

provincie
Zuid-Hollandgemeente
Noordwijk

Leidraad

Selectieprocedure erfpachtuitgifte Basecamp NL Space Campus

Gemeente Noordwijk (penvoerder)
Provincie Zuid-Holland

September 2024

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	3
1.1. Organiserende partijen	3
1.2. Relevante documenten en website.....	3
1.3. Erfpachtgrond en Erfpachtovereenkomst Basecamp	3
1.4. Optioneel: Reservering en verkoop Resterende gronden	4
2. Beschrijving van de selectieprocedure.....	6
2.1. Planning.....	6
2.2. Q&A: Vragen en antwoorden.....	6
3. Indienen van de aanbiedingen en presentatie.....	6
3.1. Gegadigde en contractpartij.....	6
3.2. In te dienen documenten voor deadline aanbiedingen	6
3.3. Aanvullende informatie	7
3.4. Presentatie.....	7
3.5. Vergoeding voor opstellen aanbieding	7
3.6. Gestanddoeningstermijn.....	7
4. Beoordeling van de aanbiedingen	8
4.1. Beoordelingscommissie.....	8
4.2. Beoordelingsprocedure.....	8
4.3. Minimumeisen.....	8
4.4. Beoordelingscriteria	9
5. Selectie.....	15
6. Aanvullende bepalingen	15
6.1. Subsidiemogelijkheid realisatie en exploitatie Basecamp	15
6.2. Voorbehoud	16
6.3. Waarschuwingsplicht	16
6.4. Wet Bibob	17
6.5. Wet Vifo	17
7. Bijlagen	18
7.1. Overige relevante documenten.....	18

1. Inleiding

Deze Leidraad behoort bij de openbare selectieprocedure voor de erfpachtuitgifte ten behoeve van het Basecamp NL Space Campus in de gemeente Noordwijk. Het doel van de gemeente Noordwijk (de “**Gemeente**”) is om middels deze selectieprocedure één marktpartij te selecteren waarmee de Gemeente de Erfpachtovereenkomst aangaat en eventueel ook de Reserveringsovereenkomst Resterende gronden en/of een Koopovereenkomst Resterende gronden. Het doel van die gronduitgifte is in elk geval de realisatie en exploitatie van een Basecamp, voor rekening en risico van de marktpartij. Op deze selectieprocedure zijn de algemene beginselen van behoorlijk bestuur van toepassing zoals uitgelegd in het Didam-arrest van de Hoge Raad (ECLI:NL:HR:2021:1778). De Aanbestedingswet 2012 is niet van toepassing. Alle (potentiële) gegadigden kunnen deelnemen aan deze selectieprocedure.

1.1. Organiserende partijen

De Gemeente is eigenaar van de in erfpacht uit te geven grond, alsook van de – in aanvulling daarop – te verkopen gronden. De Erfpachter heeft het recht om als onderdeel van de NL Space Campus het Basecamp te ontwikkelen, realiseren, onderhouden en exploiteren (voor eigen rekening en risico). Daarbij gelden de voorwaarden uit deze selectieprocedure, de Erfpachtovereenkomst en (in voorkomend geval) de Reserveringsovereenkomst Resterende gronden en de Koopovereenkomst Resterende Gronden.

De provincie Zuid-Holland (de “**Provincie**”) is betrokken bij de ontwikkeling van de NL Space Campus en uit dien hoofde ook bij deze selectieprocedure. De Provincie biedt daarnaast voor het Basecamp een subsidiemogelijkheid, zoals nader beschreven in 6.1.

De Gemeente en Provincie organiseren gezamenlijk deze selectieprocedure en vormen tevens de Beoordelingscommissie. De stichting NL Space Campus is intensief betrokken geweest bij de voorbereiding, maar is geen organiserende partij en staat gedurende de gehele selectieprocedure op afstand zonder betrokkenheid in enige vorm bij de beoordeling van de aanbiedingen.

1.2. Relevante documenten en website

Deze Leidraad bevat informatie over de spelregels, het proces, en de gestelde eisen van de openbare selectieprocedure. In de tekst wordt hierbij regelmatig verwezen naar bijlagen, overige relevante documenten, en de website. Een overzicht van alle bijlagen en overige relevante documenten vindt u in hoofdstuk 7 van deze Leidraad, als ook op [de website van deze selectieprocedure](#) waar de documenten kunnen worden geraadpleegd.

Na de succesvolle afloop van de selectieprocedure wordt een Erfpachtovereenkomst, en indien van toepassing de Reserveringsovereenkomst Resterende gronden en/of een Koopovereenkomst Resterende gronden, aangegaan met de Gemeente. Meer informatie vindt u hieronder.

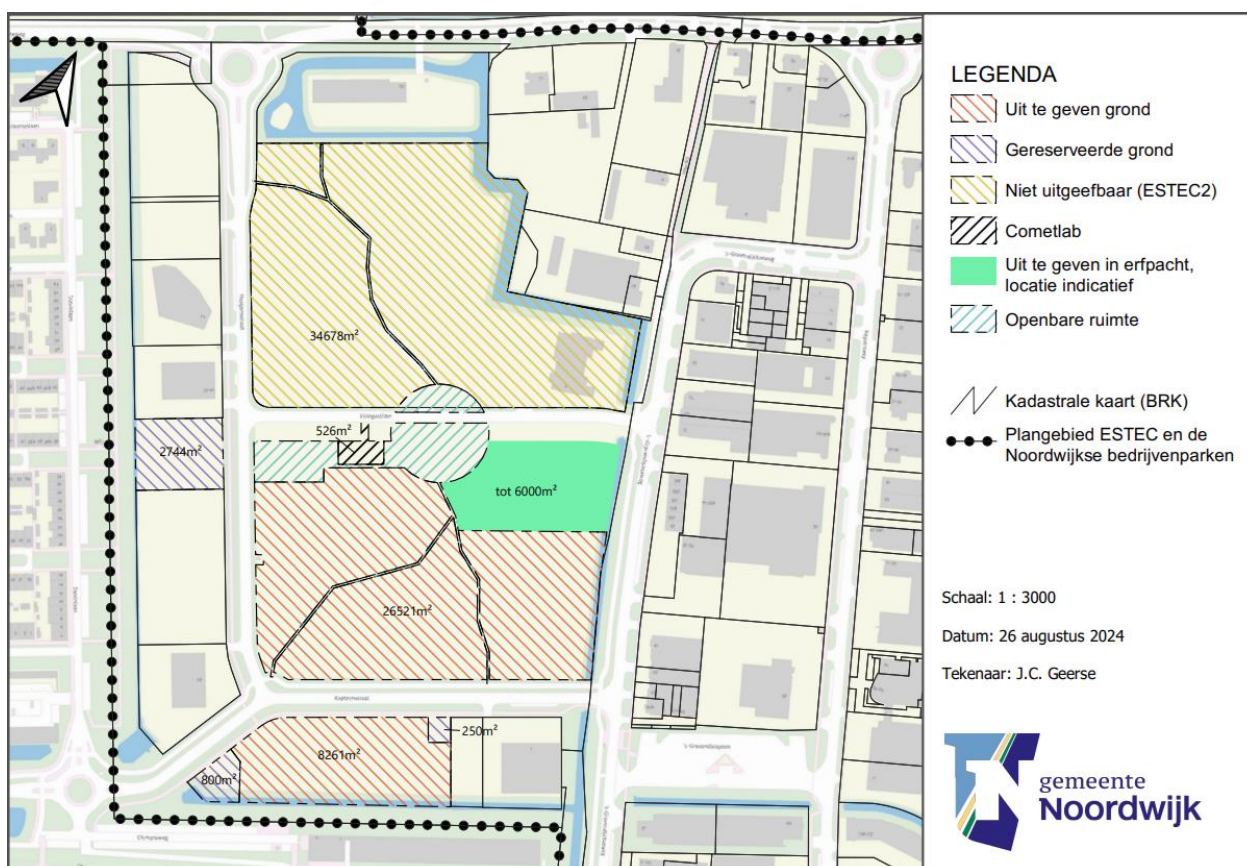
1.3. Erfpachtgrond en Erfpachtovereenkomst Basecamp

