

# **SELECTIELEIDRAAD**

**UITGIFTE ONTWIKKELLOCATIE NIEUWE WILLEMSKADE  
(HLG02A7575), HARLINGEN**

**Europese niet-openbare procedure met voorafgaande  
selectie**

**AANBESTEDENDE DIENST:**

**GEMEENTE HARLINGEN**

29 april 2024

# Inhoudsopgave

|                                                                                     |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Samenvatting .....</b>                                                           | <b>3</b>  |
| <b>Begrippen en afkortingen.....</b>                                                | <b>4</b>  |
| <i>Begrippen .....</i>                                                              | <i>4</i>  |
| <i>Afkortingen .....</i>                                                            | <i>5</i>  |
| <b>1 Inleiding .....</b>                                                            | <b>6</b>  |
| 1.1 <i>Aanleiding .....</i>                                                         | <i>6</i>  |
| 1.2 <i>Aanbestedingsprocedure.....</i>                                              | <i>6</i>  |
| 1.3 <i>Klachtenprocedure .....</i>                                                  | <i>7</i>  |
| <b>2 Opdrachtschrijving .....</b>                                                   | <b>8</b>  |
| 2.1 <i>Ambities .....</i>                                                           | <i>8</i>  |
| 2.2 <i>Opgave .....</i>                                                             | <i>8</i>  |
| 2.3 <i>Locatie en kavelgegevens.....</i>                                            | <i>8</i>  |
| 2.3.1 <i>Zeekering.....</i>                                                         | <i>9</i>  |
| 2.4 <i>Gronduitgifte in erfpacht.....</i>                                           | <i>9</i>  |
| 2.5 <i>Juridisch kader.....</i>                                                     | <i>10</i> |
| 2.5.1 <i>Bestemmingsplan .....</i>                                                  | <i>10</i> |
| 2.5.2 <i>Welstandsrichtlijnen .....</i>                                             | <i>10</i> |
| 2.6 <i>Overige eisen en voorwaarden.....</i>                                        | <i>10</i> |
| <b>3 Eisen voor deelname en selectie .....</b>                                      | <b>10</b> |
| 3.1 <i>Inleiding.....</i>                                                           | <i>10</i> |
| 3.2 <i>Uitsluitingsgronden .....</i>                                                | <i>11</i> |
| 3.2.1 <i>Integriteitsbeoordeling conform Wet BIBOB .....</i>                        | <i>11</i> |
| 3.3 <i>Geschiktheidseisen .....</i>                                                 | <i>11</i> |
| 3.3.1 <i>Minimumeisen aan financiële en economische draagkracht.....</i>            | <i>11</i> |
| 3.3.2 <i>Minimumeisen technisch / beroepsbekwaamheid .....</i>                      | <i>12</i> |
| 3.3.3 <i>Visie op de opgave .....</i>                                               | <i>12</i> |
| 3.3.4 <i>Minimumeisen overig .....</i>                                              | <i>12</i> |
| 3.4 <i>Selectie criterium en beoordeling.....</i>                                   | <i>12</i> |
| 3.5 <i>Verificatie door de Aanbestedende dienst .....</i>                           | <i>13</i> |
| 3.6 <i>Beroep op de bekwaamheid van een derde en/of lid van de combinatie .....</i> | <i>13</i> |
| <b>4 Selectieprocedure .....</b>                                                    | <b>15</b> |
| 4.1 <i>Planning .....</i>                                                           | <i>15</i> |
| 4.2 <i>Elektronisch verloop aanbestedingsprocedure .....</i>                        | <i>15</i> |
| 4.3 <i>Vragen en inlichtingen .....</i>                                             | <i>16</i> |
| 4.4 <i>(Uiterste termijn voor) Aanmelding .....</i>                                 | <i>16</i> |
| 4.5 <i>Bij de Aanmelding in te dienen documenten.....</i>                           | <i>16</i> |

## Selectieleidraad

Ontwikkellocatie Nieuwe Willemskade 3  
Harlingen

|                  |                                                                                            |           |
|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 4.6              | <i>Aanmelding als Combinatie .....</i>                                                     | 17        |
| 4.7              | <i>Beoordeling Aanmeldingen .....</i>                                                      | 17        |
| 4.8              | <i>Selectiebeslissing en rechtsbescherming.....</i>                                        | 18        |
| 4.9              | <i>Na Aanmelding, op verzoek van de Aanbestedende dienst, in te dienen documenten.....</i> | 18        |
| 4.10             | <i>Overige voorwaarden voor/van Aanmelding .....</i>                                       | 18        |
| <b>5</b>         | <b>Vervolgprocedure .....</b>                                                              | <b>21</b> |
| 5.1              | <i>Dialogfase .....</i>                                                                    | 21        |
| 5.2              | <i>Gunningsfase.....</i>                                                                   | 21        |
| <b>Bijlage 1</b> | <b>Model Uniform Europees Aanbestedingsdocument .....</b>                                  | <b>22</b> |
| <b>Bijlage 2</b> | <b>Model referentieprojecten.....</b>                                                      | <b>22</b> |
| <b>Bijlage 3</b> | <b>Erfpachtvoorwaarden gemeente Harlingen.....</b>                                         | <b>22</b> |
| <b>Bijlage 4</b> | <b>Plankaart.....</b>                                                                      | <b>22</b> |
| <b>Bijlage 5</b> | <b>Welstandsnota .....</b>                                                                 | <b>22</b> |
| <b>Bijlage 6</b> | <b>Wet Bibob Gemeente Harlingen.....</b>                                                   | <b>22</b> |

## Samenvatting

### Opgave

De gemeente Harlingen is op zoek naar initiatieven voor de ontwikkeling van de locatie Nieuwe Willemskade (kadastrale aanduiding HLG02A7575) te Harlingen en een marktpartij die op korte termijn aan de slag wil gaan met de verdere invulling van het plangebied.

Daarbij wordt gezocht naar een invulling welke bijdraagt aan de toeristisch-recreatieve functie van de Willemshaven en het maritieme, culturele karakter daarvan.

### Randvoorwaarden

Hieronder zijn de uitgangspunten voor de ontwikkeling van de locatie opgesomd:

- Past binnen het huidige bestemmingsplan (functie en afmeting);
- Kaveluitgifte op basis van erfpacht met vaste pachtsom;
- Passende vormgeving en architectuur in relatie tot de industriële havenomgeving, zowel qua volume als qua uitstraling (welstandsrichtlijnen, zie **bijlage 5**).
- Levert een positieve bijdrage aan het toeristisch-recreatieve-maritieme-culturele karakter van de Willemshaven;
- Heeft een publieks-aantrekkende werking en bevordert de levendigheid van de Willemshaven;
- Spreekt een aanvullende doelgroep voor Harlingen aan;
- Economisch haalbaar zonder subsidierelatie met de gemeente Harlingen;
- Zo min mogelijk overlast voor omwonenden;
- Hoge mate van duurzaamheid en klimaatbestendigheid.

### Proces

De Aanbestedende dienst heeft gekozen voor een Europese niet-openbare procedure met voorafgaande selectie inclusief dialoogronde.

Deze procedure bestaat uit drie fasen:

1. Selectiefase
  - Maximaal 5 gegadigden die voldoen aan de randvoorwaarden worden geselecteerd.
2. Dialoofase
  - Maximaal 5 gegadigden worden uitgenodigd om hun plannen verder uit te werken aan de hand van de dialoog leidraad en te bespreken met de Aanbestendende dienst.
3. Gunningsfase
  - Maximaal 5 geselecteerde deelnemers krijgen de definitieve gunningsleidraad toegezonden en worden uitgenodigd om in te schrijven met een plan en een bieding.

