

Procedureleidraad

Voor uitgifte locatie Bosweg in Lage Bergse Bos

Ten behoeve van een semi-maatschappelijk centrum



Colofon

Opdrachtnaam	Uitgifte locatie Bosweg in Lage Bergse Bos
Datum	31 maart 2026
Versienummer	1.0
Status	Definitief concept
Locatie	Bosweg, Bergschenhoek
Projectleider	Marieke van de Blaak

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	7
1.1	Doel van de procedureleidraad.....	7
1.2	Leeswijzer	7
2	Informatie over de gewenste ontwikkeling.....	8
2.1	Uitgevende partij.....	8
2.1.1	Organisatie	8
2.2	Doel van de procedure	9
2.3	Van toepassing zijnde voorwaarden	9
3	Eisen aan de inschrijver	10
3.1	Selectie.....	10
3.2	Uitsluitingsgronden.....	10
3.3	Geschiktheidseisen	10
3.3.1	Financiële en economische draagkracht	11
4	Procedure	12
4.1	Uitgifteprocedure.....	12
4.2	Planning van de procedure	12
4.3	Nadere inlichtingen.....	13
4.4	Inschrijving.....	13
4.5	Inschrijvingsvereisten, overig.....	15
4.6	Onderaanneming en samenwerkingsverbanden.....	16
5	Beoordeling en Gunning.....	18
5.1	Algemeen	18
5.2	Selectie.....	18
5.3	Gunning en beoordeling	19
5.3.1	Gunningscriteria.....	21
5.4	Mededeling gunningsbeslissing.....	23
5.5	Contractering	24
6	Overige bepalingen.....	25
6.1	Eenmaal inschrijven.....	25
6.2	Gestanddoeningstermijn.....	25
6.3	Inschrijvingsvergoeding	25
6.4	Bewijsstukken	25
6.5	Klachtenregeling	26
6.6	Bezwaar	26
6.7	Procedurevoorschriften.....	26

6.8	Voorbehoud.....	27
6.9	Waarschuwingsplicht.....	28

Bijlage 1: concept intentieovereenkomst

Bijlage 2: Algemene inkoopvoorwaarden van Recreatieschap Rottemeren d.d. 27 mei 2019

Bijlage 3: Verklaring sanctiepakket Rusland

Begripsbepalingen

Begrip	Definitie
Uitgevende partij	Recreatieschap Rottemeren
Proceduredocumenten	De procedureleidraad, de Overeenkomst, het Programma van Eisen, de Nota's van Inlichtingen en alle andere documenten (in schriftelijke of elektronische vorm) welke Opdrachtgever in verband met deze procedure aan de Inschrijvers heeft doen toekomen.
Beoordelingsteam	Een multidisciplinair team samengesteld uit materiedeskundigen en procesdeskundigen, dat de Inschrijving beoordeelt.
Gunningsbeslissing	De keuze van Recreatieschap Rottemeren voor Inschrijver(s) met wie hij de Overeenkomst waarop deze procedure betrekking heeft wil sluiten of de keuze om geen Overeenkomst te sluiten.
Inschrijver	Vóór het moment van inschrijven, een ieder die een kopie van de procedureleidraad heeft opgevraagd en na het moment van inschrijven, een ieder die een Inschrijving heeft gedaan.
Inschrijving	Het aanbod dat Inschrijver volgens de documenten doet aan Opdrachtgever en dat strekt tot het uitvoeren van de Opdracht.
Nota van Inlichtingen	Document dat de antwoorden op vragen van Inschrijvers bevat, evenals eventuele wijzigingen van de procedureleidraad en/of andere documenten. De Nota('s) van Inlichtingen maakt (maken) onderdeel uit van de documenten en prevaleert (prevaleren) bij tegenstrijdigheden boven de procedureleidraad en de daarbij behorende bijlagen.
Opdracht	De Opdracht van het Recreatieschap Rottemeren aan de initiatiefnemer tot het leveren van de Diensten die zijn beschreven in de Overeenkomst.
Opdrachtgever	Degene die de Opdracht verstrekt (Opdrachtgever), zijnde Recreatieschap Rottemeren.
Opdrachtnemer	De initiatiefnemer met wie de Opdrachtgever de intentieovereenkomst afsluit.
Overeenkomst	De Overeenkomst inclusief Bijlagen tussen Recreatieschap Rottemeren en opdrachtnemer betreffende de voorwaarden die gelden voor het uitvoeren van de ontwikkeling.
Programma van Eisen	Het Programma van Eisen bestaat uit eisen en wensen die aan de inschrijving zijn gesteld. Zoals opgenomen in een separate bijlage welke integraal onderdeel uitmaakt van de procedureleidraad.
Rechtsgeldig ondertekenen	De ondertekening is rechtsgeldig wanneer de ondertekening overeenkomt met de tekeningsbevoegdheid zoals opgenomen in het uittreksel bij het beroeps- of handelsregister volgens de eisen van het land waar de inschrijver is gevestigd.
Samenwerkingsverband	Een combinatie van partijen, elk afzonderlijk te noemen 'deelnemer aan het Samenwerkingsverband', in de hoedanigheid van één Inschrijver, waarbij elke deelnemer aan het Samenwerkingsverband volledig en hoofdelijk aansprakelijk is voor verplichtingen die voortvloeien uit de Inschrijving en de Overeenkomst.
Biedboek.nl	Het platform waarop de locatie bekend gemaakt zijn.

Begrip	Definitie
Manipulatieve aanbidding of inschrijving	Inschrijving waarbij een Inschrijver de Opdracht naar zich toe tracht te trekken door een inschrijving te doen die weliswaar aan de eisen voldoet maar waarmee een resultaat wordt bewerkstelligd dat niet door de beoordelingssystematiek wordt beoogd.

1 Inleiding

1.1 Doel van de procedureleidraad

Het doel van deze procedureleidraad is drieledig:

- 1) de potentiële inschrijvers informatie te verstrekken over de gewenste ontwikkeling en de procedure;
- 2) duidelijk te maken op welke wijze de potentiële inschrijver zich kan inschrijven, wat de inschrijvingsvereisten zijn en wanneer welke gegevens dienen te worden overgelegd;
- 3) inzicht te bieden in de wijze waarop de procedure plaatsvindt, de wijze waarop de inschrijvingen beoordeeld worden en hoe de verdere procedure loopt.

