

Leidraad selectieprocedure



Project: Verkoop bouwrijpe bedrijfskavel op bedrijvenpark Heron te Nootdorp

Verkoper: Gemeente Pijnacker-Nootdorp

Datum: 14 april 2025

Vastgesteld: Door het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Pijnacker-Nootdorp op 8 april 2025, zaaknummer 1550685.

Inhoud

1	Verkopende partij	3
	Korte beschrijving van de verkopende partij	3
2	Inleiding	3
	Aanleiding	3
	De kavel	4
	Uitgangspunten selectieprocedure	5
	Beschikbare informatie	6
3	Kenmerken van de kavel	7
	Bedrijvenpark Heron	7
	De koopsommen	8
	De reserveringsvergoedingen	8
4	Selectieprocedure	8
	Planning	8
	Inschrijving	9
	Selectie en toewijzing	10
	Standstill-termijn en reserveren	12
5	Uitsluitingsgronden en selectiecriteria	13
	Inleiding	13
	Beoordeling, waardering en systematiek	13
	Vragen over gegadigde	13
	Uitsluitingsgronden	14
	Selectiecriteria	14
	Disclaimer	25

1 Verkopende partij

Korte beschrijving van de verkopende partij

De gemeente Pijnacker-Nootdorp (hierna: “de gemeente”) ontwikkelt bedrijvenpark Heron, 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 hun bedrijf uit te breiden, 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 deelveld 14B en deelveld 14C gelegen aan de Spiegelstraat op bedrijvenpark Heron te Nootdorp.

Aanleiding

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 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.

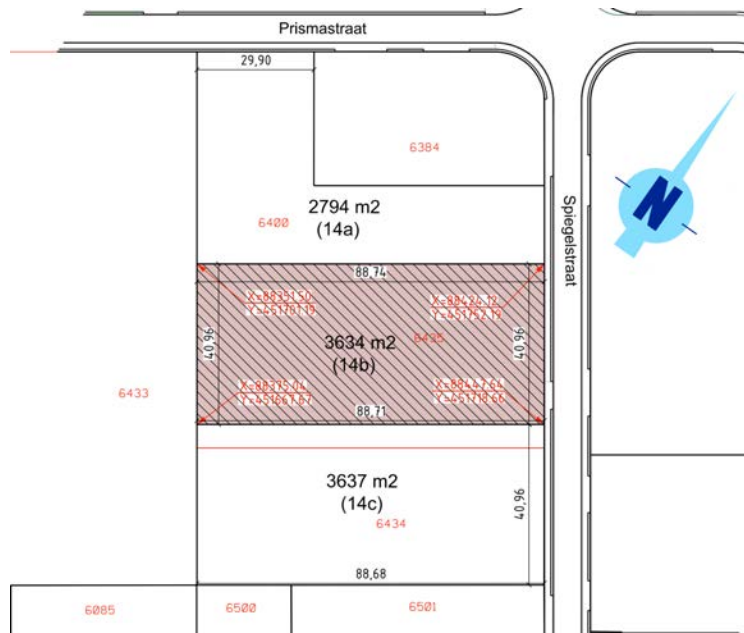
In deze leidraad staat alle informatie over de beschikbare kavel, de selectieprocedure, de selectiecriteria en de daarbij behorende planning.

¹ Uitspraak: ECLI:NL:HR:2021:1778

² Uitspraak: ECLI:NL:HR:2024:1661

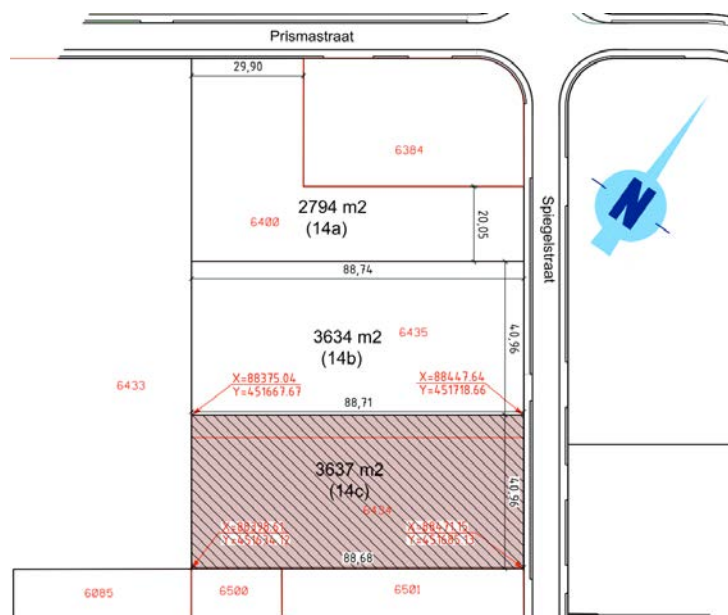
De kavel

Kavel 14B is kadastraal bekend gemeente Nootdorp, sectie A nummer 6435 (gedeeltelijk), groot circa 3.634 m², één en ander zoals weergegeven op de uitgiftetekening met kenmerk OAHP-11-5083 (bijlage 6) (hierna te noemen: “deelkavel 14B”).



