

Selectieleidraad kavel 19, Stoomweg 22 te Nootdorp



Project: Verkoop bouwrijpe bedrijfskavel op bedrijvenpark Heron te Nootdorp

Verkoper: Gemeente Pijnacker-Nootdorp

Datum: 12 oktober 2026

Zaaknummer: 1696841

Inhoud

1	Algemene informatie.....	3
1.1	Inleiding.....	3
1.2	De verkopende partij	3
1.3	Aanleiding en doel van de openbare selectieprocedure	3
1.4	Leeswijzer.....	4
2	Procedurele uitgangspunten.....	4
2.1	Opzet van deze openbare selectieprocedure	4
2.2	Eindgebruikersverplichting	5
2.3	Reserveringsovereenkomst en koopovereenkomst	6
2.4	Aanvaarding van de procedure	6
2.5	Algemene procesvoorwaarden	7
3	Kenmerken van de kavel	8
3.1	Bedrijvenpark Heron	8
3.2	De kavel.....	9
3.3	De energieaansluiting	9
3.4	De koopsom	9
3.5	De reserveringsvergoeding	10
4	Selectiefase	10
4.1	Planning in selectiefase.....	10
4.2	Aanmelding in selectiefase	11
4.3	Selectie in selectiefase.....	12
4.4	Uitsluitingsgronden.....	13
4.5	Selectiecriterium in de selectiefase	14
4.6	Beoordeling en weging van de selectiecriteria	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
5	Gunningsfase.....	20
5.1	Inleiding gunningsfase	20
5.2	Planning in gunningsfase	20
5.3	Inschrijving in gunningsfase	21
5.4	Selectie in de gunningsfase.....	22
5.5	Standstill-termijn en reserveren	23
5.6	Gunningscriteria in gunningsfase.....	24
6	Disclaimer	36

1. Algemene informatie

1.1 Inleiding

Deze selectieleidraad (hierna: 'deze leidraad') is opgesteld naar aanleiding van het voornemen van de gemeente Pijnacker-Nootdorp (hierna: 'de gemeente') om bedrijfskavel 19, bestaande uit een nader uit te meten gedeelte van het perceel gelegen aan de Stoomweg 22 op bedrijventpark Heron te Nootdorp, kadastraal bekend als gemeente Nootdorp, sectie A, nummer 6577 (hierna: 'de kavel'), te verkopen.

De kavel is weergegeven op de uitgiftetekening met kenmerk OAHP-11-5239, opgenomen als bijlage 1 bij deze leidraad. Het doel van deze verkoop is om een koper te selecteren die de kavel voor eigen rekening en risico ontwikkelt en zelf in gebruik neemt.

1.2 De verkopende partij

De gemeente ontwikkelt bedrijventpark Heron, verkoopt bouwrijpe kavels en maakt de openbare ruimte woonrijp. Daarnaast vervult de gemeente een regisserende rol bij de beoordeling van bouwplannen en de ruimtelijke kwaliteit op de individuele bedrijfskavels.

De gemeente streeft naar zorgvuldig ruimtegebruik en een duurzame versterking van de lokale en regionale economie. Met verkoop van bedrijfskavels beoogt de gemeente ruimte te bieden aan ondernemers die een bijdrage leveren aan de groei van de werkgelegenheid, economische ontwikkeling en een aantrekkelijk ondernemersklimaat. Daarmee ondersteunt de gemeente een gezonde balans tussen wonen en werken. In de afgelopen jaren is deze ambitie onder meer gerealiseerd op de bedrijventparken Heron te Nootdorp en Boezem Oost te Pijnacker. Momenteel heeft de gemeente geen andere bedrijventparken in ontwikkeling.

1.3 Aanleiding en doel van de openbare selectieprocedure

Op respectievelijk 26 november 2021 en 15 november 2024 heeft de Hoge Raad in het 'Didam-I-arrest'¹ en het 'Didam-II-arrest'² geoordeeld dat overheden die een onroerende zaak willen verkopen, waaronder begrepen bedrijfskavels, deze onroerende zaken niet meer één op één mogen verkopen indien er meerdere gegadigden³ zijn of redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere (potentiële) gegadigden zullen zijn. Overheden dienen op basis van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, specifiek het gelijkheidsbeginsel, alle gegadigden de gelegenheid te bieden om de betreffende kavel te kunnen verwerven. Daartoe is deze openbare selectieprocedure opgesteld. Deze openbare selectieprocedure betreft geen aanbestedingsplichtige opdracht. De aanbestedingsregels zijn dan ook niet van toepassing.

Deze openbare selectieprocedure is ingericht met inachtneming van de beginselen van gelijkheid, transparantie en objectiviteit. De gemeente beoogt met deze verkoopprocedure één gegadigde te contracteren die de kavel voor eigen rekening en risico ontwikkelt en deze na ontwikkeling uitsluitend zelf in gebruik neemt.

¹ Uitspraak: ECLI:NL:HR:2021:1778

² Uitspraak: ECLI:NL:HR:2024:1661

³ Waar in deze leidraad wordt gesproken over gegadigde(n) wordt daaronder, afhankelijk van de fase van de procedure, tevens deelnemer(s) of inschrijver(s) bedoeld.

Door middel van deze openbare selectieprocedure wil de gemeente ruimte bieden aan een bedrijf dat goed past binnen bedrijvenpark Heron, met zijn activiteiten van betekenis is voor de regio en bijdraagt aan de economie van morgen. Daarbij wordt gezocht naar een ontwikkeling met een gebouw dat deze ambitie en kwaliteit zichtbaar uitdraagt.

In deze leidraad staat alle informatie over de beschikbare kavel, deze openbare selectieprocedure, de selectiecriteria, de gunningscriteria en de daarbij behorende planningen.

1.4 Leeswijzer

Deze leidraad bestaat uit 6 hoofdstukken.

Hoofdstuk 1 bevat de inleiding. Hoofdstuk 2 beschrijft de procedurele uitgangspunten. Hoofdstuk 3 beschrijft de kavel. Hoofdstuk 4 ziet op de selectiefase en beschrijft hoe wordt bepaald welke gegadigden worden uitgenodigd voor de gunningsfase. Hoofdstuk 5 behandelt de gunningsfase, waaronder de gunningscriteria en de beoordeling van de inschrijvingen. Hoofdstuk 6 bevat de disclaimer.

Deze leidraad biedt algemene informatie over de betreffende kavel en de voorwaarden voor aanmelding, inschrijving en verkoop. Tevens is een overzicht opgenomen van de bijlagen die samen met deze leidraad zijn gepubliceerd, welke onlosmakelijk onderdeel uitmaken van deze leidraad.

De volgende bijlagen maken onderdeel uit van deze leidraad:

- Bijlage 1. Uitgiftetekening kavel 19, Stoomweg 22;
- Bijlage 2. Factsheet kavel;
- Bijlage 3a. Aanmeldformulier A;
- Bijlage 3b. Inschrijfformulier B. Dit formulier wordt bij aanvang van de gunningsfase beschikbaar gesteld, namelijk op maandag 30 november om 12.00 uur;
- Bijlage 4. Leidraad Q-team;
- Bijlage 5. Actualiserend milieukundig bodemonderzoek;
- Bijlage 6. Bomenlijst bedrijventerreinen Pijnacker-Nootdorp;
- Bijlage 7. Reserveringsovereenkomst;
- Bijlage 8. Koopovereenkomst;
- Bijlage 9. Algemene verkoopvoorwaarden Onroerende Zaken gemeente Pijnacker-Nootdorp 2013;
- Bijlage 10. Statuten Vereniging bedrijvenpark Heron.

2. Procedurele uitgangspunten

2.1 Opzet van deze openbare selectieprocedure

De gemeente biedt de kavel te koop aan via een openbare selectieprocedure. Deze procedure is ingericht overeenkomstig de beginselen van gelijkheid, transparantie en objectiviteit en strekt ertoe één gegadigde te selecteren aan wie de gemeente voornemens is de kavel te verkopen.

Deze openbare selectieprocedure bestaat uit twee opeenvolgende fasen:

1. de selectiefase; en
2. de gunningsfase.

Elke fase kent een eigen doel, beoordelingskader en beoordelingsmethodiek.

2.1.1 Selectiefase

De selectiefase heeft tot doel te bepalen welke gegadigden beschikken over het door de gemeente gewenste profiel en daarmee geschikt worden geacht deel te nemen aan de gunningsfase. In deze fase wordt uitsluitend beoordeeld of gegadigden voldoen aan de in deze leidraad opgenomen uitsluitingsgronden en (sub)selectiecriteria. De aanmeldingen worden beoordeeld op het beoordelingsonderwerp: 'Economie en Maatschappij'.

Op basis van de beoordeling van de aanmeldingen wordt een rangorde vastgesteld. Uitsluitend de drie hoogst gerangschikte gegadigden worden toegelaten tot de gunningsfase.

Indien toepassing van de rangschikkingsmethodiek niet leidt tot een eenduidige rangorde, wordt door middel van loting bepaald welke deelnemer wordt toegelaten tot de gunningsfase.

De selectiefase strekt uitsluitend tot het bepalen welke gegadigden worden uitgenodigd voor deelname aan de gunningsfase en leidt niet tot de verkoop van de kavel. De beoordelingscriteria en spelregels voor de selectiefase zijn opgenomen in hoofdstuk 4 van deze leidraad.

2.1.2 Gunningsfase

De gunningsfase heeft tot doel uit de voor de gunningsfase geselecteerde gegadigden één inschrijver te selecteren aan wie de gemeente voornemens is de kavel te verkopen.

De voor de gunningsfase geselecteerde gegadigden worden uitgenodigd een inschrijving in te dienen. Als onderdeel van de inschrijving dient een schetsontwerp te worden overgelegd voor zowel de voorgenomen vastgoedontwikkeling als de inrichting van de kavel. Het ontwerp dient inzicht te bieden in: de ruimtelijke inpassing van het gebouw en de kavel in zijn omgeving, functionele opzet van het gebouw op basis van het beoogde programma, de ruimtelijke vertaling van de in de selectiefase uitgesproken bereidheid tot het treffen van maatregelen en het leveren van aangeboden prestaties naar gebouw en kavel, de ruimtelijke kwalitatieve invulling op enkele beoordelingscriteria, criterium Ontwerp en een doorrekening van de parkeernota.

De inschrijvingen worden, naast 'Ontwerp', beoordeeld aan de hand van de in hoofdstuk 5 opgenomen gunningscriteria en beoordelingsmethodiek. De beoordeling vindt plaats binnen de volgende beoordelingsonderdelen: 'Ontwerp', 'Energie en Netcongestie', 'Groen en Water' en 'Mobiliteit'.

Na afronding van de beoordeling wordt een eindrangorde vastgesteld. De inschrijver met de hoogste totaalscore wordt aangewezen als geselecteerde inschrijver. De gemeente maakt vervolgens het voornemen tot verkoop bekend en zal met de geselecteerde inschrijver een reserveringsovereenkomst sluiten.

2.2 Eindgebruikersverplichting

Uitgangspunt van de uitgifte van de kavel is dat de kavel duurzaam wordt benut ten behoeve van de eigen bedrijfsactiviteiten van de deelnemer. Gelet op de schaarste aan uitgeefbare bedrijfsgrond en de doelstelling om de beschikbare ruimte in te zetten voor ondernemingen die een duurzame bijdrage leveren aan werkgelegenheid en economische ontwikkeling is de kavel uitsluitend bestemd voor eigen gebruik door de deelnemer dan wel een in de aanmelding met naam, handelsnaam en

KvK-nummer genoemde groepsmaatschappij.

De deelnemer dient bij zijn aanmelding aannemelijk te maken dat hijzelf, dan wel een in de aanmelding genoemde groepsmaatschappij, de enige eindgebruiker zal zijn van de kavel en de daarop te realiseren bedrijfsbebouwing.

Van eigen gebruik is geen sprake indien de ontwikkeling geheel of gedeeltelijk is gericht op het faciliteren van meerdere onafhankelijke eindgebruikers, eigenaren of huurders. Om die reden zijn de volgende initiatieven uitgesloten van deelname aan deze openbare selectieprocedure: de verhuur, verkoop of exploitatie van afzonderlijke bedrijfsunits, bedrijfsboxen, bedrijfsverzamelgebouwen met meerdere onafhankelijke eindgebruikers, flexkantoren, co-workingconcepten, vergaderruimten of andere ruimten die op tijdelijke basis aan derden ter beschikking worden gesteld en het ontstaan van afzonderlijke eigendomsrechten, appartementsrechten of huurrechten ten behoeve van derden zijn uitgesloten van deelname aan deze openbare selectieprocedure. Deze initiatieven worden geacht onvoldoende aan te sluiten bij de doelstelling om schaarse bedrijfsground beschikbaar te houden voor ondernemingen die de locatie duurzaam benutten voor hun eigen bedrijfsactiviteiten.

2.3 Reserveringsovereenkomst en koopovereenkomst

Uiterlijk één maand na bekendmaking van het verkoopvoornemen zal de gemeente met de geselecteerde inschrijver een reserveringsovereenkomst sluiten, zodat deze in de gelegenheid wordt gesteld een bouwplan te ontwikkelen en de benodigde omgevingsvergunningen aan te vragen.

Een concept-reserveringsovereenkomst is als bijlage 7 aan deze leidraad toegevoegd. Door deelname aan deze procedure verklaart de deelnemer kennis te hebben genomen van de inhoud van de reserverings- en koopovereenkomst.

Na ondertekening van de reserveringsovereenkomst dient de geselecteerde inschrijver binnen negen maanden volledige en ontvankelijke aanvragen voor zowel een ruimtelijke als technische omgevingsvergunning in te dienen. Binnen twee weken na indiening van deze aanvragen wordt de koopovereenkomst gesloten.

Zowel een concept-reserveringsovereenkomst (bijlage 7) als een concept-koopovereenkomst (bijlage 8) zijn aan deze leidraad toegevoegd. Indien de deelnemer nalaat de gemeente tijdig te attenderen op tegenstrijdigheden of onvolkomenheden in de overeenkomsten, kan hier later geen beroep meer op worden gedaan.