### Selectieleidraad

Ontwikkellocatie Nieuwe Willemskade 3  
Harlingen

## **Begrippen en afkortingen**

In deze selectieleidraad wordt een aantal begrippen met een beginhoofdletter alsmede afkortingen gebruikt. Aan deze begrippen en afkortingen komt de hiernavolgende betekenis toe.

### **Begrippen**

#### **Aanbestedende dienst**

De gemeente Harlingen.

#### **Aanbestedingsstukken**

Alle documenten in een aanbestedingsprocedure die door Aanbestedende dienst zijn ingebracht.

#### **Aanmelding**

Het via TenderNed in te dienen verzoek tot deelname aan de aanbestedingsprocedure.

#### **Combinatie**

Een Gegadigde die bestaat uit een samenwerkingsverband van meerdere ondernemingen die gezamenlijk een Aanmelding indienen.

#### **Dialoogfase**

De fase waarin geselecteerde Gegadigden in de gelegenheid worden om door middel van een tweetal gespreksrondes met de gemeente hun plan te verfijnen en te toetsen op de haalbaarheid.

#### **Derde**

Een derde waarop Gegadigde een beroep doet om te kunnen voldoen aan de geschiktheidscriteria. Onder een derde wordt bijvoorbeeld ook te verstaan een moeder-, zuster- of dochtervennootschap, alsmede iedere andere derde waarop Gegadigde zich wenst te beroepen.

#### **Gegadigde**

De onderneming of samenwerkingsverband van ondernemingen (Combinatie) die door middel van een Aanmelding een verzoek tot deelname aan de aanbestedingsprocedure doet.

#### **Gunning**

Opdrachtverlening waarmee de Ontwikkel-overeenkomst tot stand komt. Het model van de Ontwikkelovereenkomst wordt als bijlage bij de uitnodiging tot de Gunningsfase verstrekt.

#### **Gunningsbeslissing**

De (mededeling van de) beslissing aan wie de Aanbestedende dienst voornemens is de Ontwikkelopdracht te gunnen met vermelding van de relevante redenen voor die beslissing.

#### **Gunningsfase**

De fase waarin Inschrijvers een Inschrijving kunnen indienen. De Gunningsfase vangt aan met verzending van de uitnodiging tot het doen van een Inschrijving en eindigt met Gunning van de ontwikkelopdracht. Aanbestedende dienst behoudt zich het recht voor om niet tot gunning van de ontwikkelopdracht over te gaan.

#### **Inschrijver**

Een Deelnemer die uitgenodigd wordt tot het doen van een Inschrijving.

#### **Inschrijving**

Een aanbieding van de Inschrijver uitgebracht aan Aanbestedende dienst, gebaseerd op de eisen en de gunningcriteria zoals beschreven in de Aanbestedingsstukken. De Inschrijving geldt als een onherroepelijk (definitief) aanbod in de zin van het Burgerlijk Wetboek.

#### **Selectieleidraad**

Ontwikkellocatie Nieuwe Willemskade 3  
Harlingen

**Nota van Inlichtingen (Nvi)**

De door de Aanbestedende dienst verstrekte inlichtingen en geanonimiseerde beantwoording van de vragen en/of bezwaren. De Nota van Inlichtingen maakt onlosmakelijk deel uit van de aanbestedings- en contractstukken, waarbij, ingeval van tegenstrijdigheid, geldt dat een jongere Nvi boven een oudere Nvi gaat.

**Ondernemer**

Een ondernemer in de zin van artikel 1:1 van de Aanbestedingswet.

**Ontwikkelaar**

De ondernemer(s) die meedingen naar de uitvoering van dit project

**Project**

De beoogde ontwikkeling zoals omschreven in deze leidraad

**Selectiefase**

De fase waarin Gegadigden door middel van een Aanmelding een verzoek tot deelname indienen en op basis waarvan maximaal 5 Gegadigden worden geselecteerd voor uitnodiging tot de gunningsfase. De Selectiefase is aangevangen met verzending van de aankondiging van de aanbestedingsprocedure en eindigt met verzending van de uitnodiging tot de Gunningfase.

**TenderNed**

Het elektronisch platform waarvan gebruik wordt gemaakt voor het doorlopen van deze aanbestedingsprocedure.

**Afkortingen****Aw**

De Aanbestedingswet 2012.

**UEA**

Uniform Europees Aanbestedingsdocument

**Selectieleidraad**

Ontwikkellocatie Nieuwe Willemskade 3  
Harlingen

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Met de vaststelling van het bestemmingsplan Harlingen Willemshaven d.d. 15-06-2016 is de (her-) ontwikkeling van de Willemshaven planologisch mogelijk gemaakt. Onderdeel hiervan is de herontwikkeling van een bouwlocatie tussen de twee voormalige houthandellootsen aan de Nieuwe Willemskade.



De gemeente Harlingen is op zoek naar initiatieven voor de ontwikkeling van de locatie Nieuwe Willemskade (kadastrale aanduiding HLG02A7575) te Harlingen en een marktpartij die op korte termijn aan de slag wil gaan met de verdere invulling van het plangebied. Daarbij wordt gezocht naar een invulling welke bijdraagt aan de toeristisch-recreatieve functie van de Willemshaven en het maritieme, culturele karakter daarvan.

In het bestemmingsplan zijn voor deze locatie daartoe de navolgende functies mogelijk gemaakt:

1. aanloopgerichte horecabedrijven en/of restaurants;
2. toeristisch-recreatieve voorzieningen, met daaraan ondergeschikt:
  - a. cultuur en ontspanning;
  - b. educatieve doeleinden;
  - c. congres- en conferentiedoeleinden;
3. detailhandel, voorzover ten dienste van en ondergeschikt aan de toeristisch-recreatieve functie van de haven;
4. ambachtelijke bedrijven voorzover ten dienste van de toeristisch-recreatieve functie van de haven, waaronder ambachtelijke scheepsbouwbedrijven en ambachtelijke bierbrouwerijen;

Met deze uitvraag bieden wij de ruimte om met creatieve ideeën te komen voor de ontwikkeling van deze bijzondere plek. Wij dagen u uit om onze ambities (zie 1.3) mee waar te maken en binnen de kaders die u mee krijgt te komen met het beste plan met de grootste waarde (zoals beschreven in de voorlopige gunningscriteria).

Deze leidraad omschrijft achtereenvolgens de opgave, de randvoorwaarden en vervolgens het proces om te komen tot gunning en de kaders voor het vervolg.

## 1.2 Aanbestedingsprocedure

De Aanbestedende dienst heeft gekozen voor een Europese niet-openbare procedure met voorafgaande selectie inclusief dialoogronde.

Deze procedure bestaat uit drie fasen

1. Selectiefase
2. Dialoofase
3. Gunningsfase

In de eerste fase (Selectiefase) kunnen geïnteresseerde ondernemingen zich aanmelden en worden uit de Gegadigden die voldoen aan de minimumeisen voor deelname maximaal 5 Gegadigden geselecteerd voor deelname aan de Dialoog- en Gunningsfase.