1.2 Leeswijzer

In dit document wordt allereerst de aard van de gewenste ontwikkeling omschreven. Aan de hand van deze informatie kan de potentiële inschrijver zich een beeld vormen van de inhoud en de omvang van de gewenste ontwikkeling (hoofdstuk 2). In hoofdstuk 3 staan eisen vermeld die gesteld worden aan de inschrijvende partij. In hoofdstuk 4 wordt de te volgen procedure tot en met de inschrijving uitgelegd en is aangegeven welke gegevens bij inschrijving moeten worden ingediend. In dit hoofdstuk zijn ook het tijdstip en de plaats van de inschrijving opgenomen. In hoofdstuk 5 is de gunning en beoordeling nader toegelicht. In hoofdstuk 6 worden de overige voorschriften vermeld.

2 Informatie over de gewenste ontwikkeling

2.1 Uitgevende partij

De gegevens van de uitgevende partij zijn:

Naam organisatie: Recreatieschap Rottemeren
Adres: Overschieseweg 310
Postcode: 3112 NC
Plaats: Schiedam
Website: www.recreatieschaprottemeren.nl

Contactgegevens

Afdeling / Provincie: Zuid-Holland
Team / beheereenheid: Rottemeren / Bentwoud
Ter attentie van: Marieke van de Blaak
E-mailadres: Aanbestedingrottemeren@staatsbosbeheer.nl

2.1.1 Organisatie

Recreatieschap Rottemeren is een samenwerkingsverband van de gemeenten Lansingerland, Rotterdam en Zuidplas. Het Recreatieschap behartigt de belangen van de openluchtrecreatie en van natuurbescherming in het recreatiegebied Rottemeren.

Het recreatieschap is eigenaar en verantwoordelijk voor het beheer over het recreatiegebied Rottemeren. Het schapsbestuur voert de regie.

Het Recreatieschap bestaat uit een algemeen en dagelijks bestuur. Het dagelijks bestuur stuurt de dagelijkse aangelegenheden aan en legt verantwoording af aan het algemeen bestuur. Beide besturen komen enkele keren per jaar bijeen om besluiten te nemen over het beheer, recreatie, inrichting, werkzaamheden en nieuwe ontwikkelingen.

De uitvoering van beheer- en ontwikkeltaken is in handen van Staatsbosbeheer, hieraan ligt een samenwerkingsovereenkomst ten grondslag. Staatsbosbeheer

beschermt en ontwikkelt op vele locaties het kenmerkende groene erfgoed van Nederland.

2.2 Doel van de procedure

Recreatieschap Rottemeren zoekt één of meer partijen die een semi-maatschappelijk centrum wil gaan ontwikkelen op een locatie aan de Bosweg in het Lage Bergse Bos (Bergschenhoek, gemeente Lansingerland).

Dit semi-maatschappelijk centrum is onderdeel van het Definitieve Ontwerp voor de kwaliteitsimpuls Lage Bergse Bos. Met het centrum wil het Recreatieschap Rottemeren meer mensen laten genieten van het gebied en een levendige entree creëren aan de noordzijde van het Lage Bergse Bos.

Het Recreatieschap Rottemeren denkt voor deze locatie aan een multifunctionele ruimte met meerdere functies die een binding hebben met het gebied. Zoals scouting, buitenschoolse opvang, dagopvang, informatiecentrum, natuur, cultuur.

Recreatieschap Rottemeren wenst op basis van deze procedure met één partij (de partij kan eventueel samenwerken met andere partijen) een erfpachtovereenkomst- en akte voor meerdere jaren aan te gaan.

Bij dit document hoort het programma van eisen (dd maart 2026) waarin informatie over de locatie, de vraagstelling en de ontwikkelkaders zijn omschreven.

Recreatieschap Rottemeren zal na de selectieprocedure met de winnende inschrijver de onderhandelingen starten over de te sluiten erfpachtovereenkomst- en akte.

2.3 Van toepassing zijnde voorwaarden

Op een mogelijk door het Recreatieschap te verlenen opdracht of de te sluiten overeenkomst zijden Algemene inkoopvoorwaarden van Recreatieschap Rottemeren d.d. 27 mei 2019 van toepassing. Eventueel andere door u gehanteerde voorwaarden worden uitdrukkelijk van de hand gewezen. (Bijlage 2)

3 Eisen aan de inschrijver

3.1 Selectie

Inschrijvers moeten een aantal gegevens aanleveren om voor deelname aan de gunningsprocedure in aanmerking te komen. In het kader van deze procedure gelden onderstaande uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen.

3.2 Uitsluitingsgronden

Bij inschrijving dienen in de onderstaande documenten ingediend te worden;

2. Een bewijs van inschrijving bij de Kamer van Koophandel (KvK) of nationaal Handelsregister, niet ouder dan zes maanden gerekend vanaf de sluitingsdatum indienen Inschrijving.
3. Een rechtsgeldig ondertekende en ingevulde Verklaring sanctiepakket Rusland (zie bijlage 3).

Uitsluiting Russische partijen

De Verordening (EU) 2022/576 verbiedt de overheid opdrachten te gunnen aan partijen waarop het onderstaande van toepassing is:

- Personen met een (Wit-)Russische nationaliteit en personen of rechtspersonen (bedrijven, entiteiten of organen) die gevestigd zijn in (Wit-)Rusland;
- Rechtspersonen (gevestigd in (Wit-)Rusland of een ander land) die voor meer dan 50% eigendom zijn van een (Wit-)Russische partij zoals hierboven genoemd; en
- Personen of rechtspersonen (gevestigd in (Wit-)Rusland of een ander land) die handelen in belang van of op aanwijzing van een bovengenoemde (Wit-)Russische partij, met inbegrip van onderaannemers, leveranciers of entiteiten wier capaciteit wordt ingeroepen, wanneer zij meer dan 10 % van de waarde van de Opdracht vertegenwoordigen.

