

Scope

Realisatie Schoon Tankstation Bedrijvenpark Deltaweg



gemeente Goes

De informatie in dit document is opgesteld voor de aanbesteding Realisatie Schoon Tankstation Bedrijvenpark Deltaweg voor de gemeente Goes op basis van de huidige specifieke situatie voor de betreffende gemeente, en wordt in dat kader vertrouwelijk aan potentiële ontwikkelaars ter beschikking gesteld.

Het is niet toegestaan deze informatie, of gedeelten daarvan, te gebruiken voor andere toepassingen of aan derden over te dragen, in welke vorm dan ook. De informatie is alleen bedoeld voor het opstellen van een doelgerichte inschrijving.

INHOUD

1.	INLEIDING EN AANLEIDING	Fout!
	Bladwijzer niet gedefinieerd.	
2.	DOELSTELLING EN DUIDING PROJECT	4
3.	DE KAVEL	9
3.1.	Locatie	9
3.2.	Koopprijs	10
3.3.	Algemene verkoopvoorwaarden	10
4.	BOUWORGANISATIEVORM	11
5.	EISEN EN VOORWAARDEN	14
6.	ZAKEN, DIENSTEN EN ACTIVITEITEN DOOR DE GEMEENTE	16
7.	GUNNINGSCRITEIA IN DE AANBESTEDING	18
7.1.	Prestatie-onderbouwing	18
7.2.	Risicodossier	20

BIJLAGEN:

- A. Locatietekening (wordt nog toegevoegd)
- B. Tekening van het bedrijvenpark (verwijzing naar <https://bedrijvenparkdeltaweg.nl/>)
- C. Algemene verkoopvoorwaarden bouwgrond gemeente Goes 2022'
(voor zover niet afwijkend is bepaald in de gestelde eisen en voorwaarden in de scope in de aanbesteding (dit document), zie in dit verband o.a. hoofdstuk 3.3).
- D. Haalbaarheidsstudie Infram
- E. Verwijzing naar betreffende Bestemmingsplan (www.ruimtelijkeplannen.nl).
- F. Beeldkwaliteitsplan bedrijvenpark
- G. Regionale Mobiliteitsstrategie (Zeeland Slim en Duurzaam Bereikbaar), 26 oktober 2021
- H. Regionale Energiestrategie Zeeland (RES 1.0), februari 2020
- I. Ontwikkeling regionaal transportnetwerk voor waterstof in Zeeland

1. INLEIDING EN AANLEIDING

De gemeente Goes wil een schoon tankstation laten realiseren op het nieuwe Bedrijvenpark Deltaweg. Een schoon tankstation waar alleen schone brandstoffen te krijgen zijn, zoals groene waterstof en snellaadpalen met duurzaam opgewekte elektriciteit. Waterstof wordt samen met elektriciteit gezien als dé vervanger van fossiele brandstoffen. In Nederland en juist ook in Zeeland komen zijn er veel andere initiatieven om waterstof deel uit te laten gaan maken van de energie- en klimaattransitie, bijvoorbeeld de recente ontwikkeling van een regionaal transportnetwerk voor waterstof in Zeeland (zie Bijlage I). Het is uiteraard nog niet bekend of dit soort andere initiatieven al dan niet in de toekomst een rol zouden kunnen gaan spelen bij het schoon tankstation in Goes.

Uit een eerste onderzoek (zie o.a. de uitgevoerde haalbaarheidsstudie door Infram, opgenomen in Bijlage D) blijkt dat een schoon tankstation op Bedrijvenpark Deltaweg in de gemeente Goes kansrijk is. Vooral als het mogelijk is om ook brandstof aan te bieden met een hele lage CO₂-uitstoot naast de zero emissie brandstoffen waterstof en duurzame elektriciteit, zoals bepaalde soorten biodiesel en bio-CNG groengas.

Schone mobiliteit is één van de thema's waarop de gemeente Goes inzet om haar duurzame doelen te halen. Om het rijden op schone brandstoffen mogelijk te maken en zo de CO₂ uitstoot van vervoersmiddelen drastisch te beperken, zijn er schone alternatieven nodig. Door de komst van een schoon tankstation te stimuleren, draagt de gemeente Goes bij aan een snellere overgang van het rijden op fossiele brandstoffen naar schoon vervoer. Goes wil het succes van het schone tankstation op Bedrijvenpark Deltaweg stimuleren. Bijvoorbeeld door te helpen bij het enthousiasmeren van bedrijven voor overstap naar schone brandstoffen of eventueel afnemen van brandstof.

Voor het schoon tankstation is de gemeente op zoek naar een ondernemer (ontwikkelaar, inschrijver op de aanbesteding), die het tankstation wil gaan realiseren. Om een schoon tankstation mogelijk te maken heeft de gemeente een aantrekkelijke kavel op het nieuwe duurzame Bedrijvenpark Deltaweg gereserveerd voor verkoop. De ondernemer die de kavel koopt, verplicht zich het tankstation volgens in deze Scope vermelde voorwaarden en eisen te realiseren. Hoewel de gemeente Goes ook erfpacht kent, is hier uitdrukkelijk gekozen voor '(ver-) koop'.

Door voornoemde aanvullende privaatrechtelijke voorwaarden en eisen bij de verkoop van het perceel (naast de publiekrechtelijke eisen zoals het bestemmingsplan, vergunningseisen, welstandcriteria), is de verkoop van de kavel te beschouwen als een verkoop onder voorwaarden (waaronder een bouw- c.q. realisatieplicht) en ontstaat er feitelijk een overheidsopdracht voor werken. De ondernemer hiervoor wordt geselecteerd door middel van een Europees openbaar aanbestedingstraject, waarbij alle mogelijk geïnteresseerde ondernemers de kans krijgen een aantrekkelijke inschrijving in te dienen.

