



Marktconsultatiedocument

Uitgifte kavel tankstation op bedrijventerrein Stichtsekant

Gemeente Almere

Marktconsultatiedocument

Uitgifte locatie tankstation op bedrijventerrein Stichtsekan

Colofon

Versie: 1
Status: definitief
Kenmerk: CIA 2021.02.07

Uitgegeven door:

Contactpersoon: M. Lippens
Emailadres: marktconsultatie@almere.nl

7 Februari 2022

Inhoudsopgave

Marktconsultatiedocument.....	1
1. Inleiding.....	4
Doel.....	4
Leeswijzer	4
2. Bedrijventerrein Stichtsekant	5
Stichtsekant is het heden en de toekomst	5
Bereikbaarheid	5
Bedrijven	6
Kavel tankstation	6
3. Voorlopige vormgeving aanbestedingsprocedure	11
a. Programma.....	11
b. Randvoorwaarden en scope	11
c. Uitgiftevoorwaarden	12
d. In te dienen documenten tender.....	15
e. Procedure en eisen in aanbestedingsprocedure: Uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen:	16
f. Tenderprocedure	16
g. Beoordelingscriteria.....	18
4. Marktconsultatie: vragen aan de markt	20
5. Procedure marktconsultatie	20
Disclaimer.....	21
Bijlagen	22
Bijlage 1 Concept Memo duurzaamheidsambities Stichtsekant	22
Bijlage 2: Overzicht bedrijven Stichtsekant.....	22

1. Inleiding

Doel

De gemeente Almere is voornemens op bedrijventerrein Stichtsekan een kavel uit te geven voor realisatie van een motorbrandstoffenverkoop punt (tankstation).

De uitgifte zal plaatsvinden via een (Europese) aanbestedingsprocedure. De gemeente wil graag dat de aanbesteding een zo groot mogelijke kans van slagen heeft. Daarom voert zij een marktconsultatie uit, waarbij de markt kan reageren op de concept-aanbestedingsvoorwaarden. Zo kan zij deze optimaal afstemmen op de mogelijkheden die de markt biedt.

Het doel van deze marktconsultatie is om inzicht te krijgen in de haalbaarheid van een mogelijke (Europese) aanbesteding. De informatie die uit deze marktconsultatie wordt verkregen, dient als input voor de besluitvorming hiervoor.

De marktconsultatie heeft als doel input vanuit de markt op te halen over:

- Marktconformiteit van de concept-aanbestedingsvoorwaarden;
- Welke informatie nodig is voor marktpartijen om een aanbidding te kunnen doen;
- Meest wenselijke inrichting van de aanbestedingsprocedure.

Door deel te nemen aan de marktconsultatie kunt u in een vroeg stadium uw visie geven op de kaders en wensen die de gemeente Almere schetst in dit document.

De gemeente Almere wil u bij voorbaat danken voor uw inzet om de vragen uit deze marktconsultatie te beantwoorden. Wij stellen uw reactie op prijs en zullen uw gegevens zorgvuldig en vertrouwelijk behandelen.

De eventuele aanbesteding zal naar verwachting in het **2e kwartaal 2022** worden gepubliceerd/openbaar gemaakt via TenderNed of het Publicatieblad van de EU.

Leeswijzer

Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de context op bedrijventerrein Stichtsekan.

Hoofdstuk 3 beschrijft de aanbestedings- en uitgiftevoorwaarden en de aanbestedingsprocedure.

In hoofdstuk 4 vindt u de vragen waar de gemeente Almere via deze marktconsultatie antwoord op wil krijgen.

In hoofdstuk 5 staat vervolgens de procedure van deze marktconsultatie en een overzicht van de planning.

2. Bedrijventerrein Stichtsekan

Stichtsekan is het heden en de toekomst

Waar vind je centraal in Nederland nog ruimte om te ondernemen? Pal aan de A27 en op kniperafstand van de A1 en A6 is Stichtsekan dé plek voor ondernemers om de Randstad of zelfs heel Nederland te bedienen. Door de grote schaal (ca. 128 hectare) en zeer grote kavels is het een uitstekende vestigingsplaats voor logistieke en moderne groothandelsbedrijven, waaronder ook XXL Warehousing.

Stichtsekan is volop in ontwikkeling. Inmiddels is het bedrijventerrein voor meer dan de helft in gebruik genomen, en het restant zal de komende jaren worden ingevuld. Op Stichtsekan vind je niet alleen bedrijvigheid, maar het wordt ook zo ingericht dat het fijn is om te werken en te verblijven. Onder het motto 'verleg je grenzen op Stichtsekan' wordt het terrein namelijk met oog voor de omgeving ontwikkeld. En dat trekt bedrijven die (net als de gemeente) hoge kwaliteit en duurzaamheid als ambitie hebben.



Afbeelding 1: ligging bedrijventerrein Stichtsekan (rood omrand)

Bereikbaarheid

Stichtsekan is zeer goed bereikbaar. Het terrein ligt direct aan de A27 en op slechts 8 minuten rijden van de A6. Schiphol en de Amsterdamse haven zijn binnen 30 minuten te bereiken. Bovendien kunnen werknemers tijdens de spitsuren Stichtsekan nagenoeg filevrij bereiken. Stichtsekan is ontsloten via de Waterlandseweg, de verbindingsweg tussen de A27 en Almere.

Het kavel zelf ligt direct aan de Nederstichtselaan, de directe ontsluitingsweg voor het bedrijventerrein. Naar verwachting zijn er in 2030 ongeveer 19.000 verkeersbewegingen per dag op de Nederstichtselaan. Daarvan bestaat ca. 5.800 uit vrachtverkeer (zwaar en middelzwaar).