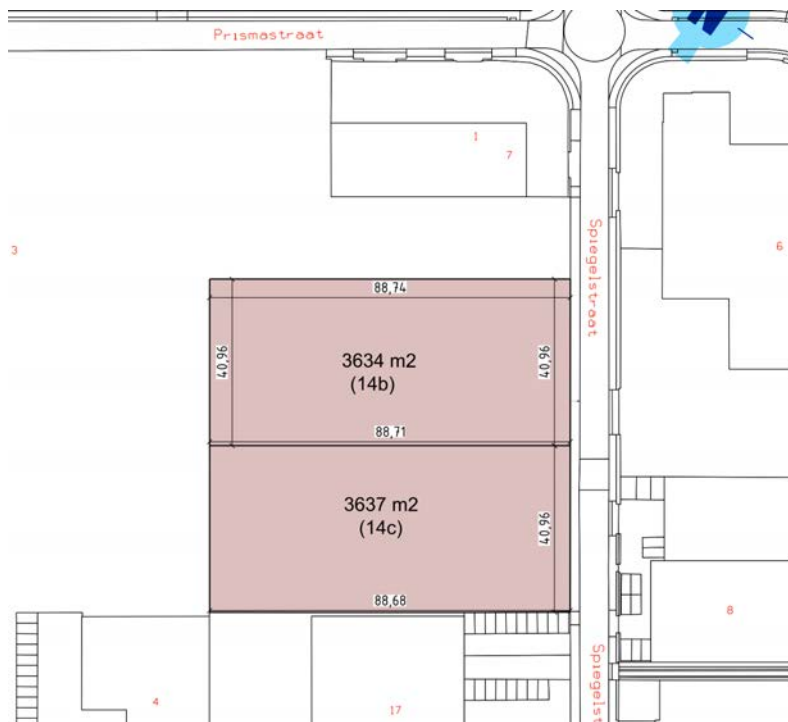
Afbeelding deelkavel 14B

Kavel 14C is kadastraal bekend gemeente Nootdorp, sectie A nummer 6434 en een gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Nootdorp sectie A nummer 6435, groot circa 3.637 m², één en ander zoals weergegeven op de uitgiftetekening met kenmerk OAHP-11-5060 (bijlage 7) (hierna te noemen: “deelkavel 14C”)



Afbeelding deelkavel 14C

Kavel 14B en 14C tezamen groot circa 7.271 m², (hierna gezamenlijk te noemen: “de gehele kavel”).



Afbeelding de gehele kavel

Het doel van deze verkoop is om een koper te selecteren die de gehele kavel danwel deelveld 14B of deelveld 14 C koopt en voor eigen rekening en risico ontwikkelt en in gebruik neemt. De gemeente zal daartoe in beginsel een reserveringsovereenkomst sluiten met de geselecteerde gegadigde(n).

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

Uitgangspunten selectieprocedure

De gemeente brengt de kavel middels een openbare selectieprocedure in verkoop. De gegadigde kan zich uitsluitend inschrijven voor de gehele kavel of voor een deelveld.

Indien de gegadigde zich inschrijft voor een deelveld wenst de gegadigde in aanmerking te komen voor een deelveld, dit kan zowel deelveld 14B (groot circa 3.634 m²) als deelveld 14C (groot circa 3.637 m²) betreffen. Gegadigde zal voor deze deelveld één bedrijfspand ontwikkelen en gegadigde dient dit bedrijfspand na voltooiing zelf in gebruik te nemen.

Indien de gegadigde zich inschrijft voor de gehele kavel wenst gegadigde in aanmerking te komen voor deelveld 14B en deelveld 14C tezamen (groot circa 7.271 m²). Gegadigde zal voor de gehele kavel één of twee bedrijfspand(en) ontwikkelen en gegadigde dient dit/deze bedrijfspand(en) na voltooiing zelf in gebruik te nemen.

In hoofdstuk 4 van deze selectieleidraad worden de spelregels over de selectie en toewijzing van de kavel nader toegelicht.

De inschrijvingen worden beoordeeld op de onderdelen “Algemeen, Economie en Professionaliteit”, “Energie en Netwerkgroesie”, “Groen en Water” en “Mobiliteit”.

Deze criteria worden uitvoerig toegelicht in hoofdstuk 5 van deze selectieleidraad.

De gemeente beoordeelt alle (na hersteltermijn) volledige inschrijvingen en aan de hand van de som van toebedeelde punten word(t)(en) één of twee gegadigde(n) 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.

Vertrouwelijkheid

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

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.

Gestanddoeningstermijn

De inschrijving dient gedurende drie maanden, gerekend vanaf de dag na sluiting van de inschrijftermijn op woensdag 25 juni 2025 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.

Voorbehoud selectie/niet selecteren

De gemeente behoudt zich het recht voor om – ook na selectie van gegadigde(n) – 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.

Beschikbare informatie

Deze leidraad 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.

Beschikbare bijlagen

- Bijlage 1. Factsheet kavel
- Bijlage 2a. Inschrijfformulier A
- Bijlage 2b. Inschrijfformulier B
- Bijlage 3. Leidraad Q-team
- Bijlage 4. Actualiserend milieukundig bodemonderzoek
- Bijlage 5. Bomenlijst bedrijventerreinen Pijnacker-Nootdorp
- Bijlage 6. Uitgiftetekening kavel 14B
- Bijlage 7. Uitgiftetekening kavel 14C
- Bijlage 8. Reserveringsovereenkomst
- Bijlage 9. Koopovereenkomst

- Bijlage 10. Algemene verkoopvoorwaarden Onroerende Zaken gemeente Pijnacker-Nootdorp 2013
- Bijlage 11. Verenigingsstatuten vereniging bedrijvenpark Heron
- Bijlage 12. Bibob vragenformulier (uitsluitend op aanvraag van de gemeente invullen)

In te dienen documenten ten behoeve van inschrijving:

- Inschrijfformulier A
- Inschrijfformulier B
- Kopie geldig identiteitsbewijs (voorzijde en achterzijde) van de tekeningsbevoegde persoon/personen
- Uittreksel Kamer van Koophandel
- Accountantsverklaring met aantal werknemers
- Arbeidsvoorwaarden inzake mobiliteit
- BENG-berekening

3 Kenmerken van de kavel

Bedrijvenpark Heron

De kavel is onderdeel van bedrijvenpark Heron. Dit bedrijvenpark omvat circa 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 openbare vervoersmogelijkheden aan werknemers en bezoekers.

Inmiddels is circa 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, het in aanbouw zijnde Fugro Headquarters, OPCW ChemTech Centre, Romynox, Van Gils Automotive, Van Heugten Tours, Vista Paint 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 11) en er is actief parkmanagement. Vanuit de gemeente is een accountmanager de contactpersoon voor alle gevestigde ondernemers.