De uiteindelijk te realiseren ontwikkeling dient te voldoen aan deze leidraad, de ingediende aanmelding, de ingediende inschrijving (inclusief presentatie en verslag), de reserverings- en koopovereenkomst, evenals de toepasselijke beleidskaders van de gemeente, en de geldende wet- en regelgeving.

2.4 Aanvaarding van de procedure

Met het indienen van een aanmelding of inschrijving verklaart de deelnemer dan wel inschrijver onvoorwaardelijk in te stemmen met de inhoud van deze leidraad en de daarbij behorende bijlagen, waaronder begrepen de reserverings- en koopovereenkomst. Bij verschillen tussen de leidraad en de daarbij behorende bijlagen prevaleert de leidraad.

De deelnemer dan wel inschrijver is zelf verantwoordelijk voor de tijdige en volledige indiening van zijn aanmelding dan wel inschrijving. Het niet functioneren van apparatuur, programmatuur, internetverbindingen of andere technische voorzieningen komt voor zijn rekening en risico.

2.5 Algemene procesvoorwaarden

2.5.1 Vertrouwelijkheid

De gemeente behandelt alle door gegadigden verstrekte informatie strikt vertrouwelijk. De gemeente behoudt zich het recht voor informatie te verstrekken als zij daartoe op grond van wet- of regelgeving gehouden is.

2.5.2 Vergoeding voor deelname

Deelname aan deze openbare selectieprocedure geschiedt geheel voor eigen rekening en risico van de gegadigde. De gemeente verstrekt geen vergoeding voor kosten die verband houden met de aanmelding, inschrijving, ontwerpwerkzaamheden of enige andere activiteiten die in het kader van deze procedure worden verricht.

2.5.3 Gestanddoeningstermijn

De deelnemer respectievelijk inschrijver is gehouden zijn aanmelding en, voor zover van toepassing, zijn inschrijving gedurende een periode van drie maanden gestand te doen, te rekenen vanaf de dag na het verstrijken van de inschrijftermijn van de gunningsfase op maandag 15 februari 2027 om 12.00 uur. Indien de gegadigde niet binnen deze termijn, of een nader overeengekomen afwijkende termijn, onvoorwaardelijk aan deze verplichting voldoet, is hij een direct opeisbare boete van € 10.000,-- (zegge: tienduizend euro) verschuldigd.

2.5.4 Eisen aan bewijsstukken

Indien deze leidraad de mogelijkheid biedt bewijsstukken ter onderbouwing van een (sub)selectiecriterium of gunningscriterium in te dienen, gelden de volgende voorwaarden:

1. Het bewijsstuk dient duidelijk te vermelden op welk (sub)selectiecriterium of (sub)gunningscriterium het betrekking heeft. Deze vermelding dient zowel in de titel van het document als op de voorpagina van het bewijsstuk te zijn opgenomen. Uitsluitend bewijsstukken die aan deze voorwaarde(n) voldoen, worden betrokken bij de beoordeling.
2. Indien slechts een gedeelte van een document relevant is voor de beoordeling, dient de deelnemer of inschrijver de relevante passages duidelijk te markeren en van een verwijzing te voorzien.
3. De gemeente beoordeelt uitsluitend de passages waarvan voldoende duidelijk is dat deze ter onderbouwing van het betreffende (sub)criterium zijn ingediend.
4. Documenten, passages of bijlagen die niet of onvoldoende herleidbaar zijn tot het betreffende criterium, die niet duidelijk zijn gemarkeerd, of die naar het oordeel van de gemeente niet relevant zijn voor de beoordeling, kunnen buiten beschouwing worden gelaten.
5. De gemeente is niet gehouden zelfstandig onderzoek te verrichten naar de relevantie van verstrekte documenten, websites, rapporten, jaarverslagen of andere bewijsstukken.

2.5.5 Voorbehoud van de gemeente

De gemeente behoudt zich het recht voor deze openbare selectieprocedure op ieder moment, zelfs na selectie van een gegadigde, zonder opgave van redenen geheel of gedeeltelijk te wijzigen, op te schorten of te beëindigen. De gemeente is niet verplicht over te gaan tot selectie, gunning, verkoop of het sluiten van enige overeenkomst. Deelnemers dan wel gegadigden hebben in dat geval geen

recht op vergoeding van kosten, schade, gederfde winst of anderszins. Alle deelnemers dan wel gegadigden worden spoedig na dit besluit geïnformeerd.

2.5.6 Vervolg bij uitblijven geschikte aanmelding/inschrijving

Indien deze openbare selectieprocedure niet leidt tot het sluiten van een reserveringsovereenkomst, omdat binnen de aanmeldings-, inschrijvings- en eventuele hersteltermijn geen geschikte aanmelding of inschrijving is ontvangen, dan wel om enige reden geen reserveringsovereenkomst tot stand komt, of indien een gesloten reserveringsovereenkomst rechtsgeldig wordt beëindigd of ontbonden voordat een koopovereenkomst tot stand is gekomen, wordt de beschikbaarheid van de kavel geacht voldoende openbaar bekend te zijn gemaakt. In dat geval kan de gemeente, uitsluitend naar eigen keuze en zonder daartoe gehouden te zijn, besluiten de kavel uit te geven volgens het principe 'wie het eerst komt, het eerst maalt'. Voorwaarde daarbij is dat de gegadigde niet voldoet aan één of meer van de uitsluitingsgronden en minimaal in totaal 100 punten behaalt op de in deze leidraad opgenomen selectie- en gunningscriteria. De gemeente behoudt zich te allen tijde het recht voor om af te zien van uitgifte van de kavel, een nieuwe selectieprocedure te organiseren of een andere uitgifteprocedure toe te passen.

2.5.7 Beschikbare informatie

Deze leidraad bevat de procedurele uitgangspunten, voorwaarden en beoordelingscriteria voor deelname aan deze openbare selectieprocedure. De bij deze leidraad gevoegde bijlagen maken integraal onderdeel uit van de procedure. Het is de verantwoordelijkheid van iedere gegadigde om kennis te nemen van de inhoud van alle bijlagen en deze bij zijn aanmelding en inschrijving te betrekken.

3. Kenmerken van de kavel

3.1 Bedrijvenpark Heron

De kavel maakt deel uit van bedrijvenpark Heron. Dit bedrijvenpark omvat ongeveer 13 hectare uitgeefbare grond. Het bedrijvenpark ligt ingesloten tussen autosnelweg A12, RandstadRail en tuindersgebied Noukoop. RandstadRailstation Nootdorp ligt aan de zuidzijde van bedrijvenpark Heron en biedt uitstekende mogelijkheden voor openbaar vervoer aan werknemers en bezoekers.

Inmiddels is ongeveer 85% van het uit te geven terrein ontwikkeld of in aanbouw. De gemeente beschikt nog over een aantal uit te geven kavels voor dit bedrijvenpark.

Grote en kleine ondernemers hebben zich gevestigd op het bedrijvenpark. Enkele namen zijn Fugro TechCenter, Fugro Headquarters, OPCW ChemTech Centre, Romynox, Van Gils Automotive, Van Heugten Tours, Lanzfeld Editions en Voerman International.

De branchering op het terrein is daarmee divers te noemen. Wat deze bedrijven bindt is de ambitie om op het gebied van innovatie, duurzaamheid, circulariteit, klimaatbestendigheid, biodiversiteit, mobiliteit en sociaal ondernemen koploper te zijn.

De ondernemers op het park hebben zich georganiseerd in een vereniging (bijlage 10) en er is actief parkmanagement. Vanuit de gemeente is een accountmanager de contactpersoon voor alle gevestigde ondernemers.

3.2 De kavel

De kavel is gelegen aan Stoomweg 22 te Nootdorp. Kadastraal bekend gemeente Nootdorp, sectie A, nummer 6577 (gedeeltelijk), zoals weergegeven op de uitgiftetekening met kenmerk OAHP-11-5239 (bijlage 1). Na definitieve inmeting zal de kavel circa 4.580 m² groot zijn.

Als bijlage 2 is een factsheet toegevoegd waarop belangrijke kenmerken van de kavel en enkele relevante regels uit het omgevingsplan zijn opgenomen.

Verdere details omtrent het omgevingsplan en alle andere officiële regels, beleid en plannen behorende tot de fysieke leefomgeving zijn voor deze kavel te vinden door het adres Stoomweg 22, Nootdorp in te voeren op de website: [omgevingsloket - regels op de kaart](#).

Het relevante vigerende beleid, zoals bijvoorbeeld de nota parkeernormen, is raadpleegbaar via de gemeentelijke website: [pijnacker-nootdorp.nl](#).

3.3 De energieaansluiting

In de provincie Zuid-Holland is sprake van netcongestie. De beschikbaarheid van transportcapaciteit op het elektriciteitsnet is afhankelijk van de mogelijkheden van de netbeheerder en valt buiten de invloedssfeer van de gemeente.

De gemeente heeft vóór 1 juli 2026 voor de kavel een aanvraag ingediend bij netbeheerder Stedin voor een maximaal 3 x 80 ampère aansluiting. De gemeente verstrekt echter geen garanties ten aanzien van de datum waarop deze aansluiting gerealiseerd wordt, noch ten aanzien van de uiteindelijke beschikbaarheid van transportcapaciteit.

Indien de aansluiting op het moment van de juridische levering nog niet is gerealiseerd, of indien de aangevraagde aansluiting als gevolg van gewijzigde wet- en regelgeving, beleid, netcapaciteit of andere omstandigheden geheel of gedeeltelijk niet beschikbaar komt, kan de geselecteerde inschrijver hieraan geen recht op schadevergoeding of andere aanspraken jegens de gemeente ontlenen.

In dat geval zullen de gemeente en de geselecteerde inschrijver in overleg treden over de gevolgen voor de ontwikkeling. Daarbij kunnen partijen maatwerkafspraken maken en onder meer overeenkomen de ontwikkeling tijdelijk op te schorten, gebruik te maken van een tijdelijke energievoorziening of een alternatieve oplossing te onderzoeken. Deze afspraken worden vervolgens ter besluitvorming aan het college van burgemeester en wethouders voorgelegd.

Indien partijen naar het redelijk oordeel van de gemeente niet binnen een redelijke termijn tot een uitvoerbare oplossing kunnen komen, zijn partijen gerechtigd de aangegane overeenkomst te beëindigen. In dat geval wordt de reeds betaalde reserveringsvergoeding aan de gegunde partij terugbetaald. Partijen zijn in dat geval over en weer niet gehouden tot vergoeding van enige verdere schade, kosten of gederfde winst.

3.4 De koopsom

Voor de kavel geldt een vaste afmeting, vorm en koopsom.

De koopsom voor de kavel bedraagt € 1.717.500,--, exclusief BTW (zegge: één miljoen zevenhonderdzeventienduizend vijfhonderd euro), prijspeil 1 januari 2027. De koopsom wordt vanaf 1 mei 2028 geïndexeerd tot de datum van juridische levering. De indexering op 1 mei 2028 bedraagt eenmalig 4 %. Vervolgens wordt de koopsom per 1 januari 2029 verhoogd met 2 % en vanaf 1 januari 2030 wordt de alsdan geldende koopsom jaarlijks per 1 januari verhoogd met 3 %. Iedere indexering wordt berekend over de laatste geldende, reeds geïndexeerde koopsom.

De koopsom is gebaseerd op een Floor Space Index (FSI) van maximaal 1,0. Indien het gerealiseerde bruto vloeroppervlak (BVO) de oppervlakte van de kavel overschrijdt ($FSI > 1$), is voor het meerdere een aanvullende koopsom verschuldigd van € 375,-- per m² BVO, exclusief BTW. BVO die uitsluitend wordt aangewend ten behoeve van parkeer- en fietsparkeervoorzieningen wordt niet meegerekend bij de bepaling van het totale BVO.

Alle kosten die verband houden met de juridische levering, waaronder begrepen de kosten van notariële levering, inschrijving in de openbare registers van het Kadaster en eventuele overdrachtskosten, komen voor rekening van de geselecteerde inschrijver.

3.5 De reserveringsvergoeding

Vanaf de datum van ondertekening van de reserveringsovereenkomst tot aan het sluiten van de koopovereenkomst dan wel de beëindiging van de reserveringsovereenkomst, is de geselecteerde inschrijver een jaarlijkse reserveringsvergoeding verschuldigd. De reserveringsvergoeding bedraagt 2 % van de koopsom, oftewel € 34.350,-- (zegge: vierendertigduizend en driehonderdvijftig euro) per jaar dan wel € 2.862,50 (zegge: tweeduizendachthonderdtweeënzestig euro en vijftig cent) per maand.

Deze reserveringsvergoeding is niet restitueerbaar. Daarnaast is de gegadigde een eenmalige vergoeding voor administratiekosten verschuldigd van € 450,-- (zegge: vierhonderdvijftig euro). De gemeente factureert de reserveringsvergoeding per kwartaal.

4. Selectiefase

4.1 Planning in selectiefase

Voor de selectie wordt de volgende indicatieve planning in acht genomen. De planning kan door de gemeente lopende de indieningstermijn gewijzigd worden middels een nota van inlichtingen.

