

Aanbesteding: Bestuursrechtelijke verdelingsprocedure voor schaarse vergunningen: facility point (migrantenhuisvesting), Kickersbloem 3

Aanbestedende Dienst: Gemeente Hellevoetsluis

Referentie: -

Toelichting:

Ref.nr. 1
Onderwerp: Paragraaf 1, p. 3

Vraag:

Wat wordt bedoeld met hetgeen beschreven in de tweede alinea onder 1. Algemeen? Wordt hier bedoeld dat de winnende inschrijver naast het recht op de schaarse vergunning tevens een koopoptie krijgt op een nog onbekend perceel waar de huisvesting van arbeidsmigranten met facility point kan worden gerealiseerd?

Antwoord:

Nee. Het al aan de inschrijver om te bepalen waar hij het plan wil gaan uitvoeren. Zie hiervoor eis 2 in de deelname eisen: "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)." Zie voor de mogelijkheden hoofdstuk 7 van de leidraad.

Beantwoord op: 20-09-2022

Label: Inhoud

Ref.nr. 2
Onderwerp: Paragraaf 1, p. 3.

Vraag:

Onder "1. Algemeen" wordt beschreven dat de verdeelprocedure kan leiden tot selectie van een koper voor "een perceel grond van de Gemeente op het Bedrijventerrein Kickersbloem 3, indien de deelnemer dit wenst."

Wij verzoeken u toe te lichten:

- Welk perceel of percelen dit betreft, met vermelding van kadastrale gegevens, en wat de omvang van de kavel is;
- welke voorwaarden (zoals de koopsom) van toepassing zijn bij de verkoop van de kavel.

Antwoord:

Zie hiervoor de geschikte percelen, als benoemd in hoofdstuk 7. De concept-overeenkomst (inclusief optieovereenkomst) en richtprijzen zijn reeds gepubliceerd.

Beantwoord op: 20-09-2022

Label: Inhoud

Ref.nr.

3

Onderwerp:

Paragraaf 1, p. 3.

Vraag:

Wij verzoeken u toe te lichten hoe de keuze om een kavel aan de winnende inschrijver te verkopen zich verhoudt met het Didam-arrest en welke maatregelen de gemeente heeft getroffen om te voorkomen dat de verkoop van een perceel op basis van dat arrest na afloop van de onderhavige tenderprocedure toch niet zonder mededingingsprocedure mogelijk blijkt te zijn; mede omdat de onbestemdheid van de door de gemeente mogelijk aan de winnende inschrijver aan te bieden percelen naar ons idee ertoe zou leiden dat een passende mate van openbaarheid ontbreekt zodat de uitgifte (alsnog) niet zal voldoen aan de in het Didam-arrest geformuleerde eisen.

Antwoord:

De onderhavige procedure is tevens een selectieprocedure zoals bedoeld in het Didam-arrest. Op basis van de gestelde criteria wordt immers niet alleen de partij geselecteerd voor de schaarse vergunning, maar kan die partij ook de keuze maken om voor dat doel een kavel van de af te willen nemen. Op die manier heeft iedere partij een gelijke kans om voor verwerving van de grond in aanmerking te komen en is voldaan aan de eisen van het Didam-arrest. Er is overigens geen sprake van onbestemdheid van de percelen; de percelen waarop de migrantenhuysvesting kan worden gerealiseerd, zijn vermeld in hoofdstuk 7. De Gemeente heeft de kavel in fase 4 beschikbaar. Voor dit perceel geldt de concept koopovereenkomst. De gemeente heeft in fase 1 geen grond beschikbaar.

Beantwoord op: 23-09-2022

Label: Inhoud

Ref.nr.

4

Onderwerp:

Paragraaf 1, p. 3.

Vraag:

Onder 1. Algemeen wordt gesproken over een facility point met huisvesting voor arbeidsmigranten, onder 1.1 wordt gesproken over twee facility points waarvan één kan worden ingericht voor de huisvesting van arbeidsmigranten.

- Wat is de reden dat slechts voor één locatie huisvesting van arbeidsmigranten wordt toegestaan?
- Kunt u bevestigen dat uitsluitend met de onderhavige tenderprocedure het recht op het realiseren van een facility point op het project Kickersbloem 3 kan worden verkregen en dat het recht op het realiseren van het tweede facility point (welk recht in deze procedure dus niet wordt verdeeld) niet gebruikt mag worden voor de huisvesting van arbeidsmigranten?

Antwoord:

Ad 1: Dit is het beleid van de gemeente.

