

Herontwikkeling locatie voormalig kaaspakhuis/scheepswerf Osingahuizen



Marktconsultatie

Als voorbereiding op een mogelijke verkoopprocedure van onroerend goed

Gemeente Súdwest-Fryslân

Keten omgeving

Team Projecten

Datum: 19 juni 2024

1.1 Inleiding

De gemeente Súdwest-Fryslân wil de locatie Osingahuizen 29 en 31 herontwikkelen met respect voor de lokale geschiedenis. Het idee is om in het voormalige kaspakhuis met woning een kwalitatief hoogwaardig restaurant te vestigen dat werkt volgens het farm-to-table-concept. Op het nu braakliggende terrein achter het voormalige kaaspakhuis, wil de gemeente ruimte bieden voor woningbouw (10-12 eenheden). Daarnaast is er ruimte voor een moestuin voor zowel het restaurant als de bewoners. De woningbouw moet aansluiten op en dienstbaar zijn aan dit concept.



Het perceel (het rode vlak in de inzet) is 11.105 m² groot, waarvan ongeveer 1.500 m² water/haven. Er is een werkplaats met een indicatieve oppervlakte van 360 m² en een kantoorunit van indicatief 160 m². De aanwezige kelder en bovenwoning beslaan ongeveer 120 m² resp. 75 m². (De omvang van de grote loods, linksonder op het terrein, is niet relevant omdat deze gesloopt wordt)

De burenen

Osingahuizen 25 - 8621 XC

Osingahuizen 27 - 8621 XC

Osingahuizen 31 - 8621 XC

Voorzieningen



Bushalte
96 m.



Centrum
6,7 km.



Afrit
6,9 km.



Kinderopvang
5,1 km.



Speeltuin
992 m.



School
1,1 km.



Supermarkt
1,3 km.



Treinstation
4,1 km.

Bijgevoegd is ook een “Ambitiedocument gem. Súdwest-Fryslân - Osingahuizen -november 2013” (Bijlage 1), weliswaar gedateerd, maar nog steeds relevant voor het onderwerp van deze marktconsultatie. Met verwijzing naar de vragen 5 en 6 (zie § 1.6) is dit document bijgevoegd met het voornemen om dit document te actualiseren, mede op basis van de bevindingen uit de marktconsultatie.

Een bouwkundig onderzoek en een asbestinventarisatie van het voormalig kaaspakhuis is beschikbaar op aanvraag.

Om de ontwikkeling zo breed mogelijk onder de aandacht te brengen via een transparant proces zal de kavel via openbare inschrijving te koop worden aangeboden. Om de randvoorwaarden zo compleet en duidelijk mogelijk op te stellen en te publiceren vraagt Súdwest-Fryslân input van de markt. Door middel van deze marktconsultatie wordt aan partijen de gelegenheid gegeven hun mening en input te geven.

1.2 Definitie marktconsultatie

Deze marktconsultatie wordt gedefinieerd als “het voorafgaand aan de verkoopprocedure (tender), wederzijds vrijblijvend en zonder verplichtingen, ontvangen van informatie van marktpartijen ten aanzien van de contractering van potentiële kopers (al dan niet in combinatie), teneinde deze te gebruiken in de besluitvorming omtrent het verkoopproces”.

1.3 De scope van de marktconsultatie

Verkoop van gemeentelijk eigendom is voor de gemeente niet aanbestedingsplichtig, maar de gemeente is onder bepaalde voorwaarden verplicht mededingingsruimte te bieden bij verkoop, door deze openbaar op de markt te brengen (verder genoemd: “Tender”). Hiermee beoogt zij op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria, waaronder een marktconforme koopsom, een koper voor het te verkopen object te selecteren. Zodoende wordt door het doorlopen van deze selectieprocedure voldaan aan de op de gemeente rustende verplichting om in geval van verkoop van een onroerende zaak, mededingingsruimte te bieden aan potentiële gegadigden, zoals neergelegd in het arrest van de Hoge Raad d.d. 26 november 2021.

Randvoorwaarden:

1. Het voormalige kaaspakhuis blijft behouden en wordt gerestaureerd;
2. De gemeente draagt zorg voor sloop van de loods naast het kaaspakhuis;
3. De gemeente draagt zorg voor de sanering van de grond voor, naast en achter het voormalige kaaspakhuis (voor zover noodzakelijk) Conform BRL SIKB 7000.

