterpreteerd en beoordeeld. Ook is er gelegenheid om de sleutelpersonen te bevragen over de Propositie en te bepalen in welke mate de sleutelpersonen de opgave tot een succes kunnen maken. Sleutelpersonen mogen tijdens de interviews alleen een inhoudelijke toelichting geven op de Propositie. Het is niet toegestaan om af te wijken van wat is ingediend in die zin dat een substantiële aanvulling ontstaat op de Propositie.

Op basis van de definitieve beoordeling en rangorde, wordt de geselecteerde Gegadigde met de hoogste kwaliteitswaarde voorlopig geselecteerd als voorgenomen Ontwikkelaar.

Als Proposities gelijke puntentotalen scoren, dan prevaleert de Propositie met het hoogste puntenaantal voor het beoordelingsaspect 'Ruimtelijke kwaliteit'. Is ook dit puntenaantal gelijk, dan prevaleert de Propositie met het hoogste puntenaantal voor het beoordelingsaspect 'Functioneel-programmatische kwaliteit'. Is ook dit puntenaantal gelijk, dan prevaleert de Propositie met het hoogste puntenaantal voor het beoordelingsaspect 'Grondopbrengst'. Is ook dit puntenaantal gelijk, dan prevaleert de Propositie met het hoogste puntenaantal voor het beoordelingsaspect 'Extra duurzaamheid'. Wijken de betreffende Proposities op alle geprioriteerde beoordelingsaspecten niet van elkaar af, dan wordt een loting uitgevoerd door de notaris.

2.2.6 Bekendmaking

De Beoordelingscommissie stelt naar aanleiding van de beoordeling van de Proposities een beoordelingsrapport op. Alle (Geselecteerde) Gegadigden worden gelijktijdig schriftelijk op de hoogte gesteld van de beslissing over het resultaat van de Propositiefase, voorzien van een deugdelijke motivatie.

Indien gewenst kunnen niet geselecteerde Gegadigden verzoeken om een toelichtend en/of evaluerend gesprek met de Gemeente over het resultaat van de beoordeling.

De niet geselecteerde Gegadigden worden hartelijk uitgenodigd voor een toelichtend en/of evaluerend gesprek met de Gemeente over het resultaat van de beoordeling.

2.2.7 Bezwaar

Vanaf de dagtekening van de schriftelijke mededeling van de beslissing over het resultaat van de Propositiefase wordt een periode van 10 werkdagen geboden om daartegen bezwaar te kunnen door het aanhangig maken van een kort geding tegen de Gemeente bij de Rechtbank Den Bosch, locatie Den Bosch.

Als tegen de mededeling over de beslissing een kort geding aanhangig wordt gemaakt, zal de definitieve selectie van de voorgenomen Ontwikkelaar niet eerder plaatsvinden dan nadat in dit kort geding in eerste aanleg uitspraak is gedaan door de daartoe bevoegde rechter. Deze termijn van tien werkdagen is een vervaltermijn. Dat wil zeggen: als niet binnen deze gestelde termijn een met redenen omklede dagvaarding rechtsgeldig bij de Gemeente is betekend, kan de beslissing over het resultaat van de Propositiefase niet meer worden aangevochten.

2.3 Verificatiefase

Na de beslissing over het resultaat van de Propositiefase zoals bedoeld in voorgaande paragraaf, vangt de Verificatiefase aan. In deze ronde wordt de Propositie uitgediept, verwachtingen over en weer worden gedeeld en afspraken gemaakt. Ook wordt de concept-Ontwikkelingsovereenkomst ingevuld en ondertekend. In deze ronde onderbouwt de beoogd Ontwikkelaar indien nodig zijn Propositie, in geval van verifiërende vragen daartoe van de Gemeente. De beoogd Ontwikkelaar krijgt de tijd om het project van begin tot eind te plannen, door het opstellen en ter goedkeuring indienen van een projectplanning.

Aanpassing van de Propositie is in de Verificatiefase niet toegestaan. De Verificatiefase neemt naar schatting maximaal 4 weken in beslag.

Indien uit de antwoorden van de voorgenomen Ontwikkelaar op verifiërende vragen van de Gemeente blijkt dat de Propositie van de beoogd Ontwikkelaar niet voldoet aan de gestelde kaders, kan de Propositie als ongeldig terzijde worden gelegd en de opvolger in de rangorde van beoordeling worden verzocht de Verificatiefase te doorlopen.

