

Selectiedocument

Selectieprocedure Warner Jenkinson
Amersfoort



Mei 2016

Inhoudsopgave

1.	Algemene informatie	3
1.1.	Inleiding	3
1.2.	Doel van de selectie	3
1.3.	Algemene beschrijving	4
1.4.	Rova	4
1.5.	Ruimtelijk kader	4
1.6.	Gemeentelijke beleidskaders	6
1.7.	Milieu	6
1.8.	Staat van het terrein en het gebouwde	7
1.9.	Huur en gebruik	7
1.10.	Kosten bestemmingsplan	7
1.11.	Beschikbaar gestelde documenten	8
2.	Beoordelingscriteria	8
2.1.	Kwaliteit	8
2.2.	Risico's en planning	10
2.3.	Financiën	10
3.	Weging	10
4.	Inschrijven	11
4.1.	Algemene eisen	11
4.2.	In te dienen stukken	11
5.	Procedure	12
5.1.	Tijdspad	12
5.2.	Tussentijdse informatie	12
5.3.	Intrekking procedure	12
5.4.	Uitsluitingcriteria	12
5.5.	Beoordelingsprocedure	13
5.6.	Selectie	13
5.7.	Bekendmaking/bezwarentermijn	13
5.8.	Gestanddoening	14
5.9.	Afzien van selectie	14
5.10.	Kosten inschrijving	14
5.11.	Aansprakelijkheid gemeente	14
6.	Vervolgprocedure	14

1. Algemene informatie

1.1 Inleiding

De gemeente Amersfoort (hierna te noemen “de gemeente”) zoekt voor de herontwikkeling van de voormalige Warner Jenkinson fabriek gelegen aan de Geldersestraat 6 te Amersfoort (hierna te noemen “de locatie”) een partij die de locatie voor eigen rekening en risico wil herontwikkelen.



De gemeente heeft er voor gekozen om via een openbare procedure een partij te selecteren die in de gelegenheid wordt gesteld een **ontwikkelingsplan** en een bijbehorende **business case** te maken. De selectie vindt plaats op basis van de criteria **Kwaliteit, Risico's en planning en Financiën**.

Wij kiezen voor een getrapte werkwijze omdat invulling van de ambities voor deze locatie waarschijnlijk nader onderzoek vergen. Dat betreft zaken als de wens voor een variatie aan functies in combinatie met aanwezige milieuaspecten, het uitwerken van maatschappelijke waarde en wensen ten aanzien van de aanwezigheid van de historische gebouwen.

In deze selectie wordt derhalve nadrukkelijk niet alleen gewaardeerd op het **Financieel bod**, maar ook op een viertal **Kwaliteitsaspecten**, waaronder maatschappelijke meerwaarde en op **Risico's en planning**. De kwaliteitsaspecten dient u uit te werken in een **visie** op de ontwikkeling en het gebruik van de locatie.

Voor de vervolgpcedure wordt u verwezen naar Hoofdstuk 6 .

1.2 Doel van de selectie

Het doel van deze procedure is het selecteren van een partij die wordt uitgenodigd om de inschrijving uit te werken tot een ontwikkelingsplan met een bijbehorende business case en indien hierover consensus wordt bereikt, het contracteren van deze partij die de locatie alsdan koopt van de gemeente en de integrale verantwoordelijkheid op zich neemt voor de verdere ontwikkeling en realisatie van het plan.

1.3 Algemene beschrijving

De locatie is gelegen aan de Geldersestraat 6 te Amersfoort, aan de rivier De Eem net buiten de binnenstad van Amersfoort. De locatie maakt deel uit van het transformatiegebied de Kop van Isselt. De Kop van Isselt maakt deel uit van het bedrijventerrein Isselt. De totale oppervlakte van de locatie, kadastraal bekend gemeente Amersfoort, sectie D nr. 7174 en nr. 7881, is 7.142 m². Op de locatie staat een aantal gebouwen waarvan sommige met monumentale waarde. De locatie staat aangegeven op tekening nr. 2016-91

1.4 Rova

a. *Reservering ten behoeve van de Rova*

Naast de locatie ligt het milieubrengrstation van de Rova. Het perceel van de Rova is kadastraal bekend gemeente Amersfoort, sectie D nr. 8513. Het milieubrengrstation zal in de toekomst worden aangepast en heringericht. Voor deze herinrichting heeft de Rova 1000 m² nodig van de locatie Warner Jenkinson. Deze grond zal door de Rova worden gebruikt voor plaatsen van containers en het stallen van (vracht)wagens.