Het Basecamp dient op **de Erfpachtgrond** te worden gerealiseerd. Het concept van de bijbehorende Erfpachtovereenkomst is bijgevoegd als Bijlage 2. Een situatietekening waarop de locatie van de maximale afmetingen van de Erfpachtgrond is aangegeven is hieronder (Figuur 1) en in de bijlagen te vinden. De Erfpachtgrond betreft minimaal 3.200 m² en maximaal 6.000 m² oppervlakte; u dient aan te geven hoeveel van deze oppervlakte u in erfpacht wenst te verkrijgen. De in de concept Erfpachtovereenkomst vermelde canonberekening staat vast. Het Basecamp dient te zijn gelegen aan het centrale Martin Schröderplein. De precieze locatie van de Erfpachtgronden wordt in nader overleg tussen de Gemeente en de als eerste geëindigde

gegadigde vastgesteld na de selectiebeslissing. Indien dat overleg niet tot overeenstemming leidt wordt de voorgenomen selectie niet definitief en komt de opvolgende gegadigde in aanmerking voor selectie.

Binnen de huidige bestemming van de Erfpachtgronden is horeca nu nog niet toegestaan. De beoogde functie past niet binnen het vigerende omgevingsplan. De Gemeente is voornemens om – met behoud van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid – publiekrechtelijke medewerking te verlenen aan het mogelijk maken van de functie “horeca”, zulks door middel van een Planologische maatregel. De Gemeente heeft dienaangaande uitsluitend een inspanningsverplichting.

Zie hoofdstuk 6 voor aanvullende bepalingen die deel zullen uitmaken van de Erfpachtovereenkomst.



Figuur 1: Situatietekening Erfpachtkavel en Resterende gronden

1.4. Optioneel: Reservering en verkoop Resterende gronden

Het concept van de Reserveringsovereenkomst Resterende gronden en de Koopovereenkomst Resterende gronden is bijgevoegd als Bijlage 3. Een situatietekening waarop de in aanmerking komende gronden als “Uit te geven grond” zijn aangegeven is hierboven (Figuur 1) en in de bijlagen te vinden. Indien u interesse heeft in het ontwikkelen van deze ‘Resterende gronden’ in aanvulling op het ontwikkelen van de Erfpachtgrond, dient u met behulp van de situatietekening aan te geven welke van deze Resterende gronden u wenst te kopen en/of te reserveren. Ten zuiden van de Kapteynstraat kan een locatie worden ingericht voor een shortstay, met een omvang van circa 1.500 m². De gemeente neemt dan – met behoud van haar publiekrechtelijke

verantwoordelijkheid – een inspanningsverplichting op zich voor het realiseren van de juiste bestemming voor rekening en risico van de koper. Mocht de beoogde shortstay planologisch niet haalbaar blijken, dan is dat voor rekening en risico van de koper en doet dat niet af aan zijn verplichting om de desbetreffende grond af te nemen. De precieze locatie van de Resterende gronden wordt in nader overleg tussen de Gemeente en de als eerste geëindigde gegadigde vastgesteld na de selectiebeslissing. Indien dat overleg niet tot overeenstemming leidt wordt de voorgenomen selectie niet definitief en komt de opvolgende gegadigde in aanmerking voor selectie.

Deze combinatie van beide typen gronden is optioneel, maar wordt beloond met punten bij de beoordeling van uw plan. Het is binnen het huidige tijdvak niet mogelijk om Resterende gronden aan te kopen of te reserveren zonder de combinatie met het realiseren van het Basecamp. Als na dit tijdvak niet de totale oppervlakte aan Resterende gronden is verkocht of gereserveerd, is de gemeente voornemens deze gronden op een later nog te bepalen moment los te verkopen. Gedurende de looptijd van de huidige procedure kan hier geen verdere informatie over worden gegeven.

De totale oppervlakte van de Resterende gronden wordt mede bepaald door de oppervlakte van de erfpachtgrond die u voorstelt, waarbij deze laatste maximaal 6.000 m² bedraagt. Indien de door u voorgestelde oppervlakte van de erfpachtgrond minder dan de maximale 6.000 m² bedraagt, wordt het verschil in oppervlakte van de erfpachtgrond toegevoegd aan de totale oppervlakte van de Resterende gronden. Gezien de erfpachtgrond minimaal 3.200 m² groot zal zijn, wordt er maximaal 2.800 m² kaveloppervlakte aan de Resterende gronden toegevoegd. De totale oppervlakte Resterende gronden betreft dus de op de Situatietekening aangegeven 'Uit te geven grond' (in twee delen verdeeld) plus maximaal 2.800 m².

Het is mogelijk om de Resterende gronden deels of geheel te kopen, en/of maximaal 80% van de Resterende gronden te reserveren. U dient bij uw aanbieding aan te geven welke Resterende gronden u wenst te kopen en welke Resterende gronden u wenst te reserveren.

