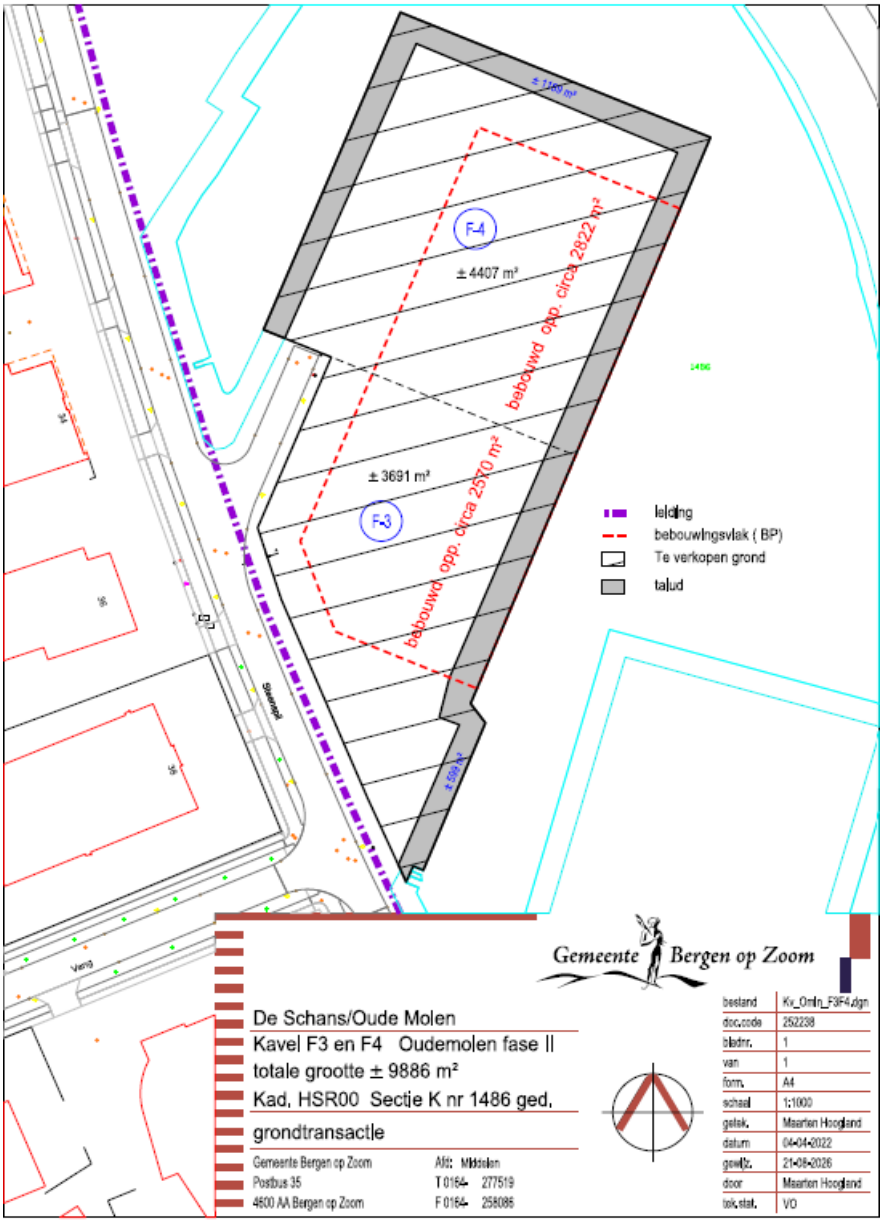
Selectieleidraad

“Verkoop bedrijfskavel Steenspil”



Openbare selectieprocedure t.b.v. verkoop van onroerend goed

kenmerk: dCI-000601

Gemeente Bergen op Zoom

Status: definitief

Datum: 29 oktober 2026

Inhoudsopgave

1. Inleiding 3

1.1 Algemeen 3

1.2 Korte beschrijving van bedrijventerrein Oude Molen 4

1.3 Korte beschrijving selectieprocedure 4

1.4 Varianten in verkoop 4

1.5 Beschrijving te verkopen percelen 5

2. Voorwaarden voor inschrijving 8

2.1 Algemene voorwaarden 8

2.2 Valse verklaringen 9

2.3 Mededinging 10

2.4 Blijvend voldoen aan eisen 10

3. De selectieprocedure 11

3.1 Planning 11

3.2 Contactpersonen tijdens de selectieprocedure 11

3.3 Nota van Inlichtingen 12

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 Selectiecriterium 1: Prijs 15

