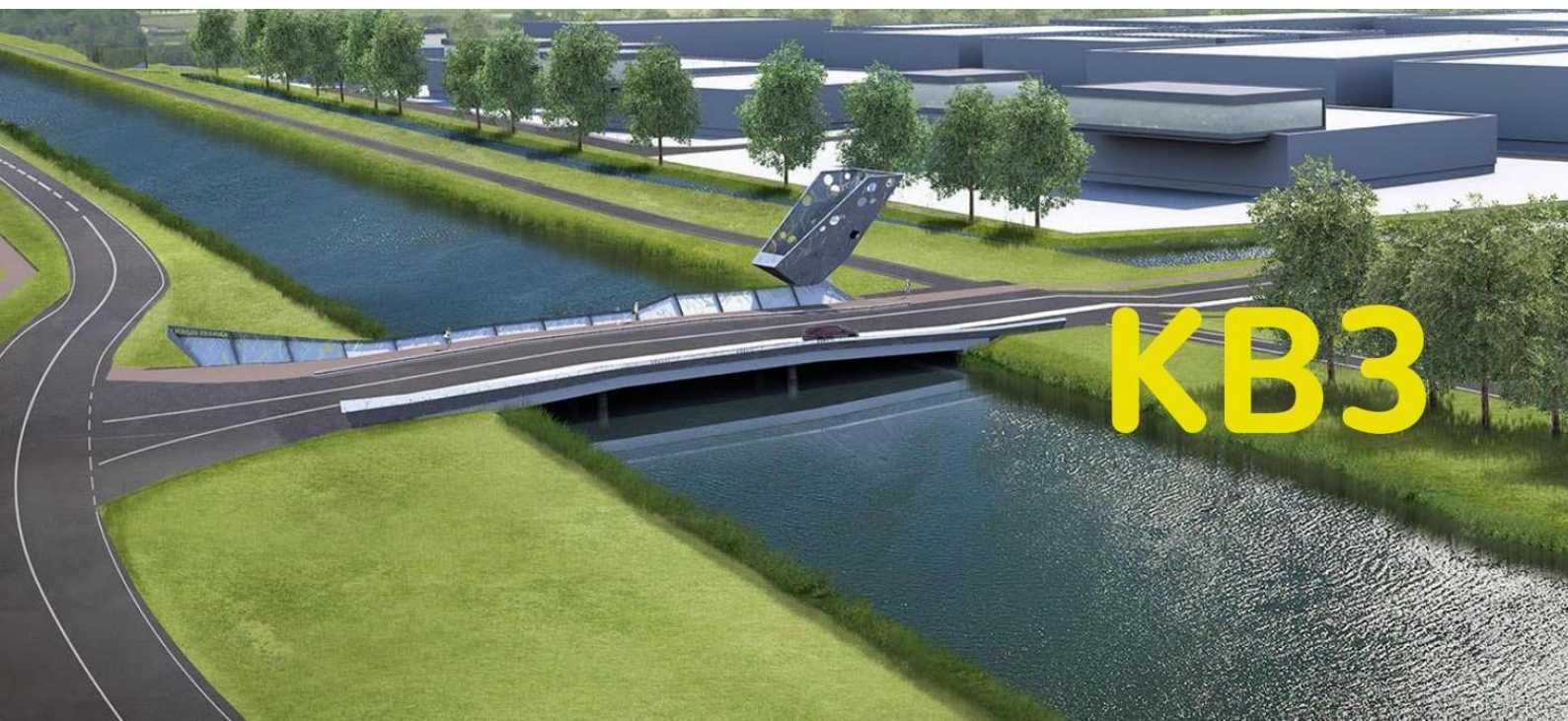


Bestuursrechtelijke verdelingsprocedure voor schaarse vergunningen:

Omgevingsvergunning voor facility point (migrantenhuisvesting), Kickersbloem 3

Vergunningverlenende instantie:

College van B&W (Gemeente Hellevoetsluis)



Inhoud

1	ALGEMEEN	3
1.1	Gemeente Hellevoetsluis.....	3
1.2	Leeswijzer.....	3
1.3	Communicatie.....	3
1.4	Doel selectieleidraad	3
1.5	Schaarse vergunning.....	4
2	INFORMATIE OVER DE SCHAARSE VERGUNNING	5
2.1	Achtergrond en doelstelling	5
2.2	Facility point.....	6
2.3	Vestigingsmogelijkheden binnen Kickersbloem 3	6
3	VERDELINGSPROCEDURE	7
3.1	Reglement en procedure	7
3.2	Vergunningverlener en procedureverantwoordelijke	7
3.3	Planning verdelingsprocedure	7
3.4	Wachtkamerprincipe	7
4	PROCEDURESTAPPEN.....	8
4.1	Aankondiging van de opdracht	8
4.2	Inlichtingen	8
4.3	Inschrijvingen.....	8
5	DEELNAME EISEN	9
5.1	Eisen voor deelname aan de verdelingsprocedure	9
5.2	Beoordeling inschrijvingen.....	10
6	BESLUITVORMING.....	14
6.1	Voornemen tot verdeling schaarse vergunning	14
7	Kaveloverzichten	15
7.1	Kavels 18 en 19 op fase 1 van Kickersbloem3.....	15
7.2	Fase 4 op Kickersbloem3.....	16
8	Bijlage: planologische uitgangspunten fase 4.....	17
9	Bijlagenoverzicht: inschrijfdocumenten	19

1 ALGEMEEN

Voor u ligt de selectieleidraad voor het verlenen van het recht tot het doen van een ontvankelijke aanvraag voor een schaarse vergunning. De selectieleidraad betreft de uitvoering van de beleidsregel voor de gebruikmaking door het college van burgemeester en wethouders (hierna: het college) van zijn bevoegdheid om op grond van artikel 5.6.2 van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Kickersbloem 3 (hierna: bestemmingsplan) medewerking te verlenen aan het realiseren van een facility point met arbeidsmigrantenhuisvesting op het nieuwe bedrijventerrein Kickersbloem 3 te Hellevoetsluis.

Daarnaast kan op grond van deze verdeelprocedure ook een koper worden geselecteerd voor een perceel grond van de Gemeente op het Bedrijventerrein Kickersbloem 3, indien de deelnemer dit wenst.

1.1 Gemeente Hellevoetsluis

Hellevoetsluis is een plaats en gemeente op Voorne-Putten, in de Nederlandse provincie Zuid-Holland. De gemeente telt meer dan 40.000 inwoners. Hellevoetsluis ontwikkelt verschillende grootschalige projecten, waaronder de realisatie van een nieuw bedrijventerrein: project Kickersbloem 3, omvang van 95 ha. Op het bedrijventerrein is ruimte voor het realiseren van twee facility points. Eén van de facility points kan worden ingericht voor het huisvesten van arbeidsmigranten. Het bestemmingsplan staat het niet toe om meerdere facility points toe te staan met hetzelfde doel.