De voorwaarden voor de reservering zijn vastgelegd in de concept Reserveringsovereenkomst Resterende gronden (Bijlage 3). Voor de reservering betaalt u een reserveringsvergoeding, die vaststaat. Gedurende de reservering kunt u tot koop overgaan van (een deel van) de gereserveerde Resterende gronden. Na uiterlijk vijf jaar eindigt de reservering voor de helft van de door u gereserveerde Resterende gronden. U kunt ervoor kiezen om de andere helft voor vijf jaar extra te reserveren. De reserveringsvergoeding wordt niet verrekend met de koopsom en kan daarom niet worden teruggevorderd. Mocht u in hetzelfde kalenderjaar als waarin de ondertekening van de Reserveringsovereenkomst plaatsvond, de reservering alsnog willen omzetten naar een definitieve aankoop, dan wordt de reserveringsvergoeding voor de desbetreffende gronden wél verrekend met de koopsom.

De voorwaarden voor de koop zijn vastgelegd in de concept Koopovereenkomst Resterende gronden (Bijlage 3). De daarin vermelde koopprijsberekening staat vast. De koopovereenkomst kan worden gesloten na een reservering of direct na afloop van deze openbare selectieprocedure.

Zie hoofdstuk 6 voor aanvullende bepalingen die deel zullen uitmaken van de Koopovereenkomst.

2. Beschrijving van de selectieprocedure

De selectieprocedure verloopt via [het Basecamp digitale loket](#) van de Gemeente.

2.1. Planning

Processtap	Datum – Tijd	
1	Publicatie via de website en openstelling loket	26 september 2024
2	Deadline voor het stellen van vragen	16 december 2024 ¹
3	Laatste versie beantwoording vragen via Q&A op de website	15 januari 2025
4	Deadline voor het indienen van de aanbieding	1 februari 2025 ¹
5	Presentatie van de aanbieding	3 februari 2025 – 14 februari 2025
6	Mededeling voorgenomen selectie van de Ontwikkelaar	3 maart 2025 ²
7	Definitieve selectie van de Ontwikkelaar	1 april 2025

2.2. Q&A: Vragen en antwoorden

Het stellen van vragen over deze selectieprocedure, inclusief de Leidraad, bijlagen, en overige relevante documenten, kan [via het contactformulier](#) op de website. Vragen dienen uiterlijk conform de planning uit § 2.1 te zijn ontvangen. Inhoudelijke vragen zullen geanonimiseerd en met de bijbehorende antwoorden als Q&A openbaar (en zoveel mogelijk tussentijds) worden gepubliceerd [op de website](#). De Q&A maakt onderdeel uit van de voorwaarden van deze openbare selectieprocedure. Voor vragen met betrekking tot subsidies kunt u contact opnemen met de Provincie, zie § 6.1. 'Subsidiemogelijkheid realisatie en exploitatie Basecamp'.

3. Indienen van de aanbiedingen en presentatie

Om voor selectie in aanmerking te kunnen komen dient u een aanbieding in te dienen op de wijze zoals hierna beschreven.

3.1. Gegadigde en contractpartij

Het is belangrijk dat de rechtspersoon die de aanbieding indient dezelfde rechtspersoon betreft als degene die de uiteindelijke contractpartij zal worden van de Gemeente. Indien u op dit punt bijzonderheden verwacht dient u deze uiterlijk op de einddatum voor het indienen van de aanbieding kenbaar te maken.

3.2. In te dienen documenten voor deadline aanbiedingen

U dient de volgende documenten in te dienen, uiterlijk op de deadline zoals genoemd in de planning uit § 2.1.:

- 1) Aanbiedingsbrief, die rechtsgeldig is ondertekend en waarin is opgenomen of de aanbieding een gestanddoeningstermijn heeft van 90 dagen dan wel van 9 maanden vanaf de uiterste datum van indiening van de aanbiedingen (zie § 3.6);
- 2) Eén of meerdere (aaneensluitende) uittreksels uit het beroeps- of handelsregister (in Nederland: KvK) of een vergelijkbare verklaring uit het land van herkomst die niet meer dan 6 maanden oud is. Voor zover de rechtsgeldigheid van de ondertekening van de bij de aanbieding ingediende documenten niet uit

¹ Datum is t/m 23:59 uur van die dag.

² Hierna volgt een bezwaarperiode van 20 kalenderdagen.

voornoemde uittreksels blijkt, één of meerdere volmachten waaruit de rechtsgeldige ondertekening alsnog blijkt;

- 3) Een ingevulde Verklaring geen Russische betrokkenheid (zie Bijlage 1);
- 4) Voorstel met betrekking tot het Basecamp (zie § 4.4.1);
- 5) Voorstel met betrekking tot de doorontwikkeling van de NL Space Campus (zie § 4.4.2);
- 6) Voorstel met betrekking tot het horeca-concept voor het Basecamp (zie § 4.4.3);
- 7) Optioneel: Voorstel met betrekking tot de combinatie met de ontwikkeling van de Resterende gronden (zie § 4.4.4) inclusief situatietekening waarop de gewenste gronden voor koop resp. reservering zijn aangegeven (zie § 1.4);

Deze documenten dienen via [het online formulier 'indienen plan'](#) te worden ingediend. Gegadigden die niet kunnen beschikken over e-Herkenning, bijvoorbeeld omdat zij bij een buitenlands beroeps- of handelsregister geregistreerd zijn, kunnen in plaats van het online formulier indienen plan de documenten ook per aangetekende post indienen via het volgende adres: Gemeente Noordwijk, Postbus 298, 2200 AG Noordwijk.

3.3. Aanvullende informatie

De Gemeente en Provincie behouden zich het recht voor om de gegadigden te verzoeken om aanvullende informatie en/of bewijsstukken.

3.4. Presentatie

De gegadigden die een volledige aanbieding hebben ingediend die voldoet aan de gestelde eisen worden uitgenodigd om hun aanbieding mondeling toe te lichten. Het is niet toegestaan om tijdens deze presentatie nog wijzigingen aan te brengen in de ingediende aanbieding. De presentatie vormt geen afzonderlijk beoordelingscriterium maar dient ter mondelinge verduidelijking van hetgeen schriftelijk is ingediend. Tijdens de presentatie kunnen verduidelijkingsvragen worden gesteld aan de gegadigde.

