Gunningsleidraad
“Herontwikkeling V&D locatie (2)”

Gemeente Sittard-Geleen



Kenmerk: NM.176421
Europese niet-openbare procedure
Tweede fase: gunningsfase
Opdrachtgever: Gemeente Sittard-Geleen
Datum: 20 mei 2022 (definitief)

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING 4
1.1 Algemeen 4
1.2 Aarden ingangsdatum van de overeenkomst 4
1.3 Doel van de aanbesteding 4
1.4 Opbouw gunningsleidraad 4
1.5 Eventuele gebreken, onvolkomenheden etc. 4
1.6 Vertrouwelijkheid 4
1.7 Voorbehouden 5
1.8 Planning 5
1.9 Gegevens aanbestedende dienst 5
1.10 Informatie over verplichtingen inschrijvers 6
1.11 Digitale aanmelding via Negometrix 6
2 DE OPDRACHT 7
2.1 De herontwikkeling van de locatie 7
2.2 Functionele mogelijkheden en bestemming 7
2.3 Kaders en randvoorwaarden transformatie V&D locatie 7
3 RANDVOORWAARDEN 10
3.1 Inclusiviteit 10
3.2 Inkoopvoorwaarden 10
3.3 Voertaal 10
3.4 Social Return 10
4 KWALITATIEVE RANDVOORWAARDEN EN EISEN 13
4.1 Uitwerking gunningscriteria 13
4.2 A – Stedenbouw en Architectuur 13
4.3 B – Functionaliteit en Kwaliteit Huis aan de Markt 18
4.4 C - Duurzaamheid 21
4.5 D - Omgevingsmanagement 23
4.6 E - Planning 23
4.7 F - Proceseisen 24
5 BEOORDELING INSCHRIJVINGEN 26
5.1 Procedure 26
5.2 Wijze van beoordeling 27
5.3 A – Stedenbouw en Architectuur 27
5.4 B – Functionaliteit en Kwaliteit Huis aan de Markt 29
5.5 C - Duurzaamheid 30
5.6 D - Omgevingsmanagement 30
5.7 E - Planning 31
5.8 F - Proceseisen 32
5.9 G – Prijs 33
5.10 Economisch Meest Voordelige Inschrijving (EMVI) 33
6 WIJZE VAN AANMELDEN EN IN TE DIENEN DOCUMENTEN 34
6.1 Opbouw inschrijving en voorwaarden 34
6.2 Indeling van de inschrijving 34
6.3 Indiening van de inschrijving 34
7 AANBESTEDINGSKADER 35
7.1 Procedure 35
7.2 Publicatiemedium en digitale documenten 35
7.3 Inlichtingen 35
7.4 Inschrijving 35
7.5 Beoordeling en gunning 35
7.6 Beëindiging procedure 35
7.7 Gelijke stand 36
7.8 Inschrijfvergoeding 36
7.9 Geheimhouding 36
7.10 Blijvend voldoen 36

7.11 Rechtsbescherming 37
7.12 Klachtenregeling 37
7.13 Gestanddoeningstermijn 37
7.14 Verificatie 37

Bijlage A Ruimtelijke Randvoorwaarden 38
Bijlage B Ruimtelijk-functioneel programma Huis aan de Markt.....38
Bijlage C Technisch-Functioneel PvE Huis aan de Markt 38
Bijlage D Onderzoek Sloop en Sloopkosten.....38
Bijlage E Bouwtekeningen.....38
Bijlage F Inschrijfbiljet 38
Bijlage G Conceptovereenkomsten 38

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Voor u ligt de gunningsleidraad t.b.v. de aanbesteding ‘Herontwikkeling V&D locatie’ te Sittard-Geleen. In deze gunningleidraad informeren wij u hoe de aanbesteding vorm wordt gegeven voor het tweede deel van deze aanbestedingsprocedure: de gunningfase.

1.2 Aarden ingangsdatum van de overeenkomst

De uiteindelijke overeenkomst bestaat uit het door de gegunde opdrachtnemer ten uitvoer brengen van de werkzaamheden ‘Herontwikkeling V&D locatie’.

De vermoedelijke ingangsdatum van de overeenkomsten is gepland zo spoedig mogelijk na opdrachtverlening. De conceptovereenkomsten zijn opgenomen als Bijlage G.

1.3 Doel van de aanbesteding

Het doel van de gemeente is om één opdrachtnemer te contracteren, die het beste voldoet aan het gestelde in deze gunningsleidraad. De economisch meest voordelige inschrijving wordt vastgesteld op basis van de beste prijs-kwaliteitsverhouding (BPKV).

1.4 Opbouw gunningsleidraad

Deze gunningsleidraad is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2 gaat in op de opdrachtomschrijving;
- Hoofdstuk 3 omschrijft de algemene randvoorwaarden die aan de uitvoering van deze opdracht gesteld worden;
- Hoofdstuk 4 gaat in op de kwalitatieve randvoorwaarden en eisen die aan de opgave gesteld worden;
- Hoofdstuk 5 beschrijft de wijze waarop de inschrijvingen per onderdeel worden beoordeeld;
- Hoofdstuk 6 omschrijft de wijze van inschrijven en in te dienen documenten;
- Hoofdstuk 7 gaat in op het aanbestedingskader.

Als onderdeel van dit aanbestedingsdocument worden er ook bijlagen ter beschikking gesteld.

1.5 Eventuele gebreken, onvolkomenheden etc.

De gunningsleidraad inclusief bijlagen is met grote zorg samengesteld. Een inschrijver kan echter onvolkomenheden, tegenstrijdigheden, gebreken of bepalingen in strijd met het ARW 2016 en/of de gewijzigde Aanbestedingswet 2012 en/of het (overige) aanbestedingsrecht constateren of anderszins bezwaren hebben tegen de aanbestedingsprocedure en de daarin gestelde voorwaarden en eisen. In dit geval wordt de ondernemer dringend verzocht hiervan zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk vóór verzending van de nota van inlichtingen, schriftelijk melding te maken bij de gemeente om zo nodig een en ander te (kunnen) corrigeren of bij te (kunnen) stellen.

Maakt een ondernemer van vorenbedoelde gelegenheid geen gebruik, dan is dat voor risico van die ondernemer en mogen de gemeente en overige ondernemers er in beginsel op vertrouwen, dat terzake geen onduidelijkheden en/of bezwaren aanwezig zijn/waren.

1.6 Vertrouwelijkheid

Alle in het kader van deze aanbesteding aan de gemeente verstrekte informatie wordt vertrouwelijk behandeld. De gegevens worden enkel gebruikt voor het doel waarvoor ze zijn verstrekt. Alle inschrijvingen worden na ontvangst eigendom van de gemeente en worden vertrouwelijk behandeld.

1.7 Voorbehouden

De gemeente behoudt zich zonder meer én zonder in het voorkomende geval tot enigerlei (vorm van) schadeplichtigheid te zijn gehouden, in ieder geval het recht voor om:

- De gehele aanbestedingsprocedure tijdelijk of definitief te stoppen. De aanbesteding vindt ook plaats onder het voorbehoud van goedkeuring door het college van burgemeester en wethouders. Voordat de gunning kan plaatsvinden, dient het college van burgemeester en wethouders te besluiten of de kosten die voortvloeien uit deze aanbesteding daadwerkelijk kunnen worden gefinancierd uit de door de gemeenteraad hiervoor beschikbaar gestelde budgetten. Voor dit risico kan de gemeente – zolang de opdracht formeel nog niet is gegund – niet aansprakelijk worden gesteld. Inschrijvers kunnen op geen enkele wijze hieraan rechten ontlenen, noch is de opdrachtgever op wat voor wijze dan ook, in dit geval schadeplichtig. Inschrijvers zijn zich hiervan bewust en aanvaarden het feit dat zij meedoen aan deze aanbesteding voor eigen rekening en risico. Indien wordt overgegaan tot tijdelijke of definitieve stopzetting van de aanbestedingsprocedure worden de inschrijvers via Negometrix ingelicht.
- Indien de netto richtprijs genoemd in paragraaf 5.9 overschreden wordt geldt als uitgangspunt dat de aanbesteding wordt ingetrokken tenzij het college het benodigde budget vindt voor de financiering van dit project. De aanbesteder is niet verplicht tot intrekken.
- De (tijds-) planning te wijzigen
- De opdracht op onderdelen uit te breiden of aan te passen.

1.8 Planning

Gunningsfase		
Versturen gunningsleidraad/bestek geselecteerde partijen	20 mei 2022	
Sluiting mogelijkheid tot stellen vragen (1ste ronde)	03 juni	23:59 uur
1ste Nota van inlichtingen gunningsfase	10 juni	
Presentatie door opdrachtgever en aansluitend Schouw	22 juni 2022	14 tot 17:00 uur
Sluiting mogelijkheid tot stellen vragen (2de ronde)	29 juni 2022	23:59 uur
2de Nota van inlichtingen gunningsfase	07 juli	
Sluitingsdatum voor ontvangst inschrijvingen (kluis)	15 augustus 2022	11:00 uur
Tentoonstelling fysieke documenten en Maquette	16 tot 25 augustus 2022	15:00 uur
Beoordeling plannen van Aanpak	26 augustus 2022	15:00 uur
Indien van toepassing verificatiegesprekken	26 tot 29 augustus 2022	
Consensusoverleg	30 augustus 2022	
Kluis prijzen openen	30 augustus 2022	
Voornemen tot gunning	05 september 2022	
Standstill periode (20 dagen t/m)	25 september 2022	
Definitieve gunning	30 september 2022	

Aan deze planning kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbestedende dienst behoudt zich het recht om de planning aan te passen met inachtneming van het ARW 2016.

1.9 Gegevens aanbestedende dienst

Contactgegevens	
Contactadres Gemeente Sittard-Geleen T.a.v. Peter Claus Postbus 18 6130 AA SITTARD M | 06 294 094 47 Correspondentie: via berichtenverkeer van Negometrix	**Bezoekadres** Gemeente Sittard-Geleen Walramstraat 9-19a 6131 BK Sittard

Voor deze aanbesteding is een inkoopteam samengesteld. Deze bestaat uit een vertegenwoordiging van of namens de gemeente Sittard-Geleen.

Het is niet toegestaan om contact op te nemen met iemand anders binnen het inkoopteam of de organisaties die zijn vertegenwoordigd in het inkoopteam, dan de contactpersoon die hierboven vermeld staat.
Alle correspondentie met betrekking tot deze aanbesteding, waaronder vragen over de inhoud van deze gunningsleidraad, worden uitsluitend via de module “vraag & antwoord” van Negometrix gesteld aan de gemeente.

NB: vragenstellers dienen iedere vraag apart te stellen in de “Vraag en Antwoord” module. Het uploaden van bijv. een verzamel vragenlijst in Excel of Word die aan één vraag gehangen wordt is niet toegestaan. Vragen die desondanks toch zo worden ingediend, worden niet in behandeling genomen! Vervolgens is het bij de mogelijkheid tot stellen van vragen in de tweede (2de) ronde verduidelijking te vragen op de in eerste (1e) ronde vragen en antwoorden. Er dient nadrukkelijk vermeldt te worden dat er geen nieuwe vragen gesteld dienen te worden.

1.10 Informatie over verplichtingen inschrijvers

Voor informatie over de verplichtingen ten aanzien van de bepalingen betreffende belastingen, milieubescherming, arbeidsbescherming en arbeidsvoorwaarden, die gelden in Nederland en die gedurende de looptijd van deze overeenkomst van toepassing zijn, wordt u verwezen naar:

- Belastingen: de Belastingdienst, www.belastingdienst.nl
- Milieubescherming: Ministerie van Infrastructuur en Milieu, www.rijksoverheid.nl/ministeries/ienm
- Arbeidsbescherming en arbeidsvoorwaarden: Ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid, www.rijksoverheid.nl/ministeries/szw

Van de inschrijvers wordt verwacht dat zij zich op de hoogte hebben gesteld van bovengenoemde bepalingen en dat zij rekening houden met de verplichtingen uit hoofde van de bepalingen betreffende de arbeidsbescherming en arbeidsvoorwaarden die gelden op de plaats waar de opdracht wordt uitgevoerd.

1.11 Digitale aanmelding via Negometrix

Deze aanbesteding gaat geheel digitaal plaatsvinden met gebruikmaking van het aanbestedingsplatform Negometrix. Dit betekent dat:

1. De aanbestedingsdocumenten via Negometrix ter beschikking worden gesteld;
2. Ondernemers via Negometrix nadere inlichtingen kunnen inwinnen;
3. Ondernemers op Negometrix hun aanmelding moeten indienen;
4. De correspondentie ten aanzien van de gunning van de opdracht via dit medium plaats zal vinden.

Om deel te kunnen nemen aan de digitale aanbesteding met behulp van Negometrix dient u **een bedrijfsprofiel** (**https://negometrix.com**) aan te maken. Indien u hier vragen over heeft verwijzen wij u naar de servicedesk van Negometrix: Contact: +31 (0) 85 20 84 666 servicedesk@negometrix.com

Te laat indienen leidt tot uitsluiting van verdere deelname aan deze aanbestedingsprocedure. Vertraging door problemen met het elektronische dataverkeer vanuit de zijde van de geïnteresseerde onderneming is voor verantwoordelijkheid van de geïnteresseerde onderneming.

Bij vertraging door problemen met Negometrix vanuit de zijde van de aanbestedende dienst, kan de Aanbestedende dienst ervoor kiezen de aanmeldingstermijn te verlengen.

2 De opdracht

2.1 De herontwikkeling van de locatie

De opdracht betreft de herontwikkeling van de V&D locatie aan de Markt te Sittard. De gemeente heeft onderzoek laten doen naar de mogelijkheden voor renovatie of herontwikkeling van het momenteel leegstaande gebouw. De conclusie van deze studies was dat de mogelijkheden om een herontwikkeling met het behoud van grote delen of het geheel van het gebouw, onvoldoende mogelijkheden biedt om te komen tot een haalbare businesscase. Bij deze businesscase is uitgegaan van woningen, boven en achter een gedeeltelijk multifunctionele plint.