De gehanteerde gunningscriteria in het aanbestedingstraject zien erop toe, dat juist die ondernemer gecontracteerd kan worden, waarbij het te verwachten is dat de realisatie het meest kansrijk en succesvol zal kunnen zijn. De gunning geschiedt op basis van "beste prijs-kwaliteitverhouding" (BPKV), waarbij de verkoopprijs van de kavel vast ligt (zie hoofdstuk 3), in welk verband slechts op kwaliteitscriteria zal worden gegund.

De gemeente is op geen enkele wijze gebonden aan, of heeft een voorkeur voor bepaalde

marktpartijen. Alleen op basis van de gunningscriteria zullen de inschrijvingen kwalitatief beoordeeld worden.

Ondernemers zullen hierdoor in de aanbesteding worden uitgedaagd op uitsluitend kwaliteitscriteria, die betrekking hebben op de mate van de te verwachten zekerheid die ondernemers kunnen geven om de realisatie van het schoon tankstation op een zo'n kort mogelijke termijn succesvol mogelijk te maken.

De gemeente verwacht dat inschrijvers, op basis van de beschikbare informatie, in staat zijn een goed en volledig beeld te (kunnen) vormen over de opdracht. Op basis hiervan kan iedere inschrijver (ontwikkelaar) vervolgens zelf tot een aantrekkelijke aanpak komen. De gemeente gaat er van uit, dat de ontwikkelaar zich, door de aanbestedingsdocumenten en de mogelijkheid van vragen stellen, voldoende op de hoogte heeft kunnen stellen van de gewenste situatie om een goede en juiste aanbieding te maken.

Indien de in dit document genoemde zaken en aspecten, volgens een inschrijver (ontwikkelaar), een goede, aantrekkelijke en passende oplossing in de weg staan, dan kan hij via de vragen in de twee (2) voorziene inlichtingenrondes bij de opdrachtgever verzoeken indienen voor aanpassingen. Via de nota's van inlichtingen zal de opdrachtgever aangeven in hoeverre daaraan tegemoetgekomen zal worden.

Deze Scope vormt een onderdeel van een openbare Europese aanbestedingsprocedure volgens de Europese regelgeving neergelegd in de Aanbestedingswet 2012 (gewijzigd in 2016) en het gemeentelijk inkoop- en aanbestedingsbeleid. De procedure, voorwaarden en criteria zijn opgenomen in een afzonderlijke Aanbestedingsleidraad (waarvan dit document een bijlage is).

In de openbare Europese aanbestedingsprocedure wordt gebruik gemaakt van (in de wet vastgelegde) uitsluitingsgronden, geschiktheidseisen (aan de hand van een kerncompetentie) en gunningscriteria.

Op de inschrijving (aanbieding) wordt in beginsel gecontracteerd. Er vinden na inschrijvingsdatum en -tijdstip (dus) géén wijzigingen van de inschrijving en (ook) géén onderhandelingen met (een) inschrijver (s) plaats.

De gemeente Goes is opdrachtgever voor deze aanbesteding en de opdracht. ProTender BV treedt op als adviseur voor de gemeente.

2. DOELSTELLING EN DUIDING PROJECT

De doelstelling van het project is de realisatie van een schoon tankstation met de (bijna) zero emissie brandstoffen groene waterstof (H₂) en elektriciteit (EV-snellaadpalen), op het duurzame Bedrijvenpark Deltaweg in Goes aan de A58 en de N256 door een ondernemer op een zo kort mogelijke termijn mogelijk te maken en te laten slagen.

Om de transmissie te kunnen maken naar deze schone brandstoffen, worden ook de navolgende brandstoffen toegestaan met een zeer lage CO₂ well to wheel (WTW) uitstoot van: WTW per Kg CO₂-eq/eenheid (volgens de website CO₂-emissie factoren van de rijksoverheid: <https://www.co2emissiefactoren.nl/lijst-emissiefactoren/>):

- biodiesel HVO 0,314
- biodiesel FAME 0,449
- Bio-ethanol 100% 0,558
- E85 0,876
- bio-CNG groengas 1,049
- Bio-LNG 1,431
- eventuele (nu nog niet bekend zijnde) overige schone brandstoffen, met een maximale uitstoot van 1,431 Kg CO₂-eq/eenheid.

De gemeente biedt hiervoor een specifiek gereserveerde kavel op het nieuwe Bedrijvenpark Deltaweg te koop aan. Door de aanvullende privaatrechtelijke eisen bij de verkoop van de kavel (naast de publiekrechtelijke eisen zoals het bestemmingsplan, vergunningseisen, welstandcriteria), is de verkoop van het perceel te beschouwen als een verkoop onder voorwaarden (waaronder een bouw- c.q. realisatieplicht).

De gemeente wil graag nauw samenwerken met de gecontracteerde ondernemer en zal op bepaalde onderdelen ondersteuning kunnen geven (zie in dit verband hoofdstuk 6).

Voorzien is dat de ondernemer het tankstation ontwikkelt, voorbereidt en realiseert in een 3-tal te onderscheiden fasen (zie in dit verband hoofdstuk 4). De afronding van iedere fase binnen de overeengekomen planning is gedefinieerd als een door de ondernemer te behalen mijlpaal.

Door het karakter van de opdracht bestaat er feitelijk een bouw- en realisatieplicht voor een schoon tankstation volgens de in deze Scope vermelde voorwaarden en eisen. Er wordt van uitgegaan dat een ondernemer alle genoemde fasen doorloopt, en daar met zijn investering feitelijk als eindresultaat een fysiek in bedrijf zijnde schoon tankstation op het Bedrijvenpark Deltaweg realiseert (t.b.v. de latere exploitatie van het schoon tankstation, al dan niet door een derde).

Er is geen verbod op het (later) verkopen van het gerealiseerde schoon tankstation door de ondernemer aan een andere ondernemer. De gemeente zal echter niet meewerken aan een

eventueel verzoek voor een latere ombouw naar een 'normaal' (niet duurzaam, niet schoon) tankstation (bijvoorbeeld de verkoop van niet-schone brandstoffen, dus andere brandstoffen dan overeengekomen bij de verkoop van de kavel).

