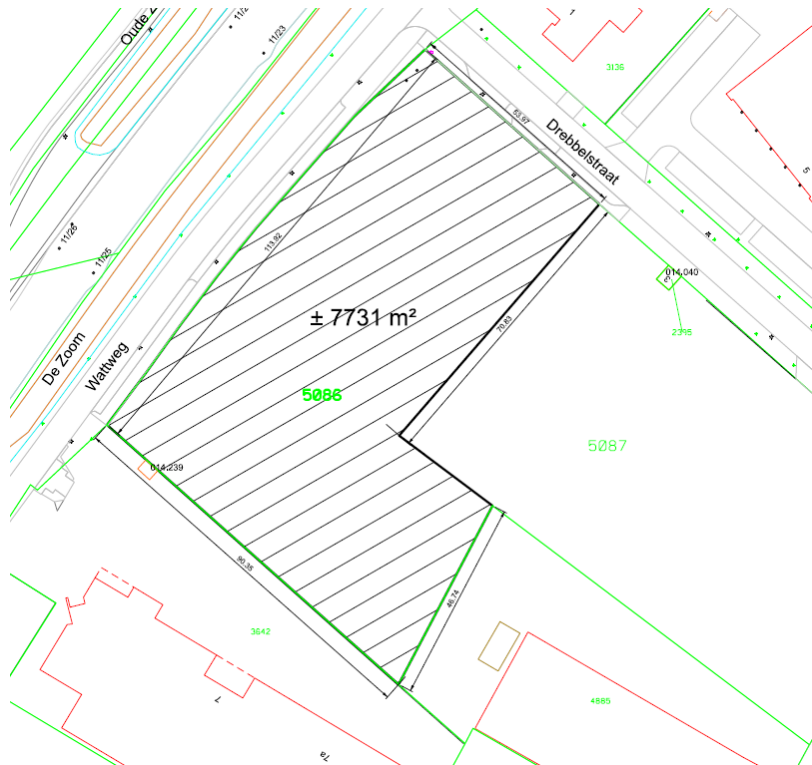


Selectieleidraad

“Verkoop bedrijfskavel Wattweg”



Openbare selectieprocedure t.b.v. verkoop van onroerend goed
kenmerk: dCI-000345



Status: definitief
Datum: 22 mei 2025

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	3
1.1 Algemeen.....	3
1.2 Korte beschrijving van bedrijventerrein Lage Meren Meilust.....	3
1.3 Korte beschrijving selectieprocedure.....	4
1.4 Beschrijving te verkopen kavel.....	5
2. Voorwaarden voor inschrijving.....	7
2.1 Algemene voorwaarden.....	7
2.2 Valse verklaringen.....	8
2.3 Mededinging.....	8
2.4 Blijvend voldoen aan eisen.....	9
3. De selectieprocedure.....	10
3.1 Planning.....	10
3.2 Contactpersonen tijdens de selectieprocedure.....	11
3.3 Nota van Inlichtingen.....	11
3.4 Klachten en geschillen.....	12
4. Vaststellen geschiktheid gegadigde.....	13
4.1 Uitsluitingsgronden.....	13
4.2 Samenwerking en beroep op derden.....	13
4.3 Geschiktheidseis: Financieel economische draagkracht.....	14
5. Selectiecriteria.....	15
5.1 Inleiding.....	15
5.2 Selectie criterium 1: Prijs.....	15
5.3 Selectie criterium 2: Kwaliteit:.....	16
5.4 Beoordeling selectiecriteria.....	21
6. Toetsing van de inschrijving.....	21
7. Checklist voor inschrijving.....	21
8. Bijlagen.....	21

1. Inleiding

1.1 Algemeen

De gemeente Bergen op Zoom is voornemens het bedrijfskavel, kadastraal gelegen sectie C nr. 5086, gelegen op het bedrijventerrein Lage Meren Meilust via een openbare selectieprocedure voor verkoop te verkopen. De koper dient op het kavel voor eigen rekening en risico een bouw voor bedrijvigheid tot en met milieucategorie 4.1. te realiseren. De omschrijving van de procedure, de eisen verbonden aan de verkoop, de selectiemethodiek en wensen met betrekking tot de gevraagde opdracht zijn in deze selectieleidraad opgenomen.

Meer informatie over de milieucategorie vindt u op www.ruimtelijkeplannen.nl. De gemeente kan de aangedragen activiteit/milieucategorie laten toetsen door Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant op correctheid.

Het geheel strekt tot doel om geïnteresseerden de mogelijkheid te bieden op een transparante wijze mee te dingen naar de koop van het perceel.

Op 27 mei 2025 is de aankondiging voor deze procedure inclusief deze leidraad gepubliceerd op

- www.tenderned.nl
- <https://www.bergenopzoom.nl/bedrijfskavels>
- <https://www.linkedin.com/company/gemeente-bergen-op-zoom/mycompany/>
- [Funda in business](#) via [Helmig & Fermont](#)

Door deze breedvoerige wijze van bekendmaking beoogt de gemeente te bewerkstelligen dat iedere geïnteresseerde kennis heeft kunnen nemen van de voorgenomen verkoop.

Geïnteresseerde partijen, die zich willen aanmelden kunnen de selectieleidraad via [Tenderned](#) downloaden en aan de hand van deze leidraad zelf bepalen of en in welke mate zij aan de gestelde eisen, geschiktheids- en selectiecriteria kunnen voldoen.

Aan de hand van deze selectieleidraad dienen gegadigden de gevraagde gegevens aan te leveren via [Tenderned](#). Deze werkwijze dient twee doelen:

1. Voor de gemeente Bergen op Zoom is het een voordeel dat de gevraagde informatie gestructureerd wordt aangeleverd, wat de snelheid van de selectieprocedure bevordert;
2. Voor de gegadigden is het een voordeel dat de selectieleidraad een houvast biedt voor het correct en volledig aanleveren van de gevraagde informatie.

1.2 Korte beschrijving van bedrijventerrein Lage Meren Meilust

Bergen op Zoom is een gemeente met ca. 70.000 inwoners. De gemeente bestaat uit de kernen Bergen op Zoom, Halsteren, Heimolen, Kladde, Klutsdorp en Lepelstraat.