### Selectieleidraad

Ontwikkellocatie Nieuwe Willemskade 3  
Harlingen

Deze Selectieleidraad heeft betrekking op de eerste fase (Selectiefase) en omvat:

- Een beschrijving van de locatie en ambitie van de gemeente met deze locatie;
- Het beoogde programma;
- De selectiemethode en de selectiecriteria;
- De gegevens die door Gegadigde bij Aanmelding voor de selectieprocedure moeten worden verstrekt;
- De planning van de procedure;
- De overige bepalingen voor het verloop van de procedure;

Met de publicatie van deze aankondiging en selectieleidraad is de selectiefase gestart. In deze selectiefase kunt u zich aanmelden als Gegadigde. Uit alle aanmeldingen worden vervolgens op basis van deze selectieleidraad maximaal 5 Gegadigden geselecteerd die worden uitgenodigd tot deelname aan de dialoofase. Deze geselecteerde deelnemers ontvangen hiervoor de voorlopige gunningsleidraad.

Tijdens de dialoofase worden issues aangescherpt en krijgen deelnemers de ruimte tot het doen van voorstellen die bijdragen aan de ambities van de gemeente. Met de dialoog wil de gemeente Harlingen de nodige afstemming bereiken tussen de wensen van de gemeente en de ideeën van de deelnemers.

Na het afronden van de dialoofase worden de definitieve eisen en gunningscriteria vastgesteld in de gunningsleidraad, de concept ontwikkel- en erfpachtovereenkomst vastgesteld en worden de maximaal 5 geselecteerden uitgenodigd om een inschrijving te doen. In de gunningsfase wordt de Inschrijvers verzocht een plan (schetsontwerp) uit te werken. De plannen worden in de gunningfase beoordeeld op basis van de gunningscriteria die in de gunningsleidraad nader worden geformuleerd.

De Inschrijver met een rechtsgeldige inschrijving ontvangt een inschrijvergoeding van 2500,- excl. Btw.

Een doorkijk naar de Dialoog- en Gunningsfase is opgenomen in hoofdstuk 5.

### **1.3 Klachtenprocedure**

Een aanbestedingsprocedure kan aanleiding geven tot inhoudelijke vragen of opmerkingen over de aanbestedingsprocedure of over de wijze van aanbesteden. Deze vragen en opmerkingen kan een ondernemer stellen tijdens de aanbestedingsprocedure en deze worden beantwoord in de Nota van Inlichtingen. Blijft naar de mening van de ondernemer een reactie uit of is hij het niet eens met de reactie dan kan hij een klacht indienen.

Het indienen van klachten behorende bij deze procedure kan via het klachtenmeldpunt; [mka@harlingen.nl](mailto:mka@harlingen.nl)

Verzocht wordt om bij het indienen van een klacht een duidelijke omschrijving te geven. De klacht dient betrekking te hebben op deze aanbesteding.

De Aanbestedende dienst weegt de belangen van de klager en de Aanbestedende dienst en eventueel de voorgenomen winnaar af om de aanbestedingsprocedure wel of niet op te schorten.



## 2 Opdrachtomschrijving

### 2.1 Ambities

De toeristische ambitie van Harlingen is om kansrijke doelgroepen (waaronder de avonturiers en vrijheidszoekers) beter te bedienen binnen Harlingen, in te spelen op een groeiende shortbreaksmarkt en uitvalsbasis te zijn binnen een rijke omgeving.

De gemeenteraad van Harlingen heeft in februari 2022 de Havenvisie gemeentelijke havens 2022-2032 aangenomen. In deze visie worden hoofdlijnen gegeven voor de ontwikkeling, het gebruik en beheer van de gemeentelijke (maatschappelijke) havens in en rond het centrum van Harlingen, zo ook voor de Nieuwe Willemshaven.

De havenvisie omschrijft de Nieuwe Willemshaven als het gebied met een recreatief toeristisch karakter. De Bruine Vloot heeft hier ligplaatsen, er zijn verschillende historische schepen te zien, het zonnepontje vaart er en er is een grote multifunctionele steiger waar onder andere de cruiseschepen gebruik van maken. Samen met ondernemers wordt de Willemshaven ontwikkeld tot een prachtige gebied voor evenementen en tot een levendige plek om te zijn.

Een nieuwe ontwikkeling moet daarbij een aanvulling zijn op het huidige aanbod en doelgroepen aanspreken die nu nog niet bediend (kunnen) worden in Harlingen.

Deze ambities resulteren in een onderstaande uitgangspunten:

- Passende vormgeving en architectuur in relatie tot de industriële havenomgeving;
- Levert een positieve bijdrage aan het toeristisch-recreatieve-maritieme-culturele karakter van de Willemshaven;
- Heeft een publieksaantrekkende werking en bevordert de levendigheid van de Willemshaven;
- Spreekt een aanvullende doelgroep voor Harlingen aan;
- Zo min mogelijk overlast van omwonenden;
- Economisch haalbaar zonder subsidierelatie met de gemeente Harlingen;
- Duurzaam en klimaatbestendig.

### 2.2 Opgave

Het voor eigen rekening nemen en het risico aangaan in het ontwikkelen, realiseren en exploiteren van een horcavoorziening, toeristisch-recreatieve voorziening of culturele voorziening binnen de kaders van het huidige bestemmingsplan.

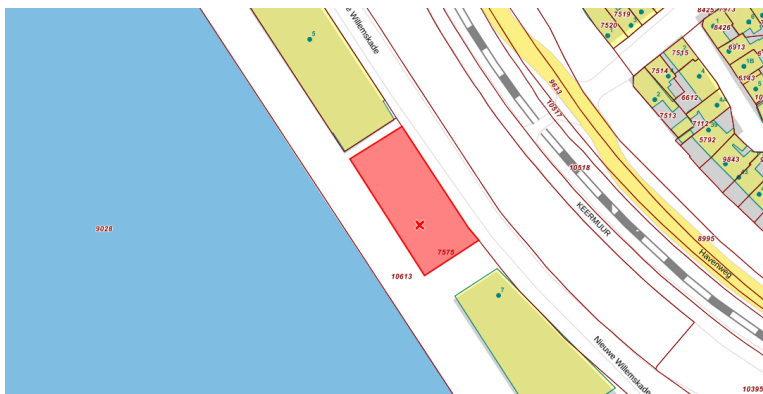
### 2.3 Locatie en kavelgegevens

De locatie bevindt zich op de Nieuwe Willemskade en was oorspronkelijk een bedrijfsloods. De ondergrond betreft de huidige havenkade die zich deels boven het water bevindt. Het terrein wordt in de huidige staat opgeleverd.

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| Adres              | Nieuwe Willemskade |
| Kadastraal         | HLG02A7575         |
| Oppervlakte        | 760 m2             |
| Hoogteligging kade | NAP + 3.70         |

#### Selectieleidraad

Ontwikkellocatie Nieuwe Willemskade 3  
Harlingen



Figuur 1 Ontwikkellocatie Nieuwe Willemshaven, Harlingen

### 2.3.1 Zeekering

De Willemshaven ligt buitendijks en de hoogte van de kade aan de zeezijde op 3.70 + NAP.

De Veiligheidsregio Fryslân heeft in 2015 aangegeven dat delen van het gebied gemiddeld 1 op de 10 jaar onder waterzullen lopen, zie ook figuur 2.



Figuur 2: Willemshaven overstroombaar gebied

Om die reden zijn de vloerpeilen van de naastgelegen opstallen ("Brouwdok" en "Dok 5") 0.65 m1 meter opgehoogd in de afgelopen jaren.

## 2.4 Gronduitgifte in erfpacht

Uitgangspunt is dat de grond niet wordt verkocht maar in erfpacht wordt uitgegeven in verband met de functie van de kade in de primaire kering. Daartoe is een marktconforme canon bepaald op basis van de mogelijkheden op grond van het bestemmingsplan met een looptijd van 30 jaar. De aanvangscanon bedraagt € 4.130. De geselecteerde ontwikkelaar wordt de mogelijkheid geboden om de canon af te kopen.