De gemeente ziet het belang in van de aanpassing en de herinrichting van het milieubrengrstation.

Daarom dient u in uw plannen rekening te houden met deze ruimtebehoefte van de Rova. De exacte locatie voor de genoemde 1000 m² staat niet op voorhand vast en kunt u mee nemen in uw visie.

Hierbij dient u wel rekening te houden met:

- het perceel sluit direct aan bij het huidige perceel van het milieubrengrstation
- het perceel is dusdanig dat het redelijkerwijs kan worden betrokken in een herinrichting, dat wil zeggen dat er geen sprake is van een "overhoek".

De exacte uitwerking wordt meegenomen in het kader van het ontwikkelingsplan. Hierover vindt overleg plaats tussen de Rova en de geselecteerde partij.

b. *Overdracht grond*

De gemeente onderhandelt met de Rova over de overdracht van de grond. De gemeente heeft momenteel nog geen definitieve overeenstemming met de Rova. Ingeval overeenstemming wordt bereikt draag de gemeente de grond rechtstreeks over aan de Rova.

Indien de gemeente niet uiterlijk drie maanden na definitieve uitslag van de selectie overeenstemming bereikt met de Rova over de overdracht van grond, verplicht de geselecteerde partij zich deze grond af te nemen en in de planontwikkeling te betrekken. Het bod, zijnde de koopsom, wordt in dat geval verhoogd met € 80.000,--, kosten koper. Deze termijn kan in overleg tussen de gemeente en geselecteerde partij worden verlengd.

1.5 Ruimtelijk kader

a. *Structuurvisie Amersfoort 2030:*

Spelregels uitnodigingsplanologie: uitgangspunten en Amersfoort Principes

"Om invulling te geven aan de uitnodigingsplanologie geven we ruimte aan nieuwe initiatieven van inwoners en andere partijen. We laten meer los, maar geven tegelijkertijd wel richting aan de ruimtelijke ontwikkeling van de stad.

De spelregels formuleren een ambitie, de precieze invulling is aan de initiatiefnemer “. In het hoofdstuk “**Plekken en opgaven**” in de structuurvisie, wordt verder invulling gegeven aan de ambitie voor de ontwikkeling van de locatie als onderdeel van de Kop van Isselt: “Kop van Isselt ligt direct ten noorden van het Oliemolenkwartier en ligt dus ook mooi aan de Eem en nabij de binnenstad. Creatieve en avontuurlijk ingestelde ondernemers hebben al een aantal leegstaande gebouwen in gebruik genomen. Op termijn zal het Oliemolenkwartier transformeren van een bedrijventerrein tot een intensieve, levendige en gemengde wijk waar men woont, werkt en winkelt. Door de plotsgewijze transformatie liggen hier veel kansen om een gevarieerd woningaanbod te realiseren. De grote opgave is het beter benutten van de ligging aan de Eem. Voor een verdere ontwikkeling van het gebied zijn er echter meerdere goede en aantrekkelijke verbindingen noodzakelijk, vooral voor de fietser en de voetganger. De Amsterdamseweg en de Nijverheidsweg vormen belangrijke schakels naar de binnenstad en het station. Daarbij gaat het niet alleen om een goede functionele verbinding, maar vooral ook om een aantrekkelijke en levendige verbinding die voetgangers en fietsers uitnodigt.”

b. Bestemmingsplan

De locatie valt binnen het bestemmingsplan “Bedrijventerreinen e.o en snelwegen d.d. 9 december 2014.” en heeft de bestemming bedrijventerreinen 1.

De op de Staat van Bedrijfsactiviteiten voorkomende activiteiten zijn toelaatbaar als wordt voldaan aan de begripsbepaling van “bedrijf” zoals beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan. Verder zijn alleen die bedrijfsactiviteiten toegestaan als de categorie overeenkomt met de betreffende categorie op de verbeelding of in de bestemmingsomschrijving.

De locatie heeft ingevolge de Wet geluidhinder een geluidzone industrie. Deze geldt voor het gehele bedrijventerrein Isselt. Op grond hiervan mogen geen geluidgevoelige functies gerealiseerd worden. Daarnaast is het volgens bestemmingsplan mogelijk dat in dit gedeelte van Isselt, bedrijven zich vestigen met een milieucategorie 3.2. Hierbij hoort een zoneringsafstand tot gevoelige objecten van 100 meter.

