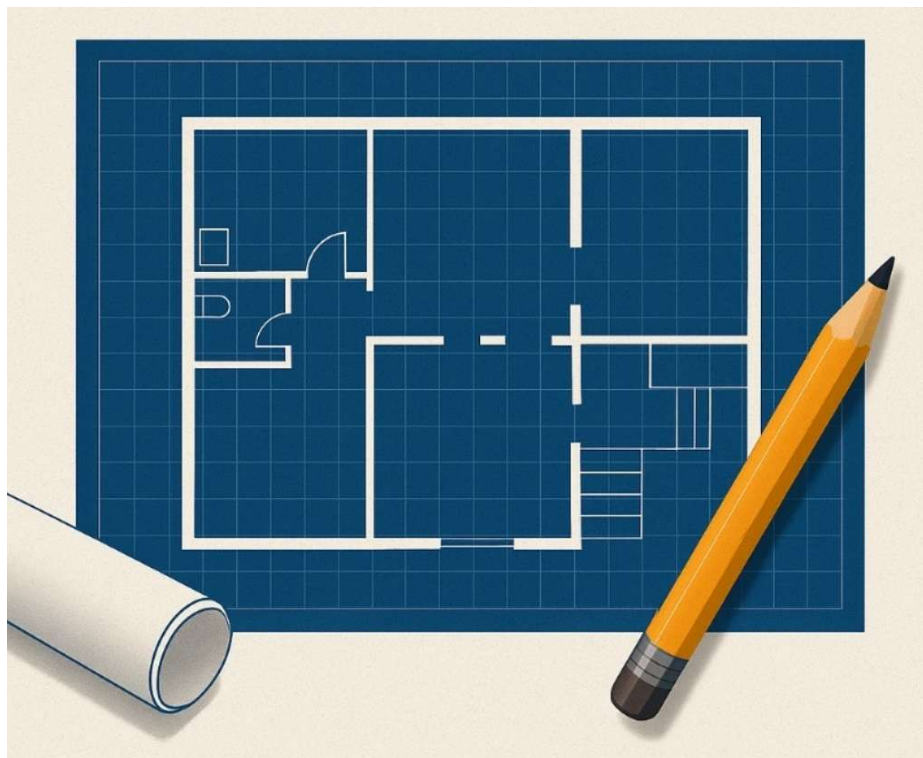

Selectieleidraad openbare verkoopprocedure



Openbare selectie van een ontwikkelaar
locatie: 'het middengebied' aan de Hertenweg in Nieuwdorp

Makelaar: *Faasse & Fermont makelaars te Goes*
Verkopers: *Gemeente Borsele (opdrachtgever)*
Gereformeerde Gemeente Nieuwdorp
Otte Holding B.V.
Status: *concept*
Datum: *15 september 2026*

Inhoudsopgave

(1) Inhoud van de Selectieprocedure	3
1.1 Inleiding	3
1.2 Ontwikkellocatie	3
1.3 Ontsluitingsweg	4
1.4 Het verkochte	5
1.5 Planologisch regime	5
1.6 Programma 'Wonen'	5
1.7 Grondexploitatie	6
(2) Selectiefase	7
2.1 Selectie- en gunningsfase gecombineerd	7
2.2 Nota van inlichtingen	8
2.3 Aanmelden voor deelname en indienen stukken	8
2.4 Referenties	8
2.5 Financiële en economische geschiktheid	8
(3) Beoordelingscommissie	9
3.1 Samenstelling commissie	9
3.2 Beoordelingsmatrix / gunningscriteria	9
(4) Gunningsfase	11
(5) Procedurele aspecten	12
5.1 Indienen van alle stukken voor de selectie- en gunningsfase	12
5.2 Beoordeling op selectiecriteria	12
5.3 Voorwaarden voor inschrijving	12
5.4 Mededinging	14
5.5 Ontwikkeling van het perceel in relatie tot stikstofregelgeving	14
5.6 Valse verklaringen	14
(6) Planning, gunning en koopovereenkomst	15
6.1 Planning	15
6.2 Verificatie gunning en koopovereenkomst	15
6.3 Vervolgtraject	16
6.4 Voorbehoud	16
(7) Communicatie en publiciteit	16
7.1 Contactpersonen tijdens de Selectieprocedure	16
7.2 Publiciteit	17
(8) Klachten en geschillen	17
Bijlagen	17

(1) Inhoud van de Selectieprocedure

1.1 Inleiding

De gemeente Borsele, Gereformeerde Gemeente Nieuwdorp en Otte Holding B.V. zijn voornemens om de ontwikkellocatie aan de Hertenweg in Nieuwdorp, dat ligt in de gemeente Borsele, middels een openbare Selectieprocedure (tender) te verkopen. Daarbij is de gemeente Borsele penvoerder en heeft deze met de andere eigenaren een anterieure overeenkomst gesloten.

De gemeente Borsele wil met medewerking van Gereformeerde Gemeente Nieuwdorp en Otte Holding B.V. een initiatiefnemer selecteren die voor eigen rekening en risico op de locatie Hertenweg in Nieuwdorp een woningbouwprogramma ontwikkelt en realiseert. Dit programma moet naast de geldende wet- en regelgeving ook voldoen aan de uitgangspunten zoals beschreven in het bijgevoegde Investment Memorandum.

Indien en voor zover de gemeente tot gunning overgaat, geldt dat de inschrijver aan wie gegund wordt, aan de gestelde selectiecriteria dient te voldoen. In de voorliggende leidraad leest u wat de selectie- en gunningscriteria zijn en het te doorlopen tijdspad. Voor de gunning is het totale aantal punten, dat de beoordelingscommissie op basis van de beoordelingsmatrix aan het ontwikkelplan heeft toegekend, bepalend.

De ontwikkellocatie zal in de huidige staat 'as is where is' worden verkocht.

De verkoop zal openbaar plaatsvinden via TenderNed. Door deze breedvoerige wijze van bekendmaking beoogt de gemeente te bewerkstelligen dat iedere geïnteresseerde kennis heeft kunnen nemen van de voorgenomen verkoop.