1.2 Leeswijzer

De selectieleidraad bevat de beschrijving van het verloop van de bestuursrechtelijke verdelingsprocedure, de eisen waaraan de (inhoud van de) inschrijving moet voldoen en de gestelde selectie-eisen en selectiecriteria met als doel om te bepalen wie in aanmerking komt voor het aanvragen van de omgevingsvergunning voor het realiseren van een facility point met arbeidsmigrantenhuisvesting op Kickersbloem 3.

1.3 Communicatie

Alle mondelinge en schriftelijke communicatie in het kader van deze procedure dient plaats te vinden in de Nederlandse taal.

1.4 Doel selectieleidraad

Het doel van deze selectieleidraad is het geven van inzicht aan ondernemers waarmee zij:

- Een beeld krijgen van de ontwikkelmogelijkheid;
- Op de hoogte zijn van de verdelingsprocedure en het verloop van deze verdelingsprocedure;
- Op de hoogte zijn van de eisen waaraan de (inhoud van de) inschrijving dient te voldoen en aan welke voorwaarden de inschrijver zich committeert;
- Op de hoogte zijn van de selectiecriteria;
- Weten hoe de beoordeling van de inschrijvingen plaatsvindt.

1.5 Schaarse vergunning

De publiekrechtelijke vergunning voor het realiseren van een facility point met arbeidsmigrantenhuisvesting is afhankelijk van planologische medewerking van het college. Deze planologische besluitvorming is vanwege de sterke verbondenheid met de schaarse vergunning onderworpen aan dezelfde transparantieplichting als de schaarse vergunning die van die ruimtelijke besluitvorming afhankelijk is gemaakt (ABRvS 27 september 2018, ECLI:NL:RVS:2017:2611). Het college kiest daarom voor een bestuursrechtelijke verdelingsprocedure om gelijke kansen te bieden aan (mogelijk) geïnteresseerde partijen.

De bestuursrechtelijke verdelingsprocedure valt niet onder de reikwijdte van de Aanbestedingswet 2012. Voor deze procedure houdt het college rekening met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verdelingsprocedure ziet niet toe op publiekrechtelijke toestemming voor de realisatie van het facility point. Hiervoor dient de aanvraagprocedure voor de omgevingsvergunning doorlopen te worden, waar besluitvorming plaatsvindt volgens de daarbij geldende voorschriften. De verdelingsprocedure leidt tot een, niet overdraagbare, bestuursrechtelijke toezegging aan de partij die als eerste wordt geselecteerd dat het college met inachtneming van hun publiekrechtelijke verantwoordelijkheid en de geldende wet- en regelgeving medewerking zullen verlenen aan een door die partij in te dienen ontvankelijke aanvraag om omgevingsvergunning overeenkomstig het door die partij ingediende plan.

2 INFORMATIE OVER DE SCHAARSE VERGUNNING

2.1 Achtergrond en doelstelling

Achtergrond

De gemeente Hellevoetsluis ontwikkelt een nieuw bedrijventerrein, Kickersbloem 3. De beoogde doelgroepen voor Kickersbloem 3 zijn grotendeels vergelijkbaar met die van Kickersbloem 1 & 2. Het gaat vooral om lokale en regionale, kleinschalige en middelgrote bedrijven die in de sectoren, bouw, handel, reparatie, productie en logistiek actief zijn en in beperkte mate in de dienstverlening. Daarnaast wordt met het terrein ook de opvang beoogd van (boven)regionale vestigers, die elders in de regio geen plek kunnen vinden. Concreet wordt daarbij gedacht aan het faciliteren van afnemers van en dienstverleners/toeleveranciers aan de te vestigen bedrijven op de Tweede Maasvlakte. Het gebied wordt in het westen begrensd door Kickersbloem 1 en 2 en de Kanaalweg Oostzijde, door de Watermanseweg in het noorden, door de Kreekzone in het oosten. De afwikkeling van het verkeer zal in eerste instantie vooral worden opgevangen door de N494. Hiervoor is een brug over het Kanaal door Voorne aangelegd, die is aangesloten op de N494. Meer informatie over de projectontwikkeling leest u op www.kickersbloem3.nl.



2.2 Facility point

Artikel 5.6.2 van de bij het bestemmingsplan horende regels (hierna: de planregels) staat het toe om met gebruikmaking van een afwijkingsbevoegdheid door het college maximaal twee facility points te realiseren op Kickersbloem 3. Onder facility point wordt volgens artikel 1.39 van de planregels verstaan:

“cluster van minimaal 3 voorzieningen ten dienste van het bedrijventerrein, tevens maar niet uitsluitend gericht op het vrachtverkeer, met de daarbij behorende voorzieningen voor overnachting, horeca et cetera.”

Uit artikel 5.6.2 van de planregels volgt dat om een aanvraag voor een dergelijk facility point (waarbij sprake is van minimaal 3 voorzieningen) in te dienen, dient te worden onderbouwd dat de beoogde bebouwing zoveel mogelijk geclusterd is, en dat er ter plaatse sprake is van een verantwoord leef- en woonmilieu. Dit laatste kan deels onderbouwd worden en zal deels middels onderzoeken moeten worden aangetoond. Ook dient bij de aanvraag onderbouwd te worden dat het doel en de uitgangspunten van het bestemmingsplan niet onevenredig worden aangetast en dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

Vanuit de markt heeft het college meerdere verzoeken ontvangen voor het realiseren van arbeidsmigranten huisvesting, die onderdeel kan uitmaken van een facility point. Het college heeft besloten dat het vanuit zijn verantwoordelijkheid en de eisen van een goede ruimtelijke ordening slechts één arbeidsmigrantenhuisvesting op Kickersbloem 3 wenst mogelijk te maken. Daarmee geeft het college invulling aan de hem in artikel 5.6.2 van het bestemmingsplan door de gemeenteraad gegeven bevoegdheid. Gelet hierop is sprake van een schaarse omgevingsvergunning. Van belang voor het indienen van een verzoek voor arbeidsmigrantenhuisvesting is dat, om te kunnen spreken van een facility point, er naast de arbeidsmigrantenhuisvesting nog ten minste in twee andere faciliteiten als bedoeld in artikel 5.6.2 van de planregels moet worden voorzien.

Het bovenstaande zijn voorwaarden waaraan voldaan moet worden op basis van het bestemmingsplan. In paragraaf 5.2 worden nog enkele toewijzingscriteria genoemd, op basis waarvan punten worden toegekend die mede bepalen of de aanvraag ingewilligd wordt. Zowel bovenstaande punten als deze toewijzingscriteria zijn dan ook van belang.

2.3 Vestigingsmogelijkheden binnen Kickersbloem 3

Om mee te doen aan de verdelingsprocedure is het niet noodzakelijk om al een grondpositie te hebben in Kickersbloem 3, maar gegadigde dient zich te conformeren aan de opties zoals genoemd in hoofdstuk 7.