Het realiseren van geluidgevoelige objecten binnen deze zone is maatwerk waarbij per object de geluidsbelasting moet worden beoordeeld.

Om van de Kop van Isselt een meer gevarieerde wijk te maken zal ingezet moeten worden op het opheffen van (een deel van) deze beperkingen. Bij het uitwerken van de visie naar een ontwikkelingsplan zullen deze aspecten nader uitgewerkt moeten worden. Dan zal ook bekeken worden of en hoe het bestemmingsplan aangepast kan worden.

Hier wordt nadrukkelijk gewezen op het feit dat het wijzigen van de bestemming een bevoegdheid is van de raad van de gemeente.

In geval van wijziging van de bestemming zal de raad in het kader van een zorgvuldige besluitvorming de verschillende belangen afwegen.

Isselt is aangewezen als ontwikkelingsgebied onder de crisis- en herstelwet. Dit betekent dat, vooruitlopend op het opheffen van een aantal milieutechnische beperkingen, begonnen kan worden met herontwikkeling. De randvoorwaarde is, dat binnen 6 jaar de beperkende situatie opgeheven dient te zijn. Ook dit aspect zal bij de uitwerking van de visie en bijbehorende business case uitgewerkt moeten worden.

In de koopovereenkomst wordt voorzien in een ontbindende voorwaarde, mocht het bestemmingsplan niet onherroepelijk worden. Dit is anders indien de locatie onmiddellijk na het tekenen van de koopovereenkomst wordt afgenomen (vergelijk 2.2.). Kosten verbonden aan het eventueel wijzigen van de bestemming komen voor rekening van de ontwikkelende partij.

Er zijn meer veiligheids- en hinderaspecten die van invloed zijn op de mogelijke invullingen. Wij verwijzen u hiervoor naar de paragraaf milieu.

1.6 Gemeentelijke beleidskaders

De visie dient te passen binnen de onderstaande gemeentelijke beleidskaders:
Hier zijn te downloaden:

[Nota Detailhandel 2014](#)

[Actuele vestigingsbeleid Visie werklocaties](#)

[Woonvisie Amersfoort 2011-2020](#)

Op de site van de stadsmakelaar zijn de onderstaande documenten beschikbaar:

- Nota Parkeernormen 2009 (Laatste bijstelling op de parkeernormen zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 23 september 2014).
- Beleidsregels Toepassing Parkeernormen 2014
- Kencijfers Fietsparkeren 2014

In het vervolgtraject dient bij de verdere uitwerking van de visie naar een ontwikkelingsplan ook te worden voldaan aan overige gemeentelijke beleidskaders.

1.7 Milieu

Bodem

Voor informatie over de gesteldheid van de bodem wordt u verwezen naar www.amersfoort.nl/stadsmakelaar.

Het perceel kadastraal bekend gemeente Amersfoort sectie D nr 7881 wordt geleverd met de bodemkwaliteit zoals weergegeven in het rapport van Royal HaskoningDHV, MD-AF20130198, augustus 2013. Mocht nader onderzoek aantonen dat de bodemkwaliteit zodanig afwijkt van deze kwaliteit dat er op grond van de Wet Bodembescherming een saneringsnoodzaak ontstaat, dan komen de kosten voor het geschikt maken van de bodem voor de beoogde bestemming voor rekening van de gemeente.

Op het perceel kadastraal bekend gemeente Amersfoort sectie D nr. 7174 bevinden zich nabij en (waarschijnlijk) onder de bebouwing in de grond en/ het grondwater restverontreinigingen. Indien de bebouwing wordt gesloopt en met het oog op de beoogde bestemming er een noodzaak ontstaat om op grond van Wet Bodembescherming een sanering uit te voeren, dan komen de kosten van een

functionele sanering voor rekening van de gemeente. Voor een verdergaande sanering dan een functionele sanering zullen partijen in overleg treden.

De kosten voor nader onderzoek komen voor rekening van de gemeente.

Onder de locatie is in het grondwater een verontreiniging met VOCL aanwezig. Deze verontreiniging is afkomstig van een ander perceel. De gemeente vrijwaart koper voor de aansprakelijkheid voor deze grondwaterverontreiniging.