Stappen	Tijdstip
Start selectiefase en mogelijkheid tot aanmelding	Maandag 12 oktober 2026, 12.00 uur
Gelegenheid tot stellen van vragen	Uiterlijk vrijdag 30 oktober 2026, 12.00 uur
Publicatie nota van inlichtingen	Vrijdag 6 november 2026, 12.00 uur
Sluiting aanmeldtermijn selectiefase	Woensdag 18 november 2026, 12.00 uur
Hersteltermijn aanmeldingen	Vrijdag 20 november 2026, 23.59 uur
Bekendmaking selectiebeslissing	Vrijdag 27 november 2026, 12.00 uur

4.2 Aanmelding in selectiefase

1. De aanmelding voor de selectiefase start op maandag 12 oktober 2026 om 12.00 uur en sluit op woensdag 18 november 2026 om 12:00 uur, zoals vermeld in bovenstaande planning.
In te dienen documenten ten behoeve van de aanmelding:
 - volledig ingevuld en digitaal ondertekend aanmeldformulier A (bijlage 3a);
 - kopie van een geldig identiteitsbewijs (voorzijde en achterzijde) van de tekenbevoegde persoon/personen;
 - recent uittreksel uit het Handelsregister van de Kamer van Koophandel, niet ouder dan 4 weken;
 - accountantsverklaring(en);
 - optioneel documentatie ter onderbouwing van de op de aanmelding van toepassing zijnde (sub)selectiecriteria.
2. Aanmelding vindt uitsluitend plaats door aanmeldformulier A (bijlage 3a) volledig ingevuld en digitaal ondertekend via e-Herkenning, inclusief alle vereiste bijlagen, digitaal in te dienen via het SIM-webformulier.
LET OP: het digitale aanmeldformulier biedt geen mogelijkheid om tussentijds op te slaan. Deelnemers worden daarom dringend geadviseerd om vooraf alle gevraagde informatie en bewijsstukken gereed te hebben voordat de digitale inschrijving wordt gestart. Houd er rekening mee dat het systeem bij langdurige inactiviteit automatisch kan worden afgesloten. In dat geval kunnen niet-opgeslagen gegevens verloren gaan en dient de aanmelding opnieuw te worden gestart. De gemeente adviseert deelnemers daarom de digitale inschrijving in één sessie af te ronden en alle bijlagen vooraf als PDF beschikbaar te hebben. De maximale bestandsgrootte per document bedraagt 5 MB.
3. Na de digitale aanmelding ontvangt de deelnemer de melding dat de aanmelding succesvol is verlopen. Op dat moment heeft de deelnemer de mogelijkheid om aanmeldformulier A te downloaden.
4. Niet volledige aanmeldingen ontvangen uiterlijk donderdag 19 november 2026 een bericht met het verzoek de aanmelding volledig te maken. De mogelijkheid tot herstel is beperkt tot aanmeldingen die klaarblijkelijk een eenvoudige precisering behoeven, of om kennelijke materiële fouten recht te zetten, mits deze wijziging de inhoudelijke aspecten van de aanmelding niet wezenlijk wijzigt en er niet toe leidt dat in werkelijkheid een nieuwe aanmelding wordt voorgesteld. Er wordt nadrukkelijk geen herstelmogelijkheid geboden voor stukken die op straffe van uitsluiting hadden moeten worden verstrekt. Bovendien geldt dat de herstelmogelijkheid uitsluitend betrekking heeft op stukken waarvan objectief kan worden vastgesteld dat zij dateren van vóór het verstrijken van de aanmeldingstermijn. De hersteltermijn eindigt op vrijdag 20 november 2026 om 23:59 uur (fatale termijn).
5. Aanmeldingen die buiten de gestelde aanmeldperiode worden ingediend of op een andere wijze plaatsvinden dan in deze leidraad voorgeschreven, worden niet in behandeling genomen en zijn uitgesloten van verdere deelname aan deze openbare selectieprocedure. Het niet naar waarheid invullen van de aanmelding of het niet voldoen aan de aanmeldvereisten leidt eveneens tot uitsluiting van (verdere) deelname.
6. Belangstellenden kunnen tot vrijdag 30 oktober 2026, 12.00 uur middels het digitale contactformulier vragen stellen over de inhoud en procedure. Deze vragen en antwoorden worden opgenomen in een nota van inlichtingen die uiterlijk vrijdag 6 november 2026, 12.00 uur wordt gepubliceerd op de gemeentelijke website:

www.pijnacker-nootdorp.nl/kavel19heron

Deze nota van inlichtingen maakt integraal onderdeel uit van deze leidraad en prevaleert boven eerder verstrekke informatie voor zover sprake is van tegenstrijdigheden. De deelnemer wordt geacht kennis te hebben genomen van de inhoud daarvan.

4.3 Selectie in selectiefase

1. De gemeente controleert alle ingediende aanmeldingen op juistheid, tijdigheid en volledigheid. Uitsluitend aanmeldingen die voldoen aan de in deze leidraad gestelde voorwaarden komen voor beoordeling in aanmerking. Een aanmelding is geldig indien aanmeldformulier A (bijlage 3a) volledig en naar waarheid is ingevuld en alle vereiste documenten tijdig zijn ingediend.
2. De deelnemer is verantwoordelijk voor een juiste en volledige invulling van het aanmeldformulier. De gemeente beoordeelt de juistheid van de verstrekke gegevens. Kennelijke verschrijving of administratieve fouten kunnen door de gemeente worden gecorrigeerd, mits hierdoor geen inhoudelijke wijziging van de aanmelding plaatsvindt. De gemeente behoudt zich het recht voor de door deelnemers verstrekke gegevens te verifiëren. Indien blijkt dat een deelnemer onjuiste of onvolledige informatie heeft verstrekt, kan de gemeente de aanmelding buiten beschouwing laten dan wel de deelnemer uitsluiten van verdere deelname aan deze openbare selectieprocedure.
3. Een aanmelding waarop één of meerdere uitsluitingsgronden van toepassing is of zijn, wordt uitgesloten van verdere deelname aan deze openbare selectieprocedure. De beoordeling geschiedt door middel van het toekennen van punten op basis van de gestelde (sub)selectiecriteria.
4. Indien de uitsluitingsgronden niet van toepassing zijn, wordt de aanmelding inhoudelijk beoordeeld door de beoordelingscommissie. De beoordelingscommissie beoordeelt de aanmeldingen zelfstandig en aan de hand van de in deze leidraad opgenomen (sub)selectiecriteria en beoordelingssystematiek. In de beoordelingscommissie zijn onder meer de volgende expertises vertegenwoordigd: projectmanager bedrijventerreinen, stedenbouw, groen, verkeer, civiele zaken en beheer, energietransitie/duurzaamheid, plantoetser, jurist.
5. Alle aanmeldingen worden gerangschikt op basis van de behaalde totaalscores op de gehanteerde (sub)selectiecriteria in de selectiefase.
6. Om voor selectie voor de gunningsfase in aanmerking te komen dient een deelnemer minimaal 30 punten te behalen voor de (sub)selectiecriteria.
7. Op basis van de beoordeling van de aanmeldingen wordt een rangorde vastgesteld. Uitsluitend de drie hoogst gerangschikte aanmeldingen worden toegelaten tot de gunningsfase, mits deze minimaal 30 punten hebben behaald. Indien naar oordeel van de beoordelingscommissie minder dan drie aanmeldingen van voldoende kwaliteit zijn, kan de gemeente besluiten minder partijen uit te nodigen.
8. Indien als gevolg van een gelijke totaalscore meer dan drie deelnemers voor toelating tot de gunningsfase in aanmerking komen, wordt eerst beoordeeld of de betreffende deelnemers bereid zijn zich te committeren aan het betrekken van een integraal team van deskundigen gedurende de gunningsfase, bestaande uit ten minste een architect, een deskundige op het gebied van groengevels en een energiedeskundige. De deelnemer die bereid is zich te committeren aan een dergelijk integraal team wordt hoger gerangschikt. Indien toepassing

- van dit onderscheidend criterium niet leidt tot een eenduidige rangorde, wordt door middel van loting bepaald welke deelnemer wordt toegelaten tot deelname aan de gunningsfase.
9. De loting vindt plaats bij de notaris en geschiedt door het ongezien trekken van een lot. De uitslag van de loting wordt door de notaris schriftelijk vastgelegd. Elk lot bevat de naam van een deelnemer die op grond van gelijke totaalscore voor loting in aanmerking komt. De loting is niet openbaar. Deelnemers die in aanmerking komen voor deelname aan de gunningsfase, alsmede deelnemers die vanwege een gelijke score deelnemen aan de loting, worden uitgenodigd om bij de loting aanwezig te zijn.
 10. De in de selectiefase behaalde score maakt onderdeel uit van de eindbeoordeling en wordt betrokken bij de beoordeling van de inschrijvingen in de gunningsfase. De resultaten van de beoordeling worden vastgelegd in een door de directeur vastgesteld beoordelingsverslag. De daarin opgenomen scores vormen het uitgangspunt voor de verdere uitvoering van deze openbare selectieprocedure.
 11. De gemeente stelt alle deelnemers schriftelijk in kennis van de uitkomst van de selectiefase. Deelnemers die niet worden geselecteerd voor deelname aan de gunningsfase ontvangen daarbij tevens hun behaalde score en de rangschikking. Deelnemers die worden geselecteerd voor deelname aan de gunningsfase ontvangen uitsluitend bericht dat zij zijn geselecteerd voor deelname aan de gunningsfase. Ter waarborging van een gelijkwaardige voortzetting van de procedure worden de onderlinge rangorde en de behaalde scores van de geselecteerde deelnemers gedurende de looptijd van de procedure niet bekendgemaakt.
 12. Bekendmaking van de selectiebeslissing vindt plaats op uiterlijk vrijdag 27 november 2026, 12.00 uur.
 13. Tegen beslissingen in de selectiefase staat geen afzonderlijke standstill-termijn open. Bezwaren tegen de selectiefase of tegen een beslissing in de selectiefase dienen op straffe van verval van rechten binnen de standstill-termijn na bekendmaking van de definitieve selectiebeslissing aan de voorzieningenrechter te worden voorgelegd.

4.4 Uitsluitingsgronden

Een deelnemer waarop één of meer van de in deze leidraad opgenomen uitsluitingsgronden van toepassing zijn, komt niet in aanmerking voor deelname aan deze openbare selectieprocedure. Indien na indiening van de aanmelding blijkt dat een uitsluitingsgrond van toepassing is, wordt de aanmelding terzijde gelegd en wordt de betreffende deelnemer uitgesloten van verdere deelname aan deze openbare selectieprocedure.

4.4.1 De volgende uitsluitingsgronden zijn van toepassing:

1. Deelnemer kan niet aannemelijk maken dat hijzelf, dan wel een in de aanmelding met naam, handelsnaam en KvK-nummer vermelde groepsmaatschappij, de enige eindgebruiker zal zijn van de kavel en de daarop te realiseren bedrijfsbebouwing. Ontwikkelingen met meerdere eindgebruikers zijn niet toegestaan. Van eigen gebruik is in ieder geval géén sprake indien de ontwikkeling geheel of gedeeltelijk is gericht op verhuur, verkoop, exploitatie of anderszins het ter beschikking stellen van ruimten aan derden, waaronder in ieder geval begrepen bedrijfsverzamelgebouwen, bedrijfs- of opslagboxen, flexkantoren, co-workingconcepten en ontwikkelingen waarbij afzonderlijke eigendoms-, appartements-, huur- of gebruiksrechten ten behoeve van derden ontstaan.
2. De deelnemer stemt niet onvoorwaardelijk in met de inhoud van deze leidraad, deze openbare selectieprocedure en de daarbij behorende bijlagen.

- 3 De deelnemer gaat niet akkoord met de door de gemeente gehanteerde reserverings- en koopovereenkomst in de aangeboden vorm ("as is") en is niet bereid deze te ondertekenen.
- 4 De deelnemer kan met de voorgenomen ontwikkeling niet voldoen aan de toepasselijke wet- en regelgeving, het vigerende beleid, het omgevingsplan en de in deze leidraad opgenomen randvoorwaarden en verplichtingen.
- 5 De voorgenomen ontwikkeling van de deelnemer voldoet niet aan de eisen en uitgangspunten van de leidraad Q-team (bijlage 4).
- 6 Voor de voorgenomen bedrijfsvoering van de deelnemer is een energieaansluiting van maximaal 3x80 ampère aangevraagd terwijl voor deelnemer een grotere aansluiting noodzakelijk is en deelnemer is niet bereid eventuele daarvoor benodigde investeringen voor eigen rekening en risico te dragen.
- 7 De deelnemer is niet bereid, indien de gemeente daarom verzoekt, een Bibob-vragenformulier volledig en naar waarheid in te vullen en de bijbehorende gegevens en bescheiden aan te leveren ten behoeve van een Bibob-onderzoek. Deelnemer is ermee bekend dat de uitkomst van het Bibob-onderzoek kan leiden tot uitsluiting van deelname aan deze openbare selectieprocedure.
8. De deelnemer conformeert zich niet aan de koopsom voor de kavel, die € 1.717.500,-- exclusief BTW bedraagt (prijspeil 1 januari 2027) en de in deze leidraad opgenomen indexeringsystematiek (paragraaf 3.4).
9. De deelnemer is niet bereid tot betaling van de niet-restitueerbare reserveringsvergoeding van 2% per jaar over de koopsom van de grond, welke per kwartaal vooruit dient te worden voldaan.
10. De deelnemer heeft bij de aanmelding onjuiste, onvolledige of misleidende informatie verstrekt, dan wel relevante informatie achtergehouden.
11. De deelnemer voldoet niet aan één of meer van de in deze leidraad opgenomen aanmeldingsvereisten of minimumvereisten.

4.5 Selectie criterium in de selectiefase

Indien een aanmelding voldoet aan de aanmeldingsvereisten en geen uitsluitingsgrond van toepassing is, wordt de aanmelding inhoudelijk beoordeeld aan de hand van het in paragraaf 4.5 opgenomen selectie criterium.

De aanmeldingen worden beoordeeld overeenkomstig de in deze leidraad opgenomen beoordelingssystematiek. Per (sub)selectie criterium kunnen punten worden toegekend. Op basis van de behaalde score wordt een rangorde vastgesteld. Deze rangorde bepaalt welke deelnemers worden toegelaten tot de gunningsfase.

De deelnemer is zelf verantwoordelijk voor het voldoende onderbouwen van zijn aanmelding. Voor zover een deelnemer geen aanvullende documentatie verstrekt, wordt de beoordeling uitsluitend gebaseerd op de gegevens die uit het aanmeldformulier blijken.

4.5.1 Selectie criterium Economie en Maatschappij

De economie vormt de basis van de Nederlandse welvaart, zowel nu als in de toekomst. Nederland behoort tot de meest dynamische en concurrerende kenniseconomieën ter wereld. Dit vereist een aantrekkelijk (inter)nationaal vestigingsklimaat waarin ruimte bestaat voor ondernemerschap, innovatie, onderzoek en economische ontwikkeling. De opgave is dan ook om voor nu en in de

toekomst voldoende kwalitatieve ruimte voor bedrijvigheid aan te bieden, en deze op de juiste locaties te faciliteren.

