



Gemeente Assen

Aanbestedingsdocument

Inschrijfleidraad concessieopdracht
horecavoorziening Baggelhuizerplas



Zaaknummer 120345-2019

Juli 2021

Aangepast n.a.v. Nota van Inlichtingen 21 september 2021

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Opdracht	6
2.1	Beschrijving van de opdracht	6
2.1.1	Aanleiding van de opdracht.....	7
2.1.2	Doelstellingen, uitgangspunten en randvoorwaarden.....	7
2.1.3	Markt en doelgroepen.....	8
2.2	Overeenkomst.....	9
2.3	Communicatie	9
3	Planning en Inlichtingen	11
3.1	Communicatie	11
3.2	Voorgenomen planning.....	11
3.3	Informatiebijeenkomst.....	12
3.4	Stellen van vragen door gegadigden en inschrijvers.....	12
3.5	Nota van Inlichtingen	12
3.6	Selectiefase.....	12
3.7	Inschrijving gunningsfase	13
3.8	Presentatie	13
3.9	Opening van de aanmeldingen.....	13
3.10	Gunningfase.....	13
4	Voorschriften inschrijving	14
4.1	Gestanddoeningstermijn inschrijving.....	14
4.2	Algemene voorwaarden	14
4.3	Vertrouwelijkheid.....	14
4.4	Inschrijvingsvergoeding.....	14
4.5	Tegenstrijdigheden en/of bezwaren	14
4.6	Klachtenprocedure	15
4.7	Originele taal en toepasselijk recht.....	15
4.8	Manipulatieve inschrijving	15
5	Programma van eisen	16
5.1	Algemeen.....	16
5.2	Eisen en wensen ten aanzien van het gebouw	16
5.2.1	Ligging.....	16
5.2.2	Bouwwerk.....	17
5.2.3	Uitstraling.....	17
5.2.4	Voorzieningen.....	17

5.2.5	Inclusie.....	17
5.2.6	Duurzaamheid	17
5.3	Eisen en wensen ten aanzien van de horecaexploitatie	18
5.3.1	Profiel van de inschrijver	18
5.3.2	Horecaconcept	18
5.3.3	Gebruik ruimten	19
5.3.4	(Horeca)Vergunningen	20
5.3.5	Duurzaamheid en MVI.....	20
5.4	Financiële voorwaarden	20
5.4.1	Contractvorm	20
5.4.2	Investeringen.....	20
5.4.3	Facturatie.....	21
6	Eisen aan de inschrijver	22
6.1	Inschrijfprocedure	22
6.2	Uitsluitingsgronden	22
6.2.1	Uitsluitingsgrond UEA.....	22
6.2.2	Combinatievorming en onderaanneming	22
6.3	Geschiktheidseisen.....	23
6.3.1	Certificering/ diploma	23
6.3.2	Eisen met betrekking tot financiële en economische draagkracht	23
6.4	Volledigheid, juistheid en verzoeken om verduidelijking	24
7	Selectie en gunning.....	25
7.1	Beoordelingsprocedure.....	25
7.2	Beoordelingsteam	25
7.3	Beoordeling selectiefase	25
7.4	Beoordeling gunningsfase	27
7.4.1	Beoordeling	28
7.4.2	Gunningscriterium financieel	29
7.4.3	Gunningscriteria kwaliteit	30
7.5	Volledigheid, juistheid en verzoeken om verduidelijking	33
7.6	Verificatie	33
7.7	Gunning	33
7.8	Voorbehoud.....	33

BIJLAGE 1: LEEFSTIJLEN	34
BIJLAGE 2: MARKTONDERZOEK	36
BIJLAGE 3: REFERENTIEBEELDEN	37
BIJLAGE 4: UNIFORM EUROPEES AANBESTEDINGSDOCUMENT	38
BIJLAGE 5: CONCEPTOVEREENKOMST	39
BIJLAGE 6: ALGEMENE INKOOPVOORWAARDEN	40

1 Inleiding

Voor u ligt het aanbestedingsdocument ten behoeve van de aanbesteding van een concessieopdracht voor de realisatie en exploitatie van een horecapaviljoen in het natuur- en recreatiegebied de Baggelhuizerplas in Assen. In dit document leest u de omschrijving van de uit te voeren opdracht en de voorwaarden waaraan de Inschrijvers en Inschrijvingen moeten voldoen.

Dit aanbestedingsdocument beschrijft ook de procedure aan de hand waarvan we maximaal vier partijen selecteren waarmee we de gunningsfase doorlopen. De gemeente Assen heeft gekozen voor een Europese aanbestedingsprocedure voor concessieovereenkomsten met voorselectie, gebaseerd op de Aanbestedingswet (2012, laatst gewijzigd 1 juli 2016). Hierdoor blijven de transactiekosten voor de gegadigden in de selectiefase laag. De transactiekosten om te komen tot een inschrijving in de gunningsfase blijven beperkt tot de kosten van het geselecteerde aantal partijen.

2 Opdracht

2.1 Beschrijving van de opdracht

Aanbestedende dienst gemeente Assen is voornemens grond in gebruik te geven door middel van een recht van opstal voor de realisatie en exploitatie van een nieuw horecapaviljoen aan de Baggelhuizerplas. De Baggelhuizerplas is een zeer gewaardeerd recreatiegebied in Assen, een gemeente met bijna 68.000 inwoners. Met een nieuw horecapaviljoen wil de gemeente Assen de Baggelhuizerplas nog aantrekkelijker maken.



Hoe ziet de Baggelhuizerplas eruit?

Het recreatiegebied is maar liefst 125 hectare groot en ligt aan de zuidwestkant van Assen tussen de woonwijk Baggelhuizen en de groeiende woonwijk Kloosterveen. De plas heeft een groot strand, een speleiland en vlinder met glijbaan en kabelbaan. Het water is 2,5 meter diep en de zwemwaterkwaliteit is tot op heden (zeer) goed. Op het terrein zijn openbare toiletten, beachvolleybalvelden en een speciale bbq-/picknickplaats aanwezig. Het recreatiegebied de Baggelhuizerplas biedt ook ruimte aan een aantal jaarlijkse evenementen, waaronder het Bevrijdingsfestival en de Summer Break. Een deel van het recreatiegebied wordt gebruikt en is in eigendom als oefenterrein voor militairen van de Johan Willem Friso-kazerne.

De Baggelhuizerplas is voor veel Assenaren, mensen uit de omgeving van Assen (Bovensmilde en Witten) en vakantiegangers een aantrekkelijke plek. De plas biedt uiteraard de mogelijkheid om te zwemmen, maar ook beachvolleyballen, crosslopen, mountainbiken (route van 10 kilometer), wandelen en vissen in de visvijver zijn populaire activiteiten in het recreatiegebied. De Baggelhuizerplas is de enige plek in Assen waar men (gratis) in de openlucht kan zwemmen; Assen

heeft geen openbaar buitenzwembad. In het gebied worden veel groepsactiviteiten en bedrijfsuitjes georganiseerd. Vaak in combinatie met een vergadering of etentje in het voormalige paviljoen.

2.1.1 Aanleiding van de opdracht

Het voormalige strandpaviljoen aan de Baggelhuizerplas is in 2009 gebouwd als tijdelijke voorziening. Dit paviljoen is in de zomer van 2020 door brand beschadigd. Er is besloten is om niet meer te investeren in herstel van het oude gebouw. De gemeente heeft het pand inmiddels weg laten halen.

De gemeente vindt het belangrijk dat het recreatiegebied rondom de Baggelhuizerplas openbaar toegankelijk blijft. Het gebied is een bestemmingsgebied; mensen bezoeken het gebied doelbewust. Het heeft de bestemming voor 'extensieve recreatie' zoals wandelen, fietsen en sporten. Met een nieuw horecapaviljoen wil de gemeente de kwaliteit van het gebied versterken. Tegelijkertijd is het belangrijk dat het rustige en natuurlijke karakter van het gebied behouden blijft. Om deze reden blijft de grond in eigendom van de gemeente.

2.1.2 Doelstellingen, uitgangspunten en randvoorwaarden

De gemeente Assen is op zoek naar een ondernemer voor de bouw, realisatie en exploitatie van een permanent paviljoen. Hierbij vraagt de gemeente van de ondernemer de volledige investering in een nieuw horecapaviljoen en de exploitatie daarvan. De gemeente wil geïnteresseerde ondernemers de kans te geven om de stevige investering die wordt gevraagd, terug te verdienen. Tegelijkertijd vindt de gemeente het belangrijk om elkaar optimaal te houden aan de afspraken die worden gemaakt. Daarom wil de gemeente de grond uitgeven door middel van een concessieverlening met een recht van opstal voor de duur van 25 jaar. Deze termijn sluit aan op de gebruikelijke financieringstermijn voor vastgoed en de richtlijnen voor afschrijvingstermijnen vanuit financiële instellingen. Gezien de seizoenafhankelijke omzet op deze locatie, biedt de gemeente de mogelijkheid om deze termijn met wederzijds goedvinden tweemaal met 5 jaar te verlengen. Dit maakt het in voorkomend geval bij tegenvallende seizoenen mogelijk om de investering met een redelijk rendement terug te verdienen.

De gemeente hecht grote waarde aan een duurzaam te exploiteren horecavoorziening die de kwaliteit van het gebied versterkt. Daarnaast is het belangrijk dat de ondernemer affiniteit heeft met de natuur, goed kan samenwerken met verschillende partijen in het gebied en op natuurlijke wijze reageert op de uitdagingen en ontwikkelingen die de omgeving met zich meebrengt.

Onderstaande doelstellingen, uitgangspunten en randvoorwaarden zijn tot stand gekomen na gesprekken met geïnteresseerde marktpartijen (marktconsultatie 2020), een enquête onder omwonenden (eind 2020/begin 2021), wettelijke eisen en een stedenbouwkundige analyse van de plek. De kaders worden verder uitgewerkt in hoofdstuk 5, het Programma van Eisen.

Doelstellingen

- De horeca draagt bij aan de recreatieve waarde en versterkt de kwaliteit van het gebied.
- De twee primaire doelgroepen zijn paviljoengasten en strandgasten.
- De Baggelhuizerplas moet een fijne vakantieplek blijven voor Assenaren met een beperkt budget. Voor iedere portemonnee is er een assortiment beschikbaar.
- De horeca sluit primair aan bij de behoeften van de plezierzoeker en harmoniezoeker (zie uitleg in bijlage 1), en daarnaast bij de wensen van diverse doelgroepen, te weten: natuurliefhebbers, recreanten, scholen, sporters, gezinnen met kinderen, zakelijke gasten en toeristen.
- Er is sprake van een duurzame exploitatie die past in het natuurgebied en die rekening houdt met de bewoners rondom de Baggelhuizerplas.

