

Leidraad selectieprocedure



Project: Verkoop bouwrijpe bedrijfskavel op bedrijvenpark De Boezem te Pijnacker

Verkoper: Gemeente Pijnacker-Nootdorp

Datum: 10 juni 2025

Zaaknummer: 1582438

Inhoud

1	Verkopende partij	3
1.1	Korte beschrijving van de verkopende partij	3
2	Inleiding	3
2.1	Aanleiding	3
2.2	Uitgangspunten selectieprocedure.....	4
2.3	Beschikbare informatie	4
3	Kenmerken van de kavel	5
3.1	Bedrijvenpark Boezem	5
3.2	De kavel.....	6
3.3	De koopsom	6
3.4	De reserveringsvergoeding	6
4	Selectieprocedure	6
4.1	Planning.....	6
4.2	Inschrijving	7
4.3	Selectie en toewijzing	8
4.4	Standstill-termijn en reserveren	9
5	Uitsluitingsgronden en selectiecriteria.....	10
5.1	Inleiding.....	10
5.2	Beoordeling, waardering en systematiek	10
5.3	Vragen over gegadigde	11
5.4	Uitsluitingsgronden.....	11
5.5	Selectiecriteria	12
5.6	Selectiecriteria Energie en Netwerkgestie	15
5.7	Selectiecriteria Groen en Water	18
5.8	Selectiecriteria Mobiliteit.....	21
6	Disclaimer	22

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 streeft ernaar de groei van werkgelegenheid in lijn te brengen met de regionale woningbouwopgave, een taak die de gemeente van oudsher vervult. In de afgelopen jaren is deze groei gerealiseerd op de bedrijvenparken Heron te Nootdorp en Boezem Oost te Pijnacker. Momenteel heeft de gemeente geen andere bedrijvenparken in ontwikkeling.

Door middel van deze selectieprocedure biedt de gemeente lokale bedrijven de mogelijkheid om te verhuizen, knelpunten op hun huidige locatie op te lossen door verplaatsing en nieuwkomers uit de regio Haaglanden of elders een kans om zich te vestigen in de gemeente.

2 Inleiding

Deze leidraad is opgesteld naar aanleiding van het voornemen van de gemeente om bedrijfskavel 35A, gelegen aan de Verlaatweg op bedrijvenpark De Boezem te Pijnacker, kadastraal bekend gemeente Pijnacker sectie B nummer 8827 (hierna te noemen: “de kavel”), te verkopen. De Kavel is weergegeven op de uitgiftetekening met kenmerk BOE-11-5105 (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 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

2.2 Uitgangspunten selectieprocedure

De inschrijvingen worden beoordeeld op de volgende onderdelen “Algemeen, Economie en Professionaliteit”, “Energie en Netwerkgestie”, “Groen en Water” en “Mobiliteit”. De beoordelingscriteria zijn gedetailleerd uitgewerkt in hoofdstuk 5 van deze selectieleidraad.

De gemeente beoordeelt (na het verstrijken van de hersteltermijn) alle volledige inschrijvingen. Op basis van de som van toegekende punten wordt één gegadigde geselecteerd.

Een gegadigde dient zich exclusief in te schrijven als eindgebruiker.

Ten slotte moet de voorgestelde ontwikkeling voldoen aan de afspraken die voortvloeien uit deze selectieprocedure, de inschrijving, de reserverings- en koopovereenkomst, evenals de relevante beleidskaders die van kracht zijn, en de geldende wet- en regelgeving.

2.2.1 Vertrouwelijkheid

De gemeente behandelt alle ontvangen informatie van gegadigden strikt vertrouwelijk.

2.2.2 Vergoeding voor deelname

De gegadigden ontvangen geen vergoeding voor deelname aan deze selectieprocedure en de bijbehorende werkzaamheden, waaronder het indienen van een inschrijving.

2.2.3 Gestanddoeningstermijn

De inschrijving dient gedurende een periode van drie maanden gestand te worden gedaan, te rekenen vanaf de dag na sluiting van de inschrijftermijn op woensdag 17 september 2025 om 12.00 uur. Indien de gegadigde niet binnen deze termijn, of een nader overeengekomen afwijkende termijn, onvoorwaardelijk aan deze verplichting voldoet, is hij een direct opeisbare boete van € 10.000,-- (zegge: tienduizend euro) verschuldigd.