De (ontwerp) Nota Ruimte vormt mede de inspiratiebron voor de gewenste invulling van de kavel en de wijze waarop de ingediende aanvragen worden beoordeeld. Voor de Zuidelijke Randstad benoemt de (ontwerp) Nota Ruimte een opgave voor de transformatie van het ruimtelijk-economisch systeem, gericht op het toekomstbestendig maken van de economie. De huidige agglomeratiekracht van de Haagse regio kan verder versterkt worden door ontwikkelingen te stimuleren die economische ecosystemen versterken en kansen benutten op het gebied van economische vernieuwing, nieuwe markten en samenwerking binnen productieketens. Daarbij wordt ingezet op schone, kennisintensieve en ruimte-efficiënte bedrijven die bijdragen aan de verschillende maatschappelijke en economische transitie in de Zuidelijke Randstad.

In de regio Haaglanden is de beschikbare ruimte voor bedrijvigheid beperkt en zijn uitgeefbare bedrijfspakketten schaars. De Metropool Regio Rotterdam Den Haag (MRDH) kiest in haar visie 'Samen Vooruit!' (februari 2026) voor een strategische inzet van de schaarse ruimte om de economie, het verdienvermogen en de internationale concurrentiepositie van de gehele metropoolregio te versterken. Leidend daarbij is de maatschappelijke waarde, met bijzondere aandacht voor innovatie en technologie als essentiële aanjagers voor het toekomstige economische perspectief.

De gemeente onderschrijft deze uitgangspunten en streeft ernaar de beperkte ruimte voor bedrijvigheid zorgvuldig en toekomstgericht in te zetten. De kavel biedt vanwege haar prominente ligging aan de A12 en hoge zichtbaarheid vanaf de snelweg een unieke ontwikkellocatie. De kavel heeft de potentie te fungeren als een landmark. De gemeente ziet deze locatie als een visitekaartje van het bedrijvenpark en zoekt daarom een ontwikkeling die niet alleen architectonische kwaliteit en ruimtelijke uitstraling toevoegt, maar tevens duurzaam bijdraagt aan de versterking van de regionale economie. De gemeente hecht daarbij in het bijzonder waarde aan bedrijvigheid die actief is op het gebied van innovatie, onderzoek en ontwikkeling, circulaire economie, digitalisering of andere toekomstbestendige economische activiteiten. Ook wordt belang gehecht aan ondernemingen die regionaal, nationaal of internationaal van betekenis zijn en die een aantoonbare bijdrage leveren aan werkgelegenheid, kennisontwikkeling, innovatiekracht en het economische ecosysteem van Bedrijvenpark Heron.

De aanwezigheid van bedrijven zoals Fugro, OPCW en Romynox laat zien dat het bedrijvenpark zich ontwikkelt tot een vestigingslocatie waar hoogwaardige bedrijvigheid, innovatie en duurzaamheid samenkomen. Daarnaast versterkt Van Gils Automotive het circulaire karakter van het bedrijvenpark. De gemeente wil deze ontwikkeling voortzetten en versterken door de schaarse ruimte op de kavel beschikbaar te stellen aan een initiatief dat aantoonbaar bijdraagt aan deze doelstellingen.

Sinds 2012 is er een vereniging actief die de belangen van de op het bedrijvenpark Heron gevestigde bedrijven behartigt. Bedrijvenpark Heron omschrijft het ondernemersklimaat op het terrein als volgt: 'Door een sterke onderlinge samenwerking is er een uitstekend klimaat ontstaan om te kunnen ondernemen. Dit zorgt voor veiligheid en de zo belangrijke gun-factor. In de loop van de jaren is een grote diversiteit aan bedrijven ontstaan, die veel voor elkaar kunnen en willen betekenen. Synergie is hierbij erg belangrijk en zorgt voor een goed en gezond ondernemersklimaat.'

Gelet op de schaarste van beschikbare bedrijfskavels, de strategische ligging van de kavel en de ambitie om een hoogwaardige, innovatieve en toekomstbestendige ontwikkeling te realiseren die bijdraagt aan het economische ecosysteem van de bedrijvenpark Heron, hanteert de gemeente de hiernavolgende (sub)selectiecriteria in de selectiefase.

4.5.1.1. Wat is het innovatieve karakter van uw onderneming en van de activiteiten die u op Heron beoogt uit te voeren? Beschrijf in hoeverre uw onderneming zelfstandig nieuwe of wezenlijk verbeterde producten, diensten, technologieën zelf ontwikkelt.

Geef een korte beschrijving van wat uw onderneming doet en het innovatieve karakter daarvan. Maak een onderscheid tussen innovaties die u in de bedrijfsvoering toepast en innovaties die u zelf ontwikkelt en realiseert als hét eindproduct van uw bedrijfsvoering. Dit eindproduct is wat de gemeente betreft een fysiek product maar kan ook een dienst of zelf ontwikkelde vernieuwende technologie zijn. De innovatie dient onderscheidend te zijn in vergelijking met bestaande oplossingen binnen de markt en bij voorkeur baanbrekend.

Als uw onderneming eigen fysieke producten, diensten, technologieën ontwikkelt en verder optimaliseert of vernieuwt, wordt dat positief beoordeeld. De gemeente waardeert het positief wanneer activiteiten zoals engineering, laboratorium en testfaciliteiten, research & development groter en een structureel belangrijk onderdeel zijn van de voorgenomen bedrijfsvoering op bedrijvenpark Heron. Daarnaast worden samenwerkingen met kennis- en onderwijsinstellingen, zoals TU Delft, positief gewaardeerd.

De mate waarin uw bedrijf innovatief is, dient te worden onderbouwd met objectieve en verifieerbare feiten. Denk daarbij bijvoorbeeld aan intellectuele eigendomsrechten, de omvang van Research & Development-investeringen uitgedrukt als percentage van de omzet, het percentage werknemers in uw onderneming dat werkzaam is binnen innovatie-, technologie- en ontwikkelteams, samenwerkingsverbanden met startups, universiteiten, hogescholen en andere kennisinstellingen, onderzoeks- en ontwikkeltrajecten, certificeringen of prijzen, onderzoeksartikelen of vakpublicaties. Deze opsomming is niet limitatief. Ter onderbouwing kunt u eventueel zaken laten verifiëren door uw accountant.

Beoordeling: De beantwoording wordt beoordeeld op basis van de inhoud en kwaliteit van de gegeven onderbouwing. Daarbij worden de antwoorden zowel op de eigen merites als in vergelijking met de antwoorden van andere deelnemers beoordeeld. Voor dit (sub)selectie criterium kunnen minimaal 0 en maximaal 12 punten worden behaald. Daarbij worden 0 punten gegeven aan niet of nauwelijks innovatieve bedrijven in combinatie met het ontbreken van bewijslast en 12 punten aan baanbrekende innovaties in combinatie met bewijslast.

Bewijsstuk: Gevraagd wordt een schriftelijke onderbouwing waaruit blijkt op welke wijze de deelnemer invulling geeft aan het (sub)selectie criterium. De onderbouwing dient concreet, toetsbaar en verifieerbaar te zijn. Ter ondersteuning van de onderbouwing kunnen maximaal twee relevante bewijsstukken worden ingediend of kan in de schriftelijke onderbouwing door middel van een verwijzing naar een openbare bron of andere relevante documentatie aanvullende informatie worden verstrekt.

4.5.1.2 In welke mate draagt uw onderneming met haar eigen producten, diensten en zelf ontwikkelde vernieuwende technologieën aantoonbaar bij aan actuele maatschappelijke opgaven?

Draagt uw bedrijf met wat u maakt of de diensten die u levert bij aan de oplossing van actuele maatschappelijke opgaven? Beschrijf op welke wijze de producten, diensten of kernbedrijfsactiviteiten van uw onderneming bijdragen aan één of meer maatschappelijke opgaven. Licht daarbij toe welke concrete effecten worden gerealiseerd en onderbouw dit met concrete voorbeelden, resultaten en/of bewijsstukken. Onder maatschappelijke opgaven verstaat de gemeente onder meer de transities op het gebied van circulariteit, energie en netcongestie, klimaatadaptatie en elektrificatie maar kunnen ook opgaven zijn als duurzame voedselproductie, weerbaarheid van de samenleving en economie. Deze opsomming is niet limitatief.

Maak een onderscheid tussen enerzijds innovaties die door uw onderneming zelf worden ontwikkeld en anderzijds innovaties die binnen de bedrijfsvoering worden toegepast om bij te dragen aan de realisatie van maatschappelijke doelstellingen.

Naarmate de bijdrage aan maatschappelijke opgaven voortvloeit uit door de onderneming zelf ontwikkelde en doorontwikkelde producten, diensten of technologieën, wordt een hogere waardering toegekend. Het enkele gebruik van door derden ontwikkelde innovaties van producten, diensten of technologieën wordt niet als substantiële bijdrage aan dit (sub)selectie criterium aangemerkt. Het uitsluitend toepassen van door derden ontwikkelde innovaties wordt daarom beperkt gewaardeerd.

Beoordeling: De beantwoording wordt beoordeeld op basis van de inhoud en kwaliteit van de gegeven onderbouwing. Daarbij worden de antwoorden zowel op de eigen merites als in vergelijking met de antwoorden van andere deelnemers beoordeeld. Voor dit (sub)selectie criterium kunnen minimaal 0 en maximaal 10 punten worden behaald. Daarbij worden 0 punten gegeven aan bedrijven die niet of nauwelijks bijdragen aan actuele maatschappelijke opgaven in combinatie met het ontbreken van bewijslast en 10 punten aan bedrijven die met baanbrekende innovaties bijdragen aan de oplossingen van actuele maatschappelijke opgaven in combinatie met bewijslast.

Bewijsstuk: Gevraagd wordt een schriftelijke onderbouwing waaruit blijkt op welke wijze de deelnemer invulling geeft aan het (sub)selectie criterium. De onderbouwing dient concreet, toetsbaar en verifieerbaar te zijn. Ter ondersteuning van de onderbouwing kan maximaal één relevant bewijsstuk worden ingediend of kan in de schriftelijke onderbouwing door middel van een verwijzing naar een openbare bron of andere relevante documentatie aanvullende informatie worden verstrekt.

4.5.1.3. Beschrijf en onderbouw de economische en maatschappelijke betekenis van uw vestiging op bedrijvenpark Heron voor de economische positionering en uitstraling voor de regio, Nederland en/of Internationaal.

Licht toe op welk niveau uw onderneming een onderscheidende positie inneemt binnen haar branche, markt of vakgebied en in welke mate zij als voorbeeld of inspiratiebron voor anderen kan worden beschouwd. Ga daarbij in op de impact van uw kernactiviteiten, producten of diensten en onderbouw dit met concrete voorbeelden, resultaten en/of bewijsstukken. Met dit (sub)selectie criterium beoordeelt de gemeente de mate waarin de onderneming met haar producten, diensten of kernactiviteiten aantoonbaar impact maakt op regionaal, nationaal of internationaal niveau.

Beoordeling: De beantwoording wordt beoordeeld op basis van de inhoud en kwaliteit van de gegeven onderbouwing. Daarbij worden de antwoorden zowel op de eigen merites als in vergelijking met de antwoorden van andere deelnemers beoordeeld. Voor dit (sub)selectiecriterium kunnen minimaal 0 en maximaal 10 punten worden behaald.

Bewijsstuk: Gevraagd wordt een schriftelijke onderbouwing waaruit blijkt op welke wijze de deelnemer invulling geeft aan het (sub)selectiecriterium. De onderbouwing dient concreet, toetsbaar en verifieerbaar te zijn. Ter ondersteuning van de onderbouwing kan maximaal één relevant bewijsstuk worden ingediend of kan in de schriftelijke onderbouwing door middel van een verwijzing naar een openbare bron of andere relevante documentatie aanvullende informatie worden verstrekt.

4.5.1.4. Hoe draagt uw onderneming op deze locatie bij aan het ecosysteem⁴ en profiel van bedrijvenpark Heron?

Bedrijvenpark Heron kent een sterk profiel op het gebied van kennisintensieve bedrijvigheid, onderzoek en ontwikkeling. Op het bedrijvenpark zijn onder andere ondernemingen gevestigd met eigen onderzoekslabs zoals Fugro, OPCW en Romynox. Ook circulaire (o.a. van Gils Automotive) en sociaal-maatschappelijke ondernemingen hebben daar een gezicht (o.a. met werkbedrijf De Binnenbaan). Beschrijf op welke wijze uw onderneming het bestaande profiel van bedrijvenpark Heron versterkt.

Ga daarbij in op de concrete meerwaarde die uw vestiging biedt voor de al op bedrijvenpark Heron gevestigde bedrijven en voor het bedrijvenpark als geheel. Licht tevens toe welke kansen bestaan voor kennisuitwisseling, innovatie, verduurzaming, circulariteit en sociaal ondernemerschap en maak aannemelijk op welke wijze er concrete kansen liggen voor samenwerking en hoe deze daadwerkelijk kunnen worden gerealiseerd.

Bij de beoordeling wordt gekeken naar de mate waarin de beschreven bijdrage concreet, aannemelijk, onderscheidend en relevant is voor de verdere ontwikkeling en profilering van bedrijvenpark Heron.

Beoordeling: De beantwoording wordt beoordeeld op basis van de inhoud en kwaliteit van de gegeven onderbouwing. Daarbij worden de antwoorden zowel op de eigen merites als in vergelijking met de antwoorden van andere deelnemers beoordeeld. Voor dit (sub)selectiecriterium kunnen minimaal 0 en maximaal 8 punten worden behaald.

Bewijsstuk: Gevraagd wordt een schriftelijke onderbouwing waaruit blijkt op welke wijze de aanmelding invulling geeft aan het (sub)selectiecriterium.

4.5.1.5. Op welke wijze draagt uw onderneming structureel aantoonbaar bij aan lokale maatschappelijke doelen op de huidige vestigingsplaats?

Beschrijf op welke wijze uw onderneming invulling geeft aan maatschappelijke betrokkenheid en lokaal ondernemerschap. Ga daarbij in op de bijdrage die de te verplaatsen onderneming of bedrijfs onderdeel momenteel levert aan de lokale gemeenschap en de maatschappelijke omgeving waarin zij nu is gevestigd.