3 VERDELINGSPROCEDURE

3.1 Reglement en procedure

Deze verdelingsprocedure bestaat uit het instemmen met de selectievoorwaarden en het indienen van selectiecriteria.

3.2 Vergunningverlener en procedureverantwoordelijke

Algemeen

Naam vergunningverlener:	Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hellevoetsluis
Adres:	Postbus 13, 3220 AA Hellevoetsluis
Telefoonnummer:	14 0181
Email:	gemeente@hellevoetsluis.nl

3.3 Planning verdelingsprocedure

Activiteit	Geplande datum / deadline
Publicatie van de verdelingsprocedure	8 september 2022
Gelegenheid tot het stellen van vragen	16 september 2022, 14.00 uur
Beantwoording van gestelde vragen	23 september 2022
Uiterste inschrijfdatum (via TenderNed)	28 oktober 2022, 10.00 uur
Bekendmaking winnaar	7 november 2022

Voor de verdelingsprocedure wordt bovenstaande planning aangehouden. De termijnen voor het indienen van vragen en voor het indienen van de inschrijvingen zijn fatale termijnen. De overige genoemde termijnen zijn indicatief, er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

3.4 Wachtkamerprincipe

De winnaar van de verdelingsprocedure heeft het eerste recht om in aanmerking te komen van een omgevingsvergunning voor het realiseren van een facility point. De aanvraag van een omgevingsvergunning verloopt via daarvoor geldende procedures. Het is mogelijk dat een aanvraag wordt afgewezen, indien één of meerdere weigeringsgronden van toepassing zijn. De winnaar van de verdelingsprocedure heeft zes maanden de tijd om een vergunning aan te vragen. Indien de winnaar van de verdelingsprocedure geen vergunning krijgt binnen de gestelde termijnen, geen grondpositie verwerft of afziet van een verdere aanvraag, dan kan de gemeente een wachtkamerprincipe toepassen. Wanneer de gemeente het wachtkamerprincipe toepast, dan krijgt de partij die als tweede is geëindigd in de verdelingsprocedure hierna de gelegenheid om binnen dezelfde tijdsduur (die start na berichtgeving hierover door het college) een aanvraagprocedure te doorlopen. Ditzelfde geldt ook voor de opvolgende partijen in rang.

4 PROCEDURESTAPPEN

Het college hanteert de volgende procedurestappen:

1. Aankondiging op website van de gemeente Hellevoetsluis en via TenderNed;
2. Inlichtingen;
3. Inschrijving;
4. Beoordeling Inschrijvingen;
5. Selectie van de winnende inschrijving.

4.1 Aankondiging van de opdracht

De aankondiging is op 8 september 2022 gepubliceerd op de website van de gemeente Hellevoetsluis en op <https://www.officielebekendmakingen.nl>. Hiernaast is via de mediakanalen van de gemeente Hellevoetsluis (onder andere de LinkedIn-pagina van de gemeente Hellevoetsluis) de aankondiging gedeeld.

4.2 Inlichtingen

Inhoudelijke vragen omtrent de verdelingsprocedure, de voorwaarden en selectiecriteria kunnen via TenderNed worden gesteld. De uiterste datum van indienen van de vragen is vermeld in paragraaf 3.3 van deze leidraad. Vragen en opmerkingen die na dit moment worden ontvangen, worden niet meer opgenomen in een beantwoordingsnota. Het college behoudt zich echter het recht voor om te laat ontvangen vragen en/of opmerkingen desondanks in de beantwoordingsnota op te nemen indien die, naar het uitsluitende oordeel van het college, voor het indienen van een deugdelijke inschrijving van belang zijn. Inschrijvers kunnen dit niet afdwingen.

4.3 Inschrijvingen

4.3.1 Inschrijvingsvereisten

1. De bij de inschrijving te verstrekken documenten dienen te zijn gesteld in de Nederlandse taal.
2. Alle bij de inschrijving te verstrekken documenten dienen te zijn ondertekend door een daartoe bevoegde vertegenwoordiger van de inschrijver, zoals blijkt uit het uittreksel van de Kamer van Koophandel. Het uittreksel van de Kamer van Koophandel wordt bijgevoegd bij de inschrijving.
3. De inschrijving dient te geschieden op het bij deze leidraad gevoegde inschrijvingsbiljet (bijlage A).
4. Deze bestuursrechtelijke verdelingsprocedure is met zorg voorbereid. Indien deze leidraad volgens de geïnteresseerde onjuistheden en/of onduidelijkheden bevat, dan wel incompleet werd ontvangen of tegenstrijdigheden met overige documenten bevat, dient de Inschrijver dit per omgaande, doch uiterlijk 10 dagen voor de uiterste datum van inschrijving, met opgave van reden aan het college via TenderNed kenbaar te maken. Als een Inschrijver niet tijdig op de voorgeschreven wijze de Aanbestedende dienst aldus heeft geattendeerd, heeft die Inschrijver daarmee ieder recht jegens de Aanbestedende dienst verwerkt voor zover verband houdend met de vermeende onjuistheid of onregelmatigheid.
5. Alleen inschrijvingen die via TenderNed worden ingediend bij de gemeente worden in behandeling genomen. Het risico voor het niet-tijdig inschrijven voor deze procedure ligt volledig bij de geïnteresseerde partij. Eventuele storings op TenderNed zijn eveneens voor rekening en risico van de inschrijver.

4.3.2 Wijze van indiening inschrijvingen

De inschrijver moet zijn Inschrijving uiterlijk op de datum en tijdstip als genoemd in paragraaf 3.3 van deze Inschrijvingsleidraad indienen. Deze Inschrijving dient plaats te vinden via het aanbestedingsplatform TenderNed.

Het college kiest ervoor om dit platform te gebruiken, zodat zij hiermee kan waarborgen dat voldaan wordt aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. TenderNed is een webapplicatie dat in beginsel wordt gebruikt voor aanbestedingen. Alle communicatie tussen geïnteresseerden en Opdrachtgever dient via platform plaats te vinden. Communicatie buiten dit platform om kan leiden tot uitsluiting van verdere deelname. Om TenderNed te kunnen gebruiken dient u zich te registreren voor dit platform via eHerkenning.

Wilt u weten hoe u moet starten met TenderNed of heeft u andere vragen over het gebruik van het systeem? Dan kunt u terecht op: <https://www.tenderned.nl/cms/voor-ondernemingen>.

Hoe te handelen bij een storing op TenderNed?

De verantwoordelijkheid voor het op tijd en juist indienen van vragen en/of opmerkingen ligt bij de inschrijver. Als de inschrijver door een storing van TenderNed problemen ondervindt bij het indienen van vragen en/of opmerkingen, dient hij direct contact op te nemen met de contactpersoon van de gemeente en met TenderNed. Bij daadwerkelijk gebleken storing van TenderNed zal de gemeente handelen op basis van haar bevindingen.