- Duurzaamheid draagt in potentie bij aan de plek. Het paviljoen past in het landschap en heeft verbinding met natuur.
- De horeca faciliteert in het ontmoeten.
- De ondernemer draagt in positieve zin bij aan de sociale veiligheid van het gebied.

Uitgangspunten

- De grond is en blijft eigendom van gemeente Assen.
- Het gebied is en blijft openbaar toegankelijk.
- De gemeente investeert niet in nieuwe toegangswegen of (nieuwe) parkeerplaatsen. Wel legt de gemeente enkele gehandicaptenparkeerplaatsen en een in- en uitstapplaats bij het paviljoen aan.
- Het gebied is bestemd voor extensieve recreatie: zoals zonnen, zwemmen, wandelen, fietsen, sporten.
- Recht voor de locatie van het paviljoen liggen momenteel de volleybalvelden van de Asser Beach Club. Er wordt onderzocht of het mogelijk is om deze velden op te schuiven naar het zuiden. Bij de informatiebijeenkomst wordt hier meer duidelijkheid over gegeven.
- Het horecapaviljoen wordt commercieel geëxploiteerd.
- Parallel aan deze aanbesteding loopt een bestemmingsplanprocedure waarmee het plaatsen van een permanent horecapaviljoen mogelijk wordt gemaakt en waarin de ruimtelijke eisen aan het nieuwe paviljoen worden vastgelegd.
- Het nieuwe bestemmingsplan maakt een horecabestemming met een vergunning voor een horecavoorziening categorie 2 mogelijk. Hierbij is het verstrekken van maaltijden en het schenken van alcohol mogelijk, maar het is in de hoofdzaak niet gericht op het verstrekken van alcohol. De gemeente wil hiermee het woon- en leefklimaat waarborgen en voorkomen dat dit op onaanvaardbare wijze wordt aangetast.

Randvoorwaarden

- De exploitatie van het paviljoen mag niet conflicteren met de natuur- en cultuurwaarden van het omliggende natuurgebied en mag geen overlast veroorzaken voor de woningen die rondom het gebied staan.
- De horeca ondernemer voldoet aan alle vigerende wet- en regelgeving, zoals (maar niet gelimiteerd tot) een horecavergunning, terrasvergunning, HACCP-wetgeving, allergenenwetgeving, etc.

2.1.3 Markt en doelgroepen

HTC Advies heeft onderzoek gedaan naar de marktpotentie voor een commercieel te exploiteren horecaconcept. De kansen voor een horecapaviljoen bij de Baggelhuizerplas in Assen worden in de huidige markt als goed beoordeeld.

Kansen horecapaviljoen Baggelhuizerplas:

- Goede vestigingslocatie gelegen in een recreatiegebied met aantrekkelijke faciliteiten op het gebied van sport en vrije tijd.
- Vooral de particuliere, recreatieve en toeristische markt bieden kansen.
- Plezierzoekers en harmoniezoekers zijn twee leefstijlen die kansen bieden voor een horecaconcept (zie bijlage 1).
- In de huidige situatie is sprake van een beperkt horeca aanbod rondom het recreatiegebied; er is geen horeca aanbod direct aan de zwemplas.
- Het grote aanbod verblijfsaccommodaties in de nabijheid van de Baggelhuizerplas, zoals camping Witterzomer zorgt voor een stroom aan toeristen.

- Het TT Circuit Assen op ca. 2,5 km van de Baggelhuizerplas trekt toeristen en dagjesmensen aan.
- De goede fietsverbinding tussen de nabijgelegen wijk Kloosterveen (inclusief toekomstige uitbreiding) en de Baggelhuizerplas zorgt ervoor dat inwoners de Baggelhuizerplas goed kunnen bereiken.

Minder kansrijk:

- De kansen voor de zakelijke markt lijken beperkt vanwege een relatief kleine zakelijke markt en het relatief grote aanbod van vergaderaccommodaties in Assen en omgeving voor deze zakelijke markt.

Een volledig marktonderzoek is opgenomen als bijlage 2.

Doelgroepen

De meest dominante leefstijlen in Assen en de gemeente Assen zijn de plezierzoeker, harmoniezoeker, verbindingszoekers en rustzoekers. Aantrekkelijke leefstijlen voor de horeca zijn plezierzoekers en harmoniezoekers. Wat deze leefstijlen gemeen hebben is dat ze regelmatig in de horeca te vinden zijn, houden van gezelligheid en op zoek zijn naar een optimale prijs-kwaliteit verhouding. Voor de plezierzoeker mag het assortiment net iets anders dan thuis zijn, terwijl de harmoniezoeker niet van hele spannende nieuwe dingen houdt. Een beschrijving van de vier dominante leefstijlen in Assen en de gemeente Assen is opgenomen als bijlage 1.

2.2 Overeenkomst

Met deze aanbesteding wenst de gemeente één partij te contracteren conform de wensen en eisen gesteld in dit aanbestedingsdocument en de naar aanleiding van de bij dit document verstrekte aanvullende documenten.

- De gemeente is voornemens een overeenkomst af te sluiten met één opdrachtnemer voor een periode van 25 jaar.
- De overeenkomst gaat in op een gezamenlijk te bepalen datum.
- De overeenkomst kan met wederzijds goedvinden tweemaal optioneel worden verlengd voor de duur van 5 jaar.
- Verlenging van de overeenkomst zal schriftelijk geschieden één jaar voor de einddatum van de overeenkomst.
- Na afloop van de termijn van de overeenkomst of de termijn waarmee de overeenkomst is verlengd, is de overeenkomst van rechtswege beëindigd.

De conceptovereenkomsten worden aan inschrijvers toegestuurd tijdens de gunningsfase van de aanbesteding. Suggesties voor tekstuele aanpassingen van deze conceptovereenkomsten kunnen worden gedaan in de vragenrondes tijdens de inschrijvings- en gunningsfase. De gemeente is voornemens om bij de Nota's van Inlichtingen, die tijdens de selectie- en gunningsfase worden verstrekt, de definitieve overeenkomsten te delen met de inschrijvers, waarin mogelijk aanpassingen naar aanleiding van de vragenronde zijn verwerkt. De gemeente bepaalt of suggesties worden gehonoreerd.

2.3 Communicatie

De coördinatie van deze aanbesteding geschiedt door de Gemeente Assen, Mevrouw A. (Amanda) Roubos, projectleider.

Deze aanbesteding geschiedt, inclusief de inschrijvingen en communicatie via TenderNed en m.hintzen@htcadvies.nl. TenderNed is het aanbestedingssysteem van de Nederlandse overheid. Meer informatie over TenderNed is te vinden op: <https://www.tenderned.nl/e-gids>.

Het is tijdens de aanbestedingsprocedure, op straffe van uitsluiting, niet toegestaan op een andere wijze dan [via m.hintzen@htcadvies.nl](mailto:m.hintzen@htcadvies.nl) te communiceren met de opdrachtgever.

3 . Planning en Inlichtingen

3.1 Communicatie

Deze aanbesteding vindt digitaal plaats via m.hintzen@htcadvies.nl. Via de website van TenderNed (www.TenderNed.nl) worden de vooraankondiging en aankondiging van de gegunde opdracht gepubliceerd.

Dit houdt in:

1. Dat documenten die verband houden met de vooraankondiging en de gunningsbeslissing digitaal beschikbaar worden gesteld via TenderNed. U kunt deze zonder registratie bekijken en downloaden.
2. **Dat de overige communicatie verloopt via m.hintzen@htcadvies.nl.**
3. Dat de communicatie inzake vragen en antwoorden betreffende de aanbesteding plaatsvindt via m.hintzen@htcadvies.nl.
4. Dat het verzenden van alle aan u gevraagde documenten geheel digitaal plaatsvindt per email.

U bent zelf verantwoordelijk voor het indienen van de digitale inschrijving **via m.hintzen@htcadvies.nl**.

3.2 Voorgenomen planning

Onderstaande planning is een streefplanning voor het gehele traject. Aan onderstaande data kunnen daarom geen rechten worden ontleend. De definitieve planning wordt aan inschrijvers verzonden via email.

Activiteit	Datum	Tijd
Selectiefase:		
1. Publicatie aanbesteding	Vrijdag 9 juli 2021	
2. Informatiebijeenkomst	Dinsdag 7 september 2021	09:30 – 12:30 uur
3. Extra informatiebijeenkomst	Dinsdag 14 september 2021	09:30 – 11:00 uur
3. Uiterste datum tot het stellen van vragen	Woensdag 15 september 2021	
4. Verzending Nota van Inlichtingen	Dinsdag 21 september 2021	
5. Inleveren selectievragen inschrijvers	Maandag 4 oktober 2021	12:00 uur
6. Bekendmaking 4 partijen voorselectie	Vrijdag 8 oktober 2021	
7. Einde bezwaarperiode	Donderdag 28 oktober 2021	
Gunningsfase:		
8. Verzending gunningsleidraad	Reeds verzonden bij publicatie	
9. Uiterste datum stellen van vragen	Maandag 8 november 2021	
10. Verzending Nota van Inlichtingen	Maandag 15 november 2021	
11. Deadline indienen inschrijvingen	Donderdag 9 december 2021	12:00 uur
12. Presentatie inschrijvers	Maandag 20 december 2021	
13. Voorlopige gunning	Vrijdag 14 januari 2022	
14. Definitieve gunning	Vrijdag 4 februari 2022	
15. Start overeenkomst	N.t.b.	

3.3 Informatiebijeenkomst

De gemeente is voornemens om ten behoeve van de selectiefase op dinsdag 7 september om 09:30 uur een informatiebijeenkomst te houden. Tijdens de informatiebijeenkomst wordt een uitleg gegeven over de opdracht en worden de vragen die vooraf uiterlijk op woensdag 1 september 2021 via inkoop@assen.nl zijn gesteld, beantwoord. De vragen en beantwoording worden tevens opgenomen in de Nota van Inlichtingen. Indien de gegadigde bij de informatiebijeenkomst aanwezig wenst te zijn, kan hij zich uiterlijk op vrijdag 3 september 2021 aanmelden via inkoop@assen.nl

3.4 Stellen van vragen door gegadigden en inschrijvers

Selectiefase

De gegadigden worden in de gelegenheid gesteld om naar aanleiding van dit aanbestedingsdocument inclusief het programma van eisen procedurele of inhoudelijke vragen te stellen. Deze vragen kunnen uiterlijk **woensdag 15 september 2021** via m.hintzen@htcadvies.nl worden gesteld. Na de uiterste datum tot het stellen van vragen voor de selectiefase, is het niet meer mogelijk om vragen te stellen.