Asbest

De gemeente heeft slechts beperkt onderzoek naar de aanwezigheid van asbest uitgevoerd. Hiervoor wordt verwezen naar de in 1.11 genoemde documenten. Kosten voor noodzakelijk aanvullend onderzoek naar de aanwezigheid van asbest komen voor rekening van de gemeente.

Voor zover het verwijderen van de asbest noodzakelijk is voor de herontwikkeling van de locatie, komen de kosten hiervan voor rekening van de gemeente.

Indien deze kosten onevenredig hoog zijn ten opzichte van het financiële bod is de gemeente niet gehouden deze kosten te voldoen.

Hinder/Geluid/Externe veiligheid

In de nabijheid van de locatie zijn 2 bedrijven gevestigd die door hun aard van werkzaamheden een externe veiligheidscontour hebben (Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)). Remondis heeft een contour van 30 meter voor plaatsgebonden risico. Binnen deze contour mogen geen kwetsbare objecten gerealiseerd worden. Serva heeft een contour van 150 meter voor groepsgebonden risico's. Binnen deze contour mogen beperkt kwetsbare objecten worden gerealiseerd. Hiervoor dient dan wel een beoordeling met een verantwoording opgesteld te worden. Er is geen sprake van een geurcontour.

1.8 Staat van terrein en het gebouwde

Met uitzondering van het hierboven t.a.v. van de bodem en asbest gestelde in 1.7 worden de locatie en de zich daarop bevindende opstallen overgedragen in de staat waarin deze zich op dit moment bevinden. De rode loods is door brand beschadigd. De gemeente is in overleg met de verzekering over de vergoeding bij herstel.

1.9 Huur en gebruik

Op dit moment zijn voor de locatie meerdere huurovereenkomsten voor bedrijfsruimte en huurovereenkomsten voor de verhuur van grond afgesloten.

Het gebruik is divers. De locatie wordt ondermeer gebruikt als atelier, expositieruimte, opslagruimte, stallingruimte, werkplaats en cursusruimte. Op de locatie is ook een boxvereniging gehuisvest. Daarnaast bevindt zich op de locatie een woning die als zodanig wordt verhuurd en wordt in de Geldersestraat 4-6 gewoond.

De gemeente zal zich in redelijkheid inspannen de locatie vrij van huur en gebruik te leveren.

Dit is anders indien de inschrijver aangeeft de locatie af te nemen zonder dat gemeente zich inspannt de locatie vrij van huur en gebruik op te leveren (zie hierna 2.2.).

1.10 Kosten bestemmingsplan

Kosten verbonden aan het eventueel wijzigen van de bestemming komen voor rekening van de ontwikkelende partij.

1.11 Beschikbaar gestelde documenten

Geïnteresseerden worden in de gelegenheid gesteld om relevante documenten te bestuderen. Deze documentatie bestaat uit onder meer:

- tekening nr. 2016-91
- Bodemonderzoek
- Asbestonderzoek

Deze documenten kunt u vinden op www.amersfoort.nl/stadsmakelaar.

2. Beoordelingscriteria

Om te bepalen aan wie de mogelijkheid wordt geboden om de inschrijving verder uit te werken, worden de inzendingen beoordeeld op zowel kwantitatieve als kwalitatieve aspecten.

Hiervoor is een aantal criteria opgesteld op basis waarvan de afweging plaatsvindt.

In dit hoofdstuk staan de criteria inhoudelijk weergegeven.

De weging van deze criteria staat in Hoofdstuk 3.

De beoordelingscriteria zijn:

- **Kwaliteit**
- **Risico's en planning**
- **Financiën**

2.1 Kwaliteit

De in te dienen **visie** wordt beoordeeld op een viertal Kwaliteitsaspecten.

De gemeente heeft diverse ambities en ideeën ten aanzien van de ontwikkeling en het gebruik van de locatie. Inschrijvingen kunnen hoger scoren naarmate zij invulling weten te geven aan deze ambities en ideeën.

Het selectiecriterium **Kwaliteit** is onderverdeeld in verschillende aspecten:

- a. Duurzaamheid
- b. Diversiteit en waardecreatie
- c. Plek en context
- d. Cultuurhistorie

2.1.a. Duurzaamheid

De gemeente heeft de ambitie om in 2030 een CO2 neutrale en klimaatbestendige stad te zijn en streeft naar een invulling van circulaire economie. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan het gebruik van duurzame energie of, gezien de ligging naast het afvalinzamelbedrijf, aan het hergebruik van grondstoffen. Ook een inrichting die kan bijdragen aan de klimaatbestendigheid van de stad wordt als een duurzame invulling gezien.

