

# Leidraad selectieprocedure



**Project:** Verkoop bouwrijpe bedrijfskavel op bedrijvenpark De Boezem te Pijnacker

**Verkoper:** Gemeente Pijnacker-Nootdorp

**Datum:** 30 september 2024

**Vastgesteld:** Door het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Pijnacker-Nootdorp op 24 september 2024, zaaknummer 1530872.

## Inhoud

<b>1</b>	<b>Verkopende partij</b>	<b>3</b>
1.1	Korte beschrijving van de verkopende partij	3
<b>2</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
2.1	Aanleiding	3
2.2	Uitgangspunten selectieprocedure	3
2.2.1	Vertrouwelijkheid	4
2.2.2	Vergoeding voor deelname	4
2.2.3	Gestanddoeningstermijn	4
2.2.4	Voorbehoud selectie/niet selecteren	4
2.3	Beschikbare informatie	4
2.3.1	Beschikbare bijlagen	4
2.3.2	In te dienen documenten ten behoeve van inschrijving:	5
2.3.3	In te dienen documenten door gegadigde na selectie:	5
2.3.4	Overeenkomsten	5
<b>3</b>	<b>Kavelomschrijving</b>	<b>5</b>
3.1	Bedrijvenpark De Boezem	5
3.2	De kavel	6
3.3	De minimale koopsom	6
3.4	De reserveringsvergoeding	6
<b>4</b>	<b>Selectieprocedure</b>	<b>7</b>
4.1	Planning	7
4.2	Inschrijving	7
4.3	Selectie	8
4.4	Standstill-termijn en reserveren	9
<b>5</b>	<b>Uitsluitingsgronden en selectiecriteria</b>	<b>9</b>
5.1	Inleiding	9
5.2	Beoordeling, waardering en systematiek	10
5.3	Vragen over gegadigde	10
5.4	Uitsluitingsgronden	10
5.4.1	De volgende uitsluitingsgronden zijn van toepassing:	10
5.5	Selectiecriteria	11
5.5.1	Selectiecriteria Algemeen, Economie en Professionaliteit	11
5.5.2	Selectiecriteria Energie en Netwerkgestie	14
5.5.3	Selectiecriteria Groen en Wateropvang	16

5.5.4 Selectiecriteria Mobiliteit	18
5.5.5 Selectiecriteria Grondbieding	19
<b>6 Disclaimer</b>	<b>20</b>

## 1 Verkopende partij

### 1.1 Korte beschrijving van de verkopende partij

De gemeente Pijnacker-Nootdorp (hierna: “de gemeente”) ontwikkelt bedrijvenpark De Boezem, verkoopt bouwrijpe kavels en maakt de openbare ruimte woonrijp. Daarnaast vervult de gemeente een proactieve rol in het beoordelen van de ontwikkelingen op de individuele bedrijfskavels.

De gemeente wil de groei van werkgelegenheid gelijk op laten gaan met de regionale woningbouwopgave die de gemeente van oudsher vervult. De laatste jaren is deze groei mogelijk gemaakt op de bedrijvenparken Heron te Nootdorp en Boezem Oost te Pijnacker. De gemeente heeft thans geen andere bedrijvenparken in ontwikkeling en ook geen zicht daarop.

Met deze selectieprocedure krijgen lokale bedrijven de mogelijkheid te verhuizen, problemen op de huidige locatie op te lossen door verplaatsing of nieuwkomers vanuit de regio Haaglanden of elders de mogelijkheid om zich te vestigen in de gemeente.

## 2 Inleiding

Deze leidraad is opgesteld wegens het voornemen van de gemeente tot verkoop van bedrijfskavel 38A gelegen op de hoek Meenlandweg/Verlaatweg op bedrijvenpark De Boezem te Pijnacker, kadastraal bekend gemeente Pijnacker sectie B nummer 8828 (hierna te noemen: “de kavel”) zoals weergegeven op de uitgiftetekening met kenmerk BOE-11-5018 (bijlage 6). Het doel van deze verkoop is om een koper te selecteren die de kavel koopt, voor eigen rekening en risico ontwikkelt en in gebruik neemt. De gemeente zal daartoe in beginsel een reserveringsovereenkomst sluiten met de geselecteerde gegadigde.

### 2.1 Aanleiding

Op 26 november 2021 heeft de Hoge Raad in het ‘Didam-arrest’<sup>1</sup> 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 gegadigden 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 selectieprocedure opgesteld. Deze selectieprocedure betreft geen aanbestedingsplichtige opdracht. De aanbestedingsregels zijn daarom dan ook niet van toepassing.

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

### 2.2 Uitgangspunten selectieprocedure

De gemeente brengt de kavel middels een openbare selectieprocedure in verkoop. De inschrijvingen worden beoordeeld op de onderdelen “Algemeen, Economie en Professionaliteit”, “Energie en Netwerkgestie”, “Groen en Wateropvang”, “Mobiliteit” en “Grondbieding”.

Deze criteria worden uitvoerig toegelicht in deze selectieleidraad.

---

<sup>1</sup> Uitspraak: ECLI:NL:HR:2021:1778

De gemeente beoordeelt alle (na hersteltermijn) volledige inschrijvingen en aan de hand van de som van toebedeelde punten wordt één gegadigde geselecteerd.

Een gegadigde kan uitsluitend inschrijven als eindgebruiker.

Tot slot, dient de te realiseren ontwikkeling te voldoen aan de afspraken voortvloeiend uit deze selectieprocedure, de inschrijving, de reserverings- en koopovereenkomst en de dan vigerende relevante beleidskaders alsmede de van kracht zijnde wet- en regelgeving.

### **2.2.1 Vertrouwelijkheid**

Alle informatie die van gegadigden wordt ontvangen wordt strikt vertrouwelijk behandeld.

### **2.2.2 Vergoeding voor deelname**

Voor het deelnemen aan deze selectieprocedure en de te verrichten werkzaamheden in het kader van het indienen van een inschrijving ontvangen de gegadigden geen vergoeding.

### **2.2.3 Gestanddoeningstermijn**

De inschrijving dient gedurende drie maanden, gerekend vanaf de dag na sluiting van de inschrijftermijn op woensdag 4 december 2024 om 12.00 uur, gestand te worden gedaan. Gegadigde is een direct opeisbare boete van € 10.000, -- (zegge: tienduizend euro) verschuldigd indien hij zijn inschrijving niet binnen bovenstaande termijn – of een in afwijking daarvan nader overeengekomen termijn – onvoorwaardelijk gestand doet.

### **2.2.4 Voorbehoud selectie/niet selecteren**

De gemeente behoudt zich het recht voor om – ook na selectie van gegadigde – de selectieprocedure geheel of gedeeltelijk, tijdelijk of definitief te staken. De gemeente heeft geen verplichting tot selecteren. Gegadigden kunnen in het geval van gehele, gedeeltelijke, tijdelijke of definitieve staking van de selectieprocedure geen aanspraak maken op vergoeding van de enigerlei kosten (bijvoorbeeld voor gemaakte kosten en gederfde winst) in verband met de staking of anderszins. Alle gegadigden worden spoedig na dit besluit geïnformeerd.