Gunningsfase

Ten behoeve van de gunningsfase worden de inschrijvers nog in de gelegenheid gesteld om gedetailleerde, inhoudelijke vragen te stellen over dit document en de procedure. Deze vragen kunnen uiterlijk tot maandag 8 november 2021 gesteld worden via m.hintzen@htcadvies.nl. Na de uiterste datum tot het stellen van vragen voor de gunningsfase, is het niet meer mogelijk om vragen te stellen.

3.5 Nota van Inlichtingen

De gemeente zal, voor zowel de selectie- als de gunningsfase, in de vorm van een Nota van Inlichtingen de op correcte wijze ingediende verzoeken met bijbehorende antwoorden in geanonimiseerde vorm bekend maken bij de gegadigden/ inschrijvers via email.

Tevens zullen in de Nota van Inlichtingen voor de selectiefase de bij de informatiebijeenkomst gestelde vragen en/of verduidelijkende informatie worden opgenomen. Deze Nota van Inlichtingen maakt een integraal onderdeel uit van dit aanbestedingsdocument en prevaleert boven eerder gepubliceerde documenten.

3.6 Selectiefase

Er wordt een voorselectie gedaan met als doelstelling maximaal 4 gegadigden toe te laten aan de daadwerkelijke procedure. Deze voorselectie bestaat uit een schriftelijke beoordeling op de visie van de gegadigde op het horecaconcept + referentieprojecten (50%) en de beoordeling van de bedrijfsgegevens van gegadigde, m.a.w. bent u als marktpartij(en) geschikt voor de opgave (50%). De vier partijen die het hoogste scores worden uitgenodigd om deel te nemen aan de definitieve gunningsfase.

De antwoorden op de selectievragen worden door gegadigden op uiterlijk **maandag 4 oktober 2021 vóór 12:00 uur** ingeleverd. Inschrijvingen dienen digitaal, via m.hintzen@htcadvies.nl, te worden ingediend. Daarbij dienen de volgende documenten te worden toegevoegd:

1. Een volledig beantwoording van de selectiecriteria zoals genoemd in hoofdstuk 7.
2. Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA)

Op **vrijdag 8 oktober 2021** wordt de uitkomst van de voorselectie bekend gemaakt via TenderNed.

3.7 Inschrijving gunningsfase

De (maximaal) 4 gegadigden die zijn geselecteerd stellen hun ondernemersplannen inclusief een schetsontwerp op, en sturen deze op uiterlijk **donderdag 9 december 2021 om 12:00 uur** in via m.hintzen@htcadvies.nl. Op basis van de vooraf vastgestelde beoordelingscriteria en wegingsfactoren (zie hoofdstuk 7) worden de ontvangen ondernemersplannen vergeleken. Het realiteitsgehalte van de diverse bedrijfsplannen wordt getoetst, zowel financieel als inhoudelijk.

Inschrijvingen dienen digitaal, via m.hintzen@htcadvies.nl, te worden ingediend. Daarbij dienen de volgende documenten te worden toegevoegd:

1. Een volledig beantwoording van de gunningscriteria zoals genoemd in hoofdstuk 7.
2. Exploitatieprognose

De voorwaarden waaraan de Inschrijving dient te voldoen zijn:

1. De inschrijving is op A4 formaat, tekeningen en/of plattegronden mogen op A3 formaat.
2. Inschrijvingen die na voornoemd tijdstip worden ontvangen, worden uitgesloten van beoordeling en van de procedure.
3. Per telefax of post ingediende Inschrijvingen worden niet geaccepteerd.
4. Het risico en bewijslast voor tijdige bezorging ligt bij de Inschrijver.

Door het indienen van een ondernemersplan inclusief schetsontwerp conformeert de Inschrijver zich aan de concept concessieovereenkomst en de concept opstalakte.

3.8 Presentatie

In de gunningsfase maakt een presentatie onderdeel uit van de procedure. Alle inschrijvers worden uitgenodigd om de plannen in een presentatie toe te lichten. De uitnodigingen worden uiterlijk **vrijdag 10 december 2021** verstuurd.

3.9 Opening van de aanmeldingen

Wanneer de uiterste aanmelddatum voor de selectiefase of de gunningsfase is verstreken, worden alle tijdig ingezonden inschrijvingen geopend.

3.10 Gunningfase

De opdracht wordt gegund aan de inschrijver die voldoet aan alle voorwaarden voor gunning en de hoogste score op basis van de gunningscriteria heeft behaald. Naar verwachting wordt op de in de planning genoemde datum de mededeling van gunningbeslissing worden gedaan door de aanbestedende dienst. De afgewezen inschrijvers en de begunstigde inschrijver ontvangen gelijktijdig de mededeling van gunningbeslissing via TenderNed.

4 Voorschriften inschrijving

Deze aanbesteding vindt digitaal plaats via m.hintzen@htcadvies.nl. Via de website van TenderNed (www.TenderNed.nl) worden de vooraankondiging en aankondiging van de gegunde opdracht gepubliceerd.

4.1 Gestanddoeningstermijn inschrijving

De inschrijving dient een gestanddoeningstermijn te hebben van ten minste 3 maanden na de uiterste datum van indiening van de inschrijving. De inschrijving is onherroepelijk en zonder voorbehoud.

4.2 Algemene voorwaarden

Door inschrijving stemt de inschrijver in met de aanbestedingsprocedure en de daarop van toepassing zijnde voorwaarden, alsmede met (de inhoud) van het aanbestedingsdocument. De algemene inkoopvoorwaarden van de gemeente Assen (AIVW 2017) zijn als bijlage bij TenderNed bijgevoegd en maken integraal deel uit van deze aanbesteding. Andere voorwaarden worden nadrukkelijk van de hand gewezen. Bij het indienen van de inschrijving, stemt de inschrijver in met de inhoud van de algemene inkoopvoorwaarden van de gemeente. Het niet accepteren van de inkoopvoorwaarden kan tot uitsluiting leiden.

4.3 Vertrouwelijkheid

Van inschrijvers wordt verwacht strikte vertrouwelijkheid in acht te nemen ter zake van alle vertrouwelijke informatie welke hen bekend is of wordt van de gemeente. De informatie welke hem/haar ter beschikking staat, zal hij/zij niet aan derden ter beschikking stellen en aan zijn/haar personeel slechts bekend maken voor zover dit nodig is voor het doen van de inschrijving. Anderzijds zal de gemeente alle door de inschrijvers in het kader van deze aanbesteding ingediende documenten vertrouwelijk behandelen en niet openbaar maken aan derden, tenzij de gemeente daartoe in rechte wordt gedwongen en/of voor zover de gemeente die gegevens in het kader van de motivering van de gunningsbeslissing dan wel voor een in rechte in te nemen standpunt nodig heeft en/of wanneer er een wettelijke verplichting tot openbaarmaking bestaat. Een en ander ter beoordeling van de gemeente.

4.4 Inschrijvingsvergoeding

Aan de gegadigden in de selectiefase wordt geen tegemoetkoming betaald in de vorm van een Inschrijvingsvergoeding, met inachtneming van Voorschrift 3.8B van de Gids Proportionaliteit. Voor de **gunningsfase** betaalt de gemeente een vergoeding aan de maximaal 4 geselecteerde inschrijvers als tegemoetkoming in de gemaakte kosten voor het opleveren van het ontwerp. Deze vergoeding bedraagt € 7.000,-

4.5 Tegenstrijdigheden en/of bezwaren

Dit aanbestedingsdocument met alle bijbehorende bijlagen is met zorg samengesteld. Mocht inschrijver desondanks onduidelijkheden en/of tegenstrijdigheden en/of onvolkomenheden aantreffen, dan wel anderszins bezwaren hebben tegen de procedure, de voorwaarden en/of eisen, dan maakt de inschrijver deze zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk tot de sluitingstermijn voor het indienen van vragen aan de gemeente kenbaar, met opgave van de correctievoorstellen en eventuele onderbouwing, via m.hintzen@htcadvies.nl. Van inschrijvers wordt een proactieve houding verwacht. Dit betekent dat een inschrijver geen rechtsgeldig beroep kan doen op

onvolkomenheden of tegenstrijdigheden die door hem niet binnen de hiervoor genoemde termijn aan de orde zijn gesteld, terwijl dit redelijkerwijs wel mogelijk was geweest. Ten aanzien van deze onvolkomenheden of tegenstrijdigheden heeft een inschrijver in die situatie zijn rechten verwerkt.

4.6 Klachtenprocedure

Indien een aanbieder een klacht heeft over de aanbestedingsprocedure en/of de handelswijze van de gemeente geldt onderstaande klachtenprocedure.

- Aanbieder stuurt zijn klacht aan het e-mailadres van het klachtenmeldpunt: inkoop@assen.nl
- In deze klacht maakt aanbieder duidelijk waarover hij klaagt en hoe volgens hem het knelpunt zou kunnen worden verholpen. De klacht bevat verder de dagtekening, naam en adres van de aanbieder.
- Het klachtenmeldpunt bevestigt de ontvangst van de klacht en meldt in de bevestiging de naam en e-mail adres van de onafhankelijke behandelaar, niet zijnde een medewerker die bij de aanbesteding is betrokken.
- Het klachtenmeldpunt onderzoekt, eventueel aan de hand van door de aanbieder en de aanbestedende dienst aanvullend verstrekte gegevens, of de klacht terecht is. Het klachtenmeldpunt houdt bij de behandeling van de klacht rekening met de planning van de aanbestedingsprocedure.
- Het klachtenmeldpunt brengt advies uit aan de aanbestedende dienst. In het advies wordt gemotiveerd aangegeven of het klachtenmeldpunt de klacht gegrond, gedeeltelijk gegrond of ongegrond acht. Het advies van het klachtenmeldpunt is zwaarwegend, maar niet bindend voor de aanbestedende dienst.
- Wanneer de aanbestedende dienst na het onderzoek door het klachtenmeldpunt tot de conclusie komt dat de klacht terecht of gedeeltelijk terecht is en de aanbestedende dienst corrigerende en/of preventieve maatregelen treft, dan deelt de aanbestedende dienst dit zo spoedig mogelijk schriftelijk mee aan de aanbieder. Ook de andere (potentiële) inschrijvers/gegadigden worden op de hoogte gesteld.
- Wanneer de aanbestedende dienst na het onderzoek tot de conclusie komt dat de klacht niet terecht is, dan wijst hij de klacht gemotiveerd af en bericht hij de aanbieder.
- Het klachtenmeldpunt kan op verzoek van de aanbieder of de aanbestedende dienst voorstellen dat de klacht, voordat daarop door de aanbestedende dienst wordt beslist, voor bemiddeling of advies wordt voorgelegd aan de Commissie van Aanbestedingsexperts. Het advies van de Commissie van Aanbestedingsexperts is niet bindend voor de aanbestedende dienst.