2.1.b. Diversiteit en waardecreatie

- I. De gemeente streeft naar een compact stedelijk leefmilieu in en rondom het stadshart met meer woningen en een gevarieerder voorzieningenaanbod. De gemeente stimuleert diversiteit in de wijken en zet in op passende functiemenging van wonen, werken en voorzieningen. We stimuleren meer diversiteit om het stedelijk karakter te versterken, zowel sociaal-maatschappelijk, als in cultuur en vrije tijd, architectuur en ecologie, economie en bereikbaarheid.
- II. Een nieuwe ontwikkeling voegt een waarde (fysiek, ruimtelijk, sociaal, cultureel, economisch) toe aan de stad. De waardecreatie kan ontstaan door invulling te geven aan één of meerdere doelen die benoemd zijn in de begroting 2016-2020. Te denken valt aan: het versterken van de identiteit van de stad, het versterken van het leer- en ontwikkelklimaat, het begeleiden van mensen naar werk, het bieden van een rode loper voor nieuwe bedrijven en/of werkgelegenheid, het versterken van de gezonde stad en huisvesting bieden voor starters of sociale woningbouw.

2.1.c. *Plek en context*

De gemeente streeft naar een ontwikkeling waarin de omgeving met bestaande kwaliteiten zoveel mogelijk benut wordt en waar voortgebouwd wordt op bestaande kwaliteiten, zowel cultuurhistorisch, ecologisch, bodem als waterbeheer. Het nieuwe plan moet passen in de omgeving en geen hinder, concurrentie of conflict voor de omgeving veroorzaken.

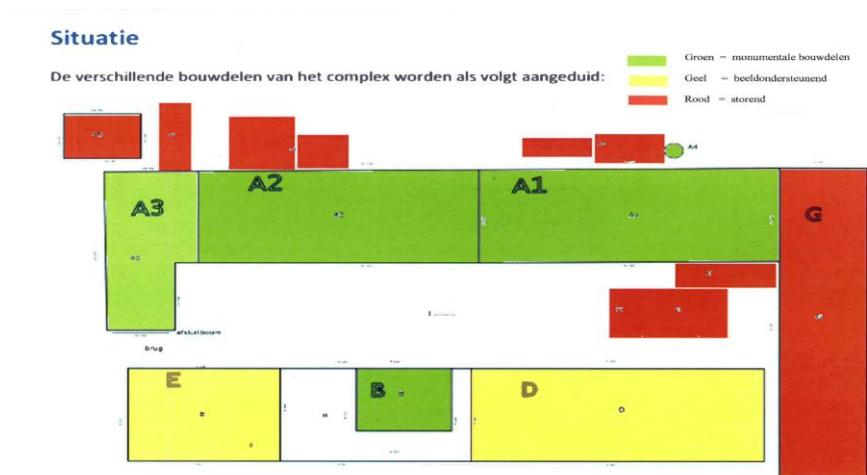
De ligging van de locatie, aan de rand van het stadshart van Amersfoort biedt kansen. Ook de ligging aan de Eem kan goed bijdragen aan een bijzondere invulling van het complex en het versterken van de beleving van de Eem.

Warner Jenkinson vormt een van de robuuste elementen die “het raamwerk vormen voor toekomstige ontwikkeling van de Kop van IJssel” en “het centrum van de buurt” kan gaan vormen. Door het historisch karakter, het volume van de gebouwen en de plek aan de Eem kan hier gestart worden met een nieuwe identiteit die gezicht kan geven aan de herontwikkeling van de Kop van IJssel. De gewenste identiteit bestaat uit een gemengd programma en (deels) openbare toegankelijkheid. Door de ligging en schaal van de volumes langs de Eem en de zichtbaarheid vanaf de Nieuwe Stad, een naastgelegen ontwikkelingslocatie, kan een de verbinding gelegd worden met de Nieuwe Stad en het Eemplein en kan daarmee de aanjager zijn voor toekomstige ontwikkelingen.

2.1.d. *Cultuurhistorie*

De gebouwen en het terrein leveren een bijdrage aan de cultuurhistorische waarden in Amersfoort. Een deel van de gebouwen/het terrein heeft monumentale waarden (geen monumentstatus).