3.5. Vergoeding voor opstellen aanbieding

Gegadigden die een volledige aanbieding hebben ingediend die voldoet aan de gestelde eisen en waaraan een subtotalscore op beoordelingscriteria 1, 2 en 3 tezamen van ten minste 55 punten is toegekend, maar wiens aanbieding niet is geselecteerd, hebben ieder recht op een vergoeding ter waarde van € 10.000,- exclusief btw. Indien meer dan vijf gegadigden in aanmerking komen voor de vergoeding, wordt de vergoeding alleen uitgekeerd voor de vijf hoogst beoordeelde niet-toegekende aanbiedingen op basis van de totaalscore (d.w.z. alle vier de beoordelingscriteria).

Deze vergoeding geldt als een tegemoetkoming voor de gemaakte kosten om te komen tot een aanbieding. De rechtspersoon die de vergoeding ontvangt moet dezelfde zijn als de rechtspersoon die de betreffende aanbieding heeft ingediend. In het geval dat de openbare selectieprocedure na afronding van de beoordeling wordt afgebroken wordt de vergoeding alsnog uitgekeerd; de bovenstaande voorwaarden om hiervoor in aanmerking te komen blijven echter onverminderd gelden.

3.6. Gestanddoeningstermijn

De aanbieding heeft een gestanddoeningstermijn van 90 dagen vanaf de uiterste datum van indiening van de aanbiedingen. Indien de gegadigde gebruik wenst te maken van de geboden subsidiemogelijkheid (zie § 6.1) én de Erfpachtovereenkomst en – indien van toepassing – de Reserveringsovereenkomst Resterende gronden en de Koopovereenkomst Resterende gronden pas wenst te sluiten nadat de Provincie een besluit heeft genomen op de subsidieaanvraag, dan is dat mogelijk mits de gegadigde duidelijk maakt dat hij kiest voor een

gestanddoeningstermijn van 9 maanden vanaf de uiterste datum van indiening van de aanbiedingen. Die langere periode is in dat geval nodig in verband met de subsidieaanvraag en de behandeling daarvan. Indien de gegadigde kiest voor een gestanddoeningstermijn van 90 dagen zal het eventuele subsidietraject niet worden afgewacht voordat de Erfpachtovereenkomst en – indien van toepassing – de Reserveringsovereenkomst Resterende gronden en de Koopovereenkomst Resterende gronden worden gesloten.

4. Beoordeling van de aanbiedingen

4.1. Beoordelingscommissie

De beoordeling van de ingediende aanbiedingen wordt uitgevoerd door een commissie bestaande uit minstens twee leden, waarvan minstens één namens de Gemeente en één namens de Provincie.

4.2. Beoordelingsprocedure

De beoordeling van de aanbiedingen zal plaatsvinden in de volgende, chronologische stappen:

- 1) **Toets op tijdige indiening en volledigheid;** de door de gegadigden ingediende aanbiedingen worden eerst getoetst op tijdige indiening en compleetheid van documenten. Het ontbreken van antwoorden of gegevens kan tot uitsluiting van de procedure leiden. In het geval van een eenvoudig te herstellen gebrek kan de Beoordelingscommissie besluiten de gegadigde in de gelegenheid te stellen om dat gebrek te herstellen. Een en ander is uitsluitend ter beoordeling van de Beoordelingscommissie.
- 2) **Toets aan eisen;** de Beoordelingscommissie toetst de gegadigden en de ingediende aanbiedingen op de eisen. Wanneer niet aan één of meerdere van deze eisen wordt voldaan kan de aanbieder worden uitgesloten van de procedure. In het geval van een eenvoudig te herstellen gebrek kan de Beoordelingscommissie besluiten de gegadigde in de gelegenheid te stellen om dat gebrek te herstellen. Een en ander is uitsluitend ter beoordeling van de Beoordelingscommissie.
- 3) **Beoordeling aanbieder op beoordelingscriteria;** de aanbiedingen die tijdig zijn ingediend, volledig zijn en voldoen aan de eisen, worden vervolgens beoordeeld aan de hand van de beoordelingscriteria. De Beoordelingscommissie komt in een consensusoverleg tot één gezamenlijke score op ieder beoordelingscriterium.

4.3. Minimumeisen

In het kader van deze selectieprocedure gelden de volgende minimumeisen:

- 1) U bent geen onderwerp van Nederlandse, Europese Unie, of internationale sancties. Dit omvat, maar is niet beperkt tot, de sinds 2022 geïntroduceerde sanctiepakketten tegen Rusland.
- 2) De aanbieder (inclusief alle bijbehorende documenten) bevat geen aanvullende voorwaarden, is opgesteld in de Nederlandse taal, is rechtsgeldig ondertekend en heeft een gestanddoeningstermijn van (ten minste) 90 dagen dan wel 9 maanden vanaf de uiterste datum van indiening van de aanbiedingen (zie § 3.6).
- 3) De aanbieder past binnen het door de Gemeente vastgestelde bereik tussen de minimale en maximale oppervlakte van de erfpachtgrond, te weten 3.200 – 6.000 m².
- 4) De aanbieder past binnen het vigerende omgevingsplan van de Gemeente, inclusief het voldoen aan het maximaal aantal bouwlagen, met uitzondering van 1) het vestigen van een horeca-functie in het Basecamp en 2) uw eventuele plan voor de realisatie van een shortstay op de Resterende gronden

waarvoor de gemeente reeds voornemens is een horeca-vergunning af te geven respectievelijk het vigerende omgevingsplan te wijzigen.

- 5) De aanbidding voor het Basecamp bevat kantoorruimtes op drie verschillende huurniveaus:
- instapniveau voor pre-incubatie startups;
 - gemiddeld niveau voor startups;
 - luxeniveau voor scaleups, going-concern bedrijven, en publieke organisaties.

4.4. Beoordelingscriteria

De gegadigde met de aanbidding die het hoogst scoort op de hieronder vermelde beoordelingscriteria, komt voor selectie in aanmerking. In onderstaande tabel staan de beoordelingscriteria en de maximaal te behalen score per criterium weergegeven. Indien de aanbidding geen voorstel bevat voor de optionele combinatie met de ontwikkeling van de Resterende gronden, scoort de aanbidding 0 punten op beoordelingscriterium 4. De totaalscore is de som van de scores per criterium, en wordt op hele punten afgerond.

Beoordelingscriterium		Score maximaal
1	Basecamp	30
2	Doorontwikkeling NL Space Campus	40
3	Horeca-concept Basecamp	30
4	Optionele combinatie ontwikkeling Resterende gronden	30
Maximaal te behalen score		130

Er geldt een minimumscore voor selectie. Een aanbidding met een subtotaalscore op beoordelingscriteria 1, 2 en 3 tezamen van minder dan 55 punten komt niet voor selectie in aanmerking.