4.7 Originele taal en toepasselijk recht

Alle correspondentie en communicatie in het kader van deze aanbesteding en uit deze aanbesteding voortvloeiende opdrachten tussen inschrijver en de gemeente dienen uitsluitend in de Nederlandse taal te geschieden. Deze aanbesteding wordt uitsluitend beheerst door Nederlands recht. Geschillen naar aanleiding van deze aanbesteding worden voorgelegd aan de rechtbank Noord-Nederland, vestiging Assen.

4.8 Manipulatieve inschrijving

Het indienen van een manipulatieve of irreële inschrijving is niet toegestaan en kan tot uitsluiting leiden. Onder een manipulatieve inschrijving wordt in ieder geval verstaan een inschrijving die geen reëel beeld geeft van de waarde van de gevraagde gunningscriteria.

5 Programma van eisen

5.1 Algemeen

Door indiening van de offerte verklaart inschrijver akkoord te zijn met **onderstaand** programma van eisen. Het niet voldoen aan de gestelde eisen is een uitsluitingsgrond en houdt in dat de aanbidding niet in behandeling wordt genomen.

5.2 Eisen en wensen ten aanzien van het gebouw

5.2.1 Ligging

Het nieuwe paviljoen wordt gebouwd op de locatie zoals met de rode cirkel is aangegeven op onderstaande afbeelding. Op deze locatie gaat het gebouw goed op in de compositie en het spel tussen open- en beslotenheid van het gebied. Hier markeert het nieuwe paviljoen de start van de naastgelegen bosstrook en blijven belangrijke zichtlijnen behouden. Er ligt al een water- en elektraleiding naar deze locatie.



5.2.2 Bouwwerk

Het bouwwerk voldoet in ieder geval aan de gestelde wet- en regelgeving. Het gebouw is maximaal 500 m2. Dit is voor het horecapaviljoen inclusief **vaste overkappingen en** een openbare toiletvoorziening. Eén bouwlaag met een maximale hoogte van 5 meter is toegestaan. De mogelijkheid bestaat om met een goede onderbouwing af te wijken van de maximale hoogte wanneer dit ten goede komt aan de ruimtelijke kwaliteit en uitstraling van het gebouw en het gebied. Er mag hiermee geen extra bouwlaag toegevoegd worden. Voor het horecapaviljoen en bijbehorend terras is een kavel van maximaal 700 m2 beschikbaar.

Er is van alle zijden goed zicht op het paviljoen. Dat betekent dat alle zijden als ‘voorgevel’ worden gezien. Buiten de contouren van het gebouw mogen er geen bouwwerken worden geplaatst (ook geen vergunningvrije bouwwerken of objecten).

5.2.3 Uitstraling

Het horecapand is opvallend, maar sluit eveneens aan bij de natuurlijke omgeving. Dit kan bereikt worden door voldoende aandacht te besteden aan de transparantie van het gebouw en het gebruik van de juiste (uitstraling van de) materialen en kleuren. Ter verduidelijking zijn referentiebeelden opgenomen in bijlage 3. Deze geven een denkrichting vanuit de gemeente. De referentiebeelden hebben vaak geen betrekking op het hele gebouw, maar geven een voorbeeld van bijvoorbeeld de vorm, materialisering of aansluiting op de omgeving. Dit is toegelicht bij de betreffende beelden.

5.2.4 Voorzieningen

De inschrijver integreert een nieuw openbaar toilet in het gebouw. De openbare toiletvoorziening is van buiten het gebouw toegankelijk en apart afsluitbaar. De installaties voor de keuken en dergelijke mogen geen afbreuk doen aan de kwaliteit en uitstraling van het pand. **Het uitgangspunt hierbij is dat de inschrijver voor de openbare toiletten dezelfde openingstijden hanteert als voor het horecapaviljoen. De bezoekers van het recreatiegebied moeten gratis gebruik kunnen maken van deze openbare toiletten.**

In de nabijheid van de locatie van het paviljoen is nu opslagruimte voor de beachvolleybalclub aanwezig. De gemeente wil deze opslagruimte verplaatsen en vernieuwen.

5.2.5 Inclusie

De gemeente Assen vindt toegankelijkheid voor mensen met een beperking belangrijk. Daarom dagen we de inschrijvers uit om naast de eisen vanuit het Bouwbesluit extra aandacht te geven aan toegankelijkheid. Toegankelijkheidscriteria en tips voor een (horeca) pand, informatievoorziening, producten, gastvrijheid en website, zijn heel praktisch beschreven op de website van MKB toegankelijk: <https://www.mkbtoegankelijk.nl/over-mkb-toegankelijk/>.

5.2.6 Duurzaamheid

Het gebouw dient op een duurzame manier verwarmd te worden waarbij er geen gebruik gemaakt mag worden van aardgas. De gemeente daagt de inschrijver uit om tot een energieneutraal gebouw te komen en te kijken naar maatregelen die de biodiversiteit vergroten en/of inspelen op klimaatverandering (hittestress). Daarnaast ziet de gemeente graag dat de ondernemer nestkasten/verblijfsruimtes voor de huismus en de vleermuis integreert in het pand. Daarnaast geldt dat alle nieuwbouw vanaf 1 januari 2021 moet voldoen aan de eisen voor Bijna Energie neutrale Gebouwen (BENG).

Van de inschrijver wordt gevraagd in zijn aanbieding aan te geven welke maatregelen de inschrijver treft t.b.v. de duurzaamheid van het gebouw.

5.3 Eisen en wensen ten aanzien van de horecaexploitatie

5.3.1 Profiel van de inschrijver

De inschrijver is gastvrij, sociaalvaardig en heeft een flexibele instelling. Met gemak en plezier wordt ingespeeld op de verschillende behoeften van zowel de paviljoengasten als de strandgasten. De inschrijver heeft een proactieve instelling en kijkt vooruit. Belangrijke eigenschappen zijn dat de inschrijver affiniteit heeft met de omgeving en de aanwezige natuurwaarden, partijen die gebruikmaken van het recreatiegebied en omwonenden rondom het recreatiegebied, kansen ziet en aangrijpt die de omgeving met zich meebrengt en uitdagingen niet uit de weg gaat.

Samenvattend wordt een inschrijver gezocht die:

- Een succesvolle horecaexploitatie realiseert aan de Baggelhuizerplas en daarmee toegevoegde waarde levert voor het gehele recreatiegebied.
- Verbinding maakt met zowel de paviljoengasten als de strandgasten waaronder o.a. inwoners uit Assen en omgeving, recreanten uit de omgeving en toeristen. Tevens wordt er aansluiting gezocht bij andere groepen indien hier vraag naar is. Hierbij kan worden gedacht aan zakelijke gasten en scholen. Er wordt actief op zoek gegaan naar commerciële mogelijkheden die passen binnen de horecabestemming van het paviljoen om de directe omgeving te benaderen en in te spelen op de twee belangrijkste doelgroepen, de plezierzoeker en de harmoniezoeker.
- De gasten een warm welkom kan geven, vriendelijke service verleent met het gehele team en het alle gasten naar hun zin kan maken door bijvoorbeeld rekening te houden met verschillende budgetten van de gasten en het verschil in de gast die op zoek is naar rust of juist de bezoeker met kinderen.
- De samenwerking aangaat met de overige partijen in de omgeving en kansen ziet voor het organiseren van passende evenementen bijvoorbeeld door in te spelen op de programmering. De gemeente stelt het op prijs wanneer de inschrijver contact zoekt met partijen in het gebied zoals, maar niet gelimiteerd tot, de beachvolleybalclub, Outdoor Drenthe, Sunrise Stables en de vliegvlisvereniging om mogelijkheden voor samenwerking te verkennen.

De inschrijver is zelf werkzaam in de horecagelegenheid of stelt een vaste manager aan met beslissingsbevoegdheid. De inschrijver leeft de geldende Nederlandse wet- en regelgeving na.

5.3.2 Horecaconcept

Het gebied rond de Baggelhuizerplas is voor een groot deel natuurgebied. De rust in dit gebied en het natuurlijke karakter moeten worden behouden.

Het horecaconcept biedt kwaliteit, maar is laagdrempelig en biedt voor iedere doelgroep een plek. Er wordt onderscheid gemaakt in het assortiment dat wordt geserveerd (in het paviljoen en op het terras) voor de paviljoengasten en het assortiment voor de strandgasten. Voor de strandgasten die voornamelijk komen om een snack of ijsje af te halen wordt een uitgiftepunt of afhaaloket met een low budget assortiment opgenomen in het concept.

Het paviljoen heeft een horecafunctie. De invulling van het concept dient zorgvuldig afgestemd te worden op alle doelgroepen, het gehele jaar door; de wandelaars/ fietsers, omwonenden, strandgangers, sporters, toeristen/recreanten etc. De horeca is een aantrekkelijke plek voor de start, een tussenstop of de afsluiting van een bezoek aan het recreatiegebied de Baggelhuizerplas.

Natuurlijkhebbers zijn welkom, ook met vieze schoenen en natte jassen. De inschrijver weet deze doelgroepen goed te combineren.

Het assortiment past bij de (vrije)tijdsbestedingen van de verschillende groepen die er komen. Er wordt kwaliteit geboden met gerechten die net even iets anders zijn dan thuis. De inschrijver speelt in op de verschillende trends en behoeften. Er wordt ingespeeld op de verschillende eetmomenten op een dag en de verschillende seizoenen. Er is de mogelijkheid voor een snack, lunch, borrel en diner. Daarnaast is er ook een laagdrempelig assortiment met guilty pleasures aanwezig dat inspeelt op gezinnen. Het moet bijvoorbeeld mogelijk zijn voor de strandgangers om een frietje met een snack af te halen of ter plekke te eten. De inschrijver zorgt voor een passend assortiment voor alle doelgroepen waarbij er ook rekening gehouden wordt dat voor de verschillende portemonnees iets te verkrijgen is.

Er is de mogelijkheid tot het schenken van alcohol, echter de horeca is hier niet in hoofdzaak op gericht. Het verstrekken van alcohol mag uitsluitend worden gedaan aan gasten die in het paviljoen of op het terras zitten. Het is niet toegestaan om alcohol te verkopen om mee te (laten) nemen naar het strand.

Openingstijden

De maximaal toegestane openingstijden in verband met de natuurwaarden van het gebied en de eventuele overlast naar omwonenden zijn dagelijks van 09:00 uur tot 22:00 uur. Van april tot oktober is dit in het weekend tot maximaal 23:00 uur. Gemeente Assen wenst een jaarrond horecaconcept. De inschrijver is hierbij vrij seizoen afhankelijke openingstijden te hanteren. Daarnaast krijgt de inschrijver de mogelijkheid om bij grote publieksevenementen in het gebied langere openingstijden te hanteren, die aansluiten bij de duur van het evenement.

