

Commercieel vertrouwelijk



**Beschrijvend document**  
**Openbare Europese aanbesteding concessieopdracht**  
**Strandpaviljoen Strand te Delfzijl**

Ten behoeve van

**Gemeente Eemsdelta**

Referentienummer:

Status: definitief

Uitgevoerd door: Gemeente Eemsdelta, in samenwerking met Waterschap Noorderzijlvest

Datum: 16 januari 2025

Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een gegevensbestand, of openbaar gemaakt worden, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van gemeente Eemsdelta.

## Inhoudsopgave

Inhoudsopgave .....	3
1 Inleiding .....	5
1.1 Algemeen .....	5
1.2 Beschrijving van de Gemeente en het Waterschap .....	6
1.3 Beschrijving en doel van de aanbesteding.....	6
1.3.1 Huidige situatie .....	6
1.3.2 Gewenste situatie, rolverdeling en opdracht.....	7
1.3.3 Raming waarde en Looptijd van de Concessieopdracht en Erfpachtovereenkomst .....	12
1.4 Communicatie en klachtafhandeling .....	13
1.5 Planning .....	14
2 Programma van eisen .....	15
2.1 Algemene (juridische) eisen.....	15
2.1.1 Eisen aan de inschrijving.....	15
2.1.2 Eisen aan het paviljoen.....	15
2.1.3 Eisen vanuit strandvisie .....	15
2.1.4 Uiteenzetting enkele eisen aan strandpaviljoen vanuit het omgevingsplan .....	16
2.1.5 Uiteenzetting Beeldkwaliteitsplan vanuit omgevingsplan .....	17
2.2 Financiële eisen .....	18
2.3 Technische eisen .....	18
3 Inschrijvingsprocedure .....	20
3.1 Vragen, bezwaren en inlichtingen.....	20
3.2 Klachtenafhandeling .....	21
3.3 Wijze van aanbieden inschrijving .....	21
3.3 Voorwaarden voor deelname.....	22
3.3.1 Akkoordverklaring.....	22
3.3.2 Waarschuwingsplicht .....	22
3.3.3 Taal .....	23
3.3.4 Inschrijven in samenwerkingsverband .....	23
3.3.5 Terugtrekken deelnemers .....	23
3.4 Inschrijfvergoeding.....	23
4 Eisen aan de onderneming.....	24
4.1 Uitsluitingsgronden.....	24
4.1.1 Uniform Europees Aanbestedingsdocument .....	24
4.1.2 Rusland-verklaring .....	24
4.2 Geschiktheidseisen .....	25
4.2.1 Financiële en economische draagkracht.....	25

4.2.2 Technische- en beroepsbekwaamheid .....	25
4.2.3 Aan te leveren bewijsmiddelen bij inschrijving en na inschrijving.....	26
5 Beoordelings- en gunningsprocedure.....	27
5.1 Beoordelingsprocedure .....	27
5.1.1 Voldoen aan gestelde eisen en volledigheid.....	27
5.1.2 Beoordeling op basis van de (sub) gunningscriteria .....	28
5.1.3 K1 Horecaconcept .....	38
5.1.4 K1 Duurzaamheid.....	38
5.1.5 K1 Financiële haalbaarheid .....	38
5.1.6 K1 Risico – en kansendossier .....	39
5.1.7 K2 Schetsontwerp .....	39
5.1.8 K2 Veiligheid en aanpak bouw.....	39
5.2 Gunningprocedure.....	40
5.2.1 Bekendmaking van gunning .....	40
5.2.2 Voorbehouden .....	40
6 Overzicht bijlagen.....	41

# 1 Inleiding

## 1.1 Algemeen

Dit beschrijvend document betreft de openbare Europese aanbesteding van een concessieopdracht voor de ontwikkeling, realisatie en exploitatie van een strandpaviljoen, voor de duur van maximaal 18 jaar, op een (hierna nader te omschrijven) locatie op de primaire kering (dijklichaam) aan het strand te Delfzijl (“de Concessieopdracht”). De achtergrond van deze Concessieopdracht is als volgt.

De genoemde primaire kering te Delfzijl heeft in 2019 een dijkversteving ondergaan. De ontwerplevensduur van die dijkversteving is 25 jaar. Behoudens onverwachte omstandigheden zoals versnelde klimaatverandering en zeespiegelstijging, wordt dan ook verwacht dat het dijklichaam omstreeks 2045 opnieuw een dijkversteving zal moeten ondergaan. In de tussenliggende tijd – een periode van maximaal 18 jaar – bestaat ruimte om op de locatie een strandpaviljoen te laten ontwikkelen, bouwen en exploiteren door een daarvoor geschikte marktpartij.

Enkele jaren geleden heeft de gemeente Eemsdelta (hierna ook: “Gemeente”) een plan geïnitieerd om die ruimte te benutten, door in de tussenliggende jaren op de primaire kering te Delfzijl een marktpartij een strandpaviljoen te laten ontwikkelen, bouwen en exploiteren. Daartoe is enkele jaren geleden, in opdracht van de Gemeente, een locatie voor de ontwikkeling, bouw en exploitatie van een strandpaviljoen aangewezen in de Strandvisie Delfzijl (mei 2022), welke locatie nadien ook in het omgevingsplan Delfzijl- Strand (december 2023) is aangewezen (hierna: “Locatie”). Het Waterschap Noorderzijlvest (hierna ook: “Waterschap”) is eigenaar van de percelen van de Locatie voor het strandpaviljoen. Zodoende zijn de Gemeente en het Waterschap zijn een samenwerking aangegaan om de ontwikkeling, bouw en exploitatie van het strandpaviljoen door een marktpartij mogelijk te maken. Deze samenwerking bestaat uit drie fasen:

- De aanbestedingsfase;
- De uitvoeringsfase; en
- De exploitatiefase.

Enkel de Gemeente, initiatiefnemer van het project, treedt op als aanbestedingsfase en zal opdrachtgever zijn van de te gunnen Concessieopdracht. Het Waterschap is dus niet mede-opdrachtgever van de Concessieopdracht.

In het verlengde van de Concessieopdracht, geeft het Waterschap wel een recht van erfpacht uit aan de Inschrijver aan wie de Concessieopdracht wordt gegund (hierna: “Concessiehouder”). Het Waterschap sluit daartoe met de Concessiehouder een erfpachtovereenkomst met een afhankelijk recht van opstal (zie in concept: bijlagen Deel A, bijlage 5; hierna: “Erfpachtovereenkomst”). De Gemeente is dus geen partij bij de Erfpachtovereenkomst. De Gemeente is door het Waterschap gemachtigd om, via deze openbare procedure, namens het Waterschap, de Erfpachtovereenkomst te gunnen aan de partij die de Concessieopdracht van de Gemeente definitief gegund krijgt.

Tijdens de uitvoeringsfase (ontwikkeling en bouw) zijn Gemeente en Waterschap ieder afzonderlijk verantwoordelijk voor zijn/haar wettelijke taken met betrekking tot vergunningverlening, toezicht en handhaving. Die publiek-/bestuursrechtelijke taak(invulling) van(/door) de Gemeente en het Waterschap staat geheel los van de contractuele relaties die de Gemeente en het Waterschap met

de Concessiehouder aangaan; de Concessiehouder kan aan de Concessieopdracht respectievelijk de Erfpachtovereenkomst geen rechten of verwachtingen ontleen ter zake deze taak(invulling).

#### *Leeswijzer*

Hoofdstuk 1 van dit document bevat een nadere beschrijving van de aanbestedende dienst (Gemeente) en de eigenaar van de grond en uitgever van de Erfpachtovereenkomst (Waterschap) en van de aanbestedingsprocedure.

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de scope van de Concessieopdracht en het eisen- en wensenpakket.

In hoofdstuk 3 volgt een omschrijving van de procedurele aspecten en voorschriften van deze aanbestedingsprocedure.

In hoofdstuk 4 treft u de eisen die aan de Inschrijver worden gesteld (uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen) en de wijze van beoordeling- en toetsing daarvan.

In hoofdstuk 5 de procedure voor de beoordeling van de inschrijvingen en gunning, inclusief de daarbij geldende gunningcriteria.

In hoofdstuk 6 vindt u een overzicht van de bijlagen horende bij dit document.

**LET OP: enkele van de in hoofdstuk 6 genoemde bijlagen omschrijven belangrijke onderdelen en voorwaarden van de aanbestedingsprocedure.**

In deel B treft u algemene Aanbestedingsvoorwaarden, die van toepassing zijn op deze aanbesteding. In deel C treft u nadere informatie over de wijze van indiening van de inschrijving op het aanbestedingsplatform aan.

## **1.2 Beschrijving van de Gemeente en het Waterschap**

De Gemeente is penvoerder van deze aanbesteding. De Gemeente is een jonge gemeente in het Noorden van Groningen en bestaat uit 33 dorpen en steden met een omvang van 364 km<sup>2</sup>. Binnen de gemeente Eemsdelta vind je de Waddenkust, weidse cultuurlandschappen en karakteristieke dorpen met middeleeuwse kerkjes. Maar ook dynamische havens en innovatieve bedrijvigheid. De gemeente Eemsdelta telt 46.000 inwoners en kent een jaarlijks beïnvloedbare 'spend' van ongeveer € 80 miljoen. Meer informatie over de gemeente kunt u vinden op [www.eemsdelta.nl](http://www.eemsdelta.nl).

Waterschap Noorderzijlvest zorgt in een groot deel van Groningen, in Noord- en Midden-Drenthe en in een stukje Friesland voor veilige dijken en kades, schoon water, gezuiverd afvalwater en voldoende water in elk seizoen. Met gemalen wordt er water in en uit het gebied gepompt, om bijvoorbeeld droogte of een hoog waterpeil tegen te gaan. Daarnaast maakt het Waterschap het water van burgers en bedrijven schoon. Waterschap Noorderzijlvest is een overheidsorganisatie. Het beheergebied strekt zich uit van Groningen ten noorden van het Eemskanaal, Noordwest-Drenthe en het Friese deel van het Lauwersmeergebied. Meer informatie over het waterschap Noorderzijlvest kunt u vinden op de website: [www.noorderzijlvest.nl](http://www.noorderzijlvest.nl).

## **1.3 Beschrijving en doel van de aanbesteding**

### *1.3.1 Huidige situatie*

Het op het zee gerichte karakter van de Havenstad Delfzijl raakte verloren door grootschalige industrialisering in de tweede helft van de vorige eeuw. Door het project Marconi Buitendijks, afgerond in 2021, is stadscentrum van Delfzijl weer verbonden met de Waddenzee. De kust bij Delfzijl kreeg in de afgelopen jaren een nieuw gezicht en vormt nu een aantrekkelijke toegangspoort

naar het Werelderfgoed Waddenzee. Daarvoor werd de zeedijk landinwaarts verlegd waardoor een stadsstrand van 2,3 hectare kon worden gerealiseerd. Een nieuwe brug verbindt het strand en boulevard met het naast gelegen stadscentrum. Ook het stadscentrum van Delfzijl is volop in ontwikkeling.

Verschillende initiatiefnemers vanuit de markt hebben zich bij de Gemeente gemeld voor de realisatie van een strandpaviljoen. De Gemeente wil graag ruimte bieden aan de vraag vanuit de markt naar een horecagelegenheid op het strand. Om deze reden is in opdracht van de Gemeente in 2022 een Strandvisie opgesteld. Hierin is een onderbouwde visie op de wenselijke en kansrijke toeristische – recreatieve ontwikkeling van het stadstrand Delfzijl omschrijven. In de zomer van 2022 is de Strandvisie Delfzijl door de Raad van de gemeente Eemsdelta vastgesteld. De strandvisie is als bijlage 1 toegevoegd.