Als bijlage 1 is een factsheet toegevoegd met daarop weergegeven belangrijke kenmerken van de kavel en een aantal regels uit het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan (oud) en de daarbij horende bijlagen voor de kavel zijn te vinden door de zoektermen "Nootdorp A 6434" en "Nootdorp A 6435" in te vullen op de site:

<https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/viewer/locatie?regelsandereregels=®elsandere=regels>

Relevant vigerend beleid, zoals bijvoorbeeld de nota parkeernormen, is ook te vinden via de gemeentelijke website: www.pijnacker-nootdorp.nl.

De koopsommen

Voor de kavel wordt een vaste afmeting, vorm en koopsom gehanteerd.

De koopsom voor deelkavel 14B bedraagt € 1.215.000,--, exclusief BTW (zegge: één miljoen tweehonderdvijftien duizend euro), prijspeil 1 januari 2025. Tot het moment van de juridische levering wordt deze koopsom jaarlijks geïndexeerd met 2%. Voor het eerst op 1 november 2026.

De koopsom voor deelkavel 14C bedraagt € 1.215.000,--, exclusief BTW (zegge: één miljoen tweehonderdvijftien duizend euro), prijspeil 1 januari 2025. Tot het moment van de juridische levering wordt deze koopsom jaarlijks geïndexeerd met 2 %. Voor het eerste op 1 november 2026.

De koopsom voor de gehele kavel, 14B en 14C tezamen bedraagt € 2.430.000,--, exclusief BTW (zegge: twee miljoen vierhonderddertigduizend euro), prijspeil 1 januari 2025. Tot het moment van de juridische levering wordt deze koopsom jaarlijks geïndexeerd met 2 %. Voor het eerst op 1 november 2026.

De reserveringsvergoedingen

Vanaf het moment van sluiten van de reserveringsovereenkomst tot het sluiten van de koopovereenkomst, danwel het moment van ontbinden van de reserveringsovereenkomst, dient jaarlijks een reserveringsvergoeding te worden betaald. De jaarlijkse reserveringsvergoeding is vastgesteld op 2 % van de koopsom en bedraagt daarmee voor deelkavel 14B € 24.300,-- (zegge: vierentwintigduizendduiehonderd euro) per jaar danwel € 2.025,-- (zegge: tweeduizendvijfentwintig euro) per maand. En bedraagt voor deelkavel 14C tevens € 24.300,-- (zegge: vierentwintigduizendduiehonderd euro) per jaar danwel € 2.025,-- (zegge: tweeduizend vijfentwintig euro) per maand.

De reserveringsvergoeding voor de gehele kavel bedraagt € 48.600,-- (zegge: achtenveertigduizendzeshonderd euro) per jaar danwel € 4.050,-- (zegge: vierduizendvijftig euro) per maand.

Deze reserveringsvergoeding is niet restitueerbaar. 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

Planning

Stappen	Tijdstip
Start selectieprocedure en mogelijkheid tot inschrijving	Maandag 14 april 2025, 12.00 uur
Gelegenheid tot stellen van vragen	Uiterlijk vrijdag 30 mei 2025, 12.00 uur
Publicatie vraag- en antwoorddocument	Vrijdag 6 juni 2025, 12.00 uur
Sluiting inschrijftermijn	Woensdag 25 juni 2025, 12.00 uur
Hersteltermijn inschrijvingen	Vrijdag 27 juni 2025, 23.59 uur
Presentatieronde gegadigden	Dinsdag 8 en woensdag 9 juli 2025
Bekendmaking selectiebeslissing	Uiterlijk maandag 14 juli 2025, 12.00 uur

Standstill periode tot definitieve selectiebeslissing	Dinsdag 15 juli 2025 t/m maandag 4 augustus 2025
Ondertekening reserveringsovereenkomst	Uiterlijk donderdag 21 augustus 2025
Indiening volledige en ontvankelijke aanvraag ruimtelijke en technische omgevingsvergunning	Uiterlijk 9 maanden na ondertekening reserveringsovereenkomst (d.d. 20 mei 2026)
Ondertekening koopovereenkomst	Binnen 2 weken na indiening ontvankelijke aanvragen omgevingsvergunningen (d.d. 3 juni 2026)
Eigendomsoverdracht en betaling koopsom	Binnen 2 weken na onherroepelijke omgevingsvergunningen
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)

Inschrijving

1. De inschrijving start op maandag 14 april maart 2025 om 12.00 uur en sluit op woensdag 25 juni 2025 om 12:00 uur, zoals vermeld in bovenstaande planning.
2. Inschrijving vindt uitsluitend plaats door inschrijfformulier A (bijlage 2a) volledig ingevuld en digitaal ondertekend 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. Inschrijver kan uitsluitend één eindgebruiker zijn. Dit betekent onder meer dat een bedrijfsverzamelgebouw of opslagloods, bestaande uit meerdere te verhuren/verkoopen units niet in aanmerking komt voor inschrijving. Indien gegadigde voor de gehele kavel twee bedrijfspanden ontwikkelt dient gegadigde beide bedrijfspanden na voltooiing zelf in gebruik te nemen.
4. 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.
5. Niet volledige inschrijvingen krijgen uiterlijk 26 juni 2025 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 27 juni 2025 om 23:59 uur (fatale termijn).
6. 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 niet naar waarheid invullen van de inschrijving danwel het niet voldoen aan de inschrijfvereisten leidt tot uitsluiting van (verdere) deelname aan de selectieprocedure.

7. Belangstellenden kunnen tot vrijdag 30 mei 2025, 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 juni 2025, 12.00 uur wordt gepubliceerd op de gemeentelijke website www.pijnacker-nootdorp.nl/kavel-14B-en-14C-heron.
8. De inschrijftermijn eindigt op woensdag 25 juni 2025, 12:00 uur.

