

Onderwerp: Inschrijvingsleidraad openbare selectieprocedure Kavel E2 GRNR	Voor:	Opsteller: Projectleider GRNR	Ons kenmerk: WERK/01322
---	--------------	--	-----------------------------------



Colofon

Opdrachtgever	:	Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard
Project	:	Openbare selectieprocedure kavel E2
Opgesteld	:	Projectleider uitgifte GRNR
Kenmerk	:	-
Versie	:	1.0
Status	:	Definitief
Datum	:	4 december 2025

Begrippenlijst

Bedrijfsverzamelgebouw	Pand waarin meerdere, afzonderlijke bedrijven zijn gehuisvest die elk een eigen werk- of kantoorruimte huren.
Inschrijver	De onderneming die een Inschrijving uitbrengt op basis van de Inschrijvingsleidraad.
Inschrijving	De schriftelijke aanbieding van een Inschrijver op de Inschrijvingsleidraad.
Inschrijvingsleidraad	De openbare selectiedocumenten – inclusief alle bijlagen – waarin de Verkopende partij informatie zal opnemen die relevant is voor het kunnen uitbrengen van een Inschrijving.
Inschrijvingsprijs	De bieding die door Inschrijver wordt ingediend voor Kavel E2. De Inschrijvingsprijs wordt in Bijlage 1 ingevuld.
Kavel E2	Het perceel, gelegen aan de Laurierweg te Ridderkerk, kadastraal bekend gemeente Ridderkerk, sectie D, nummer 4761, groot circa 6.216 m2 (voorlopige kadastrale oppervlakte 6.200 m2) zoals nader omschreven in het Kavelpaspoort en zoals aangegeven op bijlage 2.
Kavelpaspoort	Overzicht van uitgangspunten, kenmerken en aspecten van Kavel E2
Koper / Vestiger	De natuurlijk persoon of rechtspersoon of de combinatie van (rechts)personen die als wederpartij van Verkoper de Overeenkomst gaat of gaan sluiten.
Minimale eisen	Eisen waaraan Inschrijver minimaal moet voldoen om voor gunning in aanmerking te komen.
Minimumbod	De minimale Inschrijvingsprijs die Vestiger dient te bieden voor kavel E2 om aan de Minimale eisen te voldoen.
Nota van Inlichtingen	Document waarmee Verkopende partij vragen van geïnteresseerde ondernemingen beantwoordt naar aanleiding van de Inschrijvingsleidraad.
Openbare selectieprocedure	Gehanteerde procedure ten aanzien van de te kiezen partij.
Overeenkomst	De schriftelijke reserveringsovereenkomst met inbegrip van de bijlagen die als resultaat van deze aanbesteding met de Inschrijver zal worden gesloten en die deze Inschrijver gedurende een bepaalde periode het recht geeft Kavel E2 te reserveren en indien aan alle gestelde voorwaarden wordt voldaan vervolgens een koopovereenkomst te sluiten.
Selectiecriteria	De criteria waarop de Inschrijving wordt beoordeeld ten aanzien van het onderdeel kwaliteit
Verkopende Partij / Verkoper	De Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard (GRNR).

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1	Algemene informatie.....	5
1.1	Inleiding	5
1.2	Verkopende partij.....	5
1.3	Doelstelling van de openbare selectieprocedure	6
1.4	Contractuele voorwaarden.....	6
1.5	Openbare selectieprocedure.....	6
HOOFDSTUK 2	Kavelpaspoort kavel E2.....	7
2.1	Locatie en (omgevings)kenmerken kavel.....	7
2.2	Juridisch planologisch kaders	7
2.3	Randvoorwaarden beeldkwaliteit	7
2.4	Staat van oplevering kavel.....	7
2.4.1.	Waterhuishouding	7
2.4.2.	Ontwateringsdiepte	8
2.4.3.	Riolering.....	8
2.4.4.	Nutsvoorzieningen	9
2.4.5.	Glasvezel	9
2.4.6.	Beperkingen ten aanzien van bebouwing	9
2.4.7.	Peilen.....	9
2.4.8.	Milieukundige staat	9
2.4.9.	Geotechnische staat	9
2.4.10.	Archeologie.....	10
2.4.11.	Bodem	10
2.4.12.	Niet gesprongen explosieven.....	10
2.4.13.	Flora en fauna.....	10
2.4.14.	Funderingspalen	10
2.4.15.	Grondbalans	10
2.5	Randvoorwaarden terreininrichting	10
2.5.1.	Inritten.....	11
2.5.2.	Terreinafscheiding	11
2.5.3.	Stroomaansluiting	11
2.5.4.	Verlichting terrein	11
2.5.5.	Parkeren	11
2.5.6.	Funderingspalen	11
2.5.7.	Grondbalans	11
2.5.8.	Externe veiligheid en brandblusvoorzieningen.....	11
2.6	Overige randvoorwaarden na gunning.....	11
HOOFDSTUK 3	Beschrijving selectieprocedure en planning	12
3.1	Selectieprocedure	12
3.2	Planning.....	13
3.3	Aanleveren bij inschrijving	13
3.4	Gebreken bij inschrijving.....	13
HOOFDSTUK 4	Beschrijving Minimale eisen, selectiecriteria en beoordeling.....	14
4.1	Minimale eisen	14
4.2	Selectiecriteria	14
4.3	Beoordeling.....	15
HOOFDSTUK 5	Overige bepalingen	16
5.1	Geschillen	16
5.2	Disclaimer	16
HOOFDSTUK 6	Bijlagen.....	17

HOOFDSTUK 1 Algemene informatie

1.1 Inleiding

Deze Inschrijvingsleidraad is opgesteld wegens het voornemen van de Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard (GRNR) tot verkoop van kavel E2 gelegen aan de Laurierweg te Ridderkerk op Bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard. Het doel van GRNR is middels deze openbare selectieprocedure een Overeenkomst te sluiten met een marktpartij.

Deze Inschrijvingsleidraad bevat de gehele beschrijving van het verloop van deze openbare selectieprocedure, de Minimale eisen waaraan de (inhoud van de) inschrijving moet voldoen en de selectiecriteria met als doel om tot gunning te komen.

Deze Inschrijvingsleidraad is als volgt opgebouwd:

- In Hoofdstuk 1 wordt aangegeven op welke wijze een Inschrijver een Inschrijving kan doen om in aanmerking te komen voor de reservering en de koop van kavel E2;
- Hoofdstuk 2 bevat het Kavelpaspoort van kavel E2 met een beschrijving van de ruimtelijke kenmerken en kaders;
- Hoofdstuk 3 bevat een beschrijving van de algemene voorwaarden en selectieprocedure voor de Inschrijvende partij.
- In Hoofdstuk 4 wordt de beoordeling van de Inschrijving beschreven en beschrijft de wijze waarop gunning plaats zal vinden.
- In Hoofdstuk 5 worden overige bepalingen beschreven.

