

1. Koper

1.1 Koper

Officiële naam: Gemeente Sluis

Rechtsvorm van de koper:
: Regionale overheid

Activiteit van de aanbestedende dienst: Algemene overheidsdiensten

2. Procedure

2.1 Procedure

Titel: Verlenging levering en exploitatie strandslaaphuisjes Zeeuws-Vlaanderen

Beschrijving: Exploitatie van strandslaaphuisjes op drie locaties in Zeeuws-Vlaanderen. Het gaat om de locaties Groede, Nieuwvliet en Cadzand-Bad. Exploitatie van strandslaaphuisjes op drie locaties

Identificatiecode van de procedure: 32ecdc77-e06a-4039-b6d0-85203b67c44f

Interne identificatiecode: 2025-S05E

Type procedure: Onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande oproep tot mededinging

Belangrijkste kenmerken van de procedure: Motivatie vrijwillige transparantie: Deze aankondiging betreft een aanbesteding door middel van vrijwillige transparantie voor de exploitatie van strandslaaphuisjes op drie locaties in Zeeuws-Vlaanderen. Het gaat om de locaties Groede, Nieuwvliet en Cadzand-Bad. De exploitatie van alle drie de locaties zijn in 2013 en 2015 aanbesteed en zijn gegund aan drie verschillende toeristische ondernemers die zich vlak achter het duin bevinden. Eind 2025 lopen de contracten met de huidige exploitanten af. De afgelopen maanden heeft Gemeente Sluis een inventarisatie uitgevoerd naar de condities waaronder een nieuwe aanbesteding kan worden uitgezet en de wijze waarop deze procedure vormgegeven zou kunnen worden. In dit kader is tevens een risicoanalyse opgesteld, waarin de voornaamste risico's met betrekking tot de her-realisatie van strandslaaphuisjes zijn benoemd. Twee daarvan zijn bepalend geweest voor de keuze om toepassing te geven aan vrijwillige transparantie: het risico dat de strandslaaphuisjes niet gerealiseerd kunnen worden i.v.m. netcongestie (zeer aannemelijk) en het risico dat de noodzakelijke vergunningen van het waterschap en/of de provincie niet aan de toekomstige opdrachtnemer zullen worden verleend (aannemelijk). Gemeente Sluis overweegt derhalve de onderhavige procedure toe te passen voor het uitvoeren van de opdracht. De motivatie voor de vrijwillige transparantie is hieronder verder uitgewerkt: In het huidige contract voor slaapstrandhuisjes is bepaald dat exploitanten zelfstandig verantwoordelijk zijn voor de aanleg en bekostiging van nutsvoorzieningen. In de overeenkomsten is opgenomen dat de exploitanten gehouden zijn het strandvak in oorspronkelijke staat op te leveren, hetgeen mede het verwijderen van nutsvoorzieningen omvat. Bij het vastleggen van de afspraken rond de nutsvoorzieningen in de eerste aanbestedingen van de drie locaties, was nog geen sprake van huidige ontwikkelingen als netcongestie. Het was destijds redelijkerwijs niet te voorzien dat het realiseren van nieuwe aansluitingen in 2025 een substantiële belemmering zou vormen. Op dit moment is de situatie zo dat aansluitingen groter dan 3x80A niet aangesloten worden. Het initiatief zal daardoor op een wachtlijst worden geplaatst. Aangezien strandslaaphuisjes niet als maatschappelijke voorziening kwalificeren, wordt hieraan geen prioriteit toegekend. Bij een aansluiting tot 3x80A is het wel mogelijk deze te realiseren, maar geldt een doorlooptijd van 6 tot 9 maanden. Een aansluiting van maximaal 3x80A wordt echter als ontoereikend beschouwd voor het beoogde gebruik (het gaat namelijk om full electric strandslaaphuisjes aangezien er geen gas aansluiting is). Bij de benodigde grotere aansluiting kan de wachttijd in Zeeuws-Vlaanderen echter 5-10 jaar bedragen. De duur van de huidige netcongestie is onzeker. Omdat er sprake moet zijn van nieuwe aansluitingen (welke pas kunnen worden aangevraagd na gunning) is het niet mogelijk om voor aanvang van het seizoen 2026 een aansluiting te realiseren. Het ontbreken van nutsvoorzieningen betekent dat exploitatie van strandslaaphuisjes feitelijk onmogelijk is, hetgeen door gemeente Sluis onwenselijk wordt geacht. Daarnaast vormt de vergunningsplicht voor het verwijderen en opnieuw aanleggen van nutsvoorzieningen een wezenlijk risico. Het verwijderen en opnieuw aanleggen van nutsvoorzieningen is vergunningsplichtig bij het waterschap. Verwijderen mag niet in het stormseizoen gebeuren (1 oktober - 1 maart) aangezien