## **2.3 Beschikbare informatie**

Deze selectieleidraad geeft algemene informatie over de kavel en de voorwaarden voor inschrijving en verkoop. Daarnaast is hieronder een overzicht opgenomen van de bijlagen die samen met de selectieleidraad zijn gepubliceerd en welke onlosmakelijk onderdeel uitmaken van de selectieleidraad.

### **2.3.1 Beschikbare bijlagen**

- Bijlage 1. Factsheet kavel
- Bijlage 2a. Voorbeeld Inschrijfformulier A<sup>2</sup>
- Bijlage 2b. Inschrijfformulier B
- Bijlage 3. Leidraad Q-team
- Bijlage 4. Milieukundig bodemonderzoek
- Bijlage 5. Bomenlijst bedrijventerreinen Pijnacker-Nootdorp
- Bijlage 6. Uitgiftetekening
- Bijlage 7. Reserveringsovereenkomst
- Bijlage 8. Koopovereenkomst

---

<sup>2</sup> Let op dit: Vul dit voorbeeld inschrijfformulier niet in. inschrijfformulier A dient via het webformulier op de gemeentelijke website te worden ingediend.

- Bijlage 9. Algemene verkoopvoorwaarden Onroerende Zaken gemeente Pijnacker-Nootdorp 2013
- Bijlage 10a. Bibob vragenformulier A Gegevens betrokken (rechts)persoon
- Bijlage 10b. Bibob vragenformulier B Vastgoed en/of Grondtransacties

### **2.3.2 In te dienen documenten ten behoeve van inschrijving:**

- Inschrijfformulier A
- Inschrijfformulier B
- Uittreksel Kamer van Koophandel
- Verkavelingsstudie (optioneel)
- Accountantsverklaring met aantal werknemers
- Arbeidsvoorwaarden inzake mobiliteit
- BENG-berekening

### **2.3.3 In te dienen documenten door gegadigde na selectie:**

- Bibob vragenformulier A (geldt uitsluitend voor de geselecteerde gegadigde)
- Bibob vragenformulier B (geldt uitsluitend voor de geselecteerde gegadigde)

### **2.3.4 Overeenkomsten**

De gemeente is voornemens een reserveringsovereenkomst (bijlage 7) te sluiten met de geselecteerde gegadigde, om de gegadigde in de gelegenheid te stellen een bouwplan te ontwikkelen en een omgevingsvergunning aan te vragen.

In navolging op de gesloten reserveringsovereenkomst dient gegadigde binnen 6 maanden een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning in te dienen. Binnen twee weken na indiening van de aanvraag omgevingsvergunning wordt een koopovereenkomst (bijlage 8) gesloten.

Door het indienen van een inschrijving gaat gegadigde onverkort akkoord met de voorwaarden en bepalingen in de reserverings- en de koopovereenkomst en de daarbij behorende bijlagen.

Vragen over de reserverings- en koopovereenkomst kan gegadigde stellen middels het digitale contactformulier tot uiterlijk vrijdag 8 november 2024, 12.00 uur. In het vraag- en antwoorddocument worden deze vragen beantwoord.

Indien gegadigde het nalaat de gemeente tijdig te attenderen op tegenstrijdigheden of onvolkomenheden in de overeenkomsten kan de gegadigde daar later geen beroep meer op doen.

## **3 Kavelomschrijving**

### **3.1 Bedrijvenpark De Boezem**

De kavel is onderdeel van bedrijvenpark De Boezem. Dit bedrijvenpark is circa 30 hectare groot. De Boezem is sinds de jaren '70 stapsgewijs ontwikkeld. De afgelopen jaren is het nieuwste deel, Boezem Oost in verkoop gegaan. Boezem Oost telt ongeveer 10 hectare uitgeefbaar terrein. Inmiddels is circa 80 % van het uit te geven terrein ontwikkeld of in aanbouw. De gemeente beschikt nog over een aantal uit te geven kavels voor dit bedrijvenpark.

Bedrijvenpark De Boezem ligt op 15 minuten loopafstand van metrohalte Pijnacker-centrum. De provinciale weg N470 ligt via de nieuw gerealiseerde Zijdeweg op 5 minuten rijden van het park. Het terrein heeft daarmee een centrale ligging in de randstad. De A12, A13 en de A20 liggen op 12 tot

15 minuten rijden vanaf het bedrijvenpark. De gemeente vindt voor deze kavel een invulling met logistieke bedrijvigheid of storage van minder toegevoegde waarde voor Bedrijvenpark De Boezem.

Grote en kleine ondernemers hebben zich gevestigd op het bedrijvenpark. Enkele namen zijn OBS Groep, hoofdkantoor en distributiecentrum Bever, VieTech, VSVK, Taminga Sports, Autototaalservice Oudshoorn & Ruygt, A. Blijleven B.V., Muller Beltex B.V., Prodenka B.V.

De branchering op het terrein is daarmee divers te noemen. De kracht van het bedrijvenpark is maakindustrie. De kavel kent een hogere milieucategorie. Bedrijvigheid met een milieucategorie vanaf 3.1 hebben dan ook de voorkeur. Bedrijvigheid met een lagere milieucategorie is minder van toegevoegde waarde.

Wat de bedrijven op Boezem Oost gemeenschappelijk hebben is de ambitie om op het gebied van innovatie, duurzaamheid, circulariteit, klimaatbestendigheid/biodiversiteit, mobiliteit en sociaal ondernemen zich positief te onderscheiden.

Het bedrijvenpark De Boezem heeft een bestuur en actief parkmanagement. Vanuit de gemeente is een accountmanager de contactpersoon voor alle gevestigde ondernemers.

### 3.2 De kavel

De kavel is gelegen op de hoek Meenlandweg/Verlaatweg. Kadastraal bekend gemeente Pijnacker, sectie B nummer 8828, zoals weergegeven op de uitgiftetekening met kenmerk BOE-11-5018 (bijlage 6). Na definitieve inmeting zal de kavel circa 3.190 m<sup>2</sup> groot zijn. De voorlopige splitsing door het Kadaster geeft een weergave van circa 3.136 m<sup>2</sup>.

Als bijlage 1 is een factsheet toegevoegd met daarop weergegeven belangrijke kenmerken van de kavel en een aantal regels uit het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan en de daarbijbehorende bijlagen voor de kavel zijn te vinden door de zoekterm "Pijnacker B 8828" in te vullen op de website [omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/](https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/).

Relevant vigerend beleid, zoals bijvoorbeeld de nota parkeernormen, is te vinden via de gemeentelijke website: [pijnacker-nootdorp.nl](https://pijnacker-nootdorp.nl).

### 3.3 De minimale koopsom

Voor de kavel wordt een vaste afmeting en vorm gehanteerd. De minimale koopsom voor de kavel bedraagt € 893.200, -- exclusief BTW (zegge: achthonderddrieënnegentigduizendtweehonderd euro), prijspeil 1 juli 2024. Deze minimale koopsom is als marktconform beoordeeld. Gegadigde dient bij de inschrijving een definitieve en onvoorwaardelijke grondbieding te doen. Tot het moment van de juridische levering wordt de koopsom, ter hoogte van de gedane grondbieding, jaarlijks geïndexeerd met 2%. Voor het eerst op 1 januari 2026.