De herontwikkeling vindt plaats op basis van een Ontwikkelings- en Realisatieovereenkomst (ORO), een Turnkeyovereenkomst en een Koopovereenkomst (Bijlage G) (hierna ook: conceptovereenkomsten) en strekt zich uit over twee appartementsrechten (en mogelijk onderappartementsrechten). Eén van die appartementsrechten zal door Opdrachtnemer in het kader van de herontwikkeling in eigendom worden verkregen, de ander (ten behoeve van het Huis aan de Markt) blijft in eigendom van de gemeente. De gemeente verwijst naar genoemde conceptovereenkomsten voor een volledige beschrijving van de fases uit de herontwikkeling. Bij strijdigheid tussen deze leidraad en de conceptovereenkomsten, prevaleren de conceptovereenkomsten.

Met nadruk wordt aangegeven dat de herontwikkeling van de locatie duurzaam dient te worden opgepakt, waarbij onder meer energieneutraliteit en circulariteit van her te gebruiken materialen van belang zijn. Er zijn onder de regie van de gemeente beperkt materialen die in het pand aanwezig zijn circulair ontmanteld. Deze materialen zijn niet afgevoerd maar opgeslagen in het V&D gebouw. Dit omdat de gemeente aandacht heeft voor de omgeving en de ondernemers in de omgeving en de overlast op dit moment zo nog tot een minimum kan beperken en de gemeente graag ziet dat (een deel van) deze materialen circulair wordt hergebruikt op de locatie. De Opdrachtnemer dient de verdere ontmanteling en de feitelijke sloop van het V&D gebouw eind 2022 zelf verder ter hand te nemen.

2.2 Functionele mogelijkheden en bestemming

De herontwikkeling strekt zich uit over in beginsel twee appartementsrechten:

- Appartementsrecht A: In de plint van het gebouw dient Opdrachtnemer voor de gemeente het Huis aan de Markt te realiseren conform de specificaties zoals weergegeven in deze leidraad (inclusief de bijgevoegde PVE's) en op basis van de voorwaarden uit de ORO en Turnkeyovereenkomst. Het Huis aan de Markt wordt dé bestuurlijk representatieve ontmoetingsplek van de gemeente Sittard-Geleen waar bestuur(ders), ondernemers, medewerkers, inwoners en partners elkaar ontmoeten. Het is echter geen reguliere werklocatie voor bestuurders en ambtenaren van de gemeente. Dit Appartementsrecht blijft voor, tijdens en na de herontwikkeling eigendom van de gemeente.

- Appartementsrecht B: Dit betreft het overige deel van de locatie, dat verder in onderappartementsrechten zal worden gesplitst. Dit deel zal de Opdrachtnemer in eigendom verwerven direct na de splitsing op basis van de Koopovereenkomst, behoudens de onderappartementsrechten ten behoeve de nog nader te beschrijven parkeerplaatsen voor mindervaliden voor het Huis aan de Markt de fietsenkelder en het openbaar toilet. In het in eigendom te verkrijgen deel kan Opdrachtnemer voor eigen rekening en risico een woonprogramma realiseren. Hiervoor is een stedenbouwkundige opzet gemaakt die uitgaat van kleine, middelgrote en grote koopappartementen en grondgebonden woningen.

2.3 Kaders en randvoorwaarden transformatie V&D locatie

Ruimtelijke kaders

- Het huidige V&D-gebouw is bij iedere inwoner van Sittard-Geleen bekend. De lange, horizontale en grotendeels gesloten gevels waarvan het straatbeeld niet aan sluit op de architectuur van de bebouwing aan de Markt en de naastgelegen straten, past niet meer in deze tijd en sluit niet meer aan op de stedenbouwkundige opvattingen over historische

binnensteden van deze tijd. De herontwikkeling van de locatie met een woonprogramma en het Huis aan de Markt biedt de mogelijkheid om de relatie van de nieuwe gebouwen met de Markt en omliggende straten te herstellen en versterken en de ruimtelijke inpassing opnieuw af te stemmen op de hoogwaardige historische context.

Het ontwerp en ook de stedenbouwkundige opzet moet goed gaan aansluiten bij de Markt en bij het historische profiel van de binnenstad. De nieuwe ontwikkeling moet toegevoegde waarde geven aan ‘de historische markt als icoon’. Ook aan de Plakstraat vraagt de nieuwe bebouwing om een zorgvuldige inpassing in het historische stratenpatroon en bebouwingsopzet. Het grote binnenterrein biedt kansen voor bijvoorbeeld het toevoegen van bijzondere verblijfsplekken en doorgangen.



In bovenstaande ruimtelijke schets valt te zien dat de pleinruimte van de Markt kan worden afgemaakt door de ruimtelijke karakteristiek van de pleinwanden door te zetten. Dit zou kunnen gebeuren door gebruik te maken van steenachtige volumes met sparingen, met hierbij aandacht voor de juiste verhoudingen en parcelering die aansluit op de omliggende panden op de Markt.
De ruimtelijke schets geldt nadrukkelijk als globale voorbeelduitwerking volgend uit ontwerpend onderzoek. Ontwerpteams zijn vrij om tot andere ontwerpen te komen mits deze passen binnen de ruimtelijke randvoorwaarden.



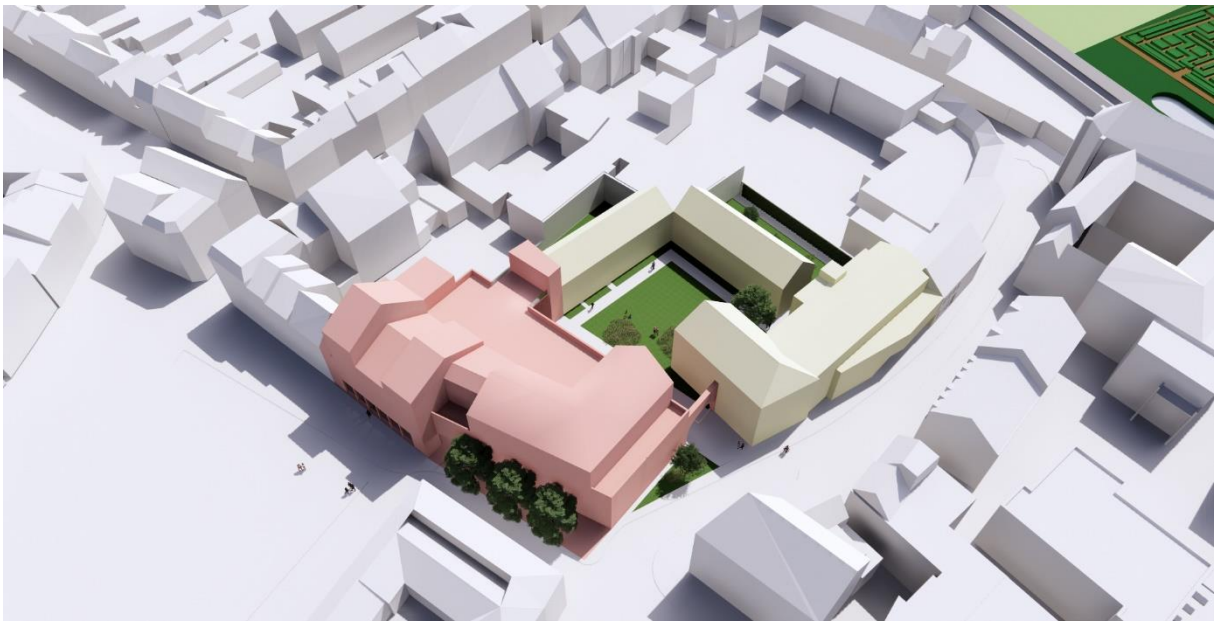
Het terugbrengen van de klok op de gevel kan een mooie verwijzing zijn naar het oude V&D gebouw, mede omdat de klok een veel gebruikt herkenningspunt in Sittard is.

In de ruimtelijke studie die ten behoeve van deze ontwikkeling is uitgevoerd, is de omgeving van het gebouw zorgvuldig meegenomen. Op basis van de volumes die in de ruimtelijke schets zijn opgenomen kan een programma worden ontwikkeld dat bestaat uit:

- Huis aan de Markt: 1.800 m2 BVO – 1.400 m2 VVO (met de invulling raadzaal, ontmoetingsplein, Visit Zuid Limburg, Sittard-Geleen Experience en vergaderruimte);
- Appartementen en stadswoningen (het aantal woningen bedraagt maximaal 30*);
- Bewoners parkeren (minimaal 1 per woning) en 3 parkeerplaatsen voor gehandicapten voor het Huis aan de Markt en beperkt overige parkeerplaatsen;
- Een fietsparkeerkelder en een openbaar toilet in de bestaande fietsenkelder.

* Het huidige bestemmingsplan gaat uit van een maximum van 30 wooneenheden. Wanneer de inschrijver er voor kiest om meer wooneenheden te willen realiseren dan is hiervoor een aanpassing van het geldende bestemmingsplan benodigd. Dit dient door de inschrijver onderbouwd te worden en zal door de gemeente beoordeeld worden. Bij accordering zal de gemeente zich inspannen dit planologisch mogelijk te maken.

Het programma voor het Huis aan de Markt staat vast. De invulling van het overige programma is aan de Inschrijvers binnen de randvoorwaarden en eisen zoals gesteld in deze gunningsleidraad. Er is binnen de herontwikkeling functioneel geen ruimte om extra retail toe te voegen.



Het woonprogramma verdeelt zich over een bouwvolume aan de Markt, bovenop of naast het Huis aan de Markt, aan de Plakstraat en woonbebouwing gegroepeerd rondom een semiopenbaar hof dat ontsloten wordt vanaf de Plakstraat.

De bestaande kelder, onderdeel van het huidige V&D gebouw, zal in de planvorming geïntegreerd worden als parkeergarage en krijgt een ontsluiting aan de zijde van de Plakstraat. De gemeente wil hier ook een fietsenkelder en openbaar toilet laten realiseren. De wijze waarop hier mee omgegaan wordt is nader toegelicht in paragraaf 5.4.



figuur 1.1 Oude stadshuis vanaf de Markt.

3 Randvoorwaarden

In dit hoofdstuk worden de algemene (rand)voorwaarden die van toepassing zijn op de opdracht vermeld.

3.1 Inclusiviteit

Als inclusieve gemeente richten we ons op de volgende drie prioriteiten:

- Bereikbaarheid: de ruimtelijke omgeving en het openbaar vervoer moeten zo ingericht zijn dat iedereen zo zelfstandig mogelijk overal kan komen;
- Bruikbaarheid: gebouwen, diensten en voorzieningen moeten door iedereen zo zelfstandig mogelijk gebruikt kunnen worden;
- Begrijpelijkheid: informatie moet voor iedereen beschikbaar en te begrijpen zijn.

3.2 Inkoopvoorwaarden

Op de opdracht zijn de voorwaarden van toepassing zoals weergegeven in de Ontwikkel- en Realisatieovereenkomst, Turnkeyovereenkomst en Koopovereenkomst. Er zijn geen algemene voorwaarden van toepassing. Algemene voorwaarden van de gegadigde worden hierbij uitdrukkelijk uitgesloten.

3.3 Voertaal

Voorwaarde is dat het personeel dat betrokken is bij het overleg met opdrachtgever de Nederlandse taal machtig is in woord en geschrift en dat de mondelinge en schriftelijke correspondentie met de Opdrachtgever altijd in de Nederlandse taal plaatsvindt.

3.4 Social Return

Algemeen deel

De gemeenten in Zuid-Limburg hebben als sociale doelstelling dat een investering naast het ‘gewone’ rendement ook een concrete sociale winst (return) moet opleveren. Dit doen de gemeenten door Social Return (SR) als voorwaarde te stellen bij inkoop- en aanbestedingstrajecten.

Door de sociale investering van de opdrachtnemer worden mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt (zie onderstaand voor een beschrijving van de doelgroep) voorbereid en/of geplaatst op een duurzame deelname aan de arbeidsmarkt. Zo krijgt de Social Return kandidaat een kans zich te ontwikkelen als volwaardig werknemer. Invulling van de Social Return verplichting betreft maatwerk en kan passend worden gemaakt op eigen bedrijfsvoering, waarbij opdrachtgever openstaat voor initiatieven en gelijkwaardige alternatieven, wanneer eerdergenoemde vormen niet mogelijk zijn. De invulling gaat altijd in overleg met de Coördinator SR, die wordt ingezet door de gemeente en verantwoordelijk is voor de naleving van Social Return. Tenslotte kunnen rapportage- en evaluatiemomenten gedurende de looptijd van het contract aanleiding geven tot verandering van de Social Return invulling in samenspraak met de coördinator SR en met goedkeuring van opdrachtgever.

Contactgegevens coördinatiepunt Social Return

De coördinatie van Social Return is belegd bij gemeente Sittard – Geleen en deze organisatie zorgt voor coördinatie, controle, monitoring van en ondersteuning bij de realisatie.
Voor advies en ondersteuning met betrekking tot Social Return neemt u na gunning contact op met Lars Offermans, Social Return functionaris Westelijke Mijnstreek op telefoonnummer 06-15833728 of emailadres: sroi@sittard-geleen.nl.

Percentage opdrachtwaarde

Bij de toepassing van Social Return dient 5% van de opdrachtwaarde te worden omgezet in werkgelegenheid voor de doelgroep van Social Return. Als het om een kapitaalintensief project dan wel diensten/leveringen gaat, dan geldt 2% van de opdrachtwaarde. In een kapitaalintensief project bedraagt de verhouding materiaal/arbeid minimaal 70/30%.

In deze aanbesteding wordt de inschrijver verplicht om tenminste 2% van de opdrachtwaarde (realisatie excl. btw en excl. latere wijzigingen van dat bedrag door meer-/minderwerk’) aan te wenden

voor Social Return door de inzet van kandidaten uit de doelgroep. De verplichting mag breder binnen de bedrijfsvoering van opdrachtnemer worden ingevuld dan alleen op onderliggende opdracht, zolang het verband houdt met het voorwerp van de opdracht. De Social Return verplichting dient binnen de looptijd van de opdracht (inclusief eventuele verlengingen en onderhoudstermijn) te worden gerealiseerd.