2.2.4 Voorbehoud selectie/niet selecteren

De gemeente behoudt zich het recht voor om, zelfs na selectie van een gegadigde, de selectieprocedure geheel of gedeeltelijk, tijdelijk of definitief te staken. De gemeente is niet verplicht een gegadigde te selecteren. De gegadigden kunnen in het geval van staking van de selectieprocedure, hetzij geheel, gedeeltelijk, tijdelijk of definitief, geen aanspraak maken op enige vergoeding, waaronder gemaakte kosten of gederfde winst, als gevolg van staking of andere omstandigheden. Alle gegadigden worden zo spoedig mogelijk geïnformeerd over dit besluit.

2.3 Beschikbare informatie

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

2.3.1 Beschikbare bijlagen

- Bijlage 1. Factsheet kavel
- Bijlage 2a. Inschrijfformulier A (voorbeeld)
- Bijlage 2b. Inschrijfformulier B
- Bijlage 3. Leidraad Q-team
- Bijlage 4. Actualiserend milieukundig bodemonderzoek
- Bijlage 5. Bomenlijst bedrijventerreinen Pijnacker-Nootdorp
- Bijlage 6. Uitgiftetekening kavel 35A

- Bijlage 7. Reserveringsovereenkomst
- Bijlage 8. Koopovereenkomst
- Bijlage 9. Algemene verkoopvoorwaarden Onroerende Zaken gemeente Pijnacker-Nootdorp 2013
- Bijlage 10. Bibob vragenformulier (uitsluitend op aanvraag van de gemeente invullen)

2.3.2 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
- Verkavelingsstudie (optioneel)

3 Kenmerken van de kavel

3.1 Bedrijvenpark Boezem

De kavel maakt deel uit van bedrijvenpark De Boezem, dat een totale oppervlakte heeft van circa 30 hectare en sinds de jaren '70 gefaseerd is ontwikkeld. In recente jaren is het nieuwste gedeelte van het bedrijvenpark, Boezem Oost, in verkoop gegaan. Dit deel omvat ongeveer 10 hectare uitgeefbaar terrein, waarvan inmiddels circa 80 % is ontwikkeld of in aanbouw. De gemeente beschikt nog over enkele beschikbare kavels binnen dit bedrijvenpark.

Bedrijvenpark De Boezem bevindt zich op 15 minuten loopafstand van metrohalte Pijnacker-Centrum. Via de nieuw gerealiseerde Zijdegeweg is de provinciale weg N470 in slechts 5 minuten te bereiken. Dankzij deze centrale verbindingen heeft het bedrijvenpark een centrale ligging in de Randstad. Daarnaast liggen de snelwegen A12, A13 en de A20 op slechts 12 tot 15 rijafstand. De gemeente acht 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, Tamminga Sports, Autototaalservice Oudshoorn & Ruygt, A. Blijleven B.V., Muller Beltex B.V., Prodenka B.V.

De branchering op het terrein is gevarieerd te noemen, waarbij de kracht van het bedrijvenpark ligt bij de maakindustrie. Deze kavel valt binnen een hogere milieucategorie, wat betekent dat bedrijvigheid met een milieucategorie vanaf 3.1 de voorkeur hebben. Activiteiten die onder een lagere milieucategorie vallen, worden als minder waardevol beschouwd voor het bedrijvenpark.

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 aan de Verlaatweg. Kadastraal bekend gemeente Pijnacker, sectie B nummer 8827 (gedeeltelijk), zoals weergegeven op de uitgiftetekening met kenmerk BOE-11-5105 (bijlage 6). Na definitieve inmeting zal de kavel circa 1.499 m² groot zijn.

Als bijlage 1 is een factsheet toegevoegd waarop belangrijke kenmerken van de kavel en enkele relevante regels uit het bestemmingsplan zijn opgenomen.

Voor verdere details omtrent het bestemmingsplan en de bijbehorende bijlagen met betrekking tot de kavel zijn te vinden door de coördinaten 90471, 449435 (Rijksdriehoekmeting) in te voeren op de website:

[Zoeken - Regels op de kaart - Omgevingswet - Regels op de kaart - Omgevingsloket](#)

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

3.3 De koopsom

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

De koopsom voor kavel 35A bedraagt € 435.000,--, exclusief BTW (zegge: vierhonderdvijfendertig duizend euro), gebaseerd op het prijspeil 1 januari 2025. Tot het moment van de juridische levering wordt deze koopsom jaarlijks geïndexeerd met 2%. De eerste indexering met 2% vindt plaats op 1 januari 2027.