Ad 2: Op dit moment wordt er maar één vergunning voor huisvesting van arbeidsmigranten verdeeld. Er zijn geen plannen om nog een vergunning te verlenen voor huisvesting van arbeidsmigranten, hetgeen inhoudt dat het tweede facility point geen huisvesting van arbeidsmigranten kan omvatten. Het is echter mogelijk dat de gemeente in de toekomst haar beleid wijzigt.

Beantwoord op: 23-09-2022

Label: Inhoud

Ref.nr.

5

Onderwerp:

Paragraaf 1, p. 4

Vraag:

In de leidraad wordt gesproken over een omgevingsvergunning. Past dit ook binnen de Omgevingswet welke per 1 januari 2023 van kracht wordt?

Antwoord:

Ja, het betreft een bevoegdheid van het college. Dat blijft onder de nieuwe omgevingswet ook zo.

Beantwoord op: 20-09-2022

Label: Inhoud

Ref.nr.

6

Onderwerp:

Paragraaf 2.2.

Vraag:

In paragraaf 2.2. wordt gesproken over de aanvraag van een facility point, waarbij onder meer moet worden onderbouwd dat er ter plaatse sprake is van een verantwoord-leef- en woonmilieu. Wilt u bevestigen dat in paragraaf 2.2. met aanvraag uitsluitend de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt bedoeld?

Antwoord:

Dat is juist.

Beantwoord op: 20-09-2022

Label: Inhoud

Ref.nr.

7

Onderwerp:

Paragraaf 2.3 en hoofdstuk 7

Vraag:

In de leidraad wordt niet of nauwelijks toegelicht waarom alleen de in hoofdstuk 7 genoemde specifieke kavels in aanmerking komen. Die beperking, zonder goede reden of toelichting, is disproportioneel en mede daarom ontoelaatbaar. Wij verzoeken te bevestigen dat ook andere kavels binnen Kickersbloem 3 in aanmerking komen. In het bijzonder verzoeken wij te bevestigen dat dat geldt voor kavel 1 op fase 1 en, zo niet, te motiveren waarom die locatie niet in aanmerking komt, mede gelet op het feit dat die locatie door de gemeente aan ons in het verleden is aangewezen als geschikte locatie voor de vestiging van arbeidsmigrantenhuisvesting inclusief facility point.

Antwoord:

Na consultatie van raad en stakeholders in het gebied, wordt de entree van het terrein (waar kavel 1 zich bevindt), niet geschikt gevonden voor een locatie voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Deze locatie dient een hoogwaardige representatieve functie te krijgen.

Beantwoord op: 20-09-2022

Label: Inhoud

Ref.nr.

8

Onderwerp:

Paragraaf 2.3 en hoofdstuk 7.

Vraag:

Het (geel) gearceerde deel op de kavelkaart onder 7.1 lijkt groter dan kavels 18 en 19 volgens de ons bekende kavels 18 en 19. Als onze veronderstelling juist is, dan verzoeken wij u dit te herstellen.

Antwoord:

De (geel) gearceerde delen betreffen kavels 18 en 19 zoals de gemeente deze uitgeeft. Mogelijk doelt u op de kavelverdeling welke te vinden is op Kickersbloem3.nl. De informatie op deze website betreft een indicatieve kavelindeling welke is opgesteld door Kickersvoet. Dat is geen gemeentelijke verkaveling of kavelindeling. Voor deze verdelingsprocedure

wordt uitgegaan van de gegevens welke verstrekt zijn door de gemeente.

Beantwoord op: 21-09-2022
Label: Inhoud

Ref.nr.
9

Onderwerp:
Paragraaf 2.3 en hoofdstuk 7.

Vraag:

Wij hebben begrepen dat de gemeente al overeenkomst(en) heeft gesloten met een gegadigde voor de uitgifte van de locatie die onder 7.1 is gespecificeerd. Kunt u in dat kader bevestigen dat reeds gesloten overeenkomsten met de betreffende gegadigde nietig zijn, inmiddels beëindigd zijn dan wel anderszins zullen worden beëindigd?

Antwoord:
Nee.

Beantwoord op: 20-09-2022
Label: Inhoud

Ref.nr.
10

Onderwerp:
Paragraaf 2.3 en hoofdstuk 7.

Vraag:

Wij hebben begrepen dat de gemeente al overeenkomst(en) heeft gesloten met een gegadigde voor de uitgifte van de locatie die onder 7.1 is gespecificeerd. Staat die situatie eraan in de weg dat andere gegadigden inschrijven met plannen voor die betreffende kavels en kunnen zij bij winst van de verdeelprocedure nog wel voor de verwerving ervan in aanmerking komen?

Antwoord:
Nee. De verwerving is een losstaand traject. Er zijn meerdere scenario's ten aanzien van het gebruik van de kavel denkbaar.