Doelgroep

Tot de doelgroep van Social Return behoren:

- Uitkeringsgerechtigden in het kader van de:
  - Participatiewet, Wet inkomensvoorziening oudere en gedeeltelijk arbeidsongeschikte werkloze werknemers (IOAW) en Wet Inkomensvoorziening oudere en gedeeltelijk arbeidsongeschikte gewezen zelfstandigen (IOAZ);
  - Werkloosheidswet;
  - Wet werk en inkomen naar arbeidsvermogen (WIA)/ Wet op de Arbeidsongeschiktheidsverzekering (WAO);
  - Wet arbeidsongeschiktheidsvoorziening jonggehandicapten (Wajong);
  - Algemene Nabestaandenwet (ANW);
  - Dan wel rechtsopvolgers van deze regelingen.
- Personen die gebruik maken van voorzieningen/instrumenten van één van bovengenoemde regelingen en daardoor geen uitkering meer ontvangen (waaronder personen werkzaam op een gesubsidieerde arbeidsplaats).
- Niet uitkeringsgerechtigden zoals bedoeld in de Participatiewet.
- Met werkloosheid bedreigde inwoners van Sittard-Geleen.
- Personen behorende tot de doelgroep Wet Sociale Werkvoorziening (Wsw'ers).
- Kandidaten doelgroep register.
- BOL/BBL-leerlingen (voor maximaal 50% van de opdrachtwaarde).

Duur meetellen

Medewerkers met een vastgestelde arbeidsbeperking mogen minimaal twee jaar en langer bij een voortdurende indicatie worden meegeteld. Wanneer medewerkers vanuit de doelgroep zijn geplaatst via Social Return dan mogen zij minimaal gedurende twee jaar worden meegeteld voor Social Return. Leerlingen die BOL/BBL-traject volgen, mogen gedurende de gehele opleiding worden meegeteld.

Procedure na gunning

Opdrachtnemer dient binnen zeven dagen na de mededeling omtrent gunnen contact op te nemen met het coördinatiepunt SR. Met opdrachtnemer worden binnen de kaders van onderliggende aanbesteding na de gunning nadere prestatieafspraken gemaakt over de concrete invulling van de Social Return verplichting. De prestatieafspraken (inclusief de wijze waarop de nakoming ervan verantwoord zal worden) maken vervolgens onlosmakelijk deel uit van de overeenkomst tussen opdrachtgever en opdrachtnemer.

Verantwoording en rapportage Social Return

- Alvorens een kandidaat kan worden opgevoerd als kandidaat Social Return dient dit worden voorgelegd en geaccordeerd.
- De opdrachtnemer rapporteert periodiek –conform afspraak- met behulp van het rapportageformat over de voortgang van de invulling van de Social Return-verplichting en onderbouwt deze met bewijsstukken.
- Wanneer er sprake is van inleenconstructies dienen op aanvraag facturen inzichtelijk te worden gemaakt.
- Kosten in het kader van scholing dienen onderbouwd te worden met gedetailleerde nota's van de scholing. In geval van interne scholing dienen de gemaakte kosten schriftelijk te worden onderbouwd.

Om de gerealiseerde resultaten ten aanzien van Social Return te kunnen bepalen, gelden in ieder geval de volgende uitgangspunten:

- Inschaling van kandidaten uit de genoemde doelgroep geschiedt conform de voor hem/haar geldende CAO, bij het bedrijf zelf of – indien de kandidaat elders wordt geplaatst- bij een andere werkgever. Opgemerkt wordt dat voor de Wsw-doelgroep een aparte CAO geldt.

- Indien opdrachtnemer bij het plaatsen van de doelgroep gebruik maakt van subsidies of overige premies dan worden deze afgetrokken van - of in mindering gebracht op - het bedrag te voldoen onder de Social Return verplichting.
- Scholing en opleiding vinden plaats bij een erkend opleidingsinstituut.
- Begeleidingskosten, mits noodzakelijk, aannemelijk en deugdelijk onderbouwd. Begeleidingskosten zijn kosten die noodzakelijkerwijs gemaakt worden bij de te werkstelling of inzet van een kandidaat uit de doelgroep, en bedragen niet meer dan gemiddeld 20% van de totale verplichting.
- Opdrachtnemer rapporteert periodiek zijn voortgang in het kader van Social Return aan het coördinatiepunt SR en tenminste na afloop van het contract.

Voldoen aan verplichting

Wanneer een opdrachtnemer niet (volledig) voldoet aan de verplichting in het kader van Social Return, dan is sprake van wanprestatie in de nakoming van de overeenkomst en wordt het niet ingevulde Social Return bedrag verrekend. Uiteraard wordt de naleving van de verplichting gedurende de looptijd gemonitord en wordt de opdrachtnemer in gebreke gesteld indien hij daar niet aan voldoet. Na ingebrekestelling volgt verrekening van het niet ingevulde Social Return-bedrag.
Het te verrekenen bedrag wordt geïnd via de laatste betalingen aan de opdrachtnemer.

Verantwoordelijkheid

De opdrachtnemer blijft te allen tijde eindverantwoordelijk voor het nakomen van zijn Social Return verplichtingen, zoals het werven, selecteren, opleiden, plaatsen en begeleiden van de Doelgroep. Dit geldt ook wanneer opdrachtnemer de Social Return verplichting (deels) overdraagt aan bijvoorbeeld onderaannemers. De opdrachtnemer kan bij de invulling gebruik maken van de advisering en faciliteiten van het coördinatiepunt SR.

4 Kwalitatieve randvoorwaarden en eisen

4.1 Uitwerking gunningscriteria

Om in aanmerking te kunnen komen voor gunning van de opdracht dient de Inschrijver te voldoen aan het gestelde in deze Gunningsleidraad. Vervolgens wordt uw inschrijving beoordeeld op kwalitatieve criteria en prijs.

In dit hoofdstuk worden de kwalitatieve uitwerking en randvoorwaarden voor het gehele project op de onderdelen die van belang zijn bij deze aanbesteding gegeven. Deze onderdelen zijn:

A. Stedenbouw en Architectuur
B. Functionaliteit en kwaliteit Huis aan de Markt
C. Duurzaamheid (o.m. klimaatadaptie, circulariteit en energieneutraliteit)
D. Omgevingsmanagement (bouwproces en logistiek)
E. Planning
F. Proceseisen
G. Prijs

Het onderdeel G - Prijs wordt uitgewerkt in paragraaf 5.8.

4.2 A – Stedenbouw en Architectuur

Inleiding

Het ontwerpen aan de V&D locatie aan de historische Markt in Sittard vraagt een ontwerpteam dat uitermate goed kan balanceren. Zoeken naar balans tussen bijzondere vormgeving en technische (on)mogelijkheden als gevolg van bijvoorbeeld de te behouden kelder en de traforuimte. Balanceren tussen enerzijds het markeren van de publieksfuncties aan de Markt en anderzijds het naadloos op laten gaan in de wanden van de Markt. Maar ook evenwicht zoeken tussen de historische context en moderne bouwtechnieken, huidige eisen van toegankelijkheid en hedendaagse architectuur. De balans tussen openbaar en privé, tussen openheid en beslotenheid, tussen verbondenheid en contrasten. Kortom, dit betreft een gevoelige locatie die het uiterste vraagt van het ontwerpteam. Om richting te geven aan het ontwerpteam heeft de gemeente Sittard-Geleen reeds onderzocht waar de prioriteiten liggen waar het gaat om ruimtelijke keuzes.

Ruimtelijke randvoorwaarden

Belangrijke opdracht aan het ontwerpteam is om de herontwikkeling van de V&D locatie zorgvuldig in te passen in de hoogwaardige historische omgeving. Een modernistisch gebouw is niet gepast. Dit betekent nadrukkelijk niet dat er puur historiserend gebouwd moet worden, maar wel dat de nieuwbouw zorgvuldig ingepast dient te worden. Enerzijds wordt er gevraagd te anticiperen op voormalige structuren die door het huidige pand zijn weggevaagd en anderzijds is er ruimte voor het toevoegen van nieuwe stedenbouwkundige elementen die de binnenstad versterken en interessanter maken om te verblijven en te bezoeken.

Een aantal ruimtelijke randvoorwaarden vindt de gemeente Sittard-Geleen zo belangrijk dat ze juridisch zijn verankerd in het bestemmingsplan. Denk daarbij aan bijvoorbeeld de globale situering van de publieke functies (Huis aan de Markt, het ontmoetingsplein en Visit Zuid-Limburg), het creëren van een ‘voorruimte’ tegenover het Kritzraedthuis, een centrale binnentuin en passende bouwhoogtes. Daarbuiten wil de gemeente Sittard-Geleen ruimte bieden voor creativiteit. Om richting mee te geven aan die planuitwerkingen zijn onderstaande ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld om te zorgen dat plannen passen bij de historische omgeving van de Markt . De beschrijving in deze paragraaf is een verkorte weergave. De volledige randvoorwaarden zijn opgenomen in de notitie “Ruimtelijke randvoorwaarden V&D locatie Markt Sittard” die als Bijlage A is toegevoegd aan deze gunningsleidraad.

Hoofdopzet nieuwbouw

Logischerwijze zijn de publieke functies voorzien aan de zijde van de Markt. De raadzaal inclusief vergaderruimtes verenigd in het Huis aan de Markt, samen met het Ontmoetingsplein en Visit Zuid-Limburg (VVV) liggen in de grote volumes die samen de Markt verbinden met de Rosmolenstraat en Plakstraat. Naast de publieke functies is hier ook ruimte voor woningen in de vorm van appartementen

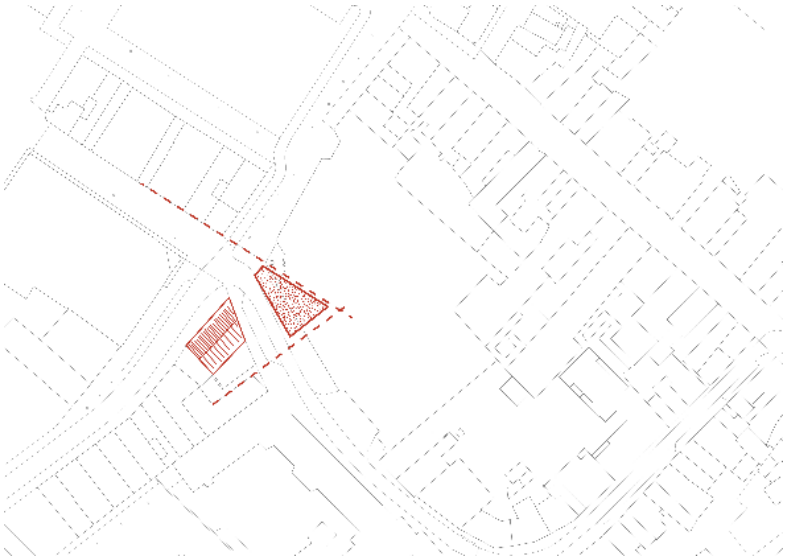
en of stadswoningen al dan niet boven of naast de publieke functies. Bij de woningen die worden gesitueerd aan de Markt dient bijvoorbeeld bij de situering van slaapkamers rekening te worden gehouden met de functie van de Markt als levendig stadsplein voor horeca en evenementen.

Dit blok volgt aan de zijde van de Plakstraat de voorgevelrooilijn van de Nieuwstraat waardoor een verblijfsplek ontstaat tegenover het Kritzraedthuis. Deze voorruimte is afgebakend met een hoekpand dat opgevolgd wordt door nieuwbouw die de noordelijke gevelwand van de Plakstraat afrondt. De noordelijke gevelwand van de Plakstraat wordt gevormd door appartementen of stadswoningen. De voorruimte tegenover het Kritzraedthuis geeft toegang naar een semiopenbare binnentuin waar omheen woningen zijn gegroepeerd. Dit intieme hof kan in de toekomst eventueel verbonden worden met andere onbebouwde ruimtes binnen het stedelijke blok. De woonbebouwing rondom dit intieme hof dient hierop te anticiperen zodat er in de toekomst een doorwaadbaar blok ontstaat.



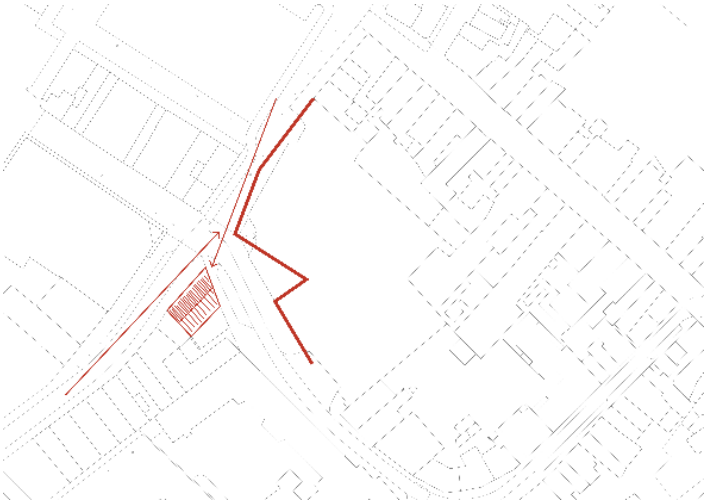
Voorruimte Kritzraedthuis

De voormalige ‘overruimte’ tegenover het Kritzraedthuis dient te worden hersteld door een geprononceerde verspringing in de voorgevelrooilijn aan de Plakstraat. Hierdoor ontstaat een verblijfsplek tegenover het Kritzraedthuis die een hoogwaardige inrichting verdient.



Spelen met zichtlijnen

Voor de steeg tussen de Markt en Rosmolenstraat is het van belang te zoeken naar balans tussen enerzijds het goed afbakenen van de Markt als besloten pleinruimte en anderzijds het bieden van voldoende zicht op het Kritzraedthuis. Tevens dient aandacht geschonken te worden aan het zicht op de nieuwbouw vanuit de Rosmolenstraat, een belangrijke aanloopstraat voor het centrum. In de steeg tussen de Rosmolenstraat en de Markt dient voldoende ruimte te zijn voor de weekmarkt inclusief vrije doorgang voor calamiteitendiensten en is behoud van de bestaande bomen het uitgangspunt.