3.4 De reserveringsvergoeding

Vanaf het moment van het sluiten van de reserveringsovereenkomst tot het aangaan van de koopovereenkomst, dan wel de ontbinding van de reserveringsovereenkomst, is de gegadigde een jaarlijkse reserveringsvergoeding verschuldigd. Deze reserveringsvergoeding bedraagt 2 % van de koopsom, oftewel € 8.700,-- (zegge: achtduizendzevenhonderd euro) per jaar dan wel € 725,-- (zegge: zevenhonderdvijfentwintig euro) per maand.

Deze reserveringsvergoeding is niet restitueerbaar. Daarnaast wordt deze eenmalig verhoogd met een vast bedrag aan administratiekosten ad € 450,-- (zegge: vierhonderdvijftig euro). De gemeente factureert de reserveringsvergoeding per kwartaal aan de gegadigde.

4 Selectieprocedure

4.1 Planning

Stappen	Tijdstip
Start selectieprocedure en mogelijkheid tot inschrijving	Dinsdag 10 juni 2025, 12.00 uur
Gelegenheid tot stellen van vragen	Uiterlijk woensdag 9 juli 2025, 12.00 uur
Publicatie vraag- en antwoorddocument	Woensdag 16 juli 2025, 12.00 uur
Sluiting inschrijftermijn	Woensdag 17 september 2025, 12.00 uur
Hersteltermijn inschrijvingen	Vrijdag 19 september 2025, 23.59 uur

Presentatieronde gegadigden	Dinsdag 30 september 2025 en woensdag 1 oktober 2025
Bekendmaking selectiebeslissing	Uiterlijk maandag 6 oktober 2025, 12.00 uur
Standstill periode tot definitieve selectiebeslissing	Dinsdag 7 oktober 2025 tot zondag 26 oktober 2025, 23.59 uur
Ondertekening reserveringsovereenkomst	Uiterlijk donderdag 30 oktober 2025
Indiening volledige en ontvankelijke aanvraag ruimtelijke en technische omgevingsvergunning	Uiterlijk 9 maanden na ondertekening reserveringsovereenkomst (d.d. 30 juli 2026)
Ondertekening koopovereenkomst	Binnen 2 weken na indiening ontvankelijke aanvragen omgevingsvergunningen (d.d. 13 augustus 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)

4.2 Inschrijving

1. De inschrijving start op dinsdag 10 juni 2025 om 12.00 uur en sluit op woensdag 17 september 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 via e-Herkenning, inclusief alle vereiste bijlagen, waaronder inschrijfformulier B, digitaal in te dienen via het SIM-webformulier. Andere inschrijvingsmethoden zijn niet toegestaan.
3. De inschrijver dient uitsluitend één eindgebruiker te zijn. Dit betekent onder meer dat een bedrijfsverzamelgebouw of opslagloods met meerdere te verhuren of te verkopen units niet in aanmerking komt voor inschrijving.
4. Na de digitale inschrijving ontvangt de gegadigde de melding dat de inschrijving succesvol is verlopen. Op dat moment heeft de gegadigde de mogelijkheid om inschrijfformulier A te downloaden.
5. Niet volledige inschrijvingen ontvangen uiterlijk 18 september 2025 een bericht met het verzoek de inschrijving volledig te maken. De mogelijkheid tot herstel is beperkt tot inschrijvingen die klaarblijkelijk een eenvoudige precisering behoeven, of om kennelijke materiële fouten recht te zetten, mits deze wijziging de inhoudelijke aspecten van de inschrijving niet wezenlijk wijzigt en er niet toe leidt dat in werkelijkheid een nieuwe inschrijving wordt voorgesteld. Er wordt nadrukkelijk geen herstelmogelijkheid geboden voor stukken die op straffe van uitsluiting hadden moeten worden verstrekt. Bovendien geldt dat de herstelmogelijkheid uitsluitend betrekking heeft op stukken waarvan objectief kan worden vastgesteld dat zij dateren van vóór het verstrijken van de inschrijftermijn. De hersteltermijn eindigt op vrijdag 19 september 2025 om 23:59 uur (fatale termijn).