Beantwoord op: 20-09-2022
Label: Inhoud

Ref.nr.
11

Onderwerp:
Paragraaf 2.3 en hoofdstuk 7.

Vraag:

In de leidraad wordt niet of nauwelijks toegelicht waarom alleen de in

hoofdstuk 7 genoemde specifieke kavels in aanmerking komen. Die beperking, zonder goede reden of toelichting, is disproportioneel en mede daarom ontoelaatbaar. Wij verzoeken te bevestigen dat ook andere kavels binnen Kickersbloem 3 in aanmerking komen.

Antwoord:

Nee.

Beantwoord op: 20-09-2022

Label: Inhoud

Ref.nr.

12

Onderwerp:

Paragraaf 3.4.

Vraag:

Onder 3.4 Wachtkamerprincipe wordt gesproken over het verkrijgen van een vergunning binnen de gestelde termijnen. Worden hiermee de termijnen als beschreven onder 5.1 eis 4 bedoeld?

Antwoord:

Dit betreft eisen 3 en 4. Wanneer niet aan één van deze eisen wordt voldaan, dan kan het wachtkamerprincipe worden toegepast.

Beantwoord op: 20-09-2022

Label: Inhoud

Ref.nr.

13

Onderwerp:

Paragraaf 5.1.

Vraag:

Wij maken bezwaar tegen de termijn die in eis 4 is opgenomen ten aanzien van de doorlooptijd, omdat er buiten de invloedssfeer van een aanvrager tal omstandigheden zich kunnen voordoen die ervoor kunnen zorgen dat een doorlooptijd van zes maanden niet haalbaar is. Wij wijzen er illustratie op dat een inschrijver instemt met een Bibob-onderzoek (eis 5), maar afhankelijk van het moment dat dat onderzoek door het bevoegd gezag wordt gestart de uitkomsten van het onderzoek mogelijk niet tijdig – binnen de termijn van zes maanden – bekend worden. Tevens heeft een inschrijver geen invloed op de snelheid waarmee een vergunningaanvraag en eventuele bezwaren wordt afgehandeld.

Wij verzoeken de eis als volgt aan te passen: “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. Het college verlengt voornoemde termijnen zolang als nodig is, indien buiten de schuld van inschrijver de aanvraag van de omgevingsvergunning niet binnen zes maanden tot een positieve beschikking van het college leidt.

Antwoord:

Deze aanpassing wordt overgenomen.

Beantwoord op: 20-09-2022

Label: Inhoud

Ref.nr.
14

Onderwerp:
Paragraaf 5.1.

Vraag:

In eis 2 wordt gesproken over een geschikt kavel. Waarom koppelt de gemeente geen kavel direct aan deze verdelingsprocedure, onder vermelding van alle van toepassing zijnde voorwaarden (waaronder de koopprijs)?

Antwoord:

Gezien meerdere kavels geschikt zijn voor de ontwikkeling. Hiernaast beschikt de gemeente niet over alle grondposities en heeft niet elke partij behoefte aan een kavel.

Beantwoord op: 20-09-2022

Label: Inhoud

Ref.nr.
15

Onderwerp:
Paragraaf 5.1.

Vraag:

Indien de gemeente geen kavel aan de verdelingsprocedure koppelt, dan maken wij bij dezen bezwaar tegen eis 2. Als niet alle informatie bekend wordt gemaakt over de kavels die de gemeente aan een winnende inschrijver wil verkopen, werkt de eis discriminatoir ten opzichte van inschrijvers die geen grondpositie binnen Kickersbloem 3 hebben. Inschrijvers die wel een grondpositie hebben, kunnen hiermee in hun inschrijving rekening houden. Dit terwijl voor inschrijvers zonder grondpositie onbekend is welke kavel (en tegen welke condities) kan worden gekocht, terwijl die informatie nodig is om een goede inschrijving te kunnen opstellen. Hij zal bovendien met de gemeente over de koop van een kavel nog in onderhandeling moet treden. Dan heeft de gemeente (met de te stellen verkoopcondities, zoals de koopprijs) nog in de hand of de winnende inschrijver ook daadwerkelijk een kavel verwerft en daarmee zijn recht kan effectueren op het aanvragen van de omgevingsvergunning voor het realiseren van een facility point met

arbeidsmigrantenhuisvesting.

Wij verzoeken u alle informatie bekend te maken over de beschikbare kavels en de condities die bij verkoop van de kavels van toepassing zijn.