Bedrijven

Op Stichtsekanthaven zijn momenteel circa 15 bedrijven gevestigd. Dit zijn vooral grootschalige logistieke bedrijven Geodis, Antalis, BBL Logistics, Aware, Dimensio, LIS Logistics en Flamco. Ook is er een grote PostNL-hub gevestigd. Lidl opent april 2022 een nieuw distributiecentrum (50.000 m²) op Stichtsekanthaven en binnen enkele maanden zullen nog 5 bedrijven starten met de bouw. Voor de invulling van de laatste fase van Stichtsekanthaven lopen gesprekken met verschillende partijen voor grootschalige distributiecentra, met veel verkeersbewegingen.

De verwachting is dat uiteindelijk (2025/2026) circa 25 bedrijven met bijna 8.000 werknemers gevestigd zullen zijn op Stichtsekanthaven. Een overzicht van de bedrijven op Stichtsekanthaven is terug te vinden in Bijlage 2.

Kavel tankstation

Het beoogde kavel voor het tankstation is weergegeven op afbeelding 2 t/m 4. Dit kavel is ca. 4.500 m². Momenteel is het in gebruik als locatie voor opslag van bouwmaterieel. Het ligt vlakbij de belangrijkste kruising binnen Stichtsekanthaven aan de kop van de Nederstichtsestraat, de belangrijkste toegangsweg tot het bedrijventerrein.

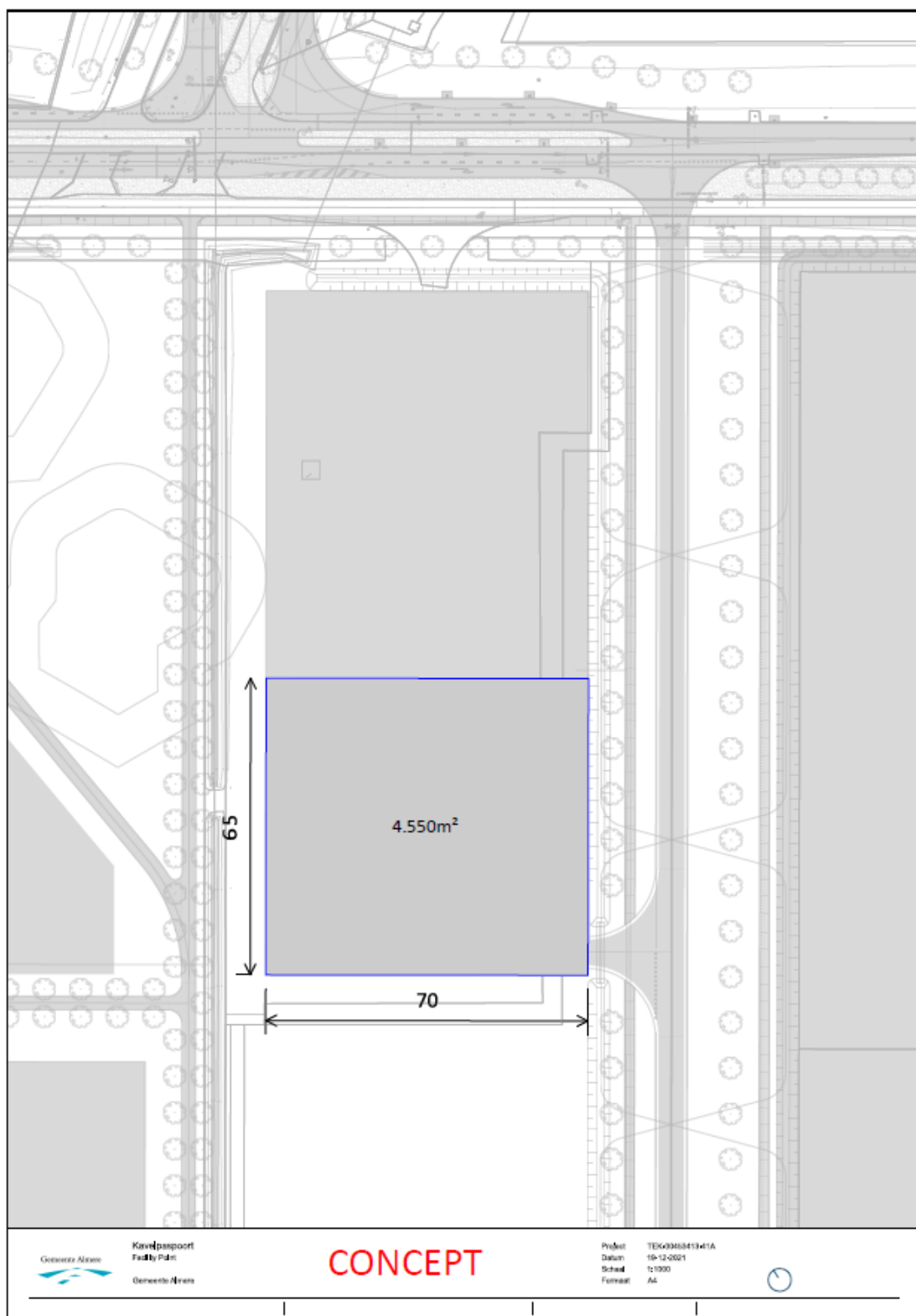
Aan de noordzijde van het kavel ligt een kavel dat naar verwachting zal worden uitgegeven voor horeca. De uitgifte hiervan zal volgen na de contractering van het tankstation. Er is hiervoor nog geen ontwikkelende partij in beeld.

Het bestemmingsplan staat toe dat hier één of meerdere zelfstandige horecabedrijven tot maximaal categorie 2b van de Staat van Horeca-activiteiten worden gevestigd.