Het bedrijventerrein Lage Meren Meilust heeft een belangrijke economische functie voor de gemeente Bergen op Zoom en de regio. Er zijn momenteel circa 170 bedrijven gevestigd, die werkgelegenheid bieden aan zo'n 3.000 personen. Dit betreft zowel kleine als enkele grotere bedrijven uit diverse

sectoren zoals industrie, bouwnijverheid, transport, groot -en detailhandel, onderwijs, gezondheidszorg en zakelijke dienstverlening. Het bedrijventerrein is ontsloten door aansluitingen op de A58 / A4.

1.3 Korte beschrijving selectieprocedure

Voor deze selectieprocedure worden transparantie, gelijkheid, non-discriminatie en proportionaliteit als grondbeginselen gehanteerd. De verkoop geschiedt middels een openbare selectieprocedure voor verkoop. Deze procedure valt buiten de werkingssfeer van de Aanbestedingswet 2012.

Er is om de volgende redenen gekozen voor het volgen van deze procedure:

- De gemeente heeft voldoende inzicht in het te verwachten aantal gegadigden dat zich zal melden na bekendmaking van de voorgenomen verkoop van het perceel;
- Omdat verwacht wordt dat het aantal gegadigden beperkt zal zijn kan de gemeente binnen de kaders van het proportionaliteitsbeginsel een redelijke verhouding tussen inspanningen en kans op koop van het perceel waarborgen;
- Voor geïnteresseerde gegadigden en de gemeente is slechts zeer beperkt sprake van transactiekosten: de gegadigde dient alleen een schetsontwerp en uitwerking van de selectiecriteria aan te leveren.

De gemeente verkoopt één (1) perceel aan één (1) kopende partij. De koop wordt gesloten met de inschrijver die de economisch meest voordelige inschrijving heeft gedaan op basis van de beste Prijs-Kwaliteitverhouding (beste PKV).

De gemeente is ten aanzien van deze selectieprocedure op geen enkele wijze gebonden aan bepaalde gegadigden. De inschrijvingen worden beoordeeld op basis van de uitgangspunten in deze selectieleidraad.

1.4 Beschrijving te verkopen kavel

1.4.1 Omschrijving registergoed

Op het voormalig Van Egeraat complex aan de Wattweg / Drebbeelstraat te Bergen op Zoom is een bedrijfskavel beschikbaar voor de realisatie van bedrijvigheid tot en met milieucategorie 4.1.

Het bedrijventerrein Lage Meren Meilust is gelegen in de directe nabijheid van het stadscentrum en het station van Bergen op Zoom. Daarmee biedt deze locatie uitzonderlijk veel mogelijkheden.

Bedrijventerreinvereniging

Bedrijvenvereniging Lage Meren Meilust e.o. is een vereniging van ondernemers die gevestigd zijn op het bedrijventerrein. Het is een vereniging met een duidelijk doel: het op allerlei gebied behartigen van de gezamenlijke belangen van de bedrijven op het bedrijventerrein.

Verkoop van het perceel 'as is, where is'

Het perceel wordt verkocht in de staat waarin het zich op het moment van verkoop bevindt ('as is where is'). Verkoper geeft geen garanties met betrekking tot de staat van het perceel. Eventuele gebreken of andere omstandigheden die na de overdracht aan het licht komen, komen volledig voor rekening en risico van de koper. Zie hiervoor eveneens art. 4.1 van de concept koopovereenkomst

Aansluiting op het elektriciteitsnet

Vanwege de huidige netcongestie in het verzorgingsgebied van Enexis is het op dit moment lastig om een nieuwe elektriciteitsaansluiting te verkrijgen. De verkoper kan geen garanties geven over de beschikbaarheid of de termijn waarop een aansluiting gerealiseerd kan worden. De verantwoordelijkheid voor het aanvragen en verkrijgen van een aansluiting, evenals de eventuele gevolgen van vertraging of afwijzing, ligt volledig bij de inschrijver/koper.

Het verkrijgen van een bouwaansluiting kent mogelijk een andere doorlooptijd en brengt wellicht mogelijkheden. Ook dit is volledig voor rekening en risico voor inschrijver / koper. Meer informatie treft u op: <https://www.enexis.nl/aansluitingen/nieuwe-aansluiting/nieuwe-bouwaansluiting>

1.4.2 Kadastrale en perceelgegevens

Zie bijlage 1

1.4.3 Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan "Lage Meren" (vastgesteld d.d. 21 oktober 2010) omvat het bedrijventerrein in het oosten van de kern Bergen op Zoom, nabij het knooppunt Zoomland (A4/A58). Het plangebied Lage Meren wordt begrensd door:

- Randweg Oost, rijksweg A4 aan de oostzijde
- Wouwsestraatweg aan de zuidzijde
- Aan de west- en noordzijde door de spoorlijn Vlissingen-Roosendaal

Het beschikbare bedrijfskavel valt onder de bestemming 'Bedrijf' en is bestemd voor bedrijven behorende tot en met de milieucategorie 4.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten I. Detailhandel, zelfstandige kantoren, geluidzoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen als bedoeld in het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' zijn niet toegestaan.

Het volledige bestemmingsplan kunt u opvragen via de website www.ruimtelijkeplannen.nl

1.4.4 Voorwaarden en eisen verbonden aan de verkoop

De eisen en voorwaarden verbonden aan de verkoop zijn opgenomen in de concept verkoopovereenkomst zie bijlage 3.

1.4.5 Ontwikkeling van het perceel i.r.t. stikstofregulering:

De ontwikkeling van het perceel kan worden beïnvloed door de geldende stikstofregulering. Door de uitspraak van de Raad van State in november 2024 zijn de voorwaarden voor intern salderen aangescherpt, waardoor het verkrijgen van een vergunning complexer is geworden. Voor bouwactiviteiten geldt dat bij elke stikstofdepositie (> 0,00 mol/ha/jr) een passende beoordeling en mogelijk een vergunning vereist is. De verkoper geeft geen garanties over de haalbaarheid van de ontwikkeling in relatie tot stikstofemissie. Het is aan de inschrijver/koper om zelfstandig onderzoek te doen naar de stikstofimpact van de voorgenomen ontwikkeling en om de benodigde vergunningen te verkrijgen. Zie hiervoor eveneens art. 26 van de concept koopovereenkomst.