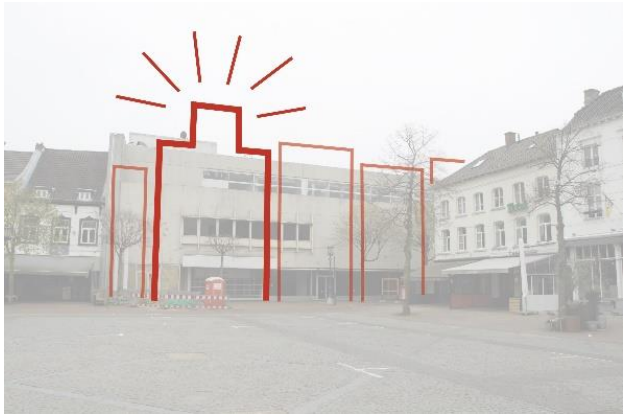


Doorwaadbaar intiem hof



Centraal in het gebied komt een semi-openbare binnentuin met woningen rondom. Dit intieme hof biedt rechtstreeks toegang naar de woningen die georiënteerd zijn op dit hof en daar volwaardig mee verbonden zijn. Door de (afsluitbare) entree naar dit hof zorgvuldig vorm te geven voelt het hof semi-openbaar aan en voel je je als bezoeker te gast. Door te kiezen voor een robuuste groene invulling ontstaat er een verrassende en koele verblijfsplek. Het centrale hof is vanuit verschillende richtingen zoals de Markt en Plakstraat indirect en direct te bereiken via (afsluitbare) poorten, smalle steegjes en onderdoorgangen. In de toekomst, als de mogelijkheid zich voordoet, zijn er mogelijkheden om het centrale hof te verbinden met overige onbebouwde ruimtes in het grotere bouwblok.

Duidelijke parcellering met accent aan de Markt



Kies voor een samenspel van massa's passend bij de huidige massa's rondom de Markt en aan de Plakstraat met overwegend een verticale geleding. De afzonderlijke panden hebben onderling duidelijke hoogteverschillen. De maximale bouwhoogte vormt geen groot contrast met de omgeving en is maximaal vijf bouwlagen hoog aan de zijde van de Markt en twee bouwlagen met kap op het binnenterrein en drie bouwlagen met kap aan de Plakstraat met respect voor het Kritzraedthuis. Zoals de Sint-Michielskerk en het vakwerkhuis in de huidige situatie en het voormalige stadhuis aan de Markt bijzondere functies betroffen die tot uiting komen en kwamen in een opvallende vormgeving, is daar voor het toekomstige Huis aan de Markt ook ruimte voor. Daarvoor zijn verschillende middelen beschikbaar zoals een groots venster, een verticaal volume dat prominent boven de daklijn uitsteekt en of het terug laten komen van de huidige klok op de gevel.

Gevelindeling



Ieder afzonderlijke massa rondom de Markt heeft zijn eigen gevelopbouw. De materialisatie van de gevels bestaat uit 'natuurlijke' materialen zoals bakstenen, natuursteen, pleisterwerk en een enkel vakwerkhuis met houten balken opgevuld met leem, stro en/of een vlechtwerk van wilgentenen. Gevelopeningen zijn voornamelijk verticaal georiënteerd met variatie in hoogte per verdieping. Met name op de verdiepingen zijn het geponste gaten, op de begane grond zien we grote etalageruiten en entrees. Ter plaatse van het Huis aan de Markt is een verbijzondering of variatie op de regels mogelijk als een soort van spiegeling van de hoek aan de overzijde met het vakwerkhuis en Sint-Michielskerk. De bebouwing staat stevig op het maaiveld

doordat gevels duidelijk doorlopen tot op het maaiveld. De toekomstige publieke functies en woningen hebben zoveel mogelijk ieder hun eigen individuele entree direct aan de (semi) openbare ruimte.

Afwisselend en actief dakenlandschap

Een mix van platte daken en schuine kappen, beide met gebruiksfuncties en leefruimtes, zorgen voor een actief en wisselend dakenlandschap. Kappen (zadel- en schilddaken) zijn daarbij dominant, maar platte daken zijn zeker denkbaar mits ze door afwisseling in hoogte en ze te laten verspringen zorgen voor een gevarieerd beeld aansluitend bij het complexe huidige dakenlandschap van het historische centrum. Kappen liggen loodrecht of evenwijdig aan de voorgevelrooilijn.

Hergebruik bestaande kelder

De huidige kelder van de V&D blijft behouden en wordt benut als parkeergarage. De entree van de parkeergarage ligt aan de Plakstraat en zorgt voor een zo beperkt mogelijke onderbreking van de gevelwand. Houd rekening met de bestaande inpandige trafo. In de kelder dient een openbare fietsenstalling van 300 fietsen te worden opgenomen. Hierbij is het van belang dat de entree logisch gepositioneerd is ten aanzien van de fietsroutes, maar niet ten koste gaat van representatieve gevels. Tenslotte dient in de kelder plek te worden gereserveerd voor een openbaar toilet dat ook voor mindervaliden toegankelijk moet zijn.



Omtrent het te realiseren programma zal bij de eerste nota van inlichtingen een beknopt PvE worden aangereikt.

De bouwtekeningen van het huidige complex zijn opgenomen als Bijlage E.

Indieningsvereisten

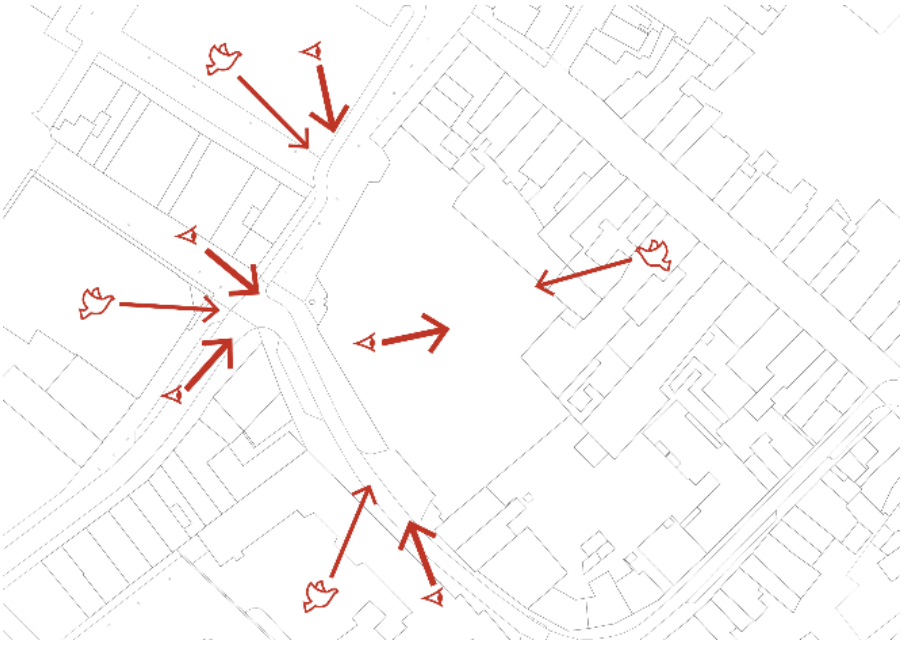
Om de ontwerpen van de verschillende inschrijvers goed met elkaar te kunnen vergelijken, gelijkwaardig ten toon te kunnen stellen en te kunnen beoordelen is het van belang dat de geselecteerde partijen op een uniforme wijze hun ontwerp toelichten. In woord en beeld en goed te begrijpen door zowel deskundigen in het vakgebied als niet-professionals. Het ontwerp dient op de volgende wijze te worden toegelicht en ingediend:

- **3 panelen A0 formaat** met beeldende presentatie van het ontwerp;
- **Maximaal 5 A3's (enkelzijdig) met toelichting op het ontwerp in woord (maximaal 2000 woorden) en beeld.** Ten aanzien van de beelden verwacht opdrachtgever van de inschrijver **minimaal plattegronden (bij voorkeur 1:200), gevelbeelden (bij voorkeur 1:200), beelden vanaf ooghoogte, vogelvluchttekeningen en 'artist impressions'**;
- **Maquette** van het ontwerp in hoofdmassa's inclusief direct omgeving **schaal 1:200**. Hiervoor wordt een ondergrond aangeleverd. Louter de bestaande bebouwing direct rondom het plangebied moet in 3D worden opgetrokken.

Bovengenoemde informatie zoals genoemd onder de eerste twee punten dient eveneens digitaal te worden ingediend. Van de maquette dienen 5 digitale beelden te worden ingediend.

Aanvullend ingediende documenten worden buiten beschouwing gelaten bij de beoordeling.

Zowel voor de panelen als het document in woord en beeld verlangt de gemeente Sittard-Geleen uniformiteit in beelden. De hiernaast weergegeven kaart geeft aan welke beelden vanaf ooghoogte en vogelvlucht minimaal opgenomen dienen te zijn.



4.3 B – Functionaliteit en Kwaliteit Huis aan de Markt

Functionele Indeling Huis aan de Markt

Binnen de nieuwbouwkavel is voor het Huis aan de Markt gekozen voor een positie aan de Markt tot aan de hoek van de Plakstraat – Rosmolenstraat. Er zijn al eerder ruimtelijke studies naar een toekomstige ontwikkeling uitgevoerd voor de gemeente. Op basis van deze studies is een bouwvlak van ongeveer 1.000 tot 1.100 m2 optimaal. Uitgaande van deze omvang en rekening houdende met de dubbele hoogte van de raadzaal en het compact houden van het programma (korte looplijnen), is gekozen voor de uitwerking van het programma in twee lagen.

Programma

Het programma van het Huis aan de Markt (exclusief fietsenstalling en openbaar toilet) bestaat globaal uit de volgende functies:

- Ontmoetingsplein;
- Raadzaal (met ondersteunende ruimte voor griffie tijdens raadsavonden);
- Visit Zuid Limburg met Sittard-Geleen Experience;
- Grote en kleine vergaderzalen die ook te gebruiken zijn als fractiekamers;
- Ondersteunende ruimten.

Onderstaande impressies zijn van de studie die is uitgevoerd naar de invulling van het Huis aan de Markt:





In totaal omvat het programma voor het Huis aan de Markt een metrage van ongeveer 1.400 m2 Verhuurbaar Vloeroppervlak (VVO) en ongeveer 1.800 m2 Bruto Vloeroppervlak (BVO), over 2 lagen aan de Markt. De realisatie van het Huis aan de Markt vindt plaats op basis van de Ontwikkel- en

Realisatieovereenkomst en de Turnkeyovereenkomst. Een Ruimtelijk-Functioneel Programma van Eisen is opgenomen als Bijlage B.

Het Huis aan de Markt kent een groot aantal functies. De functies vormen gezamenlijk het Huis aan de Markt en hebben onderling functionele verbanden. Dit is tussen sommige functies sterker dan tussen andere functies. De belangrijkste relaties en posities van functies zijn als volgt:

- Het centrale Ontmoetingsplein moet letterlijk een centrale plek in het Huis aan de Markt krijgen;
- Visit Zuid Limburg moet gekoppeld worden aan de Sittard-Geleen Experience, maar ook direct toegang hebben tot het centrale plein en vice versa;
- Zowel het centrale ontmoetingsplein als Visit Zuid Limburg – Sittard-Geleen Experience moeten vanaf straatniveau goed zichtbaar, herkenbaar en direct toegankelijk zijn;
- De raadzaal krijgt een dubbele hoogte waarbij van deze hoogte ook gebruik gemaakt kan worden voor een publieke tribune. Deze dubbele hoogte is ook aanwezig in op het Ontmoetingsplein vanaf de entree. Zichtbaarheid vanaf de Markt kan hierbij de transparantie van de ‘raadsfunctie’ vergroten.



Bovenstaand wordt de gewenste relatie binnen-buiten tussen de raadzaal en de Markt geillustreerd. De wijze waarop dit wordt vormgegeven is een ontwerpopgave voor de Inschrijvers. Hierbij dienen inschrijvers ook rekening te houden met een betekenisvolle invulling op avonden dat er geen raadsvergaderingen zijn, zodat er geen ‘doodse’ gevelwand aan de Markt ontstaat.

Het ruimtelijk functioneel Programma van Eisen waarin de relaties tussen de verschillende functies nader worden uitgewerkt is opgenomen in Bijlage B.

Huis aan de Markt als representatieplek

Het Huis aan de Markt moet een locatie worden voor zowel het bestuur van de stad als haar inwoners. Het is een representatieplek en tegelijkertijd het visitekaartje van de gemeente. Met functies als Visit Zuid Limburg en de Sittard-Geleen Experience zullen ook voor veel bezoekers aan de stad een bezoek aan het gebouw onderdeel uitmaken van de kennismaking met de stad. Dit stelt hoge eisen aan het gebouw en haar kwaliteit. De minimale vereisten voor het Huis aan de Markt zijn opgenomen in het Functioneel-Technisch Programma van Eisen (PvE) zoals dit is opgenomen in Bijlage C.

Aanvullend op de minimale functioneel-technische vereisen vraagt de gemeente op een specifiek aantal onderdelen om een extra kwaliteitsslag van de inschrijvers. Deze extra kwaliteit wordt gevraagd op de onderdelen multifunctionaliteit & beleving, binnenklimaat en circulariteit binnenzijde Huis aan de Markt.

Multifunctionaliteit en beleving
Ruimten / functies binnen het Huis aan de Markt kunnen op momenten dat deze niet gebruikt worden, anders worden ingezet (multifunctioneel). Op deze wijze kan mogelijk de behoefte die er leeft volgens de vertegenwoordiging van de binnenstad van Sittard, de Adviescommissie Binnenstad, worden ingevuld als een 'stadskamer' / kleine platte zaal, waar door de samenleving verbindende activiteiten kunnen worden georganiseerd (zoals dans, kleinkunst, cabaret, maar ook vergaderingen en presentaties).

Middels het gebruik van flexibele wanden of de inrichting van ruimten en (visuele) techniek kunnen ruimten meer attractief en multifunctioneel gemaakt worden (in gebruik). Bijvoorbeeld door met *high tech* AV technieken extra beleving toe te voegen t.b.v. bijvoorbeeld het toeristisch-recreatief product, stadspromotie, exposities, sport en spel. Het Huis aan de Markt wordt op deze wijze voor meerdere doelgroepen bruikbaar. Voorbeeld www.motionexperience.nl.