⁴ Een ecosysteem voor bedrijven is een dynamisch netwerk van onderling verbonden organisaties, partners en belanghebbenden die samenwerken om gezamenlijk waarde te creëren, innovatie te stimuleren en beter in te spelen op de markt vraag.

Deze bijdrage kan onder meer bestaan uit het stimuleren van lokale economie, het ondersteunen van het verenigingsleven, samenwerkingen met onderwijsinstellingen, ondernemersverenigingen of maatschappelijke organisaties, het aanbieden van stage-, leerwerk- en werkgelegenheidsinitiatieven voor migranten of werknemers met afstand tot de arbeidsmarkt. Deze opsomming is niet limitatief.

Onderbouw uw antwoord aan de hand van concrete voorbeelden, gerealiseerde resultaten en/of aantoonbare initiatieven. Licht tevens toe op welke wijze deze maatschappelijke betrokkenheid na vestiging op bedrijvenpark Heron wordt voortgezet, uitgebreid of verder ontwikkeld.

Beoordeling: De beantwoording wordt beoordeeld op basis van de inhoud en kwaliteit van de gegeven onderbouwing. Daarbij worden de antwoorden zowel op de eigen merites als in vergelijking met de antwoorden van andere deelnemers beoordeeld. Voor dit (sub)selectiecriterium kunnen minimaal 0 en maximaal 5 punten worden behaald.

Bewijsstuk: Gevraagd wordt een schriftelijke onderbouwing waaruit blijkt op welke wijze de deelnemer invulling geeft aan het (sub)selectiecriterium. Tevens dient te worden aangegeven of de beschreven activiteiten of bijdragen van structurele dan wel incidentele aard zijn.

4.5.1.6. Hoeveel fte zal structureel gedurende ten minste 50% van de wekelijkse werktijd (uitgaande van een werkweek van 40 uur) werkzaam zijn in het op de kavel te realiseren pand?

Bij het bepalen van het aantal fte worden alle werknemers meegenomen die structureel werkzaam zullen zijn in het op de kavel te realiseren pand. Ambulante werknemers die in dienst zijn van de onderneming, zoals chauffeurs en schoonmaakpersoneel, worden eveneens meegeteld. Daarnaast worden arbeidsplaatsen op basis van flexibele arbeidscontracten meegerekend, mits de contractduur minimaal één jaar bedraagt. Werknemers die uitsluitend werkzaam zijn op andere vestigingslocaties van de onderneming worden niet meegenomen bij de bepaling van het aantal fte.

Indien de ontwikkeling op de kavel een uitbreiding van een bestaande vestiging betreft en geen volledige verplaatsing van de huidige locatie, wordt uitsluitend het aantal extra fte meegeteld dat als gevolg van de uitbreiding op de kavel wordt gegenereerd.

Voor dit selectiecriterium geldt een puntentoekenning op basis van het opgegeven aantal fte. Het totale aantal fte wordt daarbij afgerond op hele getallen.

- ≤ 10 fte, 0 punten;
- 11 tot en met 18 fte, 2 punten;
- 19 tot en met 26 fte, 3 punten;
- 27 tot en met 34 fte, 4 punten;
- ≥ 35 fte, 5 punten.

Beoordeling: Voor dit (sub)selectiecriterium kunnen minimaal 0 en maximaal 5 punten worden behaald.

Bewijsstuk: Gevraagd wordt een accountantsverklaring te overleggen waaruit het huidige aantal werknemers en fte blijkt. Daarnaast dient de inschrijver zelf aan te geven hoeveel werknemers aan fte naar verwachting structureel werkzaam zullen zijn op de kavel op bedrijvenpark Heron. Deze prognose dient de inschrijver schriftelijk te onderbouwen. De verklaring dient een volledig, concreet en verifieerbaar inzicht te geven in de opgegeven werkgelegenheidseffecten.

4.6 Beoordeling en weging van de selectiecriteria

De (sub)selectiecriteria in de selectiefase, behorende bij het onderwerp “Economie en Maatschappij” worden beoordeeld door de beoordelingscommissie. Per vraag is aangegeven wat het minimale en maximale aantal te behalen punten is. De som van de behaalde punten leidt tot een maximale score van 50 punten.

De in de selectiefase behaalde score wordt meegenomen naar de gunningsfase. De behaalde punten uit de selectiefase worden opgeteld bij de punten die in de gunningsfase kunnen worden behaald. De gezamenlijke score bepaalt de eindrangschikking van de inschrijvers en vormt de basis voor de uiteindelijke gunning.

5. Gunningsfase

Hoofdstuk 5 is uitsluitend van toepassing op de deelnemers die op grond van de beoordeling in de selectiefase zijn toegelaten tot de gunningsfase. Alleen deze geselecteerde gegadigden worden uitgenodigd een inschrijving voor de gunningsfase in te dienen. Aan de geselecteerde gegadigden wordt bij aanvang van de gunningsfase tevens Inschrijfformulier B (bijlage 3b) ter beschikking gesteld. Andere deelnemers zijn van verdere deelname aan deze gunningsfase uitgesloten.

5.1 Inleiding gunningsfase

De gunningsfase staat uitsluitend open voor de gegadigden die op basis van de beoordeling in de selectiefase zijn geselecteerd voor verdere deelname aan deze openbare selectieprocedure. In deze fase werken de geselecteerde gegadigden hun schetsontwerp uit en worden de inschrijvingen beoordeeld aan de hand van de in dit hoofdstuk opgenomen gunningscriteria.

Het doel van de gunningsfase is te bepalen welke inschrijving, gelet op de gemeentelijke ambities voor de kavel en het bedrijvenpark, de hoogste totale meerwaarde biedt. De beoordeling vindt plaats door de beoordelingscommissie overeenkomstig de in deze leidraad opgenomen beoordelingssystematiek.

De in de selectiefase behaalde score maakt onderdeel uit van de eindbeoordeling. De punten die in de selectiefase zijn behaald worden opgeteld bij de punten die in de gunningsfase worden behaald. De totale score bepaalt de eindrangschikking van de inschrijvers en vormt de basis voor voorlopige gunning van de kavel.

5.2 Planning in gunningsfase

Voor de gunningsfase wordt de volgende indicatieve planning in acht genomen. De planning kan door de gemeente lopende de indieningstermijn gewijzigd worden middels een nota van inlichtingen.

Fase	Datum
Start gunningsfase mogelijkheid tot inschrijving	Maandag 30 november 2026, 12.00 uur
Gelegenheid tot stellen van vragen	Maandag 14 december 2026, 12.00 uur
Publicatie nota van inlichtingen	Maandag 21 december 2026, 12.00 uur
Sluiting inschrijftermijn gunningsfase	Maandag 15 februari 2027, 12.00 uur
Hersteltermijn inschrijvingen	Woensdag 17 februari 2027, 12.00 uur
Presentatieronde inschrijvers	Woensdag 3 en donderdag 4 maart 2027
Bekendmaking gunningsbeslissing	Vrijdag 12 maart 2027, 12.00 uur

Standstill-periode tot definitieve gunningsbeslissing	Zaterdag 13 maart tot en met donderdag 1 april 2027
Ondertekening reserveringsovereenkomst	Uiterlijk donderdag 8 april 2027
Indiening volledige en ontvankelijke aanvraag ruimtelijke en technische omgevingsvergunning	Uiterlijk 9 maanden na ondertekening reserveringsovereenkomst (d.d. maandag 10 januari 2028)
Ondertekening koopovereenkomst	Binnen 2 weken na indiening ontvankelijke aanvragen omgevingsvergunningen (d.d. maandag 24 januari 2028)
Eigendomsoverdracht en betaling koopsom	Binnen 2 weken na onherroepelijke omgevingsvergunningen
Start bouw (heipalen)	Binnen 6 maanden na ondertekening akte van levering (eigendomsoverdracht)
Voltooing en ingebruikname te bouwen pand	Binnen 2 jaar na ondertekening akte van levering (eigendomsoverdracht)

5.3 Inschrijving in gunningsfase

- De inschrijving voor de gunningsfase start op maandag 30 november 2026 om 12:00 uur en sluit op maandag 15 februari 2027 om 12:00 uur, zoals vermeld in bovenstaande planning. In te dienen documenten ten behoeve van de inschrijving:
 - Inschrijfformulier B (bijlage 3b);
 - Ontwerp;
 - Arbeidsvoorwaardenregeling inzake mobiliteit;
 - Optionele BENG-berekening opgesteld door een ter zake kundig adviseur.
- Inschrijving vindt uitsluitend plaats door inschrijfformulier B (bijlage 3b) volledig ingevuld en digitaal ondertekend via e-Herkenning, inclusief alle vereiste bijlagen, digitaal in te dienen via het SIM-webformulier.
- Na de digitale inschrijving ontvangt de inschrijver de melding dat de inschrijving succesvol is verlopen. Op dat moment heeft de inschrijver de mogelijkheid inschrijfformulier B (bijlage 3b) te downloaden.
- Niet volledige inschrijvingen ontvangen uiterlijk dinsdag 16 februari 2027 een bericht met het verzoek de inschrijving volledig te maken. De mogelijkheid tot herstel is beperkt tot inschrijvingen die klaarblijkelijk een eenvoudige precisering behoeven, of om kennelijke materiële fouten recht te zetten, mits deze wijziging de inhoudelijke aspecten van de inschrijving niet wezenlijk wijzigt en er niet toe leidt dat in werkelijkheid een nieuwe inschrijving wordt voorgesteld. Er wordt nadrukkelijk geen herstelmogelijkheid geboden voor stukken die op straffe van uitsluiting hadden moeten worden verstrekt. Bovendien geldt dat de herstelmogelijkheid uitsluitend betrekking heeft op stukken waarvan objectief kan worden vastgesteld dat zij dateren van vóór het verstrijken van de inschrijftermijn. De hersteltermijn eindigt op woensdag 17 februari 2027 om 23:59 uur (fatale termijn).
- Inschrijvingen die buiten de gestelde inschrijfperiode worden ingediend of op een andere wijze plaatsvinden dan in deze leidraad voorgeschreven, worden niet in behandeling genomen en zijn uitgesloten van verdere deelname aan deze openbare selectieprocedure.

Het niet naar waarheid invullen van de inschrijving of het niet voldoen aan de inschrijvereisten leidt tot uitsluiting van (verdere) deelname aan de gunningsprocedure.

6. Inschrijvers kunnen tot maandag 14 december 2026, 12.00 uur middels het digitale contactformulier vragen stellen over de inhoud en procedure. Deze vragen en antwoorden worden opgenomen in een nota van inlichtingen die uiterlijk maandag 21 december 2026, 12.00 uur wordt gepubliceerd op de gemeentelijke website:

www.pijnacker-nootdorp.nl/kavel19heron

Deze nota van inlichtingen maakt integraal onderdeel uit van deze leidraad en prevaleert boven eerder verstrekte informatie voor zover sprake is van tegenstrijdigheden. De inschrijver wordt geacht kennis te hebben genomen van de inhoud daarvan.

5.4 Selectie in de gunningsfase

1. De gemeente controleert alle ingediende inschrijvingen op juistheid, tijdigheid en volledigheid. Uitsluitend inschrijvingen die voldoen aan de in deze leidraad gestelde voorwaarden komen voor beoordeling in aanmerking. Een inschrijving is geldig indien inschrijfformulier B (bijlage 3b) volledig en naar waarheid is ingevuld en alle vereiste documenten tijdig zijn ingediend.
2. De inschrijver is verantwoordelijk voor een juiste en volledige invulling van het inschrijfformulier. De gemeente beoordeelt de juistheid van de verstrekte gegevens. Kennelijke verschrijving of administratieve fouten kunnen door de gemeente worden gecorrigeerd, mits hierdoor geen inhoudelijke wijziging van de inschrijving plaatsvindt. De gemeente behoudt zich het recht voor de door inschrijvers verstrekte gegevens te verifiëren. Indien blijkt dat een inschrijver onjuiste of onvolledige informatie heeft verstrekt, kan de gemeente de inschrijving buiten beschouwing laten dan wel de inschrijver uitsluiten van verdere deelname aan deze openbare selectieprocedure.
3. Indien de inschrijving voldoet aan de gestelde inschrijvingsvoorwaarden, wordt deze inhoudelijk beoordeeld door de beoordelingscommissie. De beoordeling vindt plaats aan de hand van de opgestelde gunningscriteria, waarbij per criterium punten worden toegekend. In de beoordelingscommissie zijn onder meer de volgende expertises vertegenwoordigd: projectmanager bedrijventerreinen, stedenbouw, groen, verkeer, civiele zaken en beheer, energietransitie/duurzaamheid, plantoetsen en jurist.
4. Alle inschrijvingen worden gerangschikt op basis van het totaal aantal punten dat is behaald in de selectiefase (maximaal 50 punten) en de gunningsfase (maximaal 100 punten).
5. De gemeente nodigt voor de presentatie uitdrukkelijk de eigenaar van de onderneming uit. De eigenaar kan zich tijdens de presentatie laten bijstaan door: de architect die het ontwerp heeft opgesteld, een deskundige op het gebied van groengevels en een energiedeskundige. Tijdens de presentatie kunnen uitsluitend onderdelen van de ingediende inschrijving worden toegelicht. Het is niet toegestaan nieuwe informatie, nieuwe toezeggingen of aanvullende onderdelen in te brengen die geen onderdeel uitmaken van de ingediende inschrijving. De gemeente zal vragen stellen ter verificatie en ter verduidelijking van de inschrijving op de punten waar deze nadere toelichting behoeft.

Na afloop dient de presentatie te worden toegestuurd als reactie op de eerder verzonden e-mail vanuit het zaaksysteem, waarbij het zaaknummer in het onderwerp vermeld dient te worden.