Nadere informatie kunt u inwinnen via www.brabant.nl/onderwerpen/natuur-landschap/wet-regulering-natuur/wettelijke-bescherming-natuur/aanvragen-vergunning-meldingen-inzake/

1.4.6 Voorbehoud verkoop van het perceel

De gemeente heeft nadrukkelijk het volgende voorbehoud opgenomen ten aanzien van deze procedure en verkoop van het perceel. De gunning naar aanleiding van deze procedure en de verkoop zijn beide onder voorbehoud van instemming / positieve besluitvorming door het College van B&W en de gemeenteraad van de gemeente Bergen op Zoom. Naar aanleiding van deze procedure wordt er een verkoopadvies aan het college ter goedkeuring voorgelegd. Wanneer -ongeacht de redenen daartoe-, het college of de gemeenteraad besluit niet tot gunning en/of verkoop over te gaan, behoudt de gemeente zich het recht voor om tot het moment van definitieve verkoop de selectieprocedure tijdelijk of definitief te stoppen zonder dat de gemeente voor schade, kosten of nakoming kan worden aangesproken.

De verwachte doorlooptijd voor het besluitvormingsproces bedraagt ca. 2-3 maanden.

2. Voorwaarden voor inschrijving

2.1 Algemene voorwaarden

Voor deze procedure en inschrijving gelden de volgende voorwaarden:

- 1 Op deze selectieprocedure en de opdracht is het Nederlands recht van toepassing.
- 2 Het doen van een inschrijving houdt in dat de gegadigde met de eisen, voorwaarden en bepalingen uit deze selectieleidraad en bijlagen instemt.
- 3 De gegadigde moet de inschrijving geheel in overeenstemming met deze selectieleidraad en bijbehorende documenten aanleveren. De gegadigde draagt het risico van tijdige en volledige indiening van zijn inschrijving. De gemeente en Tendered zijn niet verantwoordelijk voor fouten, die worden gemaakt door gegadigden bij het aanleveren van informatie via de Tendered software.
- 4 De inschrijving moet door een daartoe rechtsgeldig bevoegd persoon worden ondertekend.
- 5 De inschrijving moet voor de gemeente geheel kosteloos zijn. Er worden geen (on)kosten vergoed. De gemeente is van mening dat de kosten welke voor gegadigde met het doen van een inschrijving gemoeid zijn binnen de kaders vallen van wat gebruikelijk is bij een dergelijke procedure (gebruikelijke inspanning).
- 6 In geval van tegenstrijdigheden tussen verschillende documenten is de volgende rangorde van toepassing:
 - Definitieve beantwoording via de Vraag & Antwoord module op het Tendered platform (Nota van Inlichtingen);
 - Selectiedraad incl. bijbehorende bijlagen;
 - Inschrijving van de gegadigde.
- 7 Algemene voorwaarden, branchevoorwaarden of andere voorwaarden van de gegadigde worden uitdrukkelijk van de hand gewezen en aldus uitgesloten. Het hanteren van genoemde voorwaarden door een gegadigde zal ook worden gezien als een (verboden) voorwaarde bij inschrijving.
- 8 De inschrijving moet gesteld zijn in de Nederlandse taal. Alle correspondentie, contacten en het sluiten van de overeenkomst zal eveneens in de Nederlandse taal geschieden.
- 9 Het is niet toegestaan medewerk(st)ers van de gemeente en bij de selectieprocedure / verkoop betrokken externe adviseurs tijdens de procedure rechtstreeks te benaderen met betrekking tot onderhavige selectieprocedure, anders dan verwoord in deze selectieleidraad.
- 10 Indien zich wijzigingen voordoen of dreigen voor te doen in de bedrijfsvoering van gegadigde die van invloed zijn op de voortgang en afhandeling van de selectieprocedure, dient de gegadigde dit zo spoedig mogelijk via een bericht op het Tendered platform kenbaar te maken aan de gemeente.
- 11 De gemeente behoudt zich het recht voor om tot het moment van definitieve verkoop de selectieprocedure tijdelijk of definitief te stoppen zonder dat de gemeente voor schade, kosten of nakoming kan worden aangesproken. Tevens heeft de gemeente door het starten van deze selectieprocedure geen verplichting tot verkoop. Door het doen van een inschrijving verklaart de gegadigde zich akkoord met het voorbehoud en het daaromtrent gestelde. Indien de gegadigde gedurende de selectieprocedure aangeeft dat hij zijn voor de procedure of verkoop relevante (bedrijfs-)activiteiten staakt, dan is de gemeente gerechtigd de procedure voor de desbetreffende gegadigde definitief te stoppen en de inschrijving ter zijde te leggen.
- 12 De gemeente gaat uit van een gepaste vertrouwelijke behandeling van alle stukken, zoals ook de stukken van gegadigden vertrouwelijk behandeld zullen worden.