6. Inschrijvingen die buiten de gestelde inschrijfperiode worden ingediend of op een andere wijze plaatsvinden dan voorgeschreven, worden niet in behandeling genomen en zijn uitgesloten van de selectieprocedure. Daarnaast leidt het onvolledig of niet naar waarheid invullen van de inschrijving danwel het niet voldoen aan de inschrijfvereisten, tot uitsluiting van (verdere) deelname aan de selectieprocedure.
7. Belangstellenden kunnen tot woensdag 9 juli 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 woensdag 16 juli 2025, 12.00 uur wordt gepubliceerd op de gemeentelijke website www.pijnacker-nootdorp.nl/kavel-35A-deboezem
8. De inschrijftermijn eindigt op woensdag 17 september 2025, 12:00 uur.

4.3 Selectie en toewijzing

1. De gemeente controleert alle inschrijvingen op juistheid en volledigheid en beoordeelt uitsluitend de volledige inschrijvingen.
2. De 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 corrigeren indien nodig.
3. Indien de inschrijving voldoet aan de gestelde inschrijvingsvoorwaarden, wordt deze inhoudelijk beoordeeld door de selectiecommissie. De beoordeling vindt plaats op basis van de gestelde selectiecriteria, waarbij punten worden toegekend. In de 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 geschiedt aan de gegadigde met de hoogste totaalscore.
6. Indien er twee gegadigden met een gelijke hoogste score zijn, vindt een loting bij de notaris plaats. De eerst getrokken krijgt in dat geval de kavel aangeboden.
7. De loting bij de notaris geschiedt door het ongezien trekken van een lot, waarbij de uitslag wordt vastgelegd en de eerste getrokken als geselecteerde gegadigde wordt aangewezen. Een lot bevat de naam van een gegadigde die in aanmerking komt voor loting. De loting is niet openbaar. Gegadigden met de hoogste en gelijke puntenscore worden uitgenodigd om hierbij aanwezig te zijn.
8. 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 kavel of alsnog niet voldoet aan de gestelde voorwaarden. In dat geval krijgt de eerstvolgende in de ranking in principe de kavel aangeboden. Het rangnummer vervalt zodra de juridische levering van de kavel heeft plaatsgevonden. De gemeente behoudt zich te allen tijde het recht voor om af te zien van selectie.
9. 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.

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

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

10. Na afloop van de presentatieronde wordt de score vastgesteld.
11. Bekendmaking van de selectiebeslissing vindt plaats op uiterlijk maandag 6 oktober 2025, 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 voert ten aanzien van de geselecteerde gegadigde een kredietwaardigheidstoets uit en raadpleegt openbare bronnen om de integriteit van de geselecteerde gegadigde te beoordelen. Op grond van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob), of het (toekomstig vast te stellen) gemeentelijk Bibob beleid kan een volledig Bibob-onderzoek worden uitgevoerd. 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 zondag 26 oktober 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 indien er voor de betreffende kavel geen belemmeringen bestaan voor het aangaan van een reserveringsovereenkomst met de geselecteerde gegadigde, wordt de reserveringsovereenkomst ter ondertekening aangeboden aan de geselecteerde gegadigde. Hiervoor wordt de bij de selectieleidraad aangeleverde reserveringsovereenkomst gehanteerd.

4.4.1 Overeenkomsten

De gemeente is voornemens een reserveringsovereenkomst (bijlage 7) te sluiten met de geselecteerde gegadigde, zodat deze in de gelegenheid wordt gesteld een bouwplan te ontwikkelen en de benodigde omgevingsvergunningen aan te vragen.

Na ondertekening van de reserveringsovereenkomst dient de gegadigde binnen negen maanden zowel een volledige en ontvankelijke aanvraag voor een ruimtelijke omgevingsvergunning als een volledige en ontvankelijke aanvraag voor een technische omgevingsvergunning in te dienen. Binnen twee weken na indiening van deze aanvragen wordt de koopovereenkomst (bijlage 8) gesloten.

Door het indienen van een inschrijving verklaart de gegadigde zich onverkort akkoord met de voorwaarden en bepalingen van zowel de reserverings- als de koopovereenkomst, inclusief de bijbehorende bijlagen. Indien de gegadigde nalaat de gemeente tijdig te attenderen op tegenstrijdigheden of onvolkomenheden in de overeenkomsten, kan hier later geen beroep meer op worden gedaan.