Gegevens en documentatie waarnaar in de gunningsprocedure niet uitdrukkelijk wordt gevraagd, worden niet meegenomen in de beoordeling. De presentatie maakt onlosmakelijk

onderdeel uit van de reserverings- en koopovereenkomst en wordt als bijlage aan de reserverings- en koopovereenkomst gehecht en is derhalve niet vrijblijvend. Er wordt door de gemeente een verslag van de presentatie opgesteld. Dit verslag wordt ter goedkeuring aan de inschrijver voorgelegd. Na goedkeuring maakt ook het verslag onlosmakelijk onderdeel uit van de reserverings- en koopovereenkomst. Bij verschillen tussen de presentatie en het verslag prevaleert het goedgekeurde verslag. Bij verschillen tussen het verslag en de ingediende inschrijving prevaleert de inschrijving, tenzij in het verslag uitdrukkelijk afwijkende afspraken zijn vastgelegd.

6. Na afloop van de presentatieronde stelt de beoordelingscommissie de definitieve scores en rangorde vast.
7. De inschrijver met de hoogste totaalscore wordt aangemerkt als de inschrijver aan wie de gemeente voornemens is de kavel te reserveren en te verkopen.
8. Indien twee of meer inschrijvers een gelijke eindscore behalen, beslist de gemeente door middel van een notarieel vastgelegde loting.
9. De loting vindt plaats bij de notaris en geschiedt door het ongezien trekken van een lot. De uitslag van de loting wordt door de notaris schriftelijk vastgelegd. Elk lot bevat de naam van een inschrijver die op grond van gelijke totaalscore voor loting in aanmerking komt. De loting is niet openbaar. Inschrijvers die in aanmerking komen voor gunning van de kavel, worden uitgenodigd om bij de loting aanwezig te zijn.
10. Bekendmaking van de gunningsbeslissing vindt plaats op uiterlijk vrijdag 12 maart 2027, 12.00 uur.

5.5 Standstill-termijn en reserveren

1. De standstill-termijn gaat in op de dag na de dag van bekendmaking van de gunningsbeslissing aan de geselecteerde inschrijver en de afgewezen inschrijvers.
2. Op grond van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob), of het gemeentelijk Bibob- beleid kan een Bibob-onderzoek worden uitgevoerd. In dat geval is de geselecteerde inschrijver verplicht om op verzoek van de gemeente het Bibob-vragenformulier volledig en naar waarheid in te vullen en alle vereiste bijlagen aan te leveren. Op basis van de resultaten van het Bibob-onderzoek heeft de gemeente de bevoegdheid om een inschrijver uit te sluiten van verdere deelname of betrokkenheid bij deze openbare selectieprocedure.
3. Afgewezen inschrijvers kunnen gedurende de standstill-termijn de gunningsbeslissing ter beoordeling voorleggen aan de voorzieningenrechter door middel van het aanhangig maken van een kort geding.
4. Gedurende de standstill-termijn kunnen afgewezen inschrijvers tevens schriftelijke vragen stellen aan de gemeente via een digitaal contactformulier. Het stellen van vragen schort de standstill-termijn niet op en laat de verplichting om tijdig een kort geding aanhangig te maken onverlet.
5. Na afloop van de standstill-termijn, en voor zover er geen belemmeringen bestaan voor het aangaan van een reserveringsovereenkomst met de geselecteerde inschrijver, wordt de reserveringsovereenkomst ter ondertekening aangeboden aan de geselecteerde inschrijver. Daarbij wordt gebruikgemaakt van de bij deze leidraad opgenomen reserveringsovereenkomst. De inhoud van de aanmelding, de inschrijving en de daarbij overlegde stukken worden geacht integraal onderdeel uit te maken van de

reserveringsovereenkomst en de daaropvolgende koopovereenkomst en binden de geselecteerde inschrijver.

5.6 Gunningscriteria in gunningsfase

De gemeente beoordeelt de inschrijvingen aan de hand van de in deze leidraad opgenomen gunningscriteria. De gunningscriteria geven invulling aan de wensen van de gemeente voor de ontwikkeling van de kavel. De inschrijvingen worden beoordeeld op basis van de mate waarin de inschrijvers aan deze gunningscriteria invulling geven. In de gunningsfase kunnen maximaal 100 punten worden behaald.

Gunningscriteria	Maximaal te behalen aantal punten
Ontwerp	57
Energie en Netcongestie	15
Groen en Water	19
Mobiliteit	9
Totaal	100

5.6.1 Gunningscriterium Ontwerp

Bedrijvenpark Heron is een visitekaartje voor de gemeente Pijnacker-Nootdorp. De ontwikkeling van de kavel, gelegen op een prominente zichtlocatie langs de A12, draagt bij aan de versterking van deze uitstraling en vormt het sluitstuk in de oostelijke punt van bedrijvenpark Heron. De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van een solitair staand en architectonisch onderscheidend gebouw dat aansluit bij het groene en duurzame karakter van bedrijvenpark Heron. Om invulling te geven aan deze ambitie wordt een groengevel toegepast. Een groengevel is een gevel die geheel of gedeeltelijk is begroeid met vegetatie.

De gunningscriteria die behoren bij het onderwerp 'Ontwerp' worden beoordeeld door de beoordelingscommissie. Het gunningscriterium Ontwerp bestaat uit de onderdelen Architectuur (maximaal 17 punten), Groengevel (maximaal 15 punten), Parkeren (maximaal 13 punten), Reclame (maximaal 7 punten) en Verbijzondering (maximaal 5 punten). Per onderdeel is het maximaal aantal te behalen punten aangegeven. De minimale score per onderdeel bedraagt 0 punten. De maximaal te behalen score voor het criterium Ontwerp bedraagt 57 punten. De som van het behaalde aantal punten op de afzonderlijke onderdelen bepaalt de score op het criterium Ontwerp.

5.6.1.1 Architectuur

De ontwikkeling dient een landmark te vormen: een solitair staand, architectonisch onderscheidend en hoogwaardig gebouw dat bijdraagt aan het innovatieve en representatieve karakter van bedrijvenpark Heron.

Bij de beoordeling van de architectonische kwaliteit wordt gelet op:

- de mate waarin sprake is van een alzijdig ontworpen gebouw, zonder duidelijke achterzijde, met een representatieve voorzijde aan de Stoomweg;

- de mate waarin het gebouw zich nadrukkelijk en kwalitatief presenteert vanaf de A12 als een herkenbaar en representatief landmark voor de regio;
- de mate van transparantie van de gevel, waardoor activiteiten die in het gebouw plaatsvinden zichtbaar zijn en waardoor het gebouw een open uitstraling krijgt.

Beoordeling: De score voor dit onderdeel bedraagt minimaal 0 en maximaal 17 punten. De beoordelingscommissie kent een hogere score toe naarmate het ontwerp in sterkere mate invulling geeft aan de hierboven genoemde onderdelen. Antwoorden worden op hun eigen merites beoordeeld. Daarnaast kunnen de antwoorden van de verschillende inschrijvers onderling worden vergeleken en gewaardeerd.

Bewijsstuk: Gevraagd wordt een schetsmatig ontwerp, voorzien van een toelichting op de hierboven genoemde beoordelingsaspecten. Ten aanzien van het (sub)gunningscriterium 'architectuur' mag maximaal één relevant document worden ingediend.

5.6.1.2 Groengevel

Bedrijvenpark Heron vormt met haar ligging aan de A12 een visitekaartje voor de gemeente Pijnacker-Nootdorp. Het beeldkwaliteitsplan schrijft voor dat de gevels op het bedrijvenpark Heron die zichtbaar zijn vanaf de A12 moeten worden uitgevoerd met een groengevel. Een van de manieren waarop bedrijven op deze kavel hier invulling aan kunnen geven is door een groengevel toe te passen. Een groengevel is een gevel met beplanting.

Om een groengevel op lange termijn effectief te laten renderen is extra aandacht nodig voor aanleg, onderhoud en beheer van de groengevel.

De beoordeling ziet uitsluitend toe op gevels die zichtbaar zijn vanaf de A12.

1. Ontwerp & ruimtelijke kwaliteit

Bij de beoordeling wordt gekeken naar:

- de mate waarin de inschrijver bereid is een omvangrijke en kwalitatief hoogwaardige groengevel te realiseren en in stand te houden;
- de wijze waarop de groengevel integraal onderdeel uitmaakt van het architectonisch ontwerp en bijdraagt aan de beeldkwaliteit van bedrijvenpark Heron;
- de uitstraling van de groengevel vanaf de A12;
- Het percentage van de gevel dat met levend groen wordt ingevuld laat zien hoe de omvang van de groengevel zich verhoudt tot het ontwerp. Dit betreffen de gevels georiënteerd op de A12 en gecorrigeerd op transparante raampartijen en solitair parkeervoorziening. Dit percentage m² groengevel mag gecorrigeerd worden op het aantal m² transparante raampartijen dat het oppervlak van betreffende gevel(s) beslaat. De gemeente gaat ervan uit dat een minimale oppervlakte van 100 m² benodigd is om impact te maken;
- de verwachte vegetatieve dekkingsgraad is een pré.

2. Beheer, onderhoud & monitoring

Beoordeeld wordt de mate waarin de inschrijver de duurzame instandhouding en kwaliteit van de groengevel borgt. Daarbij wordt gekeken naar:

- de monitoring van groei en vitaliteit;
- de aanwezigheid van onderhouds- en prestatieafspraken;
- de uitwerking van het irrigatie- en voedingssysteem;

- de mate waarin het irrigatie en voedingssysteem op afstand kan worden aangestuurd;
- getroffen maatregelen ter voorkoming van vorstschade;
- de wijze waarop uitgevallen beplanting tijdig wordt vervangen.

3. Water & groen – hergebruik van water

Beoordeeld wordt de bijdrage van de groengevel aan klimaatadaptatie en hergebruik van water.

Daarbij wordt gekeken naar:

- de mate waarin de groengevel bijdraagt aan klimaatadaptatie door buffering en/of hergebruik van hemelwater;
- de verwachte dekkingsgraad bij oplevering;
- de verwachte dekkingsgraad na één jaar.

4. Biodiversiteit

Beoordeeld wordt de mate waarin de groengevel aantoonbaar bijdraagt aan de versterking van de biodiversiteit en ecologische meerwaarde van bedrijventpark Heron. Daarbij wordt gekeken naar:

- de afstemming van de vegetatiesamenstelling op de oriëntatie en ligging van de gevel;
- de diversiteit en bloeimomenten;
- de ecologische meerwaarde voor vogels en insecten.

Beoordeling: De score voor dit onderdeel bedraagt minimaal 0 en maximaal 15 punten. Het maximale aantal punten dat behaald kan worden per onderdeel:

1. Ontwerp & ruimtelijke kwaliteit (minimaal 0 tot maximaal 6 punten);
2. Beheer, onderhoud en monitoring (minimaal 0 tot maximaal 4 punten);
3. Water & groen – hergebruik van water (minimaal 0 tot maximaal 3 punten);
4. Biodiversiteit (minimaal 0 tot maximaal 2 punten).

Antwoorden worden op hun eigen merites beoordeeld. Daarnaast kunnen de antwoorden van de verschillende inschrijvers onderling worden vergeleken en gewaardeerd.

Bewijsstuk: Gevraagd wordt een schetsmatig ontwerp, voorzien van een toelichting op de hierboven genoemde beoordelingsaspecten. Ten aanzien van het (sub)gunningscriterium ‘groengevel’ mag maximaal één relevant document worden ingediend.

5.6.1.3 Parkeren

De parkeeropgave dient te worden bepaald overeenkomstig de vigerende parkeernota van de gemeente en volledig op eigen kavel te worden gerealiseerd. De ontwikkeling van de kavel vindt plaats op een prominente zichtlocatie. Daarom hecht de gemeente waarde aan een ontwikkeling waarbij het parkeren niet dominant zichtbaar aanwezig is in het aanzicht vanaf de A12 en de overige openbare ruimte rondom de kavel. Dit kan onder meer worden bereikt door parkeren te integreren in het gebouw, onder te brengen in een eigen gebouw of het parkeren (deels) aan het zicht te onttrekken door groen ervoor te plaatsen. Een meerlaags parkeergebouw is een goede optie mits deze wordt voorzien van levende groengevels.

Als onderdeel van het schetsontwerp wordt een parkeerberekening overlegd waaruit blijkt dat de parkeerbehoefte, gebaseerd op het beoogde programma en de vigerende parkeernota, volledig op eigen kavel wordt opgelost.

Beoordeeld wordt:

- de mate waarin de inschrijver bereid is zich te committeren aan de realisatie van een parkeeroplossing die bijdraagt aan een hoogwaardige ruimtelijke en architectonische uitstraling van de ontwikkeling;
- de mate waarin de inschrijver bereid is maatregelen te treffen die de zichtbaarheid van de op de kavel geparkeerde auto's vanaf de A12 en de Stoomweg beperken en het parkeren door middel van groenvoorzieningen op kwalitatieve wijze inpassen in het ontwerp.

Een hogere score wordt toegekend naarmate de parkeeroplossing aantoonbaar een grotere bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit, de uitstraling van de ontwikkeling en het beperken van de zichtbare impact van het parkeren.

Beoordeling: De score voor dit onderdeel bedraagt minimaal 0 en maximaal 13 punten. Antwoorden worden op hun eigen merites beoordeeld. Daarnaast kunnen de antwoorden van de verschillende inschrijvers met elkaar worden vergeleken en gewaardeerd.

Bewijsstuk: Gevraagd wordt een schetsmatig ontwerp, voorzien van een toelichting op de hierboven genoemde beoordelingsaspecten. Ten aanzien van het (sub)gunningscriterium 'parkeren' mag maximaal één relevant document worden ingediend.

5.6.1.4 Reclame

Gelet op de prominente ligging van de kavel hecht de gemeente waarde aan een ontwikkeling waarbij reclame-uitingen terughoudend en hoogwaardig worden vormgegeven. Reclame dient integraal onderdeel uit te maken van het ontwerp en mag geen onevenredige invloed hebben op het aanzicht van het gebouw en de kwaliteit van de omgeving.

Niet gewenst zijn reclame-uitingen die voortdurend wisselen van inhoud, beeld of verlichting. Ook zijn handelsreclames, gericht op het aanprijzen van goederen of diensten vanuit een commercieel belang niet toegestaan. Losse of uit de gevel stekende reclame-uitingen, vrijstaande reclamezuilen (>2,5m hoog) en vlaggen worden als minder wenselijk beschouwd.