- 13 De door de gegadigde verstrekte informatie wordt na afloop niet geretourneerd.
- 14 Het risico van het ontbreken van informatie en/of antwoorden door onjuiste of onvolledige overname van overzichten, gegevens en verklaringen, berust bij de gegadigde. Afhankelijk van de aard van de omissie of onjuistheid kan dit leiden tot uitsluiting of puntenverlies.
- 15 Deze selectieleidraad is met zorg samengesteld. Mocht de gegadigde desondanks tegenstrijdigheden of onvolkomenheden tegenkomen, dan moet de gegadigde deze zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk drie dagen vóór sluitingsdatum voor het indienen van de inschrijving kenbaar maken via de berichtenmodule Tendered. Indien naderhand blijkt dat er onvolkomenheden of tegenstrijdigheden in deze selectieleidraad zijn vermeld en deze niet door gegadigde zijn opgemerkt, dan kan dit de gemeente niet aangerekend worden en heeft de gegadigde zijn recht verwerkt om hier in rechte tegen op te komen.
- 16 Uitsluitend aan inlichtingen die door de gemeente via Tendered zijn verstrekt kunnen rechten worden ontleend.
- 17 Indien van bovengenoemde voorwaarden wordt afgeweken of een inschrijving wordt gedaan onder voorwaarden kan dit uitsluiting tot gevolg hebben.
- 18 De door de gemeente verstrekte bijlagen dienen volledig en op de voorgeschreven manier te worden ingevuld. De door de gemeente opgestelde teksten in dit document en bijlagen mogen niet worden gewijzigd. Indien een gegadigde documenten naar eigen inzicht wijzigt kan dit een reden zijn om uitgesloten te worden van de selectieprocedure.
- 19 De Bibob-toets maakt deel uit van de procedure. Gegadigde(n) zijn bekend en akkoord met de toepassing hiervan. Indien de Bibob-toets is gestart en niet is afgerond voor het sluiten van de overeenkomst, dan kan hieromtrent een ontbindende voorwaarde worden opgenomen.

2.2 Valse verklaringen

De gemeente wijst er met klem op dat verklaringen die achteraf onjuistheden blijken te bevatten, of toezeggingen bevatten die niet (kunnen) worden waargemaakt, door de gemeente worden opgevat als 'valse verklaringen'. Dit kan uitsluiting van de verdere procedure tot gevolg hebben. De gevraagde informatie dient derhalve zeer zorgvuldig te worden aangeleverd.

2.3 Mededinging

Gegadigde (en elk der combinanten) moet zich onthouden van gedragingen die in strijd zijn met het bij of krachtens het Nederlandse of Europese mededingingsrecht bepaalde (waaronder met artikel 6 Mededingingswet c.q. artikel 81 EG-verdrag strijdig overleg voorafgaande aan de selectieprocedure, waarbij de in te dienen prijzen en voorwaarden, voorwaarden van werkverrichting en/of wijze van inschrijving onderling worden afgestemd).

2.4 Blijvend voldoen aan eisen

Elke gegadigde dient blijvend te voldoen aan de in de selectieleidraad genoemde geschiktheidseisen en is verplicht de gemeente tijdig in kennis te stellen van wijzigingen in zijn omstandigheden hieromtrent. Indien op enig moment gedurende het verloop van de selectieprocedure niet meer aan de in selectieleidraad genoemde geschiktheidseisen wordt voldaan, kan dit alsnog leiden tot uitsluiting van de betreffende gegadigde van de selectieprocedure.

Herzieningsclausule:

De gemeente is in die situatie gerechtigd in overeenstemming met de in deze selectieleidraad beschreven methode een andere opeenvolgende geschikte gegadigde tot de selectieprocedure toe te laten, maar is hier niet toe gehouden. Inschrijvers kunnen zich geen rechten ontleen t.a.v. hun inschrijving of positie op de ranking ingeval de verkoopprocedure met een geselecteerde inschrijver geen doorgang vindt. De gemeente kan inschrijving(en) op dat moment ook opnieuw toetsten en beoordelen aan de op dat moment zijnde situatie. Ingeval inschrijver een inschrijving heeft ingediend die bij herbeoordeling redelijkerwijs niet meer als realistisch beschouwd kan worden, kan de betreffende inschrijving opnieuw gewaardeerd worden. De gemeente kan er eveneens voor kiezen de procedure opnieuw te voeren.

De gemeente ziet een zeker spanningsveld waarin deze tender plaatsvindt. De inschrijvingen worden beoordeeld op basis van realisme en zijn gebonden aan strikte eisen en termijnen in het kader van de procedure. De snelheid in verkoop en ontwikkeling is echter afhankelijk van besluitvorming, netcongestie en stikstofproblematiek. Deze factoren kunnen de uitvoerbaarheid en tijdsplanning aanzienlijk beïnvloeden. Deze realiteit vraagt om wederzijds begrip en acceptatie. De inschrijvingen zullen beoordeeld worden met de kennis van nu. Ingeval er door het verstrijken van tijd enige aanpassingen in de uitvoeringspraktijk benodigd zijn om een redelijk belang van inschrijver of gemeente te waarborgen, behoudt de gemeente zich hier toe het recht voor.

Door het doen van een inschrijving verklaart inschrijver zich akkoord met deze herzieningen.

3. De selectieprocedure

3.1 Planning

27 mei 2025	Publicatie selectieleidraad op de genoemde publicatie kanalen zoals opgenomen in paragraaf 1.1.
17 juni 2025; 12:00	Uiterste datum en tijdstip voor het stellen van vragen naar aanleiding van de selectieleidraad en bijlagen ten behoeve van Nota van Inlichtingen
27 juni 2025	Voorgenomen datum verzending beantwoording vragen middels Nota van Inlichtingen
8 juli 2025; 12:00	Uiterste datum en tijdstip waarop inschrijvingen door gegadigden ingediend moeten worden
8 juli 2025; 12:00	Start beoordelingsperiode inschrijvingen door gemeente
14 augustus 2025	Voorgenomen datum bekendmaking geselecteerde gegadigde of vervolg procedure
15 augustus tot en met 3 september 2023	Bezwaartermijn (aangemerkt als rechtsverwerkingsperiode)
Sept - november	Periode besluitvorming college en gemeenteraad



De gegadigde conformeert zich door inschrijving expliciet aan de systematiek van planning en doorlooptijd. NB: Aan de planning kunnen geen rechten worden ontleend.

3.2 Contactpersonen tijdens de selectieprocedure

3.2.1 Communicatie tijdens de selectieprocedure

Communicatie met betrekking tot deze verkoop vindt uitsluitend plaats via TenderNed. De contactpersoon voor deze verkoopprocedure is de heer Niels Deijkers, inkoopcoördinator van de gemeente Bergen op Zoom.

Het is niet toegestaan rechtstreeks contact op te nemen met raadsleden, wethouders of (project)medewerkers van de gemeente over deze verkoop. Dit kan tot directe uitsluiting van deelname aan de verkoopprocedure leiden. Aan de informatie verstrekt door anderen dan via TenderNed kunnen geen rechten worden ontleend.