De volgende documenten omschrijven in onderlinge samenhang de rechten en verplichtingen die voor partijen uit deelname aan de aanbestedingsprocedure voortvloeien:

- De openbare aankondiging,
- Deze Inschrijvingsleidraad (inclusief bijlagen),
- De eventuele Nota van inlichtingen gedurende de inschrijvingsfase,
- De concept reserveringsovereenkomst en de bijbehorende bijlagen.
- De concept koopovereenkomst en de bijbehorende bijlagen

1.2 Verkopende partij

De Verkopende partij is de Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard:

<u>Bezoekadres</u>	<u>Postadres</u>
GR Nieuw Reijerwaard	GR Nieuw Reijerwaard
Voorweg 25	Postbus 4010
2988 CG Ridderkerk	2980 GA Ridderkerk

De Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard ontwikkelt het bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard, verkoopt bouwrijpe kavels en maakt de openbare ruimte woonrijp. GRNR vervult een proactieve rol in het beoordelen van de ontwikkelingen op de individuele bedrijfskavels.

De gemeente Barendrecht, Ridderkerk en Rotterdam hebben gezamenlijk de ontwikkeling van Nieuw Reijerwaard op zich genomen. Hiertoe hebben zij per 1 januari 2012 de Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard (hierna te noemen: GRNR) opgericht. De GRNR heeft de opdracht om een 96 hectare groot bedrijventerrein, de daarbij behorende ontsluitingen en de aanleg van een groene corridor te realiseren in Nieuw Reijerwaard te Ridderkerk. Nieuw Reijerwaard biedt de ruimte om een duurzaam en toekomstbestendig bedrijventerrein te ontwikkelen voor de AgroVersFood-cluster in Barendrecht en Ridderkerk

Een gemeenschappelijke regeling is een publiekrechtelijk samenwerkingsverband tussen bestuursorganen van (in dit geval) gemeenten. Kort gezegd is een gemeenschappelijke regeling: een publiekrechtelijke overeenkomst tussen bepaalde bestuursorganen van verschillende gemeenten waarbij bepaald wordt dat taken en bevoegdheden centraal uitgevoerd worden.

Verder informatie over GRNR kunt u nalezen op de website van GRNR: <https://www.nieuwreijerwaard.eu>

1.3 Doelstelling van de openbare selectieprocedure

GRNR heeft als doelstelling om op kavel E2 een hoogwaardig bedrijf in de agro/vers/food-logistiek te vestigen. Nieuw Reijerwaard is een plek waar het goed toeven is voor iedereen: ondernemers, medewerkers, omwonenden en weggebruikers. Het bedrijventerrein is centraal gelegen in de regio Rotterdam nabij verkeersknooppunt Ridderster (A15/A16). Nieuw Reijerwaard is onderdeel van het overkoepelende Dutch Fresh Port. Dutch Fresh Port is gebouwd op bevroren ondernemerschap van generaties koplopers in de AgroVersFood-logistiek. Het biedt groei ruimte aan succesvolle ondernemers die continu vernieuwen, slim samenwerken en duurzaam ondernemen vanzelfsprekend vinden.

De openbare selectieprocedure heeft als doelstelling om op een transparante, eerlijke en juridische wijze grond te verkopen aan een partij. Door het hanteren van een open en vooraf bekendgemaakt selectieproces wordt voldaan aan de beginselen van transparantie, non-discriminatie en gelijke behandeling, zoals vereist in het kader van het Didam-arrest en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Dit draagt bij aan een zorgvuldig en controleerbaar uitgifteproces dat juridisch standhoudt.

Daarnaast stelt de procedure de GRNR in staat om vooraf duidelijke voorwaarden te stellen aan het gebruik van de kavel, zoals het type bedrijvigheid, ruimtelijke inpassing en duurzaamheidseisen. Dit sluit aan bij het beleidskader voor Nieuw Reijerwaard, waarin het versterken van het agrologistieke cluster centraal staat. Door inschrijving kunnen gegadigden aantonen hoe hun plannen bijdragen aan de gestelde selectiecriteria en kan de GRNR op basis daarvan een objectieve keuze maken die past binnen het ruimtelijk beleid.

Voor de inschrijving dienen Inschrijvers zich te committeren aan het uitbrengen van een bieding vanaf **€ 2.399.000,-- exclusief BTW**, hierna te noemen: "het Minimumbod". Biedingen, die lager liggen dan het Minimumbod, zullen terzijde worden gelegd. Het Minimumbod is bepaald aan de hand van de huidige grondexploitatieprijs, dat is opgesteld op basis van algemeen aanvaarde marktomstandigheden en taxatiecriteria. Daarnaast wordt als minimeis gevraagd te voldoen aan de selectiecriteria, die Verkoper in dit kader heeft opgesteld. Niet nakoming van deze vereisten/kernelementen leidt tot het niet sluiten van de vervolgovereenkomst (koopovereenkomst) en/of de niet-levering van de kavel aan de potentiële Koper. Ook de in Bijlage 4 en 5 (respectievelijk concept reserverings- en concept koopovereenkomst) bijgevoegde informatie, tekeningen en onderzoeksrapporten van deze Inschrijvingsleidraad zijn bindend.

1.4 Contractuele voorwaarden

De voorwaarden waaronder de verkoop plaatsvindt van Kavel E2 ten behoeve van een (logistiek) bedrijfsgebouw zijn opgenomen in Bijlage 5 waarin de concept reserveringsovereenkomst (hierna: de Overeenkomst) met bijlagen en Bijlage 6 de concept koopovereenkomst met bijlagen zijn opgenomen.

In de Overeenkomst (als onderdeel van Bijlage 5) is in artikel 2 een reserveringsvergoeding opgenomen ter hoogte van 2,5% van de Koopsom exclusief BTW. In de Overeenkomst zijn hierover voorwaarden opgesteld hoe er met deze reserveringsvergoeding omgegaan wordt, na het sluiten van de Overeenkomst. Verkoper verzoekt Inschrijvers goed nota te nemen van deze specifieke voorwaarden.

1.5 Openbare selectieprocedure

In het kader van deze openbare selectieprocedure wil de Verkopende partij direct om een inschrijving van de marktpartijen vragen voor een bieding op de grond van Kavel E2 ten behoeve van een bedrijfsgebouw.

De openbare selectieprocedure bestaat uit een inschrijvingsfase en een gunningsfase. Middels deze Inschrijvingsleidraad worden Inschrijvers uitgenodigd tot het doen van een Inschrijving. Nadat alle Inschrijvingen binnen zijn, binnen de daartoe gestelde eisen in deze Inschrijvingsleidraad, zal Verkopende partij overgaan tot de gunningsfase.

Let op:

Voor deze verkoop is een Minimumbod vastgesteld van minimaal € 2.399.000,-- excl. BTW, prijspeil 1 januari 2026. Inschrijvers dienen zich minimaal te committeren aan dit Minimumbod, op straffe van uitsluiting van deze openbare selectieprocedure.

Gunning zal plaatsvinden aan de partij die de meeste punten op basis van de Beoordeling (zie paragraaf 4.3) heeft behaald.