### 3.4 De reserveringsvergoeding

Vanaf het moment van sluiten van de reserveringsovereenkomst tot het sluiten van de koopovereenkomst, danwel het moment van ontbinden van de reserveringsovereenkomst, dient een reserveringsvergoeding te worden betaald. De jaarlijkse reserveringsvergoeding is vastgesteld op 2 % van de grondbieding. In geval van een grondbieding ter hoogte van de minimale koopsom bedraagt de reserveringsvergoeding € 17.864,00,-- (zegge: zeventienduizendachthonderdvierenzestig euro) per jaar danwel € 1.488,67 (zegge: veertienhonderdachtentachtig euro en zevenenzestig eurocent) per maand. De reserveringsvergoeding is niet restitueerbaar en niet

verrekenbaar met de koopsom. Eenmalig wordt de reserveringsvergoeding vermeerderd met een vast bedrag aan administratiekosten ad € 450,- (zegge: vierhonderdvijftig euro). De reserveringsvergoeding wordt per kwartaal door de gemeente aan de gegadigde gefactureerd.

## 4 Selectieprocedure

### 4.1 Planning

Stappen	Tijdstip
Start selectieprocedure en mogelijkheid tot inschrijving	Maandag 30 september 2024, 12.00 uur
Gelegenheid tot stellen van vragen	Uiterlijk vrijdag 8 november 2024, 12.00 uur
Publicatie vraag- en antwoorddocument	Vrijdag 15 november 2024, 12.00 uur
Sluiting inschrijftermijn	Woensdag 4 december 2024, 12.00 uur
Hersteltermijn inschrijvingen	Vrijdag 6 december 2024, 23.59 uur
Presentatieronde gegadigden	Dinsdag 17 en woensdag 18 december 2024
Bekendmaking selectiebeslissing	Uiterlijk maandag 23 december 2024, 12.00 uur
Bibob-documentatie aanleveren	Uiterlijk dinsdag 7 januari 2025
Standstill periode tot definitieve selectiebeslissing	Dinsdag 24 december 2024 t/m maandag 13 januari 2025
Ondertekening reserveringsovereenkomst	Donderdag 17 januari 2025
Indiening ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning	Uiterlijk 6 maanden na ondertekening reserveringsovereenkomst
Ondertekening koopovereenkomst	Binnen 2 weken na indiening ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning
Eigendomsoverdracht en betaling koopsom	Binnen 2 weken na onherroepelijke omgevingsvergunning
Start bouw (heipalen)	Binnen 6 maanden na ondertekening akte van levering (eigendomsoverdracht)
Voltooing en in gebruik name te bouwen pand	Binnen 2 jaar na ondertekening akte van levering (eigendomsoverdracht)

### 4.2 Inschrijving

1. De inschrijving start op maandag 30 september 2024 om 12.00 uur en sluit op woensdag 4 december 2024 om 12:00 uur, zoals vermeld in bovenstaande planning.
2. Inschrijving vindt uitsluitend plaats door inschrijfformulier A (bijlage 2a) volledig ingevuld en digitaal ondertekend optioneel middels e-Herkenning met alle daarbij bijbehorende bijlagen waaronder begrepen inschrijfformulier B digitaal in te dienen via het SIM webformulier. Andere wijze van inschrijving is niet mogelijk.
3. Indien twee of meerdere gegadigden de hoogste en een gelijke puntenscore hebben dan zal van deze gegadigden degenen met de hoogste bieding als geselecteerde gegadigde worden aangewezen.
4. Inschrijver kan uitsluitend één eindgebruiker zijn. Dit betekent onder meer dat een bedrijfsverzamelgebouw, bestaande uit meerdere te verhuren/verkopen units, niet in aanmerking komt voor inschrijving.



5. Na de digitale inschrijving ontvangt de gegadigde de melding dat de inschrijving succesvol is verlopen. Gegadigde heeft op dat moment de mogelijkheid om inschrijfformulier A te downloaden.
6. Niet volledige inschrijvingen krijgen uiterlijk donderdag 5 december 2024 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 alleen betrekking heeft op stukken waarvan objectief kan worden vastgesteld dat zij dateren van voor het einde van de inschrijftermijn. De hersteltermijn eindigt op vrijdag 6 december 2024 om 23:59 uur (fatale termijn).
7. Inschrijvingen die buiten de gestelde inschrijfperiode of op een andere wijze worden ingediend, worden niet in behandeling genomen en zijn uitgesloten van de selectieprocedure. Ook onvolledig of het niet naar waarheid invullen van de inschrijving leidt tot uitsluiting van (verdere) deelname aan de selectieprocedure.
8. Belangstellenden kunnen tot vrijdag 8 november 2024, 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 15 november 2024, 12.00 uur wordt gepubliceerd op de gemeentelijke website [www.pijnacker-nootdorp.nl/kavel-38a-boezem](http://www.pijnacker-nootdorp.nl/kavel-38a-boezem).
9. De inschrijftermijn eindigt op woensdag 4 december 2024, 12:00 uur.

### 4.3 Selectie

1. De uitvoering van de selectieprocedure vindt plaats door de selectiecommissie. In deze commissie zijn onder meer de volgende expertises vertegenwoordigd: projectmanager bedrijventerreinen, stedenbouw/groen, verkeer, civiele zaken en beheer, energietransitie/duurzaamheid, plantoetsers, jurist en planeconoom.
2. De gemeente toetst alle inschrijvingen op juistheid en volledigheid en beoordeelt alle inschrijvingen.
3. Voor de presentatieronde worden alle gegadigden met een volledige inschrijving uitgenodigd om hun inschrijving toe te lichten middels een presentatie op het gemeentekantoor, Oranjeplein 1 te Pijnacker. De gegadigden worden in de gelegenheid gesteld hun inschrijving in 30 minuten aan de hand van een digitale presentatie toe te lichten. Daaropvolgend heeft de selectiecommissie 30 minuten de gelegenheid om vragen te stellen. De presentatie bevat volgordekelijk onderstaande onderdelen:
  - a. Introductie eindgebruiker;
  - b. Toekomstige bedrijfsactiviteiten op de kavel;
  - c. Gedachte over het gewenste programma op de kavel (bouwprogramma, bomen, ontsluiting, laden/lossen en auto- en fiets parkeren);
  - d. Toelichting op de selectiecriteria conform de volgorde van de selectieleidraad.

De gemeente nodigt voor de presentatie expliciet de eigenaar van het bedrijf uit, optioneel bijgestaan door een adviseur of collega.

De digitale presentatie dient na afloop te worden toegestuurd als reactie op de email die eerder is verstuurd vanuit het zaakstelsel, met daarin het zaaknummer in het onderwerp.

Gegevens en documentatie waarnaar in de selectieprocedure niet uitdrukkelijk wordt gevraagd, worden niet in de beoordeling meegenomen. De presentatie en een verslag van de presentatie maken onlosmakelijk onderdeel uit van de reserverings- en koopovereenkomst, worden derhalve als bijlage aan de reserverings- en koopovereenkomst gehecht en zijn dus niet vrijblijvend.

4. Na afloop van de presentatieronde wordt de score vastgesteld.
5. De bekendmaking selectiebeslissing vindt uiterlijk plaats op maandag 23 december 2024, 12:00 uur.