Daarnaast heeft de Adviescommissie Binnenstad aangegeven dat het Huis aan de Markt een duidelijke relatie zou moeten aangaan met de Markt (en hiermee met de stad). Zo zou het Huis aan de Markt gebruikt kunnen worden voor huldigingen of bij grote feesten zoals carnaval.

Binnenklimaat
Voor het Huis aan de Markt is het bieden van een optimaal binnenklimaat van groot belang. In het Technisch-Functioneel PvE voor het Huis aan de Markt is het minimumniveau omschreven. Hierop zijn echter nog verbeteringen mogelijk, die worden gewaardeerd in dit gunningscriterium. Er wordt hierbij gedacht aan de volgende onderwerpen:

- Emissies: het verminderen van emissies van de aanwezige materialen (Formaldehyde & Vluchtige organische stoffen)
- Luchtkwaliteit: verbeteren van de interne luchtkwaliteit door bijvoorbeeld filtering van fijnstof (PM 2,5/PM10) en stikstofdioxide (NO2)
- Optimalisering (dag)lichtbeleving
- Verbetering thermisch comfort
- Bedienbaarheid / regelbaarheid (gemak)

Partijen zijn vrij om eventuele extra onderwerpen toe te voegen die een noemenswaardige positieve invloed hebben op het binnenklimaat en de beleving van het Huis aan de Markt.

Circulariteit binnenzijde Huis aan de Markt
De gemeente Sittard-Geleen hecht grote waarde aan duurzaamheid en circulariteit. Het Huis aan de Markt vervult daarin een voorbeeldfunctie. Specifiek voor het Huis aan de Markt geldt dat de circulariteit zichtbaar moet zijn en een educatieve en voorbeeldfunctie moet vervullen.

Middels de materiaal- en productkeuze kan in sterke mate een verschil gemaakt worden op circulariteit en duurzaamheid van het gebouw. Zo kan bijvoorbeeld door het gebruik van gerecyclede, biobased en hergebruikte producten in de materialisatie in combinatie met informatie over productie en herkomst (die actief gedeeld wordt in het gebouw), de circulariteit goed zichtbaar gemaakt worden.

Het iconische van het Huis aan de Markt in het kader van duurzaamheid en circulariteit zal bij voorkeur zo veel mogelijk zonder uitgebreide uitleg zichtbaar moeten zijn. Een materiaal waarvan de duurzaamheid en beperkte milieu impact direct van de buitenkant zichtbaar is wordt hierbij zeer gewaardeerd. Natuurlijke materialen en zichtbaar gerecyclede of hergebruikte materialen zijn daarbij in de publieke ruimten zeer gewenst, maar dienen wel te passen binnen het algehele ontwerp.

Materialen die hun oorsprong in de directe omgeving (<100km) van de locatie vinden, en/of waarvan een inspirerend verhaal over hun productie/herkomst te delen is, voldoen ook in sterke mate aan deze ambities.

Fietsenstalling en openbaar toilet
In ontwerpen van de inschrijving dient een fietsenstalling van 300 fietsen alsmede een openbaar toilet voorzien te zijn in de bestaande kelder (souterrain niveau -1). Voor het realiseren van het toilet uit te gaan van ca 250m2 vloeroppervlak. Een beknopt PVE van deze functies wordt aangeleverd bij de 1e nota van inlichtingen.

Indieningsvereisten
Voor het Huis aan de Markt wordt gevraagd om het schetsontwerp uit te werken in **maximaal 10 bladzijden A4 (enkelzijdig, in PDF formaat)**, aangevuld met **maximaal 5 artist impressions** van de binnenzijde van het Huis aan de Markt, die een goed inzicht geven van de wijze waarop de verschillende ruimten kunnen gaan worden gebruikt en gezamenlijk onderdeel vormen van het Huis aan de Markt.

Daarnaast dient op de onderdelen multifunctionaliteit, binnenklimaat en circulariteit een uitwerking van gezamenlijk **maximaal 10 bladzijden A4 inclusief afbeeldingen en illustraties (enkelzijdig)** lettertype Arial met punt grootte 10 en regelafstand 1 te worden ingediend.

4.4 C - Duurzaamheid

Inleiding
De gemeente Sittard-Geleen heeft onderzoek gedaan naar de herbruikbaarheid van het casco van het V&D gebouw. De mogelijkheden hiertoe bleken beperkt.

Aangezien de gemeente in haar eigen projecten duurzaamheid een belangrijk en integraal onderdeel van de opgave wil maken, is dit gegeven voor de gemeente extra aanleiding om bij de herontwikkeling van de V&D locatie duurzaamheid als integraal beoordelingscriterium mee te nemen. De volgende onderdelen maken hier deel van uit:

Energie
Er zijn op dit moment weinig tot geen mogelijkheden om de locatie qua energie aan te laten sluiten op omliggende duurzame projecten of netten. Dit houdt in dat voor de locatie als geheel een ‘solitair’ duurzaam energieconcept moet worden vormgegeven.

Uiteraard dient de locatie te voldoen aan de geldende milieudoelstellingen en -eisen. Dit houdt in dat voor alle verschillende functies de minimale eis geldt van Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG). De gemeente wil inschrijvers echter uitdagen om verder te gaan en voor deze her te ontwikkelen locatie een energieconcept op te stellen waarmee (zo veel mogelijk) energieneutraliteit en/of nul-op-de-meter kan worden bereikt. Conform het PvE is voor Huis aan de Markt de minimale eis een BENG 2: <50% van de bouwbesluiteis.

Om een verdere verbetering van de energieprestatie te bereiken kan bijvoorbeeld gebruik worden gemaakt van zonnepanelen. De ligging in de binnenstad waarbij ook de inbedding in de historische omgeving van groot belang is, is een extra uitdaging om het gebruik van zonnepanelen zorgvuldig te integreren in de architectuur van de gebouwen.
Qua warmte- en koudeopslag in de bodem is door de gemeente nog geen onderzoek gedaan naar de mogelijkheden voor deze locatie.
Voor het gebruik van andere installaties ten behoeve van de opwekking van warmte en eventueel koude dient rekening te worden gehouden met de situering van de installaties met betrekking tot geluid- en visuele hinder.

Klimaatbestendigheid en Natuurinclusiviteit
Het afgelopen jaar heeft eens te meer duidelijk gemaakt dat het klimaatbestendig maken van de leefomgeving een belangrijk uitgangspunt is.

Het gaat in eerste instantie om het langer vasthouden van regenwater en het indien mogelijk gebruiken van dit regenwater op de locatie. Het gaat hierbij vooral om een goede waterbergingscapaciteit tijdens hoosbuien. Dit kan gebeuren door vergroening op de locatie of door het toepassen van technische voorzieningen. Het toepassen van regenwater voor gebruik bewoners en/of gebruik van regenwater voor bijvoorbeeld koeling/ventilatie/energieopslag wordt gewaardeerd.

Daarnaast gaat het ook om het tegengaan van hittestress. Binnensteden worden in de zomer steeds warmer, soms tot meer dan 5 graden warmer dan het omliggende gebied, met gevolgen voor de gezondheid van de stadsbewoners en flora en fauna. De inschrijvers wordt gevraagd om maatregelen op te nemen in hun plannen om hittestress tegen te gaan. Mogelijkheden hiervoor liggen in de binnentuin, de randen van de locatie, bijvoorbeeld tegenover het Kritzraedthuis, de daktuinen bij de appartementen en op de daken.

Bij het uitwerken van ‘groene’ maatregelen dient tevens aandacht te worden besteed aan natuurinclusiviteit. Hoe kan de locatie op haar manier bijdragen aan het vergroten van de soortendiversiteit van flora en fauna, vooral die van vogels en insecten, in de binnenstad? Te denken valt bijvoorbeeld aan vogel-, vlinder- en bijvriendelijke bloemen en struiken en nestkasten.

Een gezond functionerend stedelijk ecosysteem zorgt voor meer biodiversiteit en een prettig leefklimaat. Groen en natuur maakt mensen gezonder, zowel fysiek als mentaal en bevordert de sociale contacten. Zo kan gezorgd worden voor een gezonde, toekomstbestendige leefomgeving voor mens en dier in de binnenstad van Sittard.

Circulariteit van de te slopen materialen

Het bestaande V&D gebouw zal naar verwachting grotendeels worden ontmanteld. De kelderverdieping zal gebruikt worden als ondergrondse parkeergarage en als ruimte voor een fietsenstalling en openbaar toilet.

Voor de herontwikkeling heeft de gemeente als doelstelling geformuleerd dat een zo groot mogelijk deel van de materialen wordt hergebruikt, waar mogelijk in de nieuwbouw op de locatie.

De gemeente heeft inmiddels een deel van de binnenzijde het gebouw circulair ontmanteld. De ontmantelde materialen zijn opgeslagen in het gebouw en worden na gunning ter beschikking gesteld aan de geselecteerde inschrijver.
De verdere ontmanteling en sloop dient ter hand te worden genomen door de Opdrachtnemer. In 2019 is een Onderzoek Sloop en Sloopkosten uitgevoerd in opdracht van de gemeente. Dit onderzoek is opgenomen als Bijlage D.

De gemeente vraagt de inschrijvers uit te werken op welke wijze de bestaande materialen van het V&D gebouw kunnen worden hergebruikt op de locatie en op welke wijze en in welke mate andere materialen worden gerecycled in nieuwe producten. Ook hier dient de inschrijver aan te geven in welke mate deze producten opnieuw kunnen worden toegepast in de nieuwe ontwikkeling op de V&D locatie.

Global Goals

De gemeente onderschrijft de Global Goals for Sustainable Development van de Verenigde Naties. Deze Global Goals zijn inmiddels doorvertaald naar gemeentelijke taken en aandachtspunten.

Onder meer de Vereniging van Nederlandse Gemeenten heeft hiervoor al veel werk verzet. De Inschrijver dient duidelijk te maken op welke wijze het realiseren van dit project bijdraagt aan het realiseren van voor deze ontwikkeling van belang zijnde Global Goals, zulks naar het oordeel van de Inschrijver. Inschrijvers worden gevraagd specifiek aandacht te besteden aan de invulling van de Global Goals 7, 8, 11, 13 en 15.

Meetbaarheid

Met betrekking tot duurzaamheid geldt dat duurzaamheid door de Inschrijver inzichtelijk en bij voorkeur meetbaar moet worden gemaakt.

Indieningsvereisten

Beschrijvende tekst waarin de Inschrijver toelicht op welke wijze invulling wordt gegeven aan
;

- Energieconcept
- Klimaatbestendigheid en Natuurinclusiviteit
- Circulariteit te slopen materialen
- Global Goals
- Meetbaarheid duurzaamheid

gezamenlijk maximaal 10 bladzijden A4 (enkelzijdig), inclusief eventuele illustraties (bijlagen zijn niet toegestaan) lettertype Arial met punt grootte 10 en regelafstand 1 worden ingediend.

4.5 D - Omgevingsmanagement

De V&D locatie bevindt zich op een centrale positie in de binnenstad van Sittard. Nu deze locatie wordt herontwikkeld staat dit project volop in de belangstelling van inwoners van Sittard-Geleen in het algemeen en de binnenstadsbewoners, ondernemers en andere belanghebbenden in het bijzonder.

Het afgelopen jaar heeft de gemeente in verschillende bijeenkomsten een brede vertegenwoordiging van de binnenstad geïnformeerd en waar mogelijk betrokken bij de ontwikkeling van dit project. De bewoners en de middenstand van de binnenstad van Sittard dienen betrokken te blijven bij de ontwikkeling van het project in alle fasen van de herontwikkeling van de locatie. Om het proces goed te laten verlopen en draagvlak te krijgen en te houden voor de ontwikkeling wordt deze betrokkenheid door de gemeente als randvoorwaardelijk gezien.

Het huidige V&D gebouw grenst aan de noord- en oostzijde aan omliggende bebouwing en tuinen. Gedurende het proces van sloop en herontwikkeling dient met de eigenaren van de betreffende gebouwen en percelen de wijze van ontwikkeling zorgvuldig te worden afgestemd.

De Opdrachtgever wil tijdens de uitvoering van de opdracht minimale hinder voor de omgeving. Te denken valt aan bereikbaarheid (waaronder doorgang hulpdiensten), doorstroming en bedrijfszekerheid, stof, geluid, enz. De inschrijver dient onderwerpen als routing van bouwverkeer en bouwplaats inrichting nader toe te lichten.
Vanwege het belang van veiligheid, het voorkomen van klachten en vertraging in de uitvoering en het zorg dragen voor het imago van de gemeente Sittard-Geleen, moet het omgevingsmanagement zo optimaal mogelijk uitgevoerd worden waarbij risico's moeten worden geïdentificeerd en beheerst. De hinder moet worden geminimaliseerd binnen de mogelijkheden, er moet goed en tijdig gecommuniceerd worden met alle belanghebbende partijen.

De bereikbaarheid van de belendende percelen binnen het project moeten te allen tijde op redelijke wijze gegarandeerd kunnen worden. De veiligheid zowel binnen als buiten de projectgrenzen moet steeds gewaarborgd zijn. De leefbaarheid in het gebied mag niet of nauwelijks in het geding komen. Ten behoeve van de uitvoering dient een BLVC plan te worden opgesteld.

De Inschrijver anticipeert op te houden weekmarkt en te houden evenementen, bekende, dan wel ad hoc evenementen.

Doelstelling is om de overlast zo veel mogelijk te beperken door de bereikbaarheid van de aanwonenden / horeca / winkels / scholen / bedrijven / weekmarkt alsmede de omgeving tijdens de werkzaamheden zo optimaal mogelijk bereikbaar en veilig mogelijk te houden.
De recreatieve functie van de binnenstad van Sittard en de Markt is een belangrijk aandachtspunt, ook tijdens de uitvoering.

Indieningsvereisten

Beschrijvende tekst waarin de Inschrijver toelicht op welke wijze invulling wordt gegeven aan het omgevingsmanagement, met inachtneming van de hierboven beschreven aandachtspunten, **maximaal vijf bladzijden A4 (enkelzijdig), inclusief eventuele illustraties (bijlagen zijn niet toegestaan)**, lettertype Arial met punt grootte 10 en regelafstand 1.