HOOFDSTUK 2 Kavelpaspoort kavel E2

In dit Kavelpaspoort staan de ruimtelijke kenmerken en kaders van kavel E2. Ten eerste wordt ingegaan op de locatie en kenmerken van de kavel. Vervolgens wordt ingegaan op het juridisch planologisch kader en de randvoorwaarden ten aanzien van de beeldkwaliteit. Daarna wordt uiteengezet in welke staat de kavel door de Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard (hierna: GRNR) aan Vestiger zal worden overgedragen en welke kaders, aanvullend op het juridisch planologisch kader, gelden ten aanzien van de terreininrichting.

2.1 Locatie en (omgevings)kenmerken kavel

Kavel E2 is gelegen aan de Laurierweg en tussen een ontwikkeling van Stedin en Koning Leeuw Beheer BV. Stedin is bezig met de bouw van een transformatorstation dat nodig is om aan de stroombehoefte van bedrijven te kunnen voldoen. Koning Leeuw Beheer B.V. realiseerde een bedrijfspand voor Van der Heiden Systems B.V. Samen met zusterbedrijven BG Door International en Belfort Projectzonwering richt dit bedrijf zich op het produceren, leveren en monteren van gasdichte deuren en inrichting voor onder meer opslag- en rijpkamers voor tropisch fruit.

De kavel heeft een oppervlakte van circa 6.216 m² (voorlopige kadastrale oppervlakte 6.200 m²). De kavel wordt aan de oostelijke zijde via een in- en uitrit ontsloten met de Laurierweg. De kavel beschikt over een gerealiseerde keerwand, zoals omschreven in paragraaf 2.5.2, ter plaatse van de op uitgiftetekening aangegeven zakelijk rechtstrook. Ten gunste van de riolering, zoals omschreven in paragraaf 2.4.3, zal een zakelijk recht van opstal worden gevestigd. De volledige uitgiftetekening is opgenomen als bijlage 2.

2.2 Juridisch planologisch kaders

Het planologisch kader voor de ontwikkeling van Nieuw Reijerwaard wordt gevormd door het Provinciaal Inpassingsplan, opgesteld door Provincie Zuid-Holland, vastgesteld op 12 november 2014. Voor de regelgeving ten aanzien van bouwhoogtes, bebouwingspercentages en dergelijke wordt verwezen naar het Provinciaal Inpassingsplan.

Het Provinciaal Inpassingsplan is te vinden op www.ruimtelijkeplannenzuidholland.nl met de identificatie: NL.IMRO.9928.DOSx2011x0000029GC-0002

Aanvullend is binnen het Provinciaal Inpassingsplan 'Bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard' een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen (artikel 4.5.4, sub c, onder 2), waarmee het college van burgemeester en wethouders van Ridderkerk de mogelijkheid heeft om via een omgevingsvergunning af te wijken van de standaard gebruiksregels. Deze bevoegdheid maakt het onder voorwaarden mogelijk om serviceverlenende bedrijven toe te staan, mits deze aantoonbaar gelieerd zijn aan bedrijven die reeds binnen het plangebied gevestigd zijn. De afwijking mag geen beperking vormen voor de ontwikkelingsmogelijkheden van andere bedrijven, mag niet strijdig zijn met externe veiligheid en moet passen binnen het ruimtelijk en milieutechnisch kader van het inpassingsplan.

Om deze afwijkingsbevoegdheid consistent toe te passen, is een beleidskader vastgesteld dat aanvullende cumulatieve randvoorwaarden formuleert (zie "Beleidskader: afwijken van de gebruiksregels voor de bestemming 'Bedrijventerrein' Nieuw Reijerwaard", <http://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR673921>). Zo moet het aanvragende bedrijf aantonen dat het op meer dan incidentele basis, diensten verleent aan gevestigde bedrijven in het gebied en dat deze diensten een aantoonbare bijdrage of synergievoordeel opleveren voor het agrofoodcluster. Daarnaast geldt een kwantitatieve begrenzing: maximaal 10% van het bedrijventerrein mag worden benut voor serviceverlenende bedrijven.

2.3 Randvoorwaarden beeldkwaliteit

Voor de stedenbouwkundige randvoorwaarden ten aanzien van beeldkwaliteit wordt verwezen naar het Beeldkwaliteitsplan Nieuw Reijerwaard d.d. 27 februari 2014. Het Beeldkwaliteitsplan is toegevoegd als Bijlage 7 van deze leidraad. Initiatiefnemer dient in het schetsontwerp te voldoen aan de kaders binnen het Beeldkwaliteitsplan.

2.4 Staat van oplevering kavel

In dit hoofdstuk worden per onderwerp toegelicht op welke wijze de kavel door GRNR wordt overgedragen aan Vestiger en welke afspraken en verantwoordelijkheden daarbij van toepassing zijn.

2.4.1 Waterhuishouding

Voor Nieuw Reijerwaard is door GRNR een gebiedsbreed waterhuishoudingsplan opgesteld. Buiten de uit te geven kavels is de benodigde watercompensatie opgenomen in het plan. Hiervoor is een watergunning afgegeven door het waterschap. Alle watergangen worden door GRNR gerealiseerd.

Vestigers kunnen de kavels verhardten (dakoppervlak en terreinverhardingen) zonder op het eigen terrein watercompensatie te realiseren. Het is dan ook niet toegestaan om ter plaatse van de kavels watergangen te realiseren.

Het is een nadrukkelijke wens in het kader van duurzaamheid om zoveel mogelijk doorlatende verharding en/of vertraagde afvoer op eigen terrein te realiseren.

Op 4 december 2022 is het convenant klimaatadaptief bouwen bekrachtigd door de gemeenteraad. De gemeente Ridderkerk conformeert zich dus aan het convenant klimaat adaptief bouwen. Dit is ook in de Strategie klimaatadaptie vastgelegd en door de raad ondertekend. De klimaat-adaptieve maatregelen zijn te vinden op de website: <https://bouwadaptief.nl/>.

2.4.2. Ontwateringsdiepte

Het waterpeil in de watergangen in het projectgebied bedraagt -2,40m NAP (zomerpeil en winterpeil). Het realiseren van gebouwen, installaties en terreinverhardingen met voldoende ontwateringsdiepte c.q. drooglegging is de verantwoordelijkheid van de Vestiger.

Het is toegestaan drainage aan te sluiten op de riolering (SHWA).