#### **4.4 Standstill-termijn en reserveren**

1. De standstill-termijn gaat in op de dag na de dag van bekendmaking van de selectiebeslissing aan de geselecteerde gegadigde en de afgefallen gegadigden.
2. De gemeente zal op grond van Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob), dan wel op grond van het (toekomstig vast te stellen) gemeentelijk of regionaal Bibob-beleid een licht integriteitsonderzoek uitvoeren dat gevolgd wordt door een volledig Bibob-onderzoek. Benodigde gegevens dient de geselecteerde gegadigde op uiterlijk dinsdag 7 januari 2025 aan te leveren. Op grond van de uitkomst van de Bibob-toets heeft de gemeente de mogelijkheid een gegadigde uit te sluiten van verdere deelname of betrokkenheid bij deze selectieprocedure.
3. Afgefallen gegadigden krijgen binnen de standstill-termijn de mogelijkheid om tot uiterlijk maandag 13 januari 2025 om 23:59 uur de kwestie voor te leggen aan een voorzieningenrechter. Dit kan doormiddel van het starten van een kort geding.
4. Tevens wordt aan de afgefallen gegadigden de mogelijkheid geboden om schriftelijke vragen te stellen aan de gemeente via een digitaal contactformulier.
5. Gedurende de termijn zoals bedoeld in sub 1. geldt een standstill.
6. Na afloop van de standstill-termijn, en wanneer er voor de betreffende kavel geen belemmeringen zijn voor het aangaan van een reserveringsovereenkomst met de geselecteerde gegadigde voor de kavel, wordt de reserveringsovereenkomst ter ondertekening voorgelegd aan de geselecteerde gegadigde. Hiervoor wordt de bij de selectieleidraad aangeleverde reserveringsovereenkomst gebruikt.

Indien de selectieprocedure voor de kavel niet leidt tot een reserveringsovereenkomst omdat er geen (geschikte) inschrijving binnen de inschrijvingstermijn (en hersteltermijn) is, wordt verondersteld dat de beschikbaarheid van de kavel algemeen bekend is en hanteert de gemeente het uitgangspunt “wie het eerste komt, wie het eerst maalt”, onder de voorwaarden dat de uitsluitingsgronden niet van toepassing zijn op de gegadigde en de gegadigde minimaal 60 punten behaalt op de selectiecriteria.

## **5 Uitsluitingsgronden en selectiecriteria**

### **5.1 Inleiding**

Om Nederland toekomstbestendig te houden zijn er enkele grote economische en maatschappelijke uitdagingen. De gemeente vindt het van belang dat de eindgebruiker die zich gaat vestigen bijdraagt aan onze lokale economie, maar ook oog heeft voor bijvoorbeeld groen, klimaatadaptieve maatregelen, mobiliteit en de energietransitie.

De gemeente daagt gegadigden uit om een inschrijving in te dienen die zo veel mogelijk bijdraagt aan de gemeentelijke economische – en maatschappelijke doelen.

In onderstaande paragrafen is beschreven hoe inschrijvingen worden beoordeeld op volledigheid, het (niet) van toepassing zijn van de uitsluitingsgronden en op welke wijze op de selectiecriteria kan worden gescoord.

## 5.2 Beoordeling, waardering en systematiek

Alle partijen dienen inschrijfformulier A en B (bijlage 2) volledig en naar waarheid in te vullen en te ondertekenen.

De gemeente zal in eerste instantie beoordelen of een inschrijving (na hersteltermijn) geldig is. Een inschrijving is geldig indien inschrijfformulier A en B (bijlage 2) volledig en naar waarheid zijn ingevuld en ondertekend, alle overige gevraagde documenten volledig en naar waarheid zijn ingevuld en alle documenten op tijd zijn aangeleverd.

Een inschrijving waarop één of meerdere uitsluitingsgronden van toepassing is of zijn wordt uitgesloten van verdere deelname aan de selectieprocedure.

Als de inschrijving geldig is en er geen uitsluitingsgrond(en) van toepassing is/zijn wordt de inschrijving door de selectiecommissie inhoudelijk beoordeeld door het toekennen van punten aan de hand van de daarvoor opgestelde selectiecriteria. De gegadigde behaalt punten door aan te geven in welke mate zij als eindgebruiker aan de selectiecriteria voldoet. De criteria moeten naar waarheid worden ingevuld en betreffen merendeels prestatieafspraken voor de beoogde toekomstige ontwikkeling en het bedrijfsmatig functioneren.

De gegadigde met de hoogste score en minimaal 60 punten wordt geselecteerd voor het sluiten van een reserveringsovereenkomst. De inschrijving wordt onderdeel van de te sluiten reserverings- en koopovereenkomst en is dus niet vrijblijvend.

## 5.3 Vragen over gegadigde

Op inschrijfformulier A (bijlage 2a) zijn vragen opgenomen over de gegadigde/eindgebruiker en de beoogde bedrijfsactiviteiten op de kavel.

## 5.4 Uitsluitingsgronden

Een inschrijving van een gegadigde waarop één of meerdere uitsluitingsgronden van toepassing is of zijn wordt terzijde gelegd en de gegadigde wordt uitgesloten van verdere deelname aan de selectieprocedure.

### 5.4.1 De volgende uitsluitingsgronden zijn van toepassing:

1. Gegadigde is niet de eindgebruiker (inclusief handelsnaam van de rechtspersoon en KvK-nummer) van de kavel.
2. Gegadigde stemt niet in met de selectieprocedure en de daarbij behorende bijlagen.
3. Gegadigde gaat niet akkoord met de reserverings- en koopovereenkomst “as is” en is niet bereid deze te ondertekenen.
4. Gegadigde kan met de toekomstige ontwikkeling niet voldoen aan het vigerende beleid, regelgeving en de verplichtingen die de gegadigde met deze inschrijving aangaat.
5. De toekomstige ontwikkeling van gegadigde voldoet niet aan de eisen van de leidraad Q-team (bijlage 3).
6. Gegadigde is niet bereid om op uiterlijk 7 januari 2025 een Bibob- vragenformulier (bijlage 10) volledig in te vullen en te ondertekenen, zodat de gemeente een Bibob-onderzoek uit kan laten voeren waarbij de uitkomst van de toets een uitsluitingsgrond kan zijn.

7. Gegadigde conformeert zich niet aan de bij de inschrijving gedane volledige en onvoorwaardelijke grondbieding welke ten minste € 893.200, -- exclusief BTW bedraagt en jaarlijks wordt geïndexeerd met 2%. Voor het eerst op 1 januari 2026.
8. Gegadigde is niet bereid tot betaling van de niet-restitueerbare reserveringsvergoeding van 2% (op jaarbasis over de koopsom van de grond). De reserveringsvergoeding dient vooruitlopend per kwartaal te worden voldaan.

## 5.5 Selectiecriteria

De gemeente selecteert op basis van selectiecriteria. De selectiecriteria geven indirect invulling aan de wensen van de gemeente. Inschrijvingen worden beoordeeld op basis van de mate waarin gegadigden invulling geven aan de selectiecriteria. Om een gegadigde voor de kavel te selecteren dient er een minimale score van 60 punten te zijn behaald op de selectiecriteria. Een gegadigde kan met een inschrijving maximaal 100 punten behalen.