Een mogelijk kritisch onderdeel bij de toekomstige exploitatie vormt de beschikbaarheid van groene waterstof (bijvoorbeeld m.b.v. tankauto's of m.b.v. eigen kleine opwekkingsinstallatie op locatie – elektrolyser) en de beschikbaarheid van duurzame energie (aan te leveren vanuit wind- of zonne-energie). Het beschikbaar krijgen van deze brandstoffen is een verantwoordelijkheid van de ondernemer. De gemeente heeft geen voorkeur en ondersteunt het beschikbaar krijgen van deze brandstoffen niet.

Indien de ondernemer op het bedrijvenpark groene waterstof wil opwekken, staat de gemeente daar positief tegenover. In overleg met de gemeente wordt zo nodig een extra geschikte kavel gezocht.

In december 2021 heeft de Rijksoverheid de transitie naar een klimaat neutrale samenleving via waterstof op de Energielijst 2022 gezet (<https://www.rvo.nl/actueel/nieuws/energielijst-2022-fiscaal-voordeel-voor-investering-waterstof>). Er wordt nu fiscaal voordeel ter beschikking gesteld voor investeringen in productie van waterstof (elektrolyse), in stationaire opslag van waterstof en in aansluiting op private waterstofnetwerken. Voor ondernemers wellicht een financiële stimulans.

Bedrijven tot en met de categorie 3.2 zijn rechtstreeks binnen het bestemmingsplan (zie Bestemmingsplan in Bijlage E) toegestaan. Het gaat dus om alle activiteiten die zijn genoemd in de lijst met bedrijfsactiviteiten. Daarnaast is detailhandel en kantoor toegestaan als dit van ondergeschikte aard is.

Rechtstreeks passend binnen het bestemmingsplan zijn de volgende functies toegestaan:

- Kleine shop, inclusief iets kleins eten en drinken
- Wasplaats voor voertuigen
- Kantoor (ondergeschikt)
- Overslag voor stadsdistributievoertuigen.

Specifiek voor deze opdracht is afwijking voor de volgende functies ook mogelijk voor:

- Tankstation met o.a. groene waterstof, elektrische laadpalen, biodiesel HVO, en/of biodiesel FAME, en/of Bio-ethanol 100%, en/of E85, en/of bio-CNG groengas, Bio LNG en eventuele (nu nog niet bekend zijnde) overige duurzame brandstoffen (met een maximale uitstoot van 1,431 Kg CO₂-eq/eenheid).
- Kleine opwekkingsinstallatie voor groene waterstof.

Als bijlagen bij de Scope zijn een aantal op deze opdracht van toepassing zijnde bijlagen opgenomen.

De

- in Bijlage D toegevoegde bijlage 'Haalbaarheidsstudie Infram', en de
- in Bijlage G toegevoegde bijlage 'Regionale Mobiliteitsstrategie', en de
- in Bijlage H toegevoegde 'Regionale Energiestrategie Zeeland'

zijn echter slechts ter informatie en nadere mogelijke duiding en als niet-verbindend documenten, toegevoegd. Er kunnen geen rechten ontleend worden uit deze documenten.

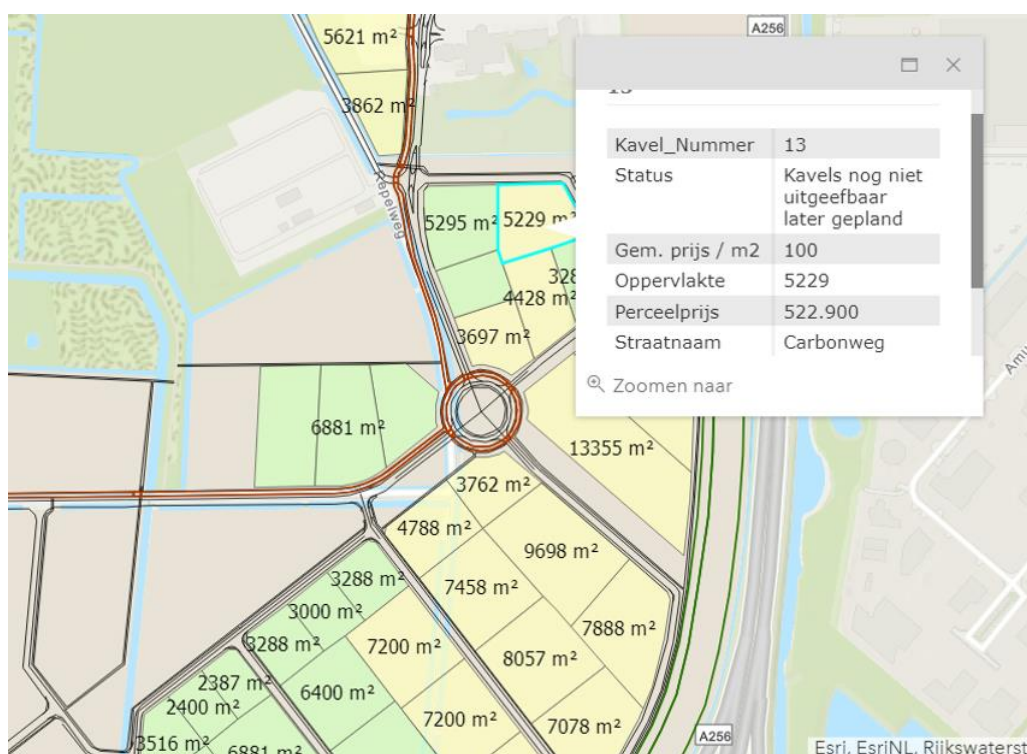
Deze documenten zijn bovendien, door voortschrijdend inzicht, inmiddels op onderdelen wellicht achterhaald en vormen daarom geen onderdeel van de voorwaarden en eisen in deze opdracht.