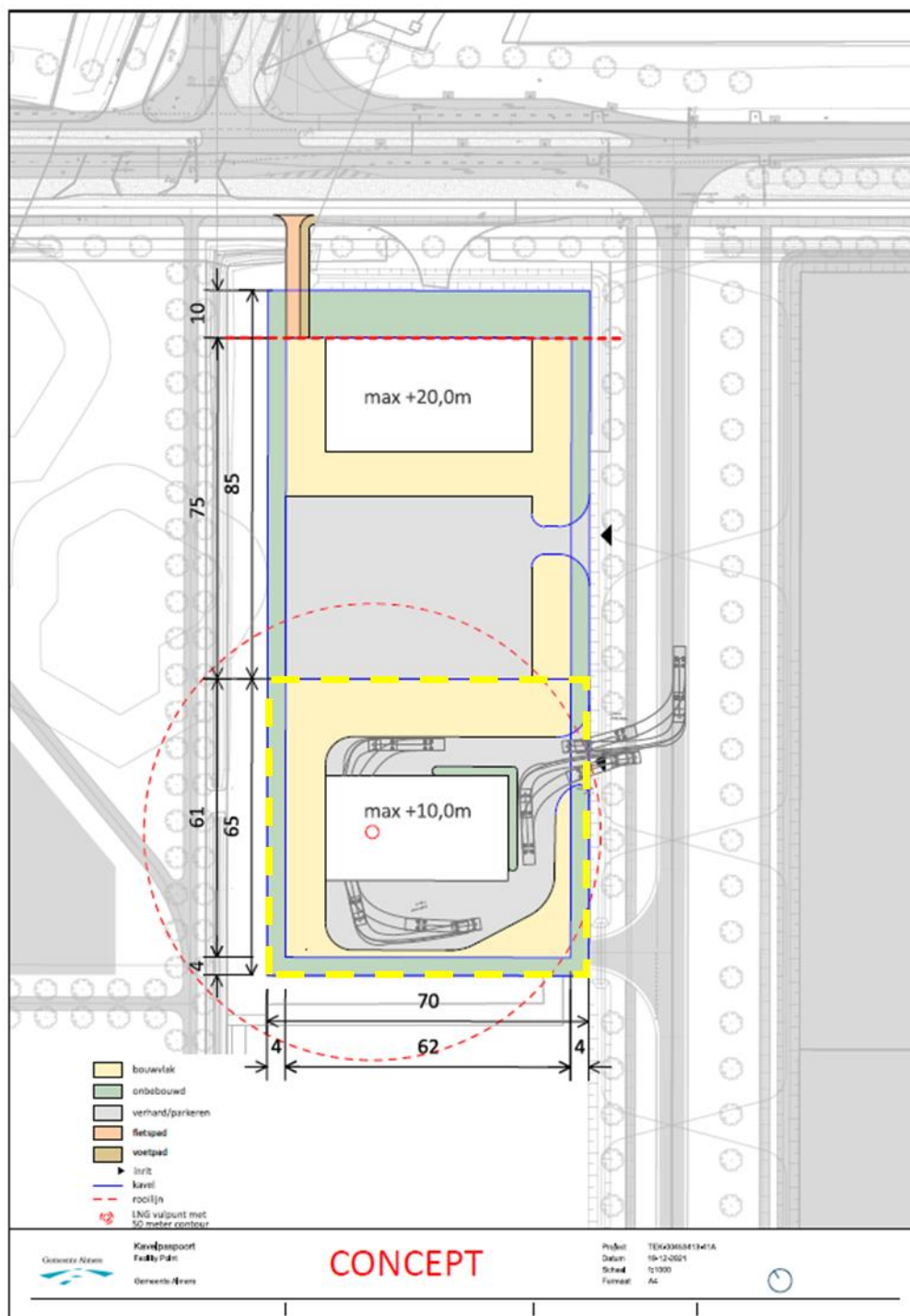
Aan de westzijde van dit kavel ligt een landschapszone. Ontwikkeling op dit kavel is niet voorzien. Dit deel kan mogelijk wel worden ingericht als bijvoorbeeld tuin of met picknicktafels, zodat bezoekers van het tankstation en het horecapunt dit kunnen gebruiken.

Het aangrenzende kavel aan de oostzijde is in gebruik door een grootschalig logistieke dienstverlener.

Het aangrenzende kavel aan de zuidzijde heeft nog geen invulling. Uitgifte is momenteel niet voorzien, maar in de toekomst mogelijk (deels) wel.



Afbeelding 2: indicatieve begrenzing kavel tankstation.



Afbeelding 3. Indicatieve kavelopzet.