Selectiecriteria	Maximaal te behalen aantal punten
Algemeen, Economie en Professionaliteit	35
Energie en Netwerkcongestie	30
Groen en Wateropvang	20
Mobiliteit	10
Grondbieding	5
<b>Totaal</b>	<b>100</b>

### 5.5.1 Selectiecriteria Algemeen, Economie en Professionaliteit

Een sterke lokale en regionale economie is belangrijk voor het goed functioneren van de regio Haaglanden. Ruimte voor bedrijvigheid is een schaars goed in de regio Haaglanden. De gemeente is zich daar bewust van bij de verkoop van haar bedrijfskavels. De gemeente wil daarnaast de lokale en regionale economie versterken en bij voorkeur gevestigde bedrijven die op zoek zijn naar nieuwe huisvesting behouden voor de (Haagse) regio.

De gemeente wenst een bedrijf dat van toegevoegde waarde is voor bedrijvenpark De Boezem te selecteren. Een bedrijf met een hogere milieucategorie (vanaf categorie 3.1) doet recht aan de ruimte die het bestemmingsplan biedt. De gemeente wil bovendien de maakindustrie op De Boezem verder versterken. De coronapandemie heeft duidelijk gemaakt dat het belangrijk is niet te afhankelijk te zijn van internationale goederenstromen en in te zetten op kortere productieketens. De maakindustrie draagt daarnaast bij aan de transitie naar de nieuwe economie. Daarvoor zijn innovatief technische en creatieve ideeën nodig, waar de maakindustrie juist om bekend staat. Op De Boezem is al veel maakindustrie gevestigd en bedrijvigheid die dit verder versterkt is een pré.

#### 5.5.1.1 Gegadigde kan punten scoren op onderstaande selectiecriteria:

1. Heeft gegadigde een team van deskundigheid georganiseerd ten behoeve van het opstellen van de inschrijving en de beoogde toekomstige ontwikkeling oftewel het ontwerp van het bedrijfspand na gunning?
  - Ja, gegadigde heeft ten behoeve van de inschrijving en het ontwerp van het bedrijfspand na gunning een team van deskundigheid georganiseerd;
  - Ja, gegadigde heeft uitsluitend ten behoeve van de inschrijving een team van deskundigheid georganiseerd;

- Nee, gegadigde heeft géén team van deskundigheid georganiseerd.

Indien gegadigde een team van deskundigheid ten behoeve van de inschrijving en het ontwerp van het bedrijfspand na gunning heeft georganiseerd worden er 3 punten toegekend. Indien gegadigde uitsluitend ten behoeve van de inschrijving een team van deskundigheid heeft georganiseerd worden er 2 punten toegekend. Indien gegadigde géén team van deskundigheid heeft georganiseerd worden er 0 punten toegekend.

2. Heeft gegadigde een verkavelingsstudie aan de inschrijving toegevoegd waaruit blijkt dat het programma van eisen te realiseren is op de kavel binnen de gestelde ruimtelijke regels en voorwaarden?

- Gegadigde heeft een verkavelingsstudie aan de inschrijving toegevoegd waaruit blijkt dat het programma van eisen te realiseren is op de kavel binnen de gestelde ruimtelijke regels en voorwaarden;
- Gegadigde heeft géén verkavelingsstudie aan de inschrijving toegevoegd waaruit blijkt dat het programma van eisen te realiseren is op de kavel binnen de gestelde ruimtelijke regels en voorwaarden.

Indien gegadigde een verkavelingsstudie aan de inschrijving heeft toegevoegd waaruit blijkt dat het programma van eisen past binnen de gestelde ruimtelijke regels en voorwaarden worden er 3 punten toegekend.

Indien gegadigde géén verkavelingsstudie aan de inschrijving heeft toegevoegd waaruit blijkt dat het programma van eisen past binnen de gestelde ruimtelijke regels en voorwaarden worden er 0 punten toegekend.

3. Welke bedrijvigheid voegt gegadigde toe op de kavel?

- Gegadigde voegt maakindustrie ten behoeve van eindproducten toe op de kavel.
- Gegadigde voegt maakindustrie ten behoeve van halffabricaten toe op de kavel.
- Overig

Indien gegadigde maakindustrie ten behoeve van eindproducten toevoegt op de kavel worden er 3 punten toegekend.

Indien gegadigde maakindustrie ten behoeve van halffabricaten toevoegt op de kavel worden er 2 punten toegekend.

Indien gegadigde bedrijvigheid in de categorie overig toevoegt worden er 0 punten toegekend.

4. In welke gemeente is gegadigde momenteel gehuisvest met de bedrijvigheid die hij wil herhuisvesten? Bedrijven uit de gemeente Pijnacker-Nootdorp en uit de regio Haaglanden<sup>3</sup> krijgen prioriteit bij de toewijzing van de kavel. Daarmee bevordert de gemeente lokale economische groei;

- Herkomst: gemeente Pijnacker-Nootdorp 8 punten;
- Herkomst: gemeente in regio Haaglanden 5 punten;
- Herkomst: overig 0 punten.

---

<sup>3</sup> Regio Haaglanden zijn in dit geval de gemeenten: Delft, Den Haag, Leidschendam-Voorburg, Midden-Delfland, Rijswijk en Zoetermeer

Er worden maximaal 8 punten toegekend aan dit selectie criterium.

**Bewijsstuk:** Uittreksel Kamer van Koophandel

5. De gemeente streeft ernaar om werkgelegenheid te laten groeien door het beter benutten van de beschikbare ruimte. Hoeveel fte is minimaal 50% van de wekelijkse werktijd (omgerekend naar een werkweek van 40 uur) werkzaam in het nieuw te bouwen pand?

Bij het bepalen van het aantal fte worden alle werknemers meegenomen die daadwerkelijk in het nieuw te bouwen pand op de kavel zullen werken. Ambulant personeel in dienst van het bedrijf (bijvoorbeeld chauffeurs en schoonmaakpersoneel) wordt ook meegerekend. Ook arbeidsplaatsen op basis van een flexibel contract worden meegerekend, mits het gaat om arbeidsplaatsen met een contractduur van minimaal één jaar. Vestigingen op andere locaties worden niet meegenomen bij het bepalen van het aantal fte.

Indien de ontwikkeling een uitbreiding betreft en geen verhuizing dan telt uitsluitend de extra fte welke met deze uitbreiding wordt gegenereerd.

Voor deze kavel gelden de volgende scores per aantal fte. Het totale aantal fte wordt afgerond op hele getallen.

- ≤ 10 fte 0 punten;
- 11 tot en met 15 fte 2 punten;
- 16 tot en met 20 fte 4 punten;
- 21 tot en met 30 fte 6 punten;
- ≥ 31 fte 8 punten.

**Bewijsstuk:** Accountantsverklaring

6. Gegadigde kan aantonen hoe zijn nieuwe vestiging op het bedrijvenpark een waardevolle toevoeging is voor bedrijvenpark De Boezem en de gemeente. Gegadigde voegt enerzijds waarde toe doordat er sprake is van het juiste bedrijf op de juiste plek (passende branchering, samenwerkingen/productieketens met andere bedrijven op bedrijvenpark de Boezem of andere bedrijven binnen de gemeente, milieucategorie vanaf 3.1, investeringsbereidheid om hinder naar omgeving te voorkomen, bouwvolume versus kavelomvang), anderzijds wordt waarde toegevoegd doordat een koplopersrol wordt vervuld voor wat betreft maatschappelijke betrokkenheid, innovaties of technologieën.