3. DE KAVEL

3.1. Locatie

De kavel die gereserveerd is op het nieuwe Bedrijvenpark Deltaweg en in deze opdracht voor verkoop, erfpacht is dus niet aan de orde, wordt aangeboden, is

Kavelnummer 13, Carbonweg, Bedrijvenpark Deltaweg, oppervlakte 5.229 m²



Zie in dit verband de Bijlage A (locatietekening). Met specifieke eisen schoon tankstation in relatie tot de eisen voor de beeldkwaliteit (zie Bijlage F), het bestemmingsplan (zie Bijlage E) en de milieueisen. Het is aan de ondernemer is om de uitvoeringswijze te bepalen om te voldoen aan de veiligheidseisen.

En zie in dit verband Bijlage B (bedrijvenpark).

De kavel heeft de mogelijkheid voor twee (2) ontsluitingen naar de openbare weg. De perceelgrenzen van de kavel liggen vast, tenzij ook de aanliggende kavel 12 (oppervlakte 5.295 m²) gekocht wordt (indien dit kavel nog beschikbaar is). Er zijn geen aanliggende (delen van) kavels of andere kavels voor het schoon tankstation vooraf gereserveerd. Indien beschikbaar is het een ondernemer uiteraard vrij aanvullende kavels ook te kopen.

3.2. Koopprijs

De koopprijs is vast, vooraf vastgesteld en vormt daarmee geen onderdeel van de inschrijving

door de ondernemer. De vaste koopprijs van Kavel 13 bedraagt tenminste € 100,- exclusief BTW per m2, perceelprijs totale kavel derhalve tenminste € 522.900,- exclusief BTW **). De verkoopprijs ligt in lijn met de overige aangeboden verkoopprijzen van de kavels op het Bedrijvenpark Deltaweg.

**) De vermelde vaste koopprijs van Kavel 13 is gebaseerd op prijspeil 2022. De vaste koopprijs van Kavel 13 voor prijspeil 2023 wordt in december 2022 door de gemeente vastgesteld. Deze aangepaste vaste koopprijs van Kavel 13 voor prijspeil 2023 wordt leidend voor deze aanbesteding en wordt opgenomen in de Koopovereenkomst. Na de datum van de Koopovereenkomst vinden er geen aanpassingen meer plaats van de vaste koopprijs van Kavel 13.

De aangepaste vaste koopprijs van Kavel 13 voor prijspeil 2023 zal ook leiden tot een aangepast Inschrijvingsbiljet (zie Aanbestedingsleidraad, hoofdstuk 4.3 en Bijlage 5). De aangepaste vaste koopprijs van Kavel 13 voor prijspeil 2023 en het bovengenoemde (gewijzigde) Inschrijvingsbiljet zullen dan via een extra uit te brengen Nota van Inlichtingen gecommuniceerd worden.

3.3. Algemene verkoopvoorwaarden

De 'Algemene verkoopvoorwaarden bouwgrond gemeente Goes 2022' (waaronder de (anti-) speculatievoorwaarden) worden van toepassing verklaard, behalve op de in hieronder vermelde onderdelen (in navolging van Artikel 23) die afwijkend hiervan zijn. Zie in dit verband Bijlage C.

Afwijkingen van de algemene verkoopvoorwaarden:

- a. Artikel 5, lid 1 m.b.t. het moment van levering, wordt als volgt aangepast:
De levering van de onroerende zaak vindt plaats op het moment van ondertekening van de akte van levering. Het recht op levering van de koper is niet overdraagbaar aan derden. De akte van levering moet passeren, conform hoofdstuk 5 sub p en sub q, binnen 24 (12+12) maanden na ondertekening van de koopovereenkomst door de verkoper en koper. De keuze van de notaris ligt bij de koper. Indien de koper geen notaris kan of wil aanwijzen dan wordt deze door de verkoper aangewezen.
- b. Artikel 5, lid 2 m.b.t. het verlengen van de termijn, wordt als volgt aangepast:
Indien de akte van levering niet binnen de onder lid 1 genoemde termijn passeert, is de verkoper niet meer tot levering gehouden, tenzij verkoper bereid is de hiervoor genoemde termijn te verlengen tot een door verkoper te bepalen tijdstip hetgeen verkoper schriftelijk bevestigt.
- c. Artikel 5, lid 4 m.b.t. het voldoen van de koopsom, wordt als volgt aangepast:
De volledige koopsom en de eventuele daarover verschuldigde omzetbelasting dienen uiterlijk ten tijde van het passeren van de akte van levering te zijn voldaan, hetzij aan verkoper hetzij aan de notaris, ter doorbetaling aan verkoper. De door koper volgens hoofdstuk 5 sub d van de Scope verschuldigde aanbetsaling zal daarbij in acht worden genomen en verrekend worden.

- d. Artikel 11, lid 1a m.b.t. het aanvragen van de relevante omgevingsvergunning(en), wordt als volgt aangepast:
Koper is verplicht binnen twaalf maanden na het sluiten van de overeenkomst van verkoop en koop bij verkoper de relevante omgevingsvergunning(en) aan te vragen voor zodanige bebouwing van de onroerende zaak als in de overeenkomst van verkoop en koop is aangegeven en er aan mee te werken dat deze omgevingsvergunning(en) zo spoedig mogelijk kan/kunnen worden verleend.
- e. Artikel 11, lid 2 m.b.t. het beginnen met de bebouwing, wordt als volgt aangepast:
Koper is verplicht binnen drie maanden na de datum waarop de akte van levering is gepasseerd, met de bebouwing van de onroerende zaak te beginnen en deze bebouwing regelmatig voort te zetten, met dien verstande dat binnen 18 maanden na de datum van het passeren van de akte van levering die bebouwing is afgebouwd conform de hiervoor verleende omgevingsvergunning.
- f. Artikel 13, lid 1 m.b.t. het recht van terugkoop bij niet nakoming bouwplicht, wordt als volgt aangepast:
Indien de koper niet of niet tijdig voldoet aan zijn bouwverplichting als bedoeld in artikel 11 is de koper verplicht om de door hem in eigendom verkregen onroerende zaak op eerste verzoek van de verkoper aan de verkoper terug te verkopen, tegen 50 % van de bij de aankoop aan de verkoper betaalde koopsom.