1.2 Ontwikkellocatie

Het onderwerp van deze Selectieprocedure betreft (delen van) een vijftal percelen, kadastraal bekend:

Eigendom gemeente Borsele

Gemeente Borsele, sectie AN nummer 411, circa 2.755 m²;
Gemeente Borsele, sectie AN nummer 30, circa 1.900 m²;
hierna te noemen: '*grond van de gemeente Borsele*';

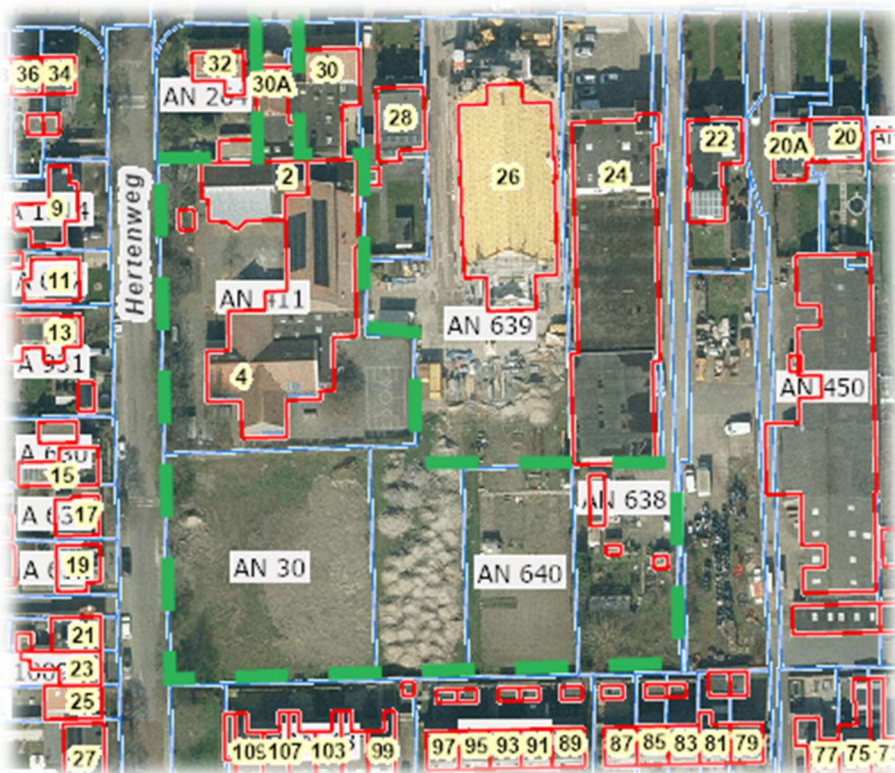
Eigendom Gereformeerde Gemeente Nieuwdorp

Gemeente Borsele, sectie AN nummer 639 (gedeeltelijk), circa 787 m²;
hierna te noemen: '*grond van de kerk*';

Eigendom Otte Holding B.V.

Gemeente Borsele, sectie AN nummer 638 (gedeeltelijk), circa 750 m²;
Gemeente Borsele, sectie AN nummer 640, circa 900 m²;
hierna te noemen: '*grond van Otte*';

allen gelegen ter plaatse van de Hertenweg in het centrum van Nieuwdorp. De percelen grenzen aan elkaar en vormen daarmee de ontwikkellocatie.



Afbeelding ontwikkellocatie

Grenzend aan de ontwikkellocatie liggen de kerk van de Gereformeerde Gemeente Nieuwdorp en het bedrijf van Otte Holding B.V. Verder is de ontwikkellocatie omringd door woningen.

1.3 Ontsluitingsweg

De gemeente Borsele en de Gereformeerde Gemeente Nieuwdorp hebben afspraken gemaakt over de aanleg van een ontsluitingsweg, inclusief parkeerplaatsen en verdere voorzieningen, ten behoeve van een directe ontsluiting op de Havenweg en Hertenweg voor (de bezoekers van) de kerk en Otte Holding B.V. en de toekomstig op te richten nieuwbouwwoningen.

Deze ontsluitingsweg met voorzieningen komt ook op de hierbij aangeboden ontwikkellocatie te liggen. De gemeente Borsele zal deze ontsluitingsweg in eigen beheer in twee fasen en op basis van de bestaande afspraak met de Gereformeerde Gemeente Nieuwdorp binnen de geldende wettelijke kaders en normen aanleggen. Fase 1 is reeds gerealiseerd. Fase 2 zal een vergelijkbare uitvoering krijgen. De afspraak is dat de aanleg van het resterende gedeelte op uiterlijk 31 december 2030 gereed is.

Op basis van een concept stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met een bepaald aantal parkeerplaatsen die grenzen aan de ontsluitingsweg. De kosten voor de aanleg van de ontsluitingsweg en voorzieningen die begroot zijn op basis van het concept stedenbouwkundig plan komen voor rekening van de gemeente Borsele en de Gereformeerde Gemeente Nieuwdorp gezamenlijk.

Meer specifieke informatie hieromtrent ten behoeve van planontwikkeling is op te vragen bij de gemeente Borsele. De gemeente Borsele behoudt de eigendom van deze ontsluitingsweg met bijbehorende parkeerplaatsen.

1.4 Het verkochte

De oppervlakte die nodig is voor de aanleg van de ontsluitingsweg komt in mindering op de ontwikkellocatie, want de eigendom van deze weg blijft of komt bij de gemeente Borsele. De oppervlakte van de ontwikkellocatie verminderd met de oppervlakte van de ontsluitingsweg betreft 'het verkochte'.

1.5 Planologisch regime

De ontwikkellocatie ligt in het bestemmingsplan "Kern Nieuwdorp". Dit bestemmingsplan is op 14 juli 2009 onherroepelijk geworden. Door de inwerkingtreding van de Omgevingswet is op 1 januari 2024 voormeld bestemmingsplan van rechtswege omgezet in een (tijdelijk) omgevingsplan gemeente Borsele. De ontwikkellocatie bestaat uit diverse percelen met ieder een eigen bestemming. Deze bestemmingen variëren van maatschappelijk, recreatief (volkstuin) en groen tot wonen. Het omgevingsplan is overwegend 'conserverend', het is in lijn met hetgeen nu aanwezig is/was en biedt weinig tot geen planologische ontwikkelruimte. De inschrijver zal een ruimtelijk-juridische procedure moeten doorlopen om te komen tot de beoogde ontwikkeling 'Wonen' en de daarbij behorende functies. Je moet hierbij vooral denken aan de invulling van de openbare ruimte. Sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet met ingang van 1 januari 2024 is hiervoor een wijziging van het omgevingsplan vereist.