De marktconsultatie bestaat uit drie onderdelen:

- Publicatie van de door de gemeente gestelde vragen
- Een schouw van de locatie Osingahuizen 29 en 31
- Gelegenheid tot het stellen van verduidelijkingsvragen (‘wedervragen’)
- Schriftelijke beantwoording door geïnteresseerde partijen van bovengenoemde vragen
- Optioneel: gesprekken met een of meerdere deelnemers aan de marktconsultatie

1.4 Doel marktconsultatie

Het doel van deze marktconsultatie is het verzamelen van kennis van marktpartijen ter voorbereiding op de Tender. Deze inzichten worden vervolgens gebruikt bij de vorming van de randvoorwaarden en de uiteindelijke tender (verkoopprocedure).

De gemeente Súdwest-Fryslân benadrukt dat deze marktconsultatie geen onderdeel uitmaakt van de Tender en dat er geen rechten aan kunnen worden ontleend. Verkregen inzichten uit de marktconsultatie gebruikt de gemeente (waar relevant) in de voorbereiding van de verkoopprocedure. De gemeente behoudt zich het recht voor om deze inzichten niet of niet volledig te gebruiken.

1.5 Planning

	Activiteit	Datum
A	Marktconsultatie publiceren in culinaire vakbladen, regionale kranten en op TenderNed	19 juni 2024
B	De Schouw (per geïnteresseerde deelnemer)	8-12 juli 2024
C	Uiterste datum voor het stellen van eventuele wedervragen* over deze marktconsultatie via Osingahuizen@sudwestfryslan.nl.	13 augustus 2024
D	Beantwoording gestelde wedervragen via TenderNed	27 augustus 2024
E	Uiterste datum voor indienen Bijlage 2 Beantwoording marktconsultatievragen via e-mail Osingahuizen@sudwestfryslan.nl	17 september 2024
G	Optioneel: toelichtend gesprek (op verzoek van de gemeente)	30 september - 8 oktober 2024

1.6 Marktconsultatievragen

De gemeente ziet de volgende vragen graag beantwoord (zie ook 1.9):

1. Is het raadzaam het project als een geheel aan te bieden, of heeft splitsing van het horeca-gedeelte en het wonen de voorkeur? En waarom? Welke voor- en nadelen ziet u aan een splitsing?
2. Het horeca-concept gaat uit van het hogere marktsegment. De ambitie is een restaurant op (potentieel) het niveau van de groene MICHELIN ster. Hoe beoordeelt u de kansen voor een dergelijk restaurant op deze locatie? Aan welke voorwaarden moet eventueel invulling worden gegeven om de kansen te vergroten?
3. De gemeente Súdwest-Fryslân wil de gezondste gemeente van Nederland worden. De gemeentelijke voedselagenda heeft o.a. tot doel dat inwoners gezonder gaan eten. Voedseleducatie is een belangrijke schakel om deze doelstelling te realiseren. Denkbaar is dat het restaurant zijn deuren open stelt ten dienste van een educatieve functie. Voor het restaurant zouden daarmee in de stille maanden de inkomsten kunnen worden aangevuld.
 - a. Hoe beoordeelt u dit idee?
 - b. Welke kansen en bedreigingen ziet u?
4. De te bouwen wooneenheden vormen een kleinschalige ontwikkeling waarbij de verbinding met het horeca-concept erg belangrijk is.
 - a. Voor welke doelgroepen moet volgens u gebouwd worden op deze plek, en

- b. met welke (ruimtelijke) aspecten moet rekening worden gehouden bij de invulling?
- 5. Bij het perceel is een haventje. In het ambitiedocument is gesteld dat er niet meer aangelegd zou mogen worden na het vertrek van de scheepswerf. Het is echter denkbaar dat dit uitgangspunt verlaten wordt omdat het haventje extra kansen biedt voor de ontwikkeling van de locatie.
 - a. Welke kansen ziet u?
 - b. Als het haventje behouden wordt, welk gebruik voorziet u dan? (dienstbaar aan restaurant, aan de woningen of een combinatie?)
- 6. Er zijn verschillende mogelijkheden qua ruimtelijke procedure: de gemeente kan vooraf een wijziging op het omgevingsplan vaststellen. Een andere mogelijkheid is dat de gemeente kader en randvoorwaarden vaststelt en dat de koper zelf een aanvraag indient om af te wijken van het omgevingsplan. Welke variant ziet u als meest wenselijk en waarom?