3.3 Geschiktheidseisen

Recreatieschap Rottemeren stelt geschiktheidseisen met het doel een partij te contracteren die over de juiste capaciteiten beschikt om de ontwikkeling uit te kunnen voeren.

Indien zich na inschrijving wijzigingen in de situatie van de inschrijver voordoen, waardoor de bij de inschrijving ingediende informatie niet meer juist is, dient de Inschrijver dit zonder uitstel schriftelijk bij Recreatieschap Rottemeren te melden. Recreatieschap Rottemeren behoudt zich het recht voor de inschrijver alsnog uit te

sluiten van verdere deelname aan deze procedure indien deze niet meer voldoet aan de geschiktheids-eisen.

3.3.1 Financiële en economische draagkracht

Recreatieschap Rottemeren hecht waarde aan de financiële- en economische draagkracht van de partijen, omdat de continuïteit van groot belang is voor diens bedrijfsvoering. In dat kader gelden de volgende minimumeisen:

- Continuïteit: Inschrijver mag geen signalen hebben dat de continuïteit van zijn onderneming in het geding is. Dat betekent dat de accountant geen continuïteitsparagraaf mag hebben opgenomen in het laatste jaarverslag van de onderneming.

Recreatieschap Rottemeren behoudt zich het recht voor om Inschrijver nadere bewijsmiddelen te laten overleggen.

Indien niet kan worden geverifieerd of aan het vereiste is voldaan, wordt de referentie als ongeldig beschouwd met uitsluiting van deelname aan deze procedure tot gevolg, maar niet voordat inschrijver om een nadere zienswijze is gevraagd.

4 Procedure

4.1 Uitgifteprocedure

Deze locatie wordt openbaar op de markt gebracht. De inschrijver dient de inschrijving te doen in overeenstemming met de bepalingen in de wet en met inachtneming van de bepalingen en gegevens uit deze leidraad (inclusief bijlagen) en de later op te stellen nota van inlichtingen.

De volgende documenten zijn als bijlage toegevoegd bij deze procedureleidraad:

1. Programma van Eisen dd 31 maart 2026
2. De algemene inkoopvoorwaarden van Recreatieschap Rottemeren (27 mei 2019)
3. Verslag van de marktconsultatie d.d. 25-9-25
4. Concept intentie overeenkomst
5. Verklaring sanctiepakket Rusland
6. Formulier “verklaring volmacht”
7. Formulier “holdingverklaring”

4.2 Planning van de procedure

Tabel 1: Planning

Fase	Omschrijving	Datum
Inschrijvingsfase	Publiceren aankondiging van opdracht	7 mei 2026
	Uiterste datum indienen vragen ten behoeve van nadere inlichtingen	10 juni 2026
	Nota van Inlichtingen verzenden	24 juni 2026
	Uiterste datum en tijd ontvangst inschrijvingen	15 september 2026 12.00 uur
Gunningsfase	Presentatie ter onderbouwing van de inschrijving	Medio oktober 2026
	Besluitvorming door Dagelijks bestuur	9 november 2026
	Besluitvorming door Algemeen bestuur	7 december 2026
	Mededeling gunningsbeslissing	Medio december 2026

Aan de planning kunnen geen rechten worden ontleend. Recreatieschap Rottemeren behoudt zich het recht voor de planning te wijzigen. De bovenbeschreven planning is derhalve indicatief, behoudens voor waar het betreft het uiterste tijdstip voor het indienen van vragen en de inschrijving. Dit is een fatale termijn.

4.3 Nadere inlichtingen

Vragen over deze procedureleidraad en alle daarbij behorende documenten kunnen schriftelijk tot 12 mei 2026 via aanbestedingrottemeren@staatsbosbeheer.nl worden voorgelegd. Mondeling of via een andere weg gestelde vragen worden niet beantwoord.

Recreatieschap Rottemeren verzoekt inschrijvers nadrukkelijk vragen éénduidig en neutraal te formuleren. Vragen moeten niet identificeerbaar met de afzender.

Naar aanleiding van de gestelde vragen wordt een Nota van Inlichtingen opgesteld welke overeenkomstig bovenstaande planning aan alle gegadigden wordt toegestuurd. Het uiterste tijdstip van de mogelijkheid tot het stellen van schriftelijke vragen is 12 mei 2026.

Alle communicatie en correspondentie met betrekking tot - en gedurende – de procedure, geschiedt via aanbestedingrottemeren@staatsbosbeheer.nl. Het is niet toegestaan tijdens de procedure te communiceren met andere medewerkers/functionarissen van Recreatieschap Rottemeren of de uitvoerende dienst Staatsbosbeheer of andere betrokkenen. Indien Recreatieschap Rottemeren een dergelijke constatering doet, kan dit leiden tot uitsluiting van de procedure.

4.4 Inschrijving

De inschrijving dient volgens de planning zoals vermeld in 3.2 te worden ingediend via aanbestedingrottemeren@staatsbosbeheer.nl.

Bij de inschrijving moeten de volgende documenten worden ingediend:

- 1) Bedrijfsplan
- 2) Plan van aanpak
- 3) Uittreksel Kamer van Koophandel
- 4) Verklaring sanctiepakket Rusland

1) Bedrijfsplan

In het bedrijfsplan¹ dient u de volgende onderwerpen kort en krachtig te omschrijven

- Bedrijfsnaam en rechtsgeldige vertegenwoordiger
- Locatie
- Concept en bedrijfsnaam
- Kavel exploitatie
- Benodigde opstallen met omschrijving functies en m² BVO
- Benodigde voorzieningen met omschrijving functies en m² BVO

¹ Nadere informatie: zie <https://www.kvk.nl/zo-stelt-u-een-ondernemingsplan-op/>

- Duurzaamheidsaspecten
- Investeringsbegroting
- Exploitatiebegroting inclusief af te dragen canon (5 jaar in detail, 10 jaar in een samenvatting)
- Financieringsopzet met goedgeheidsverklaring van de financiers
- Rechtspersoon overeenkomst
- Planning
- Ervaring en referenties (ook van eventuele samenwerkingspartners)

2) Plan van aanpak

In het plan van aanpak dient de inschrijver duidelijk, beknopt, op een enkele wijze uitlegbaar en zo concreet mogelijk in te gaan op de punten uit het programma van eisen. Hierbij hoort ook een schetsmatig inrichtingsplan van het terrein met daarop ingetekend de nieuw te bouwen bebouwing, inclusief de buitenruimte, de aansluiting op de omgeving en enkele sfeerbeelden. Graag de nummering uit tabel 2 en de daarin vermelde aandachtspunten aanhouden.