In de volgende paragrafen zijn de beoordelingscriteria en de wijze waarop deze worden beoordeeld in detail uitgewerkt.

§ 4.4.1. Ontwerp Basecamp

Doelstelling	<p>Het Basecamp is een belangrijke factor voor het succes van de NL Space Campus. De kwaliteit en uitstraling van het Basecamp bepaalt in belangrijke mate hoe gebruikers het Basecamp als hart van de NL Space Campus ervaren. De Beoordelingscommissie wil een goed beeld krijgen van het Basecamp dat u aanbiedt.</p> <p>Het Basecamp dient te passen in een omgeving waar de focus ligt op space-gerelateerde activiteiten, dient in ruime mate invulling te geven aan duurzaamheid, en dient een open, transparant en uitnodigend karakter te hebben.</p> <p>U laat in uw aanbidding zien hoe het Basecamp er visueel uit komt te zien (voorzien van een onderbouwning), inclusief de functionele indeling en het door u gekozen materiaalgebruik. Daarbij toont en licht u toe in hoeverre uw ontwerp aansluit op de hier beschreven doelstelling en op de ambities uit de</p>
---------------------	--

	<p>Gebiedsvisie (met uitzondering van de daarin genoemde oppervlaktes m², die niet langer van toepassing zijn. De juiste oppervlaktes worden o.a. op de webpagina van deze openbare selectieprocedure vermeld). Ook laat u zien in hoeverre de voorgestelde functies overeenkomen met, of op een andere wijze invulling geven aan de wensen in het Inspiratiedocument. De voorgestelde functies van het Basecamp dienen flexibel, slim, en logisch te zijn ingericht.</p> <p>Eventueel kunt u ter ondersteuning de ontwerpaspecten uit het Inspiratiedocument gebruiken, waarin de eerder geïnterviewde functionele wensen van de campusbewoners en de gezamenlijke partijen voor het Basecamp beknopt beschreven zijn.</p> <p>De aanbieding dient een planning op maandniveau te bevatten voor de ontwikkeling en realisatie van het Basecamp, waarbij oplevering plaatsvindt uiterlijk 36 maanden na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning.</p> <p>Ook dient inzicht te worden gegeven in de exploitatie, waaronder de diensten die worden aangeboden aan derden en de voor de exploitatie beoogde constructie.</p> <p>Uw ervaring met voornoemde aspecten is eveneens relevant. U heeft deze ervaring in uw plan onderbouwd.</p>												
In te dienen informatie	<p>U dient een voorstel in te dienen voor het Basecamp. Dit voorstel is vormvrij, maar de Beoordelingscommissie stelt het op prijs wanneer uw voorstel op visuele wijze inzicht biedt met behulp van bijvoorbeeld materiaalkeuzes, plattegronden, en impressies.</p>												
Beoordeling	<p>De Beoordelingscommissie doet een integrale beoordeling op basis van de ingediende informatie en de presentatie (zie § 3.4). De beoordeling geschiedt op de volgende aspecten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De mate waarin aantoonbaar effectief invulling wordt gegeven aan de geformuleerde doelstelling, op een realistische en uitvoerbare wijze; - De mate waarin de ingediende informatie volledig is; - De mate waarin de ingediende informatie concreet en eenduidig is. <p>In onderstaande tabel staan de mogelijke beoordelingen weergegeven.</p> <table border="1" data-bbox="582 1709 1077 1944"> <thead> <tr> <th>Beoordeling</th> <th>Score</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Uitstekend</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>Goed</td> <td>22,5</td> </tr> <tr> <td>Redelijk</td> <td>15</td> </tr> <tr> <td>Matig</td> <td>7,5</td> </tr> <tr> <td>Slecht</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>	Beoordeling	Score	Uitstekend	30	Goed	22,5	Redelijk	15	Matig	7,5	Slecht	0
Beoordeling	Score												
Uitstekend	30												
Goed	22,5												
Redelijk	15												
Matig	7,5												
Slecht	0												

§ 4.4.2. Doorontwikkeling NL Space Campus

Doelstelling	<p>Met de realisatie van het Basecamp is er nog geen sprake van een levendige, bruisende en succesvolle NL Space Campus in en rondom het Basecamp. Als potentiële ontwikkelaar en exploitant heeft u daarom een belangrijke rol in de verdere ontwikkeling en het succes van zowel het Basecamp als de NL Space Campus.</p> <p>Daarom dient u te beschrijven op welke wijze u invulling zal geven aan deze rol, en hoe u zal bijdragen aan een succesvol Basecamp en een succesvolle NL Space Campus. Niet alleen bij de realisatie van het Basecamp maar juist ook de daaropvolgende exploitatie. U heeft hierbij in het bijzonder aandacht voor de totstandkoming van een levendige ‘community’ op de campus, die eveneens betrokken wordt bij de doorontwikkeling. U dient aan te geven hoe u invulling zal geven aan de ambities voor de doorontwikkeling uit de Gebiedsvisie.</p> <p>U hebt een concreet plan voor de wijze waarop u in de realisatie- en de exploitatiefase van het Basecamp de samenwerking met de stichting NL Space Campus zal vormgeven. Als bijlage bij uw aanbieding kunt u, in gesprek met de stichting, een schriftelijke reactie van steunbetuiging van de stichting voor uw plan met betrekking tot dit beoordelingscriterium ‘Doorontwikkeling NL Space Campus’ bijvoegen. U onderbouwt in ieder geval hoe u in samenwerking met de stichting zal bijdragen aan:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) het signaleren, identificeren en waar opportuun mee-investeren in faciliteiten waarmee het Nederlandse space innovatie-ecosysteem van de campus kan worden versterkt; 2) het initiëren en mee-organiseren van community-building activiteiten voor het space innovatie-ecosysteem in en rond het Basecamp; en 3) het uitdragen van de toegevoegde waarde van de campus naar derden, en het aantrekken van nieuwe partijen naar de campus die deze toegevoegde waarde voor het space innovatie-ecosysteem verhogen. <p>U hebt tevens een concreet plan voor de wijze waarop u huidige en toekomstige bewoners en gebruikers van het Basecamp zal betrekken bij de exploitatie van het Basecamp, en hen ook zal betrekken bij de rol die het Basecamp als voorzieningshart binnen de NL Space Campus zal vervullen. In dit plan wordt duidelijk hoe voorzieningen flexibel kunnen worden bijgesteld, zodat deze duurzaam aansluiten op de behoeften van bewoners.</p> <p>Tot slot hebt u ook een concreet plan voor de wijze waarop u de ‘journey’ (doorstroming) van bewoners (huurders) van het Basecamp zal faciliteren en stimuleren. U besteedt hierbij aandacht aan het doen instromen van startups naar, en het uitstromen van scaleups uit het Basecamp, bijvoorbeeld in</p>
---------------------	---