5.3 Selectiecriterium 2: Kwaliteit: 16

5.4 Beoordeling selectiecriteria 21

6. Toetsing van de inschrijving 22

7. Checklist voor inschrijving 22

8. Bijlagen 22

1. Inleiding

1.1 Algemeen

De gemeente Bergen op Zoom is voornemens de bedrijfskavel, kadastraal bekend als gemeente Bergen op Zoom, sectie K, nummer 1486, gelegen op bedrijventerrein Oude Molen te Halsteren, via een openbare selectieprocedure te verkopen. De bedrijfskavel bestaat uit twee percelen F3 en F4.

De koper of kopers dient/dienen op de kavels voor eigen rekening en risico een bouw voor bedrijvigheid tot en met milieucategorie 3.2. 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.omgevingswet.overheid.nl/home
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 oktober 2026 is de aankondiging voor deze procedure inclusief deze leidraad gepubliceerd op

- www.tenderned.nl
- Gemeentegrond en gemeentelijke gebouwen | Gemeente Bergen op Zoom
- https://www.linkedin.com/company/gemeente-bergen-op-zoom/mycompany/
- Funda in business via Baas Makelaars (de makelaar verzorgt alleen de publicatie)

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.

Ontwikkeling van bedrijfsverzamelgebouw en/of garageboxen zijn uitgesloten:
Ontwikkelingen die (geheel of gedeeltelijk) voorzien in een bedrijfsverzamelgebouw en/of garageboxen zijn niet toegestaan. Inschrijvingen waarbij hiervan sprake is, voldoen niet aan de minimumeisen van deze uitvraag en worden terzijde gelegd. Deze inschrijvingen komen niet in aanmerking voor verdere beoordeling of gunning.

1.2 Korte beschrijving van bedrijventerrein Oude Molen

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.

Bedrijventerrein Oude Molen in Halsteren is een kleinschalig, modern en goed bereikbaar bedrijventerrein met circa 175 gevestigde bedrijven. De bedrijvigheid is divers en omvat onder meer productie, logistiek, bouw, handel en zakelijke dienstverlening. Dankzij de directe ligging aan de A4 biedt Oude Molen een strategische vestigingslocatie op de economische corridor tussen Rotterdam, Antwerpen en Zeeland (Vlissingen). Hierdoor zijn de belangrijkste economische centra van Zuidwest-Nederland en Vlaanderen snel bereikbaar. Dit maakt het bedrijventerrein tot een ideale uitvalsbasis voor ondernemingen die actief zijn op zowel de Nederlandse als de Belgische markt.

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 beperkt sprake van transactiekosten: de gegadigde dient alleen een schetsontwerp en uitwerking van de selectiecriteria aan te leveren.

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 selectie-leidraad.

1.4 Varianten in verkoop

De gemeente verkoopt twee (2) percelen aan een (1) of maximaal twee (2) kopende partijen. 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 voornemens de kavel in twee nog kadastraal te splitsen percelen te verkopen. De nieuwe situatie is reeds opgenomen op bijlage 1: Kadastrale gegevens Halsteren, Gemeente Bergen op Zoom, sectie K nr. 1486.

Afhankelijk van de uitkomst van deze selectieprocedure kan de verkoop plaatsvinden aan één koper voor beide percelen gezamenlijk of aan twee afzonderlijke kopers voor ieder perceel afzonderlijk.

Omdat de gemeente voorafgaand aan de selectie nog geen definitief inzicht heeft in de marktvraag, houdt zij de opties voor verkoop van beide percelen aan één koper of twee verkopers open. Omdat verkoop van beide percelen aan één koper meer zekerheid biedt, wordt aan deze variant een extra score gegeven, zie 5.3.3.