1.6 Programma 'Wonen'

Wonen

De herontwikkeling mag met behoud van de bestaande gebouwen (dorpshuis/school/brandweerkazerne), maar kan ook door middel van sloop. Het programma voor de herontwikkeling is 'Wonen'.

De (nieuwe) bebouwing kan bestaan uit een mix van vrijstaand, twee onder één kap, geschakelde rijwoningen of appartementen, zodanig ontworpen dat dit passend is op de ontwikkellocatie en rekening houdend met de bijbehorende voorzieningen. Niet alle variëteiten/woningtypes moeten dus persé in het ontwerp aanwezig zijn. Op basis van de 'Woonzorgvisie De Bevelanden 2024-2028' hanteert de gemeente Borsele bij planontwikkeling als uitgangspunt $\frac{2}{3}$ betaalbare koopwoningen. Op de gronden van de kerk en Otte moet ingezet worden op grondgebonden woningen. De nadere typologie van deze woningen kan divers zijn.

Gestapelde woningen kunnen ter plaatse van de bestaande gebouwen aan de Hertenweg 2-4 (kadastraal perceel sectie AN nummer 411) gesitueerd worden (maximaal twee bouwlagen met kap). Maar grondgebonden woningen zijn hier ook gepast. Wanneer de bestaande gebouwen aan de Hertenweg 2-4 gesloopt worden, moet de ontsluitingsweg (fase 2) op het kadastrale perceel sectie AN nummer 411 komen te liggen. Dit is namelijk in het verlengde van het deel van de ontsluitingsweg dat al door de gemeente Borsele is aangelegd. Deze weg wordt dan in een rechte lijn richting de Hertenweg doorgetrokken. De kappen van de woningen in het lint aan de Hertenweg dienen parallel aan de Hertenweg te worden gesitueerd. Ter verduidelijking is een stedenbouwkundige opzet voor het plangebied toegevoegd (**bijlage 1**).

Havenweg 30a kan bestemd worden ten behoeve van 'wonen', maar een bestemming 'schuur' ten behoeve van het woongenot is ook toegestaan. In het gebouw mogen geen, in welke hoedanigheid dan ook, milieu gerelateerde activiteiten worden uitgevoerd. Het begrip milieu gerelateerde activiteiten, zoals hier bedoeld, staat niet in verband met de terminologie milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). De context van het begrip 'milieu gerelateerde activiteiten' moet worden opgevat in de ruimste zin van het woord en houdt dus een uitsluiting van elk geval in.

Het begrip ‘milieubelastende activiteiten’ van het Bal heeft slechts betrekking op een beperkt aantal gevallen die publiekrechtelijk als milieubelastend zijn aangewezen.

Parkeren

Mocht blijken dat als gevolg van de ruimtelijke toets door de gemeente Borsele op basis van het ontwerpplan van inschrijver aanvullende parkeerplaatsen nodig zijn, dan geldt het volgende. De inschrijver moet deze parkeerplaatsen met verdere noodzakelijke voorzieningen voor zijn rekening op eigen terrein aanleggen en inpassen in zijn plan.

Duurzaamheid

Bij de beoordeling van de plannen zullen extra punten worden toegekend voor ontwerpen die meer duurzaam zijn. Er wordt getoetst op de toepassing van circulair bouwen, integratie zonnepanelen, hergebruik van materialen, elektrisch vervoer, de mate van onderscheidend vermogen voor klimaatadaptatie, de mate van realisatie van natuurinclusiviteit in licht van flora en fauna, enz. Energieneutraal of energieleverend bouwen heeft de voorkeur en een lagere EPC levert meer punten op. Bij de inschrijving moet men dus aangeven op welke EPC men uit gaat komen.

Ontploffbare oorlogsresten

De ontwikkellocatie ligt in een aandachtsgebied voor niet gesprongen explosieven. Onderzoek in het kader van ‘bouw’-activiteiten is vereist vanwege de grotere trefkans van munitie en/of explosieven.

Blijkens het rapport d.d. 25 maart 2026 (**bijlage 2**) heeft BeoBom in opdracht van de gemeente Borsele een onderzoek uitgevoerd. De conclusie op basis van het rapport d.d. 25 maart 2026 is dat er geen sprake is van een verdacht gebied. Een inschatting van passende vervolgstappen is daarom niet noodzakelijk. Vanuit OOO-perspectief kunnen de voorgenomen werkzaamheden binnen het projectgebied doorgang vinden zonder aanvullende maatregelen.

Investment Memorandum

Het Investment Memorandum (**bijlage 3**) bevat een verdere beschrijving van het plangebied en gewenste uitwerking van de planontwikkeling. Dit Investment Memorandum is van toepassing op de herontwikkeling.

1.7 Grondexploitatie

De gemeente Borsele heeft in overleg met andere partijen de minimale grondwaarde vastgesteld op € 1.480.000,-, te vermeerderen met overdrachtsbelasting en/of omzetbelasting.

De inschrijver dient deze minimale grondwaarde te garanderen. Als de inschrijver een bod heeft gedaan dat hoger is dan de door de gemeente Borsele en andere partijen vastgestelde minimale grondwaarde, moet de inschrijver dat bod garanderen.

De grond dient door de geselecteerde inschrijver afgenomen en betaald te worden binnen 2 maanden nadat het gewijzigde omgevingsplan onherroepelijk is geworden. De grond wordt door de gemeente Borsele en andere eigenaren aan de geselecteerde inschrijver in de huidige staat geleverd.