Selectie en toewijzing

1. De gemeente controleert alle inschrijvingen op juistheid en volledigheid en beoordeelt uitsluitend de volledige inschrijvingen.
2. Gegadigde is verantwoordelijk voor het aanvinken van de relevante antwoorden. De gemeente beoordeelt aan de hand van de inschrijving en de presentatie of dit correct is en behoudt zich het recht voor dit ambtshalve te wijzigen.
3. Indien de inschrijving voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden, wordt deze door de selectiecommissie inhoudelijk beoordeeld. Aan de hand van de opgestelde selectiecriteria worden punten toegekend. In deze selectiecommissie zijn onder meer de volgende expertises vertegenwoordigd: projectmanager bedrijventerreinen, stedenbouw/groen, verkeer, civiele zaken en beheer, energietransitie/duurzaamheid, plantoetser, jurist en planeconoom.
4. Alle inschrijvingen worden gerangschikt op basis van de behaalde totaalscores op de selectiecriteria.
5. De toewijzing vindt plaats aan de gegadigde met de hoogste totaalscore bij de beoordeling van de selectiecriteria. De hoogst scorende gegadigde, of in geval van loting de eerst getrokken, bepaalt of de gehele kavel wordt aangeboden of dat de deekavel 14B en deekavel 14C als, afzonderlijke kavels worden aangeboden.
 - Indien de hoogst scorende gegadigde de gehele kavel wenst te verkrijgen, wordt de gehele kavel aan deze gegadigde aangeboden;
 - Indien de hoogst scorende gegadigde kiest voor een deekavel heeft deze gegadigde het recht te bepalen welke van beide deekavels hem wordt aangeboden. De resterende deekavel wordt vervolgens aangeboden aan de eerstvolgende gegadigde in de ranking die zich heeft ingeschreven voor een deekavel. Aangezien de gemeente in deze situatie niet meer beschikt over de gehele kavel kan de resterende deekavel niet worden uitgegeven aan een gegadigde die zich heeft ingeschreven voor de gehele kavel;
 - Indien er twee hoogst en gelijk scorende gegadigden zijn, vindt een loting bij de notaris plaats te vinden. De loting bepaalt of de gehele kavel aan wordt aangeboden of dat deekavel 14B of deekavel 14C afzonderlijk wordt aangeboden. De eerst getrokken mag in dat geval bepalen of hij deekavel 14B of deekavel 14C wenst aangeboden te krijgen;
 - Indien er twee hoogst en gelijk scorende gegadigden zijn die beiden de gehele kavel wensen te verkrijgen, wordt de toewijzing door loting bij de notaris beslist. De eerst getrokken wordt aangemerkt als de geselecteerde gegadigde en krijgt de gehele kavel aangeboden;
 - Indien er twee hoogst en gelijk scorende gegadigden zijn voor deekavel 14B of deekavel 14C, wordt deze gegadigden gevraagd hun voorkeur voor een deekavel kenbaar te maken. Indien één gegadigde een voorkeur heeft voor deekavel 14B en de andere voor deekavel 14C, worden de deekavels op deze wijze aangeboden. Indien beide gegadigden dezelfde voorkeur voor een deekavel hebben, vindt een loting plaats om te bepalen welke

deelkavel aan welke gegadigde wordt aangeboden. De eerst getrokkenene bepaalt in dat geval welke deelkavel hij wenst aangeboden te krijgen.

6. Loting bij de notaris geschiedt door het ongezien trekken van een lot, waarbij de uitslag wordt vastgelegd en de eerste getrokkenene als geselecteerde gegadigde wordt aangewezen. Een lot bevat de naam van een gegadigde die voor loting in aanmerking komt. De loting is niet openbaar. Gegadigden met de hoogste en gelijke puntenscore worden uitgenodigd om bij de loting aanwezig te zijn.
7. Alle niet geselecteerde gegadigden krijgen een rangnummer op basis van het totaal aantal behaalde punten en worden hiermee op de reservelijst geplaatst. Dit rangnummer blijft geldig voor het geval dat de geselecteerde gegadigde (op basis van het puntenaantal of loting) niet overgaat tot ontwikkeling van de gehele kavel of deelkavel 14B of deelkavel 14C of indien gegadigde alsnog niet voldoet aan de gestelde voorwaarden.
De eerste volgende gegadigde in de ranking krijgt dan in principe de (deel)kavel aangeboden. Indien de gehele kavel niet tot ontwikkeling wordt gebracht, wordt de (deel)kavel aangeboden aan de eerstvolgende gegadigde in de ranking. Indien deelkavel 14B of deelkavel 14C niet tot ontwikkeling wordt gebracht, wordt de eerstvolgende in de ranking met een inschrijving voor een deelkavel als gegadigde aangewezen. Aangezien de gemeente in deze situatie niet meer beschikt over de gehele kavel kan de resterende deelkavel namelijk niet worden uitgegeven aan een gegadigde die zich heeft ingeschreven voor de gehele kavel.
Het rangnummer vervalt zodra de juridische levering van de gehele kavel dan wel van deelkavel 14B en deelkavel 14C heeft plaatsgevonden. De gemeente behoudt zich te allen tijde het recht voor om van selectie af te zien.
8. 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 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. Toelichting over het gewenste programma op de kavel (bouwprogramma, bomen, ontsluiting, laden/lossen en auto- en fiets parkeren);
 - d. Toelichting op 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 presentatie dient na afloop toegestuurd te worden als reactie op de email die eerder is verstuurd vanuit het zaaksysteem, 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 maakt onlosmakelijk onderdeel uit van de reserverings- en koopovereenkomst, wordt derhalve als bijlage aan de reserverings- en koopovereenkomst gehecht en is dus niet vrijblijvend.

9. Na afloop van de presentatieronde wordt de score vastgesteld.
10. Bekendmaking van de selectiebeslissing vindt plaats op uiterlijk maandag 14 juli 2025, 12.00 uur.