Op basis van de incidentele festiviteitenregeling in de Algemene Plaatselijke Verordening Assen (APV) mag er 8 keer per jaar afgeweken worden van de geldende geluidsnormen. Voor de geldende regels wordt verwezen naar artikel 4.3 van de APV.

5.3.3 Gebruik ruimten

Nutsvoorzieningen

Waterleidingen en elektriciteit zijn aanwezig. De inschrijver is verantwoordelijk voor de aansluitingen. Er is geen gasleiding aanwezig; er dient een volledig gasloos concept gevoerd te worden. Water en elektra worden betaald door de inschrijver.

Voor de inschrijver is het van belang dat er rekening gehouden wordt met de volgende zaken:

- Riolering: er ligt een gemengd riool. In de nieuwe situatie wenst de gemeente schoon en vuil water te scheiden. Het bestaande riool wordt gebruikt voor de afvoer van vuil water. Het hemelwater dient geleidelijk te worden afgevoerd en gefilterd via het strand of door middel van een nieuwe leiding afgevoerd naar de surfplas.
- Waterkwaliteit: omdat er hemelwater afgevoerd wordt naar de plas, is de kwaliteit van dit water een aandachtspunt. Dit betekent dat het pand geen metalen dak mag krijgen en dat er geen bestrijdingsmiddelen op het terras gebruikt mogen worden.

Onderhoud

De openbare toiletvoorziening wordt door de inschrijver geïntegreerd in het gebouw. Schoonmaak en onderhoud van deze openbare toiletvoorziening worden gedaan door de inschrijver. De gemeente

draagt hierin financieel bij. De inschrijver ontvangt hiervoor van de gemeente jaarlijks een bedrag van € 2.500 voor beheer en onderhoud en een bedrag van € 2.500 voor schoonmaak (prijspeil 2022). In het laagseizoen mogen de openbare toiletten afgesloten worden.

Indien er wordt besloten om in samenwerking met de sportverenigingen kleedruimte en/of opslagruimte te integreren in het gebouw, maken partijen hier onderling financiële afspraken over. De gemeente is hier geen partij in.

5.3.4 (Horeca)Vergunningen

Het horecapaviljoen is eigendom van de inschrijver, waardoor de inschrijver alle benodigde gebruikersvergunningen dient te hebben. De inschrijver is verantwoordelijk voor het in bezit hebben van de benodigde vereiste vergunningen en verzekeringen. Tevens dient de inschrijver alle verplichtingen te voldoen met betrekking tot onder andere, maar niet gelimiteerd tot betaling sociale lasten personeel, WOZ, gemeente belastingen en dergelijke.

5.3.5 Duurzaamheid en MVI

Duurzaamheid is belangrijk voor de gemeente. In het kader van Maatschappelijk Verantwoord Inkopen (MVI) heeft de gemeente een voorbeeldfunctie. Dit betekent dat bij de inkoop van producten, diensten en werken zoveel als mogelijk de effecten op mens, milieu en welvaart worden meegewogen. De inschrijver past duurzaamheid in het concept toe passend bij het natuurgebied en neemt dit op in zijn voorstel.

Daarnaast wenst de gemeente dat inschrijver nadenkt over de mogelijkheden op het gebied van SROI. De inschrijver doet een voorstel over de mogelijkheden voor het bieden van bijvoorbeeld stageplaatsen en werkplekken voor mensen met een achterstand tot de arbeidsmarkt.

5.4 Financiële voorwaarden

5.4.1 Contractvorm

Er wordt een concessieovereenkomst afgesloten waarbij de gemeente Assen het exploitatierecht van het paviljoen aan de inschrijver verleent. Hierbij ligt het exploitatierisico bij de inschrijver. De grond voor het paviljoen wordt aan de inschrijver uitgegeven d.m.v. een recht van opstal voor 25 jaar met mogelijkheid tot verlenging bij wederzijds goedvinden. Hierbij wordt het paviljoen eigendom van de inschrijver, maar blijft de gemeente eigenaar van de grond. De inschrijver betaalt jaarlijks de **canon voor het recht van opstal** (retributie) zoals aangeboden tijdens de aanbestedingsprocedure. **Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd met het CBS Prijsindexcijfer CPI Alle huishoudens (reeks 2015=100) van de maand januari, zoals gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek te Den Haag.** Indien het Centraal Bureau voor de Statistiek de bekendmaking van het genoemde prijsindexcijfer staakt, of de basis van de berekening ervan wijzigt, zal een zoveel mogelijk vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd.

5.4.2 Investerings

De volledige investering voor het nieuw te bouwen horecapaviljoen komt voor rekening van de inschrijver. Dit betreft tevens de gehele inventaris en alle overige benodigdheden voor de te voeren horecaexploitatie.

5.4.3 Facturatie

Jaarlijks mag de Inschrijver 2 facturen à € 2.500 exclusief BTW (zie paragraaf 5.3.3) sturen aan de gemeente voor het beheer, onderhoud en schoonmaak van de openbare toiletten. Dit bedrag is gebaseerd op prijspeil 2022 en kan jaarlijks worden geïndexeerd met het CBS Prijsindexcijfer CPI Alle huishoudens alle bestedingen (2015=100) van de maand januari (of een opvolger hiervan).

6 Eisen aan de inschrijver

6.1 Inschrijfprocedure

Wij toetsen uw aanmelding op de uitsluitingsgronden en minimumeisen zoals geformuleerd in onderstaande paragrafen. De basis voor deze uitsluitingsgronden en minimumeisen vormt de Aanbestedingswet. Voldoet u niet aan de minimumeisen of zijn de uitsluitingsgronden op u van toepassing? Dan wordt uw aanmelding terzijde gelegd en wordt u uitgesloten van verdere deelname aan deze aanbestedingsprocedure.

Belangrijk: Als inschrijver bent u niet verplicht de onderstaande bewijsstukken te verstrekken als de Aanbestedende dienst die bewijsstukken rechtstreeks en kosteloos kan raadplegen in een databank. De inschrijver moet dan in het Uniform Europees Aanbestedingsdocument de informatie die de aanbestedende dienst nodig heeft om toegang te verkrijgen tot deze informatie opnemen.

6.2 Uitsluitingsgronden

In het Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA) zijn de verplichte uitsluitingsgronden opgenomen. Met het ondertekenen van de UEA verklaart de inschrijver dat deze Uitsluitingsgronden niet op hem van toepassing zijn. Een bewijs van inschrijving in de Kamer van Koophandel, of vergelijkbaar, wordt aangeleverd bij gunning **ter verificatie van een rechtsgeldige ondertekening**.

6.2.1 Uitsluitingsgrond UEA

Het UEA dient volledig en naar waarheid te worden ingevuld en toegevoegd te worden aan de inschrijving. Bij voorkeur gebruikt u het UEA in xml format wat u in uw dashboard op TenderNed kunt openen en invullen en niet het pdf format. Het niet of niet naar waarheid invullen van het UEA leidt tot uitsluiting.

De Gemeente kan aan inschrijvers vragen om bewijsstukken te verstrekken om dat wat in het UEA is opgegeven, te verifiëren. Hieronder valt in ieder geval het Uittreksel van Inschrijving in de Kamer van Koophandel (of vergelijkbaar). Inschrijvers die de gevraagde informatie niet binnen 7 kalenderdagen na een verzoek daartoe hebben overgelegd aan de aanbestedende dienst, worden van verdere deelname aan de aanbesteding uitgesloten.

6.2.2 Combinatievorming en onderaanneming

De Aanbestedingswet geeft de ruimte om een samenwerkingsverband te vormen, bijvoorbeeld met als doel om te voldoen aan de gestelde Geschiktheidseisen en/of het gezamenlijk uitvoeren van de opdracht. Dit betekent dat het indienen van de inschrijving kan worden gedaan door een 'zelfstandige onderneming', een 'combinatie van ondernemingen' of in de vorm van 'hoofdonderaannemer(s)'. Ieder van deze vormen wordt aangeduid als 'de inschrijver'. Ieder van de drie kan een beroep doen op een Derde met als doel om te voldoen aan de gestelde Geschiktheidseisen (een Derde kan een onderaannemer zijn, maar hoeft dat niet in alle gevallen te zijn). In geval van combinatievorming of onderaanneming dient een getekende UEA in PDF format van de combinant of onderaannemer bij de inschrijving te worden gevoegd.

6.2.2.1 Zelfstandige ondernemer

De inschrijving kan worden ingediend door een zelfstandige onderneming. Er zijn geen bijzondere voorwaarden van toepassing.

6.2.2.2 Een combinatie

Een combinatie houdt in dat meerdere ondernemingen gezamenlijk één inschrijving indienen om te kunnen voldoen aan de geschiktheidscriteria en/of omdat ze louter gezamenlijk de opdracht kunnen uitvoeren (hier wordt dus niet bedoeld een hoofdaannemer onderaannemer(s)). Eventueel zou een Combinatie ook een beroep kunnen doen op een Derde met als doel om te voldoen aan de gestelde Geschiktheidseisen.

Voor de definitieve gunning is het vereist dat de Combinatie één juridische entiteit bezit. De concessieovereenkomst en opstalovereenkomst worden enkel met de hiervoor genoemde juridische entiteit gesloten. De combinatie dient bij de inschrijving aan te geven hoe zij invulling geeft aan de juridische identiteit, wie de leiding zal hebben en hoe de verantwoordelijkheden van de inschrijvers zijn ingebracht in de nieuwe juridische entiteit. Door in te schrijven verklaart de Combinatie bereid en in staat te zijn om na voorlopige gunning maar vóór de definitieve gunning, de juridische entiteit op te richten, zodat de definitieve gunning aan de juridische entiteit kan plaatsvinden.

De inschrijver dient in zijn inschrijving duidelijk te vermelden (conform bijlage UEA) welke activiteiten door welke van de leden van de combinatie worden uitgevoerd. De inschrijver dient aan te geven wie de leiding heeft en penvoerder is, en dus aanspreekpunt voor de opdrachtgever zal zijn tijdens de aanbesteding en de eventuele uitvoering van de opdracht.

Na inschrijving is wijziging van de samenstelling van een combinatie uitsluitend toegestaan na voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de opdrachtgever en mits dit geen wezenlijke wijziging oplevert. Opdrachtgever kan aan een dergelijke goedkeuring nadere voorschriften verbinden.