De scores worden bepaald door de antwoorden van de gegadigden met elkaar te vergelijken en te waarderen.

- Hoogst scorende gegadigde(n) 10 punten;
- Midden scorende gegadigde(n) 6 punten;
- Laagst scorende gegadigden(n) 0 punten.

Waarbij minimaal een derde van de gegadigden vallen in de categorie midden scorende (bijvoorbeeld, in geval van vier inschrijvingen ontvangt één gegadigde voor de inschrijving de hoogste score, twee gegadigden ontvangen de midden score en één gegadigde ontvangt de laagste score).

In geval van slechts 1 of 2 gegadigde(n) wordt de inschrijving beoordeeld op eigen merites. Er worden 10 punten toegekend in geval van duidelijk bovengemiddelde toegevoegde waarde, 6

punten in geval van gemiddelde toegevoegde waarde en 0 punten in geval van matige toegevoegde waarde of minder.

**Bewijsstuk:** Een toelichting van maximaal 1000 woorden op inschrijfformulier B waarmee gegadigde aantoont in welke mate en op welke wijze zijn vestiging op het bedrijvenpark een waardevolle toevoeging is voor het bedrijvenpark en de gemeente.

#### 5.5.1.2 Puntenwaardering Algemeen, Economie en Organisatie

De selectiecriteria behorende bij het onderwerp “Algemeen en Economie” worden beoordeeld door de selectiecommissie. Per vraag is het minimaal en maximaal aantal te behalen punten aangegeven. De som van de punten van alle vragen geven een maximale score van 35 punten. De som van het behaalde aantal punten bepaalt de score op het onderwerp “Algemeen en Economie”.

#### 5.5.2 Selectiecriteria Energie en Netwerkgestie

De gemeente streeft naar een vastgoedontwikkeling en naar bedrijfsactiviteiten die toekomstbestendig zijn. De kavel kan toekomstbestendig worden ontwikkeld, bijdragen aan een toekomstbestendig bedrijvenpark of aan een duurzame economie. Specifiek worden energiestaat beoordeeld en het voorkomen van overbelasting van het energienetwerk. Om te beoordelen of de gegadigde voldoet aan de eisen en in hoeverre de gegadigde voldoet aan de wensen van de gemeente dient de gegadigde op inschrijfformulier B aan te kruisen waar hij aan gaat voldoen. In maximaal 1000 woorden dienen alle antwoorden met betrekking tot vraag 1 inzake de BENG-normering nader te worden onderbouwd. Doormiddel van een BENG-berekening maakt de gegadigde de ambities geloofwaardig. Het is aan te bevelen dat gegadigde voor dit onderwerp een adviesbureau inschakelt zodat richtinggevend bekend is welke financiële consequenties de opgegeven waarde heeft.

##### 5.5.2.1 Energie

Energie valt uiteen in energiegebruik en duurzame energieopwekking. De gemeente heeft een ambitieuze doelstelling op het gebied van de energietransitie. Zo wil de gemeente aardgasvrij- en energieneutraal zijn in 2050. Waarbij de gemeente een aanzienlijk deel van de eigen elektriciteitsvraag duurzaam opwekt. 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. Gegadigde scoort punten door een uitermate energiezuinig pand te realiseren en energie zelf op te wekken zodat het pand, haar (verwarming, verlichting, ventilatie en klimaat) installaties energieneutraal kunnen plaatsvinden. Daarnaast worden punten toebedeeld als er maatregelen worden genomen die voorkomen dat het elektriciteitsnet extra wordt belast.

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

- BENG 1: Het totale energieverlies door de gebouwschil uitgedrukt in kWh/m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte. Door een slim ontwerp, het pand goed te isoleren (triple glas) en bijvoorbeeld te voorzien van passende zonwering en witte dakbedekking is de verwarming- en koelvraag te beperken.
- BENG 2: De totale energieconsumptie door (gebouw gerelateerde) installaties voor het verwarmen, ventileren, koelen en verlichten van het pand uitgedrukt in kWh/m<sup>2</sup>. De score ten opzichte van de norm verbetert door bijvoorbeeld:
  - Te investeren in warmteterugwinning en CO<sub>2</sub> gestuurd ventileren (warmteterugwinning verlaagd ventilatieverliezen en daarmee de warmtevraag);



- Te investeren in douwpuntkoeling (adiabatische koeling), in plaats van koeling met airco's (dauwpuntkoeling gebruikt minder elektriciteit);
- Te investeren in een bodemwarmtepomp, (efficiënter dan lucht-water en lucht-lucht warmtepompen en gebruiken minder elektriciteit).
- BENG 3: De hoeveelheid energie die duurzaam wordt opgewekt op de kavel, uitgedrukt in procenten van de verwachte totale behoefte (pand inclusief 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 voor additionele punten, indien er sprake is van netcongestie en een grootgebruiker (met een aansluiting groter dan 3x80A) niet meer kan terugleveren).
  - Te investeren in douwpuntkoeling (adiabatische koeling), in plaats van koeling met airco's (duurzame koudeopwekking);
  - 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 vraagt gegadigde zich te committeren aan een BENG prestatie en de wijze waarop deze gehaald kan worden te onderbouwen met een berekening. Ruimtes waar geen officiële BENG-categorie voor geldt dienen in de calculatie opgenomen te worden als een functie sportvoorziening. De functie sportvoorziening stelt de laagste energie-eisen aan een ruimte.

Een voorbeeld van een dergelijke ruimte zijn bedrijfshallen, waarin maakindustrie plaatsvindt. De gemeente vraagt hierom, zodat het volledige gebouw gecalculeerd wordt, immers moet ook een bedrijfshal verwarmd en verlicht worden om erin te kunnen werken, weliswaar minder dan een kantoor. Door de functie sportvoorzieningen toe te passen ontstaat er een beter beeld.

Meerdere ontwikkelaars, architectenbureaus en aannemers kunnen helpen bij het inschatten van de financiële consequenties. Daarnaast kunnen ook verduurzamings- en installatiebureaus een eerste inschatting geven van de mogelijkheden en kosten.

#### 5.5.2.1.1 Puntenwaardering Energie

Voor zowel Beng 1, 2 als 3 kunnen 0 tot maximaal 6 punten worden gescoord. De maximale score op het onderdeel Energie bedraagt derhalve 18 punten. Voor het toekennen van punten wordt uitsluitend het percentage "beter dan de norm" met de daarbij behorende beschrijvende onderbouwing beoordeeld.

BENG normering	6 punten	4 punten	3 punten	0 punten
<b>BENG 1</b>	15 % beter dan norm	10 % beter dan norm	5 % beter dan norm	Voldaan aan norm
<b>BENG 2</b>	30 % beter dan norm	20 % beter dan norm	10 % beter dan norm	Voldaan aan norm
<b>BENG 3</b>	30 % beter dan norm	20 % beter dan norm	10 % beter dan norm	Voldaan aan norm



**Bewijsstuk:** Een akkoordverklaring op de inschrijving. Met een beschrijvende onderbouwing van in totaal maximaal 1000 woorden en een BENG-berekening moet gegadigde deze ambities geloofwaardig maken.