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 voert met betrekking tot de geselecteerde gegadigde een kredietwaardigheidstoets uit en raadpleegt openbare bronnen om de integriteit van geselecteerde gegadigde te beoordelen. Op grond van Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob), of op grond van het (toekomstig vast te stellen) gemeentelijk Bibob beleid kan de gemeente een volledig Bibob-onderzoek uitvoeren. In dat geval is de geselecteerde gegadigde 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 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 4 augustus 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 (deel)kavel geen belemmeringen zijn voor het aangaan van een reserveringsovereenkomst met de geselecteerde gegadigde(n) voor de (deel)kavel, wordt de reserveringsovereenkomst ter ondertekening voorgelegd aan de geselecteerde gegadigde(n). Hiervoor wordt de bij de selectieleidraad aangeleverde reserveringsovereenkomst gebruikt.

Overeenkomsten

De gemeente is voornemens een reserveringsovereenkomst (bijlage 8) te sluiten met de geselecteerde gegadigde(n), om de gegadigde(n) in de gelegenheid te stellen een bouwplan te ontwikkelen en omgevingsvergunningen aan te vragen.

In navolging op de gesloten reserveringsovereenkomst dient gegadigde binnen 9 maanden zowel een volledige en ontvankelijke aanvraag voor een ruimtelijke omgevingsvergunning in te dienen als een volledige en ontvankelijke aanvraag voor een technische omgevingsvergunning. Binnen twee weken na indiening van deze aanvragen voor omgevingsvergunningen wordt een koopovereenkomst (bijlage 9) 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.

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.

Indien de selectieprocedure voor de kavels uiteindelijk niet leidt tot een reserveringsovereenkomst omdat er géén (geschikte) inschrijving binnen de inschrijvingstermijn (en hersteltermijn) is, wordt verondersteld dat de beschikbaarheid van de kavel algemeen bekend is en kan de gemeente het uitgangspunt hanteren “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 70 punten behaalt op de selectiecriteria.

5 Uitsluitingsgronden en selectiecriteria

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 de 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.

Beoordeling, waardering en systematiek

Alle partijen dienen inschrijfformulier A en B (bijlage 2a en b) 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 2a en b) 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.

Indien de uitsluitingsgronden niet van toepassing zijn, wordt de inschrijving door de selectiecommissie inhoudelijk beoordeeld. De beoordeling geschiedt door het toekennen van punten op basis van de daarvoor opgestelde selectiecriteria. De gegadigde behaalt punten door aan te geven in welke mate hij als eindgebruiker aan de selectiecriteria voldoet. Het invullen van deze criteria dient naar waarheid te geschieden en betreft voornamelijk prestatieafspraken met betrekking tot de beoogde toekomstige ontwikkeling en het bedrijfsmatig functioneren.

In principe wordt de gegadigde met de hoogste score, mits deze minimaal 70 punten behaalt of in geval van loting de eerst getrokken geselecteerd voor het sluiten van een reserveringsovereenkomst. De inschrijving maakt integraal onderdeel uit van de te sluiten reserverings- en koopovereenkomst en is daarmee niet vrijblijvend. In hoofdstuk 4 van deze leidraad wordt de selectie en toewijzing volledig toegelicht.

Vragen over gegadigde

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

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.

De volgende uitsluitingsgronden zijn van toepassing:

1. Gegadigde is niet de eindgebruiker (inclusief handelsnaam van de rechtspersoon en KvK-nummer) van de (deel)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. In de gehele provincie Zuid-Holland en dus ook op bedrijvenpark Heron is sprake van een structureel tekort aan transportcapaciteit op het elektriciteitsnetwerk. Dit tekort geldt specifiek voor bedrijven die een nieuwe aansluiting >3x80 Ampère nodig hebben. De gegadigde beschikt over een energiebehoefte die een elektriciteitsaansluiting van meer dan 3x80 Ampère vereist, maar is niet in de positie om zelf in deze energiebehoefte te voorzien.
7. Ten behoeve van de toekomstige bedrijfsvoering van gegadigde op de (deel)kavel vervult logistiek een niet ondergeschikte functie.
8. Gegadigde is niet bereid, indien de gemeente daarom verzoekt, een Bibob-vragenformulier (bijlage 12) volledig en naar waarheid in te vullen en de bijbehorende bijlagen aan te leveren, zodat de gemeente een Bibob-onderzoek uit kan laten voeren waarbij de uitkomst van de toets een uitsluitingsgrond kan zijn.
9. Gegadigde conformeert zich niet aan de koopsom welke voor deeltkavel 14B of deeltkavel 14C € 1.215.000,-- exclusief BTW bedraagt (prijsspeil 1 januari 2025) en welke jaarlijks met 2% geïndexeerd wordt (voor het eerst op 1 november 2026).
10. Gegadigde conformeert zich niet aan de koopsom welke voor de gehele kavel € 2.430.000,- exclusief BTW bedraagt (prijsspeil 1 januari 2025) en welke jaarlijks met 2% geïndexeerd wordt (voor het eerst op 1 november 2026).
11. 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.
12. Gegadigde schrijft zich in voor zowel de gehele kavel als voor deeltkavel 14B of deeltkavel 14C.

Selectiecriteria

De gemeente selecteert op basis van de 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 te selecteren voor de gehele kavel, deeltkavel 14B of deeltkavel 14C dient er een minimale score van 70 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	36
Energie en Netwerkgestie	32
Groen en Water	22
Mobiliteit	10
Totaal	100

5.1 Selectiecriteria Algemeen, Economie, en Professionaliteit

De interactie tussen de 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.

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.

Er worden maximaal 3 punten toegekend aan dit selectie criterium.

2. Heeft gegadigde een verkavelingstudie aan de inschrijving toegevoegd waaruit blijkt dat het programma van eisen te realiseren is op de (deel)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 (deel)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 (deel)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 4 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.

Er worden maximaal 4 punten toegekend aan dit selectiecriterium.

3. In welke gemeente is gegadigde momenteel gehuisvest met de bedrijvigheid die hij wil herhuisvesten? Bedrijven uit de gemeente Pijnacker-Nootdorp en uit de regio Haaglanden³ krijgen prioriteit bij de toewijzing van de gehele kavel, deelkavel 14B of deelkavel 14C. Daarmee bevordert de gemeente lokale economische groei;

- Herkomst: gemeente Pijnacker-Nootdorp 7 punten;
- Herkomst: gemeente in regio Haaglanden 4 punten;
- Herkomst: overig 0 punten.