Recreatieschap Rottemeren wil aan de hand van het plan van aanpak kunnen beoordelen of de beoogde ontwikkeling voldoet aan het programma van eisen en hoe de ontwikkeling gestalte krijgt en uitgevoerd wordt.

Bij het opstellen van het plan van aanpak kunt u rekening houden met het 5WH principe.

- Wie,
- Wat,
- Waar,
- Wanneer,
- Waarom en
- Hoe.

Tabel 2: Inhoud plan van aanpak

1	Beschrijf in het plan van aanpak de beoogde ontwikkeling en op welke wijze deze zal plaatsvinden. • Beschrijf op welke wijze uw plan bijdraagt aan huidige recreatieve behoefte • Beschrijf hoe de ontwikkeling (fysiek) wordt uitgevoerd. • Beschrijf op welke wijze in de realisatie rekening gehouden wordt met veiligheids- en Arbo aspecten die van toepassing zijn. • Geef aan op welke wijze uw plan voldoet aan de gestelde eisen en voorkeuren (vermeld in het programma van eisen). • Licht uw marktanalyse toe.
2	Geef een realistische planning weer van de werkzaamheden en ontwikkelingen.
3	Geef aan hoe u deze opgave organiseert en hoe u communiceert met het Recreatieschap. Geef ook aan hoe u afstemming met de omgeving en eventuele vergunningverleners vormgeeft.
4	Beschrijf uw relevante ervaring en kennis op gebied van recreatief ondernemerschap om deze opdracht succesvol uit te voeren. Ga in hoe u de opgedane kennis en ervaring toepast op deze onderneming.

3) Uittreksel van Kamer van Koophandel

Inschrijver dient als separate bijlage een uittreksel van het register van Kamer van Koophandel in, waarin vermeld is wie namens de inschrijver bevoegd is te ondertekenen. Indien een ondertekening geschiedt door een ander dan die vermeld is in het voornoemde document is tevens een indiening van een volmacht vereist (format zie bijlage). Het uittreksel mag maximaal 6 maanden oud zijn op de in de planning vermelde inschrijfdatum.

4.5 Inschrijvingsvereisten, overig

- 1) Alle bij deze procedure behorende in te dienen documenten dienen via e-mail te worden ingediend.
- 2) Voor bovenstaande documenten geldt een maximum van 12 pagina's A4 in lettergrootte 10 punts (incl afbeeldingen).
- 3) De digitale documenten worden in een algemeen toegankelijk formaat ingediend, bij voorkeur PDF.

- 4) Alle documenten dienen volledig en naar waarheid te zijn ingevuld c.q. opgesteld.
- 4) Alle documenten dienen te zijn ondertekend door een daartoe bevoegde vertegenwoordiger van de inschrijver. Dit impliceert dat de inschrijving ondertekend is door een rechtsgeldig bevoegde casus quo geautoriseerde persoon. Recreatieschap Rottemeren controleert de bevoegdheid van de ondertekenaar aan de hand van het actueel uittreksel van de Kamer van Koophandel. Indien een geautoriseerde tekent dient hier een bewijs van de te worden bijgevoegd. Indien blijkt dat de inschrijving is gedaan door een onbevoegde persoon, wordt de inschrijving geacht niet te zijn gedaan.

In verband met een efficiënte en eenduidige beoordeling verzoekt Recreatieschap Rottemeren nadrukkelijk in uw inschrijving de volgorde van paragraaf 4.4. aan te houden.

Alle documenten dienen te worden ingediend in één (1) E-mail met in de onderwerpregel vermeld:

Aanbieding Ontwikkeling Semi-maatschappelijk centrum

NIET OPENEN VOOR 15 september 12.00 uur

4.6 Onderaanneming en samenwerkingsverbanden

De situatie kan zich voordoen dat een inschrijver niet zelfstandig de opdracht kan of wil uitvoeren. In geval een inschrijver als hoofdaannemer optreedt, gelden alle eisen uit de procedureleidraad en ten aanzien van onderaannemers de volgende aanvullende bepalingen:

- De gegadigden kunnen maar één keer inschrijven als hoofdaannemer. Als onderaannemer zou eventueel bij meerdere hoofdaannemers mogelijk zijn.
- De hoofdaannemer is volledig verantwoordelijk voor nakoming van de verplichtingen voortvloeiend uit de inschrijving alsmede de eventuele uitvoering van de overeenkomst. De hoofdaannemer is ook aansprakelijk voor de nakoming van de door hem ingeschakelde onderaannemer(s).
- Indien vóór inschrijving reeds bekend is welke onderaannemer(s) worden ingezet, dient de inschrijver bij inschrijving de werkzaamheden en de naam van de onderaannemer(s) in de documenten te vermelden.
- Het is de opdrachtnemer niet toegestaan onderaannemer(s) in te zetten of van onderaannemer(s) te veranderen, tenzij hiervoor schriftelijke toestemming is gegeven door opdrachtgever. Indien Inschrijver deze onderaannemer nodig heeft gehad om te voldoen aan de geschiktheidseisen is vervanging uitgesloten.

Concern inschrijvingen

Voor Inschrijvers die onderling met elkaar zijn verbonden door een afhankelijkheidsverhouding (concernrelatie) geldt de uitdrukkelijke voorwaarde dat zij als concurrenten aan deze procedure deelnemen. Middels het bij inschrijving indienen van de Holdingverklaring (op te vragen bij recreatieschap) verklaren desbetreffende Inschrijvers dat de concernrelatie hun inschrijfgedrag in het kader van deze procedure niet heeft beïnvloed en de eerlijke mededinging niet heeft belemmerd.