2.4.3. Riolering

Hemelwaterafvoer (SHWA en VHWA)

Ten behoeve van de hemelwaterafvoer worden door GRNR twee stelsels gerealiseerd:

1. SHWA (schoonhemelwaterafvoer). Dakoppervlakken dienen te worden aangesloten op de SHWA, dit stelsel staat in open verbinding met het oppervlaktewater. Het theoretisch ontwerpniveau van het water in het riool is -2,40m NAP. Waar mogelijk heeft het de voorkeur om SHWA afvoer aan te sluiten op de watergangen. Dit dient vergund te worden door of gemeld te worden aan het Waterschap Hollandse Delta (hierna: WSHD).
In de inspectieputten van de SHWA bestaat de mogelijkheid om bluswater te onttrekken uit het SHWA-stelsel.
2. VHWA (vuilhemelwaterafvoer).
Afwateringsconstructies van terreinverhardingen dienen te worden aangesloten op de VHWA. Water afkomstig van laad- en losdoks of vrachtwagenparkeerplaatsen dient via een OBAS (olie benzine afscheider) aangesloten te worden

Droogweerafvoer (DWA)

Ten behoeve van de afvoer van afvalwater wordt door GRNR een droogweerafvoer gerealiseerd. Afwateringsconstructies voor afvalwater (fecaliën en proceswater) dienen hierop aan te sluiten. Het aanbod van de droogweerafvoer inclusief proceswater mag maximaal 0,5 m³/h/ha netto bedrijfsterrein (betreft oppervlak te bebouwen terrein, oftewel bouwvlak cf. het Inpassingsplan) zijn. Indien per uur meer afvalwater wordt gegenereerd dient de Vestiger dit op eigen terrein te bufferen zodat aan het maximale debiet voldaan kan worden of te reinigen zodat het onder voorwaarden (WSHD) op de SHWA kan worden aangesloten. Het afvalwater van het DWA riool wordt via gemalen afgevoerd naar de rioolwaterzuivering.

Voor alle rioolaansluitingen geldt dat deze door Vestiger onder vrij verval dienen te worden aangesloten op het openbare rioelstelsel.

De rioleringsstelsels worden gerealiseerd op uitgeefbaar terrein. Het is de verantwoordelijkheid van de Vestiger om de putkopen/deksels op definitieve hoogte te stellen. De hoogte is afhankelijk van de inrichting van de infra. Alle aansluitingen op de riolering dienen te geschieden op de rioolputten. Alle putten zijn voorzien van de volgende standaard prefab aansluitingen:

- SHWA; 400 mm, b.o.b. -2.80m NAP;
- SHWA; 110 mm, b.o.b. -2,58m NAP (drainage);
- VHWA; 400 mm, b.o.b. -2.80m NAP;
- DWA; 200 mm, b.o.b. -2.80m NAP.

Voor het ontwerp en de uitvoering van de aansluitingen op het riool dient Vestiger zich te baseren op de revisiegegevens van de aanleg van het riool door GRNR.

De rioleringsstrook met SHWA, VHWA en DWA dient te allen tijde bereikbaar te blijven voor onderhoud. Ter plaatse van de riolering in voorterreinen van de kavels geldt een belemmeringsvrije strook van 4m aan weerszijden van iedere buitenste rioolleiding ten behoeve van de bereikbaarheid voor onderhoud. Hiervoor wordt een zakelijk recht van opstal gevestigd. In de zakelijk recht strook mogen geen belemmeringen aangebracht worden.

2.4.4. Nutsvoorzieningen

Door GRNR zijn in overleg met de nutsbedrijven waar mogelijk voorbereidende voorzieningen getroffen voor het aanleggen van waterleiding en elektra voorzieningen (rekening houdend met max. 1,75 mVa). Uiteraard blijven de betreffende nutsbedrijven verantwoordelijk voor de aansluitingen van Vestiger.

Voor Kavel E2 heeft GRNR een bouwaansluiting aangevraagd. Een verder uitleg over de bouwaansluiting volgt in paragraaf 2.5.3. De definitieve stroomaanvraag wordt door de Vestiger gedaan via www.mijnaansluiting.nl. De kosten voor de aanleg van de aansluiting zijn voor de aanvrager. Afhankelijk van de zwaarte (hoeveel mVa's) bepaalt Stedin op welke locatie en op welke manier het nieuw te ontwikkelen bedrijf wordt aangesloten en wat de kosten hiervan zijn. Deze kosten komen ook voor rekening van de aanvrager. Op Nieuw Reijerwaard wordt in principe geen gebruik gemaakt van aardgas.

Het inkoopstation voor elektra van de Vestiger moet op eigen terrein gerealiseerd worden en dient vanuit het openbaar gebied toegankelijk te zijn. Ter plaatse van de keerwand worden hier geen voorzieningen voor getroffen. Indien de plaatsing van een inkoopstation op eigen terrein niet mogelijk is, vanwege de zakelijk recht strook voor de riolering, kan deze in overleg met GRNR op openbaar gebied geplaatst worden.

2.4.5. Glasvezel

Als onderdeel van het bouwrijp maken is door GRNR een open glasvezelnetwerk gerealiseerd. Doordat het een open netwerk betreft kunnen alle dienstenleveranciers via dit netwerk leveren. Aansluitingen op dit glasvezelnetwerk kunnen volledig redundant worden gerealiseerd door de toepassing van twee POP-locaties, waardoor maximale servicelevels geboden worden.

Er wordt één aansluiting (2 glasvezel-aders) gerealiseerd, inclusief eenmalige aansluitkosten door GRNR. Deze aansluiting wordt aangelegd via de kortste route vanaf het hoofd glasvezeltracé naar het aansluitpunt. Het aansluitpunt dient maximaal 40m vanaf het hoofd glasvezeltracé gesitueerd te zijn en de maximale inpandige afstand mag 5m bedragen, anders geldt een meerprijs.

Meerdere aansluitingen zijn op verzoek aan te bieden door de GRNR. De eenmalige aansluitkosten van extra aansluitingen (2 glasvezel aders per aansluiting) bedragen € 1.500, --. Waarvoor ook een meerprijs geldt indien de afstand groter is dan de maximale afstand van 40m vanaf het hoofd glasvezeltracé en 5m inpandig.

2.4.6. Beperkingen ten aanzien van bebouwing

Op de verkooptekening zijn locaties aangegeven waar, in afwijking van de bestemming volgens het PIP, geen opstallen mogen worden gebouwd. Dit in verband met de aanwezigheid van riolering in deze stroken. Zie ook onder 'Droogweerafvoer (DWA)'.

2.4.7. Peilen

Kavelpeil

De hoogte van uit te geven bouwrijpe kavels wordt afhankelijk van de bestaande situatie en de beschikbare grond per fase bepaald tijdens de voorbereiding van het bouwrijp maken. De NAP-hoogte varieert per kavel. De staat waarin de kavel verkeert bij de feitelijke levering is hierbij maatgevend.

Bouwpeil

Het bouwpeil van de begane grond is in principe -0,80m NAP. In overleg met de GRNR en de vergunningverlener is het mogelijk om hier van af te wijken.

2.4.8. Milieukundige staat

De percelen die door de GRNR worden uitgegeven zijn geschikt voor de activiteiten die in het inpassingsplan zijn mogelijk gemaakt. Alle percelen zijn onderzocht en zijn voorzien van een bodemgeschiktheidsverklaring van het bevoegd gezag. Relevante bodemonderzoeken en bodemgeschiktheidsverklaringen inclusief een toelichting ten aanzien van de kadastrale nummering zijn opgenomen in Bijlage 3.

2.4.9. Geotechnische staat

Nieuw Reijerwaard bevindt zich in een gebied met slappe klei- en veengronden. De eerste draagkrachtige laag bevindt zich op circa -15 à -16m NAP (dit betreft een generieke indicatie, hier kunnen geen rechten aan worden ontleend).