In opdracht van de gemeente Borsele is op de locaties Hertenweg 2, 4 en Havenweg 30A in Nieuwdorp een gecombineerd bodemonderzoek uitgevoerd door Wematech bodemadviseurs b.v., projectnummer 50250652-VBB. Wij verwijzen naar het bodemrapport d.d. 24 november 2025 (**bijlage 4**). Blijkens het bodemrapport is de ontwikkellocatie geschikt voor het programma ‘Wonen’. De conclusie is dat de verkregen resultaten geen aanleiding geven tot het uitvoeren van een nader onderzoek en geen belemmering vormen om de voorgenomen woningbouwplannen ter plaatse te realiseren (**bijlage 5**). Hierbij dient rekening te worden gehouden met de volgende resultaten:

- *Voormalige moestuinen:*
De bovengrond van mengmonster MM3 voldoet aan kwaliteitsklasse matig verontreinigd. Deze grond hoeft niet verwijderd te worden, wordt deze bij de werkzaamheden wel ontgraven dan kan deze niet meer ter plaatse worden toegepast en moet afgevoerd worden naar een erkend verwerker.
- *Wegtracé Hertenweg:*
Ter plaatse is onder enkel later aangebrachte, niet teerhoudende lagen, over een oppervlakte van circa 570 m² en met een gemiddelde laagdikte van 5,4 cm teerhoudend asfalt aanwezig. Uitgaande van een freesmarge van 3 cm en een soortelijk gewicht van 2500 kg/m³ moet rekening worden gehouden met het vrijkomen van 120 ton aan teerhoudend asfalt.
- *Mogelijke tank*
Op het perceel AN 411 is mogelijk een tank aanwezig. Nabij boring 20 is met een prikstok gezocht naar de ondergrondse tank. Deze is niet gevonden.
De gemeente Borsele is niet bekend met enige verontreiniging.
Uit bodemonderzoeken die reeds zijn uitgevoerd, is geen verontreiniging gebleken.
De gemeente Borsele zal eventueel na de sloop van Hertenweg 2 en 4 voor haar rekening daar ter plaatse (nogmaals) een verkennend bodemonderzoek laten uitvoeren op de ontwikkellocatie. Dit om definitief vast te kunnen stellen dat er geen sprake is van verontreiniging en om de tank te lokaliseren. Mocht hieruit toch een verontreiniging blijken dan zal de gemeente Borsele zo spoedig mogelijk maatregelen treffen voor het saneren van de ontwikkellocatie.
- *Eventuele afvoer van uitkomende grond*
Als er graafwerkzaamheden uitgevoerd gaan worden dan moet dit worden beschouwd als een milieubelastende activiteit (MBA). De kosten die met de afvoer van de grond naar een erkend verwerker gepaard gaan, zijn voor rekening van koper / ontwikkelaar. Er geldt een meldingsplicht en/of informatieplicht. Bij eventuele afvoer en hergebruik van de grond gelden de regels van het Besluit bodemkwaliteit (partijkeuring) en de Nota bodembeheer van de gemeente Borsele.

Eventuele door de gemeente Borsele toegekende planschadeclaims als bedoeld in hoofdstuk 15 van de Omgevingswet terzake van deze wijziging Omgevingsplan en de te realiseren woningbouw komen volledig voor rekening van de inschrijver.

(2) Selectiefase

2.1 Selectie- en gunningsfase gecombineerd

De gemeente Borsele doet ook namens andere partijen een aanvraag voor de verkoop en herontwikkeling van de ontwikkellocatie, hierna genoemd 'de Selectieprocedure'. De selectieleidraad geeft onder meer informatie over het verloop van de Selectieprocedure en de gevraagde informatie. De selectieleidraad fungeert als basis om een verzoek tot deelnemen aan de openbare verkoop en herontwikkeling van de ontwikkellocatie in te dienen.

Er is hier nadrukkelijk sprake van een 'aanvraag' en het betreft dus **geen** formele aanbesteding conform de Aanbestedingswet 2012. Aanvragende dienst voert namelijk een aanvraag uit gelet op het zogeheten 'Didam-arrest' d.d. 26 november 2021 van de Hoge Raad. Zodoende wordt door het doorlopen van deze Selectieprocedure voldaan aan de op de gemeente Borsele rustende verplichting om in het geval van verkoop van een onroerende zaak, mededingingsruimte te bieden aan potentiële gegadigden.

Deze Selectieprocedure verloopt in twee fasen. De eerste fase betreft de selectiefase om de definitieve kring van inschrijvers te bepalen. De tweede fase betreft de gunningsfase. Het voorliggende document heeft betrekking op zowel de selectiefase als de gunningsfase. Gelet op de beperkte omvang van de Selectieprocedure, heeft de gemeente ervoor gekozen de selectie- en gunningsfase te combineren. Dit betekent dat de gegadigden alle gevraagde stukken voor de selectie- en de gunningsfase gelijktijdig moeten indienen.

De gemeente beoordeelt de stukken dan eerst op de selectiecriteria en direct aansluitend op de gunningscriteria. Hierdoor wordt de proceduretijd ingekort.

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.

2.2 Nota van Inlichtingen

De volgende regels gelden met betrekking tot de Nota van Inlichtingen:

- U wordt in de gelegenheid gesteld naar aanleiding van deze Selectieleidraad via TenderNed schriftelijke vragen te stellen over de inhoud van de Selectieprocedure;
- 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 antwoorden op deze vragen worden (geanonimiseerd) gegeven in een Nota van Inlichtingen die onderdeel uitmaakt van de Selectieprocedure. Na publicatie van de Nota van Inlichtingen kunnen geïnteresseerde partijen zich via TenderNed aanmelden voor deelname en de gevraagde stukken indienen.

2.3 Aanmelden voor deelname en indienen stukken

Iedere potentiële gegadigde/inschrijver kan zich via TenderNed aanmelden voor deelname aan de Selectieprocedure. De potentiële gegadigden/inschrijvers moeten voldoen aan een aantal selectiecriteria, zoals het overleggen van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument, een gedragsverklaring aanbesteden (GVA) en referenties. Inschrijvingen die voornoemde documenten niet bevatten, worden terzijde gelegd. Voor wat betreft een deelname door aanmelding staan we slechts één inschrijving per potentiële gegadigde / inschrijver toe. Dit houdt in dat aanvullende aanmeldingen van dochterondernemingen zijn uitgesloten.

2.4 Referenties

Voor de selectiefase worden de ingediende referentieprojecten beoordeeld.