4. **BOUWORGANISATIEVORM**

De gemeente voorziet een bouworganisatievorm, welke betrekking heeft op de wijze van voorbereiding en uitvoering van de realisatie van het schoon tankstation, opgesplitst in een 3-tal te onderscheiden achtereenvolgende fasen. De ondernemer (ontwikkelaar) is uiteraard vrij om in aansluiting daarop zijn eigen bouworganisatie-vorm te kiezen.

In de basis wordt de voorbereiding en de realisatie uitgevoerd door of namens de ondernemer. De gemeente heeft echter op een beperkt aantal onderdelen bij de voorbereiding een ondersteunende en faciliterende rol. Benadrukt wordt dat de rol van de gemeente in geen geval zal zijn: risicodrager, ontwikkelaar, financier, investeerder of exploitant.

In het proces is een aantal toets momenten opgenomen, waarbij de gemeente toetst (acceptatie) of er (tijdig) aan de overeenkomst is voldaan.

De voorbereiding start na definitieve gunning van de overheidsopdracht door de gemeente (ondertekening koopovereenkomst). De fasering is als volgt:

Fase 1 (ontwerp en voorbereiding omgevingsvergunning)

Scope Realisatie Schoon Tankstation Bedrijvenpark Deltaweg**20 oktober 2022**

- start: Koopovereenkomst perceel onder voorwaarden tussen door ondernemer en gemeente
- activiteiten koper: betaling voorschot koopsom (ter waarde van 20% van de koopsom perceel), ontwerp, (eventuele) aanvraag subsidie(s), ontwikkeling launching customers, voorbereiding en indiening aanvraag omgevingsvergunning.
- rol gemeente: ondersteuning en facilitering, toetsing mijlpaal
- einde Fase 1: (=mijlpaal 1) moment dat de aanvraag omgevingsvergunning in overeenstemming is met de koopovereenkomst perceel onder voorwaarden en de omgevingsvergunning ontvankelijk wordt verklaard door de vergunningverlener.

Fase 2 (bouwvoorbereiding, omgevingsvergunning en overdracht perceel)

- start: direct volgend op einde Fase 1
- activiteiten koper: bouw voorbereiding, vervolg ontwikkeling launching customers, vervolg begeleiding van (eventuele) aanvraag subsidie(s), begeleiding aanvraag omgevingsvergunning, betaling (restant 80%) koopsom
- rol gemeente: ondersteuning en facilitering, toetsing mijlpaal, eigendomsoverdracht perceel
- einde Fase 2: (=mijlpaal 2) verlening omgevingsvergunning (onherroepelijk) en betaling (restant 80%) koopsom en notariële overdracht perceel en moment start bouw.

Fase 3 (Realisatie)

- start: direct volgend op einde Fase 2
- activiteiten koper: bouwbegeleiding, realisatie, vervolg ontwikkeling launching customers, in gebruik name
- rol gemeente: toetsing mijlpaal
- einde Fase 3: (= mijlpaal 3) ingebruikname tankstation, openstelling voor klanten.

Bij wijziging van onderdelen van de bouworganisatievorm, worden zo nodig de start, de activiteiten van de ontwikkelaar, de rol van de gemeente en het einde van de fase, in overeenstemming met bovenstaande bouworganisatievorm aangepast.

5. EISEN EN VOORWAARDEN

De (aanvullende) privaatrechtelijke voorwaarden en eisen bij de verkoop van het perceel (naast de publiekrechtelijke eisen zoals het bestemmingsplan, vergunningseisen, welstandcriteria) zijn:

- a. De Koopovereenkomst met aanvullende voorwaarden en eisen voor de in hoofdstuk 3 genoemde kavel wordt afgesloten direct bij gunning. De feitelijke overdracht (juridische levering van het perceel) vindt plaats voor de aanvang bouw op uiterlijk moment per einde Fase 2.
- b. Aan de koopovereenkomst zijn voorwaarden verbonden (zie in dit verband hoofdstuk 3.3), waaronder het voldoen aan alle door de gemeente gestelde eisen (zoals m.b.t. Breeam, waterberging, parkmanagement etc.).
- c. De beschikbaarheid van de kavel is thans voorzien in Q3 2023.
- d. Na ondertekening van de Koopovereenkomst is de koper een aanbetaling van 20 % van de koopprijs verschuldigd. Deze aanbetaling wordt verrekend met de totale (ver-) koopprijs van het perceel (bij (af-)levering).
- e. De verkoop vindt plaats volgens de door de gemeente (vooraf) opgestelde Koopovereenkomst, volgens de in Bijlage 8 van de Aanbestedingsleidraad opgenomen (concept) Koopovereenkomst.
- f. De ontwikkeling en de realisatie moeten plaatsvinden op/binnen het perceel op het duurzame Bedrijvenpark Deltaweg in Goes.
- g. De ontwikkeling en de realisatie vinden plaats conform de Aanbestedingsleidraad inclusief bijlagen, de uitgebrachte Nota's van Inlichtingen en de ingediende inschrijving door de onderneming.
- h. De ondernemer is verantwoordelijk voor het (tijdig) verkrijgen van de vereiste (publiekrechtelijke) vergunning (-en), toestemmingen, ontheffingen e.d.
- i. De ondernemer realiseert het bedoelde schoon tankstation (bouwplicht).
- j. Een schoon tankstation wordt gedefinieerd als:
Een tankstation waar in elk geval de brandstoffen duurzaam opgewekte (groene) waterstof (H₂) en duurzaam opgewekte elektriciteit (EV) verkocht worden, eventueel (geen verplichting) aangevuld met biodiesel HVO, en/of biodiesel FAME, en/of Bio-ethanol 100%, en/of E85, en/of bio-CNG groengas en/of bio LNG en eventuele (nu nog niet bekend zijnde) overige duurzame brandstoffen (met een maximale uitstoot van 1,431 Kg CO₂-eq/eenheid). De verkoop van andere soorten niet-duurzame brandstoffen is niet toegestaan.
- k. De brandstof groene waterstof (H₂) wordt met voldoende capaciteit aangeboden met 350 bar druk en met 700 bar druk. Deze eis wordt gesteld in het kader van het voorkomen van eventuele wachttijden, zie in dit verband ook sub 'e' van de in