	<p>samenwerking met de stichting NL Space Campus en SBIC Noordwijk en rekening houdend met kantoorruimte elders op de NL Space Campus.</p> <p>Uw ervaring met voornoemde aspecten is eveneens relevant. U heeft deze ervaring in uw plan onderbouwd.</p>												
In te dienen informatie	De in te dienen informatie heeft een maximale omvang van 8 pagina's A4 met maximaal 3.000 woorden. Tekst en afbeeldingen dienen goed leesbaar te zijn.												
Beoordeling	<p>De Beoordelingscommissie doet een integrale beoordeling op basis van de ingediende informatie en de presentatie (zie § 3.4). De beoordeling geschiedt op de volgende aspecten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De mate waarin aantoonbaar effectief invulling wordt gegeven aan de geformuleerde doelstelling, op een realistische en uitvoerbare wijze; - De mate waarin de ingediende informatie volledig is; - De mate waarin de ingediende informatie concreet en eenduidig is. <p>In onderstaande tabel staan de mogelijke beoordelingen weergegeven.</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>Beoordeling</th> <th>Score</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Uitstekend</td> <td>40</td> </tr> <tr> <td>Goed</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>Redelijk</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>Matig</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>Slecht</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>	Beoordeling	Score	Uitstekend	40	Goed	30	Redelijk	20	Matig	10	Slecht	0
Beoordeling	Score												
Uitstekend	40												
Goed	30												
Redelijk	20												
Matig	10												
Slecht	0												

§ 4.4.3. Horeca-concept Basecamp

Doelstelling	<p>De wijze waarop de horeca wordt vormgegeven in het Basecamp bepaalt in grote mate of het Basecamp zal slagen als kloppend hart en ontmoetingsplek van de NL Space Campus. Daartoe dient een uitnodigende horeca-omgeving, met een kwalitatief hoogwaardig en bij de huidige en toekomstige campusbewoners passend aanbod te worden gerealiseerd. Het is van belang dat uw plan niet alleen in de realisatie van het horeca-concept voorziet, maar juist ook in de exploitatiefase. Het horeca-aanbod moet namelijk voorzien in zowel de dagelijkse behoeften van campusbewoners (nadrukkelijk ook van buiten het Basecamp zelf) als rondom georganiseerde evenementen.</p> <p>U maakt inzichtelijk dat de indeling van het horeca-concept zich goed leent voor kwalitatief hoogwaardige groepsbijeenkomsten (bv. onderwijsactiviteiten) en grote evenementen (bv. NL Space Campus Network & Drinks), en qua maximale capaciteit goed aansluit bij de door de Stichting verwachte deelnemersaantallen van deze activiteiten.</p>
---------------------	--

	<p>Ook dienen de functies van horecagelegenheid en ontmoetingsruimte op een logische wijze in het horeca-concept te worden gecombineerd. U dient tot slot aan te geven hoe u invulling zal geven aan de horeca-gerelateerde ambities uit de Gebiedsvisie. Eventueel kunt u ter ondersteuning de horeca-aspecten uit het Inspiratiedocument gebruiken.</p> <p>Uw ervaring met voornoemde aspecten is eveneens relevant. U heeft deze ervaring in uw plan onderbouwd.</p>												
In te dienen informatie	De in te dienen informatie heeft een maximale omvang van 8 pagina's A4 met maximaal 3.000 woorden. Tekst en afbeeldingen dienen goed leesbaar te zijn.												
Beoordeling	<p>De Beoordelingscommissie doet een integrale beoordeling op basis van de ingediende informatie en de presentatie (zie § 3.4). De beoordeling geschiedt op de volgende aspecten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De mate waarin aantoonbaar effectief invulling wordt gegeven aan de geformuleerde doelstelling, op een realistische en uitvoerbare wijze; - De mate waarin de ingediende informatie volledig is; - De mate waarin de ingediende informatie concreet en eenduidig is. <p>In onderstaande tabel staan de mogelijke beoordelingen weergegeven.</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>Beoordeling</th> <th>Score</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Uitstekend</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>Goed</td> <td>22,5</td> </tr> <tr> <td>Redelijk</td> <td>15</td> </tr> <tr> <td>Matig</td> <td>7,5</td> </tr> <tr> <td>Slecht</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>	Beoordeling	Score	Uitstekend	30	Goed	22,5	Redelijk	15	Matig	7,5	Slecht	0
Beoordeling	Score												
Uitstekend	30												
Goed	22,5												
Redelijk	15												
Matig	7,5												
Slecht	0												

§ 4.4.4. Optionele combinatie ontwikkeling Resterende gronden

Doelstelling	<p>Het is wenselijk dat de Resterende gronden in de komende jaren worden ontwikkeld, al dan niet parallel aan de realisatie van het Basecamp. Vanuit de huidige campusbewoners en potentiële toekomstige bewoners zijn er in de afgelopen jaren bovendien meermaals concrete behoeften kenbaar gemaakt die qua omvang niet binnen de erfpachtkavel (het Basecamp) kunnen worden gerealiseerd, en daarom aanvullende vastgoedontwikkeling op de Resterende gronden vereisen. Als potentieel ontwikkelaar van het Basecamp krijgt u daarom de gelegenheid om, optioneel, te kiezen voor een combinatie met de aankoop van (een deel van) deze Resterende gronden. Het is wenselijk dat zoveel mogelijk van de Resterende gronden worden aangekocht.</p> <p>De voorkeur gaat uit naar integrale plannen waaruit een sterke samenhang tussen huidige campusbewoners en het bestaande vastgoedaanbod enerzijds, en potentiële nieuwe bewoners en de ontwikkeling van de Resterende gronden</p>
---------------------	---