Voor alle aan te leveren referenties gelden de navolgende vereisten (knock-out criteria):

1. Alle referentieprojecten dienen in de laatste vijf (5) jaar te zijn afgerond.
2. De referentieprojecten dienen door de gegadigde daadwerkelijk te zijn uitgevoerd, dan wel, indien gegadigde onderdeel uitmaakt van een combinatie, door één van de combinanten.
3. Voor iedere referentie dient één document met daarin tekst en beeldmateriaal van maximaal 6 pagina's A4 of 3 pagina's A3 van het referentieproject te worden bijgevoegd.
4. Inschrijvingen die niet voldoen aan bovengemelde referentie-eisen, worden terzijde gelegd.

2.5 Financiële en economische geschiktheid

De inschrijver dient aan te tonen dat deze beschikt over voldoende financiële middelen om een project op het Verkochte te realiseren met een omvang van:

- (1) enerzijds de grondkosten van (tenminste) € 1.480.000 (zegge: *één miljoen vierhonderd tachtigduizend euro*), hetgeen kan door middel van het aanleveren van:
 - Passende bankverklaring;
 - Tot zekerheid van nakoming binnen de duur van deze overeenkomst van – onder meer -zijn verplichting tot het aanvragen van en in het 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.
- (2) anderzijds de realisatiekosten van het totale project, hetgeen kan door middel van het aanleveren van:
 - Jaarrekeningen met accountantsverklaring / concernverklaring betreffende de totale omzet en de omzet van vergelijkbare projecten van de inschrijver over de laatste drie boekjaren.

Inschrijvingen die niet voldoen aan de eisen van financiële en economische geschiktheid, worden terzijde gelegd.

2.6 Financiële tegemoetkoming

Na afronding van TenderNed-procedure en gunning aan de gegadigde betaalt de gemeente een vergoeding aan de inschrijvers die op plaats 2, 3 en 4 zijn geëindigd. De gemeente is van mening dat een inschrijver voor deze opdracht een behoorlijke inspanning moet leveren voordat ze hun inschrijving kunnen indienen.

De hoogte van de éénmalige vergoeding is gelijk aan € 2.500,-. De gemeente vergoedt de inschrijfkosten van een inschrijver als:

- er geen sprake is van het van toepassing zijn van uitsluitingsgronden of er geen sprake is van het niet voldoen aan de selectiecriteria;
- een inschrijver bij de totaalscore over alle beoordelingscriteria zoals weergegeven in de tabel 'figuur 1' in artikel 3.2 'Beoordelingscriteria en weging' ten minste 5,5 punten heeft behaald én hij in de totale rangschikking van inschrijvers op plaats 2, 3 of 4 is geëindigd;
- een inschrijver een geldige inschrijving heeft gedaan.

NB: Wat onder deze paragraaf is gesteld, is nadrukkelijk niet van toepassing op een tussentijdse of definitieve stopzetting van deze uitgifteprocedure zoals bedoeld in artikel 5.3 'Voorwaarden voor inschrijving' lid 10.

(3) Beoordelingsfase

3.1 Samenstelling commissie

Een door de gemeente samengestelde commissie beoordeelt de inschrijvingen.

De beoordelingscommissie is samengesteld uit deskundigen, zowel opererende van binnen als buiten de gemeente en zal in ieder geval de volgende disciplines vertegenwoordigen:

Ruimtelijke Ontwikkeling, Grond & Economie, Bouwen, Duurzaamheid en Leefomgeving.

Een van de hierna te noemen 5 gemeentelijke ambtenaren is voorzitter van de beoordelingscommissie. De beoordeling zal in gezamenlijkheid van de commissie plaatsvinden. Uiteindelijk beslist het college van burgemeester en wethouders welke inschrijver wordt geselecteerd rekening houdend met de uitgangspunten voor gunning.

De beoordelingscommissie wordt gevormd door:

- 5 gemeentelijke ambtenaren, ieder als vakkundig specialist voor zijn of haar vakgebied, dat betreft de gebieden Ruimtelijke Ontwikkeling, Grond & Economie, Bouwen, Duurzaamheid en Leefomgeving;
- Lid van de dorpsraad Nieuwdorp (extern);
- Stedenbouwkundig architect (extern).

3.2 Beoordelingscriteria en weging

In eerste instantie wordt de ontvankelijkheid van de inschrijvingen getoetst. Deze ontvankelijkheid omvat, naast de in hoofdstuk 2 genoemde selectiecriteria, ook de eis dat het ingediende plan aan wet- en regelgeving en de gestelde voorwaarden in het Investment Memorandum moet voldoen. Op grond van de Omgevingswet wordt beoordeeld of het ingediende plan in overeenstemming is met het wettelijke criterium van 'een goede fysieke leefomgeving'. In het geval het ingediende plan niet voldoet aan deze minimale vereisten (wet- en regelgeving en IM) dan kan het plan niet voor toekenning van punten in aanmerking komen en geldt dit als een knock-out criterium.

Vervolgens wordt iedere ontvankelijke inschrijving beoordeeld op de volgende aspecten en onderstaande gunningscriteria:

- Ruimtelijke vormgeving.
Hierbij wordt beoordeeld de mate waarin het ontwikkelplan zich stedenbouwkundig, esthetisch en bouwtechnisch verhoudt tot en aansluit op de omliggende omgeving en daarmee een samenhangend geheel vormt, zie **bijlage 1** voor een stedenbouwkundige opzet/randvoorwaarden. De architectuur is alzijdig. Het combineren van variëteiten/woningtypes in het plan kan meer punten opleveren. Het woonprogramma en de diversiteit daarin sluit aan op de behoefte van de inwoners van Nieuwdorp ten aanzien van het woonassortiment. Ook wordt gekeken naar de wijze van inpassing en vormgeving van de ontsluitingsweg in het ontwerpplan. De erfafscheidingen zijn zorgvuldig c.q. duidelijk vormgegeven. Een visie op de zone tussen de voordeur en het openbaar gebied en een goede (groene) aansluiting op de openbare ruimte, waarbij rekening is gehouden met bijvoorbeeld de inpassing van extra parkeerplaatsen of eventuele ondergrondse containers, wordt meegewogen. Beoordeling vindt verder plaats aan de hand van de geldende regelgeving, zoals welstandsnota (regulier welstandsgebied) in samenhang met het door inschrijver aangeleverde visiedocument (ontwerpplan + beeldkwaliteitsplan).
- Financieel / bieding
Voor iedere € 10.000 boven het drempelbedrag van € 1.480.000 (zegge: één miljoen vierhonderd tachtigduizend euro) wordt één punt toegekend. Dit wordt beoordeeld op de exacte bedragen van de inschrijving niet op afronding daarvan.
- Financieel / volkshuisvesting
Te beoordelen op de toekomstige vraagprijzen voor de nieuw te bouwen woningen in het kader van de vereiste van $\frac{2}{3}$ betaalbare woningen. De sociale betaalbaarheidsgrens voor koopwoningen is in 2026 € 420.000,-. Deze prijs is een gemiddelde prijs in Nederland en stijgt en/of daalt gedurende de jaren afhankelijk van de marktontwikkelingen. Deze prijs is aan de hoge kant voor Zeeland. Daarom kan de inschrijver punten verdienen als hij de nieuwbouw-/verbouwwoningen uiteindelijk onder de dan geldende gemiddelde sociale betaalbaarheidsgrens kan aanbieden aan potentiële kopers. Voor de beoordeling hanteren we de volgende uitgangspunten:

Reductie van vraagprijs tov landelijk gemiddelde vastgestelde sociale betaalbaarheidsgrens voor koopwoningen	Wegingsfactor	Score	Gewogen score
Een te hanteren vraagprijs van € 25.000,- lager dan de sociale betaalbaarheidsgrens	20	Een punt voor iedere woning	Aantal x 0,2
Een te hanteren vraagprijs van € 50.000,- lager dan de sociale betaalbaarheidsgrens	30	Een punt voor iedere woning	Aantal x 0,3
Een te hanteren vraagprijs van € 75.000,- lager dan de sociale betaalbaarheidsgrens	50	Een punt voor iedere woning	Aantal x 0,5
Totaal	100		<i>*resultaat</i>

** Berekeningsmethodiek 'resultaat':*

De gewogen scores worden bij elkaar opgeteld en de inschrijvingen krijgen voor dit onderdeel punten (1-10) toegekend afhankelijk van de hoogte van de gewogen score. De hoogste gewogen score krijgt 10 punten, die daaronder 9 punten enz. Bij een gelijk resultaat van gewogen scores wordt een gelijk aantal punten toegekend. De punten 2 t/m 10 worden toegekend aan de hoogste 9 gewogen scores of in geval van een gelijk resultaat is het aantal 10 of meer. De andere, laagste scores krijgen 1 punt toegekend.

- Snelheid waarmee het plan gerealiseerd wordt
Te beoordelen op planning en realiteitsgehalte/haalbaarheid van die planning. De gemeente wil bereiken dat deze woningen nog voor 2030 worden opgeleverd en dat de aanleg van de tweede fase van de ontsluitingsweg tijdig afgerond kan worden.
- Duurzaamheid
Bij de beoordeling zullen extra punten worden toegekend voor ontwerpen die meer duurzaam zijn. Energieneutraal of energieleverend bouwen heeft de voorkeur en een lagere EPC levert meer punten (1-10) op. Bij de inschrijving moet men dus aangeven op welke EPC men uit gaat komen. Natuurinclusiviteit wordt getoetst op kwaliteit, waarbij ter vergelijking van de plannen op deze onderdelen een score van 1-10 gehaald kan worden. Een gemiddelde score op de verschillende onderdelen is het resultaat. Er wordt getoetst op de toepassing van:
 - circulair bouwen;
 - hergebruik van materialen;
 - klimaatbestendig bouwen (klimaatadaptatie); en
 - de mate van natuurinclusiviteit (flora en fauna).

Alle criteria krijgen een score tussen 1 en 10 behalve de bieding. Biedingen boven de € 1.480.000 (zegge: één miljoen vierhonderd tachtigduizend euro) krijgen een punt per € 10.000,- (zegge: tienduizend euro) extra boven op het minimum bod van € 1.480.000 (zegge: één miljoen vierhonderd tachtigduizend euro).

Beoordeling inschrijving	Wegingsfactor %	Score	Gewogen score
Ruimtelijke kwaliteit	40	Cijfer 1-10	Cijfer x 0,4
Financieel / bieding	20	Één punt voor iedere € 10.000	Punten x 0,2

		boven de € 1.480.000	
Financieel / volkshuisvesting	15	Cijfer 1-10, vastgesteld op basis van aantal woningen	Punten x 0,15
Snelheid realisatie plan	10	Cijfer 1-10	Cijfer x 0,10
Duurzaamheid	15	Cijfer 1-10	Cijfer x 0,15
Totaal	100		

Figuur 1

Een voorbeeld:

Beoordeling inschrijving	Wegingsfactor %	Score	Gewogen score
Ruimtelijke kwaliteit	40	7	2,8
Financieel / bieding	20	Bod € 1.490.000 = 1	0,2
Financieel / volkshuisvesting	15	5	0,75
Snelheid realisatie plan	10	8	0,8
Duurzaamheid	15	7	1,05
Totaal	100		5,6

Figuur 2

(4) Gunningsfase

Voor de gunning is het totale aantal punten, dat de beoordelingscommissie op basis van de beoordelingscriteria aan het ontwikkelplan heeft toegekend, bepalend. De grondverkoop van de ontwikkellocatie wordt gegund aan de inschrijver met het hoogst behaalde aantal punten. De geselecteerde partijen voor de gunningsfase moeten een bieding uitbrengen op het Verkochte. Er gelden onder meer de navolgende voorwaarden:

1. De bieding heeft betrekking op het Verkochte in huidige staat, zowel voor het perceel bouwterrein als de omliggende percelen grond met de bestaande opstallen; wordt verkocht 'as is where is'.
2. De inschrijver is zich ervan bewust dat de bieding die hij doet hem qua oppervlakte recht geeft op de oppervlakte van het ontwikkelgebied verminderd met de oppervlakte van de aan te leggen ontsluitingsweg. Deze oppervlakte komt/blijft in eigendom van de gemeente Borsele. Dit blijkt ook uit bijgaande model koopovereenkomst. Door het uitbrengen van een bieding stemt de inschrijver hier uitdrukkelijk mee in.
3. De kosten voor het doorlopen van de voor het bouwplan benodigde planologisch ruimtelijke procedure komen voor rekening van de inschrijver. Het projectmatig nieuw op te richten woonprogramma is een kostenverhaalplichtige activiteit, wat inhoudt dat de inschrijver op basis van een plankostenscan plankosten verschuldigd is. De leges voor de omgevingsvergunning 'activiteit bouw' komen ook voor rekening van de inschrijver.
4. De bieding dient in euro's te zijn, zowel in getal als uitgeschreven. Het minimale grondbod bedraagt € 1.480.000 (zegge: één miljoen vierhonderd tachtigduizend euro).
5. De bieding dient exclusief belastingen te zijn; de grondprijs wordt vermeerderd met omzetbelasting en bestaande opstallen met de dan geldende overdrachtsbelasting. Bij sloop van de opstallen is fiscale optimalisatie mogelijk.
6. De bieding dient onvoorwaardelijk te zijn.

7. De inschrijver conformeert zich aan de verkoopvoorwaarden zoals neergelegd in de concept koopovereenkomst en aan de eisen die zijn opgenomen in de selectieleidraad en het Investment Memorandum.

Biedingen die niet aan alle voormelde voorwaarden voldoen, worden terzijde gelegd.

De gunning is onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring van de gemeente en de gemeente behoudt zich het recht voor om niet tot gunning over te gaan of de procedure tussentijds af te breken.

(5) Procedurele aspecten

5.1 Indienen van alle stukken voor de selectie- en gunningsfase

Om deel te nemen aan de Selectieprocedure dienen de volgende stukken conform planning (zie onderstaand artikel 6.1 en TenderNed) te zijn geüpload via TenderNed.

Stukken voor de selectie- en gunningsfase, aangeleverd voor de selectiefase:

Bijlage 6 *checklist voor de inschrijving*

Alle documenten dienen tijdig en volledig te zijn ingediend, op straffe van uitsluiting van verdere deelname.

5.2 Beoordeling op selectiecriteria

De beoordelingscommissie zal een toetsing uitvoeren om te beoordelen of de inschrijvers aan de gestelde selectiecriteria voldoen; Hiervoor wordt **bijlage 6** 'de checklist voor inschrijving' gecontroleerd en beoordeeld. Indien op basis van de bewijsstukken blijkt dat betreffende inschrijver niet voldoet aan de selectiecriteria, zal deze inschrijver worden uitgesloten. Alle inschrijvers ontvangen een bericht van het resultaat van deze beoordeling.

5.3 Voorwaarden voor inschrijving

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, andere eigenaren en makelaar zijn niet verantwoordelijk voor fouten, die worden gemaakt door gegadigden bij het aanleveren van informatie via TenderNed.
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. 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.
7. 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.
8. Het is niet toegestaan medewerk(st)ers van de gemeente, huidige eigenaren 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.

9. 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 mail naar bedrijven@faasse-fermont.nl kenbaar te maken.
10. 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.
11. De gemeente gaat uit van een gepaste vertrouwelijke behandeling van alle stukken, zoals ook de stukken van gegadigden vertrouwelijk behandeld zullen worden.
12. De door de gegadigde verstrekte informatie wordt na afloop niet geretourneerd.
13. 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.
14. 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 mail aan bedrijven@faasse-fermont.nl. 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.
15. Uitsluitend aan inlichtingen die via TenderNed zijn verstrekt kunnen rechten worden ontleend.
16. De gemeente Borsele voert als gevolg van wettelijke vereisten en regionale afspraken standaard een Bibob-toets voor inschrijvers uit. De inschrijver is verplicht om hiervoor het bijgevoegde formulier (**bijlage 7**) in te vullen en in te sturen.
17. De inschrijver aan wie de verkoop volgens de opgestelde objectieve criteria wordt gegund, is verplicht om bij zijn aanvraag planologische procedure/omgevingsvergunning voor de project-/detailtekeningen gebruik te maken van een geregistreerd architect. Inschrijver stemt hiermee door deelname in.
18. Indien van bovengenoemde voorwaarden wordt afgeweken of een inschrijving wordt gedaan onder voorwaarden kan dit uitsluiting tot gevolg hebben.
19. 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.

5.4 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. het voormalige artikel 81 EG-verdrag (thans artikel 101 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie, VWEU) strijdige overleg voorafgaande aan de Selectieprocedure, waarbij de in te dienen prijzen en voorwaarden, voorwaarden van werkverrichting en/of wijze van inschrijving onderling worden afgestemd). Ook wel bekend als het kartelverbod.

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.

5.5 Ontwikkeling van het perceel in relatie tot stikstofregelgeving

De ontwikkeling van het perceel kan worden beïnvloed door de geldende stikstofregelgeving. 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.

5.6 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.

(6) Planning, gunning en overeenkomst

6.1 Planning

De planning van de Selectieprocedure vindt u hieronder en in TenderNed. Indien de planning gedurende de procedure wordt gewijzigd, zal dat op TenderNed worden vermeld. De op TenderNed vermelde inleverdata en tijdstippen zijn fatale termijnen: in geval een gevraagd document te laat wordt ingeleverd, kan uw inschrijving terzijde worden gelegd. De planning van de ruimtelijke procedure en de realisatie van het bouwplan wordt nader uitgewerkt in de koopovereenkomst. Hierin is tevens vermeld wanneer de koper uiterlijk een aanvraag voor de vereiste omgevingsvergunning(en) moet indienen.