De canon wordt jaarlijks per 1-1 geïndexeerd op basis van de Consumentenprijsindex (CPI) van alle huishoudens per 1-1-2025.

Op de verpachting van het perceel aan de geselecteerde ontwikkelaar zullen de Erfpachtvoorwaarden van de gemeente Harlingen van toepassing zijn voor zover hieronder niet uitdrukkelijk anders aangegeven. De Erfpachtvoorwaarden zijn als **bijlage 3** bij deze leidraad gevoegd.

De mogelijkheid bestaat om buitenruimte te betrekken in de ontwikkeling, bijvoorbeeld voor een terras. Indien dit deel uitmaakt van de beoogde exploitatie is hiervoor een vergoeding verschuldigd op basis van de Verordening op de heffing en de invordering van de precariobelasting.

### Selectieleidraad

Ontwikkellocatie Nieuwe Willemskade 3  
Harlingen

## 2.5 Juridisch kader

### 2.5.1 Bestemmingsplan

De bouwvlek tussen de twee loodsen heeft de bestemming 'Gemengd – Havenfront' en kent op dit moment de volgende mogelijkheden:

- gebouwen ten behoeve van:
  - nautische dienstverlening, waaronder de reddingsmaatschappij;
  - aanloopgerichte horecabedrijven<sup>1</sup> en/of restaurants;
  - toeristisch-recreatieve voorzieningen, met daaraan ondergeschikt:
    - cultuur en ontspanning;
    - educatieve doeleinden;
    - congres- en conferentiedoeleinden;
  - detailhandel, voorzover ten dienste van en ondergeschikt aan de toeristisch-recreatieve functie van de haven;
  - ambachtelijke bedrijven voorzover ten dienste van de toeristisch-recreatieve functie van de haven, waaronder ambachtelijke scheepsbouwbedrijven en ambachtelijke bierbrouwerijen;

In cijfers

|                |                                                        |
|----------------|--------------------------------------------------------|
| Max bouwhoogte | 10 m1                                                  |
| Goothoogte     | 8 m1                                                   |
| hoogteaccent   | Max 15 m1 hoog over 10% van oppervlakte van het gebouw |

### 2.5.2. Welstandsrichtlijnen

In de welstandsnota Harlingen 2021 is voor de Nieuwe Willemshaven een gebiedsgericht beoordelingskader opgenomen. Deze is als **bijlage 5** bij deze leidraad gevoegd.

## 2.6 Overige eisen en voorwaarden

### Overdracht van rechten

Overdracht van rechten uit hoofde van de te sluiten ontwikkelovereenkomst voor het moment van voltooiing van de ontwikkeling behoeft de schriftelijke toestemming van de gemeente. De gemeente behoudt zich het recht voor om aan een dergelijke overdracht nadere voorwaarden te verbinden.

### Participatie

De gemeente Harlingen hecht grote waarde aan de betrokkenheid van de lokale bevolking bij de plannen. Om die reden vragen we medewerking te verlenen aan een publiekspresentatie, de vorm volgt in de gunningsleidraad.

### Realisatieverplichting

In de te sluiten ontwikkelovereenkomst met de uiteindelijk geselecteerde ontwikkelaar/ exploitant zal er een realisatieverplichting worden opgenomen voor uitvoering van het ingediende plan binnen 3 jaar vanaf het moment van gunning.

## 3 Eisen voor deelname en selectie

### 3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zijn de eisen voor deelname opgenomen. Deze bestaan enerzijds uit uitsluitingsgronden die niet van toepassing mogen zijn op de Gegadigde (noch op een lid van een

---

<sup>1</sup> **1.32 horecabedrijf en/of -instelling:** een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt;

Combinatie, respectievelijk een Derde) en anderzijds uit geschiktheidseisen waaraan minimaal voldaan moet worden (al dan niet met een beroep op een of meer Derden als bedoeld in paragraaf 4.6) om tot de aanbestedingsprocedure toegelaten te worden.

## 3.2 Uitsluitingsgronden

In Deel IIIA t/m IIIC van de als **bijlage 1** bijgevoegde UEA zijn de uitsluitingsgronden aangekruist die van toepassing zijn in deze aanbesteding.

Een Gegadigde wordt uitgesloten van deelname indien een of meer hiervan op Gegadigde van toepassing zijn. Het voorgaande geldt (ook) voor ieder lid van een Combinatie (ingeval van inschrijving als combinatie) en voor iedere Derde (ingeval daarop een beroep wordt gedaan om te voldoen aan de geschiktheidseisen van paragraaf 4.3.

De Aanbestedende dienst behoudt zich het recht voor om niet tot uitsluiting over te gaan in de gevallen als bedoeld in artikel (2a.43 lid 1 juncto) 2.86a, artikel (2a.44 lid 1 juncto) 2.87a en artikel 2.88 Aw.

### 3.2.1 Integriteitsbeoordeling conform Wet BIBOB

Gegadigde dient medewerking te verlenen aan een integriteitsbeoordeling conform Wet BIBOB. In **bijlage 6** is de Wet BIBOB gemeente Harlingen opgenomen.

De Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet BIBOB) is een (preventief) bestuursrechtelijk instrument om de integriteit van de overheid te beschermen. Het biedt aanbestedende diensten de mogelijkheid om te onderzoeken of een overheidsopdracht aan een gegadigde gegund kan worden, een reeds gesloten overeenkomst ontbonden kan worden of een onderaannemer geweigerd kan worden.

De Aanbestedende dienst behoudt zich het recht voor om het Bureau BIBOB een nader onderzoek te laten instellen naar Gegadigden, Aandeelhouders, Belangrijke Onderopdrachtnemer(s), dan wel andere onderopdrachtnemers, voor zover dat binnen de grenzen van de Richtlijn 2004/18/EG toelaatbaar is.

## 3.3 Geschiktheidseisen

Van Gegadigden waarop geen uitsluitingsgronden van toepassing zijn, wordt vervolgens beoordeeld of ze voldoen aan de geschiktheidseisen. Indien Gegadigde niet voldoet aan alle geschiktheidseisen, kan deze worden uitgesloten van deelname aan de verdere procedure. De geschiktheidseisen gesteld in deze procedure zijn:

### 3.3.1 Minimumeisen aan financiële en economische draagkracht

Gegadigde dient een stabiele onderneming te zijn welke haar continuïteit kan garanderen en op termijn kan beschikken over voldoende middelen ter investering in het project/ de opgave. Dit moet worden aangetoond door het opstellen van een verklaring waaruit blijkt/of zeer aannemelijk is dat de Gegadigde in staat is om het project te realiseren.

Ter bewijs van deze verklaring dient de Inschrijver aan wie Aanbestedende dienst voornemens is de Ontwikkeling te gunnen worden gevraagd op eerste verzoek de volgende gegevens aan te leveren:

- een goedkeurende accountantsverklaring betreffende de meest recente jaarrekening. Deze accountantsverklaring mag geen zogenaamde continuïteitsparagraaf bevatten.
- Voor niet-jaarrekeningsplichtige ondernemingen volstaat een beoordelings- of samenstellingsverklaring.

## Selectieleidraad

Ontwikkellocatie Nieuwe Willemskade 3  
Harlingen

### 3.3.2 Minumumeisen technisch / beroepsbekwaamheid

Door de Aanbestedende dienst zijn de volgende kerncompetenties vastgesteld, benodigd voor het toetsen van technische bekwaamheid en/of beroepsbekwaamheid, overeenkomend met essentiële punten van de Opdracht:

- Gevraagde kerncompetentie(s):
  - o Ontwikkeling en realisatie van een met het voorgestelde initiatief vergelijkbaar project;
  - o Exploitatie van een met het voorgestelde initiatief vergelijkbaar project.