5 DEELNAME EISEN

5.1 Eisen voor deelname aan de verdelingsprocedure

Het college stelt een aantal eisen voor deelname aan de verdelingsprocedure. Aan deze eisen moet onverkort worden voldaan om deel te nemen.

EIS 1: Inschrijver realiseert minimaal arbeidsmigrantenhuisvesting als onderdeel van het te realiseren facility point.

EIS 2: Inschrijver heeft een geschikte grondpositie (zoals benoemd in hoofdstuk 7) binnen Kickersbloem 3, kan aantonen over een geschikte grondpositie te (kunnen) beschikken of verplicht zich tot het sluiten van een koopovereenkomst met ontbindende voorwaarden voor een geschikte kavel voor het realiseren van een facility point (zie concept koopovereenkomst in bijlagen).

EIS 3: Inschrijver verplicht zich tot het aanvragen van de omgevingsvergunning binnen een termijn van zes maanden na het verdelingsbesluit in deze procedure.

EIS 4: Inschrijver heeft een termijn van zes maanden na aanvraag omgevingsvergunning om het proces van de omgevingsvergunning te doorlopen tot een positieve beschikking van het college. In het geval de locatie is gelegen in fase 4 geldt een periode van 24 maanden om de procedure te doorlopen.

EIS 5: Inschrijver stemt in met de medewerking bij de uitvoering van Bibob-onderzoek, als onderdeel van de aanvraag om een Omgevingsvergunning.

EIS 6: Iedere entiteit mag één inschrijving indienen. Het is niet toegestaan om met meerdere entiteiten binnen dezelfde groep (als bedoeld in artikel 2:24a t/m 2:24c van het Burgerlijk Wetboek) in te schrijven op deze verdelingsprocedure.

Zoals bovenstaand wordt beschreven is het doorlopen van een omgevingsvergunningprocedure noodzakelijk om een verzoek tot het realiseren van een facility point in te dienen. Het verzoek wordt beoordeeld op basis van de beschreven verdelingsprocedure in paragraaf 5.2, maar dient ook aan voorwaarden te voldoen die zijn gesteld in het bestemmingsplan. Zie hiervoor paragraaf 2.2.

Voor de kavels in fase 4 heeft nog geen planologische besluitvorming plaatsgevonden. De bouwregels die hiervoor gelden zijn te vinden in hoofdstuk 8.

5.2 Beoordeling inschrijvingen

5.2.1 Verdelingsprocedure

Het college heeft een aantal verdelingscriteria opgesteld om de inschrijvers te beoordelen op geschiktheid.

5.2.2 Verdelingscriteria

Per verdelingscriterium zijn punten te verdienen. De inschrijver met het hoogste totale puntenaantal krijgt de vergunningaanvraag toebedeeld.

De volgende punten zijn te verdienen voor de verdelingscriteria:

Verdelingscriterium	Maximaal te behalen punten
Referentiewerken	25 punten
Planvorming inpassing en aansluiting omgeving	50 punten
Planvorming haalbaarheid	25 punten
Maximaal te behalen punten totaal	100 punten

5.2.2.1 Referentiewerken

Het college geeft de voorkeur aan een partij die ervaring heeft met de realisatie van arbeidsmigrantenhuisvesting. Door het aanleveren van referenties kunt u aantonen wat uw ervaring hiermee is.

De referentie moet voldoen aan de volgende vereisten:

- De arbeidsmigrantenhuisvesting is gerealiseerd in de afgelopen 5 jaar (gerekend vanaf de datum van publicatie van deze verdelingsprocedure);
- De arbeidsmigrantenhuisvesting heeft betrekking op één locatie, waar minimaal 150 wooneenheden gerealiseerd zijn.

De referentie kan meerwaarde opleveren als er sprake is van de volgende situaties:

- De arbeidsmigrantenhuisvesting kent een unieke inpassing in de omgeving. Dit kan bijvoorbeeld worden aangetoond door specifieke ontwerpkeuzes, recreatiemogelijkheden, parkeeroplossingen, de locatiebepaling of aansluiting op de bestaande bebouwing (niet uitputtend).
- De arbeidsmigrantenhuisvesting biedt ook andere faciliteiten die ondersteunend zijn aan de omgeving. Dit kan bijvoorbeeld worden aangetoond door andere faciliteiten te beschrijven die vanuit deze locatie gerealiseerd worden, die bijdragen aan de levendigheid van de omgeving en/of bedrijvigheid en/of ondersteunend zijn aan andere initiatieven op de locatie (niet uitputtend). Extra meerwaarde wordt toegekend voor faciliteiten die met elkaar samenhangen. Volledig los van elkaar functionerende faciliteiten worden minder gewaardeerd.

De referenties worden kwalitatief beoordeeld op de basis van onderstaande beoordelingstabel:

Beschrijving	Score
De referentie voldoet aan de minimaal gestelde eisen, de referentie toont meerwaarde door de unieke inpassing in de omgeving en de invulling biedt ook andere faciliteiten die ondersteunend zijn aan de omgeving. De faciliteiten die geboden worden, leveren ook ten opzichte van elkaar meerwaarde op.	25 punten

De referentie voldoet aan de minimaal gestelde eisen, de referentie toont meerwaarde door de unieke inpassing in de omgeving en de invulling biedt ook andere faciliteiten die ondersteunend zijn aan de omgeving.	15 punten
De referentie voldoet aan de minimaal gestelde eisen en de referentie toont meerwaarde door de unieke inpassing in de omgeving of de invulling biedt ook andere faciliteiten die ondersteunend zijn aan de omgeving.	10 punten
De referentie voldoet aan de minimaal gestelde eisen.	5 punten
Geen referentie is ingediend of de referentie voldoet niet aan de gestelde eisen.	0 punten

Het is ter beoordeling van het college of de aangeboden referentie meerwaarde oplevert ten opzichte van de minimale eisen.

Voorbeelden:

Referentie 1: De referentie voldoet aan de gestelde eisen. Naast huisvesting biedt de multifunctionele accommodatie ook congresfaciliteiten die gebruikt worden door de ondernemers uit de gemeente. Ruimtes worden gedeeld, waardoor het concept gericht is op ontmoeting. Hierdoor heeft de accommodatie ook een sociale functie gekregen. Met veel groen (gras, bomen, planten) rondom het pand biedt de locatie ook een rustgevend effect voor de omgeving. Deze referentie kan 25 punten opleveren.

Referentie 2: De referentie voldoet aan de gestelde eisen. Naast huisvesting biedt de multifunctionele accommodatie ook een autowasplaats. Er is geen samenhang tussen de huisvesting en autowasplaats, waardoor het concept geen synergie oplevert voor de omgeving. Deze referentie kan 15 punten opleveren.