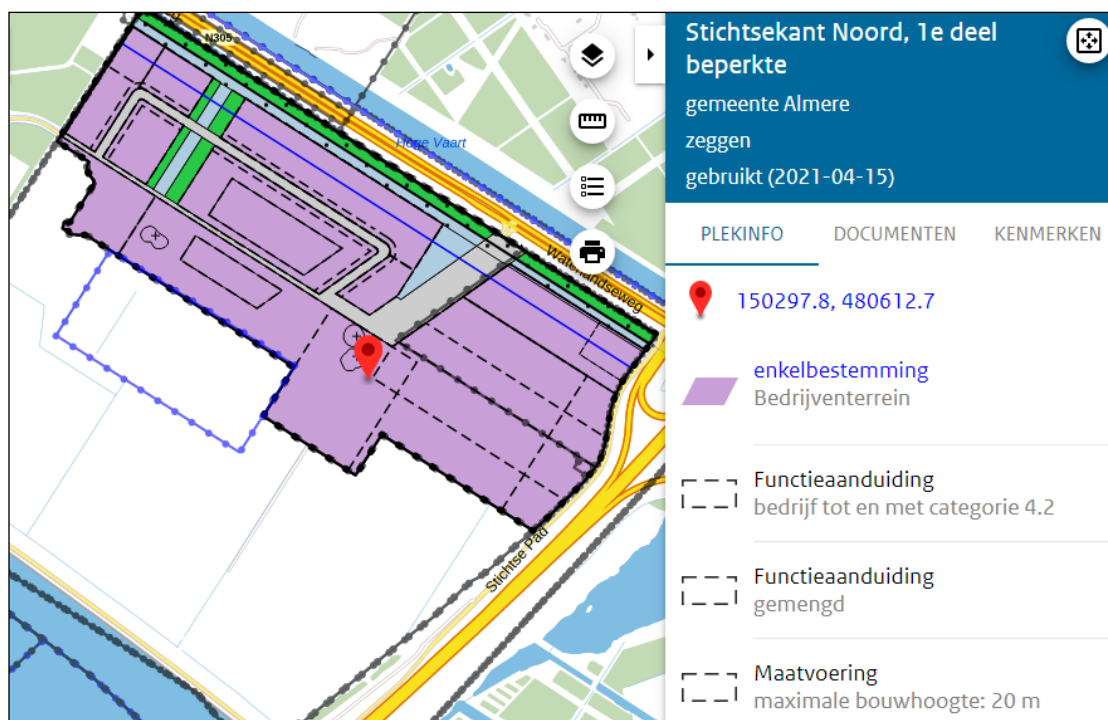
- Het kavel voor het tankstation is geel omrand.
- Het belendende noordelijk kavel zal worden uitgegeven voor een horecafunctie. Vanwege de grote raakvlakken met het tankstation is deze ook op de tekening aangegeven.
- Bij de aanbesteding zal een definitief kavelpaspoort worden meegegeven, waarin alle ruimtelijke randvoorwaarden zijn toegelicht.



Afbeelding 4: Luchtfoto's juni 2021, met in rood aangegeven de indicatieve kavel voor het tankstation

Op het kavel is het bestemmingsplan Stichtsekan Noord (2016) van toepassing¹.

¹ Voor een toelichting op het bestemmingsplan, zie:
https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0034.BP1R04-vg01/t_NL.IMRO.0034.BP1R04-vg01.html



Afbeelding 5: uitsnede bestemmingsplan Stichtse Kant Noord

3. Voorlopige vormgeving aanbestedingsprocedure

Dit hoofdstuk beschrijft de concept-aanbestedingsprocedure en daarbinnen geldende voorwaarden. De gemeente is voornemens om deze concept-aanbestedingsvoorwaarden te hanteren in de Europese aanbestedingsprocedure (conform de Europese aanbestedingsprocedure met openbaarmaking via Tendered of het Publicatieblad van de EU) die de gemeente voornemens is uit te voeren na de marktconsultatie.

Naar aanleiding van input vanuit de marktconsultatie of om andere redenen kan de gemeente de aanbestedingsvoorwaarden en vormgeving van de aanbestedingsprocedure nog wijzigen.

a. Programma

Verplichte onderdelen

Indien de aanbesteding georganiseerd wordt zal een inschrijver gehouden zijn een Plan in te dienen waarin beschreven wordt op welke wijze de inschrijver invulling zal gaan geven aan het tankstation.

Het in te dienen plan dient minimaal uit de volgende kernfunctie te bestaan:

- Het (realiseren, exploiteren, onderhouden en beheren) voor eigen rekening en risico van een motorbrandstofverkooppunt, bemand of onbemand op basis van 24/7, 365 dagen per jaar.

Optionele onderdelen

De gemeente heeft de voorkeur voor een integrale ontwikkeling waarbij een motorbrandstoffenverkooppunt gecombineerd met één of meerdere aanvullende voorzieningen wordt gerealiseerd. Dit is echter niet verplicht, u kunt ook deelnemen aan de aanbesteding als u alleen een motorbrandstoffen realiseert. Het moet altijd wel gaan om de kernfunctie van motorbrandstoffenverkooppunt eventueel in combinatie met aanvullende functies zoals hierna genoemd:

- Bij het tankstation mag een tankshop van maximaal 100 m² VVO worden gerealiseerd.
- Een autowasstraat.
- (snel) Laadvoorzieningen voor voertuigen.
- Auto- en vrachtwagenreparatie / -onderhoud.
- Deelmobiliteit (auto/scooter/fiets).

De gemeente staat open voor andere aanvullende/optionele functies, mits deze passen bij en van ondergeschikt belang zijn aan de kernfunctie.

b. Randvoorwaarden en scope

Algemeen

- Het beschikbare totaaloppervlak is ca. 4.500 m².
- De gemeente levert de in huur (met huurafhankelijk opstalrecht) uit te geven grond van de locatie bouwrijp op. Hieronder wordt verstaan:
 - geschikt voor beoogd gebruik (middels bodemonderzoek en advies OFGV aangetoond);
 - vrij van kabels en leidingen (m.u.v. de landbouwdrainage);
 - vrij van obstakels, verhardingen en bereikbaar voor bouwverkeer.

Programma

- Het brandstoffenvulpunt richt zich op zowel trucks, motoren als personenauto's en biedt minstens diesel en benzine aan.

Verkeer

- Stichtsekant is gedimensioneerd op LZV's (Lange Zware Vrachtwagens van maximaal 25,25 meter en een gewicht van maximaal 60 ton). Het brandstofverkooppunt dient op dit type voertuigen ingericht te zijn.
- Op het tankstation moet voldoende opstelruimte zijn voor enkele trucks.
- Het tankstation voorziet in haar eigen parkeerbehoefte op eigen terrein conform Nota Parkeernormen 2020 dan wel de dan actuele versie daarvan.
- Parkeren op de openbare weg is niet toegestaan: parkeren dient te gebeuren op eigen terrein.