<u>Aankondiging en publicatie</u> 15 september 2026	Publicatie selectieleidraad op TenderNed
8 oktober 2026	Uiterste datum en tijdstip voor het stellen van vragen naar aanleiding van de selectieleidraad en bijlagen ten behoeve van Nota van Inlichtingen
26 oktober 2026	Voorgenomen datum verzending beantwoording vragen middels Nota van Inlichtingen
<u>Inschrijving door marktpartijen</u> 16 november 2026	Uiterste datum en tijdstip waarop inschrijvingen door gegadigden ingediend kunnen worden
<u>Openen en beoordelen van inschrijvingen</u> 17 november 2026	Start beoordelingsperiode inschrijvingen door gemeente

<u>Gunningsbeslissing</u> <u>(beoordeling op criteria)</u> 28 december 2026	Datum bekendmaking geselecteerde gegadigde en voorlopige gunningsbeslissing
<u>Mededeling gunning en</u> <u>'Opschortende termijn'</u> 9 januari 2027	De gemeente stelt alle inschrijvers schriftelijk op de hoogte van de gunningsbeslissing (naam winnaar, de score van de eigen inschrijving ten opzichte van de winnaar en de beweegredenen). Hierna start de zogeheten 'Opschortende termijn' (20 kalenderdagen). Dit is een wachtperiode waarin afgewezen inschrijvers de mogelijkheid hebben om bezwaar door middel van het opstarten van een kort geding aan te tekenen. De inschrijver zal bij een dergelijk voornemen eerst voor aanvang van de kortgedingprocedure het college hiervan in kennis stellen en van zijn beroepsgronden.
<u>Definitieve gunning en</u> <u>afronding</u> febr – apr 2027	Sluiten koopovereenkomst (bij geen bezwaren)

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

6.2 Verificatie gunning en overeenkomst

Op grond van alle beschikbare informatie komt de beoordelingscommissie tot een oordeel. De inschrijver die voldoet aan alle eisen en over het hoogste aantal punten beschikt, komt als eerste in aanmerking voor gunning van de verkoop. Bij een gelijke score wordt de winnende inschrijving in het bijzijn van de betreffende gegadigden bepaald door loting door een lid van de beoordelingscommissie of de behandelend wethouder.

Deze inschrijver wordt uitgenodigd voor een gesprek over zijn inschrijving, waarbij verificatie van de verstrekte gegevens plaatsvindt en de te sluiten koopovereenkomst wordt besproken. Het concept van de koopovereenkomst is toegevoegd als **bijlage 8**. De uitgangspunten, zoals hierin vermeld, maken onderdeel uit van deze gunningsprocedure.

Blijkt tijdens de besprekingen met de gekozen inschrijver dat er onjuiste informatie is verstrekt, de inschrijver toch niet aan de selectiecriteria of de eisen blijkt te (kunnen) voldoen of dat op andere punten onoverkomelijke bezwaren bestaan, dan zal deze inschrijver alsnog afvallen.

Ook kan blijken dat er geen overeenstemming kan worden bereikt over het tekenen van het koopcontract binnen een termijn van maximaal 3 maanden, na definitieve gunning. In bovenstaande gevallen zal in de regel besloten worden de als tweede geëindigde inschrijver te benaderen (wachtkamerclausule).

De inschrijvers die niet in aanmerking komen voor de verkoop, krijgen schriftelijk bericht van het voornemen tot gunning aan de inschrijver. Voor deze inschrijvers bestaat de mogelijkheid inlichtingen te vragen of gemotiveerd bezwaar te maken. De termijn hiervoor is vastgesteld op 20 dagen na ontvangst van voornoemd bericht.

Zolang er geen overeenstemming is en een door beide partijen ondertekende koopovereenkomst tot stand is gekomen, is er geen sprake van enige gebondenheid van de gemeente noch van enige verplichting tot vergoeding van welke schade of kosten dan ook.

6.3 Vervolgtraject

Indien blijkt dat de geselecteerde inschrijver zich niet aan de gestelde eisen houdt bij de nadere uitwerking van de ontwikkeling, kan de gemeente Borsele besluiten om de samenwerking te beëindigen door de koopovereenkomst te ontbinden.

De gemeente Borsele kan dan in lijn van volgorde de opvolgende inschrijvers die een bieding hebben mogen doen en die aan de gestelde eisen voldeden benaderen, om te vragen of die inschrijvers nog interesse hebben in de locatie. Indien geen van deze partijen tot overeenstemming wil of kan komen met de gemeente, is de gemeente vrij om, buiten de gevolgde tender om, met andere marktpartijen in onderhandeling te treden over de ontwikkeling van de locatie.

6.4 Voorbehoud

De gemeente heeft nadrukkelijk het volgend voorbehoud opgenomen ten aanzien van deze procedure en verkoop. 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/of de gemeenteraad van de gemeente Borsele. Naar aanleiding van deze procedure wordt er een verkoopadvies aan het college ter goedkeuring voorgelegd. Wanneer -ongeacht de reden daarvoor-, het college en/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 4-6 maanden.

Middels inschrijving verklaart de winnende gegadigde akkoord te zijn met dit voorbehoud wanneer de gemeente Borsele een koopovereenkomst met hem sluit. Wanneer niet aan de verplichtingen ten aanzien van dit voorbehoud wordt voldaan kan de gemeente het proces met de opvolgende inschrijver in de ranking voortzetten.

(7) Communicatie en publiciteit

7.1 Contactpersonen tijdens de Selectieprocedure

Communicatie met betrekking tot deze verkoop vindt uitsluitend plaats via de heer D.P.M. van der Burgt van makelaarskantoor Faasse & Fermont als contactpersoon voor deze verkoopprocedure.

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

7.2 Publiciteit

Het is de inschrijvers niet toegestaan om in de publiciteit te treden over zaken die inhoudelijk en procedureel samenhangen met de inschrijvingen of het onderwerp van de Selectieprocedure als zodanig, voordat de uitslag van de definitieve gunning door de gemeente is bekend gemaakt.

(8) Klachten en geschillen

De gemeente Borsele wenst eventuele klachten van gegadigden danwel inschrijvers in onderling overleg op te lossen en niet onnodig aan de rechter voor te leggen. Klachten kunt u via e-mail insturen: tjbnujten-vanpul@borsele.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.

Bijlagen

Bijlage 1:	Stedenbouwkundige opzet
Bijlage 2:	Onderzoek ontplofbare oorlogsresten Beobom d.d. 25 maart 2026
Bijlage 3:	Investment Memorandum
Bijlage 4:	Bodemonderzoek Wematech d.d. 24 november 2025
Bijlage 5:	Memo resultaten bodemonderzoek
Bijlage 6:	Checklist voor inschrijving
Bijlage 7:	Formulier Bibob-toets
Bijlage 8:	Concept koopovereenkomst