Er worden maximaal 7 punten toegekend aan dit selectiecriterium.

Bewijsstuk: Uittreksel Kamer van Koophandel

4. 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 (deel)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 op de (deel)kavel een uitbreiding betreft van de bestaande behuizing en geen volledige verhuizing vanaf een huidige locatie telt uitsluitend de extra fte die door deze uitbreiding wordt gegenereerd.

Indien gegadigde opteert voor deelkavel 14B of deelkavel 14C worden de volgende scores gehanteerd op basis van het aantal fte. Het totale aantal fte wordt daarbij 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.

Indien gegadigde opteert voor de gehele kavel worden de volgende scores gehanteerd op basis van het aantal fte. Het totale aantal fte wordt afgerond op hele getallen.

- ≤ 20 fte 0 punten;

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

- 21 tot en met 30 fte, 2 punten;
- 31 tot en met 40 fte, 4 punten;
- 41 tot en met 60 fte, 6 punten;
- ≥ 61 fte 8 punten.

Er worden maximaal 8 punten toegekend aan dit selectiecriterium.

Bewijsstuk: Accountantsverklaring

5. Gegadigde kan aantonen hoe 1) zijn nieuwe vestiging op het bedrijvenpark een waardevolle toevoeging is voor de economie van de gemeente Pijnacker-Nootdorp en die van bedrijvenpark Heron in het bijzonder en 2) het bedrijf van gegadigde lokale maatschappelijke doelen dient.

Bedrijvenpark Heron verkondigt de volgende ambities op haar website: “Wij zijn Heron, een toplocatie voor topbedrijven. Zichtbaar, bereikbaar, ondernemend, betrokken bij milieu en maatschappij. Heron is mooi van buiten én vanbinnen. We bieden ruimte en excellente voorzieningen aan topbedrijven in zeer diverse branches. Met deze hoogwaardige diversiteit versterken we elkaar. Onze ambities voor duurzaamheid, circulaire-economie en sociaal ondernemen zijn hoog, zeer hoog.”

Gemeente Pijnacker-Nootdorp geeft in de economische visie onder meer aandacht aan de volgende ambities/doelstelling voor haar bedrijventerreinen: duurzaam, nieuw en toekomstgericht ondernemerschap, optimaal gebruik van bedrijfskavels ‘ruimte beter benutten’.

Daarnaast zien we dat met de komst van onder meer OPCW, Fugro en Romynox op bedrijvenpark Heron er een cluster ontstaat van ondernemers die middels Technologische innovatie en Research & Development van betekenis zijn voor de toekomstige maatschappelijke opgaven. Deze ontwikkeling willen we waar mogelijk op het bedrijvenpark verder versterken. Op Heron wordt niet geselecteerd op branchering, de kracht zit hem in de diversiteit van de ondernemers. Logistiek is een branchering die wordt uitgesloten vanwege de beperkte capaciteit van de ontsluiting.

- 1) Gegadigde voegt enerzijds waarde toe doordat het bedrijf een positieve bijdrage levert aan de toekomstige economie van Pijnacker-Nootdorp en in het bijzonder die van bedrijvenpark Heron. Dit betreft bedrijven die gericht zijn op Technologische innovatie en Research & Development met als doel oplossingen te bieden voor maatschappelijk uitdagingen die op ons afkomen met betrekking tot energie, water, klimaat, stikstof, circulariteit, enzovoort. De mate waarin het bedrijf bijdraagt aan deze opgaven, vormt de basis voor het bepalen van de uiteindelijke score.
- 2) Gegadigde voegt waarde toe door het vervullen van een koplopersrol op het gebied van maatschappelijke betrokkenheid en verankering in de lokale gemeenschap. Deze rol kan op diverse manieren worden ingevuld, zoals het stimuleren van lokale economie, het bevorderen van het verenigingsleven, het aangaan van relatie en samenwerkingsverbanden met partijen zoals scholen, ondernemersverenigingen, werkgelegenheidsinitiatieven voor werknemers met afstand tot de arbeidsmarkt enzovoort. De gemeente wenst een concrete onderbouwing van deze bijdragen te ontvangen waarbij tevens wordt aangegeven of deze van structurele dan wel incidentele aard zijn.

De scores worden bepaald door de antwoorden op hun eigen merites te beoordelen en daarnaast kunnen de antwoorden van de verschillende gegadigden met elkaar worden vergeleken en gewaardeerd. De score voor zowel selectiecriterium 5.1. als 5.2 varieert van 0 tot 7 punten.

Er worden maximaal 14 punten toegekend aan dit selectie criterium.

Bewijsstuk: Voor zowel selectie criterium 5.1) als voor 5.2) dient een toelichting te worden gegeven van ieder maximaal 700 woorden op inschrijfformulier B. De gegadigde toont aan in welke mate en op welke wijze zijn vestiging op het bedrijvenpark een waardevolle toevoeging is voor het bedrijvenpark en de gemeente. Daarnaast dient de gegadigde inzichtelijk te maken hoe zijn bedrijf bijdraagt aan het dienen van maatschappelijke doelen.

5.1.2. Puntenwaardering Algemeen, Economie en Professionaliteit

De selectiecriteria behorende bij het onderwerp “Algemeen, Economie en Professionaliteit” 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 36 punten. De som van het behaalde aantal punten bepaalt de score op het onderwerp “Algemeen en Economie”.

5.2 Selectiecriteria Energie en Netwerkgestie

De gemeente streeft naar een vastgoedontwikkeling en naar bedrijfsactiviteiten die toekomstbestendig zijn. De (deel)kavel kan toekomstbestendig worden ontwikkeld, bijdragen aan een toekomstbestendig bedrijvenpark of aan een duurzame economie. Specifiek worden energieprestaties van het plan beoordeeld. Hierbij wordt ook gekeken naar de maatregelen die genomen worden om de impact op het elektriciteitsnetwerk zo klein mogelijk te houden.