4.6 E - Planning

Het project Herontwikkeling V&D locatie kenmerkt zich door de verschillende deelprojecten met specifieke eisen. Daarnaast betreft het een zeer kwetsbare projectomgeving. Op locatie en in de directe omgeving zijn zeer diverse stakeholders actief.

Er dient een realistische planning te worden opgesteld waarin onder meer de sloopfase, ontwerpfase en realisatiefase gedetailleerd inzichtelijk worden gemaakt. De Planning dient in het bijzonder te voldoen aan de in de Ontwikkel- en Realisatieovereenkomst, Turnkeyovereenkomst en Koopovereenkomst beschreven voorwaarden en dient aldus geschikt te zijn om de daarin genoemde acties en termijnen vast te leggen. Start van het project dient in overleg met opdrachtgever direct na gunning in het najaar van 2022 aan te vangen.

Indieningsvereisten

Beschrijvende tekst waarin de Inschrijver toelicht op welke wijze de planning gedurende de sloopfase, ontwikkelfase en realisatiefase realistisch kan worden gehaald, **maximaal 2 bladzijden A4 (enkelzijdig), (inclusief eventuele illustraties, bijlagen zijn niet toegestaan)** lettertype Arial met punt grootte 10 en regelafstand 1. Daarnaast een overzichtelijke balkenplanning in MS Projects of een vergelijkbaar programma, aan te leveren als PDF.

4.7 F - Proceseisen

In het kader van te sluiten Turnkeyovereenkomst acteert de opdrachtnemer op “afstand”. Opdrachtgever wenst inzage in het proces zoals opdrachtnemer dit wenst in te richten hetgeen de Opdrachtgever het vertrouwen geeft dat het eindresultaat aan de gestelde eisen zal gaan voldoen. Op basis van de voorstellen van opdrachtnemer worden na gunning definitieve afspraken gemaakt tussen opdrachtgever en opdrachtnemer welke vervolgens door opdrachtnemer nader worden uitgewerkt.

2. Vergunningen;
Opdrachtnemer dient alle voor de Uitvoeringswerkzaamheden relevante vergunningen, ontheffingen, beschikkingen en toestemmingen (hierna genoemd vergunningen) zorg te dragen.
Opdrachtnemer dient inzichtelijk te maken hoe het proces wordt ingericht ten aanzien van;

- Tijdig verkrijgen van vergunningen;
- Wijze bewaken naleven van vergunningvoorschriften/vergunningsvoorwaarden;

3. Beheersen van schades en/of verstoringen;
Opdrachtnemer dient te waarborgen dat de ontwerpoplossingen en Uitvoeringswerkzaamheden niet leiden tot schades en/of (ver)storingen van belendingen en objecten (en eigendommen van) Opdrachtgever en derden.
Opdrachtgever dient inzichtelijk te maken hoe hij hier mee omgaat;

- Voorkomen van schades en/of verstoringen;
- Het doen van vooropnames van de bestaande situatie
- Afwikkelen eventuele schadegevallen en -claims die alsnog zijn opgetreden als gevolg van Uitvoeringswerkzaamheden.

4. Communicatie;
Opdrachtgever hecht grote waarde aan een goede communicatie met alle belanghebbenden en andere geïnteresseerden, dit ten gunste van een voorspoedig verloop van de Werkzaamheden.
Opdrachtnemer verstrekt een voorstel hoe hij wenst om te gaan met;

- Onderhouden van contacten met de media
- Onderhouden van contacten met omwonenden en andere geïnteresseerden
- Onderhouden van contacten met belanghebbenden
- Afhandelen van klachten
- Plaatsen van bouwborden en reclame-uitingen

5. Technisch management;
Technisch management heeft betrekking op het proces ontwerpmanagement en het proces uitvoeringsmanagement.

- Ontwerpen - Ontwerpen van oplossingen en verifiëren
- Uitvoeren – realisatie van het Werk

a. Ontwerpen - Ontwerpen van oplossingen en verifiëren
Het waarborgen dat het ontwerpen van de elementen op beheerste, expliciete en transparante wijze wordt uitgevoerd en op welke wijze aantoonbaar wordt gemaakt dat het ontwerp voldoet aan de programmatische eisen. Opdrachtnemer dient aan te geven op welke wijze hieraan invulling wordt gegeven bij;

- Uitwerken tot een Voorontwerp
- Uitwerken tot een Definitief Ontwerp.
- Uitwerken tot een Uitvoeringsontwerp.

b. Uitvoeren – realisatie van het Werk

Waarborgen dat het ontwerp op beheerste, expliciete en transparante wijze wordt gerealiseerd, waarbij voldaan is aan de eisen/uitgangspunten met een zo laag als mogelijke verstoring door afwijkingen. De opdrachtnemer dient inzichtelijk te maken;

- Op welke wijze invulling wordt gegeven aan kwaliteitsborging en op welke wijze de opdrachtgever hierover wordt geïnformeerd;

6. Projectbeheersing;

Opdrachtgever hecht grote waarde aan een projectbeheersing door opdrachtnemer. Opdrachtnemer dient inzichtelijk te maken hoe hij invulling wenst te geven aan;

- Risicomanagement;
- Planningsmanagement;
- Kwaliteitsmanagement;
- Interactie met opdrachtgever;

Indieningsvereisten

Beschrijvende tekst waarin de Inschrijver toelicht op welke wijze invulling wordt gegeven aan de proceseisen, met inachtneming van de hierboven beschreven aandachtspunten, **maximaal vijf bladzijden A4 (enkelzijdig), inclusief eventuele illustraties (bijlagen zijn niet toegestaan)**, lettertype Arial met punt grootte 10 en regelafstand 1.

5 Beoordeling inschrijvingen

5.1 Procedure

Om in aanmerking te kunnen komen voor gunning van de opdracht mogen er geen uitsluitingsgronden van toepassing zijn. Gunning geschiedt op basis van economisch meest voordelige inschrijving vastgesteld op basis van de beste prijs – kwaliteitsverhouding (BPKV).

Om tot een onafhankelijk oordeel te komen van kwaliteit en prijs, zal de kwaliteitsbeoordeling plaatsvinden los van de prijs.

Het beoordelingsproces omvat de navolgende stappen, te weten:

1. Toetsing van de inschrijvingen aan de inschrijvingsvereisten;
2. Beoordeling van de inschrijvingen op beoordelingscriterium kwaliteit (ingediende plannen);
3. Beoordeling van inschrijvingen op prijs;
4. Het bepalen van de economisch meest voordelige inschrijving.

Ad 1. Toetsen van de inschrijvingen aan de inschrijvingsvereisten.
Na het uiterste tijdstip van indiening van de inschrijving controleert de aanbesteder of de inschrijvingen tijdig, compleet en juist zijn aangeleverd.
Alleen tijdig ingediende en volledige inschrijvingen die voldoen aan het ARW 2016 worden in behandeling genomen.

Ad 2. Beoordeling van de inschrijvingen.
In opdracht van de aanbesteder wordt een beoordelingscommissie aangesteld.
De beoordelingscommissie bestaat uit een ter zake kundig team van tenminste 5 personen op de onderdelen A t/m F zoals nader uitgewerkt in paragraaf 5.2.
Tevens wordt er op onderdelen A en D naast de hiervoor genoemde beoordelingscommissie, door een ‘Adviescommissie Binnenstad’ beoordeeld, welke voor een vastgesteld gewogen percentage bij de eindwaardering worden meegenomen. (Verdere uitwerking van een aandeel in de beoordeling worden per gunningscriterium verder verduidelijkt). De procesgang wordt bewaakt door de adviseur inkoper.

Het plan wordt beoordeeld door de beoordelingscommissie, vooralsnog bestaande uit:

- Projectmanager namens de gemeente Sittard-Geleen;
- Inhoudsdeskundigen van of namens gemeente Sittard-Geleen;
- Op twee gunningscriteria door de ‘adviescommissie binnenstad’;
- Adviseur Inkoper gemeente Sittard-Geleen (procesgang).

De beoordelingscommissie beoordeelt op basis van de aangegeven criteria.

Stap 1: De leden van de beoordelingscommissie waarderen iedere individuele inschrijving op de onderdelen A t/m F conform de waarderingswijze zoals aangegeven. Er kan een totaalscore op alle onderdelen per onderdeel worden behaald in de range van 0, 1, 3 en 5 punten (maximale score).
Stap 2: De individuele scores van de leden van de beoordelingscommissie worden gezamenlijk besproken, waarna de beoordelaars in consensus gezamenlijk een (eind)waardering uitbrengen. In deze eindwaardering wordt de beoordeling van de Adviescommissie Binnenstad zoals nader toegelicht in paragraaf 5.3 en 5.5 meegenomen. De scores per onderdeel worden opgeteld wat resulteert in de totale score, afgerond t/m 2 decimalen.
Stap 3: Vervolgens worden de eindwaarderingen per gunningscriterium bij elkaar opgeteld, welke tevens de eindscore is voor het onderdeel ‘Kwaliteit’. Het onderdeel ‘Kwaliteit’ telt mee voor 50% van het totaal.
Stap 4: Tevens worden de scores op basis van ‘Prijs’ bepaald. Het onderdeel ‘Prijs’ telt mee voor 50% van het totaal.
Stap 5: De inschrijver met de hoogste score op basis van ‘Kwaliteit’ én ‘Prijs’ gezamenlijk, is de economisch meest voordelige inschrijving (BPKV).

Inschrijvers die niet in aanmerking komen voor gunning van de opdracht ontvangen een motivering van de redenen tot afwijzing.

5.2 Wijze van beoordeling

Er kunnen maximaal 100 punten aan een inschrijving op het onderdeel 'Kwaliteit' worden toegekend. Deze punten zijn als volgt aan de verschillende onderdelen toebedeeld:

A.	Stedenbouw, Architectuur en Functionele Indeling:	30 punten
B.	Functionaliteit en Kwaliteit Huis aan de Markt	20 punten
C.	Duurzaamheid:	15 punten
D.	Omgevingsmanagement:	15 punten
E.	Planning:	10 punten
F.	Proceseisen	10 punten
	Totaal	**100 punten**

Per onderdeel zijn criteria geformuleerd. Per criterium kunnen punten gescoord worden. De beoordeling van de onderdelen A t/m F is als volgt:

Waardering per criterium		Score
Goede beoordeling	De Inschrijving voldoet naar het oordeel van de beoordelingscommissie volledig aan de wensen en eisen zoals gesteld bij het betreffende beoordelingscriterium of wijkt hiervan af maar is van exceptionele kwaliteit.	**5 punten**
Redelijke beoordeling	De Inschrijving voldoet naar het oordeel van de beoordelingscommissie grotendeels aan de eisen en wensen zoals gesteld bij het betreffende beoordelingscriterium.	**3 punten**
Minimale beoordeling	De Inschrijving voldoet naar het oordeel van de beoordelingscommissie minimaal aan de eisen en wensen zoals gesteld bij het betreffende beoordelingscriterium	**1 punt**
Niet voldaan aan minimale vereisten	Er wordt naar het oordeel van de beoordelingscommissie niet voldaan aan de minimale eisen zoals gesteld bij het betreffende beoordelingscriterium of het antwoord ontbreekt of is niet relevant gezien de voorliggende vraagstelling.	**0 punten**

De beoordelingscriteria worden per onderdeel in het onderstaande uitgewerkt en toegelicht.

Voor het onderdeel 'Prijs' wordt een afwijkende puntenmethodiek gehanteerd. Dit is uitgewerkt in paragraaf 5.9.

5.3 A – Stedenbouw en Architectuur

Minimale eisen
Het ontwerp volgt de gestelde hoofdopzet met onder andere het afronden van de gevelwanden van de Markt, met zicht op het Kritzraedthuis, het maken van een 'voorruimte' voor het Kritzraedthuis, plaatsen van woningen aan de Plakstraat en intern een semiopenbaar hof met woningen rondom. Dat gebeurt met een korrel, fijnmazigheid en detaillering passend bij een historische binnenstad en de Markt in het bijzonder. Hoogwaardige bebouwing en inrichting van de (semi-)openbare ruimte zorgt voor interessante verblijfsplekken.

Wens/doelstelling:
Daarnaast geeft Inschrijver inzicht in hoe het ontwerp de balans zoekt tussen het maken van een bijzonder complex aan de ene kant en het naadloos voegen in de historische omgeving aan de andere kant. Hoe verhouden de verschillende functies zich tot elkaar en tot de omgeving zonder dat het een optelsom wordt, maar juist leidt tot een hoogwaardig samenspel. Het ontwerp voegt een nieuwe 'laag' toe aan de historische binnenstad voor wat betreft bijvoorbeeld functies, verblijfsplekken en routes.