Duurzaamheid

- Er gelden hoge duurzaamheidsambities voor Stichtsekant. Daarom sluit het tankstation (zowel tanken als aanvullende functies) tenminste aan bij de Concept memo Duurzaamheidsambities Stichtsekant (bijlage 1).
- Bij het tankstation wordt invulling gegeven aan duurzaamheid middels het aanbieden van niet-fossiele brandstoffen.
- Er is op Stichtsekant concrete interesse vanuit gevestigde bedrijven voor biodiesel (HVO100), en (bio)LNG. Deze en overige 'Groene' brandstoffen en waterstof zijn optioneel op te nemen in de aanbidding.
- Gebouwen worden duurzaam gebouwd. Dit kan via certificering BREEAM-NL (minstens "Excellent"), of LEED (minstens "Gold"). WELL certificering is optioneel.
- Bij het vastgoed is aandacht voor circulair bouwen. Na afloop van de overeenkomst moet het motorbrandstoffenverkooppunt als zelfstandige locatie ontdaan van de bebouwing, opstallen, leidingen e.d. en in de oorspronkelijke staat worden opgeleverd. Een ontwerp dat rekening houdt met zoveel mogelijk hergebruik van materialen is een pre en zal meegenomen worden in de tot stand te brengen aanbestedingsvoorwaarden/-documenten.

Planologische procedure

- Op het kavel is het bestemmingsplan Stichtsekant Noord van toepassing. Realisatie van een brandstoffenpunt is hierbij mogelijk. Het verkrijgen van een omgevingsvergunning is afhankelijk van het uiteindelijke bouwplan van de ontwikkelende partij.
- De ontwikkelende partij is zelf verantwoordelijk voor de te doorlopen planologische procedure en vergunningen.

c. Uitgiftevoorwaarden

- De grond voor het motorbrandstoffenverkooppunt wordt in huur (met huurafhankelijk opstalrecht) uitgegeven voor de bepaalde duur van 10 jaar met tweemaal (eenzijdig) de mogelijkheid voor de huurder om met 5 jaar te verlengen onder toepasselijkheid van de als dan geldende gemeentelijke gronduitgiftevoorwaarden.
- Na afloop van de overeenkomst moet het motorbrandstoffenverkooppunt als zelfstandige locatie ontdaan van de bebouwing, opstallen, leidingen e.d. in de oorspronkelijke staat en (waar nodig gesaneerd) met een milieukundig bodemonderzoek waaruit de geschiktheid van de bodem voor het beoogde gebruik blijkt, opgeleverd worden aan de gemeente, zodat zij de locatie desgewenst opnieuw op de markt kan aanbieden, tenzij de gemeente aangeeft dat alle of bepaalde zaken behouden kunnen blijven. In dat geval geschiedt de levering van zaken

“om niet” en zal door de huurder alle medewerking verleend worden aan de juridische overdracht van die (on)roerende zaken aan gemeente. Houdt u hier rekening mee in uw ontwerp.

- De huurprijs voor het kavel, inclusief optionele programma onderdelen bedraagt € 50.000 per jaar, exclusief verschuldigde btw. De huur wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd op basis van Consumentenprijsindex (CPI) zoals gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek.
- In aanvulling op de huurprijs wordt per kwartaal een omzetafhankelijke afdracht in rekening gebracht van (afhankelijk van aanbod van de huurder. Bedragen exclusief verschuldigde btw):
 - € 0,0015 per liter voor diesel².
 - € 0,015 per liter voor overige vloeibare motorbrandstoffen.
 - € 0,0175 per kWh afgeleverd via snellader-apparatuur, met een vrijstelling voor de eerste drie exploitatiejaren. Deze vergoedingsgrondslag kan door de gemeente iedere vijf jaar worden herzien op basis van de ontwikkelingen in de laadmarkt binnen een bandbreedte van plus of min 30%.
- De eventuele alternatieve brandstoffen (zoals waterstof en (bio-)LNG) zijn de eerste drie jaar vrijgesteld van de omzetafhankelijke afdracht, te beginnen van start huurperiode. Daarna zal op basis van de marktomstandigheden een bedrag bepaald worden, dat gerelateerd zal zijn aan de potentiële cashflow en de hiervoor alsdan gangbare rendementsnormen (te bepalen middels marktonderzoek).
- 10 jaar na ingebruikname van het brandstofpunt zullen de afdrachten op elektriciteit, waterstof (bio)LNG en eventuele nieuwe brandstoffen worden herzien. Deze zullen op basis van de alsdan gangbare marktomstandigheden en rendementsnormen bepaald worden (te bepalen middels marktonderzoek).
- Aangezien de verduurzaming van voertuigen en aantal duurzame voertuiggebruikers stimulans verdient, is er een maatschappelijk belang om de prijs van alternatieve energie lager te houden t.o.v. bijvoorbeeld fossiele brandstoffen. Gemeente wil graag in deze marktverkenning ook uw ontwikkelvisie zien op die ontwikkeling.
- De model-huurovereenkomst (met huurafhankelijk opstalrecht) is onderdeel van de uiteindelijke aanbestedingsdocumenten.
- Huurder zal op eerste verzoek van gemeente, maar in ieder geval uiterlijk binnen 5 werkdagen na afloop van het kwartaal een overzicht van de omzet uitgesplitst naar categorie brandstof aanleveren aan gemeente (één en ander naar en volgens format van de gemeente). Gemeente heeft het recht om een accountant aan te wijzen om de omzetten te laten controleren, in geval gemeente twijfels heeft omtrent de juistheid van de door huurder opgegeven omzetten per categorie motorbrandstof. De kosten voor de accountant komen ten laste van huurder, tenzij de accountant vaststelt dat de huurder een volledig, juist en getrouw beeld heeft gegeven van de kwartaalomzetten. In dat geval komen de kosten van de accountant ten laste van gemeente. Gemeente zal huurder factureren voor de afdracht, welke afdracht zal voldaan moeten worden aan gemeente binnen 14 kalenderdagen.