Een aantal gebouwen is historische en heeft een monumentale waarde (A1 tot en met A4 en B) en is het waard om te behouden. Bij ontwikkeling van het terrein en de gebouwen eventueel met (toevoeging van) nieuwbouw, kunnen juist deze gebouwen de historie van het complex herstellen en versterken.



In bovenstaande situatieschets is aangegeven wat de belangrijkste cultuurhistorische bouwdelen van het complex zijn. De met rood aangegeven gebouwen zijn vanuit cultuurhistorisch oogpunt storend. Maar het is aan de inschrijver om te bepalen hoe hier mee om te gaan.

De inschrijving moet inzicht geven in welke delen van het complex behouden zullen blijven en hoe deze gebouwen gerenoveerd worden.

2.2. Risico's en planning

Dit onderdeel wordt beoordeeld op drie aspecten:

- de locatie wordt afgenomen zonder dat een voorbehoud wordt gemaakt op enige wijziging van het bestemmingsplan;
- er wordt geen beroep gedaan op de inspanningsverplichting van de gemeente om de locatie vrij van huur en gebruik op te leveren;
- de locatie wordt binnen 5 jaar volledig ontwikkeld.

2.3. Financiën

Het uit te brengen bod voor deze locatie bedraagt **minimaal € 480.000,- kosten koper**. Biedingen lager dan het minimumbod worden uitgesloten van de selectieprocedure.

3. Weging

De in hoofdstuk 2 genoemde beoordelingscriteria worden als volgt gewogen:

Criterium	Weging
Kwaliteit	40 %
Risico's en planning	20 %
Financiën	40 %
Totaal	100 %

Voor de criteria **Kwaliteit en Risico's en planning** kunnen 2, 4, 6, 8 of 10 punten gescoord worden, die voor respectievelijk 40% of 20% meetellen in de totaalscore.

Voor het criterium **Financiën** kunnen maximaal 10 punten worden gescoord. De hoogste bidder krijgt 100% van de punten toebedeeld. De overige bidders krijgen punten toebedeeld die in

verhouding staan tot het hoogst geboden bedrag.

Voorbeeld:

In onderstaand overzicht genoemde bedragen zijn ter illustratie.

	Inschrijver A	Inschrijver B	Inschrijver C	Inschrijver D
Koopsom (k.k.)	€ 1.000.000	€ 800.000	€ 660.000	€ 430.000
	100%	80%	66 %	uitgesloten
Punten	10	8	6,6	

Totaalscore

De totaalscore wordt berekend op basis van een gewogen gemiddelde van alle criteria.

4. Inschrijven

4.1 Algemene eisen

In deze paragraaf worden de algemene eisen beschreven waaraan een inschrijving moet voldoen.

1. Inschrijven kan alleen door gebruikmaking van het op www.amersfoort.nl/stadsmakelaar te downloaden inschrijfformulier.
2. De inschrijving dient onvoorwaardelijk te zijn.
3. De inschrijving dient te bestaan uit de onder 4.2 genoemde stukken.
4. Het financiële bod dient **minimaal € 480.000,-** kosten koper te bedragen.
5. Inschrijvingen kunnen uitsluitend per e-mail worden ingediend bij:
inkoopsob@amersfoort.nl

De inschrijving vindt digitaal plaats door indiening van een e-mail, vergezeld van:

- het (ingescande) **Inschrijfformulier**
- een **gedocumenteerde onderbouwing dat het bod verhoogd met € 80.000,- (zie hiervoor 1.4) kan worden voldaan** (Bijlage a. bij het Inschrijfformulier);
- een **visie** (weergave van de beoogde ontwikkeling en gebruik van de locatie) (Bijlage b. bij het Inschrijfformulier)
- een **beschrijving van het beoordelingscriterium Risico's en planning** (Bijlage c. bij het Inschrijfformulier).

De e-mail dient als onderwerp te hebben "Inschrijving Warner Jenkinson locatie".

7. De inschrijving dient te zijn ontvangen op **uiterlijk 1 september 2016 om 12.00 uur**.
8. De gemeente Amersfoort heeft het recht om inschrijvers om verduidelijking en/of aanvulling van gegevens te vragen en om de door de gegadigden verstrekte informatie te controleren.

4.2 In te dienen stukken

In deze paragraaf wordt nader toegelicht uit welke bescheiden de inzending dient te bestaan. Alle bescheiden dienen digitaal te worden ingediend.