Antwoord:

De gemeente heeft reeds deze informatie bekend gemaakt. Hiermee hebben alle geïnteresseerde partijen de gelegenheid om een inschrijving te doen, hetzij over een kavel waarover een partij zelf al beschikt, hetzij voor een kavel welke verworven kan worden.

Beantwoord op: 20-09-2022

Label: Inhoud

Ref.nr.
16

Onderwerp:
Paragraaf 5.1.

Vraag:

Eis 3 is niet proportioneel als een winnende inschrijver eerst nog een grondpositie moet verwerven en op basis van eis 2 verplicht is hiertoe met de gemeente een koopovereenkomst te sluiten, althans over de voorwaarden moet onderhandelen. Voor die inschrijver is een vergunningaanvraag niet opportuun als niet eerst zekerheid bestaat over de vraag of hij daadwerkelijk een kavel kan verwerven. Daarom moet een winnende inschrijver zonder grondpositie eerst met de gemeente tot overeenstemming komen over de aankoop van een kavel, voordat met de voorbereiding van de vergunningaanvraag kan worden gestart. Gelet op deze omstandigheid is de termijn van zes maanden waarbinnen een vergunning moet worden aangevraagd te kort en disproportioneel. Wij verzoeken u te bevestigen dat de termijn ingaat na het sluiten van de optie-overeenkomst.

Antwoord:

Nee, hierin heeft de inschrijver wel degelijk een actieve rol in te nemen. De conceptovereenkomst en prijsstrategie van de gemeente zijn bekend en partijen weten tegen welke voorwaarden een kavel kan worden verkregen.

Beantwoord op: 20-09-2022

Label: Inhoud

Ref.nr.
17

Onderwerp:
Paragraaf 5.2.2.1.

Vraag:

In paragraaf 8 van de leidraad zijn de uitgangspunten opgenomen ten aanzien van de omvang van de huisvesting in fase 4. Wij verzoeken u ook

deze kaders ten aanzien van de andere fases mede te delen.

Antwoord:

De kaders van de locatie op fase 1/2 is te vinden in het Beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan van Kickersbloem3. Deze plannen zijn te raadplegen via ruimtelijkeplannen.nl of de gemeentelijke website.

Beantwoord op: 21-09-2022

Label: Inhoud

Ref.nr.
18

Onderwerp:

Paragraaf 5.2.2.1.

Vraag:

Er wordt gesproken over minimaal 150 wooneenheden. Niet is gedefinieerd hoeveel bedden een wooneenheid bevat. Tegelijkertijd maken wij uit paragraaf 8 op dat u uitgaat van éénpersoonskamers en kamers voor spoedzoekers. Kunt u bevestigen dat met wooneenheden slaapplekken voor één persoon (dus 150 bedden) worden bedoeld en dat geen sprake hoeft te zijn van eenpersoonskamers?

Antwoord:

Ja, dit kunnen we bevestigen.

Beantwoord op: 21-09-2022

Label: Inhoud

Ref.nr.
19

Onderwerp:

Paragraaf 5.2.2.1.

Vraag:

Als u niet bereid bent om te bevestigen dat met 150 wooneenheden wordt bedoeld 150 bedden, dan is de referentie-eis disproportioneel omdat in de referentieperiode van vijf jaar landelijk geen of maar zeer beperkt projecten met een omvang van minstens 150 zelfstandige wooneenheden zijn gerealiseerd. Wij verzoeken in dat geval de eis te heroverwegen.

Antwoord:

Zie vraag 18.

Beantwoord op: 21-09-2022

Label: Inhoud

Ref.nr.

Onderwerp:

20

Paragraaf 5.2.2.1.

Vraag:

Wij verzoeken u de tweede meerwaarde-situatie nader toe te lichten. Met name onduidelijk is wat wordt bedoeld met “faciliteiten die met elkaar samenhangen”.

Antwoord:

Zie hiervoor de genoemde voorbeelden op pagina 11. De koppeling wordt gezocht tussen de huisvesting en het gebruik van andere faciliteiten door de gebruikers van de huisvesting en naar het concept achter het facilitypoint. De overige functies van het facilitypoint hebben bij voorkeur samenhang met de huisvesting van arbeidsmigranten als één van de functies.

Beantwoord op: 21-09-2022

Label: Inhoud

Ref.nr.

21

Onderwerp:

Paragraaf 5.2.2.2 en paragraaf 8.