In geval van een ongeldigverklaring ontvangen de Geselecteerde Gegadigden een nieuwe selectiebeslissing (inclusief rechtsbeschermingstermijn) over de opvolgende Propositie die voor selectie in aanmerking komt. De Verificatiefase wordt net zo vaak doorlopen tot de definitieve selectie door de Gemeente heeft plaatsgevonden, of alle Proposities als ongeldig terzijde heeft moeten leggen of om andere redenen de Marktselectie heeft beëindigd.

3 DEELNAMEVOORWAARDEN

Naast de al in de Marktselectieleidraad genoemde randvoorwaarden en uitgangspunten, gelden de navolgende deelnamevoorwaarden:

3.1 Algemeen

1. Deze Marktselectieprocedure heeft geen betrekking op een aanbestedingsplichtige opdracht en betreft daarom geen aanbestedingsprocedure.
2. Deze Marktselectie vindt plaats volgens de bepalingen van de Marktselectieleidraad.
3. De gegevens in de Marktselectieleidraad prevaleren boven de gegevens in de Vooraankondiging en de Publicatie.
4. De Gemeente behoudt zich het recht voor deze Marktselectieprocedure op elk gewenst moment, tijdelijk of definitief, geheel of gedeeltelijk, te staken of niet tot selectie over te gaan, mocht hier naar haar oordeel aanleiding toe bestaan. In geen geval is de Gemeente gehouden kosten of schade aan de zijde van de geïnteresseerde marktpartijen, Ondernemers, geselecteerde Gegadigden of voorgenomen Ontwikkelaar of van derden te vergoeden, met uitzondering van de door de Gemeente aangegeven Propositievergoeding.
5. Door deelname aan de Marktselectieprocedure door middel van indiening van een Kwalificatie verklaart de Gegadigde zich automatisch akkoord met de gehele Marktselectieprocedure zoals omschreven in de Marktselectieleidraad.
6. Ondernemers, Gegadigde(n) of Ontwikkelaar zullen volledige medewerking verlenen aan een eventueel door de Gemeente aan te wijzen onafhankelijke instantie, om de Aanmeldingsverklaring, de Kwalificatie of de Propositie te verifiëren en toetsen op financiële, economische en/of juridische aspecten.
7. De Beoordelingscommissie beoordeelt alleen de aangeboden informatie die ook daadwerkelijk is gevraagd.

3.2 Deelnemen als Combinatie en/of vanuit een concern

1. Een onderneming kan slechts eenmaal deelnemen aan de Marktselectie, hetzij als zelfstandige, hetzij als hoofdaannemer, hetzij als onderaannemer, hetzij als deelnemer in een Combinatie.
2. Indien u deelneemt als hoofdaannemer en u in uw Kwalificatie opgave doet van (een) bepaalde onderaannemer(s), bent u gebonden aan het daadwerkelijk gebruik maken van genoemde onderaannemer(s) volgens het gestelde in de Kwalificatie.
3. Van ondernemingen die behoren tot hetzelfde concern als bedoeld in artikel 2:24b BW kan slechts één onderneming aan de Marktselectie deelnemen, tenzij de ondernemingen binnen het concern aantonen dat geen afhankelijkheidsverhouding tussen hen bestaat en/of dat geen invloed op een ander wordt uitgeoefend. Indien onafhankelijkheid en vertrouwelijkheid tussen de ondernemingen binnen een concern gewaarborgd is, mogen meer ondernemingen binnen een concern zich aanmelden voor het verzoek tot deelname. De ondernemingen die het aangaat, tonen hun onafhankelijkheid ten opzichte van elkaar en de vertrouwelijke behandeling van hun Inschrijving ten genoegen van de Gemeente aan met alle middelen die zij daartoe dienstig achten. Ondernemingen die behoren tot hetzelfde concern kunnen in ieder geval wel gezamenlijk als een (Geselecteerde) Gegadigde of (beoogd) Ontwikkelaar meedoen (als hoofd-/onderaanneming of in Combinatie).
4. Indien de (Geselecteerde) Gegadigde of (beoogd) Ontwikkelaar een dochter- of werkmaatschappij is, dient er een ondertekende verklaring van de holding/concernmaatschappij bijgevoegd te worden, waaruit blijkt dat het bij eventuele selectie als Ontwikkelaar, zich volledig garant stelt voor de nakoming van de uit de Grondreserveringsovereenkomst en Koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen. Dit geldt alleen als en voor zover de moedermaatschappij feitelijke werkzaamheden verricht. Als de holding/concernmaatschappij bijvoorbeeld uitsluitend holdingactiviteiten uitvoert, zoals het houden van de aandelen en/of het voorzien in de pensioenvoorziening van de directeur, is de concernverklaring niet vereist.
5. Een (Geselecteerde) Gegadigde of (beoogd) Ontwikkelaar kan bestaan in de vorm van een Combinatie. Om aan het marktwerkingsprincipe recht te doen, worden eisen gesteld aan de mogelijke samenstelling van een Combinatie. Hiermee beoogt de Gemeente te voorkomen dat marktpartijen in meerdere Combinaties gaan deelnemen en zo het marktwerkingsprincipe kunnen beïnvloeden. Daarom zijn de volgende bepalingen van kracht:

- a. Als er gekozen wordt voor een gecombineerde Kwalificatie dient dit duidelijk te zijn aangegeven. Binnen de Combinatie dient één contactpersoon te worden aangewezen die namens de Combinatie optreedt als penvoerder. De penvoerder dient gemachtigd te zijn om namens de Combinatie op te treden;
- b. Alle leden van de Combinatie zijn hoofdelijk aansprakelijk tegenover de Gemeente. Ten bewijze van de aanvaarding van de hoofdelijke aansprakelijkheid, dient de Gegadigde die zich kwalificeert als Combinatie op verzoek van de Gemeente binnen de door de Aanbesteder gestelde termijn, de kwalificatieverklaring (Bijlage 4) volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend in te dienen;
- c. Als een Combinatie door middel van kwalificatie een verzoek tot deelneming doet, mag de samenstelling van de Combinatie nadien niet wijzigen;
- d. Ook kan als Gegadigde optreden een projectvennootschap in oprichting, vertegenwoordigd door haar aandeelhouders. In dat geval zal de projectvennootschap als Gegadigde en penvoerder worden beschouwd en de aandeelhouders als ondernemers in een samenwerkingsverband. Alle aandeelhouders zijn hoofdelijk aansprakelijk tegenover de Gemeente voor de nakoming van de verplichtingen die uit de Marktselectie voortvloeien.

3.3 Beroep op middelen derden

1. De Gegadigde kan zich met betrekking tot de Minimumeisen beroepen op de financiële en economische draagkracht en/of technische bekwaamheid van derden. In dat geval dient de Gegadigde in de aanmeldingsverklaring (Bijlage 3) in te vullen:
 - a. ten aanzien van welke Minimumeisen hij een beroep doet op (een) derde(n) en;
 - b. op welke derden(n) hij een beroep doet ten aanzien van die over Minimumeisen.
2. Als en voor zover de Gegadigde zich beroept op de technische bekwaamheid van (een) derde(n), dient de Gegadigde naast de eventueel door hemzelf in te dienen eigen referentieprojecten, te overleggen de referentieprojecten van die derde(n) op wiens/wier technische bekwaamheid de Gegadigde zich beroept.
3. Als de Gegadigde (voorlopig) wordt geselecteerd voor deelname aan de Propositiefase, dient de Gegadigde op verzoek van de Gemeente bovendien, binnen een termijn van één week te rekenen vanaf de dagtekening van het betreffende verzoek, een verklaring van de derde(n) in te dienen waaruit blijkt dat de Gegadigde daadwerkelijk kan beschikken over de middelen van de derde(n) waarop hij zich beroept overeenkomstig het in de Kwalificatieverklaring opgenomen format.