In de Strandvisie heeft de Gemeente een uitnodigingskader opgesteld voor een paviljoen op het strand en ambulante handel op drie standplaatsen bij het strand. De Gemeente is op deze manier uitnodigend naar initiatiefnemers en is er ruimte geschept om met initiatieven uit de markt te komen. Anderzijds zijn er ook (ruimtelijke) kaders om rekening mee te houden.

De ruimtelijke kaders zijn uitgewerkt binnen de publiekrechtelijke mogelijkheden van de gemeente, namelijk het, in samenwerking met RHO adviseurs, opstellen van het bestemmingsplan strand Delfzijl vastgesteld eind 2023 (inmiddels per 1 januari 2024 opgegaan in het omgevingsplan in deze leidraad noemen wij dit verder 'omgevingsplan) met Beeldkwaliteitsplan. Deze documenten zijn als bijlage 2 en 3 toegevoegd aan deze leidraad.

In de Strandvisie en het omgevingsplan is door de Gemeente een locatie aangewezen waar ruimte is voor realisatie van een strandpaviljoen (in dit document: de “Locatie”).

Sinds de ontwikkeling van het stadsstrand zijn er al verschillende initiatieven vanuit de markt op en bij het strand geweest. Begin 2023 zijn de standplaatsen opgenomen in het Standplaatsenbeleid van de Gemeente en zijn deze de afgelopen 2 jaar ook ingevuld met ambulante handel gericht op de bezoekers van het strand.

De Gemeente heeft een tijdelijk volleybalnet geplaatst voor de sportieve strandbezoeker. Ook is er een helling geplaatst waardoor het voor o.a. watersporters mogelijk is het water te betreden. Daarnaast zijn er door verschillende bewoners en bedrijven evenementen op of nabij het strand georganiseerd. Het strand wordt hierdoor voor steeds meer recreatieve doeleinden gebruikt. Met de realisatie van het stadsstrand en het ontplooiën van steeds meer activiteiten is het strand gereed voor de volgende fase: de ontwikkeling en realisatie van een strandpaviljoen.

### *1.3.2 Gewenste situatie, rolverdeling en opdracht*

#### **1.3.2.1 Gewenste situatie**

Het is de ambitie van de Gemeente om op het strand Delfzijl ruimte te bieden voor een Strandpaviljoen. Een Strandpaviljoen biedt voor de strandbezoeker een aanvulling van de aanwezige horecagelegenheid, afgestemd op de vraag vanuit bewoners en toeristen uit Delfzijl en omstreken.

#### **1.3.2.2 Rolverdeling Gemeente en Waterschap**

De Gemeente heeft omgevingsplan Delfzijl- Strand opgesteld. Dit biedt ruimte voor de ontwikkeling, bouw en exploitatie van een Strandpaviljoen, deels op de dijk en strand. Het Waterschap is eigenaar van de percelen waarop het Strandpaviljoen moet worden ontwikkeld, gebouwd en geëxploiteerd.

De Gemeente en het Waterschap hebben elk hun eigen rol in dit project. Deze rolverdeling is te onderscheiden in publiek- en privaatrechtelijk verdeling.

### **Publiekrechtelijk door zowel Gemeente als Waterschap**

Publiekrechtelijk omdat de realisatie van een strandpaviljoen de functie van de dijk niet negatief mag beïnvloeden. Daarom heeft de Gemeente samen met het Waterschap een verkenning uitgevoerd over de mogelijke wijze van fundering van een paviljoen. Uit deze verkenning is een fundatieprincipe gekomen, waar het Waterschap mee in kan stemmen. Dit principe dient slechts als uitgangspunt dat door de gegunde partij nog nader uitgewerkt dit te worden. De uitkomsten van deze verkenning zijn onderdeel van het programma van eisen zoals opgenomen in hoofdstuk 2 en zijn toegevoegd in bijlage 4a en 4b van dit beschrijvend document.

Het Waterschap kijkt positief naar het plan voor een paviljoen, en is tegelijk kritisch naar de funderingswijze van het paviljoen op de primaire kering. Het paviljoen zal zodanig aan en op de primaire kering gefundeerd moeten worden dat de kering daar geen nadelige invloed van ondervindt. De ontwikkeling van het strandpaviljoen mag geen negatieve gevolgen hebben voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse; dit zal door de omgevingsvergunning aanvrager verder onderbouwd en uitgewerkt moeten worden in de omgevingsvergunning voor bouw op primaire kering.

De gegunde partij is verantwoordelijk voor het verder uitwerken van het principe in de aanvraag van de benodigde omgevingsvergunning voor de bouw van het strandpaviljoen en omgevingsvergunning voor het bouwen op de primaire kering en het verkrijgen ervan.

Zowel de Gemeente als het Waterschap zijn ieder afzonderlijk verantwoordelijk zijn voor zijn/haar wettelijke taken met betrekking tot vergunningverlening, toezicht en handhaving.

### **Privaatrechtelijk door Gemeente en Waterschap**

De Gemeente is op basis van haar samenwerkingsafspraken met het Waterschap de partij die de Concessieopdracht plaatst.

Het eigendom van de percelen van de Locatie ligt bij het Waterschap. Het Waterschap is op basis van haar samenwerkingsafspraken met de Gemeente de partij die de Concessiehouder de Erfpachtovereenkomst aangaat.

#### ***1.3.2.3 Concessieopdracht en Erfpachtovereenkomst***

De Gemeente zoekt voor de ontwikkeling, realisatie en exploitatie van Strandpaviljoen Delfzijl één Ondernemer (of een samenwerkingsverband/Combinatie van Ondernemers) die het strandpaviljoen voor eigen rekening en risico ontwerpt, uitwerkt en voorbereid, realiseert en exploiteert. Daarvoor verstrekt de Gemeente de Concessieopdracht.

De invulling van de standplaatsen, alsook de inrichting en aanleg van het openbare gebied maken uitdrukkelijk geen onderdeel uit van de Concessieopdracht.

De Concessie heeft een looptijd van 18 jaar. Na deze looptijd moet het Strandpaviljoen volledig zijn verwijderd. Zie ook de kernafspraken, hierna geformuleerd.

Voor de Concessieopdracht wordt geen separate concessieovereenkomst gehanteerd. De opdracht voor de Concessieopdracht wordt gevormd door het samenstel van:

- a. Nota's van inlichtingen;
- b. Het onderhavige Beschrijvend Document, inclusief bijlagen Deel A (bijlagen 1 t/m 4b, 6 en 7);
- c. Bijlage Deel B Aanbestedingsvoorwaarden
- d. Bijlage Deel C: Communicatie en werkwijze indiening inschrijving
- e. Bijlage Deel D: Inkoopvoorwaarden gemeente Eemsdelta
- f. de Aanbieding van de winnende Inschrijver (Concessiehouder), inclusief alle daarin aangeboden maatregelen, ontwerpen en uitgangspunten;

hierna tezamen: "Concessievoorwaarden".

De volgorde van opsomming van deze documenten geldt als rangorde, waarbij geldt dat de Aanbieding prevaleert voor zover, zonder met de eisen ingevolge de onder a en b genoemde documenten in strijd te zijn, in de Aanbieding een verdergaande kwaliteit of kwantiteit is aangeboden dan ingevolge de onder a en b genoemde documenten is geëist.

Door inschrijving committeert de Inschrijver zich onvoorwaardelijk aan alle Concessievoorwaarden.

Termijn voor minimale Gestanddoening:

- de Inschrijver doet zijn aanbieding gedurende ten minste 90 dagen gestand ("Gestanddoening");
- indien een rechtsmiddel tegen de voorlopige gunningbeslissing wordt aangewend en de Gestanddoening verloopt, geldt dat de minimale Gestanddoening van de aanbieder van de Inschrijver niet eerder eindigt dan 15 dagen nadat in het kader van die rechtsgang een vonnis is verkregen, wat betekent dat de Gestanddoening in zoverre zo nodig automatisch wordt verlengd;
- de aanbieder van de Inschrijver vervalt niet door afloop van de minimale termijn voor Gestanddoening, maar kan daarna wel door de Inschrijver worden herroepen, dan wel langer gestand worden gedaan. Zolang de aanbieder niet is herroepen, kan deze de Gemeente de aanbieder ook nadien nog aanvaarden.

Belangrijke kernafspraken van de Concessieopdracht die gelden tussen de Gemeente en de Concessiehouder zijn de volgende:

1. De Concessiehouder aanvaardt de Concessieopdracht en verbindt zich er daarmee toe het Strandpaviljoen te ontwikkelen en te realiseren op de Locatie en het Strandpaviljoen vervolgens aldaar te exploiteren, voor de duur van de Concessieopdracht, alles conform de Concessievoorwaarden.
2. De overeenkomst van opdracht tussen de Gemeente en de Concessiehouder geldt vanaf het moment waarop de Gemeente de Concessiehouder schriftelijk een bericht van definitieve gunning heeft medegedeeld. Dit bericht geldt als de "Opdrachtdatum".
3. De looptijd van de Concessieopdracht (hierna: "Looptijd") is 18 jaar, te rekenen vanaf de 4 juni 2025 ("Startdatum"). De Concessieopdracht eindigt dus van rechtswege na 31 juni 2043 (hierna: "Einddatum").
4. De Concessiehouder verbindt zich er jegens de Gemeente toe om binnen twee weken na definitieve gunning de Erfpachtovereenkomst met het Waterschap (door ondertekening)

aan te gaan, in stand te laten en volledig en deugdelijk na te komen, gedurende de Looptijd van de Concessieopdracht.

5. De Looptijd van de Concessieopdracht en die van de Erfpachtovereenkomst zijn met elkaar verbonden. Indien definitieve gunning van de Concessieopdracht en/of ondertekening van de Erfpachtovereenkomst later plaatsvindt dan 4 juni 2025 door omstandigheden die de Concessiehouder niet zijn toe te rekenen, wordt de Startdatum in overleg tussen de Concessiehouder en het Waterschap in redelijkheid verschoven naar een later gelegen datum en schuiven de Looptijd, Einddatum en de termijnen genoemd onder 7 en 8 evenredig mee op, zonder dat dit Concessiehouder recht geeft op enige kosten- of schadevergoeding.
6. Indien ondertekening van de Erfpachtovereenkomst later plaatsvindt binnen twee weken na de Opdrachtdatum door omstandigheden die door de Concessiehouder zijn toe te rekenen, heeft de Gemeente het recht heeft om de Concessieopdracht onmiddellijk, dus zonder nadere ingebrekestelling, voortijdig te beëindigen. Indien de Gemeente in deze situatie aanvaardt dat de Erfpachtovereenkomst later wordt ondertekend, geeft dit de Concessiehouder geen aanspraak op verschuiving van de Startdatum en Einddatum (c.q. wordt de Looptijd ingekort) en ook geen recht op verlenging van de termijnen genoemd onder 7 en 8.
7. **Binnen 8 maanden** na de Startdatum dient de Concessiehouder een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de bouw van het strandpaviljoen en voor een omgevingsvergunning voor de bouw op primaire kering deugdelijk en volledig te hebben ingediend.
8. **Binnen 2,5 jaar** na de Startdatum dient de Concessiehouder het Paviljoen te hebben gerealiseerd en dient de exploitatie te zijn aangevangen.
9. De termijnen genoemd onder 7 en 8 zijn **fatale termijnen**. Indien en zodra één deze fatale termijnen niet wordt gehaald, heeft de Gemeente het recht de Concessieopdracht (en het Waterschap het recht de Erfpachtovereenkomst) onmiddellijk, dus zonder (nadere) ingebrekestelling, voortijdig te beëindigen.
10. Indien één of beide van de termijnen genoemd onder 7 en 8, ondanks aantoonbare uiterste inspanningen van Concessiehouder om deze te halen, niet is/zijn gehaald of dreigt/dreigen niet te worden gehaald, geldt het volgende:
  - a. De Concessiehouder kan bij de Gemeente een verzoek indienen om in te stemmen met een beperkte verlenging van de overschreden termijn(en).
  - b. De Gemeente is echter niet gehouden tot instemming. Zij zal haar besluit mede (maar niet uitsluitend) laten afhangen van de vraag of (a) de prestaties van de Concessiehouder nog haalbaar zijn als een beperkte verlenging wordt toegestaan en (b) of het Waterschap zo nodig bereid is de Erfpachtovereenkomst dienovereenkomstig aan te passen.
  - c. Instemming met een verlenging van een of beide termijnen als hier bedoeld brengt geen verlenging van de Looptijd van de Concessieopdracht (en Erfpachtovereenkomst) mee en doet de Einddatum dus niet verschuiven.
11. Vóór het einde van de Concessieopdracht (en Erfpachtovereenkomst) dient de Concessiehouder het gerealiseerde Strandpaviljoen op eigen kosten volledig te hebben verwijderd, conform de voorwaarden genoemd in de Erfpachtovereenkomst. Ook in geval van voortijdige beëindiging van de Concessieopdracht, ongeacht of dit aan de Concessiehouder toerekenbaar is, is de Concessiehouder gehouden het Strandpaviljoen

(voor zover dat is gerealiseerd of in aanbouw is) volledig te verwijderen, op eigen kosten en per ommekeer.