Indien de selectieprocedure voor de kavel uiteindelijk niet resulteert in een reserveringsovereenkomst vanwege het ontbreken van een geschikte inschrijving binnen de inschrijvingstermijn (en hersteltermijn), wordt verondersteld dat de beschikbaarheid van de kavel algemeen bekend is. In dat geval kan de gemeente het uitgangspunt hanteren: 'wie het eerste komt, wie het eerst maalt', mits de uitsluitingsgronden niet van toepassing zijn op de gegadigde en deze minimaal 70 punten behaalt op de selectiecriteria.

5 Uitsluitingsgronden en selectiecriteria

5.1 Inleiding

Om Nederland toekomstbestendig te houden, zijn er diverse 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 de gegadigden uit om een inschrijving in te dienen die zo veel mogelijk bijdraagt aan de gemeentelijke economische – en maatschappelijke doelen.

In de onderstaande paragrafen wordt uiteengezet hoe inschrijvingen worden beoordeeld op volledigheid, het al dan niet van toepassing zijn van uitsluitingsgronden en de wijze waarop punten kunnen worden toegekend op basis van de selectiecriteria.

5.2 Beoordeling, waardering en systematiek

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

De gemeente beoordeelt in eerste instantie of een inschrijving (na hersteltermijn) als geldig kan worden beschouwd. Een inschrijving wordt als geldig aangemerkt indien inschrijfformulier A en B (bijlage 2a en 2b) volledig en naar waarheid zijn ingevuld en ondertekend, alle overige vereiste documenten volledig en naar waarheid zijn ingevuld en alle documenten op tijd zijn ingediend.

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 inhoudelijk beoordeeld door de selectiecommissie. De beoordeling geschiedt door middel van het toekennen van punten op basis van de gestelde selectiecriteria. De gegadigde behaalt punten door aan te geven in welke mate hij als eindgebruiker aan de selectiecriteria voldoet. Het invullen dient naar waarheid te geschieden en betreft voornamelijk prestatieafspraken ten aanzien van de beoogde toekomstige ontwikkeling en het bedrijfsmatig functioneren.

In principe wordt de gegadigde met de hoogste score geselecteerd voor het sluiten van een reserveringsovereenkomst, mits deze minimaal 70 punten behaalt, of in geval van loting de eerst getrokken. De inschrijving vormt een integraal onderdeel van de te sluiten reserverings- en koopovereenkomst en is derhalve niet vrijblijvend. Hoofdstuk 4 van deze leidraad bevat een uitgebreide toelichting op selectie en toewijzing.

5.3 Vragen over gegadigde

In inschrijfformulier A (bijlage 2a) zijn vragen opgenomen met betrekking tot 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. De gegadigde is niet de eindgebruiker (inclusief handelsnaam van de rechtspersoon en KvK-nummer) van de kavel.
2. De gegadigde stemt niet in met de selectieprocedure en de bijbehorende bijlagen.
3. De gegadigde gaat niet akkoord met de reserverings- en koopovereenkomst “as is” en is niet bereid deze te ondertekenen.
4. De 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 de 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 De Boezem 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 op de kavel is logistiek een niet ondergeschikte functie of beperkt zich niet tot een ondersteunend onderdeel binnen de toekomstige bedrijfsvoering. De aard en de omvang van het aantal verkeersbewegingen overschrijden een acceptabel niveau, waardoor de impact op de omgeving substantieel is of de logistieke activiteit niet in proportionele en redelijke verhouding staat tot de waarde die op de kavel wordt toegevoegd.
8. De gegadigde is niet bereid, indien de gemeente daarom verzoekt, een Bibob-vragenformulier (bijlage 10) volledig en naar waarheid in te vullen en de bijbehorende bijlagen aan te leveren, zodat de gemeente een Bibob-onderzoek uit kan laten voeren waarvan de uitkomst van de toets een uitsluitingsgrond kan zijn.

9. De gegadigde conformeert zich niet aan de koopsom voor de kavel, die € 435.000,-- exclusief BTW bedraagt (prijsspeil 1 januari 2025) en jaarlijks met 2% wordt geïndexeerd (voor het eerst op 1 januari 2027).
10. De gegadigde is niet bereid tot betaling van de niet-restitueerbare reserveringsvergoeding van 2% per jaar over de koopsom van de grond, die vooruitlopend per kwartaal dient te worden voldaan.

5.5 Selectiecriteria

De gemeente selecteert op basis van de selectiecriteria, die indirect invulling geven aan de wensen van de gemeente. Inschrijvingen worden beoordeeld op basis van de mate waarin de gegadigden invulling geven aan de selectiecriteria. Om in aanmerking te komen voor de kavel, dient een gegadigde minimaal 70 punten te behalen op de selectiecriteria. De maximale score die met een inschrijving behaald kan worden bedraagt 100 punten.