Reclame is welstandsplichtig en is daarmee onderdeel van de toets omgevingsvergunning en zal dan ook door een onafhankelijke commissie beoordeeld worden.

Beoordeeld wordt de mate waarin de inschrijver bereid is de voorgestelde reclame-uitingen:

- te beperken tot het bedrijfslogo en/of bedrijfsnaam;
- qua omvang aan te laten sluiten bij de uitstraling van het gebouw;
- zodanig te positioneren en te beperken in aantal dat per gevelaanzicht maximaal één reclame-uiting zichtbaar is;
- te laten bijdragen aan een rustige, representatieve en hoogwaardige uitstraling van de ontwikkeling;
- indien verlichting wordt toegepast, uit te voeren als aangelichte of indirect verlichte reclame, waarbij een rustig en hoogwaardig beeld wordt nagestreefd.

Een hogere score wordt toegekend naarmate de reclame-uitingen, goed zijn geïntegreerd in het ontwerp en bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van de ontwikkeling.

Beoordeling: De score voor dit onderdeel bedraagt minimaal 0 en maximaal 7 punten. Antwoorden worden op hun eigen merites beoordeeld.

Bewijsstuk: Gevraagd wordt een schetsmatig ontwerp, voorzien van een toelichting op de hierboven genoemde beoordelingsaspecten. Ten aanzien van het (sub)gunningscriterium 'reclame' mag maximaal één relevant document worden ingediend. Ter ondersteuning van het onderdeel 'reclame' mag maximaal één relevant document worden ingediend. Gevraagd wordt een schetsmatig ontwerp met een toelichting ten aanzien van de bovenstaande relevante onderdelen waarop beoordeeld zal worden.

5.6.1.5 Verbijzondering

Een ontwikkeling is soms meer dan de som van de losse delen. De gemeente waardeert ontwerpen die door hun architectonische kwaliteit, creativiteit en ruimtelijke meerwaarde een onderscheidende bijdrage leveren aan bedrijvenpark Heron. Beoordeeld wordt de mate waarin de inschrijver bereid is een ontwerp te realiseren dat zich onderscheidt door:

- een bijzondere vormgeving of materiaalkeuze;
- creatief uitgewerkte ontwerp oplossingen;
- aantoonbare meerwaarde voor de ruimtelijke kwaliteit van de locatie en de openbare ruimte;
- andere onderscheidende ontwerp kwaliteiten die bijdragen aan de identiteit en herkenbaarheid van de ontwikkeling en haar omgeving.

Beoordeling: De score voor dit onderdeel van gunningscriterium 'verbijzondering' bedraagt minimaal 0 en maximaal 5 punten. Antwoorden worden op hun eigen merites beoordeeld. Daarnaast zullen de antwoorden van de verschillende inschrijvers met elkaar worden vergeleken en gewaardeerd.

Bewijsstuk: Gevraagd wordt een schetsmatig ontwerp, voorzien van een toelichting op de hierboven genoemde beoordelingsaspecten. Ten aanzien van het (sub)gunningscriterium 'verbijzondering' mag maximaal één relevant document worden ingediend.

5.6.2 Gunningscriterium Energie en Netcongestie

De gemeente streeft naar een vastgoedontwikkeling en naar bedrijfsactiviteiten die toekomstbestendig zijn. De ontwikkeling van de kavel kan bijdragen aan een toekomstbestendig bedrijvenpark door een duurzame energiehuishouding en een efficiënt gebruik van beschikbare netcapaciteit. Specifiek worden de energieprestaties van het plan beoordeeld, waarbij tevens aandacht wordt besteed aan maatregelen om de impact op het elektriciteitsnet zoveel mogelijk te beperken.

De gunningscriteria behorende bij het onderwerp 'Energie en Netcongestie' worden beoordeeld door de beoordelingscommissie. Per vraag is het aantal te behalen punten aangegeven. De som van de punten van alle vragen geeft een maximale score van 15 punten. De som van het behaalde aantal punten bepaalt de score op het onderwerp 'Energie en Netcongestie'.

5.6.2.1 Energie

Energie valt uiteen in energiegebruik en duurzame energieopwekking. De gemeente heeft een ambitieuze doelstelling op het gebied van de energietransitie en streeft ernaar in 2050 aardgasvrij en CO₂-neutraal te zijn. Een onderdeel van de strategie om deze doelstelling te behalen is door in te zetten op energiepositieve nieuwbouw. Het is landelijke regelgeving dat een nieuw te bouwen pand

minimaal voldoet aan de BENG normering. De inschrijver scoort punten door een uitermate energiezuinig pand te realiseren en energie zelf op te wekken, zodat het pand en de daarin aanwezige (verwarming, verlichting, ventilatie en klimaat) installaties energieneutraal kunnen functioneren. Daarnaast worden punten toebedeeld voor maatregelen die bijdragen aan het beperken van de gevolgen van netcongestie en het zoveel mogelijk ontlasten van het elektriciteitsnet.

De BENG (Bijna Energie Neutrale Gebouwen) normering bestaat uit drie criteria; te weten

- BENG 1: Het totale energieverlies door de gebouwschil uitgedrukt in kWh/m² gebruiksoppervlakte. Door een slim ontwerp, het pand goed te isoleren (triple glas) en het gebouw te voorzien van passende zonwering en witte dakbedekking kan de verwarmings- en koelvraag worden beperkt.
- BENG 2: Het totale energieverbruik door (gebouw gerelateerde) installaties voor het verwarmen, ventileren, koelen en verlichten van het pand uitgedrukt in kWh/m². De score ten opzichte van de norm verbetert door bijvoorbeeld:
 - Te investeren in warmteterugwinning en CO₂-gestuurd ventileren (warmteterugwinning verlaagt ventilatieverliezen en daarmee de warmtevraag);
 - Te investeren in dauwpuntkoeling (adiabatische koeling), in plaats van koeling met airco's (dauwpuntkoeling gebruikt minder elektriciteit);
 - Te investeren in een bodemwarmtepomp, (efficiënter dan lucht-water en lucht-luchtwarmtepompen en gebruiken minder elektriciteit).
- BENG 3: De hoeveelheid duurzaam opgewekte energie op de kavel, uitgedrukt in een percentage van de verwachte totale energiebehoefte van het gebouw en de daarin uitgeoefende activiteiten. Voor nieuwbouw is deze waarde te verbeteren door te investeren in:
 - Het leggen van zonnepanelen op het dak;
 - (Eventueel in combinatie met een batterij. Hiervoor kunnen aanvullende punten worden toegekend, aangezien sprake is van netcongestie en de netbeheerder geen aansluiting groter dan 3x80A kunnen leveren).
 - Te investeren in dauwpuntkoeling (adiabatische koeling), in plaats van koeling met airco's (duurzame koude-opwekking);
 - Te investeren in een bodemwarmtepomp, welke een hoger rendement heeft en verhoudingsgewijs meer omgevingswarmte overgeeft aan het cv-systeem en passief kan koelen (duurzame warmteopwekking en duurzame koude-opwekking);
 - Het realiseren van zonnecarports.

De gemeente beoordeelt de mate waarin de inschrijver bereid is een BENG 1-, BENG 2- en BENG 3-prestatie te realiseren. De inschrijver dient zich aan de aangeboden prestaties te committeren en haar indiening te onderbouwen en dat kan met bijvoorbeeld een BENG-berekening⁵

⁵ Ruimten waarvoor geen officiële BENG-categorie geldt, dienen in de berekening te worden opgenomen als een functie sportvoorziening. De functie sportvoorziening stelt de laagste energie-eisen aan een ruimte.

Een voorbeeld van een dergelijke ruimte betreft bedrijfspanden, waarin maakindustrie plaatsvindt. De gemeente vraagt hierom, zodat het volledige gebouw in de berekening wordt betrokken. Immers, ook een bedrijfspand moet worden verwarmd en verlicht om erin te kunnen werken, weliswaar minder dan een kantoor. Door de gebruiksfunctie sportvoorziening toe te passen ontstaat een beter beeld van de totale energieprestatie van het gebouw.

Ontwikkelaars, architectenbureaus en aannemers kunnen helpen bij het inschatten van de financiële consequenties. Daarnaast kunnen verduurzamings- en installatiebureaus inzicht geven in de technische mogelijkheden en de daarmee gemoeide kosten.

Beoordeling: De score voor zowel BENG 1-, BENG 2- als BENG 3- bedraagt minimaal 0 en maximaal 3 punten. De maximale score voor het onderdeel Energie bedraagt derhalve 9 punten. Voor de puntentoekenning worden uitsluitend het percentage waarmee de voorgestelde prestatie de geldende norm overstijgt ('beter dan de norm') en de daarbij behorende onderbouwing beoordeeld.

BENG normering	3 punten	2 punten	1 punt	0 punten
BENG 1	15 % beter dan norm	10 % beter dan norm	5 % beter dan norm	Voldaan aan norm
BENG 2	30 % beter dan norm	20 % beter dan norm	10 % beter dan norm	Voldaan aan norm
BENG 3	30 % beter dan norm	20 % beter dan norm	10 % beter dan norm	Voldaan aan norm

Bewijsstuk: Ter ondersteuning van het (sub)gunningscriterium 'Energie' mag maximaal één relevant document worden ingediend. Gevraagd wordt een schriftelijke onderbouwing op de inschrijving. Door middel van een BENG-berekening kan de inschrijver de opgegeven ambities aannemelijk en controleerbaar maken. De gemeente beveelt aan voor dit onderdeel een gespecialiseerd adviesbureau in te schakelen, zodat inzicht wordt verkregen in zowel de technische als de financiële consequenties van de opgegeven prestaties.

5.6.2.2 Netcongestie

De energietransitie is in volle gang. Als gevolg daarvan wordt het elektriciteitsnet steeds zwaarder belast. Op verschillende locaties bereikt het elektriciteitsnet de grenzen van de beschikbare transportcapaciteit, waardoor omvangrijke investeringen noodzakelijk zijn om de energievoorziening ook op lange termijn betrouwbaar te houden. In de provincie Zuid-Holland en daarmee ook op bedrijvenpark Heron is sprake van netcongestie, oftewel een tekort aan beschikbare transportcapaciteit op het elektriciteitsnet.

Als gevolg van de afgekondigde netcongestie verstrekt de netbeheerder voorlopig geen nieuwe aansluitingen meer.

De gemeente heeft echter vóór 1 juli 2026 voor de kavel een aanvraag voor een 3x80 ampère aansluiting ingediend bij netbeheerder Stedin en is in afwachting van de realisatie daarvan. De inschrijver dient toe te lichten op welke wijze het bedrijfspand zal worden voorzien van de benodigde elektriciteit, rekening houdend met de huidige beperkingen als gevolg van netcongestie.

Maatregelen die bijdragen aan het beperken van de belasting van het elektriciteitsnet worden positief gewaardeerd. Hierbij kan onder meer worden gedacht aan energieopslag, slimme laadvoorzieningen en andere vormen van energiemangement waarmee lokaal opgewekte duurzame energie zoveel mogelijk wordt opgeslagen en benut voor de eigen bedrijfsvoering. Hierdoor wordt efficiënter omgegaan met de beschikbare netcapaciteit en worden de gevolgen van netcongestie beperkt.

Vraag 1. Plaatst u op de kavel een batterij met een vermogen gelijk aan de eigen aansluitwaarde, dan wel transportwaarde en waarvan de capaciteit groot genoeg is om gedurende 4 of 2 uren het vermogen van de aansluitwaarde te leveren om daarmee de energiehuishouding te optimaliseren en het gedeelde netwerk te ontzien?

Aanvinken wat van toepassing is.

☐ Ja, ik ben bereid op de kavel een batterij te plaatsen met een vermogen gelijk aan de eigen aansluitwaarde, dan wel de gecontracteerde transportcapaciteit, waarvan de capaciteit voldoende is om gedurende 4 uren het vermogen van de aansluitwaarde te leveren.

☐ Ja, ik ben bereid op de kavel een batterij te plaatsen met een vermogen gelijk aan de eigen aansluitwaarde, dan wel de gecontracteerde transportcapaciteit, waarvan de capaciteit groot genoeg is om gedurende 2 uren het vermogen van de aansluitwaarde te leveren.

☐ Nee, ik plaats op de kavel geen batterij met een vermogen gelijk aan de eigen aansluitwaarde, dan wel de gecontracteerde transportcapaciteit.

Vraag 2. Installeert en implementeert u een smartinrichting waarmee batterijopslag, warmtepomp, zonnepanelen, laadvoorzieningen en bedrijfsprocessen integraal en datagestuurd worden geoptimaliseerd, zodat op locatie opgewekte duurzame energie zoveel mogelijk ter plekke wordt benut en de netbelasting tijdens piekmomenten wordt beperkt?

Aanvinken wat van toepassing is.

☐ Ja, ik ben bereid een smartinrichting te installeren en implementeren om eigen opgewekte energie zoveel mogelijk ter plekke te benutten en de netbelasting op piekmomenten zo beperkt mogelijk blijft.

☐ Nee, ik installeer en implementeer geen smartinrichting om eigen opgewekte energie zoveel mogelijk ter plekke te benutten en de netbelasting op piekmomenten zoveel mogelijk te beperken.

Beoordeling: De inschrijver scoort punten indien deze bereid is een batterij te installeren met een vermogen gelijk aan de eigen aansluitwaarde dan wel de gecontracteerde transportwaarde, met als doel de belasting van het elektriciteitsnetwerk te beperken.

Een batterij waarvan het vermogen gelijk is aan de aansluitwaarde en waarvan de opslagcapaciteit voldoende is om gedurende 4 uren het vermogen van de aansluitwaarde te leveren (C-waarde 0,5), levert 3 punten op.

Een batterij waarvan het vermogen gelijk is aan de aansluitwaarde, en waarvan de opslagcapaciteit voldoende is om gedurende 2 uren het vermogen van de aansluitwaarde te leveren (C-waarde 0,5), levert 2 punten op.

Indien de inschrijver niet bereid is een smartinrichting te realiseren gericht op het optimaal benutten van zelf opgewekte energie en het beperken van netbelasting tijdens piekmomenten worden 0 punten toegekend.