Op de percelen worden door GRNR geen voorbereidende werkzaamheden uitgevoerd in de vorm van voorbelastingen of grondverbeteringen behoudens:

- De strook waar riolering wordt aangebracht
- De strook waar keerwanden worden aangebracht

Bovengenoemde stroken worden voorbelast en zullen voldoen aan een restzettingseis van 15cm gedurende 30 jaar (dit betreft een geotechnische inschatting met een onzekerheidsmarge, hier kunnen geen rechten aan worden ontleend). Op stroken waar niet voorbelast kan worden, bijvoorbeeld door de aanwezigheid van de gasleidingen van de Gasunie moet een zettingsvrije constructie met licht ophoogmateriaal worden toegepast.

Waar zich sloten hebben bevonden is laagsgewijs gedempt met gebiedseigen grond. Hierbij zijn geen extra maatregelen genomen in de vorm van overhoogte of voorbelasting.

Tussen de percelen aan de westzijde van de Laurierweg en de Rijksstraatweg is een Groene Zone gerealiseerd met een grondwal van circa 7m hoog. In verband met zettingen inclusief mogelijke horizontale verplaatsingen in de ondergrond is de grondwal aangelegd (inclusief zettingstijd) voor uitgifte van de aanliggende kavels. Een dergelijke grondophoging zal in de loop der tijd altijd enige restzetting ondervinden.

2.4.10. Archeologie

Voor de dubbelbestemming archeologie is voor de grond o.a. ter plaatse van kavel E2 een procedure doorlopen waarbij de dubbelbestemming archeologie is komen te vervallen.

2.4.11. Bodem

Bij sonderingswerkzaamheden moet GRNR voorafgaand middels een melding minimaal 2 weken voorafgaand aan de geplande uitvoeringsdatum op de hoogte worden gebracht.

De bodem is niet onderzocht op PFAS en PFOA. Bij een aanvraag omgevingsvergunning heeft de gemeente aangegeven hier geen aanvullend onderzoek naar te eisen.

2.4.12. Niet gesprongen explosieven

Voor Nieuw Reijerwaard is door een erkend bedrijf (Saricon) onderzoek gedaan naar de mogelijke aanwezigheid van niet gesprongen explosieven. De uit te geven percelen zijn niet verdacht op aanwezigheid van niet gesprongen explosieven.

2.4.13. Flora en fauna

Bij het opstellen van het Provinciaal Inpassingsplan is een Milieu Effect Rapportage opgesteld. Hierop is een ontheffing verleend (kenmerk ODH-2020-00100453 d.d. 12-08-2020, zie [ODH-2020-00100453 - Omgevingsdienst Haaglanden](#)). Verplichtingen die hieruit volgen worden door GRNR gerealiseerd in de openbare ruimte.

Kavels worden opgeleverd vrij van bomen. Eventueel benodigde compensatie (herplant) naar aanleiding van de kap van bomen wordt door GRNR gerealiseerd in de openbare ruimte.

Vestiger is te allen tijde zelf verantwoordelijk voor bescherming van de flora en fauna op het door het aangekochte perceel conform de geldende wet- en regelgeving en vigerende ontheffing.

2.4.14. Funderingspalen

Waar voorheen opstellen stonden zijn de funderingspalen of getrokken of gesneld tot ruim onder maaiveld. Waar ze niet getrokken zijn, zijn ze ingemeten op coördinaat.

2.4.15. Grondbalans

Vestiger is zelf verantwoordelijk voor de eigen grondbalans binnen de kavel.

2.5 Randvoorwaarden terreininrichting

GRNR realiseert de openbare ruimte in overeenstemming met het Handboek Inrichting Buitenruimte, d.d. 12-11-2015, opgesteld door BGSV (hierna: Handboek). Het Handboek is toegevoegd als Bijlage 4. In dit Handboek zijn, als aanvulling op de andere documenten, de meest kenmerkende aspecten van de openbare ruimte uitgewerkt. Dit zijn onder andere de bedrijfsplanen, de aansluitingen met de verschillende randen van het bedrijvenpark en de in het stedenbouwkundig plan gedefinieerde middenzone. Het Handboek Inrichting Buitenruimte geeft duidelijkheid over de profielopbouw van de verschillende wegen, de materiaalkeuze, de verlichting en het straatmeubilair, de toegang en de afbakening van de verschillende bedrijfskavels, reclame-uitingen en signing, de beplanting en een aantal beheersaspecten.

De gehele terreininrichting van Vestiger, zowel boven- als ondergronds dient voor vergunningaanvraag akkoord te zijn bevonden door de GRNR.

2.5.1. Inritten

Kavel E2 wordt bouwrijp opgeleverd door GRNR voorzien van één reeds gerealiseerde inrit van 8m ter plaatse van de erfgrans conform het Handboek. In overleg met de GRNR mag maximaal één extra inrit met een breedte van 8 meter worden aangelegd. De locatie van de extra inrit dient voor de vergunningsaanvraag te worden afgestemd met GRNR.

2.5.2. Terreinafscheiding

GRNR realiseert conform Handboek Inrichting Buitenruimte een keerwand aan de zijde van de Laurierweg van 1,5m hoog als afscheiding tussen de openbare ruimte en de kavel. Aan de zijde van de openbare ruimte worden hiertegen grondwallen met beplanting aangelegd. Het is Vestiger toegestaan om desgewenst een hekwerk aan de keerwand te bevestigen. Dit moet gaan om een hekwerk van het type Heras Atlas Grence, kleur RAL 7015. De wijze van bevestiging van het hek aan de keerwand is ter beoordeling aan de GRNR. Maximale hoogte van het hekwerk aan de keerwand is 1,5m. Vestigers dienen bij de plaatsing van de hekken rekening te houden met dat de plaats van de keerwanden leidend is.

De kavel zal aan de achterzijde grenzen aan de openbare ruimte. De achterzijde is voorzien van een grondwal. De terreinafscheiding aan de zijkanten zal Vestiger dienen af te stemmen met de aangrenzende perceelseigenaren.

Alle terreinafscheidingen dienen door Vestiger meegenomen te worden in de aanvraag voor de omgevingsvergunning. Voor indiening van deze aanvraag bij het bevoegd gezag dienen de terreinafscheidingen als onderdeel van de terreininrichting akkoord te zijn bevonden door de GRNR.

2.5.3. Stroomaansluiting

Voor de kavel is een tijdelijke bouwaansluiting van 3x80A (55kW) aangevraagd. De tijdelijke aansluiting is niet uitbreidbaar. Vestiger dient zelf een definitieve stroomaansluiting aan te vragen. Vestiger dient uiterlijk 4 weken na onherroepelijke omgevingsvergunning een definitieve stroomaansluiting aan te vragen. De kosten voor de tijdelijke bouwaansluiting zijn verrekend in de minimale grondprijs.

2.5.4. Verlichting terrein

Bij de verlichting op eigen terrein dient Vestiger rekening te houden met dat lichthinder naar de omgeving zo veel mogelijk voorkomen wordt.