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 1.000 woorden dienen alle antwoorden met betrekking tot 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.

5.2.1 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 CO₂-neutraal 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/m² 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/m². De score ten opzichte van de norm verbetert door bijvoorbeeld:
 - Te investeren in warmteterugwinning en CO₂ gestuurd ventileren (warmteterugwinning verlaagd ventilatieverliezen en daarmee de warmtevraag);
 - Te investeren in douwpuntkoeling (adiabatische koeling), in plaats van koeling met airco's (douwpuntkoeling 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 (deel)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, er is sprake van netcongestie, de netbeheerder kan geen aansluiting groter dan 3x80A leveren.
 - 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 1, 2 en 3 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 bedrijfspanden, waarin maakindustrie plaatsvindt. De gemeente vraagt hierom, zodat het volledige gebouw gecalculeerd wordt, immers moet ook een bedrijfspand 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.

5.2.1.1 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	2 punten	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: Voor dit selectiecriterium dient een akkoordverklaring op de inschrijving samen met een beschrijvende onderbouwing van maximaal 1000 woorden te worden gegeven. Daarnaast dient een BENG-berekening te worden bijgevoegd om de geloofwaardigheid van deze ambities aan te tonen.

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 energiezekerheid op termijn te kunnen garanderen. In de provincie Zuid-Holland en dus ook op bedrijvenpark Heron is sprake van netwerkgestie dan wel een tekort aan transportcapaciteit op het elektriciteitsnetwerk.

Vanwege afgekondigde netwerkgestie verstrekt de netbeheerder voorlopig geen aansluitingen groter dan 3*80 Ampère. Daarnaast heeft ook het laagspanningsnet een beperkt beschikbare capaciteit. Gegadigde dient te beschrijven hoe het bedrijfspand zal worden voorzien van de benodigde elektriciteit, rekening houdend met de huidige beperkingen als gevolg van netwerkgestie.

Een batterij kan, net als slimme laadpalen die laden op basis van de beschikbaarheid van duurzaam opgewekte zonne-energie (eventueel opgeslagen in een batterij), in dergelijke gevallen helpen om slimmer met energie om te gaan en de eigen opgewekte elektriciteit (met zonnepanelen) op te slaan en gericht in te zetten voor de eigen bedrijfsvoering.

5.2.2.1 Puntenwaardering Netwerkgestie

De inschrijving van gegadigde wordt positief beoordeeld indien gegadigde bereid is een batterij te installeren met een vermogen dat gelijk is aan de eigen aansluitwaarde of transportwaarde met de bedoeling daarmee het netwerk te ontlasten.

Een batterij waarvan het vermogen gelijk is aan de aansluitwaarde en waarvan de capaciteit groot genoeg is om gedurende 2 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 capaciteit groot genoeg is om gedurende 4 uren het vermogen van de aansluitwaarde te leveren (C-waarde 0,5) levert 7 punten op.

Tevens wordt de inschrijving van gegadigde positief beoordeeld indien gegadigde bereid is een smartinrichting/Energy Management Systeem te installeren en te implementeren waarbij batterij, warmtepomp, zonnepanelen en laadvoorzieningen (Vehicle tot grid ready) datagestuurd worden. Hierbij dienen voertuigen zoveel mogelijk worden geladen met een lage netbelasting. Het realiseren van een smartinrichting waarbij batterij, zonnepanelen, bedrijfsvoering, warmtepomp en laadvoorzieningen datagestuurd worden, heeft als doel de lokaal opgewekte zonne-energie zoveel

mogelijk ter plaatse te benutten. Ook dient de smartinrichting de energievraag zodanig te sturen, dat de netbelasting op piekvraagmomenten tot een minimum wordt beperkt. Dit om de impact van de nieuwbouw op het netwerk zoveel mogelijk te reduceren. Dit levert 7 punten op.

Bewijsstuk: Akkoordverklaring op de inschrijving en een beschrijvende onderbouwing hoe de gegadigde, binnen de randvoorwaarden van de netwerkbeheerder, het te ontwikkelen bedrijfspand voorziet van de minimaal benodigde elektriciteit (een nieuwe elektriciteitsaansluiting is momenteel maximaal 3*80 Ampère).

Er worden maximaal 14 punten toegekend aan dit selectiecriteria.

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 32 punten. De som van het behaalde aantal punten, bepaalt de score op het onderwerp “Energie en Netwerkgestie”.

5.3 Selectiecriteria Groen en Water

De toename van verharding door de bouw van nieuwe bouwwerken binnen de gemeente beperkt de mogelijkheden voor neerslag om naar de bodem af te stromen. Ook kan het bestaande rioolstelsel het water van steeds frequentere hevige regenbuien, onvoldoende verwerken. Tegelijkertijd kan in droge zomermaanden juist sprake zijn van waterschaarste. Om deze uitdagingen aan te pakken is het wenselijk anders om te gaan met waterbeheer: meer lokaal vasthouden van water, het verminderen van watergebruik, het stimuleren van hergebruik en het gecontroleerd afvoeren van overtollig water.

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 Water” onder andere aan de hand van het aantal bomen uit de bomenlijst die de gegadigde op de (deel)kavel zal planten voor ingebruikname van het te bouwen pand.

Een juiste inrichting van de groeiplaats is essentieel om een ervoor te zorgen dat nieuw aangeplante boom succesvol uitgroeien tot volwassen exemplaren. De gegadigde dient de groeiplaats voor de gekozen bomen in te richten zoals dat op de bomenlijst bedrijventerreinen Pijnacker-Nootdorp (bijlage 5) is vermeld. Bij de inrichting van de (deel)kavel moet worden gegarandeerd dat een boom van grootte 1 (1A en 1B) minimaal groeiplaats van 20 m³ krijgt. Een boom van grootte 2 minimaal een groeiplaats van 12 m³ en een boom van grootte 3 minimaal 7 m³. Gegadigde mag uitgaan van een groeiplaats tot aan het waterpeil dat op 0,7 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 3) enkele eisen opgenomen waaraan de ontwikkeling

van het pand zal moeten voldoen, zoals het plaatsen van hagen en het realiseren van parkeerplekken met grastegels. Ook hebben bomen op (deel)kavel meerdere positieve effecten. De waterdoorlatende parkeerplekken die met grastegels dienen te worden gerealiseerd (Leidraad Q-team) bieden per parkeerplek 3 m³ groeiplaats voor een boom mits deze in de directe nabijheid wordt geplant.