Gegadigde dient zijn ervaring te onderbouwen door het geven van één referentie per genoemde kerncompetentie middels het invullen van **bijlage 2**. De ontwikkeling en exploitatie hoeven niet deel uit te maken van dezelfde referentie, maar kunnen verschillende projecten betreffen.

Bij het aanmelden als combinatie (zie ook 4.6 van deze leidraad) dient te worden aangegeven welk lid van de combinatie de betreffende ervaring inbrengt.

### 3.3.3 Visie op de opgave

Van de Gegadigden wordt een visie op de opgave gevraagd waarin tenminste aandacht wordt geschonken aan:

| Onderdeel                                        | Toelichting                                                                                                                                                         |
|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Programmatistische invulling / Meerwaarde gebied | <ul style="list-style-type: none"><li>- Een korte omschrijving van de voorgestelde ontwikkeling</li><li>- Aanvullende voorzieningen</li><li>- Doelgroepen</li></ul> |
| Architectuur / stedenbouw                        | <ul style="list-style-type: none"><li>- Parkeren en mobiliteit</li><li>- Architectonische uitstraling</li></ul>                                                     |
| Duurzaamheid en klimaatbestendigheid             |                                                                                                                                                                     |
| Lokale participatie                              |                                                                                                                                                                     |
| Financiële onderbouwing                          | <ul style="list-style-type: none"><li>- Haalbaarheid / Business-case</li></ul>                                                                                      |

De in te dienen visie omvat maximaal 10 pagina's A4.

### 3.3.4 Minimumeisen overig

- Gegadigde dient een recent (maximaal 6 maanden oud te rekenen tot het moment van aanmelding) uittreksel van het handelsregister van de Kamer van Koophandel in te dienen, waarin vermeld is wie namens de Gegadigde bevoegd is te ondertekenen. Dan wel een document uit een overeenkomstig register van het land van vestiging van de onderneming.
- Gegadigde stemt in met de Erfpachtvoorwaarden van de gemeente Harlingen

## 3.4 Selectie criterium en beoordeling

Indien er meer dan 5 Gegadigden voldoen aan de inschrijvingsvereisten zoals opgenomen in hoofdstuk 3 en aan de hiervoor beschreven eisen voor deelname, vindt een nadere selectie plaats op basis van een beoordeling van de (in het kader van paragraaf 3.3.3) ingediende visie op de opgave.

### Beoordelingscommissie

De beoordeling van de aanmelding wordt gedaan door de beoordelingscommissie en bestaat uit:

- Onafhankelijk voorzitter
- Projectleider Willemshaven-Westerzeedijk
- Stedenbouwkundige
- Beleidsmedewerker recreatie en toerisme
- Beleidsmedewerker RO
- Provincie Fryslân Afdeling Ruimtelijke kwaliteit

### Selectieleidraad

Ontwikkellocatie Nieuwe Willemskade 3  
Harlingen

De beoordelingscommissie kan zich bij laten staan door een onafhankelijk adviseur waar zij dit wenselijk acht voor een juiste beoordeling van de ingediende plannen en procedure.

Beoordeling van de visie vindt plaats aan de hand van de in paragraaf 3.3.3 genoemde thema's. Door ieder lid van de selectiecommissie wordt per thema een rangorde bepaald tussen de plannen van de Gegadigden. Het maximaal te behalen punten per thema is gelijk aan het aantal Gegadigden. De aanmelding met de beste score ontvangt X punten (= het aantal Gegadigden), de opvolger X-1 punten en zo verder tot de slechtst scorende aanmelding op het betreffende thema die 1 punt ontvangt.

De punten van ieder lid van de selectiecommissie worden per thema bij elkaar opgeteld en vervolgens gedeeld tot een gemiddelde eindscore. De eindscore wordt bepaald op basis van de gewogen optelsom van alle gemiddelde rangordes per thema. De weging is daarbij als volgt bepaald:

| Onderdeel                                        | Weging |
|--------------------------------------------------|--------|
| Programmatistische invulling / Meerwaarde gebied | 30%    |
| Architectuur en Stedebouw                        | 30%    |
| Duurzaamheid en klimaatbestendigheid             | 10%    |
| Lokale participatie                              | 10%    |
| Financiële onderbouwing                          | 20%    |

Voorbeeld:

*Er zijn 5 aanmeldingen binnen gekomen. Gemiddeld bedraagt de score van de commissieleden voor aanmelding A op het thema programma/meerwaarde 3,6. De weging van 30% leidt tot een gewogen score van 1,08. Op de overige thema's bedraagt de gemiddelde score 4 respectievelijk 3, 2 en 3. Dit komt neer op een totale gewogen score van 3,38.*

### 3.5 Verificatie door de Aanbestedende dienst

De Aanbestedende dienst behoudt zich het recht voor de juistheid en deugdelijkheid van de opgegeven referentie te verifiëren op basis van nader bij Gegadigde op te vragen projectinformatie. Gegadigde is verplicht hieraan zijn medewerking te verlenen.

### 3.6 Beroep op de bekwaamheid van een derde en/of lid van de combinatie

Indien een Gegadigde (daaronder tevens te verstaan een Combinatie) niet zelfstandig kan voldoen aan de in paragraaf 3.3 bedoelde geschiktheidseisen, dan kan:

De Gegadigde (al dan niet zijnde een Combinatie) een beroep doen op de draagkracht/bekwaamheid van een of meer Derden als bedoeld in artikel 2a.47 lid 1 Aw.

Een Gegadigde die een beroep doet op een of meer Derden dient zulks bij Aanmelding op te geven bij Deel IIC van **bijlage 1** ('UEA') o.v.v. het desbetreffende geschiktheids criterium (kerncompetentie) waarvoor een beroep op een Derde wordt gedaan, alsmede de naam van die Derde.

Van iedere Derde, waarop de Gegadigde een beroep doet, dient een (bij Deel IIA, IIB en IIIA t/m IIIC) ingevulde en bij Deel VI rechtsgeldig door die Derde ondertekende UEA ingediend te worden bij Aanmelding. Door ondertekening en indiening van het UEA door zowel de Gegadigde als de Derde waarop een beroep wordt gedaan, verklaren de Gegadigde en de Derde, dat de Gegadigde (ingeval van gunning van de concessieopdracht) bij de uitvoering kan beschikken over de noodzakelijke financiële middelen van de Derde voor zover het een beroep op de draagkracht betreft als bedoeld in paragraaf 3.3.1, respectievelijk over de noodzakelijke middelen (materiaal en/of materieel, kennis en kunde) van de Derde voor zover het een beroep op de bekwaamheid betreft als bedoeld in paragraaf 3.3.2. Aanbestedende dienst behoudt zich het recht voor nader bewijs op te vragen van de Gegadigden die een beroep op Derde(n) heeft gedaan en in aanmerking komen voor een uitnodiging

#### Selectieleidraad

Ontwikkellocatie Nieuwe Willemskade 3  
Harlingen

tot de Dialoofase. Gegadigden dienen dit bewijs binnen 7 kalenderdagen na een daartoe gericht verzoek van de Aanbestedende dienst te verstrekken via TenderNed.

Onverminderd de mogelijkheid van sub a, kan een Combinatie een beroep doen (als bedoeld in artikel 2a.47 lid 3 Aw) op de draagkracht/bekwaamheid van één of meer leden van de Combinatie die wel aan de betreffende geschiktheidseisen voldoet/voldoen.