12. **Belangrijk:** zoals aangegeven in paragraaf 1.1, wordt verwacht dat, behoudens onverwachte omstandigheden zoals versnelde klimaatverandering en zeespiegelstijging, het dijklichaam (de primaire waterkering) waar de Locatie voor het strandpaviljoen gelegen is rond 2045 opnieuw moet worden verstevigd. Hoewel de kans hierop niet groot wordt geacht, kunnen onverwachte omstandigheden zoals klimaatverandering en een versnelde zeespiegelstijging, dan wel andere thans onvoorziene omstandigheden, tot gevolg kunnen hebben dat de hernieuwde dijkversteviging eerder dan in 2045 noodzakelijk of wenselijk is. Om deze redenen gelden de volgende afspraken, die de Concessiehouder onverkort op voorhand aanvaardt:

- a. behoudens hetgeen uitdrukkelijk in dit beschrijvend document is bepaald, vindt in géén geval verlenging van de Einddatum plaats en zal strikt worden gehandhaafd dat het Strandpaviljoen vóór de Einddatum is verwijderd;
- b. de Gemeente behoudt zich het recht voor om de Concessieopdracht eerder dan per de Einddatum te beëindigen, door opzegging met inachtneming van een opzegtermijn van ten minste 2 jaar, indien het Waterschap de Erfpachtovereenkomst eerder beëindigt op de grond dat naar het oordeel van het Waterschap de hernieuwde dijkversteviging eerder dan in 2045 noodzakelijk of wenselijk is, door klimaatverandering en de hiermee samenhangende zeespiegelstijging of door andere thans onverwachte onvoorziene omstandigheden.

Indien de Gemeente de Concessieopdracht op grond van het onder b genoemde voortijdig beëindigt, dan (1) zal de Concessiehouder het Strandpaviljoen voor het einde van de opzegtermijn hebben verwijderd en (2) kan de Concessiehouder de Gemeente niet aansprakelijk houden voor geleden schade, de door voortijdige beëindiging gemiste exploitatieperiode en daarmee in die periode gemiste (kans op) omzet daaronder begrepen.

13. Concessiehouder dient vóór de start van de fysieke bouw van het Strandpaviljoen aan te tonen dat zij de financiering van de uitvoeringsfase kunnen dekken. Indien op dat moment blijkt dat de Concessiehouder de kosten van de realisatie niet kan dragen, gaan partijen in overleg.

Ten aanzien van de Erfpachtovereenkomst geldt het volgende:

- Door inschrijving committeert de Inschrijver zich onvoorwaardelijk aan alle voorwaarden van de Erfpachtovereenkomst.
- De Erfpachtovereenkomst is als zodanig geen onderdeel van de Concessievoorwaarden, aangezien de Erfpachtovereenkomst door de Concessiehouder met het Waterschap wordt aangegaan en de Gemeente is daarbij geen partij. Dat laat onverlet dat het wel onderdeel is van de Concessievoorwaarden dat de Concessiehouder zich er jegens de Gemeente toe verbindt om, in geval van definitieve gunning van de Concessieopdracht aan hem, de Erfpachtovereenkomst met het Waterschap aan te gaan en deze deugdelijk te zullen naleven.
- De Gemeente staat ervoor in dat het Waterschap de Erfpachtovereenkomst met de Concessiehouder aangaat. Dat laat onverlet dat de Gemeente jegens de Concessiehouder

niet verantwoordelijk is voor de (inhoud van de) Erfpachtovereenkomst, noch voor de goede naleving ervan door het Waterschap. Zodra de Erfpachtovereenkomst is gesloten, kan de Concessiehouder enkel het Waterschap aanspreken op naleving van de Erfpachtovereenkomst en eventuele gevolgen van niet-naleving ervan.

- Voor de erfpacht is jaarlijks een canon aan het Waterschap verschuldigd van € 3.000,-. Dit bedraagt 6,32% van de getaxeerde marktwaarde buitendijks gelegen perceel van € 47.500,-. Deze canon is verschuldigd op het moment dat de erfpachtovereenkomst wordt gesloten op 4 juni 2025, en dit is daarmee eerder dan de start van de exploitatie.
- Niettegenstaande het bepaalde onder 2, geldt een aan de Concessiehouder toerekenbare niet-nakoming van de Erfpachtovereenkomst, alsmede voortijdige beëindiging van de Erfpachtovereenkomst, als gevolg van aan de Concessiehouder toerekenbare omstandigheden, geldt onder de Concessieopdracht als wanprestatie van de Concessiehouder jegens de Gemeente en maakt de Concessiehouder jegens de Gemeente aansprakelijk voor de schade die de Gemeente hierdoor lijdt.
- Indien de Erfpachtovereenkomst voortijdig eindigt of wordt aangetast, ongeacht of dit aan de Concessiehouder is toe te rekenen, is de Gemeente gerechtigd de Concessieopdracht onmiddellijk, dus zonder nadere ingebrekestelling, te beëindigen, zonder de Concessiehouder enige kosten of schadevergoeding verschuldigd te zijn.
- Het concept van de Erfpachtovereenkomst (Bijlagen Deel A, bijlage 5) staat open voor suggesties voor tekstuele aanpassingen, welke suggesties kunnen worden gedaan tijdens de vragenrondes. De Gemeente is er vrij in om deze suggesties wel of niet over te nemen.

### *1.3.3 Raming waarde en Looptijd van de Concessieopdracht en Erfpachtovereenkomst*

De Gemeente heeft geraamd dat binnen 2,5 jaar na de Startdatum het Strandpaviljoen kan zijn gerealiseerd en de exploitatie kan zijn aangevangen. In dat geval kan de exploitatie maximaal 15,5 jaar duren.

De raming van de Looptijd van de Concessie is tot stand gekomen op basis van een inschatting van de omzet over een periode van 15,5 jaar en een inschatting van de bouwkosten voor de realisatie van de Opdracht. De inschatting van de omzet is uitgewerkt aan de hand van Business Intelligence data (horeca, geografie, weer), het ontwerp beeldkwaliteitsplan Strand Delfzijl en effecten in de huidige omgeving. Het scenario waar rekening mee is gehouden is weersafhankelijk: bij gebruik als seizoen paviljoen is rekening gehouden met het gemiddeld aantal van 80 terrasdagen (20 graden+) per jaar waarvan 15 zomers warme dagen (25 graden+) op de locatie Delfzijl. Ook gaat de berekening er van uit het gebouw een flexibele verdeling kent tussen binnen- en buitenruimte.

De inschatting komt uit als volgt:

- Verwachte omzet ca. € 470.000 exclusief 9% btw per jaar vanaf exploitatie, komt uit op € 5.735.000 exclusief 9% btw gedurende 15,5 jaar

De geraamde waarde van de Concessieopdracht is meer dan € 5.538.000 (exclusief btw). Er is dus sprake van een bovendrempelige opdracht. De gemeente besteedt de Concessieopdracht en uitgifte van de erfpachtovereenkomst 'openbaar Europees' aan.

Overigens worden de bouwkosten (gebouw á 350 m2 inclusief terrassen met luifels en windschermen) geraamd op € 1.587.500 exclusief btw.

Aan deze omzet- en kostenramingen en -bedragen kunnen Inschrijvers geen rechten ontleen. De inschatting van de exploitatieopbrengsten, te maken kosten (voor ontwikkeling en realisatie, exploitatie en verwijdering bij einde Looptijd) en de terugverdienmogelijkheden en -risico's, is geheel aan de Inschrijver.

## 1.4 Communicatie en klachtafhandeling

Voor deze Europese aanbesteding is een projectteam geformeerd, bestaande uit vertegenwoordigers van de aanbestedende dienst.

<i>Procesbegeleider</i>	Jannet Voorn	<i>Functie</i>	Projectleider, gemeente Eemsdelta
<i>Telefoonnummer</i>	06 55 48 74 449	<i>E-mailadres</i>	Via de berichtenmodule op TenderNed
<i>Plaatsvervanger</i>	John Rijzenga	<i>Functie</i>	Beleidsadviseur ruimte en gebiedsontwikkeling, gemeente Eemsdelta
<i>Telefoonnummer</i>	0596 639312	<i>E-mailadres</i>	Via de berichtenmodule op TenderNed

<b>TenderNed</b>	<b>Voor technische vragen over het aanbestedingsplatform*</b>		
<i>Contactpersoon</i>	Servicedesk van TenderNed		
<i>Telefoonnummer</i>	0800 8363 376	<i>Mailadres</i>	<a href="mailto:Servicedesk@TenderNed.nl">Servicedesk@TenderNed.nl</a>

\* Bijvoorbeeld als het u niet lukt in te loggen of documenten in te dienen.

De Gemeente wil op een transparante wijze communiceren. Nadere inlichtingen over de aankondiging en de voor aanmelding relevante aanbestedingsdocumenten kunnen uitsluitend via de vragenmodule van TenderNed worden gesteld. Mondeling, per brief of per e-mail gestelde vragen worden niet beantwoord.

Daarnaast dient de communicatie en uitwisseling van documenten op de voorgeschreven wijze in Deel B 'Aanbestedingsvoorwaarden' en Deel C 'Informatie over de wijze indiening van de inschrijving op het aanbestedingsplatform' te verlopen. Wij verzoeken u vriendelijk om in het bijzonder acht te slaan op deze voorschriften.

## 1.5 Planning

16 januari 2025	Verzending aankondiging Beschrijvend document incl. bijlagen wordt beschikbaar gesteld op het aanbestedingsplatform
6 februari 2025 17:00 uur	<i>Sluiting termijn voor het indienen van vragen voor vragenronde 1 met betrekking tot deze aanbesteding</i>
13 februari 2025	Streefdatum beschikbaarstelling Nota van Inlichtingen
13 maart 2025 17.00 uur	<i>Sluiting termijn voor het indienen van vragen voor vragenronde 2 met betrekking tot deze aanbesteding</i>
20 maart 2025	Streefdatum beschikbaarstelling Nota van Inlichtingen ronde 2
8 april 14:00 uur	<i>Sluiting inschrijvingstermijn</i>
Week 15/16 2025	Beoordeling inschrijvingen
22 april 2025	Presentatie Inschrijver(s)
Week 18 2025	Verwachte datum/week van de mededeling van de gunningsbeslissing
	Gelegenheid tot het stellen van vragen en het indienen van eventuele bezwaren (zo spoedig mogelijk na de mededeling van de gunningsbeslissing, maar <b>uiterlijk 20 kalenderdagen</b> na de datum van de mededeling van de gunningsbeslissing).
21 mei 2025	Definitieve gunning
4 juni 2025	Beoogde ingangsdatum overeenkomst

Bovenstaande planning is indicatief. Gegadigden kunnen hieraan geen rechten ontleen. Het Gemeente behoudt zich het recht voor de planning te wijzigen.