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.

5.3.1.1 Puntenwaardering Groen

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

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 1,5 punten en een boom van grootte 3 inclusief de benodigde groeiplaats wordt beoordeeld met 0,5 punten.

In geval een gegadigde met de inschrijving opteert voor de gehele kavel wordt de score per boom gehalveerd.

Om de score vast te stellen dient de gegadigde in de tabel op inschrijfformulier B de Nederlandse naam van de boom, de grootte, 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 op de bomenlijst (bijlage 5).

Er worden maximaal 12 punten toegekend voor dit selectiecriterium.

5.3.2 Water

Door klimaatverandering is er in Nederland meer kans op hevige regen, droogte, hitte en storm. Als gevolg daarvan krijgen bedrijventerreinen steeds vaker te maken met schade en overlast. Deze schade en overlast kunnen optreden tijdens het ontwikkeltraject, aan het pand of , het perceel, binnen de productieketen en de afzetmarkt.

Het Hoogheemraadschap van Delfland en vrijwel alle gemeenten in haar beheergebied hebben zich gecommitteerd aan het “Convenant Klimaatadaptief Bouwen”. Ook de gemeente Pijnacker-Nootdorp heeft daarmee zichzelf opgelegd om de huidige bouwopgave klimaatadaptief te ontwikkelen. Dit houdt in het reduceren van de kans op wateroverlast, hittestress, droogte en bodemdaling en vergroten van de biodiversiteit, zie ook bouwadaptief.nl.

Is gegadigde bereid om voorzieningen te treffen waarmee (bij flinke buien) het hemelwater (deels) op eigen terrein wordt verwerkt om daarmee het lozen van hemelwater op de openbare riolering terug te brengen en te spreiden?

Gegadigde heeft de vrije keuze om uit onderstaande tabel de maatregelen aan te vinken waar zijn bouwplan aan zal voldoen.

	Maatregel	Voldoet bouwplan aan:
1	Gegadigde installeert een slimme watermeter om waterverbruik in realtime te monitoren en verspilling te minimaliseren.	
2	Gegadigde realiseert waterzuinige toiletten, kranen en douches om het waterverbruik verder te verminderen.	
3	Gegadigde installeert een regenwateropvangsystemen voor hergebruik voor sanitair, schoonmaakprocessen of koeling	
4	Gegadigde realiseert een regenwateropvangsysteem voor het gecontroleerd verwerken van piekbuien en het voorkomen van uitdroging van de bodem.	
5	Gegadigde realiseert een mossedumdak voor minimaal 20% van het totale dakoppervlak.	
6	Gegadigde realiseert een mossedumdak voor minimaal 40% van het dakoppervlak.	
7	Gegadigde realiseert waterdoorlaatbare bestrating voor minimaal 70% van de totale oppervlakte verhard buitenterrein.	
8	Gegadigde realiseert een wit dak op de resterende vrije dakdelen (niet in gebruik met installaties, panelen en/of mossedum)	
9	Een steekhoudende klimaatadaptieve maatregel die gegadigde zelf aanreikt en realiseert. Deze maatregel dient praktisch uitvoerbaar te zijn binnen het voorgestelde bouwplan. - — - — - —	

5.3.2.1 Puntenwaardering Water

Gegadigde krijgt per voorgestelde maatregel 1 punt toebedeeld indien gegadigde bereid is deze maatregel te treffen. Voor de maatregel die de gegadigde zelf voorstelt te gaan realiseren kunnen maximaal 2 punten worden toegekend. Voor het onderwerp Water worden maximaal 10 punten toegekend.

5.3.3 Puntenwaardering Groen en Water

De selectiecriteria behorende bij het onderwerp “Groen en Water” 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 22 punten. De som van het behaalde aantal punten bepaalt de score op het onderwerp “Groen en Water”.

5.4 Selectiecriteria Mobiliteit

De gemeente heeft de ambitie om mobiliteit zoveel mogelijk emissievrij te maken.

Te denken valt aan laadmogelijkheden op de (deel)kavel voor auto's en busjes, kenmerken van je wagenpark (zero-emissievoertuigen), 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.

Gegadigde heeft de vrije keuze om uit onderstaande tabel de stimulerende maatregelen aan te vinken waar gegadigde aan zal voldoen.

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 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	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 (deel)kavel	Ondertekening van de inschrijving en de inschrijving maakt onderdeel uit van de te sluiten overeenkomsten
7	Een steekhoudende stimulerende maatregel die de gegadigde zelf aanreikt	Ondertekening van de inschrijving en de inschrijving maakt onderdeel uit van de te sluiten overeenkomsten

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 (deel)kavel kunnen punten worden behaald. Gelet op bovenstaande kan voor stimulerende maatregelen 1 t/m 4 per maatregel 1 punt behaald worden. Voor de stimulerende maatregel 5 en 6 kunnen per maatregel 2 punten worden behaald. Tot slot kan voor de stimulerende maatregel 7 maximaal 2 punten behaald worden. 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”.

Disclaimer

Ondanks dat alle informatie met grote zorgvuldigheid is samengesteld, kunnen er onjuistheden in voorkomen. Om deze reden kunnen aan deze informatie geen rechten en/of plichten worden ontleend. Alle verstrekte informatie dient uitsluitend te worden beschouwd als een uitnodiging tot het indienen van een inschrijving. De gemeente is niet verantwoordelijk of aansprakelijk voor enige schade of verlies, direct of indirect veroorzaakt door deze informatie. De gemeente behoudt zich te allen tijde het recht van beraad en/of het al dan niet gunnen voor, zonder opgaaf van redenen.