² De verwachting is dat dit tankstation voornamelijk de professionele logistieke markt zal bedienen. De markt van truck-diesel werkt met hoge volumes en lage marges. De dieselafracht houdt hier rekening mee.

Let op: LPG, LNG of waterstofverkoop is in het huidige bestemmingsplan niet mogelijk

De inpasbaarheid van deze brandstoffen hangt af van wijze van inpassing en is dus afhankelijk van het plan van de indiener. Indiener dient bij aanvraag omgevingsvergunning aan te tonen dat de invulling van LPG/LNG/waterstof binnen de door haar voorgestelde lay-out van het tankstation past. Dit kan via een kwantitatieve risico-analyse (QRA) met daarin opgenomen de plaatsgebonden risicocontouren (PR) met daarin de afstanden voor de plaatsgebonden risicocontour (PR) en de invloed op het groepsrisico (GR). Het is hierbij van belang om aan te tonen dat de vestiging geen beperkingen oplegt op de ontwikkelingsmogelijkheden op kavels in de directe omgeving.

d. In te dienen documenten tender

N.B. Deze paragraaf dient om een indicatie te geven van de vormgeving van de inschrijving en de documenten die de gemeente in de tenderfase wenst te ontvangen. Het indienen van de documenten is uiteraard niet nodig voor de marktconsultatie!

De uiteindelijk in de aanbestedingsprocedure in te dienen documenten kunnen – al dan niet naar aanleiding van input uit deze marktconsultatie – door de Gemeente worden aangepast.

Om in aanmerking te komen voor deelname aan de tender, dienen inschrijvers de volgende documenten in te dienen bij hun inschrijving.

1. **Lay-out van het vastgoed** ingepast in het kavel (schaal 1:500), bestaande uit:

- Inrichting: De opzet en inrichting van de kavel(s), inclusief de overgangen tussen de aangrenzende kavels onderling en de wijze waarop de aangrenzende landschapszone worden betrokken. Speciale aandacht gaat uit naar de aansluiting op het noordelijke kavel dat zal worden uitgegeven voor een horecafunctie.
- Plattegrond: De situering van de gebouwen en haar functies, het parkeren en de ontsluiting van de kavel op de voorgeschreven locatie.
- De gebouwen: Een impressie van de voorgestelde architectuur, inclusief de inpassing van reclame-uitingen.

2. **Ontwikkelvisie** die ingaat op:

- Het programma:
 - De kernfunctie: motorbrandstofverkooppunt, inclusief de aan te bieden brandstoffen en de openingstijden.
 - De aanvullende functies. Wat is de toegevoegde waarde van deze functies in het concept?
- De doelgroepen waarop het tankstation zich richt.
- De manier waarop uw concept en de bovengenoemde lay-out aansluit bij de kenmerken en de opzet van Stichtsekant, zowel in ruimtelijke als programmatische zin.
- De wijze waarop de exploitant(en) zich binnen het concept zullen organiseren gedurende de ontwikkeling, realisatie en exploitatie c.q. beheerperiode, met daarbij aandacht voor de wijze waarop het ingediende concept geborgd wordt.

3. **Visie invulling duurzaamheid** die ingaat op de wijze waarop invulling wordt gegeven aan:

- de Duurzaamheidsambities Stichtsekant (bijlage 1)
- duurzame energie;
- duurzaam bouwen via certificering BREEAM-NL, GPR of LEED;
- circulair bouwen;
- welzijn en gezondheid (aspecten WELL-certificering).

4. **Bieding**

- Inschrijver doet, in aanvulling op de huurprijs en afdrachten, een positieve bieding exclusief verschuldigde btw (tenderbijdrage). Na vaststelling van de inhoudelijke beoordeling (ruimtelijke kwaliteit en ontwikkelingsvisie) worden de biedingen beoordeeld, die worden verdeeld volgens staffel (zie Beoordelingscriteria)

e. Procedure en eisen in aanbestedingsprocedure: Uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen

De gemeente heeft vooralsnog het volgende beeld bij de inrichting van de aanbestedingsprocedure. De uiteindelijke invulling van de aanbestedingsprocedure staat echter niet vast. Die uiteindelijke invulling van de aanbestedingsprocedure zal blijken uit de aanbestedingsdocumenten die op een later moment – als de gemeente besluit aan te besteden – worden gepubliceerd.

De gemeente is voornemens de verplichte en een aantal facultatieve uitsluitingsgronden te hanteren in de aanbesteding. In dat kader zal in ieder geval een Gedragsverklaring Aanbestedingen (hierna: GVA) worden opgevraagd. Een GVA is een verklaring dat uit een onderzoek is gebleken dat er geen bezwaren zijn dat een natuurlijke persoon of rechtspersoon inschrijft op een tender. Justis raadpleegt daartoe het Justitieel Documentatie Systeem en gaat na of sprake is van relevante beschikkingen van de Autoriteit Consument en Markt of de Europese Commissie. Wanneer uit het onderzoek blijkt dat geen sprake is van relevante gegevens, neemt Justis binnen 4 weken (als de aanvrager een natuurlijk persoon is) of binnen 8 weken (als de aanvrager een rechtspersoon is) na ontvangst van een aanvraag een beslissing. Wanneer uit het onderzoek blijkt dat er sprake is van relevante gegevens, dan vindt er een beoordeling plaats door Justis. De beslistermijnen worden dan verlengd met respectievelijk 4 en 8 weken. Het GVA is 2 jaar geldig.