Scope Realisatie Schoon Tankstation Bedrijvenpark Deltaweg**20 oktober 2022**

hoofdstuk 7 genoemde 'Prestatie-onderbouwing'

- l. De brandstof elektriciteit (EV-snelaadpalen) wordt op minimaal twee (2) snellaadpalen van ieder minimaal 175KW per snellaadpaal aangeboden. De snellaadpalen kunnen dit vermogen gelijktijdig leveren (totaal minimaal 350 KW). Deze eis wordt gesteld in het kader van het voorkomen van eventuele wachttijden, zie in dit verband ook subsub 'e' van de in hoofdstuk 7 vermelde 'Prestatie-onderbouwing'.
- m. Het te realiseren tankstation met zero emissie brandstoffen voor groene waterstof en voor de EV-snelaadpalen heeft als ontwerpuitgangspunt een te verwachten beschikbaarheid van minimaal 99% (op jaarbasis). Onder beschikbaarheid wordt verstaan de tijdsperiode per jaar dat het tankstation geopend is om te tanken in relatie tot de totaal mogelijke tijd per jaar binnen de dagelijkse periode tussen 06.00 – 24.00 uur.
- n. Het aanvullende ontwerpuitgangspunt voor de esthetische verschijningsvorm van het schoon tankstation en de bijbehorende installaties is, dat de installaties, die niet worden gebruikt door klanten, uit het zicht worden genomen met groenblijvende beplanting (of vergelijkbaar), naast uiteraard het voldoen aan het Bestemmingsplan en het Beeldkwaliteitsplan.
- o. De realisatie (t.b.v. de latere exploitatie) van het schoon tankstation door de ondernemer geeft geen beperkingen op naastgelegen kavels. Andere ondernemers met de gebouwen op de buurkavels mogen bijvoorbeeld niet geconfronteerd worden met extra bouwkosten voor brandveiligheid of extra of hogere verzekeringspremies of het niet kunnen bouwen op de erfgrans van een ander perceel. Eventuele hinder dient op kosten van de ondernemer voorkomen te worden.
- p. De uiterste termijn voor het bereiken van mijlpaal 1 (einde Fase 1, zie hoofdstuk 4) is 12 maanden na afsluiten van de koopovereenkomst.
- q. De uiterste termijn voor het bereiken van mijlpaal 2 (einde Fase 2, zie hoofdstuk 4) is vervolgens 12 maanden na het moment dat de aanvraag voor de omgevingsvergunning in overeenstemming is met de opdracht en de omgevingsvergunning ontvankelijk wordt verklaard door de vergunningverlener.
- r. Indien de ondernemer mijlpaal 1 of mijlpaal 2 niet tijdig behaald, zijn er voor de gemeente 2 mogelijkheden:
 - De gemeente geeft uitstel op de termijn van de mijlpaal indien de reden voor het niet behalen van de mijlpaal buiten de eigen invloedssfeer van de ondernemer ligt en daarmee niet direct verwijtbaar is aan de ondernemer. De ondernemer dient het verzoek tot uitstel deugdelijk en voldoende te motiveren. De gemeente mag het verzoek tot uitstel alleen op basis van deugdelijke gronden weigeren, of;
 - De gemeente ontbindt de overeenkomst, indien de ondernemer niet in staat is om tijdig aan mijlpaal 1 of aan mijlpaal 2 te voldoen. De betaalde aanbetaling van 20 % van de koopprijs vervalt bij deze ontbinding aan de gemeente.

Scope Realisatie Schoon Tankstation Bedrijvenpark Deltaweg

20 oktober 2022

- s. De uiterste termijn voor het bereiken van mijlpaal 3 (einde Fase 3, zie hoofdstuk 4) is 18 maanden na de datum van het passeren van de akte van levering.
- t. Indien de ondernemer mijlpaal 3 niet tijdig behaald, zijn er 2 mogelijkheden:
 - De gemeente geeft uitstel op de termijn van de mijlpaal 3 indien de reden voor het niet behalen van de mijlpaal buiten de eigen invloedssfeer van de ondernemer ligt en daarmee niet direct verwijtbaar is aan de ondernemer. De ondernemer dient het verzoek tot uitstel deugdelijk en voldoende te motiveren. De gemeente mag het verzoek tot uitstel alleen op basis van deugdelijke gronden weigeren, of;
 - De gemeente ontbindt de overeenkomst, indien de ondernemer niet in staat is om tijdig aan mijlpaal 3 te voldoen. De ondernemer is in dit geval verplicht het perceel te verkopen en (terug-) te leveren aan de gemeente voor een bedrag van 50% van de oorspronkelijke koopprijs, waarbij de eventuele gebouwde voorzieningen, inclusief alle ontwerptekeningen en contracten, om niet naar de gemeente toekomen. De kosten van het ontmantelen van de (eventueel) gebouwde voorzieningen kunnen door de gemeente in mindering gebracht worden op de koopprijs van het aan de gemeente (terug-) te leveren perceel.
- u. Gemeente draagt tijdig zorg voor voorzieningen in de openbare ruimte, zoals het aanleggen van de hoofdontsluiting en bedrijfsontsluitingswegen met riolering en openbare verlichting.