6.2.2.3 Hoofd-/onderaannemer

Wanneer de inschrijver bij de uitvoering van de opdracht gebruik maakt van onderaannemers, benoemt inschrijver in zijn inschrijving alle door hem in te schakelen onderaannemers en geeft expliciet aan voor welk onderdeel van de opdracht de betreffende onderaannemers zullen worden ingeschakeld. Na inschrijving mogen onderaannemers alleen worden ingeschakeld en/of vervangen na voorafgaande schriftelijke goedkeuring van opdrachtgever.

De hoofdaannemer blijft te allen tijde verantwoordelijk voor de uitvoering van de opdracht. Hij is aanspreekpunt voor de opdrachtgever.

6.3 Geschiktheidseisen

6.3.1 Certificering/ diploma

Inschrijver dient in het bezit te zijn van de onderstaande certificering (of gelijkwaardig):

- Diploma sociale hygiëne of bereid zijn dit te behalen na gunningverlening. Dit diploma wordt behaald 6 maanden na gunningverlening. Door ondertekening van het UEA verklaart de inschrijver binnen 6 maanden na gunning het diploma te behalen.

6.3.2 Eisen met betrekking tot financiële en economische draagkracht

Verzekering

De inschrijver dient adequaat verzekerd te zijn voor bedrijfsaansprakelijkheid. De dekking voldoet aan de normen die in de branche gebruikelijk zijn. Als bewijsstuk kan een kopie van de polis of het verzekeringscertificaat worden opgevraagd. Indien inschrijver nog niet over deze verzekering beschikt dan verklaart hij door ondertekening van de UEA bij aanvang van de overeenkomst een bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering te hebben.

6.4 Volledigheid, juistheid en verzoeken om verduidelijking

Onvolledig of onjuist beantwoorde vragen c.q. ingediende documenten kunnen leiden tot uitsluiting van verdere deelname. De gemeente behoudt zich evenwel het recht voor verduidelijking en/of aanvulling van de inschrijving van inschrijver te verlangen, waaraan inschrijver vervolgens binnen de alsdan door de gemeente gestelde termijn dient te voldoen.

7 Selectie en gunning

De gehele procedure bestaat een selectiefase en een gunningsfase. Voor de selectiefase kan iedereen zich inschrijven, waarbij ingediende inschrijvingen worden getoetst op algemene vereisten. Inschrijvingen die door deze toets heen komen worden beoordeeld op de te beantwoorden selectieonderwerpen (zie paragraaf 7.3). Er worden maximaal 4 Inschrijvers geselecteerd op basis van de beste beoordeling. Deze Inschrijvers gaan door naar de gunningsfase. Beoordeling in de gunningsfase vindt plaats op de plannen van de Inschrijver inclusief schetsontwerp (zie paragraaf 7.4). In onderstaande paragrafen worden zowel de selectiefase als de gunningsfase nader toegelicht.

7.1 Beoordelingsprocedure

In dit aanbestedingsdocument is uitgebreide informatie over het project beschikbaar gesteld. De ingediende inschrijvingen worden getoetst op volledigheid, inschrijvingsvereisten en eventuele uitsluitingsgronden. Als de gegadigde aan één of meerdere minimumeisen niet voldoet, kan dit leiden tot directe afwijzing. Uitsluitend aanmeldingen die deze toetsing doorstaan zullen worden beoordeeld op de feitelijke inhoud op grond van de selectiecriteria. In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de te beantwoorden vragen voor de selectiefase, op de gunningscriteria voor de gunningsfase (definitieve selectie) en op de beoordelingsmethodiek.

7.2 Beoordelingsteam

De beoordelingsprocedure wordt uitgevoerd door het 'multidisciplinaire aanbestedingsteam', die een advies zal uitbrengen aan de interne opdrachtgever. Het beoordelingsteam is samengesteld uit personen met:

- Expertise contractvorming en gebiedsontwikkeling
- Expertise vastgoed en grondzaken
- Expertise stedenbouwkundige ontwerpen
- Expertise (horeca)vergunningen
- Expertise projecten
- Expertise horeca

7.3 Beoordeling selectiefase

De selectiecriteria bepalen uiteindelijk de rangorde van de gegadigden. Het aantal punten dat per criterium maximaal te behalen is wordt schematisch weergegeven in deze paragraaf. De beoordeling van de kwalitatieve selectiecriteria gebeurt op basis van de beoordeling van de subcriteria. De subcriteria worden op objectieve en absolute wijze beoordeeld op basis van een 5-puntschaal met een score tussen 0% (slecht of niet beantwoord) en 100% (zeer goed, uitmuntend, innoverend). Er worden geen tussenliggende scores toegekend. Het is wel mogelijk dat gegadigden dezelfde score krijgen toegekend.

Subcriterium 1 (visie op horeca) en subcriterium 3 (bedrijfsgegevens) worden op onderstaande wijze beoordeeld:

Waardering in punten	Omschrijving	Toelichting waardering
100%	Zeer goed/ uitmuntend/ innoverend	Voldoet uitstekend aan de wens, veel meerwaarde voor de gemeente.

Waardering in punten	Omschrijving	Toelichting waardering
75%	Goed	Voldoet goed aan de wens, heeft meerwaarde voor de gemeente.
50%	Voldoende	Voldoet voldoende aan de wens, geen extra meerwaarde voor de gemeente.
25%	Onvoldoende	Wijze van invulling is onvoldoende of niet overtuigend.
0%	Slecht of niet beantwoord	Indien één of meerdere beoordelaars één of meer (sub)criteria als onacceptabel heeft aangemerkt en daarom 0 'nul' punten heeft toegekend, heeft dit een uitsluitend karakter.

Sub-criterium 2 (ervaring) wordt als volgt beoordeeld:

Waardering in punten	Omschrijving	Toelichting waardering
100%	Zeer goed	De gegadigde kan aantonen dat hij momenteel een horeca onderneming heeft of in het verleden heeft gehad.
70%	Goed	De gegadigde kan aantonen dat hij in een leidinggevende (management-) positie in een horeca onderneming heeft gewerkt en/of hij kan aantonen dat hij als investeerder investeert in een horecaonderneming.
40%	Voldoende	De gegadigde kan aantonen dat hij een eigen onderneming heeft gehad in een andere branche en/of gegadigde kan aantonen dat hij werkzaam is geweest in de horeca, niet zijnde leidinggevende (management-) positie.
10%	Slecht	De gegadigde geeft aan geen ervaring te hebben met horeca en heeft geen onderneming gehad.

Het puntentotaal (maximaal 1000 punten) voor het onderdeel kwalitatieve selectiecriteria wordt op de navolgende manier berekend.

- De beoordeling door het beoordelingsteam is met betrekking tot de kwalitatieve selectiecriteria tijdens het gezamenlijk consensusoverleg verkregen. Dit overleg leidt tot een waardering per subcriterium voor elke gegadigde.
- De consensus waardering per subcriterium wordt vermenigvuldigd met het maximum aantal punten per vraag.
- De uitkomst van deze vermenigvuldiging leidt tot een puntenscore per subcriterium.
- Het puntentotaal van alle sub criteria samen is het puntentotaal voor de betreffende gegadigde.
- De 4 gegadigden met de meeste punten worden toegelaten tot de gunningsfase.

Hieronder staat aangegeven waar de gegadigde op wordt geselecteerd en welke informatie gegadigde dient aan te leveren voor deelname aan de selectiefase.

Kwalitatieve selectiecriteria			Totaal aantal punten
	Selectieonderwerpen	Onderdelen	1000
1.	Visie op horeca (gebouw en concept)	Gegadigde geeft op maximaal drie (3) pagina's A4 zijn visie (geen concrete uitwerking) weer op het horecapaviljoen dat hij voornemens is te gaan realiseren, de visie op het concept en de ambities voor de exploitatie in het geheel. Hierbij wordt minimaal ingegaan op hoe de gegadigde aansluiting van het paviljoen bij het gebied ziet en wat de visie is van de gegadigde is qua aansluiting op de verschillende doelgroepen. Tevens dient de gegadigde zijn visie op duurzaamheid te geven waarbij ook sociaal ondernemerschap is inbegrepen.	300
2.	Ervaring	De gegadigde wordt beoordeeld op de ervaring die hij aantoonst middels referenties/ referentieprojecten. Gegadigde geeft een referentiebeschrijving waarin hij zijn ervaring weergeeft en geeft aan met wie er eventueel contact opgenomen kan worden om de referentie te verifiëren indien de gemeente dit nodig acht. De gegadigde toont hiermee aan over voldoende deskundigheid en ervaring te beschikken. Gegadigde benoemt hierbij minimaal 1 en maximaal 3 referenties. Maximaal één (1) pagina A4 per referentie.	200
3.	Organisatie	De gegadigde zet op maximaal vier (4) pagina's A4 uiteen waarom hij (of een combinatie van marktpartijen) voldoende toegerust is om deze opdracht uit te voeren. A: <u>Financiële middelen</u> : In hoeverre is aannemelijk dat de inschrijver de investering in de nieuwbouw/ontwikkeling/realisatie kan financieren? Gegadigde onderbouwt dit indien mogelijk met documenten. B: <u>Kennis van het proces</u> : In hoeverre beschikt gegadigde over de juiste kennis en ervaring met betrekking tot de ontwikkeling en realisatie van het horecapaviljoen en hoe organiseert hij de aspecten waar hij die ervaring nog niet heeft.	300 200

Er wordt verzocht bij het aanleveren van de informatie beknopte formuleringen te hanteren waarbij het aan te leveren materiaal niet meer mag beslaan dan aangegeven. Informatie die het aantal aangegeven pagina's overschrijdt per subcriterium, wordt niet meegenomen in de beoordeling.

7.4 Beoordeling gunningsfase

Uitgangspunt voor deze aanbesteding is dat gunning plaatsvindt op basis van de Beste Prijs Kwaliteit (BPKV)-verhouding. Er wordt gebruik gemaakt van de gewogen factoren methode. Hierbij worden de volgende gunningscriteria gehanteerd:

criterium	Waarde	Punten
Financieel	20%	200
Kwaliteit	80%	800

7.4.1 Beoordeling

De gunningscriteria bepalen uiteindelijk de rangorde van de inschrijver en derhalve de inschrijver aan wie het project gegund wordt. Het aantal punten dat per criterium maximaal te behalen is wordt schematisch weergegeven in deze paragraaf. De beoordeling van de kwalitatieve- en financiële criteria gebeurt op basis van de beoordeling van de subcriteria.

Kwalitatief gunningscriterium

Het puntentotaal (maximaal 800 punten) voor het onderdeel kwalitatieve gunningscriteria wordt op de navolgende manier berekend.