•

5 Beoordeling en Gunning

5.1 Algemeen

Na inschrijving worden deze beoordeeld op geldigheid. Deze beoordeling bestaat uit de volgende stappen:

- 1) Selectie: inschrijvingen worden gecontroleerd op volledig-, en tijdigheid; Inschrijvingen die niet geldig zijn, worden terzijde gelegd / afgewezen.

Voor geldige inschrijvingen worden de volgende stappen doorlopen:

- 2) Beoordeling van inschrijvingen aan de hand van kwalitatieve gunningscriteria door leden van het beoordelingsteam. Het beoordelingsteam geeft individueel per inschrijving een beoordelingscijfer op de verschillende kwalitatieve criteria zoals genoemd in 5.3.1 en het Programma van Eisen (bijlage 1).
- 3) Vaststellen definitieve score per kwalitatief criterium; De resultaten van de individuele beoordelaars worden besproken in het beoordelingsteam en aan de hand hiervan wordt (per kwalitatief criterium) de definitieve score vastgesteld.
- 4) Berekening van de eindscores per inschrijver;
- 5) De hoogst geëindigde partijen (2 tot maximaal 4) worden uitgenodigd voor een presentatie. Vervolgens wordt de beoordelingstabel nogmaals ingevuld en besproken.
- 6) Recreatieschap Rottemeren deelt de gemotiveerde voorlopige gunningsbeslissing mee aan de inschrijvers. Dit geschiedt na besluitvorming in het Dagelijks bestuur van het Recreatieschap Rottemeren.
- 7) Opdrachtverlening / sluiten van de overeenkomst voor erfpacht en opstal. Dit geschiedt na besluitvorming door het Algemeen Bestuur van het Recreatieschap Rottemeren.

5.2 Selectie

In de aankondiging van deze procedure wordt genoemd dat inschrijvers een aantal gegevens moeten aanleveren om voor deelname aan de gunningsprocedure in aanmerking te komen. Bij de selectie worden inschrijving gecontroleerd op volledig-, en tijdigheid.

De inhoud van de gegevens kan aanleiding geven tot het niet toelaten van de inschrijver tot de gunningsprocedure. Dit zal met name het geval zijn als de inschrijver één of meer van de gevraagde gegevens niet kan aanleveren, of niet voldoende relevante referenties kan overleggen.

Uitsluitingscriteria:

1. Ontbreken van een bewijs van inschrijving bij de Kamer van Koophandel (KvK), niet ouder dan 6 maanden gerekend vanaf de sluitingsdatum indienen offertes;
2. Ontbreken van opgave van ten minste een of meer relevante Nederlandse referenties waarbij gedurende de afgelopen drie jaar aantoonbaar soortgelijke werkzaamheden als gevraagd in dit proceduredocument zijn verricht. Deze referenties kunnen worden geraadpleegd.
3. Ontbreken van Verklaring sanctiepakket Rusland (zie voorbeeld in bijlage 3)

5.3 Gunning en beoordeling

De inschrijvingen worden door de opdrachtgever beoordeeld door een multidisciplinair beoordelingsteam. Het beoordelingsteam bestaat minimaal uit rentmeester, planeconoom, landschapsarchitect van SBB en landschapsarchitect van de gemeente, boswachter beheer en de projectleider. Het team heeft tijdens de beoordeling een onafhankelijke voorzitter. Beoordeling vindt plaats conform onderstaande methodiek.

In de selectieprocedure zal worden beoordeeld in hoeverre uw plan voldoet aan het programma van eisen (dd 31 maart 2026). Beoordeling vindt plaats aan de hand van onderstaande gunningscriteria.

Bij de beoordeling wordt per gunningscriterium een score gegeven van 1, 3, 6, 8 of 10 punten. De som van deze scores, samen met een wegingsfactor, geeft het beoordelingsresultaat. Voor een aantal onderdelen moet een minimale score van 6 punten (voldoende) worden gehaald. Bij een beoordeling lager dan 3 wordt de inschrijving uitgesloten van verdere deelname. Een door het beoordelingsteam toegekend beoordelingscijfer betreft telkens een teamresultaat in consensus en geen gemiddelde van individuele beoordelingscijfers.

Per criterium zijn in de onderliggende paragrafen in tabelvorm de toelichting, de beoordelingsaspecten en waarderingssystematiek weergegeven.

In totaal zijn er, na toepassing van de wegingsfactoren 100 punten te behalen.

Tabel 3: gunningscriteria

	Gunningscriteria	Maximaal aantal punten	Factor	Totaal
1	Recreatieve meerwaarde	10 Minimaal benodigd: 6	2	20
2	Landschappelijke (ruimtelijk en functioneel) inpassing	10	2	20
3	Maatschappelijke meerwaarde	10	3	30
4	Kans van slagen	10 Minimaal benodigd 6	1	10
5	Financieel bedrijfsplan	10 Minimaal benodigd 6	2	20
	Totaal maximaal aantal te behalen punten			100

Tabel 4: waardes voor beoordeling

Beoordelingscijfer	Omschrijving waarde
10	Volledige aanlevering en uitstekende invulling (<i>onderscheidend en proactief</i>)
8	Volledige aanlevering en goede invulling (oa ten opzichte van Programma van Eisen)
6	Volledige aanlevering en voldoende invulling (oa ten opzichte van Programma van Eisen)
3	Volledige aanlevering maar matige invulling (oa ten opzichte van Programma van Eisen)
1	Onvolledig beantwoord
0	Niet aangeleverd / Niet beantwoord

5.3.1 Gunningscriteria

Recreatieve meerwaarde	
Doelstelling	De ontwikkeling voorziet in een aansprekende, jaarrond semi-maatschappelijke voorziening dat van toegevoegde waarde is voor het gebied. De locatie heeft ruime openingstijden waardoor de levendigheid vergroot wordt in dit deel van het Lage Bergse Bos. Het terrein is (deels) toegankelijk voor recreanten.
Beoordelingsaspect	De mate waarin uw concept bijdraagt aan- en onderscheidend is ten opzichte van het huidige recreatieve aanbod in het recreatiegebied en aansluit bij het programma van eisen. De mate van openbaarheid voor recreanten. De mate waarin het bijdraagt aan verlevendiging van het gebied en daarmee de sociale veiligheid verhoogt. Voor dit onderdeel dient een minimale score van 6 punten te worden behaald.