2.5.5. Parkeren

Parkeren en stilstaan op de openbare wegen is binnen Nieuw Reijerwaard niet toegestaan. Vestiger dient op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid te realiseren voor zowel personenauto's als (wachtende) vrachtwagens. Het aantal parkeerplaatsen dient te worden overeengekomen met het bevoegd gezag. Tevens dient Vestiger op eigen terrein voldoende opstelruimte te creëren voor inrijdend vrachtverkeer zodat de rijbaan van de openbare weg niet wordt geblokkeerd en zodat vrachtverkeer eenvoudig het terrein in kan steken.

2.5.6. Funderingspalen

Waar voorheen opstallen stonden zijn de funderingspalen of getrokken of gesneld tot ruim onder het maaiveld.

2.5.7. Grondbalans

Vestiger is zelf verantwoordelijk voor de eigen grondbalans binnen de kavel.

2.5.8. Externe veiligheid en brandblusvoorzieningen

Vestiger dient zelf (tijdig) in overleg te gaan met de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (hierna: VRR) om hun bouwplannen te laten toetsen op veiligheidsaspecten.

Vestiger treedt in overleg met de VRR over de locatie van de brandblusvoorzieningen. Voor overige brandblusvoorzieningen zie SHWA.

2.6 Overige randvoorwaarden na gunning

Inschrijver hoiudt tijdens het planontwikkelingstraject rekening met duurzaamheid. Ter inspiratie is Bijlage 8, het Inspiratieboek, toegevoegd als richtlijn voor de invulling van dit begrip.

Inschrijver is na notariële levering verplicht om lid te worden van de coöperatieve vereniging Coöperatief Parkmanagement Dutch Fresh Port U.A. (zie artikel 4 van de Overeenkomst). De stukken van de Parkmanagementorganisatie zijn onder bijlage 9 toegevoegd.

HOOFDSTUK 3 Beschrijving selectieprocedure en planning

De GRNR brengt de kavel middels een openbare selectieprocedure in verkoop. De gegadigde kan zich uitsluitend inschrijven voor de gehele kavel. Partijen mogen zich slechts eenmalig inschrijven. In hoofdstuk 3 wordt achtereenvolgens de selectieprocedure, planning van de openbare procedure, aan te leveren documenten bij inschrijving en gebreken beschreven.

3.1 Selectieprocedure

In de selectieprocedure volgt een beschrijving van de te doorlopen procedure door Verkopende Partij. Inschrijver dient rekening te houden met de procedure om een zorgvuldige inschrijving te kunnen doen.

Inschrijvende partij

Een natuurlijk persoon of een rechtspersoon mag zich slechts eenmalig inschrijven, ongeacht of hij zich daarbij (eveneens) als enige gegadigde dan wel als participant in een combinatie van partijen inschrijft. Bij een eventuele combinatie van partijen die inschrijven voor de kavel dient er één contactpersoon te worden aangewezen. Indien een combinatie van partijen zich inschrijft, is het na de Inschrijving niet toegestaan deze combinatie te wijzigen zonder schriftelijke toestemming van GRNR.

Correspondentie

GRNR biedt Inschrijver(s) de mogelijkheid tot het stellen van vragen. Dit is mogelijk tot en met uiterlijk **woensdag 31 december 2025** om 23.59 uur per e-mail aan info@nieuwreijerwaard.eu. Alle binnengekomen vragen worden tegelijkertijd verwoord en beantwoord in een geanonimiseerd vraag- en antwoorddocument (Nota van Inlichtingen). Dit document is vanaf 12 januari 2026 om 17.00 uur voor iedereen te raadplegen op de website. Alle correspondentie met betrekking tot de openbare selectieprocedure vindt uitsluitend per e-mail plaats.

Selectiecommissie

De selectiecommissie bestaat uit de projectleider uitgifte, de financieel manager en de projectdirecteur. De selectiecommissie beoordeelt de ingediende documenten van de partijen en beoordeelt deze conform de Minimale eisen en selectiecriteria. De partij met de hoogste Totaalscore krijgt de kavel gegund.

Vertrouwelijkheid

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

Vergoeding voor deelname

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

Gestanddoeningstermijn

De Inschrijving dient gedurende de periode tot aan het sluiten van een reserveringsovereenkomst, gerekend vanaf de dag na sluiting van de inschrijvingstermijn op vrijdag 30 januari 2026 om 17.00 uur, gestand te worden gedaan. Gegadigde is een direct opeisbare boete van € 10.000, -- (zegge: tienduizend euro) verschuldigd indien hij zijn inschrijving niet binnen bovenstaande termijn – of een in afwijking daarvan nader overeengekomen termijn – onvoorwaardelijk gestand doet.

Voorbehoud selectie/niet selecteren

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

Onkostenvergoeding selectie

Voor deelname aan de selectie ontvangt de Inschrijver geen onkostenvergoeding.

3.2 Planning

De planning ten behoeve van de openbare selectieprocedure is als volgt:

Stappen	Tijdstip
Start openbare selectieprocedure en mogelijkheid tot inschrijving	Donderdag 4 december 2025, 17.00 uur
Gelegenheid tot het stellen van vragen per e-mail	Uiterlijk woensdag 31 december 2025, 23.59 uur
Publicatie Nota van Inlichtingen	Maandag 12 januari 2026, 17.00 uur
Sluiting inschrijftermijn	Vrijdag 30 januari 2026, 17.00 uur
Bekendmaking voorlopige gunning	Uiterlijk vrijdag 13 februari 2026, 17.00 uur
Standstill periode tot definitieve selectiebeslissing	Zaterdag 14 februari t/m donderdag 5 maart 2026
Bekendmaking definitieve gunning	Vrijdag 6 maart 2026
Ondertekening reserveringsovereenkomst	Uiterlijk donderdag 12 maart 2026
Indienen Voorlopig Ontwerp bij Verkoper	Uiterlijk woensdag 12 augustus 2026
Indienen Definitief Ontwerp bij Verkoper	Uiterlijk vrijdag 13 november 2026
Indiening volledige en ontvankelijke aanvraag ruimtelijke en technische omgevingsvergunning	Uiterlijk 9 maanden na ondertekening reserveringsovereenkomst (uiterlijk d.d. 11 december 2026)
Ondertekening koopovereenkomst	Binnen 3 weken na indiening ontvankelijke aanvragen omgevingsvergunningen (uiterlijk d.d. 31 december 2026)
Eigendomsoverdracht en betaling koopsom	Binnen 2 weken na onherroepelijke omgevingsvergunningen
Start bouw (heipalen)	Indicatief: Binnen 3 maanden na passeren akte van levering (eigendomsoverdracht)
Voltooiing en in gebruik name te bouwen pand	Indicatief: Binnen 2 jaar na passeren akte van levering (eigendomsoverdracht)

3.3 Aanleveren bij inschrijving

Inschrijven voor de selectie is mogelijk vanaf 4 december 2025 en tot en met uiterlijk 30 januari 2026 om 17.00 uur. Op de laatstgenoemde datum en het tijdstip dient de inschrijving voor de selectieronde door GRNR ontvangen te zijn. Inschrijvingen dienen uitsluitend digitaal aangeleverd te worden via info@nieuwreijerwaard.eu. De Inschrijver dient daarbij de volgende documenten aan te leveren:

1. Inschrijfformulier selectieprocedure, volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend;
2. Bewijs van inschrijving(en) in de Kamer van Koophandel welke ten tijde van inschrijving niet meer dan drie maanden oud is en waaruit het volgende moet blijken:
 - a. de inschrijving van de aan de selectie deelnemende rechtspersoon of rechtspersonen in het KVK (handels)register;
 - b. de tekenbevoegdheid van de natuurlijke persoon of personen die het inschrijfformulier heeft (hebben) ondertekend op grond van zijn (hun) bestuursfunctie(s) dan wel afzonderlijke volmacht(en) als vermeld in het KVK (handels)register.