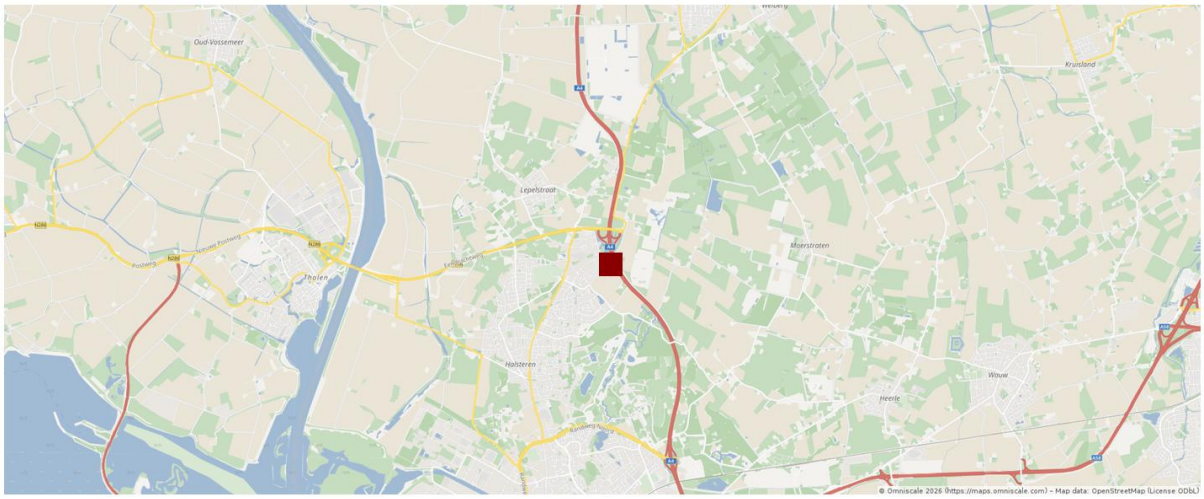
In eerste aanleg worden de scores afzonderlijk per perceel toegekend. Indien vanuit een gegadigde een inschrijving betrekking heeft op beide percelen, geldt per perceel de extra score (2x de score 'afname beide percelen').

De gemeente behoudt zich het recht voor om, met inachtneming van de uitkomsten van de beoordeling en haar beleidsdoelstellingen, te besluiten tot verkoop aan één dan wel meerdere kopers.

1.5 Beschrijving te verkopen percelen

1.5.1 Omschrijving registergoederen

Aan de Steenspil te Halsteren zijn twee percelen beschikbaar voor de realisatie van bedrijvigheid tot en met milieucategorie 3.2. De percelen hebben een zichtlocatie en worden aan meerdere zijden omgeven door water, wat zorgt voor een representatieve en ruimtelijke uitstraling. Dankzij de directe nabijheid van de snelweg zijn de percelen optimaal bereikbaar voor zowel medewerkers als bezoekers. Daarmee biedt deze locatie uitzonderlijk veel mogelijkheden.



Bedrijventerreinvereniging

Bedrijvenvereniging Oude Molen 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. Gericht op het aantrekkelijk en veilig houden van het bedrijventerrein.

Verkoop van de percelen 'as is, where is'

De percelen worden verkocht in de staat waarin zij zich op het moment van verkoop bevinden ('as is where is'). Verkoper geeft geen garanties met betrekking tot de staat van de percelen. 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

Op dit moment is sprake van netcongestie binnen het verzorgingsgebied van netbeheerder Enexis. Hierdoor kan het verkrijgen van een (nieuwe of zwaardere) elektriciteitsaansluiting of transportcapaciteit langer duren dan gebruikelijk of aan voorwaarden zijn verbonden. De inschrijver/koper wordt geadviseerd om in een vroeg stadium contact op te nemen met Enexis over de mogelijkheden voor een aansluiting en de beschikbare netcapaciteit.

De huidige situatie vraagt om innovatieve energieoplossingen. Kopers worden daarom uitgenodigd om bij de ontwikkeling van hun bedrijfskavel rekening te houden met maatregelen zoals duurzame energieopwekking, energieopslag, slim laden en energiemanagementsystemen.
Meer informatie over aansluitingen en de actuele situatie is beschikbaar via: www.enexis.nl

De aanvraag en realisatie van een (bouw)aansluiting en/of transportcapaciteit zijn volledig de verantwoordelijkheid van de koper. De verkoper kan geen garanties geven over de beschikbaarheid, omvang of doorlooptijd van een aansluiting en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele gevolgen die voortvloeien uit beperkingen op het elektriciteitsnet.

In verband met de per 1 juli 2026 gewijzigde richtlijnen voor het aanvragen van elektriciteitsaansluitingen heeft de gemeente, vooruitlopend op de verkoop van de percelen, voor beide percelen een bouwaansluiting bij Enexis aangevraagd. Daarbij geldt het volgende:

De gemeente heeft vóór 1 juli 2026 voor beide percelen bij Enexis een bouwaansluiting aangevraagd. Op het moment van publicatie van deze selectieleidraad heeft Enexis voor de bouwaansluiting een offerte uitgebracht en deze wordt door de Gemeente geaccordeerd. Echter, dit kan nog niet als officiële bevestiging vanuit Enexis worden gezien. De gemeente kan daarom geen garanties geven over de toekenning, realisatiedatum, capaciteit of andere voorwaarden die door Enexis aan de aansluiting worden verbonden.