### 5.5.2.2 Netwerkgestie

De energietransitie is een opgave die volop op gang is. Als gevolg daarvan wordt het energienetwerk veel zwaarder belast. Het netwerk loopt vol en grote investeringen zijn benodigd om energiezuikerheid op termijn te kunnen garanderen. In de regio is sprake van netwerkgestie dan wel een tekort aan transportcapaciteit op het elektriciteitsnetwerk.

Op bedrijvenpark De Boezem is voor nieuwe bedrijven met aansluitingen >3x80 Ampère sprake van energiegestie op het terugleveren van stroom. De capaciteit van het aldaar aanwezige Stedin middenstation zal daartoe de komende jaren worden uitgebreid. Van netwerkgestie op het afnemen van stroom is geen sprake. Dat is echter geen garantie voor de langere termijn. Een batterij kan net als slimme laadpalen, die laden op basis van de beschikbaarheid van duurzaam opgewekte zonne-energie (al dan niet in de batterij), in een dergelijke casus helpen om slimmer met energie om te gaan en de eigen opgewekte elektriciteit (met zonnepanelen) op te slaan en in te zetten voor de eigen bedrijfsvoering.

#### 5.5.2.2.1 Puntenwaardering Netwerkgestie

Gegadigde ontvangt punten indien gegadigde bereid is een batterij te plaatsen met een vermogen gelijk aan dat van zijn eigen aansluitwaarde, dan wel transportwaarde met de bedoeling daarmee het netwerk te ontlasten.

Gegadigde ontvangt punten indien gegadigde bereid is een smartinrichting aan te leggen waarbij batterij, zonnepanelen en laadvoorzieningen datagestuurd worden en voertuigen zoveel mogelijk worden geladen met een lage netbelasting.

Een batterij waarvan het vermogen gelijk is aan de eigen aansluitwaarde, dan wel transportwaarde, levert 6 punten op.

Smartinrichting waarbij batterij, zonnepanelen, bedrijfsvoering en laadvoorzieningen datagestuurd worden om voertuigen zoveel mogelijk te laden met een lage netbelasting en piekbelastingen van het netwerk terug te brengen, is ook 6 punten waard.

**Bewijsstuk:** Akkoordverklaring op de inschrijving

### 5.5.2.3 Puntenwaardering Energie en Netwerkgestie

De selectiecriteria behorende bij het onderwerp “Energie en Netwerkgestie” worden beoordeeld door de selectiecommissie. Per vraag is het aantal te behalen punten aangegeven. De som van de punten van alle vragen geven een maximale score van 30 punten. De som van het behaalde aantal punten, bepaalt de score op het onderwerp “Energie en Netwerkgestie”.

### 5.5.3 Selectiecriteria Groen en Wateropvang

Door de bouw van nieuwe bouwwerken neemt de hoeveelheid verharding binnen de gemeente toe. Hierdoor kan neerslag minder makkelijk afstromen naar de bodem. Ook kan het bestaande riool het water van hevige regenbuien, die steeds vaker voorkomen, onvoldoende verwerken. Daarnaast is

het vanuit duurzaamheid wenselijk om anders om te gaan met water: meer lokaal vasthouden, zodat waterschaarste in perioden van droogte minder snel optreedt.

### 5.5.3.1 Groen

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 5) 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 Wateropvang" onder andere aan de hand van het aantal bomen uit de bomenlijst die de gegadigde op de kavel zal planten voor ingebruikname van het te bouwen pand.

Een juiste inrichting van de groeiplaats is vereist om een nieuw aangeplante boom succesvol volwassen te laten groeien. De gegadigde dient de groeiplaats voor de gekozen bomen in te richten zoals dat op de bomenlijst bedrijventerreinen Pijnacker-Nootdorp (bijlage 5) is vermeld. Met de inrichting van de bedrijfskavel dient rekening te worden gehouden dat een boom met grootte 1 (1A en 1B) minimaal 20 m<sup>3</sup> groeiplaats krijgt. Een boom met grootte 2 minimaal 12 m<sup>3</sup> en een boom van grootte 3 minimaal 7 m<sup>3</sup>. Gegadigde mag uitgaan van een groeiplaats tot aan het waterpeil dat op 0,7 meter onder maaiveld ligt.

Om zeker te zijn van een minimale groene uitstraling en wateropvang van de ontwikkeling staan in de leidraad Q-team (bijlage 3) enkele eisen waar de ontwikkeling van het pand aan zal moeten voldoen, zoals het plaatsen van hagen en het realiseren van parkeerplekken met grastegels. Ook hebben bomen op bedrijfskavels meerdere positieve effecten. De waterdoorlatende parkeerplekken die met grastegels dienen te worden gerealiseerd (Leidraad Q-team) bieden per parkeerplek 3 m<sup>3</sup> groeiplaats voor een boom mits die in de nabijheid geplant wordt.

Gegadigde dient minimaal 3 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.

#### 5.5.3.1.1 Puntenwaardering Groen

Het plaatsen van minimaal drie verschillende soorten bomen op de kavel is een vereiste.

Een boom met grootte 1 (1A of 1B) inclusief de benodigde groeiplaats wordt beoordeeld met 3 punten, een boom met grootte 2 inclusief de benodigde groeiplaats wordt beoordeeld met 1,5 punten en een boom met grootte 3 inclusief de benodigde groeiplaats wordt beoordeeld met 0,5 punten.

Om de score te bepalen dient de gegadigde in de tabel op het inschrijfformulier B de Nederlandse naam van de boom, de grootte, het aantal te planten bomen van deze soort en het totale aantal m<sup>3</sup> groeiplaats te vermelden. De keuzes en voorschriften zijn opgenomen op de bomenlijst (bijlage 5).

Op het onderdeel Groen kunnen maximaal 12 punten verdiend worden.

### 5.5.3.2 Wateropvang

Door klimaatverandering is er in Nederland meer kans op hevige regen, droogte, hitte en storm. Bedrijventerreinen krijgen daardoor vaker te maken met schade en overlast. Schade en overlast

kunnen optreden in het bedrijfsproces, aan het pand, het perceel, in de productieketen en de afzetmarkt.

Het Hoogheemraadschap van Delfland en nagenoeg alle gemeenten in haar beheergebied hebben zich gecommitteerd aan het “Convenant Klimaatadaptief Bouwen”. Ook de gemeente Pijnacker-Nootdorp heeft daarmee zich opgelegd om de huidige bouwopgave klimaatadaptief te ontwikkelen. Dit komt neer op het verminderen van de kans op wateroverlast, hittestress, droogte en bodemdaling en vergroten van de biodiversiteit, zie ook [bouwadaptief.nl](http://bouwadaptief.nl).

Is gegadigde bereid om voorzieningen te treffen zodat bij flinke buien het hemelwater (deels) op eigen terrein wordt verwerkt om daarmee het lozen van hemelwater op de openbare riolering terug te brengen? Dit criterium laat zich vertalen in het aantal mm water per m<sup>2</sup> kavel dat op eigen terrein wordt verwerkt, 60 mm per m<sup>2</sup> kavel hemelwater is de norm die de gemeente en het Hoogheemraadschap nastreven.