3.4 Kwalificatiefase

1. De Aanmeldingsverklaring en Kwalificatie dienen in overeenstemming te zijn met de Concept- Ontwikkelingsovereenkomst.
2. Er worden maximaal drie Gegadigden geselecteerd en uitgenodigd tot het doen van een Propositie, mits er voldoende geschikte Gegadigden zijn. De Gemeente zal de Marktselectieprocedure voortzetten bij minimaal twee Geselecteerde Gegadigden.
3. (Geselecteerde) Gegadigden en de (beoogd) Ontwikkelaar dienen gedurende de periode van de Marktselectie tot en met het einde van de looptijd van de Grondreserveringsovereenkomst en Koopovereenkomst te voldoen aan de bepalingen in de Marktselectieleidraad. Als zich wijzigingen voordoen dan dient de Geselecteerde Gegadigde en (beoogd) Ontwikkelaar de Gemeente daarover onverwijld te informeren. De Gemeente beoordeelt van geval tot geval wat daarvan de consequenties zijn;
4. De kosten welke Gegadigden maken voor de Kwalificatie komen niet in aanmerking voor een vergoeding;
5. De (Geselecteerde) Gegadigde is bekend met de in Nederland geldende normen en praktijkrichtlijnen (NEN-EN e.d.) en is in staat hieraan te voldoen en handelt ernaar indien hij door de Gemeente wordt geselecteerd als Ontwikkelaar;
6. (Geselecteerde) Gegadigden en de (beoogd) Ontwikkelaar zijn/is bekend met de in Nederland geldende milieueisen, is in staat hieraan te voldoen en handelt ernaar indien de Gemeente hem selecteert als Ontwikkelaar;
7. (Geïnteresseerde) Gegadigden en de (beoogd) Ontwikkelaar zijn/is bekend met de in Nederland geldende wetgeving op het gebied van arbeidsomstandigheden, als van toepassing op de Grondreserveringsovereenkomst en Koopovereenkomst, en is in staat hieraan te voldoen en handelt ernaar indien de Gemeente hem selecteert als Ontwikkelaar;
8. (Geïnteresseerde) Gegadigden en (beoogd) Ontwikkelaar gaat akkoord met de toepassing van het Nederlandse recht.

9. De voertaal in het project is Nederlands en alle correspondentie dient gesteld te zijn in de Nederlandse taal. Het door de (Geselecteerde) Gegadigden en (beoogd) Ontwikkelaar in te zetten verantwoordelijk en leidinggevend personeel, en ook hun vervanger(s) beheersen de Nederlandse taal en kunnen en zullen de correspondentie in de Nederlandse taal voeren.

3.5 Propositiefase

1. De Propositie dient in overeenstemming te zijn met de Concept-Ontwikkelovereenkomst.
2. De Propositie betreft een onherroepelijk bod waaraan geen voorwaarden mogen zijn verbonden.
3. De Geselecteerde Gegadigden (beoogd) Ontwikkelaar doen hun Propositie tenminste gestand tot en met de definitieve selectie van de Ontwikkelaar.
4. De definitieve selectie van de Ontwikkelaar wordt aangehouden totdat goedkeuring is verleend door het College van B&W en de Raad van de gemeente Oss en nadat eventuele juridische procedures met betrekking tot deze selectie zijn afgerond. De definitieve selectiebeslissing wordt schriftelijk meegedeeld.

3.6 Vertrouwelijkheid en intellectueel eigendom

1. De Gemeente zal de hem in het kader van deze Marktselectie door de (Geselecteerde) Gegadigden en (beoogd) Ontwikkelaar verstrekte gegevens vertrouwelijk behandelen en niet openbaar maken, behoudens voor zover hij op grond van wettelijke verplichting tot openbaarmaking is gehouden.
2. Het intellectueel eigendom van de door de Gemeente verstrekte informatie berust bij de Gemeente. Behoudens uitzonderingen door de Auteurswet gesteld, mag zonder schriftelijke toestemming van de Gemeente niets uit de Marktselectieleidraad worden vermenigvuldigd anders dan voor het doel van deze Marktselectie.
3. De Gemeente heeft het recht op ideeën, suggesties en andere door de (Geselecteerde) Gegadigden en (beoogd) Ontwikkelaar verstrekte informatie en documenten in het kader van deze Marktselectie kosteloos te gebruiken of te bewerken;
4. Voor zover er sprake is van intellectuele diensten die in direct verband staan met de Grondreserveringsovereenkomst en Koopovereenkomst en specifiek daarvoor door de (Geselecteerde) Gegadigden en (beoogd) Ontwikkelaar worden verricht of wel ontwikkeld, zullen de intellectuele eigendomsrechten hiervan, na selectie, worden geacht te zijn overgedragen aan de Gemeente, tenzij partijen in de te sluiten Grondreserveringsovereenkomst en Koopovereenkomst alsnog anders overeenkomen. Als de selectie van de Ontwikkelaar echter niet plaatsvindt, blijft de inhoud van de Kwalificatie danwel Propositie voor zover dit intellectuele eigendomsaspect betreft eigendom van de (Geselecteerde) Gegadigden danwel (beoogd) Ontwikkelaar.
5. Alle door de (Geselecteerde) Gegadigden en (beoogd) Ontwikkelaar als onderdeel van de Kwalificatie of Propositie aangeboden informatie(dragers) worden eigendom van de Gemeente en deze zullen niet worden geretourneerd maar vertrouwelijk worden behandeld en opgeslagen. Na afloop van de bewaartermijn naar aanleiding van de selectiebeslissing zullen ze worden vernietigd. De Gemeente zal informatie afkomstig van de (Geselecteerde) Gegadigden en (beoogd) Ontwikkelaar waarvan hij de vertrouwelijkheid kent, dan wel redelijkerwijs behoort te kennen, vertrouwelijk behandelen en in ieder geval rekening houden met de gerechtvaardigde (zakelijke) belangen van de (Geselecteerde) Gegadigden en (beoogd) Ontwikkelaar.