	<p>anderzijds blijkt. Uit het integrale plan blijkt een duidelijke, directe relatie tussen het aangeboden Basecamp en de Resterende gronden. Deze relatie wordt specifiek toegelicht en is onder meer meegenomen in de tijdsplanning van de realisatie. Er is bijvoorbeeld sprake van de huisvesting van een of meerdere voorzieningen die complementair zijn aan de in het Basecamp te realiseren voorzieningen.</p> <p>U maakt inzichtelijk in hoeverre het plan voor de Resterende gronden aansluit op de Gebiedsvisie (niet gelet op de inmiddels achterhaalde oppervlaktes m²).</p> <p>U hebt een concreet plan voor het huisvesten van potentiële 'anchor tenant' bewoners met een grotere ruimtevraag op de Resterende gronden, die bovendien een actieve samenwerking met de bewoners van het Basecamp beogen (inclusief met een eventuele 'anchor tenant' van het Basecamp).</p> <p>U hebt tevens een concreet plan voor de realisatie en exploitatie van een shortstay op de Resterende gronden. Deze shortstay is te gebruiken door alle bewoners en bezoekers van de NL Space Campus. De shortstay voorziet in ieder geval in accommodatie voor mbo, hbo, en wo studenten. De shortstay wordt gerealiseerd aan ten zuiden van de Kapteynstraat, bijvoorbeeld naast het SBIC-gebouw.</p> <p>U hebt een concreet plan voor de wijze waarop u voor de door u voorgestelde bestemming(en) op de Resterende gronden, waar mogelijk, zal samenwerken met stichting NL Space Campus.</p> <p>U maakt inzichtelijk op welke wijze u huidige en toekomstige campusbewoners en -bezoekers zal betrekken bij de realisatie en exploitatie van de door u voorgestelde bestemming(en) op de Resterende gronden.</p> <p>Uw ervaring met voornoemde aspecten is eveneens relevant. U heeft deze ervaring in uw plan onderbouwd.</p>
In te dienen informatie	De in te dienen informatie heeft een maximale omvang van 8 pagina's A4 met maximaal 3.000 woorden. Tekst en afbeeldingen dienen goed leesbaar te zijn.
Beoordeling	<p>De Beoordelingscommissie doet een integrale beoordeling op basis van de ingediende informatie en de presentatie (zie § 3.4). De beoordeling geschiedt op de volgende aspecten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De mate waarin aantoonbaar effectief invulling wordt gegeven aan de geformuleerde doelstelling, op een realistische en uitvoerbare wijze; - De mate waarin de ingediende informatie volledig is; - De mate waarin de ingediende informatie concreet en eenduidig is. <p>In onderstaande tabel staan de mogelijke beoordelingen weergegeven.</p>

Beoordeling	Score
Uitstekend	30
Goed	22,5
Redelijk	15
Matig	7,5
Slecht	0

5. Selectie

Na afloop van de beoordeling ontvangt iedere gegadigde die een aanbieding heeft ingediend, de selectiebeslissing. Daarin is gemotiveerd weergegeven hoe de aanbieding is beoordeeld en welke gegadigde voor selectie in aanmerking komt.

Indien een gegadigde bezwaren heeft tegen de selectiebeslissing dient hij binnen 20 kalenderdagen na verzending van de selectiebeslissing een kort geding aanhangig te maken tegen die beslissing bij de bevoegde burgerlijke rechter te Den Haag. De genoemde termijn is een vervaltermijn. Dat wil zeggen dat indien een gegadigde niet binnen die termijn een kort geding aanhangig maakt, de betreffende gegadigde later geen bezwaar meer kan maken met betrekking tot die beslissing; zijn recht is dan verwerkt. De Gemeente en Provincie zijn in dat geval vrij om (verder) gevolg te geven aan de selectiebeslissing.

Na het verstrijken van voornoemde termijn beoogt de Gemeente de Erfpachtovereenkomst en – indien van toepassing – de Reserveringsovereenkomst Resterende gronden en de Koopovereenkomst Resterende gronden te sluiten met de winnaar. Er is dan geen mogelijkheid tot onderhandeling over die overeenkomsten.

6. Aanvullende bepalingen

6.1. Subsidiemogelijkheid realisatie en exploitatie Basecamp

De Provincie en de Gemeente hebben de intentie via een provinciaal subsidie-instrument maximaal € 3,76 mln. beschikbaar te stellen ter stimulering van zowel de realisatie als de exploitatie van het Basecamp. Hiervoor hebben de Provincie en de Gemeente de intentie om respectievelijk 76% en 24% van het subsidiebedrag bij te dragen. Het doel van de subsidie is om op de in § 1.3. bedoelde erfpachtgrond (i) de bouw of het upgraden van gedeelde test- en experimenteerinfrastructuur op de campus en/of (ii) de bouw, het upgraden en de exploitatie van het innovatiecluster te realiseren. Deze subsidie zal worden gebaseerd op onder meer artikel 26 bis en/of 27 van [de Algemene Groepsvrijstellingsverordening](#). De Provincie beoogt deze mogelijkheid volledig optioneel aan te bieden aan u als ontwikkelaar en exploitant van het Basecamp. Het wel of niet van plan zijn gebruik te maken van deze subsidiemogelijkheid heeft geen invloed op de beoordeling en selectie van uw plan.

Alleen een aanvrager die met de Gemeente een Erfpachtovereenkomst zal aangaan, en daarmee in staat is bovenstaande activiteiten uit te voeren, maakt kans op subsidieverlening. Tegelijkertijd geldt dat het aangaan van de Erfpachtovereenkomst op zichzelf geen garantie is voor het ontvangen van de subsidie; uw subsidieaanvraag wordt apart beoordeeld en besloten door de Provincie. Weest u zich ervan bewust dat er specifieke prestatie-

vereisten worden verbonden aan subsidieverlening, aanvullend op de bepalingen in de Erfpachtovereenkomst. U kunt deze subsidiemogelijkheid niet aanwenden voor de ontwikkeling van de Resterende gronden.

Naar verwachting kunt u aan het begin van het derde kwartaal van 2025 de subsidieaanvraag indienen. Na het indienen van een volledige en correcte aanvraag, die voldoet aan wet- en regelgeving, ontvangt u binnen 13 weken het voorgenomen besluit van de Provincie hierop. Bij een positief besluit zal bevoorschotting niet plaatsvinden voordat de Erfpachtovereenkomst met de Gemeente is aangegaan.

In tegenstelling tot alle overige zaken is niet de Gemeente maar de Provincie penvoerder, en dus uw contactpersoon, voor deze subsidie. Desgewenst kunt u al tijdens het tijdvak voor het indienen van plannen voor het Basecamp een verkennend gesprek aanvragen over deze subsidiemogelijkheid. Neem hiervoor contact op met Renate Beausoleil (r.beausoleil@pzh.nl) en Bastiaan Smit (ba.smit@pzh.nl).