Een volledig ingevuld en ondertekend **Inschrijfformulier**, met als bijlagen:

- a. Een **gedocumenteerde onderbouwing** waaruit blijkt dat de inschrijver **het financiële bod verhoogd met € 80.000,- (zie hiervoor 1.4) kan voldoen**.
- b. De **visie**: een beknopte weergave van de door u beoogde ontwikkeling en gebruik van de locatie waarbij u invulling geeft aan de vier kwaliteitscriteria, dit in **maximaal vier**

pagina's op A4 formaat lettertype Arial 10pt, eventueel ondersteund door **maximaal** vier pagina's op A4 formaat illustraties (foto's en referentiebeelden).
Uit de visie moet blijken dat rekening is gehouden met de ruimtebehoefte van de Rova (onder 1.4).

- c. Een beschrijving waarop u invulling geeft aan het criterium **Risico's en planning**.
Het indienen van deze beschrijving is niet verplicht. Indien deze niet wordt ingediend, kan hier niet op worden gescoord.

In de inschrijving moet duidelijk tot uitdrukking komen op welke wijze uitvoering wordt gegeven aan de eerdergenoemde criteria waarop gescoord kan worden. Op onderdelen die niet beschreven zijn kan niet gescoord worden.

5. Procedure

5.1 Tijdsplan

In de onderstaande tabel is een planning weergegeven. Aan de vermelde data en aanduidingen kunnen geen rechten worden ontleend.

Uiterste datum voor het stellen van vragen	30 juni 2016
Uiterste datum geven van antwoorden	12 juli 2016
Ontvangst inschrijvingen	1 september 2016 om 12.00 uur (fatale termijn)
Besluitvorming college omtrent selectie	28 september 2016

5.2 Tussentijdse informatie

Contact tijdens deze procedure vindt plaats via e-mail: e.vankooten@amersfoort.nl

Tot uiterlijk de datum in het Tijdsplan genoemd kunnen inschrijvers per e-mail vragen indienen bij de bovengenoemde contactpersoon.

Alle vragen en antwoorden worden in geanonimiseerde vorm beschikbaar gesteld op www.amersfoort.nl/stadsmakelaar.

5.3 Intrekking procedure

De gemeente Amersfoort behoudt zich te allen tijde het recht voor om deze procedure stop te zetten of eenzijdig in te trekken. Inschrijvers hebben geen recht op vergoeding van eventueel gemaakte kosten en/of geleden schade.

5.4 Uitsluitingcriteria

Inschrijvingen worden eerst beoordeeld op de navolgende uitsluitinggronden:

- de inschrijving is niet tijdig ingediend;
- het inschrijfformulier is niet volledig ingevuld of bevat onjuiste gegevens;
- de inschrijving is niet onherroepelijk en onvoorwaardelijk;
- het bod is lager dan het minimum;
- niet alle gevraagde stukken genoemd in 4.2. zijn ingediend (met uitzondering van bijlage c);
- niet voldoende is aannemelijk gemaakt dat het bod verhoogd met € 80.000,- kan worden voldaan.

Niet voor selectie in aanmerking komt een inschrijver die:

- in mogelijke staat van surseance of faillissement verkeert;
- veroordeeld is geweest voor een delict dat de beroepsmoraliteit in het gedrang brengt.

De beoordeling van de uitsluitingcriteria vindt plaats op de afdeling Programma's en Projecten van de gemeente. Deze beoordeling vindt niet plaats door een lid van de beoordelingscommissie.

5.5 Beoordelingsprocedure

De beoordelingscommissie beoordeelt, op straffe van uitsluiting, of:

- de visie past binnen de in 1.6 genoemde beleidskaders, en
- in de visie voldoende rekening is gehouden met de ruimtebehoefte van de Rova (zie hiervoor 1.4.)

Geldige inschrijvingen en inschrijvingen van inschrijvers die voor selectie in aanmerking komen worden vervolgens beoordeeld aan de hand van de in dit document genoemde criteria en wegingen.

Als eerste worden de **visies** (beoordeling op **Kwaliteit**) en de wijze waarop invulling wordt gegeven aan het criterium **Risico en planning** beoordeeld en gewogen.

De beoordelingscommissie bestaat uit deelnemers uit de volgende gemeentelijke disciplines:

- ruimtelijke ordening
- welzijn en zorg
- milieu
- economie en wonen

Vervolgens worden de **financiële biedingen** gescoord en dan wordt de totaalscore berekend.