In het voorgaande geval geeft het desbetreffende lid van de Combinatie bij Aanmelding, meer in het bijzonder bij Deel IIA ('Wijze van deelneming') van **bijlage 1** ('UEA'), aan voor welk geschiktheids criterium (kerncompetentie) door de Combinatie een beroep op haar wordt gedaan. Door ondertekening van het UEA door elk lid van de Combinatie verklaren de Combinatie en het desbetreffende lid van de Combinatie waarop een beroep wordt gedaan, dat de Combinatie (ingeval van gunning van de concessieopdracht) bij uitvoering kan beschikken over de noodzakelijke financiële middelen van het betreffende lid van de Combinatie voor zover het een beroep op de draagkracht betreft als bedoeld in paragraaf 3.3.1, respectievelijk over de noodzakelijke middelen (materieel en/of materiaal, kennis en kunde) van het desbetreffende lid van de Combinatie voor zover het een beroep op de bekwaamheid betreft als bedoeld in paragraaf 3.3.2. Aanbestedende dienst behoudt zich het recht voor nader bewijs op te vragen van de Gegadigden die een beroep op Derde(n) heeft gedaan en in aanmerking komen voor een uitnodiging tot de Dialoofase. Gegadigden dienen dit bewijs binnen 7 kalenderdagen na een daartoe gericht verzoek van de Aanbestedende dienst te verstrekken via TenderNed.

## 4 Selectieprocedure

### 4.1 Planning

Gegadigden kunnen aan de onderstaande planning geen rechten ontlelen. De Aanbestedende dienst besteedt de grootst mogelijke zorg om de planning te halen, maar behoudt zich het recht voor de planning te wijzigen.

| Selectiefase                                      |                        |
|---------------------------------------------------|------------------------|
| Publicatie selectieleidraad                       | 29-04-2024             |
| Informatiebijeenkomst / schouw                    | 15-05-2024, 14. 00 uur |
| Indienen vragen                                   | 23-05-2024             |
| Publicatie Nota van Inlichtingen                  | 31-05-2024             |
| Uiterste termijn voor aanmelding                  | 19-06-2024, 11.00 uur  |
| Selectiebeslissing                                | 01-07-2024             |
| Rechtsbeschermingstermijn                         | 10 dagen               |
| Dialogfase                                        |                        |
| Dialogfase                                        | Week 28 – 31           |
| Gunningsfase                                      |                        |
| Verzenden definitieve gunningsleidraad + bijlagen | 09-09-2024             |
| Indienen van vragen                               | 23-09-2024             |
| Publicatie Nota van Inlichtingen                  | 30-09-2024             |
| Indienen inschrijvingen                           | 30-10-2024, 11.00 uur  |
| Presentaties                                      | 06-11-2024             |
| Beoordeling inschrijvingen                        | 13-11-2024             |
| Mededeling gunningsbeslissing                     | 20-11-2024             |
| Rechtsbeschermingstermijn                         | 20 dagen               |
| Gunning                                           | 20-12-2024             |

### **Schouw / informatie 15-05-2024, 14.00 Uur,**

Voor deelname aan de informatiebijeenkomst dienen gegadigden zich aan te melden uiterlijk 13-05-2024 12.00 uur via het volgende mailadres: [h.trul@harlingen.nl](mailto:h.trul@harlingen.nl)

### 4.2 Elektronisch verloop aanbestedingsprocedure

De aanbestedingsprocedure verloopt (met uitzondering van de in informatiebijeenkomst) volledig elektronisch via TenderNed ([www.tenderned.nl](http://www.tenderned.nl)). Dit betekent dat:

- De aanbestedingsstukken digitaal ter beschikking worden gesteld via TenderNed;
- Het stellen van vragen en het verschaffen van inlichtingen plaatsvindt via TenderNed;
- Aanmeldingen en Inschrijvingen uitsluitend via TenderNed kunnen worden ingediend;
- Ook alle verdere correspondentie (in beginsel) plaatsvindt via TenderNed.

Het is niet toegestaan op andere dan de hierboven beschreven wijze informatie bij de Aanbestedende dienst te verkrijgen.

#### **Selectieleidraad**

Ontwikkellocatie Nieuwe Willemskade 3  
Harlingen



### 4.3 Vragen en inlichtingen

Vragen en/of bezwaren over de selectieprocedure en de inhoud van de daarin verstrekte aanbestedingsstukken dienen uiterlijk op de datum en het tijdstip zoals aangegeven in paragraaf 4.1 (planning) te worden ingediend via TenderNed.

Vragen worden gesteld door de aanbesteding toe te voegen aan 'Mijn aanbestedingen' en vervolgens op het *dashboard* te klikken op 'Vragen en antwoorden' en vervolgens 'Stel een vraag'. Gelieve elke vraag separaat te stellen, onder een duidelijke verwijzing naar het document en paragraaf en/of pagina. De vragen inclusief de antwoorden zullen vervolgens uiterlijk op het in de planning genoemde moment – geanonimiseerd- gepubliceerd te worden op TenderNed in de vorm van een Nota van inlichtingen.

De Aanbestedende dienst behoudt zich het recht voor te laat ingediende vragen en/of bezwaren wel of niet in behandeling te nemen.

Ingevolge artikel 2a.31 juncto 2.53 Aw kan een Gegadigde (indien die een gerechtvaardigd economisch belang heeft om een vraag niet in de algemene Nota van inlichtingen - zoals hiervoor bedoeld - opgenomen en beantwoord te zien) verzoeken om de vraag vertrouwelijk te beantwoorden in een individuele Nota van inlichtingen. Gegadigde dient daarvoor bij het stellen van een vraag in TenderNed het betreffende vinkje aan te zetten *en zijn verzoek te motiveren*. Indien de Aanbestedende dienst het verzoek toewijst, zal de vraag beantwoord worden in een individuele Nota van inlichtingen. Indien de Aanbestedende dienst het verzoek afwijst, omdat de Aanbestedende dienst van oordeel is dat geen sprake is van een vraag met een gerechtvaardigd economisch belang en de beantwoording ervan thuishoort in de algemene nota van inlichtingen, dan zal de Aanbestedende dienst de desbetreffende Gegadigde daarvan op de hoogte stellen. De Gegadigde heeft dan de keus de vraag terug te trekken, dan wel, indien de Gegadigde de vraag toch beantwoord wil hebben, de vraag binnen 2 dagen na de reactie van de Aanbestedende dienst, opnieuw te stellen via TenderNed, ditmaal zonder het genoemde vinkje aan te zetten. Ingeval Gegadigde niet tijdig reageert, wordt dat beschouwd als het intrekken van de desbetreffende vraag.

### 4.4 (Uiterste termijn voor) Aanmelding

De uiterste termijn voor het indienen van een Aanmelding is op  
**19-06-2024, 11.00 uur**

Uiterlijk op voornoemd moment dient de Aanmelding ingediend te zijn aan de Aanbestedende dienst via [www.tenderned.nl](http://www.tenderned.nl). Te laat ingediende Aanmeldingen worden niet in behandeling genomen. De Gegadigde draagt het risico voor het tijdig indienen van de Aanmelding.

### 4.5 Bij de Aanmelding in te dienen documenten

De Aanmelding bestaat uit de volgende documenten:

1. Visie op de Opgave (zie 3.3.3)
2. Een volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA) overeenkomstig het model opgenomen onder **bijlage 1** van deze selectieleidraad. Met indiening van het UEA doet Gegadigde het verzoek tot deelname aan de aanbestedingsprocedure. Het UEA heeft tevens te gelden als een eigen verklaring, waarmee Gegadigde onder andere verklaart dat geen van de (in Deel IIIA t/m IIIC UEA) van toepassing verklaarde uitsluitingsgronden (zie ook paragraaf 4.2) op hem van toepassing zijn en (door het met "ja" beantwoorden van Deel IV en Deel V) voldaan wordt aan de geschiktheidseisen (als bedoeld in paragraaf 3.3).