3.2.2 Contactpersoon van de gegadigde

De gemeente wenst het contact met de gegadigde te laten verlopen via één contactpersoon van de onderneming. De gegevens van deze contactpersoon moeten vermeld worden op het Uniform Europees Aanbestedingsdocument (zie digitaal UEA op TenderNed). De contactpersoon moet gemachtigd zijn om -gedurende de gehele selectieprocedure - namens de organisatie van de gegadigde te kunnen optreden en moet de Nederlandse taal in woord en geschrift in voldoende mate beheersen.

3.3 Nota van Inlichtingen

De gemeente hanteert de volgende regels met betrekking tot de Nota van Inlichtingen:

- Alle vragen met betrekking tot deze selectieprocedure dienen te worden gesteld via de Vraag- & Antwoordmodule in TenderNed;
- Vragen die op een andere wijze worden gesteld, worden niet in behandeling genomen;
- Aan mondeling gedane uitspraken door of namens de gemeente inzake deze selectieprocedure kunnen geen rechten worden ontleend;
- Vragen kunnen doorlopend worden ingediend via TenderNed, de uiterste datum hiervoor is vermeld in de planning;
- De gemeente kan vragen tussentijds beantwoorden, de streefdatum voor het beantwoorden van alle vragen is vermeld in de planning;
- De antwoorden op de vragen maken integraal onderdeel uit van de selectieleidraad;
- Ingeval van tegenstrijdigheden tussen antwoorden in de Vraag- & Antwoordmodule en de selectieleidraad, prevaleert hetgeen is bepaald in de antwoorden in de Vraag- & Antwoordmodule;
- De gemeente gaat ervan uit dat met betrekking tot de onderdelen waarover geen vragen zijn gesteld, er geen onduidelijkheden zijn.

Voor verdere uitleg over het gebruik van de Vraag- & Antwoordmodule wordt verwezen naar het TenderNed platform: [Hulp bij het gebruik van TenderNed | TenderNed](#)

3.4 Klachten en geschillen

De gemeente wenst eventuele klachten van gegadigden danwel inschrijvers in onderling overleg op te lossen en niet onnodig aan de rechter voor te leggen. Indien u een klacht heeft, kunt u zich wenden tot de Vakgroep Aanbesteden en Contractmanagement van de gemeente. Voor klachten over deze selectieprocedure wordt het klachtenmeldpunt voor aanbestedingsprocedures ingezet. Klachten kunt u via email insturen: klachtenbijaanbesteden@bergenopzoom.nl.

De klachtenregeling gemeente Bergen op Zoom kunt u aanvragen via email: aanbesteden@bergenopzoom.nl.

Geschillen tussen de bij deze selectieprocedure betrokkenen, die ontstaan naar aanleiding van deze selectieprocedure, dienen te worden voorgelegd aan de bevoegde rechter in het arrondissement Zeeland-West Brabant, locatie Breda (Postbus 90110, 4800 RA Breda, telefoon 076-5311311).

In het belang van een snelle en goede voortgang wordt u dringend verzocht om de gemeente tijdig op de hoogte te stellen van het aanwenden van een rechtsmiddel, bij voorkeur door het tijdig opsturen van een kopie van de concept dagvaarding.

4. Vaststellen geschiktheid gegadigde

4.1 Uitsluitingsgronden

De gemeente Bergen op Zoom kan iedere aanmelder uitsluiten van deelname aan de selectieprocedure wanneer deze niet voldoet aan de uitsluitingsgronden zoals opgenomen in het Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA).

4.2 Samenwerking en beroep op derden

Indien de gegadigde niet zelfstandig het gevraagde kan leveren, is het voor de gegadigde mogelijk om zich aan te melden en in te schrijven in samenwerking met andere ondernemingen. In het geval van inschrijving als combinatie of met derden (c.q. onderaannemers) gelden de volgende bepalingen:

1. De gegadigde kan voor deze selectieprocedure voor verkoop zelfstandig of in samenwerking met andere natuurlijke of rechtspersonen (als combinatie) een inschrijving indienen.
2. De inschrijving dient een gestanddoeningstermijn te hebben van 90 dagen gerekend vanaf de uiterste datum van ontvangst van de inschrijvingen.
3. Indien de gegadigde samenwerkt met andere natuurlijke of rechtspersonen moet de gegadigde dat vermelden op deel II van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument.
4. Binnen de combinatie dient één contactpersoon te worden aangewezen die namens de combinatie optreedt als penvoerder. Deze penvoerder dient over volledige beslissingsbevoegdheid te beschikken en gemachtigd te zijn om namens de combinatie op te treden.
5. De gegadigde kan zich, om te voldoen aan de gestelde geschiktheidseisen, ook beroepen op de financiële en economische draagkracht en/of technische bekwaamheid van andere natuurlijke of rechtspersonen (derden c.q. onderaannemers).
6. Indien de gegadigde zich, om te voldoen aan (een deel van) de geschiktheidseisen, beroept op de inzet van andere natuurlijke of rechtspersonen (derden c.q. onderaannemers) moet de ondernemer dat vermelden op het Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA). **Een onderaannemer of combinant dient een eigen UEA formulier in te vullen. Inschrijver voegt deze aan zijn inschrijving toe.**
7. Indien de gegadigde gebruik maakt van middelen van derden om aan de gestelde eisen en de gevraagde gegevens te kunnen voldoen, dan dient gegadigde dit aan te geven in deel 2 in het Uniform Europees Aanbestedingsdocument. Uit het Uniform Europees Aanbestedingsdocument en eventueel bijgevoegde bewijsstukken moet duidelijk blijken dat gezamenlijk aan de gestelde eisen en gevraagde gegevens wordt voldaan.
8. In geval van inschrijving als hoofdaannemer met onderaannemer(-s) moet alleen de hoofdaannemer aan de gestelde eisen voldoen en de gevraagde verklaringen overleggen. Onder onderaanneming wordt verstaan alle in te zetten personeel en materieel wat niet hoort tot het bedrijf van de aannemer. De hoofdaannemer is bij deze constructie volledig aansprakelijk voor de gestanddoening van de verplichtingen voortvloeiend uit de inschrijving alsmede de eventuele uitvoering van de overeenkomst. De hoofdaannemer is ook aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen van de door haar ingeschakelde onderaannemer(s).
9. Natuurlijke personen, rechtspersonen en vennootschappen mogen zich in beginsel slechts eenmaal - al dan niet in combinatie of als onderaannemer met andere natuurlijke personen,

rechtspersonen en vennootschappen - als gegadigde aanmelden. Voor toepassing van deze bepaling worden als rechtspersonen en vennootschappen beschouwd die:

- a) aan elkaar zijn gelieerd op een wijze als bedoeld in artikel 24a van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek;
- b) met elkaar zijn verbonden in een groep als bedoeld in artikel 24b van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek of;
- c) aan elkaar zijn gelieerd conform in sub a of sub b vergelijkbare rechtsvormen naar buitenlands recht.

4.3 Geschiktheidseis: Financieel economische draagkracht

Zekerheidsstelling - waarborgsom

Tot zekerheid van nakoming binnen de duur van deze overeenkomst van – onder meer -zijn verplichting tot het aanvragen van en in bezit zijn van een omgevingsvergunning voor de grond en het realiseren van het bouwplan, stelt de geselecteerde inschrijver aan de gemeente een zekerheid van 10% van de koopsom. Deze zekerheid kan worden gesteld in de vorm van een waarborgsom of in de vorm van een onafhankelijke bankgarantie. Hieromtrent is eveneens artikel 10 in de concept koopovereenkomst opgenomen.

Middels het indienen van een inschrijving verklaart de gegadigde akkoord te gaan met deze zekerheidsstelling wanneer de gegadigde eindigt als winnende inschrijver en met hem door de gemeente Bergen op Zoom een koopovereenkomst wordt gesloten. Wanneer niet aan de verplichtingen ten aanzien van de zekerheidsstelling wordt voldaan kan de gemeente het proces met de opvolgende inschrijver in de ranking voortzetten.

5. Selectiecriteria

5.1 Inleiding

Om de gewenste invulling van het bedrijventerrein met zowel lokale en regionale bedrijvigheid te bevorderen en om, gelet op de huidige belangstelling, een weloverwogen uitgifte voor te staan, wordt middels onderstaande selectiecriteria getracht hier vorm aan te geven.

5.2 Selectie criterium 1: Prijs

Voor onderhavige selectieprocedure wordt een vaste grondprijs gehanteerd à €140,00 per m². Dit betekent dat iedere gegadigde bereid is de vaste grondprijs à €140,00 per m² te betalen en dat door het doen van een inschrijving en ondertekening van het inschrijvingsbiljet (**bijlage 4**) deze grondprijs onlosmakelijk deel uitmaakt van de aanbieding van inschrijver. Als gevolg hiervan zal een inschrijving van inschrijver op het criterium prijs niet 'scoren'.

Inschrijvers kunnen derhalve op hun inschrijving alleen scoren op het onderdeel 'kwaliteit', ofwel selectie criterium 2 kwaliteit.

Wanneer blijkt dat één of meerdere inschrijvers op basis van selectie criterium 2 (kwaliteit) gelijk eindigen, ofwel op positie 1 van de ranking eindigen, zal het selectie criterium prijs wel een doorslaggevende rol gaan spelen. De inschrijvers die op de gedeelde 1^e positie van de ranking staan, ontvangen een uitnodiging voor een prijsbiedingsronde.

Deze biedingsronde vindt plaats na het verstrijken van de initiële bezwaarperiode (deze is eveneens aangemerkt als rechtsverwerkingsperiode,) die volgt direct na dagtekening van berichtgeving aan afgewezen inschrijvers.

De gemeente kiest een notaris waar de inschrijvers die deel mogen nemen aan de biedingsronde een nieuw bod uit mogen brengen. Inschrijvers dienen hun deelname aan deze biedingsronde vooraf te bevestigen. Dit bod, dat ten minste € 140,01 per m² bedraagt, is de prijs die zij bieden per m² voor dit kavel. Voor de biedingsronde wordt een nieuwe termijn gesteld. Deze termijn incl. het uiterlijke indienmoment van het bod wordt door de gemeente aan de betreffende inschrijvers kenbaar gemaakt. Het bod (prijs in Euro's per m² met 2 decimalen na de komma) zal doorslaggevend zijn. Ingeval er een gelijk bod (exact) geboden wordt, vindt er opvolgend, op eenzelfde wijze, een biedingsronde plaats.

Op basis van hoogste bod per m² vindt gunning plaats. Ingeval van bovenstaande situatie wordt er een aanvullende bezwaarperiode (eveneens rechtsverwerkingsperiode) van 7 kalenderdagen ingelast. Deze gaat in na bekendmaking van de voorgenomen gunning.

Noch voor, noch na inschrijving is de bovengenoemde vaste grondprijs onderhandelbaar.

5.3 Selectiecriteria 2: Kwaliteit:

Met het hanteren van onderstaande kwalitatieve sub selectiecriteria tracht de gemeente voldoende gelegenheid te bieden aan lokale ondernemers om zich op deze locatie te vestigen. Daarbij wil de gemeente eveneens de mogelijkheid creëren voor bedrijven buiten Bergen op Zoom die een bovengemiddelde bijdrage aan de Bergse economische structuur kunnen leveren.

5.3.1 Kwalitatief subcriterium 1: Toets op het schetsontwerp door stedenbouwkundige

Aan te leveren in PDF bestand, geen verdere vormeisen.

- Ontwerp voldoet aan stedenbouwkundig kader = ok
- Ontwerp voldoet niet aan het stedenbouwkundig kader = niet ok*

Het schetsontwerp dient te voldoen aan het stedenbouwkundig kader (indien infrastructureel mogelijk is).