Selectiecriteria	Maximaal te behalen aantal punten
Algemeen, Economie en Professionaliteit	34
Energie en Netwerkgroesie	28
Groen en Water	24
Mobiliteit	14
Totaal	100

5.5.1 Selectiecriteria Algemeen, Economie, en Professionaliteit

In de regio Haaglanden is de ruimte voor nieuwe bedrijvigheid schaars. De gemeente is zich hiervan bewust bij de verkoop van haar bedrijfspand. De gemeente wil de lokale en regionale economie versterken en bij voorkeur gevestigde bedrijven die op zoek zijn naar nieuwe huisvesting behouden binnen de (Haagse) regio.

5.5.2 Gegadigde kan punten scoren op onderstaande selectiecriteria:

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

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

Er kunnen maximaal 3 punten worden toegekend op basis van dit selectie criterium.

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

- Ja, de gegadigde heeft een verkavelingsstudie aan de inschrijving toegevoegd waaruit blijkt dat het programma van eisen op de kavel gerealiseerd kan worden binnen de gestelde ruimtelijke regels en voorwaarden;
- Nee, de gegadigde heeft géén verkavelingsstudie aan de inschrijving toegevoegd waaruit blijkt dat het programma van eisen op de kavel gerealiseerd kan worden binnen de gestelde ruimtelijke regels en voorwaarden.

Indien de gegadigde een verkavelingsstudie aan de inschrijving heeft toegevoegd waaruit blijkt dat het programma van eisen voldoet aan de gestelde ruimtelijke regels en voorwaarden worden er 4 punten toegekend.

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

Er kunnen maximaal 4 punten worden toegekend op basis van dit selectie criterium.

3. In welke gemeente is de gegadigde momenteel gehuisvest met de bedrijvigheid die hij wenst te herhuisvesten? Bedrijven uit de gemeente Pijnacker-Nootdorp en uit de regio Haaglanden³ krijgen prioriteit bij de toewijzing van de kavel, waardoor de gemeente de lokale economische groei stimuleert;

- Herkomst: gemeente Pijnacker-Nootdorp 5 punten;
- Herkomst: gemeente in regio Haaglanden 3 punten;
- Herkomst: overig 0 punten.

Er kunnen maximaal 5 punten worden toegekend op basis van dit selectie criterium.

Bewijsstuk: Uittreksel Kamer van Koophandel

4. De gemeente streeft naar groei van werkgelegenheid 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 werkzaam zullen zijn in het nieuw te bouwen pand op de kavel. Ambulant personeel dat in dienst is van het bedrijf, zoals chauffeurs en schoonmaakpersoneel, wordt eveneens meegeteld. Daarnaast worden arbeidsplaatsen op basis van een flexibel contract meegerekend, mits de contractduur minimaal één jaar bedraagt. Vestigingen op andere locaties worden niet meegenomen in de berekening van het aantal fte.

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

Indien de ontwikkeling op de kavel een uitbreiding betreft van de bestaande behuizing en geen volledige verhuizing vanaf een huidige locatie betreft, wordt uitsluitend het extra aantal fte meegeteld dat door deze uitbreiding wordt gegenereerd.

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

- ≤ 4 fte 0 punten;
- 5 tot en met 7 fte, 2 punten;
- 8 tot en met 10 fte, 4 punten;
- 11 tot en met 13 fte, 6 punten;
- ≥ 14 fte 8 punten.

Er kunnen maximaal 8 punten worden toegekend op basis van dit selectiecriterium.

Bewijsstuk: Accountantsverklaring

5. De gegadigde kan aantonen op welke wijze 1) zijn nieuwe vestiging op het bedrijvenpark van toegevoegde waarde is voor de economie van de gemeente Pijnacker-Nootdorp en bedrijvenpark De Boezem in het bijzonder en 2) zijn bedrijf lokale maatschappelijke doelen dient.