6. ZAKEN, DIENSTEN EN ACTIVITEITEN DOOR DE GEMEENTE

De gemeente ondersteunt en faciliteert de ondernemer, voor zover daar behoefte aan is, op de volgende zaken:

- a. Het streven, waar mogelijk en zinvol, om brandstoffen met nul en zeer lage CO₂ uitstoot als gunningcriteria mee te nemen in haar overige infra- en bouwaanbestedingen.
- b. Ondersteuning bieden bij het op de juiste manier aanvragen en complementeren van de aan te vragen omgevingsvergunning.
- c. Een bestemmingsplanprocedure is naar verwachting niet nodig, eventuele ondersteuning door de gemeente is daarom ook naar verwachting niet nodig. Op het Bedrijvenpark Deltaweg zijn tankstations niet rechtstreeks toegestaan. Bij het bestemmingsplan behoort een lijst met alle toegestane bedrijfsactiviteiten en daarop komen tankstations niet voor. Wel maakt het bestemmingsplan het mogelijk om medewerking te verlenen aan bedrijfsactiviteiten die niet in deze bedrijvenlijst worden genoemd, maar die naar hun aard en invloed op de omgeving wel als passend op het bedrijvenpark kunnen worden beschouwd. Medewerking aan een tankstation kan worden verleend via een omgevingsvergunning waarmee wordt afgeweken van het bestemmingsplan.
De aanvraag omgevingsvergunning kent een doorlooptijd van in principe acht weken. Echter voor een schoon tankstation zal naar verwachting ook een milieuvergunning

Scope Realisatie Schoon Tankstation Bedrijvenpark Deltaweg

20 oktober 2022

nodig zijn. Dit betreft een uitgebreide procedure met een termijn van ca. 26 weken.

- d. De gemeente heeft de intentie om, in voorkomend geval, voor een bepaalde periode, HVO100 brandstof voor gemeentelijke voertuigen af te nemen (na afloop huidige overeenkomst vanaf 2025). De gemeente heeft, als onderdeel van deze (Europees) aanbestede opdracht, het recht om HVO100 brandstof voor gemeentelijke voertuigen af te nemen, mits de levering van HVO100 onderdeel wordt van het schoon tankstation, voor een periode van maximaal 4 jaar en met een voorziene totale hoeveelheid van maximaal 600.000 liter, op basis van nader overeen te komen marktconforme voorwaarden en condities.
Bij de aanvang van Fase 3 (zie hoofdstuk 3) treden de gemeente en de ondernemer in overleg hierover.
Ter informatie wordt vermeld dat de afname in 2021 ca. 110.000 liter HVO100 bedroeg.
- e. Ondersteuning bij het enthousiasmeren van bedrijven voor overstap op (bijna) zero-emissie brandstoffen. Ook de inzet van bijvoorbeeld een duurzaamheidscoach op het bedrijvenpark Deltaweg is te overwegen.
- f. Ondersteuning binnen bestuurlijk netwerk van overheidsorganisaties en semi-overheidsorganisaties bij enthousiasmeren voor overstap op (bijna) zero-emissie brandstoffen.
- g. Faciliteren bij het eventuele aanvragen van subsidies door te wijzen op eventuele subsidiemogelijkheden en/of het geven van ondersteunen bij het aanvraagtraject. Gemeente kan zo bijvoorbeeld meedenken over subsidiemogelijkheden op duurzaamheidsgebied.
- h. Zonder dat er een concrete toezegging gedaan kan worden, zal de gemeente trachten ook zelf een rol te kunnen spelen als launching customer. Hierbij denkt de gemeente aan bijvoorbeeld een vuilniswagen en/of een vrachtwagen en/of een ander bedrijfsvoertuig. Gemiddeld worden er per jaar ca. 2 voertuigen passend binnen de technische eisen en het investeringsbudget vervangen.
- i. Ondersteunen bij overige relationele netwerkzaken.

De gemeente verstrekt in dit kader geen subsidie(s) aan de ondernemer voor de voorbereiding en de realisatie van het schoon tankstation.

7. GUNNINGSCRITERIA IN DE AANBESTEDING

De in de aanbesteding gehanteerde gunningscriteria leiden naar die inschrijving waarbij de kans op een succesvolle realisatie van het schoon tankstation zo groot mogelijk is (grootste kans op behalen van de in hoofdstuk 2 vermelde doelstelling).

Ondanks dat de gemeente geen risicodragers wordt in het project, heeft de gemeente natuurlijk wel een groot belang in een succesvolle realisatie.

Een succesvolle realisatie is, naar de mening van de gemeente, voor een belangrijk gedeelte afhankelijk van de wijze van de omgang van de ondernemer m.b.t. de kritische zaken in het project. Deze omgang m.b.t. de kritische zaken in het project wordt door de ondernemer ingevuld in de in hoofdstuk 7.1 vermelde Prestatie-onderbouwing. Een aantrekkelijke Prestatie-onderbouwing geeft gemeente de zekerheid voor borging van het belang van de gemeente in een succesvolle realisatie.

De in te dienen stukken bij de inschrijving staan vermeld in hoofdstuk 4.3 van de Aanbestedingsleidraad. Voor de beoordeling van de inschrijvingen in het kader van de gunningscriteria, vraagt de opdrachtgever aan de inschrijver in de aanbieding (inschrijving) om een 'Prestatie-onderbouwing' en een 'Risicodossier'. De gemeente vraagt niet om een prijsaanbieding te doen, aangezien 'de prijs' vast staat, dat is namelijk de in hoofdstuk 3 door de gemeente vastgestelde verkoopprijs van het perceel.

In het beoordelingstraject vindt er met elke inschrijver ook nog een verificatiegesprek plaats.

7.1. Prestatie-onderbouwing

Het gunningscriterium Prestatie-onderbouwing is onderverdeeld in subcriteria. De weging van de verschillende (sub)criteria is in hoofdstuk 5 van de Aanbestedingsleidraad vermeld.

De Prestatie-onderbouwing moet concreet duidelijkheid geven over de wijze waarop de inschrijver met zijn aanbieding invulling geeft aan en omgaat met de (naar de mening van de gemeente) hieronder genoemde kritische factoren a t/m i.