Ingeval van Aanmelding als Combinatie (zoals bedoeld in paragraaf 3.6) dient van ieder lid van de Combinatie een ingevuld en rechtsgeldig ondertekend UEA ingediend te worden bij Aanmelding.

Ingeval Gegadigde (daaronder tevens te verstaan een Combinatie) een beroep doet op een Derde (als bedoeld in paragraaf 4.6) om te kunnen voldoen aan de geschiktheidseisen (als bedoeld in paragraaf 4.3), dan dient Gegadigde dat aan te geven bij Deel IIC van het UEA. In dat geval dient bij Aanmelding tevens van iedere Derde waarop Gegadigde een beroep doet een (bij Deel IIA, IIB en Deel IIIA t/m IIIC) ingevuld en (bij Deel VI) rechtsgeldig ondertekend UEA gevoegd te worden bij Aanmelding.

3. Referenties beroepsbekwaamheid (ontwikkeling en exploitatie) volgens **bijlage 2**.
4. Eén of meer (opvolgende) uittreksels uit het handelsregister en/of volmachten, om de vertegenwoordigingsbevoegdheid als bedoeld in paragraaf 3.10 sub 3 te kunnen verifiëren. Ingeval van een onderneming uit een andere lidstaat dient gelezen te worden een of meer bewijsstukken waarmee in het land van herkomst de vertegenwoordigingsbevoegdheid kan worden aangetoond.

#### **4.6 Aanmelding als Combinatie**

Aanmelding door een samenwerkingsverband van ondernemers (Combinatie) is toegestaan. Door de Aanbestedende dienst worden geen bijzondere eisen gesteld met betrekking tot de rechtsvorm (na Gunning) van het samenwerkingsverband. Ingeval van Gunning van de concessieopdracht aan een Combinatie is ieder lid van de Combinatie hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen voortvloeiende uit de Concessie-overeenkomst.

Ingeval als Combinatie wordt ingeschreven dan dient dat door ieder lid van de Combinatie te worden opgegeven door middel van het aanvinken van 'ja' bij Deel IIA van het UEA, onder 'Wijze van deelneming'. Het lid van de Combinatie dat bij sub a (sub a e.v. verschijnt na aanvinken "ja" voornoemd) wordt benoemd als 'leider' van de Combinatie wordt beschouwd als penvoerder. De penvoerder is het contactpersoon voor de Aanbestedende dienst, alsmede de gevolmachtigde van de Combinatie om de Combinatie (en haar leden) tijdens de aanbestedingsprocedure en in de uitvoeringsfase te vertegenwoordigen in de verhouding tot de Aanbestedende dienst. Door ondertekening van het UEA dat, zoals gezegd, van ieder lid van de Combinatie ingediend moet worden bij Aanmelding, verklaart ieder lid van de Combinatie zich met deze vertegenwoordigingsbevoegdheid van de penvoerder namens (de leden van) de Combinatie akkoord. De overige door de Combinatie bij Aanmelding en/of Inschrijving in te dienen documenten hoeven vervolgens, voor zover die ondertekend moeten worden, door alleen de penvoerder ondertekend te worden namens de combinatie.

Het na de Selectiefase vormen of wijzigen van een Combinatie, is niet toegestaan zonder schriftelijke toestemming van de Aanbestedende dienst en voor zover aanbestedingsrechtelijk mogelijk.

#### **4.7 Beoordeling Aanmeldingen**

De tijdig ingediende Aanmeldingen worden beoordeeld aan de hand van de criteria van hoofdstuk 3, alsmede aan de minimeisen voor deelname van hoofdstuk 4. De Aanbestedende dienst behoudt zich het recht voor een Gegadigde te verzoeken diens (onvolledige) Aanmelding te verduidelijken of aan te vullen. Dit betreft een discretionaire bevoegdheid van de Aanbestedende dienst. Gegadigden kunnen hieraan geen rechten ontleen.

Voor zover meer dan 5 Gegadigden een geldige Aanmelding hebben gedaan en voldoen aan de minimeisen voor deelname (hoofdstuk 3), zal een nadere selectie plaatsvinden zoals beschreven in paragraaf 3.4. Op basis daarvan komen maximaal 5 Gegadigden in aanmerking voor een uitnodiging voor de Dialoog- en Gunningsfase. In het geval van Aanmeldingen van 2 of meer Gegadigden met een gelijke score op de visie, zal door loting de onderlinge rangorde tussen die Aanmeldingen worden bepaald.

#### **Selectieleidraad**

Ontwikkellocatie Nieuwe Willemskade 3  
Harlingen

## 4.8 Selectiebeslissing en rechtsbescherming

Na afronding van de beoordelingsprocedure maakt de Aanbestedende dienst bekend welke (maximaal 5) Gegadigden zij voornemens is uit te nodigen voor de Gunningfase. Dit is de zogenoemde selectiebeslissing.

Gegadigden die zich niet kunnen verenigen met de selectiebeslissing en daartegen een rechtsmiddel willen instellen, dienen binnen 10 kalenderdagen na dagtekening van de selectiebeslissing een kort geding geëntameerd te hebben bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Noord Nederland.

De hiervoor genoemde termijn betreft een vervaldatum. Door indiening van een Aanmelding stemt Gegadigde uitdrukkelijk met deze spelregel in. Dat wil zeggen dat indien een Gegadigde niet binnen 10 kalenderdagen na dagtekening van de selectiebeslissing een kort geding aanhangig heeft gemaakt, de Gegadigde zijn rechten heeft verwerkt om de selectiebeslissing aan te kunnen vechten.

## 4.9 Na Aanmelding, op verzoek van de Aanbestedende dienst, in te dienen documenten

De Gegadigden die de Aanbestedende dienst voornemens is uit te nodigen voor de Gunningsfase, dienen binnen 7 kalenderdagen na dagtekening van de selectiebeslissing de navolgende bewijsstukken in te dienen via TenderNed:

### Bewijsstukken uitsluitingsgronden

1. een Gedragsverklaring Aanbesteden (GVA – [www.justis.nl](http://www.justis.nl)), dat op het uiterste moment voor Aanmelding niet ouder is dan twee jaar;
2. een verklaring van de belastingdienst (dat Gegadigde zijn verplichtingen met betrekking tot de verschuldigde belastingen en sociale zekerheidspremies is nagekomen), die op het uiterste moment voor Aanmelding niet ouder is dan zes maanden.

Voor zover een Aanmelding als Combinatie is ingediend als bedoeld in paragraaf 3.6 dan wel met een beroep op een Derde als bedoeld in paragraaf 4.6, dan dient, binnen voornoemde termijn, ook van iedere lid van de Combinatie respectievelijk van iedere Derde deze bewijsstukken ingediend te worden.

Voor de goede orde wijst de Aanbestedende dienst erop dat bepaalde (bij de overheid aan te vragen) bewijsmiddelen een lange aanvraagtermijn kennen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de Gedragsverklaring Aanbesteden (GVA). Ten aanzien daarvan moet rekening gehouden worden met een aanvraagtermijn van tenminste 8 weken.

### Resterende bewijsstukken geschiktheidseisen

- een goedkeurende accountantsverklaring betreffende de meest recente jaarrekening. Deze accountantsverklaring mag geen zogenaamde continuïteitsparagraaf bevatten.
- Voor niet-jaarrekeningsplichtige ondernemingen volstaat een beoordelings- of samenstellingsverklaring.