5.2.2.2 Planvorming inpassing en aansluiting omgeving

Het college geeft de voorkeur aan een partij die arbeidsmigrantenhuisvesting realiseert die past bij de ontwikkeling van Kickersbloem 3 en meerwaarde biedt voor de gemeente en het bedrijventerrein. Hierbij vindt de gemeente het belangrijk dat de inschrijver rekening houdt met de benutting van capaciteit, inpassing in de omgeving, parkeren en het leef- en woonklimaat. De gemeente vindt het ook belangrijk dat de partij aan tafel gaat met de lokale werkgevers om werknemers uit Voorne (Brielle, Hellevoetsluis en Westvoorne) te huisvesten in het arbeidsmigranteninitiatief. Bijzondere aandacht is gewenst voor de werkgevers op Kickersbloem 3. Op deze manier worden ook de reisafstanden voor de werknemers beperkt tot een absoluut minimum.

Gevraagd wordt aan inschrijver om in een beknopt plan van vijf A4-pagina's uit te werken wat de realisatieplannen zijn. Het is toegestaan daarbij ook aanvullend beeldmateriaal aan te leveren ter duiding van de planvorming. Het aanvullende beeldmateriaal is ter duiding van het beknopte plan en wordt niet afzonderlijk beoordeeld. De tekst uit het plan is leidend voor de beoordeling.

Het plan kan meerwaarde opleveren als er sprake is van de volgende situaties:

- De arbeidsmigrantenhuisvesting kent een unieke inpassing in de omgeving. Dit kan bijvoorbeeld worden aangetoond door specifieke ontwerpkeuzes, recreatiemogelijkheden, parkeeroplossingen, de locatiebepaling of aansluiting op de bestaande bebouwing (niet uitputtend).
- De arbeidsmigrantenhuisvesting biedt ook andere faciliteiten die ondersteunend zijn aan de omgeving. Dit kan bijvoorbeeld worden aangetoond door andere faciliteiten te beschrijven die vanuit deze locatie gerealiseerd worden, die bijdragen aan de levendigheid van de omgeving en/of bedrijvigheid en/of ondersteunend zijn aan andere initiatieven op de locatie (niet uitputtend).
- De arbeidsmigrantenhuisvesting biedt ook specifieke ruimte aan lokale werknemers in de regio Voorne (Brielle, Hellevoetsluis en Westvoorne).
- In het plan is aandacht voor het woonklimaat van de arbeidsmigranten, door te werken met afzonderlijke wooneenheden en het bieden van passende voorzieningen.

De plannen worden kwalitatief beoordeeld op de basis van onderstaande beoordelingstabel:

Beschrijving	Score
Het plan toont meerwaarde door de unieke inpassing in de omgeving, toont meerwaarde in het woon- en leefklimaat en biedt meerwaarde doordat de invulling ook andere faciliteiten biedt die ondersteunend zijn aan de omgeving. Het plan biedt passende voorzieningen ter bevordering van het woonklimaat van de arbeidsmigranten. Concrete afspraken zijn gemaakt met werkgevers in de regio Voorne om aan te sluiten op het concept.	50 punten
Het plan toont meerwaarde door de unieke inpassing in de omgeving, toont meerwaarde in het woon- en leefklimaat en biedt meerwaarde doordat de invulling ook andere faciliteiten biedt die ondersteunend zijn aan de omgeving. Het plan heeft aandacht voor het woonklimaat van arbeidsmigranten. Specifieke plannen zijn gemaakt met werkgevers in de regio Voorne om aan te sluiten op het concept.	40 punten
Het plan toont meerwaarde door de unieke inpassing in de omgeving, toont meerwaarde in het woon- en leefklimaat en biedt meerwaarde doordat de invulling ook andere faciliteiten biedt die ondersteunend zijn aan de omgeving. Het plan heeft aandacht voor het woonklimaat van arbeidsmigranten.	30 punten
Het plan toont meerwaarde op twee van de genoemde criteria, door de unieke inpassing in de omgeving en/of toont meerwaarde in het woon- en leefklimaat en/of biedt meerwaarde doordat de invulling ook andere faciliteiten biedt die ondersteunend zijn aan de omgeving en/of heeft aandacht voor het woonklimaat van arbeidsmigranten.	20 punten
Het plan toont meerwaarde door de unieke inpassing in de omgeving of toont meerwaarde in het woon- en leefklimaat of biedt meerwaarde doordat de invulling ook andere faciliteiten biedt die ondersteunend zijn aan de omgeving of heeft aandacht voor het woonklimaat van arbeidsmigranten.	10 punten
Het plan geeft geen meerwaarde op de genoemde criteria.	0 punten

Het is ter beoordeling van de gemeente of het aangeboden plan meerwaarde oplevert. Het aangeboden plan moet worden verwerkt in de aanvraag voor de Omgevingsvergunning.

Voorbeelden:

Plan 1: Naast huisvesting voor arbeidsmigranten is inschrijver ook voornemens om een postfunctie te realiseren. Hierdoor kunnen omliggende bedrijven snel hun postzaken regelen. Er zijn geen specifieke plannen aangetoond over het inpassen van de accommodatie in de omgeving. De wooneenheden bestaan uit logeerkamers, waaruit geen specifieke aandacht blijkt voor het woonklimaat van de arbeidsmigrant. Dit plan kan 10 punten opleveren.

Plan 2: Naast huisvesting voor arbeidsmigranten is inschrijver ook voornemens om noodopvang voor spoedzoekers (woningzoekenden die door uitzonderlijke situaties per direct op zoek zijn naar onderdak) te realiseren en een vergaderfaciliteit. De locatie kent een uniek design, een royale tuin met veel groen, wat ook toegankelijk is voor de omgeving. Het plan geeft aan dat zowel arbeidsmigranten als spoedzoekers een eigen wooneenheid kunnen gebruiken. Ook heeft de inschrijver al plannen beschreven hoe hij de werkgevers uit de regio wil betrekken bij de huisvesting van hun werknemers. Dit plan kan 40 punten opleveren.

5.2.2.3 Planvorming haalbaarheid

De gemeente Hellevoetsluis geeft de voorkeur aan een partij die met een hoge mate van zekerheid kan aangeven dat het plan haalbaar is om uit te voeren.

Gevraagd wordt aan inschrijver om in een beknopt plan van drie A4-pagina's uit te werken hoe het ondernemingsplan eruitziet. Het is toegestaan daarbij ook aanvullend bewijsmateriaal aan te leveren. Het aanvullende bewijsmateriaal is ter onderbouwing van het beknopte plan en wordt niet afzonderlijk beoordeeld. Het bewijsmateriaal is ter verificatie van het plan.

Het plan kan meerwaarde opleveren als er sprake is van de volgende situaties:

- een ondernemingsplan, met inbegrip van stukken, waaruit blijkt welk bedrag met de totale investering is gemoeid en een bewijs dat dit met voldoende zekerheden is afgedekt met een financiering, dan wel uit eigen middelen kan worden gefinancierd.