De Prestatie-onderbouwing dient gebaseerd te zijn op de Scope.

Elk van de onderdelen a t/m i van De Prestatie-onderbouwing dient in de beoordeling minimaal een voldoende ('6') te scoren.

De Prestatie-onderbouwing bestaat uit **maximaal 10 x A4 enkelzijdige pagina's** met normale lay-out en lettertype (dit is inclusief eventuele illustraties en/of screenshots, echter een eventueel toegevoegd voorblad, inhoudsopgave, (verwijzingen naar) bijlagen e.d. worden niet beschouwd als een onderdeel van de Prestatie-onderbouwing en worden niet beoordeeld en gewaardeerd).

Er wordt dringend geadviseerd om in de Prestatie-onderbouwing de onderstaande hoofdstukindeling a t/m i aan te houden en per subcriterium a t/m i de gevraagde invulling te vermelden. Voorkomen dient te worden dat het voor de beoordeling een zoekplaatje wordt.

De Prestatie-onderbouwing dient minimaal de volgende kritische onderdelen van de

opdracht te bevatten:

a. **Schoon tankstation**

Beschrijf op hoofdlijnen het concept van het type uitvoering van het schoon tankstation dat u wilt gaan realiseren en beschrijf waarom op deze locatie door u als ondernemer op een realistische, succesvolle en rendabele wijze een schoon tankstation gerealiseerd kan worden?

Het gaat hierbij om de mate waarin de gemeente vertrouwen krijgt in het besef van de doelstelling van het project door de ondernemer en de concreetheid van de argumenten van de ondernemer.

b. **Plan van Aanpak voorbereiding (Fase 1 en Fase 2)**

De gemeente beschouwt een deugdelijke en passende procesmatige voorbereiding (Fase 1 en Fase 2) als noodzakelijk om te komen tot een succesvolle realisatie. Beschrijf concreet welk procesmatig Plan van Aanpak u hanteert bij de voorbereiding (Fase 1 en Fase 2).

Het gaat daarbij om de te verwachten effectiviteit van de aanpak.

c. **Beschikbaarheid groene H2**

Wat is concreet uw duurzame en reële aanpak bij het ontwerp m.b.t. het beschikbaar krijgen van groene waterstof (H2) (via aanvoer of via opwekking) zowel bij de aanvang als over pakweg 5 jaar?

Het gaat hierbij om de mate van duurzaamheid en het realiteitsgehalte van de aanpak.

d. **Launching customers**

Welke aanpak hanteert u om toekomstige afnemers van schone brandstoffen in beeld en in actie te krijgen?

Het gaat daarbij om de te verwachten effectiviteit van de aanpak.

e. **Wachttijden en beschikbaarheid**

De gemeente vindt een beschikbaarheid van minimaal 99% essentieel voor een goed functionerend schoon tankstation. Beschikbaarheid wordt o.a. bepaald door het beperken van eventuele storingsen, door de wachttijd voor klanten tot een minimum te beperken (met name indien meerdere klanten in een kort tijdsbestek willen tanken) en door het voorzien in flexibiliteit van de opslagcapaciteit in relatie tot de verwachte groei van verkoopvolume.

Wat is uw visie en aanpak om deze beschikbaarheid te bereiken, de eventuele wachttijden voor klanten te voorkomen of beperken en het voorzien in flexibiliteit?

Het gaat daarbij om de concreet te verwachten effectiviteit van de aanpak.

f. **Invloed externe veiligheid op omgeving**

Beschrijf hoe u voorkomt dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de naastliggende kavels, op negatieve wijze beïnvloed wordt door de realisatie van het tankstation (op het gebied van externe veiligheid en veiligheidsafstanden).

Het gaat hierbij om de mate waarin de inschrijver voorkomt dat de realisatie van het tankstation een negatieve invloed heeft op de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de naastliggende kavels.

g. **Esthetische verschijningsvorm**

Wat is uw visie op de te ontwerpen esthetische verschijningsvorm van het tankstation en de bijbehorende installaties?

Het gaat daarbij om de effectiviteit van de visie in relatie tot de functie van het tankstation en in relatie tot de omgeving.

h. **Financiering**

Wat is uw aanpak met betrekking tot de financiering van de investering voor de realisatie van het schoon tankstation, inclusief de bijbehorende installaties?

Het gaat daarbij om de te verwachten effectiviteit van de aanpak in relatie tot de zekerheid van voortgang van het project (denk bijvoorbeeld aan de mogelijke afhankelijkheid van (onzekere) subsidies).

i. **Verstoringen**

Het is denkbaar dat er verstoringen (bijvoorbeeld 'onregelmatigheden' of 'niet voorziene omstandigheden') zich zullen voordoen tijdens het voorbereidingsproces in Fase 1 en Fase 2. Men kan (daarbij) denken aan 'tegevallers', 'waardoor het bereiken van de doelstelling van het project in gevaar dreigt te komen.

Wat is uw concrete aanpak om (zulke) 'verstoringen' te voorkomen en wat is uw concrete aanpak, indien (desondanks) toch (zulke) 'verstoringen' zich voordoen tijdens het proces en waarom is uw aanpak op beide onderdelen effectief?

Het gaat hierbij om de mate van effectiviteit van de aanpak in Fase 1 en Fase 2.

7.2. **Risicodossier**

Het risicodossier beschrijft in hoeverre de inschrijver zich bewust is van de belangrijkste risico's in de voorbereidingsfase (Fase 1 en Fase 2) (risico's voor zowel de ondernemer als voor de gemeente, die het succesvol slagen van het project kunnen bedreigen) en welke maatregelen/instrumenten toegepast worden om deze risico's te minimaliseren en/of te beheersen.

Het gaat hierbij om de mate waarin de inschrijver zich bewust is van de risico's in de voorbereidingsfase (Fase 1 en Fase 2) en de effectiviteit van de beheersmaatregelen/-instrumenten die toegepast worden bij deze risico's.