Landschappelijke (ruimtelijk en functioneel) inpassing	
Doelstelling	Hoogwaardige kwaliteit en inpassing die bijdraagt aan en/of onderdeel is van het natuur- en recreatiegebied Lage Bergse Bos in het bijzonder en Rottemeren in zijn algemeen. Nodigt de inrichting uit om het terrein te bezoeken.
Beoordelingsaspect	Mate waarin het plan aansluit bij het programma van eisen. • Uw visie op de landschappelijk inpassing. • Uitstraling en inrichting van uw concept. • Relatie met het openbaar gebied.

Maatschappelijke meerwaarde	
Doelstelling	Nieuwe ontwikkelingen dragen aantoonbaar en structureel bij aan maatschappelijke opgaven in relatie tot ecologie, duurzaamheid (energie, klimaat, water), (natuur)educatie, spelen, participatie en gezondheid (gezonde leefomgeving).
Beoordelingsaspect	• De mate waarin uw concept inzet op het creëren van een maatschappelijke meerwaarde voor de Lage Bergse Bos en het Rottemeren gebied in zijn algemeen. • De mate waarin uw organisatie een bijdrage levert aan maatschappelijke doelen.

Kans van slagen	
Doelstelling	Het recreatieschap wil langjarige samenwerkingen met betrouwbare en succesvolle partners/ondernemers.
Beoordelingsaspect	Relevante ervaring van de initiatiefnemer op het terrein van ontwikkelen van recreatieve concepten of andere bedrijfsactiviteiten waarmee de opdrachtgever een indruk krijgt over de kans van slagen van het initiatief. U dient aan te tonen dat u over voldoende relevante ervaring beschikt. Illustreer dit aan de hand van een drietal relevante referenties in de afgelopen 5 jaar. Uw organisatie is duurzaam georganiseerd. Als u werkt met vrijwilligers: Hoe is het aantal vrijwilligers geborgd? Hoe wordt een eventueel tekort opgevangen? Zijn vrijwilligers al geregeld. Voor dit onderdeel dient een minimale score van 6 te worden behaald

Financieel bedrijfsplan

Doelstelling	De onderneming is op (middel)lange termijn organisatorisch en bedrijfseconomisch gezond en kan blijven inspelen op marktontwikkelingen in de vrijetijdssector.
Beoordelingsaspect	• Het uitgewerkte bedrijfsplan met eventuele financieringsafspraken geeft inzicht in de haalbaarheid van het recreatieve concept. • Uw bedrijfsplan voldoet aan de voorwaarden uit paragraaf 4.4. • Investeringsbegroting • Exploitatiebegroting inclusief bod erfpachtcanon. Op welke termijn denkt u de volledige erfpachtcanon te gaan betalen.

5.4 Mededeling gunningsbeslissing

Gelijktijdig met het bekendmaken van de gunningsbeslissing (voornemen tot gunnen) aan degene, aan wie de mededeling van het voornemen tot gunnen wordt toegezonden, zullen de afgewezen inschrijvers van de beslissing in kennis worden gesteld. Zij ontvangen daarover een bericht met de relatieve kenmerken van de begunstigde inschrijving, evenals een korte motivering van de reden van afwijzing. Door iedere inschrijver kan voorts nadere informatie worden ingewonnen via de e-mail, waarna er contact met desbetreffende inschrijver wordt opgenomen.

Partijen kunnen geen rechten ontleen aan de zogenaamde precontractuele fase. De mededeling van de beoordelingsresultaten houdt geen aanvaarding in, als bedoeld in artikel 217, eerste lid, boek 6 van het Burgerlijk Wetboek, van een aanbod van een inschrijver.

Mogelijkheden tot het indienen van bezwaar tegen de gunningsbeslissing staan vermeld in 6.6 en 6.7.

5.5 Contractering

Met de inschrijver met de hoogste score wordt na besluitvorming door het Dagelijks Bestuur van Recreatieschap Rottemeren een intentieovereenkomst gesloten (voorbeeld is opgenomen in bijlage 1). Middels de inschrijving accepteert u deze overeenkomst onvoorwaardelijk.

De overeenkomst is pas definitief na ondertekening door partijen. Ondertekening van de overeenkomst zal z.s.m. na definitieve gunning plaatsvinden opdat de intentieovereenkomst zo spoedig mogelijk van kracht wordt.

6 Overige bepalingen

6.1 Eenmaal inschrijven

Een onderneming mag zich slechts éénmaal inschrijven. Indien een onderneming meerdere malen inschrijft, hetzij zelfstandig, hetzij als deelnemer in een combinatie, hetzij als onderaannemer, zullen alle uitgebrachte inschrijvingen van deze onderneming terzijde worden gelegd en worden uitgesloten van de procedure.

Van ondernemingen die behoren tot dezelfde holding mag slechts één onderneming behorend tot deze holding inschrijven. Indien meerdere ondernemingen uit dezelfde holding inschrijven, hetzij zelfstandig, hetzij als deelnemer in een combinatie, hetzij als onderaannemer, zullen alle uitgebrachte inschrijvingen van deze onderneming terzijde worden gelegd en worden uitgesloten van de procedure.

6.2 Gestanddoeningstermijn

De inschrijver dient zijn inschrijving gestand te doen (een minimale geldigheidsduur te hebben) gedurende 90 dagen na de dag waarop de procedure heeft plaatsgevonden.

6.3 Inschrijvingsvergoeding

Partijen ontvangen geen inschrijvergoeding.

6.4 Bewijsstukken

Indien Recreatieschap Rottemeren voornemens is de voorlopige gunning te formaliseren, dan kan deze de juistheid van een of meer inlichtingen die door de inschrijver is ingediend controleren. De inschrijver dient de gevraagde bewijsmiddelen binnen zeven (7) kalenderdagen na een verzoek daartoe te verstrekken aan Recreatieschap Rottemeren. In het verzoek staat aangegeven op welke wijze de gegevens dienen te worden aangeleverd.