- Elke beoordelaar beoordeelt individueel de aanbiedingen van de inschrijvers en geeft op basis van de beoordelingsmatrix de punten.
- De beoordelaars kunnen op basis van de presentatie de scores gegeven in de vorige stap aanpassen.
- In het gezamenlijk overleg wordt consensus verkregen over de puntenscore voor de kwalitatieve gunningscriteria. Dit overleg leidt tot een waardering per sub-criterium voor elke inschrijver.
- De consensus waardering per sub-criterium wordt vermenigvuldigd met het maximum aantal punten per vraag.
- De uitkomst van deze vermenigvuldiging leidt tot een puntenscore per sub-criterium.
- Het puntentotaal van alle sub criteria samen is het puntentotaal voor de betreffende inschrijver.

De kwalitatieve subcriteria (1 tot en met 3) worden op objectieve en absolute wijze beoordeeld op basis van een 5-puntschaal met een score tussen 0% (slecht of niet beantwoord) en 100% (zeer goed, uitmuntend, innoverend). Er worden geen tussenliggende scores toegekend. Het is mogelijk dat inschrijvers dezelfde score krijgen toegekend.

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (Welstand) toetst op hoofdlijnen of de ontwerpen voldoen aan de kaders zoals geschetst in het referentiekader voor het Paviljoen bij de Baggelhuizerplas. Wanneer het ontwerp niet voldoet, kunnen onderdelen van de ruimtelijke kwaliteit van het ontwerp worden beoordeeld met 0% van de punten. Hierdoor kan Inschrijver worden uitgesloten van gunning. Deze eerste toets door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit betreft nog geen definitief akkoord op het totale ontwerp. Dit volgt later tijdens de vergunningprocedure.

Waardering in punten	Omschrijving	Toelichting waardering
100%	Zeer goed/ uitmuntend/ innoverend	Voldoet uitstekend aan de wens, veel meerwaarde voor de gemeente.
80%	Goed	Voldoet goed aan de wens, heeft meerwaarde voor de gemeente.
50%	Voldoende	Voldoet voldoende aan de wens, geen extra meerwaarde voor de gemeente.
40%	Onvoldoende	Wijze van invulling is onvoldoende of niet overtuigend.
0%	Slecht of niet beantwoord	Indien één of meerdere beoordelaars één of meer (sub)criteria als onacceptabel heeft aangemerkt en daarom 0 'nul' punten heeft toegekend, heeft dit een uitsluitend karakter.

Kwalitatief gunningscriterium 4. Financieel voorstel wordt op de onderstaande manier beoordeeld.

Waardering in punten	Omschrijving	Toelichting waardering
100%	Uitmuntend	Financiële haalbaarheid wordt als uitmuntend beoordeeld in relatie tot de wensen en eisen van de gemeente.
80%	Goed	Financiële haalbaarheid wordt als goed beoordeeld in relatie tot de wensen en eisen van de gemeente.
60%	Voldoende	Financiële haalbaarheid wordt als voldoende beoordeeld in relatie tot de wensen en eisen van de gemeente.
40%	Onvoldoende	Financiële haalbaarheid wordt als onvoldoende beoordeeld in relatie tot de wensen en eisen van de gemeente.
20%	Slecht	Financiële haalbaarheid wordt als slecht beoordeeld in relatie tot de wensen en eisen van de gemeente.

Presentaties

De inschrijvers krijgen de mogelijkheid om de kwalitatieve gunningscriteria toe te lichten. Hiervoor worden alle partijen uitgenodigd. Tijdens de presentatie zal de inschrijver gevraagd worden zijn inschrijving toe te lichten en vragen van de gemeente te beantwoorden. Op basis van deze toelichting kunnen de voorafgaand aan de presentatie door de leden van het beoordelingsteam gegeven scores eventueel worden aangepast.

Financieel gunningscriterium

De beoordeling van het financiële criterium vindt plaats op basis van de hoogste vergoeding. De inschrijver met de hoogste vergoeding voor de gemeente krijgt de maximale punten (200 punten). Aan de overige inschrijvers worden punten toegekend op basis van de onderstaande formule.

$$\text{Score} = \frac{\text{Prijs inschrijver}}{\text{Hoogste vergoeding}} \times \text{maximaal aantal punten}$$

Voorbeeld berekening:

Inschrijfprijs	Berekening	Punten
€ 25.000	$(25.000/45.000)*200$	111,11
€ 36.000	$(36.000/45.000)*200$	160,00
€ 45.000	$(45.000/45.000)*200$	200,00
€ 31.000	$(31.000/45.000)*200$	137,78

De punten voor het kwalitatieve gunningcriterium en het financieel gunningscriterium gezamenlijk bepalen de inschrijver aan wie de opdracht gegund wordt. De inschrijver met het hoogste aantal punten is de inschrijver met de beste prijs kwaliteitverhouding. Het puntenaantal wordt afgerond op hele punten.

7.4.2 Gunningscriterium financieel

Het gunningscriterium financieel wordt beoordeeld op de hoogste vergoeding voor het opstalrecht. De inschrijver met de hoogste vergoeding krijgt de meeste punten.

7.4.3 Gunningscriteria kwaliteit

De gunningscriteria hebben als doel de inschrijver met de beste inschrijving te selecteren voor realisatie en exploitatie van het horecapaviljoen. Hiervoor dient u een ondernemersplan inclusief een schetsontwerp in. Onderstaande aspecten komen uitgewerkt in het ondernemersplan terug:

Hoofdonderwerp en onderverdeling		Totaal aantal punten
Ondernemersplan	Onderdelen	800
1.	<p>Ruimtelijke kwaliteit van het ontwerp</p> <p>Schetsontwerp + toelichting</p> <p>We vragen een schetsontwerp van het terrein en gebouw, plattegrond van het gebouw, verschillende gevelaanzichten, 2 doorsnedes, 2 vogelvlucht beelden (1 keer vanuit het westen 1 keer vanuit het zuiden) en een aanzet voor materiaal gebruik. Uit het schetsontwerp blijkt in ieder geval:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ontwerp van het gehele horecapaviljoen inclusief uitgifteloket, eventuele opslagruimte voor terrasmaterialen (in pandig op te lossen) en inpassing openbaar toilet; • Inrichtingsvoorstel voor de buitenruimte: terras (plus zonneschermen, parasols, etc.) waarbij de (subtiële) verbinding/ overloop van het terras naar zowel het paviljoen als naar het strand van belang is, fiets parkeren, parkeren minder validen en laden en lossen; • de vormgeving, oriëntatie, materiaal- en kleurgebruik van het paviljoen • een toelichting op het schetsontwerp van maximaal 6 pagina's A4. <p>De mate waarin het nieuwe horecapaviljoen en de bijbehorende buitenruimte goed aansluit bij en op de natuurlijke omgeving. Dit wordt beoordeeld aan de hand van het document "Referentiekader als inspiratie voor een nieuw paviljoen aan de Baggelhuizerplas". Zoals in het document toegelicht kijken we hierbij naar:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de vorm van het gebouw • de mate van openheid • gebruikte materialen • de inrichting van de buitenruimte <p>Daarnaast dient het ontwerp te voldoen aan de vereisten zoals omschreven in hoofdstuk 5, bij 5.2 (eisen en wensen ten aanzien van het gebouw).</p>	300
2.	<p>Ondernemerschap/ horecaconcept</p> <p>Kwaliteit van het concept</p> <p>Bij de kwaliteit van het concept vertaalt Inschrijver zijn visie naar concrete invulling. Hierbij wordt minimaal ingegaan op:</p>	150

Hoofdonderwerp en onderverdeling		Totaal aantal punten
	<ul style="list-style-type: none"> Aansluiting bij de markt en doelgroepenanalyse. In hoeverre sluit het horecaconcept aan op de kansrijke leefstijlen (plezierzoekers en harmoniezoekers) en de verschillende doelgroepen die u ziet voor uw horecapaviljoen?; Aanbod voor de verschillende doelgroepen die u ziet voor uw horecapaviljoen. Welke faciliteiten en welk assortiment wordt aangeboden?; Toegankelijkheid van het concept (zie paragraaf 5.2.5 Inclusie); Openingstijden en openingsdagen voor de verschillende seizoenen; Oog voor de buurt (rekening houdend met overlast omwonenden). <p>Sociaal ondernemerschap Wat is de visie van de Inschrijver op sociaal ondernemerschap en werk concreet uit hoe u hier invulling aan geeft. Denk hierbij aan de inzet van mensen met afstand tot de arbeidsmarkt, het bieden van stageplaatsen, maar ook samenwerking zoeken met organisaties die actief zijn in het recreatiegebied.</p> <p>Ondernemerschap en kwaliteit van het concept worden op maximaal vijf (5) pagina's A4 beschreven.</p>	50
3.	<p>Duurzaamheid</p> <p>Duurzaamheid is een belangrijk onderwerp voor de gemeente. De gemeente zoekt een inschrijver voor wie dit onderwerp ook belangrijk is en daardoor bijdraagt met het horecapaviljoen en het horecaconcept aan duurzaamheid.</p> <p>Wat betreft het paviljoen geeft Inschrijver inzicht in:</p> <ul style="list-style-type: none"> hoeverre het gebouw qua energiegebruik energiezuiniger wordt dan de wettelijke norm BENG; of, en zo ja welke, maatregelen genomen worden ten behoeve van stimulering biodiversiteit en/of klimaatverandering (hittestress). <p>Daarnaast geeft Inschrijver ten behoeve van het horecaconcept concreet inzicht in duurzaamheid. Hierbij kan gedacht worden aan zuinig omgaan met energie, stimuleren biodiversiteit, duurzame producten (lokaal, streekgebonden, biologisch, eerlijk, etc.), afvalscheiding, etc.</p> <p>Kortom de inschrijvers worden uitgedaagd om op maximaal twee (2) pagina's A4 met oplossingen te komen die bijdragen aan de duurzaamheid van het horecapaviljoen en het concept</p>	50 50

Hoofdonderwerp en onderverdeling		Totaal aantal punten
	waarbij rekening is gehouden met de eisen zoals aangegeven in het programma van eisen.	
4.	Financieel voorstel (Exploitatieprognose) Ten behoeve van dit onderdeel dient de inschrijver een uitgewerkt financieel voorstel in (in eigen format) bestaande uit een indicatieve exploitatieprognose voor de eerste 5 jaar van de exploitatie. De uitgangspunten en condities waarmee rekening gehouden moet worden zijn onder dit schema in de uitwerking exploitatieprognose weergegeven.	200

Er wordt verzocht bij het aanleveren van de informatie beknopte formuleringen te hanteren, waarbij het aan te leveren pagina's A4 niet meer mag beslaan dan aangegeven. Bij de beantwoording wordt dat deel dat het maximaal aantal pagina's overschrijdt niet meegenomen in de beoordeling.