3.4 Gebreken bij inschrijving

GRNR beoordeelt vervolgens de geldigheid van de Inschrijving door het ingeleverde formulier en de bijgesloten pagina's op volledigheid en eventuele gebreken in de wijze van aanlevering van de gevraagde informatie. Zo dient het inschrijfformulier selectieprocedure volledig en zonder dat er wijzigingen aan de voorgedrukte tekst zijn aangebracht ingevuld en rechtsgeldig ondertekend te zijn. Bij door de GRNR geconstateerde (kleine) onvolledigheid of andere gebreken in de wijze van aanlevering van de gevraagde informatie zal de betreffende Inschrijver éénmalig in de gelegenheid worden gesteld om dit gebrek te herstellen waarbij het nadrukkelijk niet is toegestaan om onderdelen van de inschrijving die geen betrekking hebben op het door de GRNR geconstateerde gebrek te wijzigen. Inschrijver wordt daarover uiterlijk op maandag 6 februari 2026 voor 17.00 uur schriftelijk op de hoogte gebracht en dient binnen twee werkdagen dit gebrek te herstellen. Als daarna naar het oordeel van de GRNR nog steeds sprake is van een gebrek, dan wordt de Inschrijving uitgesloten van verdere deelname aan de selectieprocedure zoals omschreven in Hoofdstuk 4. Inschrijvingen die om een andere reden niet voldoen, zoals - doch niet uitsluitend - ontvangst van een inschrijving ná de sluitingsdatum, het ontbreken van het inschrijfformulier selectieprocedure of het ontbreken van één van de documenten zoals genoemd onder paragraaf 3.3 of in geval van een voorwaardelijke inschrijving, worden zonder meer uitgesloten van deelname. Documenten die niet worden gevraagd worden niet beoordeeld.

HOOFDSTUK 4 Beschrijving Minimale eisen, selectiecriteria en beoordeling

De selectie bestaat uit een beoordeling van de Inschrijvingen op basis van de Minimale eisen in paragraaf 4.1 en de selectiecriteria in paragraaf 4.2). Op basis van de Inschrijvingsprijs en de selectiecriteria volgt de Beoordeling (paragraaf 4.3). De ruimtelijke en programmatische uitgangspunten uit het provinciaal inpassingplan en het Kavelpaspoort zijn daarbij bepalend. Hierna volgt een beschrijving van de Minimale eisen, selectiecriteria en wijze van beoordeling.

4.1 Minimale eisen

De selectie heeft als doel de meest geschikte kandidaten te selecteren. Inschrijver dient onvoorwaardelijk akkoord te gaan met de eisen zoals beschreven in deze selectieprocedure door het ondertekenen van het inschrijfformulier selectieprocedure. Alleen inschrijvingen die voldoen aan die Minimale eisen mogen deelnemen aan de selectie.

Een Inschrijving van een gegadigde waarop een of meer van de Minimale eisen niet van toepassing is wordt terzijde gelegd en de gegadigde wordt uitgesloten van verdere deelname aan de selectieprocedure. De minimale vereisten in deze openbare selectieprocedure waaraan een Inschrijver moet voldoen zijn:

- Inschrijver stemt in met de selectieprocedure en de daarbij behorende bijlagen.
- Inschrijver gaat akkoord met de inhoud van de reserveringsovereenkomst en koopovereenkomst “as-is” en de genoemde planning conform paragraaf 3.2.
- Inschrijver kan met de toekomstige ontwikkeling voldoen aan het vigerende beleid, regelgeving, milieucategorie en het planologisch kader.
- Inschrijver is een bedrijf in de agro/vers/food-logistieke of serviceverlenende bedrijvigheid.
- Een Inschrijvingsprijs van minimaal het Minimumbod.
- Inschrijver realiseert geen Bedrijfsverzamelgebouw.

Aanvullend zijn de volgende selectiecriteria van belang:

1. bedrijven die regionaal, binnen de Regio Deal BRR, gevestigd zijn hebben de voorkeur ten opzichte van overige gevestigde bedrijven.
2. eigen vestiging (eindgebruiker) heeft de voorkeur t.o.v. verhuur;
3. bedrijven die meer werkgelegenheid toevoegen hebben de voorkeur;

4.2 Selectiecriteria

De selectiecriteria vormen samen het onderdeel kwaliteit. Voor het onderdeel kwaliteit valt in totaal maximaal 20 punten te verdienen. In de paragraaf beoordeling wordt de berekenmethodiek toegelicht.

A. Regionale bedrijvigheid

GRNR heeft als doel om de lokale economie zoveel mogelijk te bevorderen. Bedrijven die gevestigd zijn binnen de Regio Deal BRR¹ krijgen de voorkeur ten opzichte van niet-gevestigde bedrijven binnen dit gebied. Hierbij gaat het om ondernemers die ingeschreven en feitelijk gevestigd zijn binnen de grenzen van de Regio Deal BRR. Daarmee bevordert GRNR lokale economische groei,

- Herkomst: binnen Regio Deal BRR: 7 punten;
- Herkomst: buiten Regio Deal BRR: 0 punten;

Er worden maximaal 7 punten toegekend aan dit selectiecriterium.

Bewijsstuk: Uittreksel Kamer van Koophandel (maximaal twee weken oud) waaruit blijkt dat ondergetekende van het inschrijfformulier bevoegd is namens het bedrijf.