## 4.10 Overige voorwaarden voor/van Aanmelding

1. Het indienen van een Aanvraag tot deelname houdt in dat door Gegadigde onvoorwaardelijk met de bepalingen, eisen en voorwaarden van de Selectieleidraad en de Nota van inlichtingen wordt ingestemd. Van de Gegadigde wordt een pro-actieve houding verwacht. Hij dient de Aanbestedende dienst tijdig (d.w.z. uiterlijk op de laatste dag van de termijn voor het stellen van vragen) op de hoogte te stellen van onduidelijkheden, onvolkomenheden, tegenstrijdigheden of disproportionaliteit in de aanbestedingsdocumenten of de aanbestedingsprocedure. Indien de Gegadigde dit tijdens de vragenronde nalaat, verwerkt hij zijn rechten om daar later tegen op te komen. Na de Nota van inlichtingen wordt verondersteld

### Selectieleidraad

Ontwikkellocatie Nieuwe Willemskade 3  
Harlingen

dat alle documenten helder en eenduidig zijn. U kunt zich in uw Aanvraag tot deelname of na het indienen van de Aanvraag tot deelname, noch na het verstrijken van de sluitingsdatum, niet beroepen op niet door u gemelde tegenstrijdigheden en/of onvolkomenheden.

2. De Gegadigde mag de gegevens die de Aanbestedende dienst hem in verband met de Selectieleidraad ter beschikking stelt alleen gebruiken voor het doel waarvoor ze zijn verstrekt. De Gegadigde dient vertrouwelijk om te gaan met de door de Aanbestedende dienst verstrekte informatie. De Aanbestedende dienst zal de door de Gegadigde verstrekte informatie eveneens vertrouwelijk behandelen.
3. De Gegadigde zal zich onthouden van gedragingen die de mededinging tussen de Gegadigden beperken. In het bijzonder zal de Gegadigde geen informatie over zijn Aanvraag tot deelname uitwisselen met andere Gegadigden of met derden.
4. De Aanvraag tot deelname dient volledig en consistent te zijn. Mocht blijken dat er informatie wordt gemist of dat de verstrekte informatie niet consistent is met de corresponderende documentatie en/of bijlagen, dan wel afwijkt van nadere informatie die ingewonnen wordt bij de Gegadigde of van algemeen bekende marktinformatie, dan kan de Gegadigde worden uitgesloten van de procedure.
5. Aanvragen tot deelname die in strijd zijn met de Selectieleidraad en bijbehorende documentatie, of gedaan worden onder afwijkende voorwaarden, zijn onrechtmatig en daarmee ongeldig. Het gevolg is dat Gegadigde wordt uitgesloten van verdere deelname aan de procedure.
6. De Aanbestedende dienst behoudt zich het recht voor een Aanvraag tot deelname niet in behandeling te nemen als niet alle gevraagde gegevens aangeleverd zijn óf als de wijze van aanbieden afwijkt van hetgeen gesteld in dit hoofdstuk.
7. Voor de opdracht komen alleen Gegadigden in aanmerking die zowel op de dag van de Aanvraag tot deelname als op de dag van voorgenomen gunning voldoen aan de gestelde eisen in de aanbestedingsdocumenten, tenzij anders vermeld.
8. Door de Aanbestedende dienst worden geen kosten vergoed inzake het uitbrengen van de Aanvraag tot deelname. Correspondentie en ontvangen Aanvragen tot deelname zullen na afloop niet aan Gegadigden worden geretourneerd en worden eigendom van de Aanbestedende dienst.
9. De Aanvraag tot deelname en alle overige correspondentie dienen in de Nederlandse taal gesteld te zijn.

### **Eenmaal aanmelden**

Een onderneming kan zich slechts éénmaal (1) Aanmelden, hetzij als zelfstandig Gegadigde, hetzij als lid van een Combinatie (als bedoeld in paragraaf 3.6), hetzij als Derde (als bedoeld in paragraaf 4.6).

Het voorgaande geldt eveneens voor ondernemingen die deel uitmaken van een groep als bedoeld in artikel 2:24a en 2:24b BW, dan wel van vergelijkbare rechtsvormen naar buitenlands recht. Slechts één onderneming uit die groep kan zich Aanmelden als zelfstandig Gegadigde, als lid van een Combinatie of als Derde, tenzij die ondernemingen uit dezelfde groep aantonen dat zij zelfstandig, dat wil zeggen volledig onafhankelijk en zonder wetenschap van het ter zake relevante marktgedrag van de ander, een Inschrijving kunnen indienen. Verschillende ondernemingen uit een groep mogen zich uiteraard wel gezamenlijk Aanmelden als Combinatie, dan wel in de verhouding Gegadigde/Combinatie en Derde.

### **Selectieleidraad**

Ontwikkellocatie Nieuwe Willemskade 3  
Harlingen

**Tussentijdse beëindiging van de aanbesteding**

De Aanbestedende dienst is niet verplicht om de concessieopdracht te gunnen. De Aanbestedende dienst behoudt zich het recht voor om de aanbestedingsprocedure tussentijds te beëindigen of op te schorten.

**Openbaarmaking**

De Aanbestedende dienst is niet verplicht interne (aanbestedings)documenten zoals bijvoorbeeld resultaten van evaluaties, adviezen aangaande kwalificatie en selectie aan Gegadigden bekend te maken.

## 5 Vervolprocedure

### 5.1 Dialoofase

Op basis van de Selectiefase worden maximaal 5 Gegadigden uitgenodigd om hun plannen verder uit te werken. In de dialoofase worden Deelnemers in de gelegenheid gesteld hun plannen ter bespreking voor te leggen aan de Aanbestedende Dienst.

In de leidraad voor de dialoog (te verzenden bij de uitnodiging tot de Dialoogronde) zal het proces van de dialoog nader zijn beschreven. De Aanbestedende dienst deelt de in de dialoog voorgestelde oplossingen en andere in de dialoog verstrekte vertrouwelijke informatie niet met de andere Deelnemers zonder instemming van de desbetreffende Deelnemer.

De resultaten van de dialoofase worden verwerkt in de definitieve Gunningsleidraad welke na afronding wordt verstrekt aan de Deelnemers met de uitnodiging tot het doen van een Inschrijving

### 5.2 Gunningsfase

De maximaal 5 geselecteerde deelnemers krijgen de definitieve gunningsleidraad toegezonden en worden uitgenodigd om in te schrijven met een uitgewerkt plan.

Beoordeling van de ingediende planuitwerkingen vindt plaats op basis van de onderstaande thema's naar analogie van de werkwijze in de selectiefase.

| Onderdeel                     | Weging <sup>2</sup> |
|-------------------------------|---------------------|
| Programmatistische uitwerking | 40%                 |
| Architectonische uitwerking   | 40%                 |
| Plan van Aanpak participatie  | 20%                 |

---

<sup>2</sup> Voorlopige wegingsfactor

|                  |                                                     |
|------------------|-----------------------------------------------------|
| <b>Bijlage 1</b> | <b>Model Uniform Europees Aanbestedingsdocument</b> |
| <b>Bijlage 2</b> | <b>Model referentieprojecten</b>                    |
| <b>Bijlage 3</b> | <b>Erfpachtvoorwaarden gemeente Harlingen</b>       |
| <b>Bijlage 4</b> | <b>Plankaart</b>                                    |
| <b>Bijlage 5</b> | <b>Welstandsnota</b>                                |
| <b>Bijlage 6</b> | <b>Wet Bibob Gemeente Harlingen</b>                 |