De plannen worden kwalitatief beoordeeld op de basis van onderstaande beoordelingstabel:

Beschrijving	Score
Uit het ondernemingsplan blijkt in hoge mate dat met voldoende zekerheden de financiering is afgedekt, dan wel uit eigen middelen kan worden gefinancierd. Dit is aangetoond met bewijzen.	25 punten
Uit het ondernemingsplan blijkt in voldoende mate dat met zekerheden de financiering is afgedekt, dan wel gedeeltelijk uit eigen middelen kan worden gefinancierd. Het ondernemingsplan biedt hiervoor voldoende waarborgen.	10 punten
Het plan geeft onvoldoende inzicht in de haalbaarheid, danwel kent geen waarborgen dat het plan haalbaar is.	0 punten

5.2.3 Beoordelingsteam

Een beoordelingsteam van minimaal drie personen bepaalt op basis van consensus de score per verdelingscriterium.

5.2.4 Gelijke scores

Wanneer inschrijvers eindigen met een gelijke score op plaats 1 in de ranking, dan zal het college door middel van loting een winnaar aanwijzen. De loting zal geschieden door een notaris.

6 BESLUITVORMING

6.1 Voornemen tot verdeling schaarse vergunning

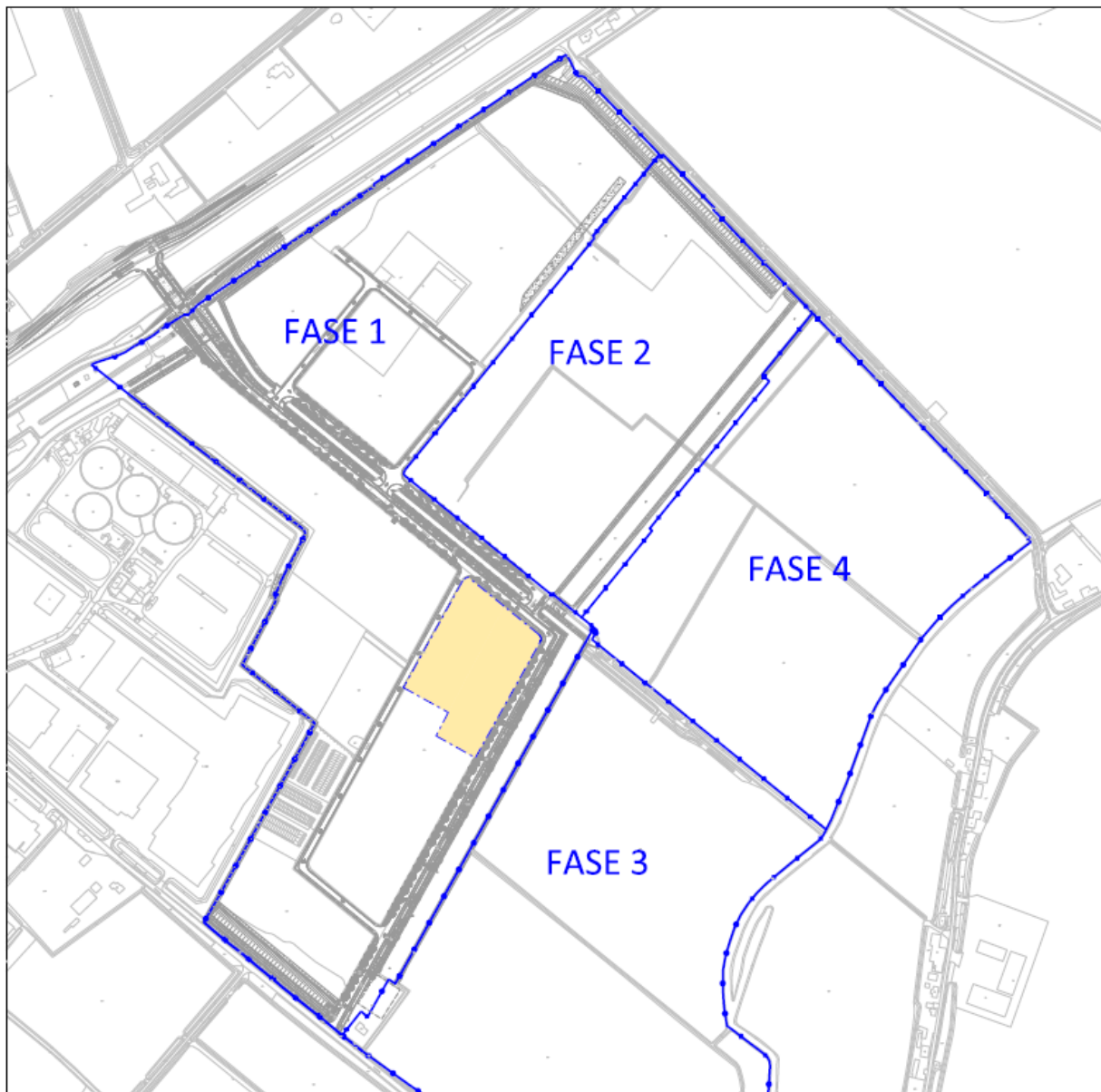
Na beoordeling van de inschrijvingen stelt het college alle inschrijvers in kennis van haar voornemen tot het verdelen van de schaarse vergunning. Dit voornemen is gebaseerd op de beschreven procedure in voorgaande hoofdstukken.

Tegen het voornemen tot verdelen kunnen geen rechtsmiddelen aangewend worden (Rb. Overijssel 11 april 2022, ECLI:NL:RBOVE:2022:982). Tegen de uiteindelijke en daadwerkelijke verlening van de omgevingsvergunning kunnen mogelijk bestuursrechtelijke rechtsmiddelen aangewend worden. In de betreffende omgevingsvergunning zal uiteraard een rechtsmiddelenclausule opgenomen worden.

7 Kaveloverzichten

Alleen de kavels uit hoofdstuk 7 komen in aanmerking voor de vergunning.