De Inschrijver wordt op Stedenbouw en Architectuur beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

Stedenbouw	**Beoordeling**
• Voorruimte Kritzraedthuis o Herstellen 'overruimte' door geprononceerde verspringing gevel Plakstraat. o Volgen van de rooilijn van de Nieuwstraat. o Het volume op de hoek is ondergeschikt aan het Kritzraedthuis. o Inrichting als verblijfsplek met hoogwaardige inrichting. • Spelen met zichtlijnen o Balans tussen afbakening Markt en zicht op Kritzraedthuis. o Hoogwaardig beeld vanuit Rosmolenstraat op nieuwbouw.	**Maximaal 5 punten**
• Doorwaadbaar intiem hof o Semi-openbaar hof centraal in het gebied met woningen rondom. o Zorgvuldig vormgegeven (afsluitbare) entree naar hof. o Robuuste groene invulling hof. o Hof is vanuit verschillende richtingen direct en indirect te bereiken. o Reserveringen voor toekomstige hoogwaardige verbindingen.	**Maximaal 5 punten**
Architectuur	**Beoordeling**
• Duidelijke parcellering met accent aan de Markt o Samenspel van massa's passend bij de Markt en Plakstraat o Verticale geleding. o Maximaal 5 bouwlagen aan de Markt en 3 bouwlagen met kap aan de Plakstraat en 2 bouwlagen met kap rondom het hof. o Bijzondere vormgeving ter markering van het Huis aan de Markt. o Bijzonder ontwerp passend bij de historische context en karakteristieken van de plek.	**Maximaal 5 punten**
• Gevelindeling o Ieder afzonderlijke massa heeft haar eigen gevelopbouw o Gevelopeningen zijn voornamelijk verticaal georiënteerd met een onderscheidende indeling per massa. o Gevelopeningen zijn in balans met dichte gevel. o 'Natuurlijke' materialen zoals bakstenen, natuursteen, pleisterwerk. o Gevels lopen duidelijk door tot op het maaiveld.	**Maximaal 5 punten**
• Afwisselend en actief dakenlandschap o Mix van platte daken en schuine kappen (zadel- en schilddaken) waarbij kappen dominant zijn. o Gebruiksfuncties en leefruimtes op platte daken en in kappen.	**Maximaal 5 punten**
• Gebruik bestaande kelder o Behoud bestaande kelder en benutten als parkeergarage. o Mogelijkheid tot inpassing van fietsenkelder en toilet op het niveau van de bestaande parkeerkelder. o Entree parkeergarage aan de Plakstraat.	**Maximaal 5 punten**
Totaal	**Maximaal 30 punten**

De onderdelen Stedenbouw en Architectuur worden naast een beoordeling door de beoordelingscommissie tevens beoordeeld door een 'vertegenwoordiging van de binnenstad'. De gemeente heeft in overleg met een groot aantal stakeholders uit de binnenstad een Adviescommissie Binnenstad met vertegenwoordigers uit de binnenstad samengesteld. Deze Adviescommissie zal aan de hand van dezelfde criteria de inschrijvingen beoordelen op bovenstaande onderdelen en punten toekennen aan de inschrijvingen. De resultaten van deze score zullen voor 25% meewegen. Daarnaast kunnen inwoners van de gemeente hun mening geven over de ingediende ontwerpen van de inschrijvers. Deze ontwerpen worden op een centrale plek in de binnenstad, mogelijk in het oude V&D gebouw, gedurende een week tentoongesteld. Ook online zullen de ontwerpen te zien zijn en kan een mening worden achtergelaten. De gemeente zal hierbij gebruik gaan maken van een online participatieplatform.

De Adviescommissie Binnenstad zal op basis van de mening van de inwoners van Sittard-Geleen punten toekennen aan de verschillende inschrijvingen. Deze punten tellen ook voor 25% van de totale beoordeling mee.

De scoreverdeling voor de onderdelen Stedenbouw en Architectuur wordt als volgt samengesteld:

- Beoordelingscommissie: 50%
- Adviescommissie Binnenstad / Inwonersadvies: 50%

Totaal **100%**

5.4 B – Functionaliteit en Kwaliteit Huis aan de Markt

Minimale eisen:
Het Huis aan de Markt voldoet voor de bestuurders, inwoners en bezoekers van de stad voor de functies waarvoor het bedoeld is en voldoet functioneel-technisch aan de minimale eisen zoals weergegeven in het Functioneel Technisch Programma van Eisen (Bijlage C).

Wens/doelstelling:
Het Huis aan de Markt kan door slim gekozen functionele oplossingen optimaal functioneren gedurende grote delen van de dag voor de bestuurders, inwoners en bezoekers van de stad. Door het toevoegen van extra kwaliteit in het ontwerp, een uitstekend binnenklimaat en de duurzame materialisatie voelt het gebouw goed aan, is het prettig om in te vertoeven en wordt een veel gevraagde locatie voor belangrijke gebeurtenissen in de stad. Het Huis aan de Markt krijgt daarmee een (landelijke) voorbeeldfunctie.

De Inschrijver wordt op Functionaliteit en Kwaliteit Huis aan de Markt beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

Functionele Indeling Huis aan de Markt	**Beoordeling**

• Zichtbaarheid en beleving
  ○ Beleving en zichtbaarheid van de verschillende plintfuncties vanaf de Markt en vanuit de Rosmolenstraat.
  ○ Zichtbaarheid en heldere distributie van de verschillende functies vanaf het Ontmoetingsplein.
  ○ Creatie van eigen werelden tussen de verschillende functies, in totale samenhang.
• Functionaliteit en flexibiliteit
  ○ Heldere indeling van de verschillende functies intern en onderling met het Ontmoetingsplein als schakelpunt.
  ○ De mogelijkheid tot multifunctionaliteit /dubbelgebruik van de verschillende ruimten in het ontwerp.
	Maximaal 5 punten

Kwaliteit Huis aan de Markt	**Beoordeling**

• Binnenklimaat
Beoordeling op basis van het verbeteren van het binnenklimaat, op onder meer de volgende onderwerpen:
  ○ Emissies: verminderen van emissies van de aanwezige materialen (Formaldehyde & Vluchtige organische stoffen)
  ○ Luchtkwaliteit; bijvoorbeeld filtering van fijnstof (PM 2,5/PM10) en stikstofdioxide (NO¬2)
  ○ (dag)lichtbeleving
  ○ Thermisch comfort
  ○ Bedienbaarheid / regelbaarheid (gemak)
  ○ Partijen zijn vrij om eventuele extra onderwerpen toe te voegen die een noemenswaardige positieve invloed hebben op het binnenklimaat en de beleving van het Huis aan de Markt.
	Maximaal 5 punten

• Circulariteit & Duurzaamheid inrichting
  ○ Educatie en storytelling materialisatie
  ○ Circulariteit en duurzaamheid materiaalkeuze interieur
  ○ Educatie en storytelling duurzaamheid (o.a. energie, water, vervuiling)
	Maximaal 5 punten

Functionele indeling fietsenstalling & toilet	**Beoordeling**

• Zichtbaarheid en beleving
  ○ Bereikbaarheid en toegankelijkheid van de beide functies, onafhankelijk van de parkeervoorziening;
  ○ Beleving en zichtbaarheid van de functies
  ○ Creatie van eigen werelden tussen de verschillende functies, in totale samenhang.
• Functionaliteit en flexibiliteit
  ○ Heldere indeling van de functies intern en onderling.
	Maximaal 5 punten

Totaal	**Maximaal 20 punten**

5.5 C - Duurzaamheid

Minimale eisen
De Inschrijver maakt duidelijk op welke wijze qua energie tenminste de BENG doelstellingen met betrekking energie worden gehaald en maakt inzichtelijk hoe het ontwerp bijdraagt aan een goed klimaat en leefomgeving voor mens en fauna op de locatie. Tenslotte beschrijft de Inschrijver de toepassing van ten minste de Global Goals 7, 8, 11, 13 en 15.

Wens/doelstelling:
De gemeente heeft de doelstelling dat de herontwikkeling van de V&D locatie een voorbeeldproject wordt voor de gemeente en haar inwoners, voor de provincie en mogelijk daarbuiten. De herontwikkeling krijgt m.b.t. duurzaamheid bij voorkeur door derden het predicaat Icoonproject toebedeeld.

Duurzaamheid	**Beoordeling**

• Energieneutraliteit, Klimaatbestendigheid en Natuurinclusiviteit
  ○ Mate van energieneutraliteit waarbij dit is uitgewerkt in concrete maatregelen voor stroomopwekking en warmte en koude voorziening.
  ○ Toepassing van maatregelen waarmee de klimaatadaptiviteit wordt vormgegeven met betrekking tot het langer en beter vasthouden van regenwater en het verkoelen van het lokale klimaat door bijvoorbeeld groentoepassing.
  ○ De toepassing van concrete maatregelen voor het verbeter van de natuurinclusiviteit in de binnenstad.
	Maximaal 5 punten

• Circulariteit
  ○ Het circulair slopen van de locatie waarbij inzichtelijk wordt gemaakt hoeveel en welke materialen kunnen worden hergebruikt.
  ○ Toepassing van materialen uit de sloop van het V&D gebouw, andere hergebruikte materialen, innovatieve circulaire materialen en/of biobased materialen in de nieuwe ontwikkeling.
  ○
	Maximaal 5 punten

• Global Goals en meetbaarheid
  ○ De vertaling van de Global Goals 7, 8, 11, 13 en 15 naar concrete toepassing in de herontwikkeling van de locatie.
  ○ De wijze waarop duurzaamheidsambities en -maatregelen helder worden doorvertaald in duurzaamheidsambities middels een meetmethodiek.
	Maximaal 5 punten

Totaal	**Maximaal 15 punten**

5.6 D - Omgevingsmanagement

Minimale eisen
De wijze waarop Inschrijver voornemens is te gaan samenwerken (lees ook: managen) gedurende de uitvoering van project met de gemeente, in het bijzonder met betrekking tot de ontwikkeling en

realisatie van de representatiefunctie, de omgeving (inwoners binnenstad en middenstand) en andere stakeholders dient te worden beschreven.

Wens/doelstelling:
De gemeente hecht er waarde aan dat de belangen van alle partijen zo veel als mogelijk worden gerespecteerd en dat de bereikbaarheid van percelen en opstallen wordt gegarandeerd.
Gelet op de (beperkte) ruimte kan als gevolg van de grootschalige werkzaamheden de leefbaarheid in het geding komen. Daarnaast worden partijen betrokken bij de uitwerking en invulling van de plannen.

Omgevingsmanagement	**Beoordeling**
• Omgevingsmanagement ○ Er is een duidelijke aanpak waarin verwachting naar en invloed van de omgeving worden gemanaged. ○ Frequent overleg met een vertegenwoordiging van de binnenstad ○ Bewoners en andere belanghebbenden uit de binnenstad worden betrokken bij de uitwerking en invulling van de plannen.	**Maximaal 5 punten**
• Maatwerk ○ De direct aanwonenden (bewoners en bedrijven) worden gedurende het proces ontzorgd waarbij maatwerk wordt geleverd en ondervinden zodoende minimale hinder van de herontwikkeling van de locatie.	**Maximaal 5 punten**
• Bouwlogistiek ○ Er is een zodanige fasering dat de bereikbaarheid van de binnenstad en haar bewoners en gebruikers gedurende het gehele ontwikkelingsproces goed bereikbaar is. ○ Het aantal vrachtwagenbewegingen wordt door slimme bouwlogistiek tot een minimum beperkt. ○ De feitelijke bouwoverlast, waaronder geluid en stof worden tot een minimum beperkt. ○ Er wordt rekening gehouden met geplande en ad hoc evenementen en bijeenkomsten.	**Maximaal 5 punten**
Totaal	**Maximaal 15 punten**

Het onderdeel Omgevingsmanagement zal naast een beoordeling door de beoordelingscommissie tevens worden beoordeeld door de Adviescommissie Binnenstad.

De scoreverdeling voor het onderdeel Omgevingsmanagement wordt als volgt samengesteld:
- Beoordelingscommissie 50%
- Adviescommissie Binnenstad: 50%
  Totaal **100%**

5.7 E - Planning

Zoals eerder vermeld wordt is een deel van de binnenzijde van het gebouw reeds circulair ontmanteld. De feitelijke sloopwerkzaamheden behoren tot de scope van de opdracht.

Minimale eisen
Realistische uitvoeringsplanning waarin de sloopfase, ontwikkelfase en realisatiefase gedetailleerd inzichtelijk worden gemaakt.

Wens/doelstelling:
Gevraagd wordt een realistische uitvoeringsplanning; Enerzijds wordt veel waarde gehecht aan een vlotte doorlooptijd, deze mag echter niet gaan ten koste van een zorgvuldig proces, bereikbaarheid en veiligheid.

De uitvoeringsplanning dient op een logische manier op elkaar afgestemd te worden waarbij zo veel mogelijk garanties voor het halen van de planning worden afgegeven en geanticipeerd kan worden op onvoorziene tegenslagen.

Planning	**Beoordeling**

• Planning
  ○ In de planning is een heldere fasering tussen de verschillende fasen aangebracht en is uitgegaan van een zo kort mogelijk doorlooptijd en een zo snel mogelijke start van de sloopwerkzaamheden na ondertekeningen van de overeenkomst.
  ○ Het omgevingsmanagement is opgenomen in de planning.
	Maximaal 5 punten

• Er worden waar mogelijk garanties of onderbouwingen gegeven op welke wijze de planning kan worden gehaald.	**Maximaal 5 punten**
Totaal	**Maximaal 10 punten**

5.8 F - Proceseisen

Minimale eisen
Realistische weergave op welke wijze opdrachtnemer de proceseisen invult.

Wens/doelstelling:
Gevraagd wordt een pragmatisch doch beheersbare inrichting van het proces. Er wordt waarde gehecht aan het “meenemen” van de opdrachtgever en het wekken van vertrouwen in projectbeheersing.

Proceseisen	**Beoordeling**

• Vergunningen
  ○ Er is een duidelijke aanpak van de wijze waarop vergunningsvoorwaarden beheerst worden;
• Beheersen schades en/of verstoringen
  ○ Er is een duidelijke aanpak van te nemen maatregelen ter voorkoming schades;
  ○ Er is een duidelijke aanpak van afwikkeling eventuele schadegevallen en claims die alsnog zijn opgereden als gevolg van uitvoeringswerkzaamheden
• Communicatie
  ○ Op welke wijze de diverse communicaties worden voorgesteld.
	Maximaal 5 punten

• Technisch management + Projectbeheersing
  ○ De wijze waarop ontwerpoplossingen worden geverifieerd gedurende de diverse fasen en gecommuniceerd met de opdrachtgever;
  ○ De wijze waarop de kwaliteitsborging wordt ingericht door opdrachtnemer;
  ○ De wijze waarop de diverse deelprocessen ten aanzien van procesbeheersing worden ingericht en gecommuniceerd met de opdrachtgever.
	Maximaal 5 punten

Totaal	**Maximaal 10 punten**

5.9 G – Prijs

De Prijs van de Inschrijver bestaat uit een drietal (03-tal) opgaves te weten:

- Prijs (fixed price) aanbieding voor het Huis aan de Markt (richtinggevende prijs € 6.050.000)
- Prijs fietsstalling en openbaar toilet (kelder) (richtinggevende prijs € 900.000)
- Biedingsprijs voor de locatie (richtinggevende prijs € 1.500.000)

De inschrijvingsprijs te weten 'Prijs (fixed price) aanbieding voor het Huis aan de Markt', 'Prijs fietsstalling en openbaar toilet (kelder) én 'Biedingsprijs voor de locatie' bepaalt de hoogte van de score n.a.v. de inschrijvingsprijzen.