deze in de primaire waterkering lopen. Tevens bestaat het risico dat de vereiste vergunningen niet zullen worden verleend, zolang de bestaande voorzieningen nog functioneel zijn. Het waterschap heeft daarbij aangegeven dat een gestuurde boring niet onmogelijk, maar wel onwenselijk is. Het waterschap prefereert instandhouding van de bestaande voorzieningen teneinde onnodige belasting van de waterkering te voorkomen. Omdat de nutsvoorzieningen direct gekoppeld zijn aan de achtergelegen campings (2/3) is het niet mogelijk om de huidige aansluitingen te gebruiken. Nieuwe pompunits, en elektriciteitskasten dienen in of nabij het duingebied te worden geplaatst. Gegeven de combinatie van netcongestie en de onzekerheid omtrent vergunningverlening is het op korte termijn niet mogelijk om nieuwe marktpartijen onder gelijke omstandigheden te laten inschrijven. Dit maakt het juridisch verdedigbaar om de huidige exploitanten als enige serieuze gegadigden aan te merken en met hen nieuwe overeenkomsten te sluiten. Deze overeenkomst zal aangegaan worden voor een periode van 10 jaar, zonder verlengingsmogelijkheden. De gemeente Sluis wenst te voorkomen dat gedurende een bepaalde periode geen strandslaaphuisjes beschikbaar zijn en is derhalve voornemens nieuwe overeenkomsten te sluiten met de huidige exploitanten.

2.1.1 Doel

Aard van het contract: Diensten

Belangrijkste classificatie (cpv): 55242000 Vakantiehuizen

Aanvullende classificatie (cpv): 55250000 Verhuur van gemeubileerde accommodatie voor kortstondig verblijf

2.1.2 Plaats van uitvoering

Onderverdeling land (NUTS): Zeeuwsch-Vlaanderen (NL341)

Land: Nederland

2.1.4 Algemene informatie

Rechtsgrondslag:

Richtlijn 2014/24/EU

5. Perceel

5.1 Technische ID van het kavel: LOT-0001

Titel: Strandslaaphuisjes Groede

Beschrijving: Exploitatie van strandhuisjes op locatie Groede. Exploitatie van strandslaaphuisjes Groede

Interne identificatiecode: 1

5.1.1 Doel

Aard van het contract: Diensten

Belangrijkste classificatie (cpv): 55242000 Vakantiehuizen

Aanvullende classificatie (cpv): 55250000 Verhuur van gemeubileerde accommodatie voor kortstondig verblijf

5.1.2 Plaats van uitvoering

Onderverdeling land (NUTS): Zeeuwsch-Vlaanderen (NL341)

Land: Nederland

Aanvullende informatie:

5.1.3 Geraamde duur

Begindatum: 01/11/2025

Einddatum van de duur: 31/10/2035

5.1.6 Algemene informatie

Aanbestedingsproject dat niet uit EU-fondsen wordt gefinancierd

De aanbesteding valt

onder de Overeenkomst
inzake ja
overheidsopdrachten
(GPA):

5.1.7 Strategische aanbestedingen

Doel van strategische
aanbestedingen: Geen strategische aanbesteding

5.1.10 Gunningscriteria

Criterium:

Type: Kwaliteit

Naam: Kwaliteit

Beschrijving: Kwaliteit

Categorie van het
gunningscriterium
drempel: Gewicht (punten, exact)