1.7 De schouw

Geïnteresseerde partijen worden in de gelegenheid gesteld om het voormalig pakhuis en de directe omgeving in ogenschouw te nemen. Dit is vooral bedoeld om een goed beeld te krijgen van de locatie en de mogelijkheden. Weliswaar is er namens de gemeente een functionaris aanwezig die de rondleiding verzorgt, maar de schouw is niet bedoeld als een diepgaande vraag- en antwoordsessie.

1.8 Eventuele wedervragen

Uiteraard is het mogelijk dat dit marktconsultatie en eventuele deelname aan de schouw vragen bij u oproept, u gelieve deze vragen binnen 14 dagen na de laatste schouwdatum schriftelijk (via Osingahuizen@sudwestfryslan.nl) in te dienen. De gemeente zal deze vragen dan binnen 7 dagen beantwoorden.

1.9 Uw beantwoording van de vragen

1.9.1 Aard en format van uw bijdrage

Wij verzoeken u vriendelijk om uw beantwoording van de gestelde vragen enerzijds te voorzien van een duidelijke onderbouwing/toelichting en anderzijds uw bijdrage zo te formuleren dat hiermee de identiteit van uw bedrijf niet is te herleiden. Dit omdat de marktconsultatievragen en uw beantwoording later bij de start van de tender integraal worden gepubliceerd. Ook wenst de gemeente in beginsel geen bedrijfsvertrouwelijke informatie te ontvangen.

Informatie die u als vertrouwelijk bestempelt, wenst SWF niet te ontvangen, tenzij u duidelijk aangeeft welk deel van uw reactie bedrijfsvertrouwelijk is door dit geel te markeren én waarom dit bedrijfsvertrouwelijk is.

Onder bedrijfsvertrouwelijke informatie wordt verstaan informatie die, bij bekendmaking, de commerciële belangen van inschrijvers kunnen schaden. Hiermee worden met name fabrieks- of bedrijfsgeheimen en de vertrouwelijke aspecten van de inschrijvingen bedoeld. Onder bedrijfsvertrouwelijke informatie kan worden verstaan: al die gegevens waaruit wetenswaardigheden kunnen worden afgelezen of afgeleid met betrekking tot de technische bedrijfsvoering of het productieproces dan wel met betrekking tot de afzet van producten of de kring van afnemers of leveranciers. Cijfers of gegevens die de financiële bedrijfsvoering en financiële stromen betreffen, worden eveneens als bedrijfsvertrouwelijke informatie aangemerkt.

Dit geldt ook voor tarieven, (sub)prijzen en percentages, welke inzicht geven in de kosten waartegen een product of een dienst kan worden geleverd.

Alle bijdragen worden integraal - dus niet samengevat - geanonimiseerd aan het tenderdocument toegevoegd, zodat alle gegadigde partijen beschikken over dezelfde informatie. Eventuele als bedrijfsvertrouwelijk aangemerkte informatie wordt uiteraard niet gepubliceerd.

1.9.2 Indienen van uw schriftelijke bijdrage

U gelieve dan uiterlijk [datum] uw beantwoording van de marktconsultatievragen in te dienen, en wel middels bijgaand Bijlage 2 'Reactieformulier marktconsultatievragen' via de berichtenmodule van TenderNed of via mail: inkoop@sudwestfryslan.nl. Bij voorbaat hartelijk dank voor uw reactie!

1.9.3 Eventuele toelichting

SWF kan partijen die een schriftelijke reactie hebben gegeven (hierna: "Deelnemer") uitnodigen om hun reactie toe te lichten. Hiertoe wordt een afspraak gemaakt met een vertegenwoordiging uit het ambtelijk projectteam dat de verkoop voorbereidt. Mocht SWF een nadere toelichting op uw bijdrage wensen te ontvangen, dan ontvangt u in het tijdvak [datum van t/m datum] een uitnodiging met uiteraard datum en tijdstip.

De inhoud van een dergelijk gesprek wordt schriftelijk op hoofdlijnen vastgelegd. Ook hier geldt hetzelfde wat betreft bedrijfsvertrouwelijkheid, de schriftelijke vastlegging wordt eerst in concept aan u voorgelegd. Na een akkoord van de deelnemer wordt de definitieve versie, exclusief eventuele bedrijfsvertrouwelijke passages, als bijlage toegevoegd aan het tenderdocument.