## 2 Programma van eisen

Hoofdstuk 2 bevat een programma van eisen. Het is volledig de verantwoordelijkheid van de Inschrijver om te bepalen of hij aan al het in dit hoofdstuk gevraagde kan voldoen. Door in te schrijven verklaart hij dit te hebben beoordeeld en toe te zeggen hieraan te kunnen en zullen voldoen.

### 2.1 Algemene (juridische) eisen

#### 2.1.1 Eisen aan de inschrijving

De aanbidding/inschrijving van de Inschrijver is opgesteld in de Nederlandse taal. Inschrijver dient alle documenten in de Nederlandse taal aan te leveren, tenzij de documenten oorspronkelijk in een andere taal opgesteld zijn. In dat geval kan Opdrachtgever om een officiële vertaling van de documenten verzoeken. Eventuele kosten voor de vertaling zijn voor de Inschrijver.

De voertaal in woord en geschrift is de Nederlandse taal gedurende de overeenkomst. Er wordt uitzondering gemaakt op internationaal gebruikte terminologie.

De Inschrijver werkt na gunning mee bij audits en/of leveranciersbeoordelingen die de Gemeente uitvoert, bv. door het verlenen van toegang en/of gegevens te verschaffen die de Gemeente op dat moment opvraagt.

Medewerkers van Inschrijver gaan vertrouwelijk om met alle informatie die aan hen ter kennis komt gedurende het uitvoeren van de Opdracht.

#### 2.1.2 Eisen aan het paviljoen

Het geldt als eis dat het Strandpaviljoen voldoet aan het volgende:

- Geldende wet- en regelgeving voor realisatie en exploitatie (o.a. drank- en horecawet)
- Provinciale Omgevingsverordening
- Omgevingsplan, Delfzijl -Strand (NL.IMRO.1979.91BP-VG01) (bijlage 2)
- Beeldkwaliteitsplan (bijlage 3)
- Aardbevingsbestendig, volgens de laatste versie van de NPR9988
- Strandvisie, onderdelen genoemd in paragraaf 2.1.3.
- Bouw- en woonrijp maken perceel is voor verantwoordelijkheid van initiatiefnemer vanuit de markt
- De concessiehouder is verantwoordelijk voor de aanleg van en aansluiting op de nutsvoorzieningen. De concessiehouder is ook verantwoordelijk voor de afstemming met nutsbedrijven.
- Waterschapsverordening waterschap Noorderzijvest 2023
- Waterkeringenbeheerplan

Het voldoen hieraan geldt ook als contractuele eis.

#### 2.1.3 Eisen vanuit strandvisie

De Strandvisie is in bijlage 1 van deze leidraad toegevoegd. Hieronder zijn onderdelen die over het strandpaviljoen gaan nader uitgelicht die als eis gelden. Deze uiteenzetting wordt gegeven omdat de Gemeente deze eisen van bijzonder gewicht acht. **Het omgevingsplan is hiermee in overeenstemming gebracht.**

Voor het strandpaviljoen is in de Strandvisie het volgende kader geschapen, die als eisen gelden:

- Op een passende plek, die het publieke karakter van het strand niet aantast of zich storend in de zichtlijnen (vanaf de entree op de dijk) bevindt;
- Jaarronde exploitatie is mogelijk;
- De omvang van het paviljoen is middelgroot, maximaal 400 m<sup>2</sup>, inclusief terras;
- Het initiatief is duurzaam in de realisatie (bijv. materiaalgebruik) en exploitatie (bijv. energiegebruik);
- Het strandpaviljoen mag voor een vaste periode worden gerealiseerd, maar is wel demontabel;
- Het strandconcept focust op doelgroepen plezierzoeker (kwaliteit, diversiteit, eigentijds, sfeervol) en harmoniezoeker/ verbindingszoeker (laagdrempelig, goede prijs-kwaliteit verhouding, gezellige reuring).

#### *Ruimtelijke randvoorwaarden van toepassing*

Voor het intensiever benutten van het stadsstrand en de boulevard moet de directe omgeving op orde zijn. Met betrekking tot het planvoornemen gelden hiervoor de onderstaande ruimtelijke en organisatorische randvoorwaarden voor de concessiehouder:

- Het nieuwe strandpaviljoen dient rolstoeltoegankelijk te zijn en ontsloten te worden vanaf de boulevard. Een deel van de parkeerplaatsen bij het Eemshotel wordt geschikt gemaakt voor mindervaliden;
- Het nieuwe strandpaviljoen dient te voldoen aan alle randvoorwaarden en specificaties van Rijkswaterstaat en het Waterschap en mag de waterveiligheid niet in de weg staan.

Het paviljoen dient van een hoge ruimtelijke kwaliteit te zijn. Hiervoor is een specifiek beeldkwaliteitsplan opgesteld. Hierbij verdient de organisatie van de aanlevering van goederen, opslag en vuilophalen bijzondere aandacht.

#### *Kwalitatieve behoefte*

Vanuit de visie is er een analyse gedaan naar kansrijke doelgroepen die bediend kunnen worden met een strandpaviljoen. Hieruit zijn de plezierzoeker (kwaliteit, diversiteit, eigentijds, sfeervol) en harmoniezoeker/ verbindingszoeker (laagdrempelig, goede prijs- kwaliteit verhouding, gezellige reuring) gekomen.

In de Strandvisie bijgevoegd als bijlage 1 is te meer te vinden over kansrijke horecabeleving voor deze doelgroepen.

#### *2.1.4 Uiteenzetting enkele eisen aan strandpaviljoen vanuit het omgevingsplan*

Hieronder treft u een uiteenzetting van eisen aan het aan Strandpaviljoen vanuit het omgevingsplan. Deze uiteenzetting is niet volledig. Deze uiteenzetting wordt hier gegeven omdat het Waterschap deze eisen van bijzonder gewicht acht, wat onverlet laat dat (conform § 2.1.2) volledige aan de eisen uit het omgevingsplan moet worden voldaan.

#### Bestemming

Waterkering 1- ter plaatse van de aanduiding 'Horeca' tevens voor een horecabedrijf en/of instelling in de vorm van een strandhorecabedrijf.

#### Bouwregels (3.2 uit de bouwregels)

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. Een gebouw mag uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca' worden gebouwd;
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'horeca' is één gebouw in de vorm van een paviljoen toegestaan;
- c. De oppervlakte van een gebouw bedraagt ten hoogste 400 m<sup>2</sup>;

- d. De bouwhoogte van een gebouw aan de dijkzijde bedraagt ten hoogste 4 meter;
- e. De bouwhoogte van een gebouw aan de waterzijde bedraagt ten hoogste 8 meter.

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. De hoogte van parasols bedraagt ten hoogste 5 meter;
- b. De hoogte van verlichting- en verwarmingsarmaturen en speeltoestellen bedraagt ten hoogste 3 meter;
- c. De hoogte van terrasschermen bedraagt maximaal 1,2 meter, gemeten vanaf de vloer van het terras;
- d. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 5 meter;
- e. Reclamemasten zijn niet toegestaan.

#### Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de sociale veiligheid, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.1 onder c van de Regels omgevingsplan, Delfzijl- Strand in die zin dat de oppervlakte van het gebouw wordt vergroot naar ten hoogste 500 m<sup>2</sup>.

Voor een volledige uitwerking van het omgevingsplan Strand-Delfzijl wordt verwezen naar bijlage 2.

#### *2.1.5 Uiteenzetting Beeldkwaliteitsplan vanuit omgevingsplan*

De Gemeente heeft een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit plan is opgenomen in bijlage 3 en bevat een hardheidsclausule. Voor uitzonderlijke architectonische kwaliteit kan een uitzondering worden gemaakt om zich te houden aan een of meer van de kwaliteitseisen. Dit moet echter onderbouwd worden.

Hieronder treft u een uiteenzetting van eisen aan het aan Strandpaviljoen vanuit het Beeldkwaliteitplan. Deze uiteenzetting is niet volledig. Deze uiteenzetting wordt hier gegeven omdat het Waterschap deze eisen van bijzonder gewicht acht, wat onverlet laat dat (conform § 2.1.2) volledige aan de eisen uit het Beeldkwaliteitplan moet worden voldaan.

De kwaliteit van het strand wordt bepaald door de heldere lijn in het ontwerp van de boulevard. Door gebruik te maken van de hoogte is er een tussenniveau geïntroduceerd tussen dijk en strand. Zo zijn er verschillende plekken aan de boulevard gemaakt die ruimte bieden voor ontmoeting en verblijf. Deze hebben daarmee een belangrijke rol in het bieden van een comfortabele toegang tot het strand. Het geheel kenmerkt zich door een robuuste vormgeving met eerlijke materialen. Voor de ontwikkeling van het paviljoen geldt dat het gebouw aansluit bij deze kwaliteiten en de sfeer van de boulevard en het strand in Delfzijl en ondergeschikt blijft aan de boulevard. De bebouwing is daarom compact. Er is sprake van een architectonisch samenhangend geheel, waarbij niet alleen de zijgevels, maar ook het dak als een beeldbepalende gevel wordt beschouwd. Hierdoor is er een positieve impact op de omgeving. De bebouwing draagt bij aan het strand- en kustkarakter van het strand.

De positie van het strandpaviljoen is erg belangrijk. Het strandpaviljoen moet een eigen plek op het strand hebben, waarbij het duidelijk is wat bij het paviljoen hoort en wat niet. Daarnaast moet het paviljoen ondergeschikt zijn aan het grotere geheel. Het is echter belangrijk dat het strandpaviljoen goed bereikbaar is, waardoor deze goed functioneert. Het strandpaviljoen moet tevens alzijdig

worden, waarbij de positie ook een belangrijke rol speelt, zodat het paviljoen een hoogkwalitatief karakter heeft.

Het strandpaviljoen heeft maximaal 2 lagen, waarbij de 2e laag niet meer dan 40% van de 1e laag is. De onderste verdieping is maximaal 4 meter hoog en de bovenste verdieping is maximaal 3,5 meter hoog. Aan de zijde van de dijk heeft het paviljoen altijd één laag. De tweede laag bevindt zich aan de kant van het strand waardoor het dak oploopt vanaf de dijk. Het paviljoen staat op 0,75 meter boven het strand. Deze voorwaarden zijn gewaarborgd in de planregels.

Het terras is onderdeel van het hoofdvolume of heeft een duidelijke samenhang met het hoofdvolume, waardoor de ruimtelijke eenheid behouden blijft. Het terras is 25% tot maximaal 40% van het vloeroppervlak van het gebouw. Het terras wordt ingezet om een getrapte toegang naar het strand mogelijk te maken. De terrasschermen (max. 120 cm hoog en transparant) en vloerdelen sluiten in vormgeving en materiaal aan bij het gebouw. Het terras is onderdeel van het maximaal te realiseren aantal vierkante meters. Dit is gewaarborgd in de planregels.

Voor een volledige uitwerking van de beeldkwaliteitseisen wordt verwezen naar bijlage 3. Waar nodig zijn deze eisen gewaarborgd in de planregels in het omgevingsplan in bijlage 2.

## 2.2 Financiële eisen

De genoemde bedragen in het gevraagde exploitatieoverzicht in hoofdstuk 5 dienen exclusief btw te worden vermeld.