De beoordelingscommissie stelt van de beoordeling een adviesrapport op. Het adviesrapport van de beoordelingscommissie wordt voorgelegd aan het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Amersfoort (hierna te noemen "het college"), waarna het college zal besluiten omtrent de uitslag van de selectie.

5.6 Selectie

Het college selecteert de partij die wordt uitgenodigd om zijn inzending verder uit te werken tot een ontwikkelingsplan met een bijbehorende businesscase.

5.7 Bekendmaking /Bezwarentermijn

Na de besluitvorming door het college wordt de voorlopige uitslag bekend gemaakt. Alle inschrijvers worden schriftelijk geïnformeerd over het besluit en het voornemen tot selectie. De brief wordt toegezonden per e-mail en per gewone post. De dagtekening van de brief geldt als datum van de voorlopige uitslag.

Vervolgens gaat een bezwarentermijn van 15 dagen in. Iedere belanghebbende die het niet eens is met de voorlopige uitslag, kan binnen maximaal 15 dagen na dagtekening van de hiervoor genoemde brief door middel van een dagvaarding een civiel kort geding aanhangig maken bij de bevoegde

rechter. Indien de periode van 15 dagen verstrijkt zonder dat een bezwaarschrift is ingediend, is de voorlopige uitslag definitief. Wanneer er binnen de bezwaretermijn wél bezwaar wordt gemaakt tegen de voorlopige uitslag, worden alle inschrijvers daarvan op de hoogte gesteld en wordt de procedure mogelijk tot nader order opgeschort.

5.8 Gestanddoening

De inschrijver is tot twee maanden na de definitieve uitslag, onvoorwaardelijk en onherroepelijk aan zijn inschrijving gebonden.

5.9 Afzien van selectie

Wanneer geen van de inzendingen voor de gemeente Amersfoort acceptabel is, behoudt de gemeente Amersfoort zich het recht voor af te zien van selectie.

5.10 Kosten inschrijving

Alle kosten die een inschrijver maakt met betrekking tot zijn inschrijving zijn voor rekening van de betreffende inschrijver.

5.11 Aansprakelijkheid gemeente

De gemeente aanvaardt geen aansprakelijkheid voor mededelingen of inlichtingen die niet in dit Selectiedocument zijn opgenomen.

6 Vervolgprocedure

De partij aan wie is gegund zal een ontwikkelingsplan met een bijbehorende businesscase opstellen. Indien nodig zal het ontwikkelingsplan dusdanig zijn uitgewerkt dat het kan dienen als onderlegger voor het op te stellen Bestemmingsplan.

In de met de geselecteerde partij te sluiten Intentieovereenkomst zal in ieder geval worden opgenomen dat:

- het ontwikkelingsplan en de businesscase uiterlijk 6 maanden na de besluitvorming omtrent de selectie gereed moeten zijn;
- het ontwikkelingsplan dient te voldoen aan de inschrijving en de gemeentelijke beleidskaders;
- de geselecteerde partij voor eigen rekening en risico zorg draagt voor het maken van het ontwikkelingsplan en de daarbij behorende businesscase;
- uiterlijk tegelijk met de besluitvorming over het ontwikkelingsplan en de bijbehorende businesscase overeenstemming over de koopovereenkomst moet zijn bereikt;
- de kosten voor een eventuele wijziging van de bestemming van de locatie voor rekening van de geselecteerde partij zijn.
- de verplichting van de geselecteerde partij om, indien de gemeente niet uiterlijk 3 maanden na de definitieve uitslag met de Rova overeenstemming heeft bereikt, de voor de Rova gereserveerde grond te kopen tegen een koopsom van € 80.000,-, kosten koper. (zie hiervoor 1.4)

Ook zal worden vastgelegd:

- de wijze van communicatie, zowel naar het bestuur van de gemeente als naar derden belanghebbenden. Kosten verbonden aan communicatie naar derden belanghebbenden komen voor rekening van de geselecteerde partij;
- de overlegstructuur met de gemeente;
- het gemeentelijke besluitvormingstraject over het ontwikkelingsplan met businesscase en de besluitvorming over de koopovereenkomst.

Over het ontwikkelingsplan, de businesscase en de te sluiten koopovereenkomst moet overeenstemming worden bereikt. Indien geen overeenstemming wordt bereikt, zijn partijen niet meer aan elkaar gebonden, zonder verrekening van kosten en schaden en zonder dat partijen over en weer iets van elkaar te vorderen hebben.