1.9.4 Overige voorwaarden

- 1 Zoals hierboven al vermeld: alle bijdragen worden later geanonimiseerd aan het tenderdocumenten toegevoegd, zodat alle gegadigde partijen beschikken over dezelfde informatie.
- 2 Wij verzoeken u vriendelijk om uw beantwoording van de gestelde vragen enerzijds te voorzien van een duidelijke onderbouwing/toelichting en anderzijds uw bijdrage zo te formuleren dat hiermee de identiteit van uw bedrijf niet is te herleiden.
- 3 Informatie die u als vertrouwelijk bestempelt, wenst de gemeente Súdwest-Fryslân niet te ontvangen. Acht u het toch noodzakelijk deze informatie te delen, dan dient u duidelijk aan te geven welk deel van uw reactie bedrijfsvertrouwelijk is door dit geel te markeren én daarbij aan te geven waarom dit bedrijfsvertrouwelijk is. Dergelijke informatie zal vertrouwelijk door de gemeente Súdwest-Fryslân worden behandeld.
- 4 Alle niet-vertrouwelijke informatie die de gemeente Súdwest-Fryslân ontvangt uit de schriftelijke bijdrage door deelnemer en een eventueel mondelinge toelichting hierop, mag de Gemeente Súdwest-Fryslân beschouwen als niet-vertrouwelijk, welke in geanonimiseerde vorm kan worden gebruikt in de documentatie voor de komende tender.
- 5 Alle bijdragen worden later - al dan niet samengevat - geanonimiseerd aan de tenderdocumentatie toegevoegd, zodat alle gegadigde partijen beschikken over dezelfde informatie. Eventuele als bedrijfsvertrouwelijk aangemerkte informatie wordt uiteraard niet gepubliceerd.
- 6 Uiteraard zal de ontvangen informatie, al dan niet geanonimiseerd gebruikt in tenderdocumenten, verder niet worden gedeeld met andere deelnemers aan deze marktconsultatie of andere mogelijke aanbieders.

- 7 Van de eventuele mondelinge toelichting(en) - zoals hierboven in punt 3 bedoeld - zal een verslag worden gemaakt. Dit verslag zal na afloop van de toelichting aan de Deelnemer worden toegestuurd. Mocht de Deelnemer op- en aanmerkingen hebben op de inhoud van het verslag, dan dient hij dit onverwijld en uiterlijk binnen 5 werkdagen schriftelijk aan de Gemeente Súdwest-Fryslân mee te delen. Het definitieve verslag/de definitieve verslagen wordt/worden geanonimiseerd als bijlage toegevoegd aan de tender.
- 8 Marktpartijen kunnen geen rechten ontleen aan de informatie die ten behoeve van de marktconsultatie is verstrekt; voor zover dwingendrechtelijke bepalingen uit het Auteursrecht zich hiertegen niet verzetten wordt alle door marktpartijen verstrekte informatie c.q. door hen aangeleverde stukken en ontwerpen volledig eigendom van de aanbestedende dienst.
- 9 Verstrekte informatie in het kader van deze marktconsultatie kan afwijken van in de tenderprocedure te verstrekken informatie.
- 10 Deelname is wederzijds vrijblijvend; aan de (inhoudelijke) inbreng zijn geen rechten of plichten te ontleen.
- 11 Deelname aan deze consultatie geschiedt voor eigen rekening; de gemeente Súdwest-Fryslân verstrekt geen vergoeding voor eventueel gemaakte kosten.
- 12 De gemeente Súdwest-Fryslân benadrukt dat deze marktconsultatie niet de start is van de tenderprocedure, maar onderdeel is van de voorbereidingen hierop. Deze tender is mogelijk nog onder voorbehoud van goedkeuring door het college van B&W.
- 13 Door deelname aan deze marktconsultatie geven deelnemers te kennen onvoorwaardelijk akkoord te gaan met voornoemde voorwaarden.

Bijlage 1 Ambitiedocument gem. Súdwest-Fryslân - Osingahuizen -november 2013
Bijlage 2 REACTIEFORMULIER -Marktconsultatie herontwikkeling voormalig kaaspakhuis
Osingahuizen

HARTELIJK DANK VOOR UW MEDEWERKING!