## 2.3 Technische eisen

1. De bouwwerkzaamheden voor het strandpaviljoen die invloed hebben op de stabiliteit en het functioneren van het dijklichaam, moeten worden uitgevoerd buiten het stormseizoen (1 oktober t/m 15 april). Buiten deze periode mogen er werkzaamheden plaatsvinden die geen nadelige invloed hebben op de stabiliteit en functioneren van het dijklichaam. De nadere afstemming hiervan moet plaatsvinden met het Waterschap.
2. Het dijkprofiel mag niet worden doorsneden ten behoeve van de fundatie van het strandpaviljoen. Zie bijlage 4a en 4b van deze leidraad waarin een fundatieprincipe is opgenomen. Dit principe is tot stand gekomen uit de verkenning die de Gemeente met het Waterschap heeft uitgevoerd. Met dit principe wordt de fundering op de waterkering (de dijk) geplaatst en er niet aan bevestigd. Om de waterkering in stand te houden is dit het gewenste principe waar het Waterschap mee kan instemmen. Dit principe dient slechts als uitgangspunt die door de concessiehouder nog nader uitgewerkt dit te worden.
3. De waterkeringsfunctie mag tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden en regulier gebruik niet worden aangetast.
4. Eventuele aanvullingen met klei dienen te worden ingezaaid met een passend grasmengsel D-1.
5. De aanvulling van klei dient te worden uitgevoerd met niet verontreinigende erosiebestendige klei (klasse 1). Voorafgaand aan de werkzaamheden dient de te gebruiken klei met het Waterschap te worden afgestemd.
6. Nazakkingen op/nabij de primaire waterkering ter plaatse van het aangebrachte strandpaviljoen en aanverwante voorzieningen dienen op eerste aanzegging van het bestuur van het Waterschap te worden hersteld.

7. Mocht er in de toekomst een verhoging van de primaire waterkering noodzakelijk zijn, dan dient het strandpaviljoen en de aanverwante voorzieningen (o.a. nutsvoorzieningen, plaatselijke infrastructuur etc.) op kosten van de Concessiehouder te worden aangepast.
8. Als de stormvloedwaarschuwingdienst (Regeling Dijkbewaking) in werking is getreden dan dient de Concessiehouder de aanwijzingen van het Waterschap op te volgen.
9. Wanneer de stormvloedwaarschuwingdienst (Regeling Dijkbewaking) in werking is getreden of als ter plaatse door of vanwege het waterschap onderhouds-, herstellings-, of vernieuwingswerkzaamheden worden verricht, kan geen gebruik worden gemaakt van het strandpaviljoen.
10. Nutsleidingen ten behoeve van het strandpaviljoen dienen d.m.v. een daartoe aangewezen leiding tracé gebundeld naar het strandpaviljoen aangelegd te worden.
11. Afval in welke vorm dan ook en overbodige bouwmaterialen mogen in geen geval op of nabij de primaire waterkering worden achtergelaten.
12. De verplichting tot het onderhouden van het strandpaviljoen en aanverwante voorzieningen komt ten laste van de concessiehouder.

## 3 Inschrijvingsprocedure

In dit hoofdstuk is de inschrijvingsprocedure beschreven. Inschrijvingen dienen, volgens de aanwijzingen in dit hoofdstuk, gedaan te worden.

### 3.1 Vragen, bezwaren en inlichtingen

Inhoudelijke vragen over de (voorwaarden van) de aanbesteding, de Concessieopdracht, de Erfpachtovereenkomst, alsmede bezwaren in verband met vermeende onvolkomenheden, procedurefouten, tegenstrijdigheden en/of onrechtmatigheden te dien aanzien, kunnen uitsluitend via een bericht op TenderNed aan de orde worden gesteld. U dient bij het stellen van vragen en uiten gebruik te maken van het daartoe beschikbaar gestelde format (zie TenderNed). Mondeling, per brief of per e-mail gestelde vragen of geuite bezwaren worden niet beantwoord.

De vragen dienen helder en eenduidig geformuleerd te zijn en een referentie te bevatten naar het onderdeel van het aanbestedingsdocument waarop de vraag betrekking heeft. Van Ondernemers wordt verlangd dat zij vragen en/of bezwaren zo spoedig mogelijk aan de orde stellen.

Indien er bezwaren zijn verwijzen wij u naar deel B (de aanbestedingsvoorwaarden), hierin staat hoe bezwaren kenbaar gemaakt kunnen worden.

De Gemeente zal, in vorm van een Nota's van Inlichtingen, de op correcte wijze ingediende vragen met bijbehorende antwoorden in geanonimiseerde vorm bekend maken. Er worden twee vragen- en inlichtingenrondes gehouden. Zie de planning (§ 1.5).

De Nota's van Inlichtingen maken integraal onderdeel uit van dit aanbestedingsdocument, met inachtneming van het bepaalde (ook in Deel B) over rangorde.

Mocht een Ondernemer naar aanleiding van de antwoorden en inlichtingen in de Nota's van Inlichtingen (nog steeds) menen dat sprake is van onvolkomenheden, procedurefouten, tegenstrijdigheden en/of onrechtmatigheden, dan wordt van die Ondernemer verlangd dat hij:

- die onvolkomenheden, procedurefouten, tegenstrijdigheden en onrechtmatigheden en zijn concrete bezwaren in dat verband (andermaal) uitdrukkelijk aan de orde stellen, schriftelijk via TenderNed, uiterlijk 10 kalenderdagen voor de uiterste datum voor het doen van een Inschrijving (als opgenomen in § 1.5);
- een kort geding aanhangig maakt bij de Voorzieningenrechter van de rechtbank Noord-Nederland, locatie Groningen, en in dat kort geding alle vermeende onvolkomenheden, procedurefouten, tegenstrijdigheden, onrechtmatigheden en alle concrete bezwaren in dat verband ter gerechtelijke toetsing voorlegt, uiterlijk 24 uur vóór voor de uiterste datum en -tijd voor het doen van een Inschrijving (als opgenomen in § 1.5).

Maakt een Ondernemer geen gebruik van de geboden mogelijkheid tot het stellen van vragen en uiten van bezwaren in het kader van de twee vragen- en inlichtingenrondes en/of bezwaren, dan wel maakt hij geen gebruik van de hierboven geboden mogelijkheid om ten aanzien van nadien nog resterende bezwaren voorafgaand aan inschrijving een kort geding aanhangig te maken, dan komt dat voor risico van de Ondernemer en vervalt zijn recht om daarna nog vragen te stellen, respectievelijk zijn recht om

zich nog (in of buiten rechte) op vermeende onvolkomenheden, procedurefouten, tegenstrijdigheden of onrechtmatigheden en bezwaren in dat verband te beroepen; de Ondernemer is in dat geval te dien aanzien niet-ontvankelijk in een eventuele latere gerechtelijke procedure.

Nota's van inlichtingen maken integraal onderdeel uit van het beschrijvend document/de uitnodiging tot deelneming (selectieleidraad).

In geval van tegenstrijdigheden tussen de nota van inlichtingen en het beschrijvend document/de uitnodiging tot deelneming (selectieleidraad) prevaleert het bepaalde in de nota van inlichtingen. Indien er meer nota's van inlichtingen zijn prevaleert, in geval van tegenstrijdigheden tussen de nota's van inlichtingen, het bepaalde in de meest recente nota van inlichtingen.

### 3.2 Klachtenafhandeling

Mocht u een klacht hebben over de aanbestedingsprocedure, dan kunt u contact opnemen met de aanbestedende organisatie. U dient de klacht in bij de Gemeente per e-mail naar [izalg@eemsdelta.nl](mailto:izalg@eemsdelta.nl). Het klachtenmeldpunt onderzoekt de klacht. In sommige gevallen vraagt het klachtenmeldpunt hiervoor extra gegevens op.

#### **Let er wel op:**

- *Wij willen u erop wijzen dat de procedure voor deze klachtenregeling niet is bedoeld voor het verkrijgen van eventueel benodigde verduidelijkingen met betrekking tot het gestelde in deze aanbestedingstukken. Hiervoor kunt u gebruik maken van de mogelijkheid tot het stellen van vragen als aangegeven in § 3.1.*
- *Het indienen van een klacht tegen de aanbestedingsprocedure staat nadrukkelijk niet gelijk aan het uiten van bezwaren als bedoeld in § 3.11 en laat de verplichting tot het (voldoende tijdig) uiten van eventuele bezwaren dus onverlet.*

### 3.3 Wijze van aanbieden inschrijving

Inschrijvingen dienen met volledige inachtneming van de voorschriften van dit beschrijvend document met bijlagen te zijn opgemaakt en te worden ingediend. Indien een inschrijving hieraan niet met volledige inachtneming van onderstaande voorschriften is opgemaakt en/of ingediend kan aanbestedende dienst besluiten deze inschrijving uit te sluiten van verdere deelname aan deze procedure. De betreffende Inschrijving komt dan niet langer voor gunning in aanmerking.

De inschrijvingstermijn sluit op de datum en het tijdstip als aangegeven in de paragraaf 1.5 Planning bij "Sluiting inschrijvingstermijn". Inschrijvingen die worden ingediend nadat de inschrijvingstermijn is verstreken, worden niet in behandeling genomen.

In Deel C 'Informatie over de wijze indiening van de inschrijving op het aanbestedingsplatform' staat nadere informatie over hoe u uw inschrijving dient in te dienen.

U vindt de modellen die ten behoeve van uw inschrijving ingevuld moeten worden separaat op het aanbestedingsplatform. Alleen digitale inschrijvingen via het aanbestedingsplatform worden door de aanbestedende dienst in behandeling genomen.

Documenten die rechtsgeldig dienen te worden ondertekend, dienen voorzien te zijn van een ‘natte handtekening’ en te worden ingescand of voorzien te zijn van een geavanceerde elektronische handtekening.

Desgevraagd dient Inschrijver binnen 7 kalenderdagen, na een daartoe strekkend verzoek, het originele document te voorzien van een ‘natte’ handtekening en deze aan de aanbestedende dienst te overleggen. Het niet bijvoegen van de genoemde bijlagen kan ertoe leiden dat uw inschrijving niet voor gunning in aanmerking komt.

**Onderstaande documenten dienen onderdeel te zijn van uw inschrijving:**

<b>Zie paragraaf 4.2.2 van deze leidraad</b>	Minimaal één referentie (technische- en beroepsbekwaamheid)
<b>Zie paragraaf 4.3.2 van deze leidraad</b>	Uittreksel uit het nationaal beroeps- en handelsregister (KvK), niet ouder is dan 6 maanden te rekenen vanaf de sluitingsdatum van inschrijving
<b>Zie paragraaf 4.3.2 van deze leidraad</b>	Gedragsverklaring aanbesteden (GVA)
<b>Zie paragraaf 5.1.2 van deze leidraad</b>	Visiedocument, uitgewerkt in format in bijlage 7
<b>Zie paragraaf 5.1.2 van deze leidraad</b>	Schetsontwerp
<b>Zie paragraaf 4.1 van deze leidraad</b>	Uniform Europees Aanbestedingsdocument (rechtsgeldig ondertekend)
<b>Zie bijlage 6 van deze leidraad</b>	Referentieopdracht (rechtsgeldig ondertekend)
<b>Zie bijlage 7 van deze leidraad</b>	Beantwoording van de kwalitatieve criteria (visiedocument)

### 3.3 Voorwaarden voor deelname

Op deze aanbesteding zijn de Aanbestedingsvoorwaarden van toepassing die zijn opgenomen in deel B. Door een inschrijving in te dienen gaat u akkoord met deze aanbestedingsvoorwaarden.

In aanvulling op hetgeen gesteld in deel B Aanbestedingsvoorwaarden geldt het volgende:

#### 3.3.1 Akkoordverklaring

Door inschrijving verklaart de Inschrijver zich onvoorwaardelijk akkoord met de in deze aanbestedingsleidraad beschreven procedures en voorschriften.