Uitwerking financieel voorstel

Ten behoeve van sub-gunningscriterium 4 dient de inschrijver een financieel voorstel (in eigen format), uit te werken. Er wordt een toelichting bijgevoegd bij het financiële voorstel met de wijze waarop tot de ingevulde bedragen is gekomen.

De volgende financiële uitgangspunten en condities worden in het voorstel opgenomen:

- een exploitatieprognose voor het concept waarbij de omzet en de verschillende (kosten) posten (zoals inkoop, personeelskosten, overige exploitatiekosten, kapitaallasten, resultaat) helder zijn aangegeven;
- een onderbouwing van de verschillende kostenposten (hierbij kan gedacht worden aan inkooppercentage, uurloon, ureninzet, etc.);
- de totale investeringsom;
- de terugverdientijd van de investering;
- een beschrijving van de investeringen;
- een voorstel voor de jaarlijkse **canon (vergoeding) voor het opstalrecht** die de inschrijver betaalt voor het gebruik van de grond.

Voor de exploitatieprognose gelden de volgende voorschriften:

- alle prijzen zijn exclusief BTW.
- alle onderdelen/ uitgangspunten (zoals hieronder weergegeven) dienen te worden aangegeven.
- er kunnen uitsluitend positieve getallen worden ingevuld.
- de prijzen die worden ingevuld zijn marktconform.
- de eerste vijf jaar wordt in beeld gebracht.

De volgende onderdelen/ uitgangspunten per jaar worden gespecificeerd:

- openingsdagen
- openingsuren
- terrasdagen
- gemiddeld aantal gasten per dag
- gemiddelde besteding per gast
- aantal stoelen binnen
- aantal stoelen buiten
- groeipercentage per jaar

Er wordt inzicht gegeven in minimaal de volgende omzetverdeling:

- omzet naar moment van de dag (bijvoorbeeld ontbijt/ lunch/ diner/ tussendoor)
- omzet naar seizoenen (in ieder geval zomer versus winter)
- omzet binnen versus buiten/ terras

7.5 Volledigheid, juistheid en verzoeken om verduidelijking

Onvolledig of onjuist beantwoorde vragen c.q. ingediende documenten kunnen leiden tot uitsluiting van verdere deelname. De gemeente behoudt zich evenwel het recht voor verduidelijking en/of aanvulling van de inschrijving van inschrijver te verlangen, waaraan inschrijver vervolgens binnen de alsdan door de gemeente gestelde termijn dient te voldoen.

7.6 Verificatie

De gemeente kan besluiten de inschrijver die voor gunning in aanmerking komt, uit te nodigen voor een gesprek over zijn inschrijving, verificatie van gegevens en bespreking van de bij gunning te sluiten overeenkomst. NB. Dit verificatiegesprek staat los van de bewijsstukken die de gemeente ter controle van de uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen opvraagt. Blijkt tijdens het gesprek met de inschrijver dat in de inschrijving onjuiste informatie is verstrekt, dat op andere punten onoverkomelijke bezwaren bestaan of dat geen overeenstemming kan worden bereikt over de te sluiten (raam)overeenkomst, dan zal de betreffende inschrijver alsnog afvallen. In gevallen als deze zal in de regel besloten worden een verificatiegesprek met de tweede inschrijver te voeren.

Indien uit het verificatiegesprek blijkt dat de eindscore moet worden aangepast, zal het beoordelingsteam dit doorvoeren. Met dien verstande dat nimmer een score hoger gewaardeerd kan worden dan uit de offerte, en dus de eerste beoordeling, kon worden opgemaakt.

7.7 Gunning

Nadat de beoordelingsprocedure is afgerond, neemt de gemeente een gunningsbeslissing die in de vorm van een voornemen tot gunning gelijktijdig aan alle inschrijvers wordt gecommuniceerd via TenderNed. Aan deze voorlopige gunning kan de winnende ondernemer geen enkel recht ontlenen. De mededeling van het voornemen tot gunning houdt geen aanvaarding in van zijn aanbod.

Inschrijvers die (vooralsnog) niet in aanmerking komen, ontvangen een afwijzingsbrief. In de afwijzingsbrieven zullen de relevante redenen van de gunningsbeslissing en de naam van de begunstigde worden opgenomen.

Ook bestaat voor deze inschrijver de mogelijkheid inlichtingen te vragen en in rechte op te komen tegen dit besluit door het aanhangig maken van een procedure in kort geding bij de Rechtbank Noord-Nederland, vestiging Assen. De termijn die hiervoor is gesteld op 20 kalenderdagen (opschortende termijn) na de verzenddatum van het bericht van afwijzing. Een afschrift van de dagvaarding dient binnen de periode van 20 dagen te worden toegezonden aan de gemeente.

7.8 Voorbehoud

Een overeenkomst komt eerst tot stand wanneer alle toestemmingen, waaronder van het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente, zijn verkregen. De gemeente behoudt zich het recht voor de procedure geheel of gedeeltelijk, tijdelijk of definitief te stoppen, de tijdsplanning te wijzigen of de opdracht niet te gunnen.

BIJLAGE 1: LEEFSTIJLEN

Rustzoeker

'Op zoek naar het oude, vertrouwde: we houden niet van verrassingen'





Profiel
 Leeftijd: 50+
 Opleiding: laag of middelbaar opgeleid
 Inkomensniveau: lager dan modaal
 Thuisituatie: vaak alleenstaand

Gedrag
 Zekerheid, privacy, vertrouwd, huiselijk, regelmaat

Behoeften

- Concept: standaard eetcafé of brasserie
- Menu: herkenbaarheid en eenvoud domineren
- Prijs: laag
- Uitstraling & inrichting: vertrouwd en huiselijk
- Service: kalm, vriendelijk en behulpzaam
- Horecapatroon: weinig tot beperkt gebruik horeca, vaste eetmomenten, individueel of klein gezelschap

*"Ik vind het fijn om iedere zondag naar mijn vertrouwde eetcafé op de hoek te gaan. Ik start met een jonge jenever, en bestel vervolgens de heerlijke **varkenshaas met pepersaus** en kan de **dame blanche** natuurlijk niet overslaan. Ik zie graag een droge witte wijn op de kaart. De bediening is vriendelijk en ik krijg waar voor mijn geld."*

Verbindingszoeker

'Zetten zich graag in voor anderen, willen bijdragen aan een betere wereld'





Profiel
 Leeftijd: 50+
 Opleiding: gevarieerd
 Inkomensniveau: modaal
 Thuisituatie: empty nesters / samenwonend (pensionado's)

Gedrag
 Hartelijk, verbondenheid, fatsoen en hulpvaardig

Behoeften

- Concept: liefst sociaal / lokaal (geen bekende ketens)
- Menu: bewust en niet te uitgebreid (bewust, lokaal en duurzaam)
- Prijs: laag (meerprijs voor duurzame producten)
- Uitstraling & inrichting: gemoedelijk, groen en kleinschalig
- Service: gastvrij en alert personeel
- Horecapatroon: beperkt horecagebruik, het liefst met anderen

*"In onze vrije tijd gaan mijn partner en ik het liefst op pad. Natuur, cultuur of vrijwilligerswerk: we zijn graag onder de mensen en zetten ons in. Als we gebruik maken van de horeca, kiezen we bewust voor een specifiek concept met een **sterk sociaal of lokaal verhaal**: lekker, goed en puur eten. Het liefst van kop tot staart. **Vers gemaakt brood** en **lokale groenten** moeten op de kaart staan."*

Plezierzoeker

'Net even anders dan de massa en thuis'

Profiel

Leeftijd: veelal jongeren 18 - 34 jaar
Opleiding: middelbaar opgeleid
Inkomensniveau: modaal
Thuisituatie: jongeren, studenten en gezinnen

Gedrag

Enthousiast, genieten, eigenwijs, uitdaging en impulsief

Behoeften

- Concept: shared dining concepten of juist specialisatie
- Menu: kwaliteit, iets anders dan thuis
- Prijs: goede prijs-kwaliteitverhouding
- Uitstraling & inrichting: modern, uitbundig en dynamisch
- Service: écht contact met de gast, hippe bediening
- Horecapatroon: regelmatig tot vaak gebruik horeca, in groot gezelschap

"Het liefst zijn wij omringd door mensen: hoe meer zielen, hoe meer vreugd. Wij houden van gerechten die net iets anders zijn dan thuis: de gezonde **poke bowl**, de **vegetarische optie** of een **spannende alcoholische cocktail**. De opmaak van gerechten is bijzonder of alle gerechten staan juist in het midden van de tafel."



Harmoniezoeker

'Pas echt blij als iedereen blij is: gezelligheid'

Profiel

Leeftijd: 35 - 65 jaar
Opleiding: middelbaar opgeleid
Inkomensniveau: (boven)modaal
Thuisituatie: gezin of tweepersoonshuishoudens

Gedrag

Verbondenheid, ontmoeten en toegankelijk

Horeca behoeften

- Concept familierestaurant / all-in concepten
- Menu: familieconcepten, bekend en laagdrempelig
- Prijs: kostengericht, optimale prijs-kwaliteitverhouding
- Uitstraling & inrichting: uitnodigend, gezellig, kindvriendelijk, toegankelijk
- Service: gezellige, kindervriendelijke service
- Horecapatroon: zijn regelmatig in de horeca te vinden, het liefst met groot gezelschap

"Mijn vrouw en ik vinden het belangrijk om tijd voor het gezin vrij te maken. Het is belangrijk dat de kinderen zich thuis voelen. Wij kunnen heerlijk genieten van ons diner en de kinderen vermaken zich in de speelhoek. Het eten & drinken is kidsproof, toegankelijk en betaalbaar. **Carpaccio, tapas hapjes, steak en saté** staan op mijn perfecte menu."



BIJLAGE 2: MARKTONDERZOEK

Het marktonderzoek is als los PDF bestand bij de inschrijfleidraad gevoegd.

BIJLAGE 3: REFERENTIEBEELDEN

Referentiebeelden zijn als los PDF bestand bij het aanbestedingsdocument gevoegd.

BIJLAGE 4: UNIFORM EUROPEES AANBESTEDINGSDOCUMENT

De UEA is als los PDF bestand bij het aanbestedingsdocument gevoegd.

BIJLAGE 5: CONCEPTOVEREENKOMST

De Conceptovereenkomst wordt in TenderNed- toegevoegd tijdens de gunningsfase van de aanbesteding.

BIJLAGE 6: ALGEMENE INKOOP- VOORWAARDEN

De Algemene Inkoopvoorwaarden zijn als los PDF bestand bij het aanbestedingsdocument gevoegd.



Juli 2021, Gemeente Assen

info@assen.nl

140592

www.assen.nl