Sinds 2012 is er een vereniging actief die de belangen van de bedrijven op De Boezem behartigt. Bedrijvenpark De Boezem verkondigt het volgende over haar terrein: “Door een sterke onderlinge samenwerking is er een uitstekend klimaat ontstaan om te kunnen ondernemen. Dit zorgt voor veiligheid en de zo belangrijke gun-factor. In de loop van de jaren is een grote diversiteit aan bedrijven ontstaan, die veel voor elkaar kunnen en willen betekenen. Synergie is hierbij erg belangrijk en zorgt voor een goed en gezond ondernemersklimaat. De groeikansen die vanuit de gemeente geboden worden op het terrein van Boezem Oost zorgen ervoor dat bedrijven binnen het eigen terrein kunnen groeien.”

De Vereniging is daarnaast actief met het behouden van een schoon, heel en veilig bedrijventerrein, bereikbaarheid, vergroenen van het bedrijventerrein, energiehuishouding en circulariteit. De Gemeente Pijnacker-Nootdorp geeft in de economische visie onder meer aandacht aan de volgende ambities/doelstelling voor haar bedrijventerreinen: duurzaam, nieuw en toekomstgericht ondernemerschap en het optimaal gebruik van bedrijfskavels ‘ruimte beter benutten’. Daarnaast herbergt de Boezem veel familiebedrijven die al decennialang ondernemen vanuit Pijnacker. Ook kent De Boezem een sterk ontwikkelde maakindustrie, waarbij de onderlinge interactie tussen bedrijven binnen de gehele bedrijfskolom een versterkend effect heeft. De gemeente streeft ernaar dit collectief waar mogelijk te versterken. Bedrijven uit de logistieke sector passen minder goed op De Boezem vanwege de relatief minder gunstige ligging ten opzichte van de snelwegen. Daarnaast worden bedrijven uit de autobranche en bedrijfsverzamelgebouwen ook uitgesloten, gezien de relatieve oververtegenwoordiging van deze bedrijvigheid op De Boezem.

- 1) De 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 De Boezem. Dit betreft bedrijven die passen bij het profiel en de branchering van het bedrijventerrein. Dit kunnen bedrijven zijn die binnen de bedrijfskolom reeds samenwerken met bedrijven op De Boezem of bedrijven die kansen pakken om dergelijke samenwerkingen aan te

gaan. Daarnaast wordt rekening gehouden met de opgaven die er voor bedrijventerreinen liggen, zoals balanceren van de energiehuishouding, het benutten van reststromen en het bevorderen van circulariteit. Deze kansen dienen zo concreet mogelijk te worden benoemd en moeten minimaal als een inspanningsverplichting kunnen worden opgevat. De mate waarin het bedrijf bijdraagt aan deze opgaven vormt de basis voor het bepalen van de uiteindelijke score.

- 2) De gegadigde voegt waarde toe door een koplopersrol te vervullen op het gebied van maatschappelijke betrokkenheid en verankering in de lokale gemeenschap waar het bedrijf momenteel is gevestigd. Deze rol kan op diverse manieren worden ingevuld, zoals het stimuleren van lokale economie, het bevorderen van het verenigingsleven, het aangaan van relaties en samenwerkingsverbanden met partijen zoals scholen, ondernemersverenigingen, werkgelegenheidsinitiatieven voor werknemers met afstand tot de arbeidsmarkt. 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 selectie criterium 5.1. als 5.2 varieert van 0 tot 7 punten.

Er kunnen maximaal 14 punten worden toegekend op basis van dit selectie criterium.

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

5.5.3 Puntenwaardering Algemeen, Economie en Professionaliteit

De selectiecriteria behorende bij het onderwerp “Algemeen, Economie en Professionaliteit” worden beoordeeld door de selectiecommissie. Voor iedere vraag is aangegeven wat het minimale en maximale aantal te behalen punten is. De totale som van de punten van alle vragen geven een maximale score van 34 punten. De som van het behaalde aantal punten bepaalt de score op het onderwerp “Algemeen en Economie”.

5.6 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 de energieprestaties van het plan beoordeeld, waarbij tevens aandacht wordt besteed aan maatregelen om de impact op het elektriciteitsnetwerk zoveel mogelijk te beperken.

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 aan welke criteria hij gaat voldoen. Alle antwoorden met betrekking tot de BENG-normering dienen nader te worden onderbouwd in een toelichting van maximaal 1.000 woorden. Doormiddel van een BENG-berekening maakt de gegadigde de ambities geloofwaardig. Het wordt aanbevolen dat de gegadigde voor dit onderwerp een adviesbureau inschakelt, zodat inzicht wordt verkregen in de financiële consequenties van de opgegeven waarden.