Gunningscriterium
numerieke waarde: 50

Criterium:

Type: Prijs

Naam: Prijs

Beschrijving: Prijs

Categorie van het
gunningscriterium
drempel: Gewicht (punten, exact)

Gunningscriterium
numerieke waarde: 50

5.1.15 Technieken

Raamovereenkomst:

Geen raamovereenkomst

Informatie over het dynamische aankoopstelsel:

Geen dynamisch aankoopstelsel

5.1.16 Nadere inlichtingen, bemiddeling en evaluatie

Organisatie voor
beroepsprocedures: Gemeente Sluis - Rechtbank Zeeland/West-Brabant

Organisatie die nadere
inlichtingen over de
aanbestedingsprocedure
verstrekkt: Gemeente Sluis

Organisatie die meer
informatie geeft over
beroepsprocedures: Gemeente Sluis

Organisatie die het
contract ondertekent: Gemeente Sluis

5.1 Technische ID van het kavel: LOT-0002

Titel: Strandslaaphuisjes Nieuwvliet

Beschrijving: Exploitatie strandslaaphuisjes Nieuwvliet Exploitatie van strandhuisjes Nieuwvliet

Interne identificatiecode: 2

5.1.1 Doel

Aard van het contract: Diensten

Belangrijkste classificatie 55242000 Vakantiehuizen
(cpv):

Aanvullende classificatie (55250000 Verhuur van gemeubileerde accommodatie voor kortstondig verblijf
cpv):

5.1.2 Plaats van uitvoering

Onderverdeling land Zeeuwsch-Vlaanderen (NL341)
(NUTS):

Land: Nederland

Aanvullende informatie:

5.1.3 Geraamde duur

Begindatum: 01/11/2025

Einddatum van de duur: 31/10/2035

5.1.6 Algemene informatie

Aanbestedingsproject dat niet uit EU-fondsen wordt gefinancierd

De aanbesteding valt
onder de Overeenkomst

inzake ja

overheidsopdrachten
(GPA):

5.1.7 Strategische aanbestedingen

Doel van strategische
aanbestedingen: Geen strategische aanbesteding

5.1.10 Gunningscriteria

Criterium:

Type: Kwaliteit

Naam: Kwaliteit

Beschrijving: Kwaliteit

Categorie van het
gunningscriterium
drempel: Gewicht (punten, exact)

Gunningscriterium
numerieke waarde: 50

Criterium:

Type: Prijs

Naam: Prijs

Beschrijving: Prijs

Categorie van het
gunningscriterium
drempel: Gewicht (punten, exact)

Gunningscriterium
numerieke waarde: 50

5.1.15 Technieken

Raamovereenkomst:

Geen raamovereenkomst

Informatie over het dynamische aankoopstelsel:

Geen dynamisch aankoopstelsel

5.1.16 Nadere inlichtingen, bemiddeling en evaluatie

Organisatie voor
beroepsprocedures: Gemeente Sluis - Rechtbank Zeeland/West-Brabant

Organisatie die nadere inlichtingen over de aanbestedingsprocedure verstrekt:

Gemeente Sluis

Organisatie die meer informatie geeft over beroepsprocedures:

Gemeente Sluis

Organisatie die het contract ondertekent:

Gemeente Sluis

5.1 Technische ID van het kavel: LOT-0003

Titel: Strandslaaphuisjes Cadzand-Bad

Beschrijving: Exploitatie strandslaaphuisjes Cadzand-Bad Exploitatie strandslaaphuisjes Cadzand-Bad

Interne identificatiecode: 3

5.1.1 Doel

Aard van het contract: Diensten

Belangrijkste classificatie (cpv): 55242000 Vakantiehuizen

Aanvullende classificatie (cpv): 55250000 Verhuur van gemeubileerde accommodatie voor kortstondig verblijf

5.1.2 Plaats van uitvoering

Onderverdeling land (NUTS): Zeeuwsch-Vlaanderen (NL341)

Land: Nederland

Aanvullende informatie:

5.1.3 Geraamde duur

Begindatum: 01/11/2025

Einddatum van de duur: 31/10/2035

5.1.6 Algemene informatie

Aanbestedingsproject dat niet uit EU-fondsen wordt gefinancierd

De aanbesteding valt onder de Overeenkomst inzake

ja

overheidsopdrachten (GPA):

5.1.7 Strategische aanbestedingen

Doel van strategische aanbestedingen: Geen strategische aanbesteding

5.1.10 Gunningscriteria

Criterium:

Type: Kwaliteit

Naam: Kwaliteit

Beschrijving: Kwaliteit

Categorie van het gunningscriterium drempel: Gewicht (punten, exact)

Gunningscriterium numerieke waarde: 50

Criterium:

Type: Prijs

Naam:	Prijs
Beschrijving:	Prijs
Categorie van het gunningscriterium drempel:	Gewicht (punten, exact)
Gunningscriterium numerieke waarde:	50

5.1.15 Technieken

Raamovereenkomst:

Geen raamovereenkomst

Informatie over het dynamische aankoopstelsel:

Geen dynamisch aankoopstelsel

5.1.16 Nadere inlichtingen, bemiddeling en evaluatie

Organisatie voor beroepsprocedures: Gemeente Sluis - Rechtbank Zeeland/West-Brabant

Organisatie die nadere inlichtingen over de aanbestedingsprocedure verstrekt: Gemeente Sluis

Organisatie die meer informatie geeft over beroepsprocedures: Gemeente Sluis

Organisatie die het contract ondertekent: Gemeente Sluis

6. Resultaten

Waarde van alle contracten toegekend in deze kennisgeving: 3 Euro

Onderhandse gunning:

Rechtvaardiging voor onderhandse gunning: Er zijn naar aanleiding van een eerdere aankondiging geen geschikte inschrijvingen, verzoeken tot deelname of aanvragen ontvangen

Andere rechtvaardiging: vrijwillige transparantie.

6.1 ID resultaat perceel: LOT-0001

Er is ten minste één winnaar gekozen.

6.1.2 Informatie over winnaars

Winnaar:

Officiële naam: Strandcamping Groede B.V.

Inschrijving:

Identificatiecode van de inschrijving: 1

Identificatiecode van het perceel of de groep percelen: LOT-0001

Waarde van de aanbesteding: 1 Euro

De inschrijving is gerangschikt: neen

De inschrijving is een variant: neen

Onderaanneming: Neen
Informatie over het contract:
Identificatiecode van het contract: CON-0001
Titel: P1 Strandslaaphuisjes Groede
Datum van sluiting van het contract: 10/10/2025
Organisatie die het contract ondertekent: Gemeente Sluis

6.1.4 Statistische informatie

Samenvatting van de door de koper ontvangen beroepen:

Aantal klagers: 0
Ontvangen inschrijvingen of verzoeken tot deelname:
Type van de ontvangen inschrijvingen: Inschrijvingen
Aantal ontvangen inschrijvingen of verzoeken tot deelname: 1

6.1 ID resultaat perceel: LOT-0002

Er is ten minste één winnaar gekozen.

6.1.2 Informatie over winnaars

Winnaar:
Officiële naam: Zeeland Camping Zonneweelde B.V.
Inschrijving:
Identificatiecode van de inschrijving: 2
Identificatiecode van het perceel of de groep percelen: LOT-0002
Waarde van de aanbesteding: 1 Euro
De inschrijving is gerangschikt: neen
De inschrijving is een variant: neen
Onderaanneming: Neen
Informatie over het contract:
Identificatiecode van het contract: CON-0002
Titel: P2 Strandslaaphuisjes Nieuwvliet
Datum van sluiting van het contract: 10/10/2025
Organisatie die het contract ondertekent: Gemeente Sluis

6.1.4 Statistische informatie

Ontvangen inschrijvingen of verzoeken tot deelname:
Type van de ontvangen inschrijvingen: Inschrijvingen
Aantal ontvangen

inschrijvingen of 1
verzoeken tot deelname:

6.1 ID resultaat perceel: LOT-0003

Er is ten minste één winnaar gekozen.