#### 3.3.2 Waarschuwingsplicht

Deze aanbestedingsleidraad is met grote zorg samengesteld. De Gemeente verwacht van de deelnemers een proactieve houding. Dit betekent dat de deelnemers verplicht zijn de Gemeente gedurende de aanbestedingsprocedure in kennis te stellen danwel om opheldering te vragen in geval van fouten, omissies en/of tegenstrijdigheden in de aanbestedingsdocumenten. Hiermee kan de Gemeente eventuele fouten, omissies en/of tegenstrijdigheden tijdig herstellen. Zie ook § 3.1: in

voorkomend geval wordt verwacht dat vragen worden gesteld en bezwaren worden geuit, waaronder het waarschuwen voor fouten, omissies en/of tegenstrijdigheden wordt begrepen.

### *3.3.3 Taal*

De taal waarin deze aanbestedingsprocedure wordt gevoerd is Nederlands. Alle stukken die de deelnemers bij de Gemeente indienen, dienen in de Nederlandse taal te zijn opgesteld. De voertaal van alle gesprekken, presentaties en dergelijke is in het Nederlands.

### *3.3.4 Inschrijven in samenwerkingsverband*

Het is Ondernemers toegestaan om in te schrijven in samenwerkingsverband (kort: "Combinatie"). Indien twee of meer Ondernemers zich inschrijven als Combinatie, gelden de volgende bepalingen, (naast het bepaalde in Deel B Aanbestedingsvoorwaarden):

- Er moet worden verklaard dat alle Ondernemers in de Combinatie gezamenlijk en hoofdelijk aansprakelijk zijn voor de volledige en juiste naleving van de verplichtingen van de Concessiehouder onder de Concessieopdracht (alsook de verplichtingen van de Erfpachtovereenkomst) in al zijn onderdelen.
- De gezamenlijke verklaring dient te worden ondertekend door de rechtsgeldige vertegenwoordigers van elke deelnemer in Combinatie.

Een Ondernemer mag slechts éénmaal inschrijven (zelfstandig, of of als onderdeel van een Combinatie).

### *3.3.5 Terugtrekken deelnemers*

De Deelnemers mogen zich voorafgaand aan de inschrijving uit de aanbestedingprocedure terugtrekken zonder ten opzichte van de Gemeente schadeplichtig te zijn. De deelnemers die zich terugtrekken, hebben geen recht op enige inschrijfvergoeding, tegemoetkoming, (on)kosten en/of enige andere vergoeding.

## **3.4 Inschrijfvergoeding**

Inschrijvers die een volledig geldige inschrijving hebben gedaan en geen 'score 0%' halen op één of meer van de gunningcriteria, komen in aanmerking voor een inschrijfvergoeding van € 5.000,- exclusief btw. Deze inschrijfvergoeding wordt na gunning, beschreven in paragraaf 5.2 'Gunningsprocedure', uitbetaald aan de Inschrijvers die hiervoor in aanmerking komen.

## 4 Eisen aan de onderneming

In dit hoofdstuk is beschreven welke gegevens u bij uw inschrijving moet verstrekken en aan welke criteria uw onderneming, al dan niet in samenwerking met anderen, moet voldoen om in aanmerking te komen voor gunning.

### 4.1 Uitsluitingsgronden

De uitsluitingsgronden van artikel 2.86 Aw2012 zijn van toepassing. Er zijn geen facultatieve uitsluitingsgronden van toepassing.

#### 4.1.1 Uniform Europees Aanbestedingsdocument

Inschrijver dient stellig, zonder voorbehoud en onvoorwaardelijk het Uniform Europees Aanbestedingsdocument volledig en juist in te vullen en rechtsgeldig te ondertekenen (zie TenderNed). Het niet (rechtsgeldig) ondertekend indienen van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument of het aanbrenge van wijzigingen in het Uniform Europees Aanbestedingsdocument kan leiden tot uitsluiting.

In geval van inschrijving als samenwerkingsverband (Combinatie) dient iedere Ondernemer die deel uitmaakt van het samenwerkingsverband (Combinatie) afzonderlijk het Uniform Europees Aanbestedingsdocument volledig en juist in te vullen en rechtsgeldig te ondertekenen en bij inschrijving in te dienen.

Ingeval van onderaannemers waarop een beroep wordt gedaan voor geschiktheidseisen dient afzonderlijk het Uniform Europees Aanbestedingsdocument volledig en juist in te vullen en rechtsgeldig te ondertekenen en bij inschrijving in te dienen.

Wanneer met betrekking tot hetgeen in het Uniform Europees Aanbestedingsdocument is verklaard bewijsmiddelen worden opgevraagd, dienen deze bewijsmiddelen binnen zeven kalenderdagen na verzending van het verzoek hiertoe te worden ingediend, behoudens voor zover elders is bepaald dat deze bewijsstukken reeds bij inschrijving moeten worden ingediend (zoals ten aanzien van referenties is bepaald). Zo nodig kan de aanbestedende dienst vragen de overgelegde verklaringen en bescheiden nader toe te lichten en aan te vullen. Het verzoek tot het overleggen van bewijsmiddelen wordt verstuurd samen met het bericht van voorlopige gunning, of zoveel eerder dan dat de voortgang van de procedure dit noodzakelijk maakt.

**LET OP: Het aanvragen van een gedragsverklaring en een verklaring van de Belastingdienst neemt de nodige tijd in beslag (zie ook artikel 4.5 Aw2012). Wij adviseren dan ook deze aanvragen zo spoedig mogelijk te doen om een complete en geldige inschrijving te kunnen doen.**

#### 4.1.2 Rusland-verklaring

Inschrijver dient te verklaren dat er geen sprake is of zal zijn van een verboden Russische betrokkenheid als bedoeld in artikel 5 duodecies van (Verordening (EU) 2022/576 van de Raad van 8 april 2022 tot wijziging van) Verordening (EU) nr. 833/2014 betreffende beperkende maatregelen naar aanleiding van de acties van Rusland die de situatie in Oekraïne destabiliseren<sup>1</sup>. Hiervoor dient de verklaring van in bijlage 8 ingevuld en ondertekend te worden.

## 4.2 Geschiktheidseisen

### 4.2.1 Financiële en economische draagkracht

- Inschrijver is passend verzekerd tegen beroepsrisico's. Onder passend verstaat aanbestedende dienst verzekerd volgens hetgeen gesteld in de inkoopvoorwaarden die als separate bijlage zijn toegevoegd aan dit beschrijvend document;
- De laatst aan Inschrijver afgegeven accountantsverklaring met betrekking tot de jaarrekening (of in voorkomend geval een beoordelings- of samenstellingsverklaring) bevat geen zogenoemde continuïteitsparagraaf;
- Indien Inschrijver zich beroept op de financiële en economische draagkracht van andere natuurlijke personen of rechtspersonen, zijn zowel Inschrijver als die andere natuurlijke personen of rechtspersonen hoofdelijk aansprakelijk voor de uitvoering van de desbetreffende overheidsopdracht.

### 4.2.2 Technische- en beroepsbekwaamheid

Om zijn minimale bekwaamheid aan te tonen, wordt een referentie gevraagd voor de volgende kerncompetenties:

#### *Kerncompetentie 1:*

- › Een referentie waaruit blijkt dat de Inschrijver in de 10 jaar voorafgaande aan de datum van aanmelding voor deze aanbesteding, een bouwwerk met een omvang van ten minste 240 m<sup>2</sup> (BVO) volledig nieuw heeft gebouwd, danwel voor die omvang grootschalig heeft gerenoveerd of herontwikkeld, op vakkundige wijze, conform de voor die opdracht geldende eisen, én dat hij dat werk tijdig (verleend uitstel daaronder begrepen) heeft opgeleverd.

#### *Kerncompetentie 2:*

- › Een referentie waaruit blijkt dat Inschrijver in de 10 jaar voorafgaande aan de datum van aanmelding voor deze aanbesteding een horecavoorziening geëxploiteerd, met een voor die horeca bestemde ruimte van ten minste 240 m<sup>2</sup> (BVO), voor ten minste drie aaneengesloten jaren.

Inschrijvers dienen referenties op te geven door middel van het als bijlage 6 bijgevoegde referentieformulier. Er mag ook één referentie-project voor beide kerncompetenties worden opgegeven.

De Gemeente behoudt zich het recht voor nadere informatie op te vragen over de opgevoerde referentie(s), waaronder ook te verstaan het recht om contact op te nemen met de referent. Dit geldt niet wanneer de exploitatie in het kader van kerncompetentie 2 niet in opdracht plaatsvond, maar in het kader van de eigen onderneming. In dat geval voegt de Inschrijver bij zijn referentieformulier een ander passend bewijsstuk waaruit blijkt dat hij aan kerncompetentie 2 voldoet.

In het geval het opgegeven referentie-project in een samenwerkingsverband (combinatie) is uitgevoerd, telt alleen het eigen uitgevoerde aandeel van de Inschrijver mee als diens ervaring.

Voor de referenties zijn voorts de volgende voorwaarden van toepassing:

- › Omschrijf per referentie wat de rol en het aandeel van de partij is geweest en met wie er eventueel contact opgenomen kan worden om de referentie te verifiëren indien de gemeente

dit nodig acht. Geef een nadere toelichting van het referentieproject, hoe dit project is verlopen en de ervaringen die hier zijn opgedaan en meegenomen worden in een volgend project.

- › Referenties worden gecontroleerd en dienen verifieerbaar te zijn.
- › Per kerncompetentie dient een aparte referentie-opgave te worden gedaan, ook indien één referentie-project voor beide kerncompetenties worden opgegeven.
- › Maximaal drie pagina A4 per referentie-opgave, enkelzijdig, lettertype calibri, grootte 11, gerekend vanuit het format meegestuurd in bijlage 6,

#### *4.2.3 Aan te leveren bewijsmiddelen bij inschrijving en na inschrijving*

Bij inschrijving dient te worden aangeleverd:

- Uittreksel uit het nationaal beroeps- en handelsregister (KvK): een exemplaar (geen internetuitdraai), dat niet ouder is dan 6 maanden te rekenen voor de sluitingsdatum van inschrijving. Uit dit bewijsstuk dient de ondertekening bevoegdheid te blijken van degene die de inschrijving heeft ondertekend;
- Referentieformulieren

Van de Inschrijver aan wie de aanbestedende dienst de Concessieopdracht beoogt te gunnen zullen de volgende bewijsstukken worden opgevraagd, voorafgaand aan de mededeling van de gunningsbeslissing:

- Gedragsverklaring aanbesteden (GVA) als bedoeld in artikel 2.89 lid 2 Aw2012, die op het uiterste moment van het indienen van de inschrijving reeds in het bezit is van de Inschrijver en op dat moment niet ouder is dan twee jaar.
- Een verklaring van de belastingdienst als bedoeld in artikel 2.89 lid 3 Aw2012, die op het uiterste moment van het indienen van de inschrijving reeds in het bezit is van de Inschrijver en op dat moment niet ouder is dan 6 maanden.

Het bepaalde in paragraaf 10 van Deel B Aanbestedingsvoorwaarden is van toepassing.

## 5 Beoordelings- en gunningsprocedure

In dit hoofdstuk zijn achtereenvolgens beschreven: de beoordelingsprocedure (paragraaf 5.1 en de gunningsprocedure (paragraaf 5.2). De mogelijkheden om naar aanleiding van de gunningsbeslissing vragen te stellen of bezwaar in te dienen zijn opgenomen in deel B (Aanbestedingsvoorwaarden) bij punt 4.

Er wordt gegund aan de Inschrijver die het best scoort op basis van de Economisch Meest Voordelige Inschrijving op basis van kwaliteit.

### **Kwaliteit**

De kwaliteit wordt beoordeeld op basis van de volgende twee gunningscriteria (K1 en K2), met daaronder sub-gunningscriteria:

#### *K1. Visie Document (700 punten)*

- Horecaconcept (200 punten)
- Duurzaamheid (100 punten)
- Financiële haalbaarheid (200 punten)
- Risico- en kansendossier (200 punten)

#### *K2. Ontwerp (300 punten)*

- Schetsontwerp (150 punten)
- Toelichting veiligheid en aanpak bouw (150 punten)

In paragraaf 5.1 zijn de gunningscriteria nader toegelicht.