B. Eindgebruiker

GRNR wil de kavel zorgvuldig inzetten voor ondernemers c.q. bedrijven. Bij de uitgifte van kavels op Nieuw Reijerwaard geeft GRNR de voorkeur om direct een eindgebruiker te vestigen in plaats van een partij die het gebouw wil verhuren. Dit betekent dat wanneer er meerdere gegadigden zijn voor de kavel, dat een ondernemer als eindgebruiker meer punten krijgt toegekend dan een investeerder die zijn/haar pand gaat verhuren. Een eindgebruiker kan vooraf concreet worden getoetst op aansluiting bij het agrologistieke profiel van het bedrijventerrein en op de voorwaarden uit het beleidskader, zoals synergie met bestaande bedrijven en milieucategorie. Bij een verhuurder is de uiteindelijke invulling onzeker. Bovendien draagt een eindgebruiker doorgaans actiever bij aan de gebiedsontwikkeling en het versterken van het AGF-cluster. Een tussenvorm is de situatie

¹ Barendrecht, Ridderkerk en Rotterdam-Zuid

waarin een ondernemer een investeerder heeft gevonden die voor zijn/haar bedrijf een bedrijfspand wil bouwen. In de volgende situaties worden punten toegekend:

- Eindgebruiker die voor eigen vestiging de kavel koopt of Investeerder die voor een specifieke ondernemer de kavel koopt en daarop een gebouw realiseert voor de ondernemer. In het laatste geval geldt de voorwaarde dat er een huurovereenkomst van minsten vijf jaar wordt aangegaan, zonder tussentijdse opzegmogelijkheden. Dit geldt voor zowel verhuurder als huurder: 7 punten;
- Investeerder die de kavel koopt zonder te weten (geen contractuele afspraken) welke ondernemer zich gaat vestigen. Of wanneer de te vestigen ondernemer die gaat huren wel bekend is, maar een huurovereenkomst voor een periode korter dan vijf jaren wordt aangegaan. Dit geldt ook voor een ontwikkelaar die de kavel koopt: 0 punten;

Er worden maximaal 7 punten toegekend aan dit selectiecriteria.

Bewijsstuk: Bewijs zijnde eindgebruiker, intentieovereenkomst met huurder of huurovereenkomst met huurder.

C. Werkgelegenheid

GRNR vindt voldoende werkgelegenheid in diverse bedrijfsonderdelen van toegevoegde waarde voor de beroepsbevolking binnen de gemeenschapsgrenzen. GRNR toetst daarom aanvullend op de mate waarin de ondernemer werkgelegenheid biedt.

Een ondernemer dient daartoe aan te tonen hoeveel medewerkers hij/zij in dienst heeft en/of over welke vacatureruimte hij/zij beschikt. Bij het bepalen van het aantal fte worden alle werknemers meegenomen die daadwerkelijk in het nieuw te bouwen pand op de kavel zullen werken. Ambulant personeel in dienst van het bedrijf (bijvoorbeeld chauffeurs en schoonmaakpersoneel) wordt ook meegerekend. Ook arbeidsplaatsen op basis van een flexibel contract worden meegerekend, mits het gaat om arbeidsplaatsen met een contractduur van minimaal één jaar. Vestigingen op andere locaties worden niet meegenomen bij het bepalen van het aantal Fulltime-equivalent (hierna: fte).

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

De volgende scores worden gehanteerd op basis van het aantal fte. Het totale aantal fte wordt afgerond op hele getallen.

- <10 fte (of fte onbekend of niet aantoonbaar): 0 punten
- 11 tot en met 25 fte: 2 punten
- 25 tot en met 40 fte: 4 punten
- > 41 fte: 6 punten

Er worden maximaal 6 punten toegekend aan dit selectie criterium.

Bewijsstuk: Accountantsverklaring

4.3 Beoordeling

De Inschrijvingen die voldoen aan de Minimale eisen worden als volgt beoordeeld:

Inschrijvingsprijs (maximaal 80 punten)

De hoogste Inschrijver krijgt het maximale aantal punten van 80 punten. Overige Inschrijvers krijgen een score op basis van een lineaire verhouding ten opzichte van de hoogste prijs.

Score prijs = (Inschrijvingsprijs/hoogste Inschrijvingsprijs) x 80 punten.

Selectiecriteria (maximaal 20 punten)

De selectiecriteria bestaan uit de in paragraaf 4.2 benoemde criteria. Inschrijver krijgt aan de hand van de gescoorde punten op kwaliteit een totale score tussen de 0 en 20.

Score kwaliteit = (behaalde score/maximale score) x 20 punten.

Totaalscore

De Inschrijver met de hoogste totaalscore, dat wil zeggen de hoogste score 'prijs' en de hoogste score 'kwaliteit', krijgt de gunning van de kavel.

Op basis de beoordeelde inschrijvingen zal een lijst worden opgesteld met beoordelingsscores. Indien de hoogste Inschrijver afvalt, zal de kavel gegund worden aan de volgende op de lijst.

Uiterlijk op vrijdag 13 februari 2026 worden de Inschrijvers schriftelijk geïnformeerd over de gunning. Deze gunning heeft in verband met het hierna onder 5.1 bepaalde vooralsnog een voorlopige status.

HOOFDSTUK 5 Overige bepalingen

5.1 Geschillen

Geschillen verband houdende met deze openbare selectieprocedure worden voorgelegd aan de bevoegde rechter te Rotterdam. Indien een Inschrijver zich niet kan verenigen met de beslissing omtrent de voorlopige gunning, dan dient deze binnen 20 kalenderdagen ingaande de dag na datum van verzending, een kort geding aanhangig te maken bij bovengenoemde rechtbank. Indien niet binnen deze termijn van 20 kalenderdagen een kort geding dagvaarding correct is betekend, zal de Verkoper naar verwachting overgaan tot definitieve gunning van de kavel.

Indien de afgewezen Inschrijvers niet, niet tijdig of niet correct een kort geding aanhangig maken, dan worden zij geacht uitdrukkelijk afstand te hebben gedaan van hun recht om de voorgenomen gunningsbeslissing door de rechter te laten toetsen en zijn zij niet-ontvankelijk in hun vorderingen indien zij alsnog een kort geding aanhangig maken.

Indien op de voorgeschreven wijze een kort geding aanhangig wordt gemaakt, dan zal de Verkoper de uitkomst van dat kort geding afwachten alvorens hij tot definitieve gunning overgaat. De Verkoper behoudt zich verder het recht voor om een eventueel hoger beroep af te wachten alvorens hij tot definitieve gunning overgaat.

Mocht het bezwaar gedeeltelijk of volledig worden gehonoreerd, dan zal Verkoper handelen conform het onherroepelijke vonnis. Dit kan met zich mee brengen dat Verkoper een beslissing neemt die afwijkt van de eerdere (voorlopige) uitslag van selectie en welke ertoe kan leiden dat een andere Inschrijver wordt geselecteerd dan degene op grond van de eerdere uitslag van selectie, of dat de selectieprocedure daardoor ongeldig wordt verklaard zodat er ook geen uitslag van selectie is op grond waarvan een Inschrijver kan worden geselecteerd.

De gunning is pas definitief indien een definitieve gunningsbeslissing aan de winnende Inschrijver is verstrekt. Verkoper zal alle Inschrijvers hieromtrent informeren.

5.2 Disclaimer

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

HOOFDSTUK 6 Bijlagen

BIJLAGE 1	Inschrijvingsbiljet
BIJLAGE 2	Uitgiftetekening kavel E2
BIJLAGE 3	Bodeminformatie
BIJLAGE 4	Handboek Inrichting Buitenruimte
BIJLAGE 5	Concept reserveringsovereenkomst
BIJLAGE 6	Concept koopovereenkomst
BIJLAGE 7	Beeldkwaliteitsplan
BIJLAGE 8	Inspiratieboek Duurzame ambities realiseren
BIJLAGE 9	Statuten vereniging Parkmanagement