Formule te behalen score:

- Prijs (fixed price) aanbieding voor het Huis aan de Markt **plus (+)** Prijs fietsstalling en openbaar toilet (kelder) **minus (-)** Biedingsprijs voor de locatie **is (=)** inschrijvingsprijs.

Formule: (Laagste inschrijver/Prijs inschrijver) x 100 = score inschrijvingsprijs

Indien van toepassing zal de toegekende score worden afgerond tot en met 2 decimalen.

Van het criterium prijs maken de sloopkosten geen deel uit. Anderzijds zijn marktpartijen verplicht om aanvullend en los van de vorengenoemde onderdelen opgave te doen in het prijzenblad van door hun geraamde sloopkosten

5.10 Economisch Meest Voordelige Inschrijving (EMVI)

Gunning op basis van de Beste Prijs Kwaliteit Verhouding
De opdracht wordt gegund op grond van de naar het oordeel van opdrachtgever beste prijs kwaliteit verhouding (BPKV).

Beoordeling van de offertes geschiedt op basis van de volgende verdeling:

	Sub - Gunningcriteria	Weging
1.	sub Gunningscriterium Prijs	50 %
2.	sub Gunningscriterium Kwaliteit	50 %
	TOTAAL	100 %

Indien van toepassing zullen toegekende scores worden afgerond tot en met 2 decimalen.

6 Wijze van aanmelden en in te dienen documenten

6.1 Opbouw inschrijving en voorwaarden

Het doen van een inschrijving houdt in dat u Inschrijver instemt met de bepalingen uit de Nota('s) van Inlichting(en), de aanbestedingsleidraad met bijlagen en de concept overeenkomsten met bijlagen zoals vervat in bijlage G.

Inschrijver dient de inschrijving in overeenstemming met deze aanbestedingsleidraad, bijlage(n), bijbehorende documenten en eventuele nota(s) van inlichtingen in te dienen en aan te leveren.

Aan de inschrijving worden de volgende voorwaarden gesteld:

- Alle gevraagde informatie wordt in de inschrijving opgenomen;
- De inschrijving voldoet aan de gestelde eisen;
- Er zijn geen voorwaarden of voorbehouden verbonden aan de aanmelding;
- De inschrijving is in de Nederlandse taal gesteld;
- De inschrijving wordt ondertekend door een vertegenwoordiger van de onderneming die hiervoor bevoegd of gemachtigd is;
- De fysieke producten zoals genoemd onder 4.2 onder 'Indieningsvereisten' én onder 6.3 'Indienen van de inschrijving'.

Het risico van het ontbreken van informatie en/of antwoorden door onjuiste of onvolledige overname van overzichten, gegevens en verklaringen, berust bij de inschrijver.

Inschrijvingen die niet voldoen aan de hierboven genoemde voorwaarden en de eisen zoals gesteld in het Aanbestedingsreglement Werken 2016 worden ongeldig verklaard.

6.2 Indeling van de inschrijving

De aanmelding voldoet aan wat door de gemeente wordt gevraagd. De aanmelding bevat de volgende onderdelen conform het gestelde in hoofdstuk 4 en 5:

Omschrijving onderdelen	onderdelen
A Stedenbouw en Architectuur	Deel A
B Functionaliteit en Kwaliteit Huis aan de Markt	Deel B
C Duurzaamheid	Deel C
D Omgevingsmanagement	Deel D
E Planning	Deel E
F Proceseisen	Deel F
G Prijs	Deel G

6.3 Indiening van de inschrijving

De inschrijving wordt digitaal ingediend via Negometrix. De inschrijver draagt er zorg voor dat verklaringen, bijlagen en overige onderdelen van de aanmelding op de juiste plaats in Negometrix worden ge-upload. De digitale documenten worden in *.pdf-formaat ingediend.

Daarnaast dienen de **fysieke producten** zoals genoemd onder 4.2 onder Indieningsvereisten, op **15 augustus 2022 tussen 9.00 uur en 11.00 uur** te worden ingeleverd bij een hiervoor speciaal ingerichte balie in de centrale hal van het Stadskantoor. Hub Dassenplein 1, 6131 LB Sittard. Fysieke inlevering na 11.00 uur is niet mogelijk.

De digitale documenten worden, daar waar dit wordt gevraagd, ondertekend door een daartoe bevoegd persoon. Op deze documenten moet de handtekening duidelijk zichtbaar zijn.

7 Aanbestedingskader

7.1 Procedure

De aanbestedingsprocedure vindt plaats met inachtneming van de Aanbestedingswet 2012.

De gemeente heeft ervoor gekozen om het project Europees Niet-Openbaar aan te besteden conform hoofdstuk 3 van het Aanbestedingsreglement Werken (ARW) 2016.

7.2 Publicatiemedium en digitale documenten

In deze aanbestedingsprocedure worden alle documenten digitaal via Negometrix ter beschikking gesteld. Wanneer er wordt gevraagd een digitale bijlage in te vullen, wordt het betreffende document door de gemeente in een invulbaar format aangeleverd.
De inschrijvers zijn verplicht deze documenten te gebruiken. Het is niet toegestaan om zonder toestemming van de gemeente wijzigingen in deze bijlagen aan te brengen.

7.3 Inlichtingen

Alle uitgenodigde partijen hebben de mogelijkheid om vragen te stellen. Vragen en/of opmerkingen kunnen alleen middels de Negometrix “vraag & antwoord” module worden ingediend bij de gemeente. Wanneer u gebruik maakt van de mogelijkheid tot het stellen van vragen, geef dan per vraag aan op welk document, paragraafnummer, paginanummer dan wel bijlage de betreffende vraag betrekking heeft.

NB: vragenstellers dienen iedere vraag apart te stellen in de “Vraag en Antwoord” module. Het uploaden van bijv. een verzamel vragenlijst in Excel of Word die aan één vraag gehangen wordt is niet toegestaan. Vragen die desondanks toch zo worden ingediend, worden niet in behandeling genomen.

Alleen vragen die uiterlijk op de datum en werkwijze als genoemd in §1.8 Planning zijn ingediend worden meegenomen in de nota van inlichtingen. De gemeente wil deze nota uiterlijk op de datum als genoemd in §1.8 Planning publiceren op Negometrix.

7.4 Inschrijving

De digitale inschrijving is uiterlijk op het tijdstip als genoemd in §1.8 Planning via Negometrix ingediend. De inschrijving zal door de gemeente in een digitale kluis worden bewaard. De digitale kluis wordt op het tijdstip als genoemd in §1.8 Planning vrijgegeven aan de gemeente.

Inschrijvingen die na het aanbestedingstijdstip via Negometrix worden aangeboden worden geweigerd. Een andere wijze van indienen dan digitaal via Negometrix is niet toegestaan. Deze inschrijvingen worden niet in behandeling genomen en ongeldig verklaard. Het risico van systeem- en internetstoringen ligt geheel bij de inschrijver.
De inschrijvers hebben de mogelijkheid om de aanmelding in te trekken tot het moment van aanmelding.

7.5 Beoordeling en gunning

De beoordeling van de aanmeldingen wordt uitgevoerd door een van tevoren vastgesteld inkoopteam. Op basis van het door het inkoopteam opgesteld gunningsadvies neemt de gemeente een gunningsbesluit. Het gunningsbesluit zal aan alle inschrijvers bekend gemaakt worden.

7.6 Beëindiging procedure

De gemeente heeft het recht om de procedure op een voor haar ieder gewenst moment te beëindigen. De gemeente neemt een dergelijk besluit bij hoge uitzondering. Inschrijvers hebben geen recht op vergoeding van gemaakte kosten of van geleden schade.

7.7 Gelijke stand

Bij een gelijk aantal punten in de totale beoordeling is de hoogste inschrijvingsprijs doorslaggevend. Indien er sprake is van een gelijke inschrijvingsprijs, bepalen de onderlinge (sub)gunningscriteria kwaliteit de doorslag voor de bepaling van de economisch meest voordelige inschrijving, in de navolgende volgorde:

1. Stedenbouw en architectuur
2. Functionaliteit en Kwaliteit Huis aan de Markt
3. Duurzaamheid (o.m. klimaatadaptie, circulariteit en energieneutraliteit
4. Omgevingsmanagement, bouwproces en logistiek
5. Planning
6. Proceseisen

Indien er dan nog een gelijke score is bepaald het lot aan wie van hen de overeenkomst wordt gegund. De loting zal plaatsvinden ten kantore van een nog nader te bepalen notariskantoor en kan niet worden bijgewoond door de gegadigden. De eventuele loting zal worden gehouden door een notaris.

7.8 Inschrijfvergoeding

Voor de inschrijvers die niet worden geselecteerd als ‘winnende’ inschrijver is een vergoeding beschikbaar van € 20.000 exclusief BTW per inschrijver. Deze vergoeding wordt alleen toegekend wanneer er daadwerkelijk een geldige inschrijving is gedaan en deze voldoet aan de minimale vereisten.

7.9 Geheimhouding

De onderneming is gehouden zijn contacten met de aanbesteder uitsluitend per e-mail via het berichtenverkeer van Negometrix te laten verlopen via de in §1.9 genoemde contactpersoon. Het is ondernemingen nadrukkelijk verboden om, ter voorkoming van discriminatie van de overige ondernemingen en het waarborgen van de zorgvuldigheid van de procedure, betreffende de aanbesteding contact te hebben met wie dan ook van de aanbesteder op andere wijze dan in de eerste zin van deze paragraaf genoemd.

De door of namens aanbesteder verstrekte gegevens dienen vertrouwelijk te worden behandeld. De onderneming zal de geheimhoudingsplicht eveneens opleggen aan de door hem in te schakelen derden. Bij schending van de geheimhoudingsplicht, door de onderneming dan wel door hem ingeschakelde derden, kan dit voor de aanbesteder reden zijn tot het ongeldig verklaren van de aanmelding, dan wel uitsluiten van de onderneming, zonder dat daar een schriftelijke, dan wel mondelinge waarschuwing aan vooraf gaat.
De door de onderneming verstrekte informatie, documenten en andere opgevraagde en of verstrekte gegevens, worden door aanbesteder met uiterste zorgvuldigheid en vertrouwelijkheid behandeld. De verstrekte informatie wordt door aanbesteder na beoordeling op vertrouwelijke wijze gearchiveerd. De verstrekte informatie wordt niet retour gezonden aan de onderneming.

7.10 Blijvend voldoen

Indien op enig moment gedurende het verloop van de aanbestedingsprocedure blijkt dat een inschrijver niet langer voldoet aan de in de selectie- en gunningsleidraad genoemde eisen, kan de aanbesteder betreffende inschrijver uitsluiten van verdere deelname aan de aanbestedingsprocedure.

7.11 Rechtsbescherming

Inschrijvers die niet in aanmerking komen voor gunning ontvangen een motivatie van de redenen tot afwijzing. De gemeente hanteert een periode van twintig (20) kalenderdagen vanaf het bekendmaken van de gunningsbeslissing aan de inschrijvers, als standstill periode, totdat de overeenkomst definitief wordt gegund. Als binnen die termijn een kort geding tegen de gunningsbeslissing aanhangig is gemaakt, wordt in eerste beginsel de definitieve gunning (en de daaropvolgende uitvoering), in afwachting van de uitspraak van de rechter, opgeschort. Indien de inschrijver niet binnen deze termijn een kort geding aanhangig maakt, dan wordt geacht dat de inschrijver afstand heeft gedaan van dit recht en is de inschrijver niet-ontvankelijk in zijn vorderingen, wanneer de inschrijver alsnog een kort geding aanhangig maakt.

Op deze aanbesteding is Nederlands recht van toepassing. Geschillen die ontstaan naar aanleiding van deze aanbesteding worden voorgelegd aan de bevoegde rechter in het arrondissement Limburg.

7.12 Klachtenregeling

De gemeente stelt geen eigen klachtenmeldpunt in. Ondernemers die desondanks een klacht willen indienen, kunnen zich wenden tot de Nationale Commissie van Aanbestedingsexperts. De klachtenprocedure staat nader uitgewerkt op de website van de Commissie van Aanbestedingsexperts (www.commissievanaanbestedingsexperts.nl).

7.13 Gestanddoeningstermijn

De inschrijving heeft een gestandsdoeningstermijn van minimaal 3 maanden na de inschrijvingsdatum.

7.14 Verificatie

Voor gunning van de opdracht bestaat de mogelijkheid dat de aanbesteder met een of meerdere inschrijvers een verificatiegesprek uitvoert. Indien hier sprake van is zal dit gesprek plaatsvinden tussen 26 en 29 augustus op een nader te bepalen tijdstip en locatie te Sittard. De inschrijver in kwestie verbindt zich ertoe kosteloos de nodige medewerking te verlenen en agenda-technisch met deze datum rekening te houden. Inschrijvers die worden verzocht deel te nemen aan een verificatiegesprek zullen hier tijdig van op de hoogte worden gesteld.

Het doel van de verificatie is om eventuele onduidelijkheden of vragen bij de inschrijving weg te nemen en kan nimmer leiden tot een aanpassing van de inschrijving. Aan deelname aan een verificatie kunnen geen rechten worden ontleend; het geeft dus geen recht op het voorlopig gegund krijgen van de opdracht, noch geeft het een indicatie van de ranking van de inschrijving in de beoordeling. De verificatie is een onderdeel van de aanbestedingsprocedure. De aanbesteder behoudt zich het recht voor om op ieder gewenst moment de verificatie stop te zetten en af te breken.

Van de onderstaande bijlagen worden de documenten separaat toegevoegd.

Bijlage A Ruimtelijke Randvoorwaarden

Bijlage B Ruimtelijk-functioneel programma Huis aan de Markt

Bijlage C Technisch-Functioneel PvE Huis aan de Markt

Bijlage D Onderzoek Sloop en Sloopkosten

Bijlage E Bouwtekeningen

Bijlage F Inschrijfbiljet

Bijlage G Conceptovereenkomsten

- Ontwikkelings- en Realisatieovereenkomst (ORO)
- Turnkeyovereenkomst
- Koopovereenkomst