Stedenbouwkundig kader	
1	Maximale bouwhoogte 20m (bestemmingsplan)
2	Maximaal bebouwingspercentage perceel 80% (bestemmingsplan)
3	Rooilijn bebouwing 5 meter van perceelsgrens aan de kant van de Wattweg en de Drebbelstraat (bestemmingsplan)
4	Representatieve zijde gebouw aan de zijde van de Wattweg. Representatieve uitstraling richting spoor. (zichtlocatie spoorbeeld)
5	Buitenopslag op achter terrein. Wanneer buitenopslag naar voren wordt geplaatst is een afscherming nodig. Buitenopslag mag nooit voor de gevelrooilijn worden geplaatst.
6	Voor de erfafscheidingen wordt de voorkeur gegeven aan hagen. Hekwerken dienen te worden uitgevoerd in een donkere kleur. Voor de rooilijn die naar de weg gekeerd is mag de haag of een hekwerk niet hoger zijn dan 1 meter.
7	Alle gebouwonderdelen (kantoor, loods, etc.) zoveel mogelijk integreren in één gebouwde massa. Daarbij wordt een open uitstraling richting de ontsluitingsweg verlangd, met -indien aanwezig- een representatief kantoorgedeelte aan de voorzijde.
8	De vorm van het gebouw is eenduidig.
9	De voorgevel van het gebouw dient voldoende horizontale en verticale geleding en ritmiek in zich te hebben met oog op de beleving vanaf het spoor.
10	Bij de bouwvergunning wordt een totaalvoorstel voor reclame-uitingen verlangd. Deze dienen te worden geïntegreerd in de architectuur van de voorgevel. Losstaande reclame is alleen toegestaan wanneer bescheiden en laag uitgevoerd.
11	In de materialisatie van de architectuur zit eenduidigheid. Verbijzonderde representatieve architectuur aan de kant van het spoor is toegestaan.
12	Hoogwaardig en gevarieerd materiaalgebruik met nadruk op een duurzame uitstraling.
13	Zonnepanelen plaatsen, groen of blauw dak aanleggen op een dakvlak groter dan 250 m2 is verplicht. Alternatief: Dakvlak van 250 m2 of meer solar-prepared opleveren.

* Wanneer het schetsontwerp inziens de stedenbouwkundige niet binnen bovenstaand kader past, wordt inschrijver éénmaal een herstelkans geboden. Inschrijver krijgt een toelichting waarom het ontwerp afgekeurd wordt. De termijn waarin een nieuw schetsontwerp aangeleverd moet worden bedraagt dan maximaal 14 dagen. Dit kan er toe leiden dat de planning voor deze procedure voor alle inschrijvers aangepast wordt. Er is geen sprake van een nieuwe indiendatum, slechts een hersteltermijn, en leidt derhalve ook niet tot

een rectificatie op de publicatie. Wanneer het herziene schetsontwerp inziens de stedenbouwkundige wederom niet voldoet wordt de inschrijving als ongeldig aangemerkt en inschrijver van verdere deelname uitgesloten.

5.3.2 Kwalitatief criterium 2: Visie op ontwikkeling

De inschrijver dient een visie op ontwikkeling aan te leveren waarin wordt toegelicht welke ontwikkeling hij op het perceel voor ogen heeft, met een specifieke aandacht voor de beoogde eindgebruiker(s) van het vastgoed. Bij de beoordeling van de visie, zie onderstaande subcriteria, kan het realiteitsgehalte mede beoordeeld worden op basis van de eindgebruikers. Inschrijver dient voorts op alle onderstaande aspecten de bedrijfsnaam en contactpersoon als beoogd eindgebruiker te vermelden.

Inschrijver dient in de visie onderstaande punten op te nemen (alleen informatie voor de gemeente, wordt niet op 'gescoord'):

- Een korte beschrijving van het concept;
- Hoe zij hun expertise en ervaringen gaan inzetten om dit concept te realiseren.

Op onderstaande sub-criteria wordt gescoord:

a. Economische effecten

De gemeente heeft voor de ontwikkeling van het perceel het doel een zelfstandige bedrijfsvestiging te realiseren en geen bedrijfsverzamelgebouw. Dit komt voort uit de wens om middels dit perceel ruimte te bieden aan bedrijven met een duidelijke, langdurige binding aan de locatie en een grotere bijdrage aan de lokale werkgelegenheid en economische structuur. Bedrijfsverzamelgebouwen worden vaak gekenmerkt door een hoge mate van wisseling in gebruikers en een minder duurzame economische inpassingen werkgelegenheid, wat niet aansluit bij de langetermijnvisie van de gemeente voor het gebied

i. Werkgelegenheid

Werkgelegenheid wordt in beeld gebracht aan de hand van de gegevens van de Kamer van Koophandel en het vestigingsregister. De opgave van het bedrijf zelf wordt hier ook bij betrokken.

Selectiepunten:

- 0 tot en met 4 werknemers per 1.000 m² = 0 punten
- 5 tot en met 9 werknemers per 1.000 m² = 5 punten
- Meer dan 9 werknemers per 1000 m² = 10 punten

ii. Indirecte lokale werkgelegenheid

Ook de indirecte of afgeleide werkgelegenheid van het bedrijf wordt beoordeeld. Indien een inschrijver concreet kan aantonen dat de vestiging een bijdrage levert aan de indirecte lokale werkgelegenheid wordt hier rekening mee gehouden. Het betreft hier dan ook de indirecte lokale werkgelegenheid die concreet meetbaar is. Hierbij

wordt gedacht aan lokale toeleveranciers (binnen de gemeentegrenzen van de gemeente Bergen op Zoom).

Selectiepunten:

- 0 tot en met 4 lokale toeleveranciers (indirecte werkgelegenheid) = 0 punten
- 5 tot en met 9 lokale toeleveranciers (indirecte werkgelegenheid) = 5 punten
- Meer dan 9 lokale toeleveranciers (indirecte werkgelegenheid) = 10 punten

Voorgenoemde dient bijvoorbeeld middels een verklaring van de desbetreffende bedrijven waar de extra werkgelegenheid wordt gecreëerd of door een businessplan te worden ondersteund.

iii. Groeikansen

Bedrijf geeft aan dat bij uitbereiding concrete groeikansen aanwezig zijn die op termijn (0-2 jaar) leiden tot uitbreiding van het aantal arbeidsplaatsen bij het bedrijf.