6.5 Klachtenregeling

Bij eventuele klachten kunt u indienen via e-mailadres inforottemeren@staatsbosbeheer.nl. Klachten dienen te gaan over de gelopen procedure en niet over inhoudelijk aspecten zoals vermeld in het programma van eisen. Deze kunnen ingediend worden bij de vragen ten behoeve van nadere inlichtingen.

6.6 Bezwaar

Indien een inschrijver bezwaren heeft tegen de gunningsbeslissing dient hij binnen de opschortende termijn van 7 dagen na verzending van de mededeling van de gunningsbeslissing een kort geding aanhangig te hebben gemaakt tegen die beslissing bij de bevoegde rechter te 's-Gravenhage. De genoemde termijn is een vervaltermijn. Dat wil zeggen dat indien een inschrijver niet binnen de voornoemde termijn na verzending van de mededeling van de gunningsbeslissing daadwerkelijk een kort geding aanhangig heeft gemaakt, de betreffende inschrijver geen bezwaar meer kan maken met betrekking tot die beslissing; zijn recht is dan verwerkt. Recreatieschap Rottemeren is in dat geval vrij om (verder) gevolg te geven aan de gunningsbeslissing.

6.7 Procedurevoorschriften

- 1) Een inschrijving is onherroepelijk en kan na indiening niet meer worden gewijzigd.
- 2) Inschrijver mag de gegevens die in het kader van deze procedure verstrekt zijn uitsluitend gebruiken voor het doel waarvoor ze bestemd zijn. Door inschrijving garandeert inschrijver geheimhouding van de door Recreatieschap Rottemeren in het kader van deze procedure verstrekte stukken.
- 3) Door inschrijving verklaart de inschrijver bekend te zijn- en akkoord te gaan met alle, in dit document en de daarbij behorende bijlagen, gestelde bepalingen en voorwaarden.
- 4) Inschrijver accepteert middels inschrijving de bijgevoegde concept-intentievereenkomst (bijlage 1) onvoorwaardelijk.
- 5) De inschrijver mag geen voorwaarden verbinden aan zijn inschrijving. Een inschrijving waaraan voorwaarden van de inschrijver zijn verbonden, is ongeldig.
- 6) Manipulatieve inschrijvingen zullen worden uitgesloten.

- 7) De inschrijver wordt uitgesloten, wanneer deze niet voldoet c.q. wanneer deze niet voldoende heeft aangetoond te voldoen aan de in dit document gestelde eisen en criteria.
- 8) Wanneer gevraagde documenten/verklaringen/bewijsmiddelen conform dit document geheel of gedeeltelijk ontbreken, of wanneer de verstrekte informatie en/of gegevens geheel of gedeeltelijk onvolledig of onjuist zijn, dan kan de inschrijver door Recreatieschap Rottemeren worden uitgesloten van verdere deelname aan de procedure.
- 9) Recreatieschap Rottemeren heeft, binnen de regels van deze procedure, het recht om inschrijvers om verduidelijking en/of aanvulling van ontbrekende gegevens te vragen en om de door inschrijver verstrekte informatie bij derden te controleren.
- 10) De inschrijving moet worden ingediend in de Nederlandse taal met uitzondering van eventuele bewijsmiddelen in verband met de inschrijvingsvereisten. Van bewijsmiddelen die in een andere taal zijn gesteld dient een vertaling in het Nederlands te worden bijgevoegd.
- 11) Tijdens de procedure zal de Nederlandse taal in woord en geschrift worden gebruikt. Voorts, indien noodzakelijk, is dit tevens van toepassing in een eventuele latere fase bij de contract-uitvoering.
- 12) Op de inschrijving en de daaruit eventueel voortvloeiende overeenkomst is Nederlands recht van toepassing. Geschillen naar aanleiding van deze procedure worden in eerste instantie voorgelegd aan de bevoegde rechter.
- 13) Indien zich na inschrijving wijzigingen in de situatie van de inschrijver voordoen, waardoor de bij de inschrijving ingediende informatie niet meer juist is, dient de inschrijver dit zonder uitstel schriftelijk bij Recreatieschap Rottemeren te melden. Recreatieschap Rottemeren behoudt zich het recht voor de inschrijver alsnog uit te sluiten van verdere deelname aan deze procedure indien deze niet meer voldoet aan de selectie-eisen.

6.8 Voorbehoud

Recreatieschap Rottemeren behoudt zich het recht voor, zonder opgaaf van reden, deze procedure tijdelijk of definitief te staken. Inschrijver kan op geen enkele wijze hieraan rechten ontleen, noch is Recreatieschap Rottemeren op wat voor wijze dan ook in dit geval schadeplichtig. Eventuele kosten en/of schades, welke (kunnen) ontstaan door het niet gunnen van deze procedure, zijn voor risico van de inschrijver.

6.9 Waarschuwingsplicht

Deze procedurestukken zijn met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Desondanks kunnen onduidelijkheden/onvolkomenheden in deze documenten voorkomen. Recreatieschap Rottemeren verwacht een proactieve houding van Inschrijvers. Dat betekent dat Inschrijvers eventuele onduidelijkheden / onvolkomenheden in de proceduredocumenten zo spoedig mogelijk aan Recreatieschap Rottemeren moeten melden en wel op een zodanig moment dat deze nog ongedaan kunnen worden gemaakt. Na het verstrijken van de uiterste termijn waarbinnen de Inschrijvingen moeten zijn ingediend kunnen de Inschrijvers geen bezwaar meer maken tegen eventuele onduidelijkheden / onvolkomenheden in de documenten.

Derhalve verwerken de Inschrijvers hun recht om na de procedure alsnog bezwaar te maken tegen (de gevolgen van) eventuele schendingen van het recht, voor zover daarvan sprake zou zijn in de proceduredocumenten en worden de inschrijvers geacht onverkort en onvoorwaardelijk met de inhoud van die documenten te hebben ingestemd. Recreatieschap Rottemeren is op geen enkele wijze aansprakelijk voor de gevolgen van eventuele onduidelijkheden / onvolkomenheden in de proceduredocumenten.

Bijlage 1 Concept intentieverklaring

Geachte xxx,

U bent na de openbare procedure gekozen om een semi-maatschappelijk centrum te ontwikkelen op de locatie Bosweg in het Lage Bergse Bos.