6.1.2 Informatie over winnaars

Winnaar:

Officiële naam: Molecaten Park Hoogduin

Inschrijving:

Identificatiecode van de 3
inschrijving:

Identificatiecode van het
perceel of de groep LOT-0003
percelen:

Waarde van de
aanbesteding: 1 Euro

De inschrijving is
gerangschikt: neen

De inschrijving is een
variant: neen

Onderaanneming: Neen

Informatie over het contract:

Identificatiecode van het
contract: CON-0003

Titel: P3 Strandslaaphuisjes Cadzand-Bad

Datum van sluiting van
het contract: 10/10/2025

Organisatie die het
contract ondertekent: Gemeente Sluis

6.1.4 Statistische informatie

Ontvangen inschrijvingen of verzoeken tot deelname:

Type van de ontvangen
inschrijvingen: Inschrijvingen

Aantal ontvangen
inschrijvingen of 1
verzoeken tot deelname:

8. Organisaties

8.1 ORG-0001

Officiële naam: Gemeente Sluis

Registratienummer: 231593303

Postadres: Nieuwstraat 22

Stad: Oostburg

Postcode: 4501 BD

Onderverdeling land
(NUTS): Zeeuwsch-Vlaanderen (NL341)

Land: Nederland

Contactpunt: Romy Wolfert

E-mail: rwolfert@gemeentesluis.nl

Telefoon: +31 639745970

Fax: +31 117452241
Internetadres: <http://www.gemeentesluis.nl>
Andere contactpunten:
Officiële naam: Rechtbank Zeeland/West-Brabant
Stad: Breda
Postcode: 4815GW
Onderverdeling land (NUTS): Zeeuwsch-Vlaanderen (NL341)
Land: Nederland
E-mail: info.zwb@rechtspraak.nl
Internetadres: <https://www.rechtspraak.nl/Organisatie-en-contact/Organisatie/Rechtbanken/Rechtbank-Zeeland-West-Brabant>

Rollen van deze organisatie:

Koper

Organisatie die nadere inlichtingen over de aanbestedingsprocedure verstrekt

Organisatie voor beroepsprocedures

Organisatie die meer informatie geeft over beroepsprocedures

Organisatie die het contract ondertekent

8.1 ORG-0004

Officiële naam: Molecaten Park Hoogduin
Omvang van de ondernemer: Micro, klein of middelgroot
Registratienummer: 0000376105691
Postadres: Zwartepolderweg 1
Stad: Cadzand
Postcode: 4506 HT
Onderverdeling land (NUTS): Zeeuwsch-Vlaanderen (NL341)
Land: Nederland

Rollen van deze organisatie:

Inschrijver

Winnaar van deze percelen: LOT-0003

8.1 ORG-0002

Officiële naam: Strandcamping Groede B.V.
Omvang van de ondernemer: Micro, klein of middelgroot
Registratienummer: 20155000
Postadres: Zeeweg 1
Stad: Groede
Postcode: 4503PA
Onderverdeling land (NUTS): Zeeuwsch-Vlaanderen (NL341)
Land: Nederland

Rollen van deze organisatie:

Inschrijver

Winnaar van deze

percelen: LOT-0001

8.1 ORG-0003

Officiële naam: Zeeland Camping Zonneweelde B.V.

Omvang van de ondernemer: Micro, klein of middelgroot

Registratienummer: 21010406

Postadres: Baanstpoldersedijk 1

Stad: Nieuwvliet

Postcode: 4504PS

Onderverdeling land (NUTS): Zeeuwsch-Vlaanderen (NL341)

Land: Nederland

Rollen van deze organisatie:

Inschrijver

Winnaar van deze percelen: LOT-0002

Informatie over een aankondiging

Identificatiecode/versie van de aankondiging: 2934a5c2-94f9-4582-84b3-00afb92cb042 - 01

Type formulier: Resultaat

Type aankondiging: Aankondiging van een gegunde opdracht of concessie – standaardregeling

Verzenddatum van de aankondiging: 13/08/2026 14:54 +02:00

Talen waarin deze aankondiging officieel beschikbaar is: Nederlands