### **5.1 Beoordelingsprocedure**

Inschrijvingen die niet tijdig zijn ingediend, worden niet in behandeling genomen.

Na sluiting van de inschrijvingstermijn wordt van iedere Inschrijver beoordeeld op volledigheid en geldigheid van de inschrijving.

Vervolgens wordt ten aanzien van de Inschrijvers die een volledige en geldige inschrijving hebben gedaan beoordeeld of op hen een van de uitsluitingsgronden van toepassing is en of zij voldoet aan de geschiktheidseisen.

Vervolgens wordt, van de niet-uitgesloten en ook geschikt bevonden Inschrijvers, de inschrijving inhoudelijk beoordeeld aan de hand van de (sub-)gunningscriteria zoals in paragraaf 5.1.2 vermeld.

Gunning vindt plaats aan de Inschrijver die voldoet aan de in dit beschrijvend document gestelde eisen én die de hoogste score behaalt op basis van de gunningcriteria.

#### *5.1.1 Voldoen aan gestelde eisen en volledigheid*

Nadrukkelijk wordt gesteld dat aan de in dit beschrijvend document gestelde eisen aan de opdracht volledig moet worden voldaan. Het niet voldoen aan een eis betekent dat de Inschrijver op basis van deze inschrijving niet in aanmerking komt voor gunning.

Onvolledig of onjuist beantwoorde vragen c.q. ingediende documenten kunnen leiden tot uitsluiting van verdere deelname. De Gemeente behoudt zich evenwel het recht voor verduidelijking de inschrijving van Inschrijver te verlangen, waaraan Inschrijver vervolgens binnen de

alsdan door de Gemeente gestelde termijn dient te voldoen.

#### *5.1.2 Beoordeling op basis van de (sub) gunningscriteria*

De beoordeling van de inschrijvingen op basis van de geldende kwalitatieve (sub-)gunningscriteria wordt uitgevoerd door een beoordelingscommissie bestaande uit:

- Landschapsarchitect vanuit beeldkwaliteitsplan (extern)
- Stedenbouwkundige beeldkwaliteitsplan (intern)
- Beleidsadviseur ruimte en gebiedsontwikkeling gemeente Eemsdelta (intern)
- Coördinator Ruimtelijke Ontwikkeling gemeente Eemsdelta (intern)
- Beleidsadviseur Waterveiligheid (waterschap Noorderzijlvest)

Als door onvoorziene omstandigheden leden van het beoordelingsteam uitvallen behoudt de aanbestedende dienst zich het recht voor deze medewerker(s) te vervangen door een medewerker met een vergelijkbare expertise en rol. Beoordeling van de verschillende inschrijvingen zal per (sub/sub) criterium altijd plaatsvinden door dezelfde commissie voor het betreffende (sub/sub) criterium.

Allereerst worden de uitwerkingen van de kwalitatieve criteria beoordeeld. Elk teamlid beoordeelt de inschrijvingen zelfstandig en kent zonder overleg met andere teamleden op basis van de in dit hoofdstuk opgenomen beoordelingssystematiek per sub-criterium waarden toe aan de inschrijvingen.

## **Presentatie**

Van elke geldige inschrijving wordt ook een presentatie van de sub- gunningscriteria verlangd. De presentatie dient gegeven te worden door de beoogde sleutelfunctionarissen/ betrokkenen van de opdracht van de Inschrijver. De presentatie is bedoeld als verificatiegesprek, om de Inschrijving ter verduidelijken en stelt de beoordelaars in de gelegenheid om vragen te stellen aan de Inschrijver. De beoordeling is op basis van voorliggende opdracht/aanbesteding. De presentatie is geen apart onderdeel van de gunningssystematiek. Er mag geen nieuwe/aanvullende informatie ten opzichte van de inschrijving aangedragen worden. De presentatie en gegeven antwoorden door de Inschrijver wegen mee bij het definitief vaststellen van de puntenwaardering per gunningscriterium door de beoordelaars. De gegeven verificatie in de presentatie kan per onderdeel maximaal één stap in waardering van de punten worden aangepast, zoals in de tabel 'Waardering in punten' op pagina 35 en pagina 36 weergegeven.

**Voorbeeld:** Inschrijver krijgt op sub criteria K1 Horecaconcept voorafgaand aan de presentatie door de beoordelingscommissie 75% van de punten toegekend, zijnde 150 punten. Na de toelichting in de presentatie is het mogelijk dat de beoordelingscommissie de Inschrijver de beoordeling met 25% naar beneden, dus 50% (100 punten) of 25% naar boven, dus 100% (200 punten) waardeert. Ook kan de gegeven waardering gelijk blijven.

Voor elke presentatie is totaal 60 minuten beschikbaar, waarvan 40 minuten voor de presentatie en 20 minuten voor beantwoording van vragen van de beoordelaars. Procesbegeleider ziet hierop toe. Er is een beamer en scherm beschikbaar.

In een plenair overleg, na de presentaties, van het beoordelingsteam worden de argumenten die hebben geleid tot de individuele waardering besproken. Vervolgens wordt door de beoordelaars in consensus de definitieve score, per Inschrijver bepaald. De consensus beoordeling voor de kwalitatieve criteria wordt getotaliseerd zodat er een totaal voor het onderdeel kwaliteit tot stand komt.

In het geval dat inschrijvingen een gelijke vergelijkingsprijs/prijs hebben, dan geldt het volgende: Met een loting zal worden bepaald welke inschrijving als economisch meest voordelige inschrijving op basis van beste prijs-kwaliteitverhouding zal gelden.



Criteria met betrekking tot kwaliteit		Gevraagde inhoud	Uitwerkingseisen:	Hetgeen waarop wordt beoordeeld:	Maximale waarde in punten
K1.	Visiedocument, bestaande uit:				
	- Horecaconcept	Zie paragraaf 5.1.3	Maximaal 3 A-4 enkelzijdig, lettertype calibri 11	Er wordt in het bijzonder, maar niet uitsluitend, beoordeeld op basis van de volgende aspecten: <ul style="list-style-type: none"> <li>- De mate waarin wordt voldaan aan de gevraagde inhoud genoemd in paragraaf 5.1.3;</li> <li>- De mate waarin het concept laat zien dat wordt voldaan aan de gestelde uitgangspunten en eisen vanuit hoofdstuk 2;</li> <li>- de mate waarin het concept SMART is geformuleerd;</li> <li>- de mate waarin het concept meerwaarde biedt ten opzichte van de uitgangspunten en eisen vanuit hoofdstuk 2;</li> <li>- de mate waarin deelnemer via het concept laat zien deskundige te zijn op het gebied van horeca-exploitatie.</li> </ul>	200
	- Duurzaamheid	Zie paragraaf 5.1.4	Maximaal 2 A-4 enkelzijdig, lettertype calibri 11	Er wordt in het bijzonder, maar niet uitsluitend, beoordeeld op basis van de volgende aspecten: <ul style="list-style-type: none"> <li>- De mate waarin wordt voldaan aan de gevraagde inhoud genoemd in paragraaf 5.1.4;</li> </ul>	100

				<ul style="list-style-type: none"> <li>- Des te meer de Inschrijver aantoont dat het toekomstig ontwerp verrast op de wijze waarop met energie opwekking en besparing en materiaal gebruik omgaat die verder gaat dan de gevraagde BENG eisen;</li> <li>- de mate waarin concrete maatregelen over circulariteit herkomt worden aangeboden;</li> <li>- de mate waarin de inhoud / maatregelen SMART zijn;</li> <li>- De mate waarin meerwaarde wordt beschreven.</li> </ul>	
	- Financiële haalbaarheid	Zie paragraaf 5.1.5	Maximaal 3 <b>A-3</b> enkelzijdig, lettertype calibri 11	<p>Er wordt in het bijzonder, maar niet uitsluitend, beoordeeld op basis van de volgende aspecten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De mate waarin wordt voldaan aan de gevraagde inhoud genoemd in paragraaf 5.1.5;</li> <li>- De mate waarin de Inschrijver overtuigt in de financiële haalbaarheid.</li> </ul>	200
	- Risico- en kansendossier	Zie paragraaf 5.1.6	Maximaal 2 <b>A-3</b> enkelzijdig, lettertype calibri 11	<p>Er wordt in het bijzonder, maar niet uitsluitend, beoordeeld op basis van de volgende aspecten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De mate waarin wordt voldaan aan de gevraagde inhoud genoemd in paragraaf 5.1.6;</li> <li>- De mate waarin de Inschrijver risico's en kansen concreet en SMART omschrijft;</li> <li>- De mate waarin de Inschrijver aantoont dat is nagedacht over de risico's en kansen en de beheersing daarvan.</li> </ul>	200

	<b>Totaal K1 visiedocument</b>		<b>Maximaal 10 pagina's enkelzijdig</b>		<b>700</b>
K2.	Ontwerp:				<b>300</b>
	- Schetsontwerp	Zie paragraaf 5.1.7	Impressies op maximaal 3 pagina's A3, enkelzijdig. Toelichting ontwerp op maximaal 2 pagina's A4 enkelzijdig, lettertype calibri 11	Er wordt in het bijzonder, maar niet uitsluitend, beoordeeld op basis van de volgende aspecten: <ul style="list-style-type: none"> <li>- De mate waarin wordt voldaan aan de gevraagde inhoud genoemd in paragraaf 5.1.7;</li> <li>- De mate waarin het concept laat zien dat wordt voldaan aan de gestelde uitgangspunten en eisen vanuit hoofdstuk 2;</li> <li>- De mate waarin de inhoud onderbouwd wordt;</li> <li>- De mate waarin het concept meerwaarde biedt ten opzichte van de uitgangspunten en eisen vanuit hoofdstuk 2;</li> <li>- De mate waarin deelnemer via het concept laat zien deskundige te zijn op het gebied van het ontwerpen van een Strandpaviljoen.</li> </ul>	150
	- Toelichting veiligheid en aanpak bouw	Zie paragraaf 5.1.8	Maximaal 2 A-4 enkelzijdig, lettertype calibri 11	Er wordt in het bijzonder, maar niet uitsluitend, beoordeeld op basis van de volgende aspecten: <ul style="list-style-type: none"> <li>- De mate waarin wordt voldaan aan de gevraagde inhoud genoemd in paragraaf 5.1.8;</li> </ul>	150

				<ul style="list-style-type: none"> <li>- De mate waarin het concept laat zien dat wordt voldaan aan de gestelde uitgangspunten en eisen vanuit hoofdstuk 2;</li> <li>- De mate waarin de inhoud onderbouwd wordt;</li> <li>- De mate waarin het concept meerwaarde biedt ten opzichte van de uitgangspunten en eisen vanuit hoofdstuk 2.</li> <li>- De mate waarin deelnemer via het concept laat zien deskundige te zijn op het gebied van het ontwerpen van een Strandpaviljoen.</li> </ul>	
	<i>Totale maximale waarde van de sub criteria kwaliteit</i>				<b>1000</b>

(Sub)criterium 1 t/m 3 worden op onderstaande wijze beoordeeld:

Waardering in punten	Omschrijving van de te geven 'waardering'	Toelichting
100%	Zeer goed	<ul style="list-style-type: none"><li>De Inschrijver voldoet zeer goed aan hetgeen dat is gevraagd en de aspecten waarop wordt beoordeeld</li></ul>
75%	Goed	<ul style="list-style-type: none"><li>De Inschrijver voldoet goed aan hetgeen dat is gevraagd en de aspecten waarop wordt beoordeeld</li></ul>
50%	Voldoende	<ul style="list-style-type: none"><li>De Inschrijver voldoet voldoende aan hetgeen dat is gevraagd en de aspecten waarop wordt beoordeeld</li></ul>
25%	Onvoldoende	<ul style="list-style-type: none"><li>De Inschrijver voldoet onvoldoende aan hetgeen waarop wordt beoordeeld</li></ul>
0%	Niet beantwoord	<ul style="list-style-type: none"><li>Indien één of meer onderdelen niet zijn beantwoord en daarom 0 'nul' punten heeft toegekend, heeft dit een uitsluitend karakter.</li></ul>

De Gemeente geeft eenmaal een 'waardering' per sub-gunningcriterium. Dit betreft één 'waardering' op het geheel van alle onderdelen van het sub-gunningcriterium. De bij het sub-gunningscriterium genoemde beoordelingsaspecten zijn niet uitputtend en hebben geen onderlinge weging.