Indien de geselecteerde gegadigde heeft gekozen voor een gestanddoeningstermijn van 9 maanden in plaats van 90 dagen (zie § 3.6), worden de Erfpachtovereenkomst en – indien van toepassing – de Reserveringsovereenkomst Resterende gronden en de Koopovereenkomst Resterende gronden pas gesloten nadat de Provincie een besluit heeft genomen op de subsidieaanvraag. Bij een afwijzing van de subsidieaanvraag heeft de geselecteerde gegadigde het recht om van ondertekening van de Erfpachtovereenkomst en – indien van toepassing – de Reserveringsovereenkomst Resterende gronden en de Koopovereenkomst Resterende gronden af te zien. In dat geval komt de opvolgende gegadigde in aanmerking voor selectie. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat een afwijzing van de subsidieaanvraag er niet toe kan leiden dat de geselecteerde gegadigde niet de Erfpachtovereenkomst sluit maar wel de Reserveringsovereenkomst Resterende gronden en/of de Koopovereenkomst Resterende gronden.

6.2. Voorbehoud

De Gemeente en Provincie behouden zich het recht voor om de selectieprocedure stop te zetten, op te schorten of te beëindigen. Gegadigden hebben in dat geval geen recht op het verkrijgen van de Erfpachtovereenkomst, de Reserveringsovereenkomst Resterende gronden en de Koopovereenkomst Resterende gronden of op enigerlei schadevergoeding. Indien de selectieprocedure wordt beëindigd nadat de beoordeling is afgerond, hebben de desbetreffende gegadigden onder voorwaarden recht op de vergoeding zoals bedoeld in § 3.5.

6.3. Waarschuwingsplicht

De documenten die onderdeel uitmaken van deze selectieprocedure zijn met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Desondanks kunnen er onduidelijkheden/onvolkomenheden in deze documenten voorkomen. Van gegadigden wordt een proactieve houding verwacht. Dat betekent dat gegadigden eventuele veronderstelde onduidelijkheden/onvolkomenheden in de documenten met betrekking tot de selectieprocedure zo spoedig mogelijk moeten melden en wel op een zodanig moment dat deze eventueel nog hersteld kunnen worden.

Na het verstrijken van de uiterste termijn waarbinnen de aanbiedingen moeten zijn ingediend kunnen de gegadigden geen bezwaar meer maken tegen eventuele onduidelijkheden/onvolkomenheden in de documenten met betrekking tot de selectieprocedure. Derhalve verwerken de gegadigden hun recht om later alsnog bezwaar te maken tegen (de gevolgen van) eventuele onrechtmatigheden, voor zover daarvan sprake zou zijn in de documenten en worden de gegadigden geacht onverkort en onvoorwaardelijk met de inhoud van die documenten te hebben ingestemd. De Gemeente en Provincie zijn op geen enkele wijze aansprakelijk voor de gevolgen van eventuele onduidelijkheden/onvolkomenheden in de documenten met betrekking tot de selectieprocedure.

6.4. Wet Bibob

U dient een aanbieding in met dien verstande dat u bij eventuele selectie zal worden onderzocht op grond van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob), conform het laatst geldende Beleid toepassing Wet Bibob gemeente Noordwijk. U gaat akkoord met het voorbehoud dat ook na uw eventuele selectie de realisatie en exploitatie geheel voorwaardelijk blijven aan dit onderzoek. Bij een negatief Bibob-advies worden de eventuele met de gemeente gesloten overeenkomsten met betrekking tot het Basecamp en de Resterende gronden van rechtswege ontbonden, zonder recht op enige vergoeding.

6.5. Wet Vifo

U neemt kennis van het feit dat de Wet veiligheidstoets investeringen, fusies en overnames (Wet Vifo) van toepassing is op de na de selectie van uw aanbieding te sluiten overeenkomsten met de gemeente Noordwijk. U bent zich bewust van het economisch en strategisch belang van de NL Space Campus voor Nederland, en de daaruit voortvloeiende verantwoordelijkheden. Bij selectie zal u, in uw nieuwe hoedanigheid als ontwikkelaar en exploitant van het Basecamp, worden aangemerkt als beheerder van een bedrijfscampus in de zin van artikel 2 van deze wet. U zult zorgdragen voor de meldplicht en andersoortige verplichtingen die u krachtens de Wet Vifo hebt om bij ieder voornemen van een voor de Wet Vifo relevante verwervingsactiviteit melding te maken bij de daarvoor aangewezen autoriteit. Ook wijzigingen binnen uw onderneming, waaronder fusie, splitsing, en wijzigingen in zeggenschap en significante invloed, kunnen meldingsplichtig zijn, zelfs als deze wijzigingen op zichzelf niet gerelateerd zijn aan de realisatie en exploitatie van het Basecamp. Een Vifo-toetsingsbesluit kan in het uiterste geval ertoe leiden dat de verantwoordelijk minister de door u voorgenomen verwervingsactiviteit alleen onder voorwaarden toestaat of in zijn geheel verbiedt.

7. Bijlagen

Voor meer informatie over Bijlage 1, zie de door u in te dienen documenten in § 3.2.

<u>Bijlage 1</u>	Verklaring geen Russische betrokkenheid
<u>Bijlage 2</u>	Erfpachtovereenkomst Basecamp (concept)
<u>Bijlage 3</u>	Reserveringsovereenkomst Resterende gronden en Koopovereenkomst Resterende gronden (concept)

7.1. Overige relevante documenten

In aanvulling op deze Leidraad en de bijlagen zijn in elk geval de navolgende documenten relevant voor deze selectieprocedure. Deze zijn niet bijgevoegd en kunnen [op de website](#) worden geraadpleegd.

Ter informatie:

- Omgevingsplan
- Grondprijzenbrief
- Nota Parkeernormen 2020
- Situatietekening Erfpachtkavel en Resterende gronden (Figuur 1)
- Q&A (zal op een later moment worden gepubliceerd, zie § 2.2.)

Deze documenten voorzien u van meer informatie over de campusorganisatie en -bewoners, het regionale ecosysteem, en de politiek-bestuurlijke context.

Ter inspiratie:

- Strategische gebiedsvisie NL Space Campus (gemeente Noordwijk, 2020)
- Inspiratiedocument Basecamp (uitkomsten uit marktonderzoek en overleg gezamenlijke partijen)
- Stichting NL Space Campus
 - Website
 - Presentatie rol als campusorganisatie

Deze documenten dienen ter inspiratie voor uw plan en ter duiding van de behoeften en wensen van de organiserende partijen, de campusorganisatie, en de campusbewoners. In tegenstelling tot de Leidraad hebben deze documenten geen formele status, maar zij worden wel indirect betrokken in de beoordeling van uw plan (zie hoofdstuk 4).