U dient ten tijde van de inschrijving te beschikken over een geldige GVA en deze bij de inschrijving te overleggen. Indien de inschrijver voorstelt dat de gemeente met afzonderlijke combinanten contractuele verplichtingen aangaat, dient ieder van deze partijen afzonderlijk een GVA te overleggen. Ook toetsing op basis van de Wet Bibob zal aan de orde zijn.

Daarnaast worden er geschiktheidseisen en selectiecriteria gehanteerd. Iedere inschrijving dient te voldoen aan alle indieningsvereisten, geschiktheidseisen en selectiecriteria. Indien de inschrijving c.q. inschrijver hieraan niet voldoet, wordt deze uitgesloten van deelname. De inzending wordt dan niet door de ambtelijke beoordelingscommissie getoetst aan de beoordelingscriteria en de inschrijver komt niet in aanmerking voor gunning.

Geschiktheidseisen:

De gemeente zal de geschiktheidseisen in de aanbestedingsdocumenten opnemen. De gemeente is op dit moment voornemens om in ieder geval onderstaande twee geschiktheidseisen op te nemen. De gemeente vraagt u om ten aanzien van deze twee geschiktheidseisen uw visie te geven (zie de vragen in hoofdstuk 4).

- A. Inschrijver is gehouden een zogenaamde gegoedheidsverklaring van een financiële instelling met een AA status in te dienen, waarin is aangegeven dat de inschrijver(s) over voldoende financiële middelen kan/kunnen beschikken om de geplande ontwikkeling geheel te realiseren en te exploiteren.
- B. Referenties waarmee de inschrijver(s) aantoont/aantonen in de afgelopen tien jaar voorafgaande aan de sluitingsdatum van deze tenderprocedure tenminste één vergelijkbaar project te hebben ontwikkeld en gerealiseerd. Indien sprake is van een combinatie van partijen dienen de combinanten gezamenlijk over de vereiste ervaring te beschikken. Onder een vergelijkbaar project wordt verstaan het realiseren van een nieuw motorbrandstoffenverkoopspunt.

f. Tenderprocedure

Deelnemers

Deelname staat open voor alle partijen die voldoen aan de gestelde eisen en aantoonbaar in staat zijn om het door hen ingediende concept te ontwikkelen, realiseren en exploiteren, onderhouden c.q. beheren. Het is mogelijk om als combinatie van partijen deel te nemen aan deze tenderprocedure, onder voorwaarde dat daarbij één partij als penvoerder namens alle leden van de combinatie

optreedt. Voorwaarde is dat de inzender – of één van de partijen waarmee de inzender in de combinatie samen deelneemt – aantoonbaar relevante ervaring heeft met vergelijkbare projecten.

Het is mogelijk om in de tender mee te dingen als consortium met combinatie van aanbieders van een motorbrandstoffenverkooppunt-concept en aanbieders van aanvullende functies. De indiening wordt dan beoordeeld als één plan.

Procedure

Onderstaande tabel beschrijft de stappen en de voorlopige planning en doorlooptijd van de aanbestedingsprocedure.

Stap	Doorlooptijd
Verzending aankondiging en offerteaanvraag	Q2 2022
Periode voor vragen geïnteresseerden	2 weken
Beantwoorden vragen Nota van Inlichtingen	2 weken
Periode voor inschrijven	4 weken
Beoordelen inschrijvingen	2 weken
Vorbereiden gunningsbesluit & besluitvorming	2 weken
Voorlopige Gunningbeslissing	1 dag
Bezwaartermijn gunningsbeslissing	20 dagen
Definitieve Gunning	1 dag
<i>Cumulatief</i>	<i>Ca. 16 weken</i>

Een planning voor de bouwaanvraag, realisatie en ingangsdatum huurovereenkomst wordt opgenomen in de aanbestedingsdocumenten evenals een model-huurovereenkomst.

Tendervergoeding

Gezien de relatief beperkte omvang van de opgave heeft de gemeente besloten om voor deelname aan deze tenderprocedure geen financiële vergoeding toe te kennen aan de inschrijvers. Deelname aan de procedure geschiedt aldus geheel voor eigen rekening en risico van de inschrijver(s).

g. Beoordelingscriteria

In hoofdstuk 3 van dit marktconsultatiedocument is beschreven dat inschrijver een plan en visie documenten in moet dienen. De gemeente is voornemens de volgende beoordelingscriteria te hanteren binnen de aanbesteding:

Aspect	Beoordelingscriteria	Weging
Ruimtelijke kwaliteit	- De wijze waarop alle elementen van het ontwerp (de kernfuncties, eventuele aanvullende functies, groenvoorzieningen en ontsluitingswegen) binnen de kavel(s) gesitueerd zijn. - De wijze waarop invulling wordt gegeven aan de randen van de kavel en aan de overgangen van de kavel. - De vormgeving van de voorgestelde architectuur, inclusief de reclame-uitingen, de inrichting en de wijze waarop de bestaande (landschappelijke) elementen worden betrokken	20 punten
Ontwikkelvisie	- Het programma bevat ten minste een motorbrandstofverkoopspunt. Indien deze kernfunctie niet aanwezig is, volgt een score 0 en uitsluiting van de inzending. - De mate waarin eventuele aanvullende functies a) waarde toevoegen b) passen bij Stichtsekant, c) voorzien in een behoefte van de hier reeds gevestigde bedrijven en d) in staat zijn het verkeer van de Waterlandseweg en A27 aan te trekken. - De mate waarin het concept aansluit bij de kenmerken en opzet van Stichtsekant in zowel ruimtelijke als programmatische zin. - De wijze waarop de exploitant(en) zich binnen het concept zullen organiseren.	20 punten
Invulling duurzaamheid	- Aanwezigheid het aanbieden van niet-fossiele brandstoffen: - elektrisch snelladen (5 punten) - bio-LNG (5 punten) - waterstof (5 punten) - Wijze waarop invulling wordt gegeven aan de Duurzaamheidsambities Stichtsekant (bijlage 1) (5 punten). - Visie op duurzaam bouwen. Dit kan via certificering BREEAM-NL (minstens "Excellent"), of LEED (minstens "Gold") of middels een visie op circulair bouwen. WELL certificering is optioneel (5 punten).	25 punten