5.6.1 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. De 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 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 de 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.

5.6.1.1 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.

Er kunnen maximaal 18 punten worden toegekend op basis van dit selectiecriterium.

5.6.2 Netwerkg congestie

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 De Boezem is sprake van netwerkg congestie dan wel een tekort aan transportcapaciteit op het elektriciteitsnetwerk.

Vanwege afgekondigde netcongestie verstrekt de netbeheerder voorlopig geen aansluitingen groter dan 3*80 Ampère. Daarnaast is ook de beschikbare capaciteit op het laagspanningsnet beperkt. De gegadigde dient toe te lichten op welke wijze het bedrijfspand zal worden voorzien van de benodigde elektriciteit, rekening houdend met de huidige beperkingen als gevolg van netcongestie.

Een batterij kan, evenals 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.

5.6.2.1 Puntenwaardering Netwerkgestie

De gegadigde scoort punten indien deze bereid is een batterij te installeren met een vermogen dat gelijk is aan de eigen aansluitwaarde of transportwaarde, met als doel daarmee het netwerk te ontlasten.

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

Daarnaast kunnen op dit onderdeel punten worden behaald indien de 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 5 punten op.

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

Er kunnen maximaal 10 punten worden toegekend op basis van dit selectie criterium.

5.6.3 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 28 punten. De som van het behaalde aantal punten, bepaalt de score op het onderwerp “Energie en Netwerkgestie”.

5.7 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.

5.7.1 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 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 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. De gegadigde mag uitgaan van een groeiplaats tot aan het grondwater dat op circa 1,0 meter onder maaiveld ligt.

Om een minimale groene uitstraling en wateropvang van de ontwikkeling te waarborgen, zijn in de leidraad van het gemeentelijke Q-team (bijlage 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. 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.

De gegadigde dient minimaal twee verschillende soorten bomen te planten. In afstemming met de gemeente wordt het moment bepaald wanneer de bomen moeten zijn geplant. Uitgangspunt is dat de bomen zijn geplant bij ingebruikname van het te bouwen pand.

5.7.1.1 Puntenwaardering Groen

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

Een boom van grootte 1 (1A of 1B) inclusief de benodigde groeiplaats wordt beoordeeld met 4 punten, een boom van grootte 2 inclusief de benodigde groeiplaats wordt beoordeeld met 2 punten en een boom van grootte 3 inclusief de benodigde groeiplaats wordt beoordeeld met 1 punten.

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 kunnen maximaal 12 punten worden toegekend op basis van dit selectiecriterium.

5.7.2 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 de 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?

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

5.7.2.1 Puntenwaardering Water

De gegadigde krijgt per voorgestelde maatregelen (1 tot en met 8), 1 punt toebedeeld indien de gegadigde bereid is deze maatregel te treffen. Voor de maatregel(en) die de gegadigde zelf voorstelt te gaan realiseren kunnen maximaal 4 punten worden toegekend.

Er kunnen maximaal 12 punten worden toegekend op basis van dit selectie criterium.

5.7.2.1 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 24 punten. De som van het behaalde aantal punten bepaalt de score op het onderwerp “Groen en Water”.

5.8 Selectiecriteria Mobiliteit

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

Te denken valt aan laadmogelijkheden op de 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.

De gegadigde heeft de vrije keuze om uit onderstaande tabel de stimulerende maatregelen aan te vinken waar de 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	De 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	De 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	De 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	Een steekhoudende stimulerende maatregel(en) die de gegadigde zelf aanreikt.	Ondertekening van de inschrijving en de inschrijving maakt onderdeel uit van de te sluiten overeenkomsten
---	--	---

5.8.1 Puntenwaardering Mobiliteit

De selectiecriteria behorende bij het onderwerp “Mobiliteit” worden beoordeeld door de selectiecommissie. Per stimulerende maatregel 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, 6 kunnen per maatregel 4 punten worden behaald en voor stimulerende maatregel(en) 7 kunnen maximaal 2 punten worden behaald. De som van de punten van alle vragen geven een maximale score van 14 punten. Het totale behaalde aantal punten bepaalt de score op het onderwerp “Mobiliteit”.

Er kunnen maximaal 14 punten worden toegekend op basis van dit selectiecriteria.

6 Disclaimer

Ondanks dat alle informatie met grote zorgvuldigheid is samengesteld, kunnen er onjuistheden in voorkomen. Om deze reden kunnen aan de 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.