3.7 Propositievergoeding

1. Met het toekennen van een Propositievergoeding wil de Gemeente een stimulans geven aan de Geselecteerde Gegadigden om te investeren in de kwaliteit van de Propositie. De hoogte van de Propositievergoeding bedraagt € 50.000 exclusief BTW. Deze wordt uitgekeerd aan alle Geselecteerde Gegadigden die een geldige Inschrijving hebben gedaan, uitgezonderd de definitief geselecteerde Ontwikkelaar.
2. De Gemeente heeft de intentie om de gehele Marktselectie op succesvolle wijze af te ronden. De Gemeente kan echter niet uitsluiten dat zich gedurende de Marktselectie zich ontwikkelingen voordoen welke niet tot succesvolle afronding leiden. De situatie kan zich voordoen dat de Gemeente besluit om de Marktselectie in zijn geheel stop te zetten. Indien deze situatie zich voordoet in de Propositiefase, of als andere situaties zich voordoen die noodzaken tot het stopzetten van de Marktselectie in de Propositiefase, hebben de Geselecteerde Gegadigden recht op propositievergoeding. De Geselecteerde Gegadigden hebben recht op het deel van de vastgestelde propositievergoeding, dat naar rato van de

verstreken tijd tussen uitnodiging tot Propositie en de uiterste indieningsdatum kan worden toegekend, mits de Geselecteerde Gegadigde de gedane inspanningen ten genoegen van de Gemeente aantoont door middel van bewijsstukken die hij daartoe dienstig acht.

3.8 Tegenstrijdigheden

Deze Marktselectieleidraad met bijbehorende Bijlagen is met zorg samengesteld. Mocht u desondanks onvolkomenheden in en/of tegenstrijdigheden tussen de documenten onderling of met de tekst van de Vooraankondiging menen tegen te komen, dan dient u hierover een gemotiveerde vraag te stellen volgens de in paragraaf 2.1.5 genoemde procedure. Mocht u bezwaren hebben tegen een bepaald onderdeel van deze Marktselectieleidraad of tegen aspecten van de procedure, dan dient u deze tijdig en vóór de indiening van de Kwalificatie schriftelijk en gemotiveerd naar voren te brengen t.a.v. de Contactpersoon. Indien de Ondernemer niet tijdig bezwaar maakt dan betekent dit dat hij het recht verwerkt heeft om tegen de geconstateerde gebreken in een later stadium bezwaar te maken.

BIJLAGE A (VOORLOPIG) AMBITIEDOCUMENT

BIJLAGE B AANMELDINGSVERKLARING

BIJLAGE C KWALIFICATIEVERKLARING

BIJLAGE D OMGEVINGSDIALOOGRAPPORTAGE

BIJLAGE E CONCEPT-ONTWIKKELINGSOVEREENKOMST

BIJLAGE F PROJECTPLANNING

BIJLAGE G PLANGEBIED (DWG)

BIJLAGE H PLAN VAN AANPAK COMMUNICATIE

COLOFON

MARKTSELECTIELEIDRAAD
HERONTWIKKELING RAADHUISLAAN NOORD

KLANT

Gemeente Oss

AUTEUR

J. (Jaco) van Vliet BBE Msc. mcd

PROJECTNUMMER

E7061.000528

ONZE REFERENTIE

D10024249:89

DATUM

9 maart 2021

STATUS

Concept

GECONTROLEERD DOOR

ir. R.J. (Rob) Huisman MRE
Hoofd Adviesgroep Business Advisory

VRIJGEGEVEN DOOR

ir. R.J. (Rob) Huisman MRE
Hoofd Adviesgroep Business Advisory

Arcadis Nederland B.V.

Postbus 220
3800 AE Amersfoort
Nederland
+31 (0)88 4261261

www.arcadis.com