Daarnaast kunnen punten worden behaald indien de inschrijver bereid is een Energy Management Systeem te realiseren waarmee batterijopslag, warmtepomp, zonnepanelen, laadvoorzieningen en overige relevante energieverbruikers datagestuurd worden aangestuurd.

Hierbij dienen voertuigen zoveel mogelijk te worden geladen met een lage netbelasting. Het realiseren van een smartinrichting waarbij batterij, zonnepanelen, bedrijfsvoering, warmtepomp en laadvoorzieningen en overige relevante energieverbruikers datagestuurd worden, heeft als doel de lokaal opgewekte zonne-energie zoveel mogelijk ter plaatse te benutten. Dit om de impact van het bedrijfspand op het netwerk zoveel mogelijk te reduceren. Het realiseren van een energiemanagementsysteem dat aan bovenstaande uitgangspunten voldoet levert 3 punten op. Er kunnen minimaal 0 en maximaal 6 punten worden toegekend op basis van dit gunningscriterium.

Bewijsstuk: De beantwoording en onderbouwing van dit selectiecriterium dienen te worden ingevuld op inschrijfformulier B.

5.6.3 Gunningscriterium Groen en Water

Door de ontwikkeling van nieuwe bebouwing en verharding is er minder ruimte voor 'groen' en neemt het oppervlak af waar regenwater op natuurlijke wijze in de bodem kan infiltreren. Tegelijkertijd worden we steeds vaker geconfronteerd met extreme neerslag en perioden van hitte en droogte. De gemeente hecht daarom waarde aan ontwikkelingen die hittestress tegengaan en bijdragen aan klimaatadaptief waterbeheer. Daarbij wordt positief gewaardeerd dat bomen worden geplant en hemelwater zoveel mogelijk lokaal wordt vastgehouden en geïnfiltreerd, het gebruik van drinkwater wordt beperkt, water waar mogelijk wordt hergebruikt en overtollig water op een gecontroleerde wijze wordt afgevoerd.

De gunningscriteria behorende bij het onderwerp 'Groen en Water' worden beoordeeld door de beoordelingscommissie. Per vraag is het aantal te behalen punten aangegeven. De som van de punten van alle vragen geeft een maximale score van 19 punten. De som van het behaalde aantal punten bepaalt de score op het onderwerp 'Groen en Water'.

5.6.3.1 Groen - bomen

Een goede boom levert een bijdrage aan de wateropgave, voorkomt hittestress, vergroot biodiversiteit en draagt positief bij aan de uitstraling van een pand, een bedrijf en het bedrijvenpark. Bovendien is bewezen dat bomen een positief effect hebben op de waarde van vastgoed.

De gemeente heeft een bomenlijst (bijlage 6) opgesteld met geschikte bomensoorten voor de gronden op het bedrijvenpark en hun kenmerken (waaronder grootte en benodigde groeiplaats). De

gemeente meet de prestaties voor het criterium “Groen en Water” onder andere aan de hand van het aantal bomen uit de bomenlijst die de inschrijver op de kavel zal planten voor ingebruikname van het te bouwen pand.

Een juiste inrichting van de groeiplaats is essentieel om ervoor te zorgen dat een nieuw aangeplante boom succesvol kan uitgroeien tot een volwassen exemplaar. De inschrijver dient de groeiplaats voor de gekozen bomen in te richten zoals dat op de bomenlijst bedrijventerreinen Pijnacker-Nootdorp (bijlage 6) is vermeld. Bij de inrichting van de kavel moet worden gegarandeerd dat een boom van grootte 1 (1A en 1B) minimaal 20 m³ groeiplaats beschikbaar is. Voor een boom van grootte 2 dient minimaal 12 m³ groeiplaats beschikbaar te zijn en voor een boom van grootte 3 minimaal 7 m³. De inschrijver mag uitgaan van een groeiplaats tot aan het grondwater dat op circa 1,0 meter onder maaiveld ligt.

Om een minimale groene uitstraling en wateropvang van de ontwikkeling te waarborgen, zijn in de leidraad van het gemeentelijke Q-team (bijlage 4) enkele eisen opgenomen waaraan de ontwikkeling van het pand zal moeten voldoen, zoals het plaatsen van hagen en het realiseren van parkeerplekken met grastegels. De waterdoorlatende parkeerplekken die overeenkomstig de leidraad Q-team (bijlage 4) met grastegels worden uitgevoerd bieden per parkeerplek 3 m³ extra groeiplaats voor een boom, mits deze in de directe nabijheid wordt geplant.

De inschrijver dient aan te geven hoeveel bomen uit de bomenlijst hij bereid is te planten en duurzaam in stand te houden. De inschrijver dient minimaal twee verschillende soorten bomen te planten. In afstemming met de gemeente wordt het moment bepaald wanneer de bomen moeten zijn geplant. Uitgangspunt is dat de bomen zijn geplant bij ingebruikname van het te bouwen pand.

Beoordeling: De gemeente beoordeelt dit criterium aan de hand van het aantal bomen uit de bomenlijst dat de inschrijver bereid is op de kavel te planten en duurzaam in stand te houden.

Een boom van grootte 1 (1A of 1B) inclusief de benodigde groeiplaats, wordt beoordeeld met 3 punten. Een boom van grootte 2, inclusief de benodigde groeiplaats, wordt beoordeeld met 2 punten en een boom van grootte 3, inclusief de benodigde groeiplaats, wordt beoordeeld met 1 punt. Het plaatsen van minimaal twee verschillende soorten bomen op de kavel is een vereiste.

Om de score vast te stellen dient de inschrijver in de tabel op inschrijfformulier B (bijlage 3b) de Nederlandse naam van de boom, de grootteklasse, het aantal te planten bomen van deze soort en het totale aantal m³ groeiplaats te vermelden. De keuzes en voorschriften met betrekking tot de bomen zijn opgenomen in de bomenlijst (bijlage 6).

Er kunnen minimaal 0 en maximaal 10 punten worden toegekend op basis van dit gunningscriterium.

5.6.3.1 Water

Door klimaatverandering neemt in Nederland de kans op hevige regen, droogte, hitte en storm toe. Als gevolg daarvan krijgen bedrijventerreinen steeds vaker te maken met schade en overlast. Deze kunnen zich voordoen tijdens de ontwikkeling en realisatie van een project, maar ook gedurende de gebruiksfase van het pand, op het perceel, binnen de productieketen en in de afzetmarkt.

Het Hoogheemraadschap van Delfland en vrijwel alle gemeenten binnen het beheergebied hebben zich gecommitteerd aan het ‘Convenant Klimaatadaptief Bouwen’. Ook de gemeente Pijnacker-Nootdorp heeft zich hieraan verbonden en daarmee de ambitie uitgesproken om nieuwe

ontwikkelingen klimaatadaptief te realiseren. Dit betekent dat wordt ingezet op het verminderen van risico's op wateroverlast, hittestress, droogte en bodemdaling, alsmede op het versterken van de biodiversiteit, zie ook bouwadaptief.nl.

De gemeente waardeert maatregelen positief als die bijdragen aan een klimaatadaptieve inrichting van de kavel en het beperken van de afvoer van hemelwater op de openbare riolering.

Is de inschrijver bereid voorzieningen te treffen waarmee hemelwater bij hevige neerslag geheel of gedeeltelijk op eigen terrein wordt opgevangen, vastgehouden, geïnfiltreerd of hergebruikt, zodat de belasting van de openbare riolering wordt verminderd waardoor het lozen van hemelwater op de openbare riolering wordt verminderd en gespreid?

De inschrijver heeft de vrije keuze om uit onderstaande tabel de maatregelen aan te vinken die de inschrijver bereid is te realiseren en in het bouwplan op te nemen.

Nummer	Maatregel	Voldoet bouwplan aan:
1	De inschrijver installeert een slimme watermeter om waterverbruik realtime te monitoren en verspilling te minimaliseren.	
2	De inschrijver realiseert waterzuinige toiletten, kranen en douches om het waterverbruik te verminderen.	
3	De inschrijver installeert een regenwateropvangsysteem voor hergebruik ten behoeve van sanitaire voorzieningen, schoonmaakwerkzaamheden en/ of koeling.	
4	De inschrijver realiseert een regenwateropvangsysteem voor het opvangen, vasthouden en gecontroleerd verwerken van hemelwater, om piekbelasting en de riolering te beperken en uitdroging van de bodem tegen te gaan.	
5	De inschrijver realiseert een wit dak op de resterende dakoppervlakken die niet wordt benut voor installaties, zonnepanelen en/of mossedumdaken.	
6	De inschrijver realiseert een groengevel van minimaal 30m ² op een gevel die niet in het zicht ligt van de A12.	
7	De inschrijver realiseert een andere steekhoudende klimaatadaptieve maatregel die aantoonbaar bijdraagt aan het beperken van wateroverlast, droogte of hittestress. Deze maatregel dient praktisch uitvoerbaar te zijn binnen het voorgestelde bouwplan.	

Beoordeling: De inschrijver krijgt voor iedere voorgestelde maatregel punten toegekend. Voor de stimulerende maatregelen 1, 2, 5, 6, 7 wordt 1 punt per maatregel toegekend. Voor de maatregelen 3 en 4 bedraagt de waardering 2 punten per maatregel.

Er kunnen minimaal 0 en maximaal 9 punten worden toegekend op basis van dit gunningscriterium.

5.6.4 Gunningscriterium Mobiliteit

De gemeente heeft de ambitie om mobiliteit zoveel mogelijk emissievrij te maken. Daarom waardeert de gemeente de ontwikkelingen die bijdragen aan duurzame, gezonde en emissiearme mobiliteitsvormen voor werknemers, bezoekers en bedrijfsactiviteiten.

Daarbij wordt onder meer gedacht aan laadvoorzieningen voor elektronische voertuigen, het gebruik van emissievrije bedrijfsvoertuigen, maatregelen ter stimulering van het fietsgebruik en openbaar vervoer, voorzieningen voor fietsers, duurzame zakelijke mobiliteit en slimme logistieke oplossingen.

De gunningscriteria behorende bij het onderwerp 'Mobiliteit' worden beoordeeld door de beoordelingscommissie. Per vraag is het aantal te behalen punten aangegeven. De som van de punten van alle vragen geven een maximale score van 9 punten. De som van het behaalde aantal punten bepaalt de score op het onderwerp 'Mobiliteit'.

De inschrijver heeft de vrije keuze om uit onderstaande tabel de stimulerende maatregelen aan te vinken die hij bereid is te treffen en waaraan hij zich committeert en die binnen het bouw- en inrichtingsplan zullen worden gerealiseerd.

Nummer	Stimulerende maatregel	Bewijsdocument/bevestiging toezegging
1	Het gebruik van openbaar vervoer door werknemers wordt gestimuleerd en is vastgelegd in het personeelshandboek of de arbeidsvoorwaarden.	Personeelshandboek, of arbeidsvoorwaardenregeling
2	Het gebruik van de fiets door werknemers wordt gestimuleerd en is vastgelegd in het personeelshandboek of de arbeidsvoorwaarden.	Personeelshandboek, of arbeidsvoorwaardenregeling
3	Er wordt een duurzaam zakenreisbeleid gehanteerd en dat is vastgelegd in het personeelshandboek of de arbeidsvoorwaarden.	Personeelshandboek, of arbeidsvoorwaardenregeling
4	De inschrijver realiseert zonne-energie gestuurde laadmogelijkheden voor elektrische auto's voor werknemers en bezoekers	Ondertekening van de inschrijving en de inschrijving maakt onderdeel uit van de te sluiten overeenkomsten

5	De inschrijver stelt voor werknemers douche- en kleedfaciliteiten beschikbaar in het pand.	Ondertekening van de inschrijving en de inschrijving maakt onderdeel uit van de te sluiten overeenkomsten
6	De inschrijver realiseert een inpandige of overdekte fietsenstalling op de kavel.	Ondertekening van de inschrijving en de inschrijving maakt onderdeel uit van de te sluiten overeenkomsten
7	De inschrijver realiseert andere steekhoudende maatregelen die aantoonbaar bijdragen aan duurzame en emissiearme mobiliteit.	Ondertekening van de inschrijving en de inschrijving maakt onderdeel uit van de te sluiten overeenkomsten

Beoordeling: De inschrijver krijgt voor iedere voorgestelde stimulerende maatregel punten toegekend. Voor de stimulerende maatregelen 1 tot en met 4 en maatregel 7 wordt 1 punt per maatregel toegekend. Voor de maatregelen 5 en 6 bedraagt de waardering 2 punten per maatregel toegekend.

Er kunnen minimaal 0 en maximaal 9 punten worden toegekend op basis van dit gunningscriterium.

6. Disclaimer

Deze leidraad is met zorg samengesteld. Desondanks kan niet worden uitgesloten dat deze leidraad onjuistheden, onvolledigheden of tegenstrijdigheden bevat. De gemeente behoudt zich het recht voor om onjuistheden te herstellen en deze leidraad, deze openbare selectieprocedure en de daarbij behorende documenten aan te vullen of te wijzigen.

Aan de inhoud van deze leidraad, de bijlagen en de in het kader van deze openbare selectieprocedure verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend, behoudens voor zover uitdrukkelijk anders is bepaald. De in deze leidraad opgenomen informatie dient uitsluitend ter informatie van gegadigden en als uitnodiging om een aanmelding of inschrijving in te dienen.

De gemeente is niet gehouden de procedure voort te zetten, een gegadigde te selecteren, een inschrijver aan te wijzen of de kavel uit te geven. De gemeente behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor de procedure op ieder moment geheel of gedeeltelijk af te breken, op te schorten, te wijzigen of niet tot gunning over te gaan, zonder dat daardoor enig recht op schadevergoeding, vergoeding van kosten of enige andere compensatie ontstaat.

Kosten die door gegadigden worden gemaakt in verband met deelname aan deze openbare selectieprocedure, waaronder kosten voor adviezen, onderzoeken, ontwerpen, berekeningen en het opstellen van de aanmelding of inschrijving, komen volledig voor rekening en risico van de gegadigde.

Op deze openbare selectieprocedure is Nederlands recht van toepassing.