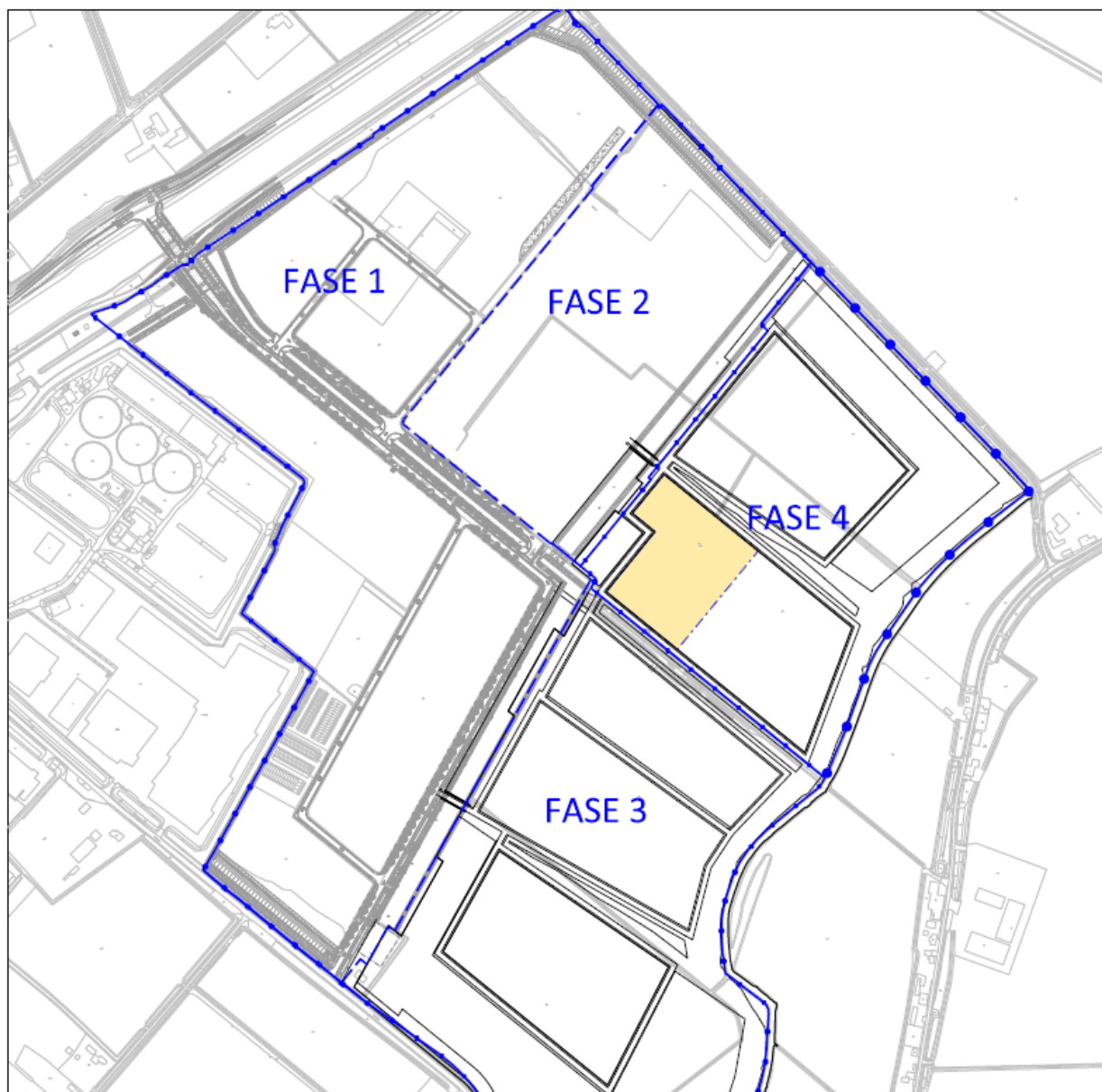
7.1 Kavels 18 en 19 op fase 1 van Kickersbloem3



Kenmerken:

- Oppervlakte kavels: 19.454 m²
- Bestemmingsplan staat het realiseren van arbeidsmigrantenhuisvesting toe.
- Omliggende infrastructuur is woonrijp

7.2 Fase 4 op Kickersbloem3



Kenmerken:

- Oppervlakte kavels: maximaal 20.000 m²
- Bestemmingsplan staat het realiseren van arbeidsmigrantenhuisvesting (nog) niet toe (momenteel agrarisch). Voorwaardelijk is dat de gemeente toeziet op het RO-proces en de bestemmingswijziging.
- Omliggende infrastructuur (ontsluiting) is nog niet aangelegd. Voorwaardelijk is dat de gemeente voor deze infrastructuur zorgdraagt.

8 Bijlage: planologische uitgangspunten fase 4

Voor fase 4 is nog geen bestemmingsplan vastgesteld. Om zoveel mogelijk te kunnen vergelijken met de locatie op fase 1 nemen we zoveel mogelijk uitgangspunten van dat deel van het bestemmingsplan over. Mocht inschrijver arbeidsmigrantenhuisvesting willen realiseren in fase 4, dan zijn hiervoor de volgende uitgangspunten van toepassing:

Omvang:

- 500 – 650 éénpersoonskamers
- kamers voor spoedzoekers (50 personen)

Bestemmingsplanregels (overgenomen van fase 1):

- De voorgevel staat op 8 meter van de erfgrens
- Minimum bebouwingspercentage van 60% binnen de eerste 30 meter van de erfgrens.
- Minimum bouwhoogte 8 meter
- Maximum bouwhoogte 12 meter
- Parkeren zoveel mogelijk aan de zij en -achterzijde opgelost.
- Erfafscheiding aan de zij en achterzijde bedraagt een blokhaag van 2 meter breed met bomen.
- Voorwaarden als omschreven bij het facility point onder 2.2 (pagina 6)

Teksten uit het beeldkwaliteitsplan:

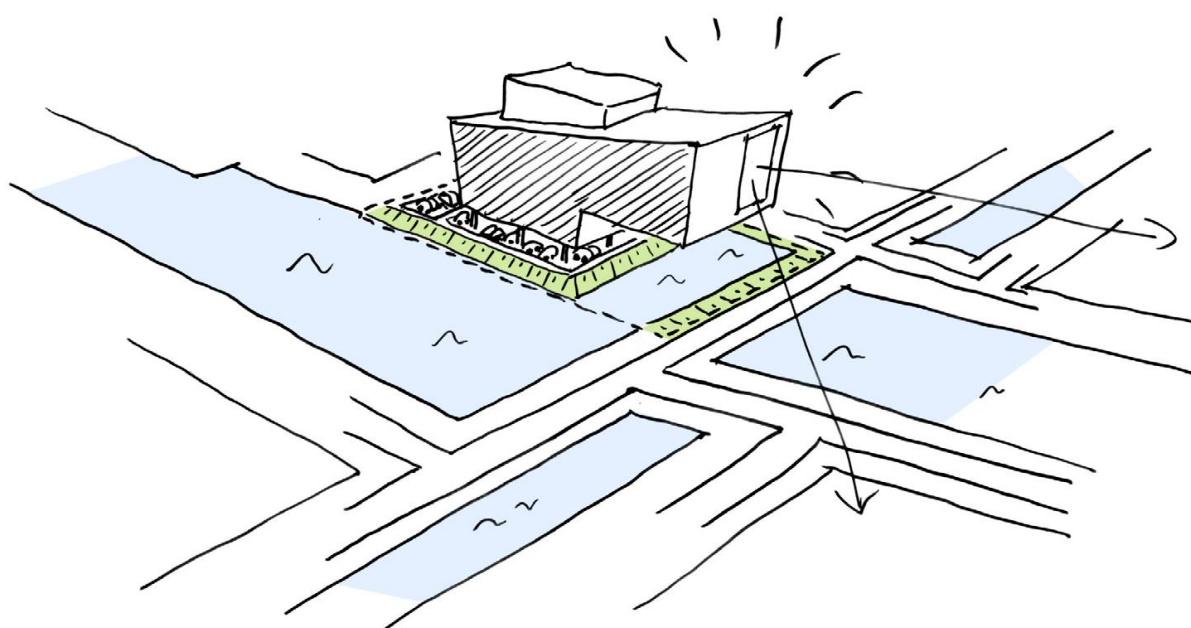
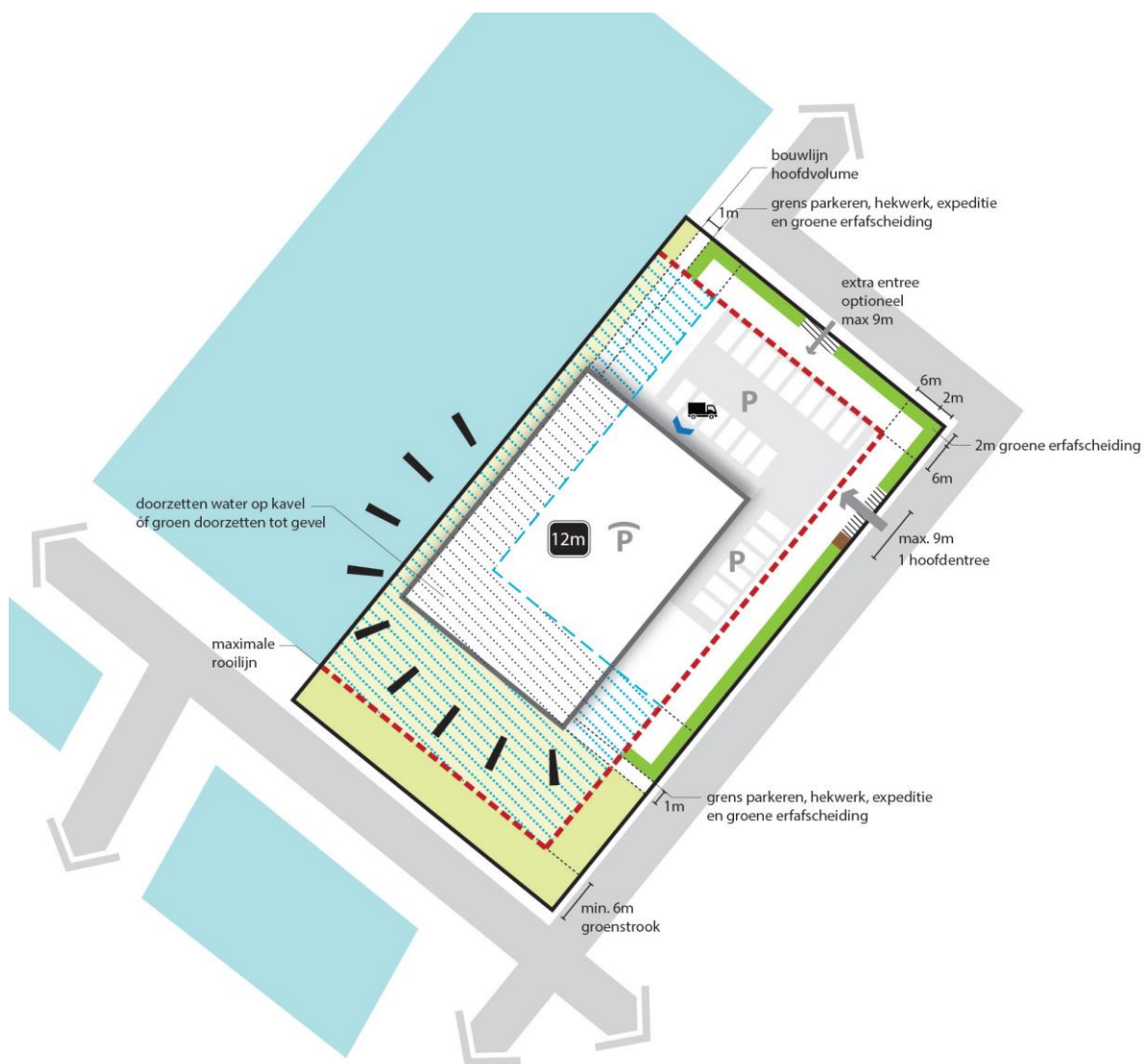
De locatie is in het beeldkwaliteitsplan gekenmerkt als het 'accent hart'. De omschrijving van het 'accent hart' is als volgt:

ACCENT HART

Om de samenkomst het centrale waterelement en hoofdentree as te dramatiseren heeft de kavel op dit 'kruispunt' afwijkende uitwerkingsregels gekregen. Dit gebouw moet zich gedragen als een "parel in een oester". Het gaat niet om de grootte waarmee het gebouw markant moet zijn, maar om zijn verschijningsvorm. Een bijzondere vormgeving en materialen maken het gebouw markant. Het gebouw gaat een interactie aan met het water en met het feit dat het op een kruispunt staat. Transparantie in constructie en materialen (bijv. glas) zijn voorwaarden voor het gebouw. De uiteindelijke architectonische uitwerking en modellering van de bouwmassa's is in eerste instantie een zaak van de architect.

De rooilijn ligt nog niet vast maar het gebouw zal ten opzichte van de overige bebouwing aan het centrale waterelement naar achteren liggen. Uitgangspunt is om de terugliggende positie niet over de hele lengte door te zetten maar voor een deel zodat de bebouwing deels 'terugwijkt' ten opzichte van de andere gebouwen langs de singel. Deze terugliggende positie is minimaal 10 meter van de gevel met een minimale verspringing van 3 meter. De kavel onbebouwd laten of het water daar 'omzetten' en zo voor een deel de kavel dus verkleinen, het behoort tot de mogelijkheden. Hier is een bebouwingspercentage toegestaan van 40-60% van het kaveloppervlak. De eerder genoemde erfgrensbeplanting regels zijn hier eveneens van kracht.

Op de hierop volgende pagina zijn ook de verbeeldingen van het kavelpaspoort, welke in het huidige beeldkwaliteitsplan te vinden zijn, opgenomen.



9 Bijlagenoverzicht: inschrijfdocumenten

De volgende documenten zijn separaat te vinden op TenderNed en dienen te worden gebruikt voor het doen van een geldige inschrijving:

- Bijlage A: Inschrijfformulier; en
- Bijlage B: Referentieformulier.

Hiernaast zijn ook de volgende documenten ter informatie bijgevoegd:

- Concept koopovereenkomst Kickersbloem 3 en concept optieovereenkomst Kickersbloem 3.