Marktconsultatiedocument uitgifte kavel tankstation op bedrijventerrein Stichtsekant.

Bieding	1. Hoogste bieding 35 punten 2. Op één na hoogste bieding 28 punten 3. Op twee na hoogste bieding 21 punten 4. Op drie na hoogste bieding 14 punten 5. Op vier na hoogste bieding 7 punten 6. Op vijf na hoogste bieding en verder 0 punten	35 punten
Totaal		100 punten

De gunning vindt plaats op basis van beste Prijs/Kwaliteit verhouding. Om voor gunning in aanmerking te komen moet een planconcept minimaal een voldoende (55% van het maximale aantal punten) scoren op elk van de onderdelen ruimtelijke kwaliteit, ontwikkelvisie en invulling duurzaamheid.

4. Marktconsultatie: vragen aan de markt

We zien het als gemeenschappelijke opgave van zowel gemeente als marktpartijen om de wensen en eisen in beeld te brengen. Daarom vragen we u te reageren op de concept-aanbestedingsvoorwaarden zoals deze zijn geformuleerd in dit document.

1. Zijn er randvoorwaarden die voor u een no-go zijn? Wat zou er aangepast moeten worden zodat de randvoorwaarde voor u acceptabel zou zijn om mee te dingen naar de tender?
2. Wat vindt u van het programma? Zijn er hiaten of heeft u nog suggesties voor aanvullingen?
3. We overwegen om het aanbieden van één of meerdere niet-fossiele brandstoffen als verplicht onderdeel van het tankstation op te nemen. Hoe kijkt u daar tegenaan? Vormt dit een belemmering? Welke alternatieve brandstoffen zijn op deze locatie kansrijk?
4. Wat vindt u van de kavel? Vind u deze geschikt?
5. Ziet u kansen of bedreigingen voor het project? Ziet u innovatieve kansen buiten de projectkaders?
6. Welke aanvullende informatie heeft u nodig om een goede aanbieding te kunnen doen?
7. Ziet u bezwaren in de geformuleerde geschiktheidseisen of beoordelingscriteria?
8. Hoeveel tijd heeft u, na publicatie van de tender, nodig voor het opstellen van de in te dienen documenten?
9. De omzetafhankelijke afdracht op “nieuwe” brandstoffen worden over 3 jaar bepaald middels marktonderzoek op basis van dan geldende rendementsnormen (zie paragraaf 3c). Hoe kijkt u hier tegenaan? Heeft u suggesties voor de wijze van bepalen van marktconforme afdrachten?

5. Procedure marktconsultatie

De marktconsultatie vindt in beginsel schriftelijk plaats. Waar nodig kan een toelichtend gesprek plaatsvinden. De planning van de marktconsultatie ziet er als volgt uit:

Planning marktconsultatie

Publicatie marktconsultatie	7-2-2022
Sluitingstermijn reacties marktpartijen	28-2-2022
Eventueel toelichtend gesprek	tussen 28-2-2022 en 11-3-2022

- U kunt uw antwoorden op de vragen indienen via marktconsultatie@almere.nl, onder vermelding van Marktconsultatie tankstation Stichtsekanal.
- De beantwoording is vormvrij.
- Indien u zelf vragen heeft, kunt u die ook via e-mail stellen.
- Het is niet noodzakelijk om alle vragen te beantwoorden.
- Wij verzoeken u om de deadline aan te houden die is opgenomen in bovenstaande planning.

Verwerking antwoorden

Uw antwoorden op de vragen in dit document worden doorgenomen door het projectteam die het onderzoek namens de gemeente Almere begeleidt.

Alle reacties die wij ontvangen, behandelen wij met de grootst mogelijke zorgvuldigheid.

Op basis van de reacties op de marktconsultatie kan de gemeente Almere besluiten om enige of alle partijen uit te nodigen om mondeling een aanvullende toelichting te geven op hun antwoorden. Het initiatief hiertoe ligt bij het projectteam.

Disclaimer

Deelname aan de marktconsultatie is geheel vrijwillig en vrijblijvend en heeft op geen enkele wijze gevolgen voor een deelname aan de eventueel nadien te houden tender. Partijen kunnen geen aanspraak maken op vergoedingen van eventueel gemaakte kosten in het kader van de marktconsultatie.

De gemeente Almere is niet gebonden aan de uitkomsten van de marktconsultatie. Informatie in deze marktconsultatie kan afwijken van informatie die later (in het kader van de eventuele aanbesteding) wordt verstrekt. Aan de informatie in deze marktconsultatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Bijlagen

1. Concept memo duurzaamheidsambities Stichtsekant
2. Overzicht bedrijven Stichtsekant

Bijlage 1 Concept Memo duurzaamheidsambities Stichtsekant

Bijgevoegd als PDF.

Bijlage 2: Overzicht bedrijven Stichtsekant

Bijgevoegd als PDF.