\*Onder "SMART" wordt het volgende verstaan:

- Specifiek: de mate waarin de Inschrijver de door hem aangeboden aanpak eenduidig heeft omschreven, toegeschreven op de situatie bij de aanbestedende dienst;
- Meetbaar: de mate waarin de Inschrijver aangeeft hoe hij zal verifiëren c.q. valideren dat de door hem aangeboden aanpak het beoogde zal worden bereikt;
- Acceptabel: de mate waarin de Inschrijver kan aantonen dat de door hem aangeboden aanpak aanvaardbaar is voor de aanbestedende dienst binnen de daaraan te stellen en gestelde eisen;

- Realistisch: De mate waarin de Inschrijver kan aantonen dat de door hem aangeboden aanpak haalbaar is;
- Tijdsgebonden: De mate waarin de Inschrijver kan aangeven dat de door hem aangeboden aanpak binnen de daarvoor benodigde tijd zal kunnen worden gerealiseerd.



### *5.1.3 K1 Horecaconcept*

Bij de kwaliteit van het horecaconcept vertaalt Inschrijver zijn visie naar een concrete invulling. Hierbij wordt minimaal ingegaan op:

- a. Aansluiting bij de markt en doelgroepenanalyse: In hoeverre sluit het horecaconcept aan op de kansrijke leefstijlen (plezierzoekers en harmoniezoekers/ verbindingszoekers) en de verschillende doelgroepen die u ziet voor uw horecapaviljoen?
- b. Aanbod voor de verschillende doelgroepen die u ziet voor uw horecapaviljoen. Welke faciliteiten en welk assortiment wordt aangeboden?
- c. Openingstijden en openingsdagen voor de verschillende seizoenen.
- d. Oog voor de omgeving (rekening houdend met overlast, bestaande voorzieningen en specifieke locatie in Delfzijl).

Voor de uitwerking dient u de bovenstaande volgorde aan te houden. De beantwoording van “K1 Horecaconcept” mag maximaal 3 A-4 enkelzijdig, lettertype calibri 11 omvatten.

### *5.1.4 K1 Duurzaamheid*

De Gemeente vindt het belangrijk dat het horecaconcept op het gebied van realisatie en exploitatie duurzaam is. De Inschrijver wordt gevraagd om het horecaconcept op deze gebieden een zo duurzaam mogelijk karakter te geven. In de visie wordt in ieder geval ingegaan op energievoorziening en materiaalgebruik (circulariteit).

De Inschrijver geeft inzicht in:

- a. hoeverre het gebouw qua energiegebruik energiezuiniger wordt dan de wettelijke norm BENG en welke maatregelen worden genomen
- b. of en zo ja gebruik wordt gemaakt van duurzaam materiaal gebruik en circulariteit

Voor de uitwerking dient u de bovenstaande volgorde aan te houden. De toelichting van “K1 Duurzaamheid” mag maximaal 2 A-4 enkelzijdig, lettertype calibri 11 omvatten.

### *5.1.5 K1 Financiële haalbaarheid*

De Inschrijver wordt gevraagd om inzicht te geven in de ingeschatte investering en exploitatie. Dit is voor de gemeente van belang omdat daarmee inzicht wordt verkregen in de verwachte haalbaarheid en succesvolle exploitatie van het plan. Hierbij wordt ingegaan op:

Geef een omschrijving met daarin een realistische inschatting van de voorgenomen totale investering, en een inschatting van de exploitatie over ten minste 10 jaar en de verwachte terugverdientijd. Bij de inschatting van het exploitatieoverzicht dient deelnemer in ieder geval met de volgende onderdelen en uitgangspunten:

- de totale investeringssom
- een beschrijving van de investeringen
- Een prognose waarbij de omzet en de verschillende (kosten) posten duidelijk uiteengezet zijn aangegeven.
- een onderbouwing van de verschillende kostenposten
- de terugverdientijd van de investering
- een toelichting van de verwachte omzet per jaar (bijvoorbeeld op basis van seizoenen, openingsdagen, aantal gasten)

- de genoemde bedragen in het exploitatieoverzicht dienen exclusief btw te worden vermeld (zie hoofdstuk 2.2 financiële eisen)

Voor de uitwerking dient Inschrijver een eigen gekozen format aan te houden. De toelichting van “K1 Financiële haalbaarheid” mag maximaal 3 A-4 enkelzijdig, lettertype calibri 11 omvatten.

#### *5.1.6 K1 Risico – en kansendossier*

Inschrijver gaat in het risico- en kansendossier ten minste in op de (sub)criteria K1 en K2 5 risico’s en 5 kansen benoemen. In het dossier worden de risico’s en kansen per onderdeel omschreven en bestaat de omschrijving per risico en /of kans tenminste uit:

1. Omschrijving van een risico en/of kans
2. Waar heeft een risico en/of kans impact op (tijd, geld, omgeving, kwaliteit)
3. Een SMART omschrijving van de beheersmaatregel bij een risico en welk doel deze beheersmaatregel heeft (vermijden, reduceren of overdragen)

Voor de uitwerking dient u per risico/en op kans de bovenstaande volgorde aan te houden. De toelichting van “K1 Risico- en kansendossier” mag maximaal 2 A-3 enkelzijdig, lettertype calibri 11 omvatten.

#### *5.1.7 K2 Schetsontwerp*

Inschrijver wordt gevraagd een schets/ artist impressie met een gevelaanzicht en 1 vogelvlucht beeld.

Daarnaast vragen we om een toelichting hierop: de mate waarin het strandpaviljoen en de bijbehorende buitenruimte goed aansluit bij en op de natuurlijke omgeving, Dit wordt beoordeeld aan de hand van het document “Beeldkwaliteitsplan Strand Delfzijl”. Hierbij wordt beoordeeld op in ieder volgende onderdelen, passend bij de status van het schetsontwerp wat hier wordt gevraagd:

- a. positie
- b. hoofdvorm
- c. hoogte
- d. Terras
- e. Gevelbeeld
- f. Materiaal
- g. Toegang

Het definitieve ontwerp dat de gegunde partij uitwerkt na gunning dient te voldoen aan alle vereisten zoals omschreven in hoofdstuk 2.

Het schetsontwerp mag op maximaal 3 pagina’s A3, enkelzijdig. De toelichting van “K2 Schetsontwerp” mag maximaal 2 pagina’s A4 enkelzijdig, lettertype calibri 11 omvatten.

#### *5.1.8 K2 Veiligheid en aanpak bouw*

Het strandpaviljoen wordt gebouwd op de dijk, waarin behoud van de functie van de dijk ten behoeve van veiligheid een vereiste is. Gevraagd wordt om een onderbouwing:

- h. Hoe wordt tegen de voorgestelde funderingswijze in bijlage 4a en 4b aangekeken?
- i. Hoe wordt geborgd dat de uitvoering passend zijn om de functie van de dijk te waarborgen tijdens de bouw en welke beheersmaatregelen worden er genomen?

Voor de uitwerking dient u de bovenstaande volgorde aan te houden. De toelichting van “K2 Veiligheid en aanpak bouw” mag maximaal 2 A-4 enkelzijdig, lettertype calibri 11 omvatten.

## 5.2 Gunningsprocedure

### 5.2.1 Bekendmaking van gunning

Alle Inschrijvers ontvangen schriftelijk bericht over de gunningsbeslissing. Deze voorlopige gunningsbeslissing houdt geen aanvaarding in van het aanbod van de Inschrijver(s) zoals bedoeld in artikel 6:217 eerste lid BW en er komt dus door deze voorlopige gunningsbeslissing geen overeenkomst tot stand.

De Inschrijvers van wie de inschrijving is afgewezen, ontvangen in het schriftelijk bericht over de gunningbeslissing de motivering van de afwijzing. In dit bericht wordt (worden) de naam (namen) van de Inschrijver(s), die de economisch meest voordelige inschrijving heeft (hebben) gedaan op basis van de beste prijs-kwaliteitverhouding vermeld en ook een beknopte toelichting op de kenmerk(en) en voorde(e)l(en) van de winnende inschrijving ten opzichte van hun eigen inschrijving.

Inschrijvers/Ondernemers die geen geldige inschrijving hebben gedaan ontvangen een schriftelijke mededeling van ongeldigverklaring met vermelding van de relevante redenen voor afwijzing.

Tegen ongeldigverklaring en/of de gunningsbeslissing kan desgewenst worden opgekomen met inachtneming van het bepaalde in Deel B Aanbestedingsvoorwaarden onder punt 4.

Met voorgenoemde mededelingen is de voorlopige gunningsbeslissing bekend. De definitieve gunning vindt niet eerder plaats dan 20 kalenderdagen nadat de voorlopige gunning is bekend gemaakt. In of na deze 20 kalenderdagen gaat de voorgenomen definitieve gunning ter informatie naar het college van Gemeente en het dagelijks bestuur van het Waterschap. Mits gemotiveerd, kan dan alsnog besloten worden de opdracht niet te gunnen, in welk geval de Gemeente (of het Waterschap) niet schadelijkt is.

Definitieve gunning van de Concessieopdracht (c.q. contractsluiting) komt tot stand door middel van een door de gemeente te verzenden brief aan de winnende Inschrijver, die dan Concessiehouder is. De erfpachtovereenkomst wordt nadien door de Concessiehouder met het Waterschap gesloten (zie ook § 1.1 en § 1.3.2.3 van dit beschrijvend document).

### 5.2.2 Voorbehouden

Gemeente behoudt zich het recht voor om:

- Te allen tijde tijdens de aanbestedingsprocedure, geheel of gedeeltelijk, tijdelijk of definitief, te beëindigen en niet over te gaan tot gunning, mits gemotiveerd, zonder dat zij daartoe schadevergoeding verschuldigd is.
- De deelnemer van verdere deelname aan de aanbesteding uit te sluiten, indien gedurende de aanbestedingsprocedure feiten en/of omstandigheden bekend worden, die met zich meebrengen dat naar redelijkheid en billijkheid van gemeente niet (langer) gevegd kan worden met deze partij een overeenkomst te sluiten
- De tijdsplanning te wijzigen.

## 6 Overzicht bijlagen

Alle bijlagen zijn als document op de website van de gemeente Eemsdelta toegevoegd:

Deel A: beschrijvend document

Bijlage 1: Strandvisie Delfzijl “Ons Strand”

Bijlage 2: Omgevingsplan

Bijlage 3: Beeldkwaliteitsplan

Bijlage 4a: Fundatie Principe verkenning overzichtstekening

Bijlage 4b: Fundatie Principe verkenning doorsnede

Bijlage 5: conceptovereenkomst erfpacht Waterschap Noorderzijlvest

Bijlage 6: Referentieformulier(en) (rechtsgeldig ondertekend)

Bijlage 7: Beantwoording van/reactie op de kwalitatieve criteria

Bijlage 8: Verklaring Russische betrokkenheid

Deel B: Aanbestedingsvoorwaarden

Deel C: Informatie over de wijze indiening van de inschrijving op het aanbestedingsplatform

Deel D: Inkoop voorwaarden gemeente Eemsdelta