Door ondertekening van deze brief wordt door beide partijen overeengekomen dat u uw plannen voor de ontwikkeling van een semi-maatschappelijk centrum conform uw bedrijfsplan en plan van aanpak verder uitwerkt, realiseert en exploiteert, overeenkomstig de in deze brief genoemde voorwaarden en afspraken.

Zoals in de uitvraag verzocht, gaat u de locatie Bosweg gelegen in het Lage Bergse Bos, ontwikkelen.

De maximaal beschikbare grond bedraagt circa 1.500 m² en in uw bedrijfsplan gaf u aan xxxx m² benodigd te hebben, waarvan xx m² bebouwd. De exacte oppervlakte wordt in overleg met recreatieschap Rottemeren bepaald en uiteindelijk door het kadaster vastgelegd.

In uw bedrijfsplan heeft u aangegeven dat u de locatie als een semi-maatschappelijk wilt gaan ontwikkelen. Een en ander wordt door u nader uitgewerkt en dient in lijn te zijn met uw bedrijfsplan en plan van aanpak.

U krijgt na gunning maximaal één jaar de tijd om uw plannen nader uit te werken en daar de benodigde (omgevings)vergunningen van de gemeente Lansingerland voor te verkrijgen. Mocht hier meer tijd voor benodigd zijn, dan is daar een expliciete toestemming van recreatieschap Rottemeren voor benodigd.

Het grondperceel wordt in gebruik gegeven middels een 30-jarig erfpachtcontract met een daarvan afhankelijk recht van opstal. U stemt met Staatsbosbeheer nader af met welke rechtsvorm u het erfpachtcontract aan zal gaan. De vergoeding (canon) wordt nader bepaald op basis van de verstrekte maatschappelijke tarieven. Het is mogelijk om privaatrechtelijk een ingroeiregeling overeen te komen.

Ingangsdatum van de erfpacht en dus betalen van de canon is het moment dat de benodigde (omgevings)vergunningen zijn vergund en de daadwerkelijke herontwikkeling (eerste werkzaamheden op locatie – ‘schop in de grond’) start, de zogenaamde ‘leverdatum’. In de ingroeiregeling kunnen specifieke afspraken gemaakt worden over hoe de erfpachtcanon opgebouwd worden, bijvoorbeeld of de daadwerkelijke betaling van de canon kan aanvangen op het moment dat de locatie voor publiek opengaat en u dus daadwerkelijk op de locatie uw exploitatie start.

Aan u wordt de gronduitgifte gegund, onder de volgende gestelde voorwaarden en afspraken:

Algemeen

1. De doelstelling is om via ontwikkeling van de locatie de recreatieve interactie met het recreatiegebied Lage Bergse Bos te vergroten, de levendigheid en sociale veiligheid te vergroten en dient ook voor de bezoekers van het Lage Bergse Bos zoveel mogelijk toegankelijk te zijn.
2. U heeft de mogelijkheid om in een afgesloten gedeelte van locatie besloten activiteiten te organiseren.
3. Na de opening werkt u samen met recreatieschap Rottemeren en andere belanghebbenden en actoren in het Lage Bergse Bos om de bekendheid en het succes van de ontwikkeling en het gehele gebied te vergroten.
4. Vertrouwelijke informatie wordt, indien dit voor de uitvoering van deze overeenkomst nodig is, alleen gedeeld met mensen in dienst van één van beide organisaties of door hen ingeschakelde derden, tenzij verstrekking aan anderen nodig is op grond van wet- en regelgeving.

Vorbereidingsfase

5. U rapporteert aan Staatsbosbeheer tweemaandelijks in een kort schriftelijke memo of e-mail over de voortgang met betrekking tot de omgevingsvergunningsaanvraag en de herontwikkelingsperiode en vraagt tijdig om advies of toestemming voor onder andere het SO, VO en DO en een financieel bedrijfsplan voorafgaande aan de indiening van een omgevingsvergunning.
6. Door u wordt ingezet het traject van ontwerpen, onderzoeken, financiering en omgevingsvergunningsaanvragen met de daartoe leidende beschikkingen vóór xxxx af te ronden, zodat uiterlijk op xxxx gestart kan worden met de daadwerkelijke realisatie van de herontwikkeling.
7. Op het moment dat blijkt dat de voortgang zoals onder 5 en 6 genoemd dusdanig is vertraagd waardoor de gewenste openingsdatum niet wordt gehaald treden partijen met elkaar in overleg over een redelijke vertragingstermijn.
8. Mocht ondanks inspanningen omstreeks twaalf maanden na gunning blijken dat uitvoeringsfase definitief niet mogelijk is, dan wordt in overleg de inspanningsverplichting om te komen tot een ontwikkeling van de locatie te komen en de plicht tot het uitgeven van de herontwikkelingslocatie over en weer beëindigd.

Hierna beschikt Recreatieschap Rottemeren weer vrij over de locatie. In dit geval zijn partijen elkaar over en weer geen vergoeding verschuldigd.

Uitvoeringsfase - uitgifte in erfpacht

9. Recreatieschap Rottemeren biedt na de gunning zo spoedig mogelijk een voorstel voor de erfpachtovereenkomst en erfpachtafte aan, zodat er genoeg ruimte is om u en het schapsbestuur mee in te laten stemmen, tekenen en bij de notaris te vestigen alvorens de 'schop de grond' in gaat.

10. Recreatieschap Rottemeren verwerkt de berekende canon in de erfpachtovereenkomst en erfpachtafte met recht van opstal voor de duur van dertig jaar.

11. Recreatieschap Rottemeren hanteert bij een maatschappelijke organisatie/invulling haar maatschappelijke tarieven, zoals in de procedure is gepresenteerd.

12. Doelstelling is de locatie dd xxxx opgeleverd en operationeel te hebben, mits het traject zoals bij punt 6 omschreven zonder bezwaren wordt doorlopen.

Wij wensen u veel succes toe bij de nadere uitwerking van uw plannen en kijken uit naar een plezierige samenwerking.

ONDERTEKENING DOOR BEIDE PARTIJEN.