De verwerking van de buien vindt plaats via infiltratie in de bodem en/of tijdelijke berging of vertraagd afvoeren van het hemelwater. Om het stedelijk afvalwatersysteem te ontlasten moet de berging geleidelijk worden afgevoerd in een periode vanaf minimaal 24 uur na de bui (ongeveer 2 mm per uur). De voorziening moet 60 uur na de bui weer beschikbaar zijn om een tweede bui op te vangen. Gegadigde heeft de vrije keuze in de toe te passen voorziening(en).

De hoeveelheid hemelwater die niet op eigen terrein wordt verwerkt, kan worden geloosd op het openbare riool. Bedrijventerrein De Boezem telt drie rioolstelsels. Naast het vuilwater rioolstelsel is er één stelsel voor het afvoeren van water van het dakvlak en één stelsel voor het afvoeren van water van de omliggende verhardingen.

#### 5.5.3.2.1 Puntenwaardering Wateropvang

Gegadigde krijgt 8 punten toebedeeld indien gegadigde bereid is maatregelen te treffen zodat 60 mm hemelwater per m<sup>2</sup> kavel op eigen terrein kan worden verwerkt.

**Bewijsstuk:** Een akkoordverklaring op de inschrijving en met een beschrijvende onderbouwing van in totaal maximaal 500 woorden moet gegadigde deze ambitie geloofwaardig maken. Bouwkundige bureaus en daarnaast veelal architecten, ontwikkelaars en aannemers kunnen helpen bij het inschatten van de gewenste maatregelen en de daarbij behorende financiële consequenties.

#### 5.5.3.3 Puntenwaardering Groen en Wateropvang

De selectiecriteria behorende bij het onderwerp “Groen en Wateropvang” worden beoordeeld door de selectiecommissie. Per vraag is het aantal te behalen punten aangegeven. De som van de punten van alle vragen geven een maximale score van 20 punten. De som van het behaalde aantal punten bepaalt de score op het onderwerp “Groen en Wateropvang”.

#### 5.5.4 Selectiecriteria Mobiliteit

De gemeente streeft ernaar om mobiliteit zoveel mogelijk emissievrij te maken. Is gegadigde bereid emissievrij woon- en werkverkeer en emissievrij transport te stimuleren middels stimulerende maatregelen?

Te denken valt aan laadmogelijkheden op de kavel voor auto's en busjes, kenmerken van je wagenpark (zero-emissievoertuigen), het faciliteren van deelmobiliteit, het beleid ten aanzien van

zakenreizen, het stimuleren van openbaar vervoer, de douchefaciliteiten voor fietsers, een overdekte fietsenstalling, een 'fiets van de zaak' en slimme logistiek.

Nummer	Stimulerende maatregel	Bewijsdocument/bevestiging toezegging
1	Het gebruik van openbaar vervoer door werknemers wordt gestimuleerd en is vastgelegd in de arbeidsvoorwaarden	Arbeidsvoorwaarden
2	Fietsgebruik door werknemers wordt gestimuleerd en is vastgelegd in arbeidsvoorwaarden	Arbeidsvoorwaarden
3	Een duurzaam zakenreisbeleid wordt gehanteerd en is vastgelegd in arbeidsvoorwaarden	Arbeidsvoorwaarden
4	Gegadigde faciliteert ten opzichte van de norm (Bouwbesluit) minimaal 20% meer laadmogelijkheden voor elektrische auto's en deze zijn zonne-energie gestuurd	Ondertekening van de inschrijving en de inschrijving maakt onderdeel uit van de te sluiten overeenkomsten
5	Gegadigde stelt voor werknemers douchegelegenheid en kleedruimte beschikbaar in het pand	Ondertekening van de inschrijving en de inschrijving maakt onderdeel uit van de te sluiten overeenkomsten
6	Gegadigde 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	Anders, namelijk	Ondertekening van de inschrijving en de inschrijving maakt onderdeel uit van de te sluiten overeenkomsten

#### 5.5.4.1 Puntenwaardering Mobiliteit

De selectiecriteria behorende bij het onderwerp "Mobiliteit" worden beoordeeld door de selectiecommissie. Per stimulerende maatregel welke onderdeel is van de bedrijfsvoering of gerealiseerd wordt op de kavel kunnen punten worden behaald.

Gelet op bovenstaande kan voor stimulerende maatregel 1 tot en met 3 per stimulerende maatregel 1 punt worden behaald. Voor de stimulerende maatregelen 4 tot en met 6 kan per stimulerende maatregel 2 punten worden behaald. Tot slot is 1 punt te behalen voor steekhoudende optie(s) welke de gegadigde zelf aanreikt. De som van de punten van alle vragen geven een maximale score van 10 punten. Het totale behaalde aantal punten bepaalt de score op het onderwerp "Mobiliteit".

#### 5.5.5 Selectiecriteria Grondbieding

##### 5.5.5.1 Grondbieding

De minimale koopsom voor de kavel bedraagt € 893.200, -- exclusief BTW (zegge: achthonderddrieënnegentigduizendtweehonderd euro), prijspeil 1 juli 2024. Gegadigde dient op inschrijfformulier B een definitieve en onvoorwaardelijke grondbieding te doen. Tot het moment van de juridische levering wordt de koopsom, ter hoogte van de gedane grondbieding, jaarlijks

geïndexeerd met 2%. Voor het eerst op 1 januari 2026. Het plaatsen van een grondbieding ter hoogte van tenminste de minimale koopsom à € 893.200, -- exclusief BTW is een vereiste.

Gegadigde verklaart middels inschrijving dat alle eisen zoals vermeld in de selectiedocumenten, en zoals mogelijkerwijs gewijzigd in de nota van inlichtingen, en de inschrijving zoals aangeboden door de gegadigde, in de definitieve en onvoorwaardelijke grondbieding verwerkt zijn.

#### 5.5.5.1.1 Puntenwaardering Grondbieding

De minimale koopsom bedraagt € 893.200, -- exclusief BTW (zegge: achthonderddrieënnegentigduizendtweehonderd euro). Gegadigden kunnen een hogere bieding uitbrengen.

De selectiecommissie beoordeelt de inschrijvingen op het onderwerp “Grondbieding”, door punten toe te kennen aan het hoogste bod, het op een na hoogste bod en het op twee na hoogste bod. Biedingen hoger dan de minimale waarde kunnen resulteren in toekenning van punten op dit criterium:

- Hoogste bod: 5 punten;
- Op een na hoogste bod: 3 punten;
- Op twee na hoogste bod: 1 punt;
- Ieder ander bod: 0 punten.

Indien er gelijke biedingen zijn, ontvangen beide gegadigden het bij het bod behorende aantal punten. In geval van slechts 1 of 2 gegadigde(n) met een hogere grondbieding dan de minimale koopsom wordt de grondbieding als volgt beoordeeld. In geval van 2 gegadigden met een hogere grondbieding dan de minimale koopsom ontvangt de gegadigde met de hoogste grondbieding 3 punten en de gegadigde met de laagste grondbieding 0 punten. Indien slechts 1 gegadigde een hogere bieding doet dan de minimale koopsom zullen er 3 punten aan deze gegadigde worden toegekend.

## 6 Disclaimer

Deze verkoopinformatie is met grote zorgvuldigheid samengesteld. Desondanks kan de informatie onjuist zijn. De gemeente is niet verantwoordelijk of aansprakelijk voor welke schade of verlies dan ook die direct of indirect veroorzaakt wordt door deze informatie.