Vraag:

In de planologische uitgangspunten voor fase 4 wordt in paragraaf 8 gesproken over éénpersoonkamers. Paragraaf 5.2.2.2 vermeldt dat een plan meerwaarde kan opleveren als in het plan aandacht is voor het woonklimaat van de arbeidsmigranten door te werken met afzonderlijke wooneenheden en het bieden van passende voorzieningen. Wij zijn van mening dat er een goede mix moet zijn in de verschillende typen wooneenheden, mede om in te spelen op de wensen van arbeidsmigranten zelf (stellen, vrijwillige gezamenlijke huishoudens etc.). In de exploitatie zijn sec. éénpersoonkamers financieel niet haalbaar, omdat dan de huurlasten voor de meeste arbeidsmigranten te hoog worden. Kunt u bevestigen dat het werken met afzonderlijke wooneenheden meerwaarde heeft en dit niet betekent dat elk arbeidsmigrant een afzonderlijke slaapkamer al dan niet met bijbehorende woonruimte moet krijgen?

Antwoord:

Dit kunnen wij bevestigen. Uitgangspunt is dat de huisvesting kwalitatief hoogwaardig is, waarbij de privacy van de gebruikers geborgd is. Hetzij door eenpersoonkamers te realiseren of familiekamers in te richten. Dit dient terug te komen in de planvorming.

Beantwoord op: 23-09-2022

Label: Inhoud

Ref.nr.

Onderwerp:

22

Paragraaf 5.2.3

Vraag:

Wij verzoeken u te specificeren hoeveel personen (anders dan met een minimumaantal) evenals hun namen, althans functiebeschrijvingen, deelnemen in het beoordelingsteam.

Antwoord:

Zie paragraaf 5.2.3. Het beoordelingsteam is terzake deskundig.

Beantwoord op: 21-09-2022

Label: Inhoud

Ref.nr.

23

Onderwerp:

Paragraaf 5.2.3

Vraag:

Ter voorkoming van vooringenomenheid van het beoordelingsteam en waarborging van objectiviteit van de beoordeling verzoeken wij u te bevestigen dat in het team geen personen zitting zullen hebben die in het voortraject van deze procedure rechtstreeks bij de arbeidsmigrantenhuisvesting in Kickersbloem 3 betrokken zijn geweest en/of een mening of voorkeur hebben gevormd voor een locatie of een specifieke gegadigde.

Antwoord:

De gemeente kan bevestigen dat geen sprake is van vooringenomenheid. Het beoordelingsteam bestaat uit minimaal 3 personen, welke terzake deskundig zijn.

Beantwoord op: 21-09-2022

Label: Inhoud

Ref.nr.

24

Onderwerp:

5.2.2.1 Referentiewerken

Vraag:

Kan een referentie welke in ontwikkeling is ook dienen als referentie?

Antwoord:

Nee.

Beantwoord op: 23-09-2022

Label: Inhoud

Ref.nr.
25

Onderwerp:
5.2.2.1 Referentiewerken

Vraag:

Is er een vormversie voor het indienen van de referenties (maximum aantal A-4 in- of exclusief afbeeldingen)?

Antwoord:

Ja, het vormvereiste is dat de referentie op het formulier bijlage B moet worden ingediend. Onder “Omschrijving van het referentieproject” kunt u aangeven welke aspecten van toepassing zijn op uw referentie. Er is geen begrenzing in aantal pagina's, echter hoeft alleen aangegeven te worden wat relevant is. Gezien dit een referentie betreft, kunnen hiervoor bewijsstukken worden opgevraagd of kan navraag worden gedaan bij de referent.

Beantwoord op: 23-09-2022

Label: Inhoud

Ref.nr.
26

Onderwerp:
5.2.2.2 Planvorming inpassing en aansluiting omgeving

Vraag:

Is de genoemde 5 A-4 in of exclusief beeldmateriaal?

Antwoord:

Exclusief. Het is toegestaan om naast de 5 A-4 pagina's 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.

Beantwoord op: 23-09-2022

Label: Inhoud

Ref.nr.
27

Onderwerp:
Beoordelingsteam

Vraag:

Wat is de samenstelling van het beoordelingsteam? Welke disciplines zijn daarin vertegenwoordigd?

Antwoord:

Het beoordelingsteam bestaat uit drie personen die ter zake deskundig zijn.

Beantwoord op: 23-09-2022
Label: Proces

Ref.nr.
28
Onderwerp:
Rangorde

Vraag:

Wordt aan de inschrijver bekend gemaakt op welke plaats in de rangorde zijn inschrijving is geëindigd, of wordt enkel de winnaar bericht?

Antwoord:

Alle partijen die meedoen aan de verdelingsprocedure worden geïnformeerd over de uitslag. Inschrijvers krijgen inderdaad te horen op welke 'plek' men geëindigd is. Dit mede vanwege het wachtkamerprincipe wat in de uitvraag is benoemd.

Beantwoord op: 23-09-2022
Label: Proces