Selectiepunten:

- Uitbreiding van het aantal arbeidsplaatsen binnen 2 jaar tot en met 3 werknemers = 0 punten
- Uitbreiding van het aantal arbeidsplaatsen binnen 2 jaar met 4 tot en met 9 werknemers = 5 punten
- Uitbreiding van het aantal arbeidsplaatsen binnen 2 jaar met meer dan 9 werknemers = 10 punten

Voorgenoemde groei in arbeidsplaatsen dient eventueel te worden ondersteund middels een businessplan.

b. **Ambities** (zie pijlervisie economie)

Initiatieven/ plannen die in lijn zijn met de ambities van de pijlervisie economie krijgen extra selectiepunten: 10 punten.

- De visie sluit *niet of te beperkt* aan bij de ambities van de gemeente = 0 punten
- De visie sluit *voldoende* aan bij de ambitie van de gemeente = 5 punten
- De visie sluit *goed* aan bij de ambities van de gemeente= 10 punten
- De visie sluit *zeer goed* aan bij de ambities van de gemeente = 20 punten

Transitie naar de nieuwe economie is een aantal jaren geleden gestart. Het gaat om een economie die groen, duurzaam, sociaal en digitaal is. Het gaat niet langer om alleen financiële resultaten, maar ook om de zorg voor onze planeet en mensen (planet, people, profit). Een goede balans tussen economische ontwikkeling, welzijn van mensen en kwaliteit van leefomgeving is daarbij essentieel.

De gemeente stimuleert om deze reden de ontwikkeling van de 'Nieuwe Economie'. Het is van groot belang dat het bedrijfsleven zich bewust wordt van de transitie. Dat kan bijvoorbeeld door kansen te benutten die ontstaan door de transitie naar de nieuwe economie. Bergen op Zoom heeft een sterk MKB en veel grote industriële bedrijven. Richting de toekomst toe zet Bergen op Zoom in op positieve economische verandering en creatie van welvaart en welzijn.

We faciliteren zoveel mogelijk de nieuwe economie, maar zetten ook in op het creëren van kansen en de ondersteuning van innovatie. In Bergen op Zoom liggen de kansen vooral op gebied van circulaire economie en plantbased economy. Door ruimte te geven aan bedrijven en organisaties die zich inzetten op het gebied van plantbased economy en de circulaire economie ontstaan er nieuwe ideeën, business cases en ontwikkelingen die de economie en leefomgeving van Bergen op Zoom ten goede komen. Hier wordt ingezet op food en non-food toepassingen: alternatieve eiwitten grondstoffen, chemie, farmacie en biobased bouwen.

De strategische keuze voor de transitie naar een nieuwe economie stimuleert innovatief ondernemerschap en samenwerking met het bedrijfsleven en onderwijs. De nieuwe economie draagt bij aan een groei van de werkgelegenheid en een versterking van de lokale en regionale economie.

Pre's:

- Bedrijven die actief zijn in de plantbased economy (zie bovenstaande toelichting en pijlervisie economie (**Bijlage 5**)) e/o in de circulaire economie.

No go's:

- bedrijfsverzamelgebouw/garageboxen.
- solitair opererend bedrijf.

Vormvereisten Visie op Ontwikkeling:

De gegadigden dienen bovenstaande visie op ontwikkeling bij inschrijving in te dienen. Inschrijver geeft daarbij zelf aan welke puntenscore per element (ai, ii, iii en b) van toepassing is en omkleed dit met een toelichting die verifieerbaar is.

De uitwerking mag op maximaal 4 A4 ingediend worden. Het schetsontwerp en evt. businessplan gelden als aparte bijlagen.

5.4 Beoordeling selectiecriteria

Het onderdeel kwaliteit telt in eerste aanleg voor 100% mee in de beoordeling. Er zijn in totaal maximaal 50 punten op de selectiecriteria te behalen. Ranking vindt plaats op basis van inschrijvingen met het hoogst aantal punten.

Bij een gedeelde eerste positie geldt de werkwijze zoals beschreven in paragraaf 5.2. Selectie criterium 1 Prijs.

De afgewezen gegadigden worden in volgorde van ranking op een wachtlijst geplaatst.

Wanneer de voorgenomen verkoop -ongeacht de reden-, met de hoogstgeplaatste geen doorgang kan vinden, kan het proces met de opvolgende op de ranking vervolgd worden. Als er meerdere partijen op de 1^e positie geëindigd zijn en er een biedingsronde heeft plaatsgevonden, houdt de geboden grondprijs van de opvolgende inschrijver stand t.a.v. ranking en daadwerkelijk prijs bod. Ingeval van voorgenomen gunning aan een andere inschrijver dan eerder gecommuniceerd, volgt een nieuw voornemen tot gunning met een stand-still /rechtsverwerkingsperiode van 7 kalenderdagen.

6. Toetsing van de inschrijving

Stap 1: Opening van de inschrijvingen en controle op vormvereisten en compleetheid

Stap 2: Toets aan de uitsluitingsgronden en de geschiktheidseisen

Stap 3: Beoordeling selectiecriteria

Stap 4: Biedingsronde (ingeval van gedeelde 1^e plaats)

Stap 5: Besluitvorming

7. Checklist voor inschrijving

Documenten bij inschrijving

- Uniform Europees Aanbestedingsdocument (digitaal ingevuld en rechtsgeldig ondertekend)
- Visie op inschrijving (bijlagen schetsontwerp en evt. businessplan)
- Inschrijfbiljet (ingevuld en rechtsgeldig ondertekend)

8. Bijlagen

Bij deze selectie leidraad behoren de volgende bijlagen, welke separaat worden verstrekt:

Bijlage 1: Kadastrale gegevens Wattweg sectie C nr. 5086

Bijlage 2: ZIP bestand met bijlagen bij (concept) koopovereenkomst (bijlage 1 t/m 13)

Bijlage 3: Concept koopovereenkomst Wattweg / Drebbelstraat

Bijlage 4: Inschrijvingsbiljet

Bijlage 5: Pijlervisie Economie