De gemeente blijft gedurende de aanvraag- en realisatiefase formeel aanvrager van de bouwaansluiting. Indien en zodra de bouwaansluiting door Enexis is gerealiseerd, zal de gemeente de bouwaansluiting overdragen aan de koper. Uitgangspunt daarbij is dat deze overdracht plaatsvindt op of rond het moment van het passeren van de notariële akte van levering.

Eventuele aanvullende aanvragen voor een definitieve aansluiting, een verzwaring van de aansluiting en/of transportcapaciteit komen volledig voor rekening en risico van de koper. De koper dient zich tijdig te vergewissen van de mogelijkheden, voorwaarden en doorlooptijden die hiervoor gelden.

Zie hiervoor eveneens art. 31 van de concept koopovereenkomst.

1.5.2 Kadastrale en perceelgegevens

Zie **bijlage 1**

1.5.3 Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan “Oude Molen” (vastgesteld d.d. 30 juni 2011 en onherroepelijk per 23 augustus 2011) omvat het bedrijventerrein ten noordoosten van de dorpskern Halsteren. Het plangebied wordt globaal begrensd door:

- Schansbaan met woonbebouwing aan de zuidzijde
- De Steenbergseweg aan de westzijde
- Het Wiekenkruis aan de oostzijde
- De rijksweg A4 en afslag naar Steenbergseweg aan de noord-oostzijde.

Het beschikbare bedrijfskavel valt onder de bestemming ‘Gemengd’ en is bestemd voor bedrijven behorende tot en met de milieucategorie 3.2 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.omgevingswet.overheid.nl/home

1.5.4 Voorwaarden en eisen verbonden aan de verkoop

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

1.5.5 Ontwikkeling van de percelen i.r.t. stikstofregelgeving:

De ontwikkeling van de percelen 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. Zie hiervoor eveneens art. 30 van de concept koopovereenkomst.

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

1.5.6 Voorbehoud verkoop van de percelen

De gemeente heeft nadrukkelijk het volgend voorbehoud opgenomen ten aanzien van deze procedure en verkoop van de percelen. 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 reden 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 van de percelen 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 Tenderned zijn niet verantwoordelijk voor fouten, die worden gemaakt door gegadigden bij het aanleveren van informatie via de Tenderned 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 Tenderned 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 Tenderned 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 Tenderned. 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 Tenderned 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 en verklaart zich door het doen van een inschrijving akkoord met de toepassing op haar organisatie, bestuurders en medewerkers. 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 selectie-leidraad 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 ontlenen 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

3 november 2026	Publicatie selectieleidraad op de genoemde publicatie kanalen zoals opgenomen in paragraaf 1.1.
24 november 2026; 12:00	Uiterste datum en tijdstip voor het stellen van vragen naar aanleiding van de selectieleidraad en bijlagen ten behoeve van Nota van Inlichtingen
1 december 2026	Voorgenomen datum verzending beantwoording vragen middels Nota van Inlichtingen
14 december 2026; 12:00	**Uiterste datum en tijdstip waarop inschrijvingen door gegadigden ingediend moeten worden**
15 december 2026; 13:00	Start beoordelingsperiode inschrijvingen door gemeente
12 januari 2027	Voorgenomen datum bekendmaking geselecteerde gegadigde of vervolgprocedure
13 januari 2027 tot en met 22 januari 2027	Bezwaartermijn (aangemerkt als rechtsverwerkingsperiode)
Januari ’27 – maart ‘27	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 Uniform Europees Aanbestedingsdocument 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 dan wel 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 ll 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 8 in de concept koopovereenkomst opgenomen.

Middels het indienen van een inschrijving verklaart de gegadigde akkoord te gaan met deze zekerheid-stelling 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 Selectiecriterium 1: Prijs

Voor onderhavige selectieprocedure wordt een vaste prijs gehanteerd per perceel. Voor kavel F3 bedraagt dit € 810.000,-- ex. BTW en voor kavel F4 bedraagt dit € 1.040.000,-- ex. BTW. Dit betekent dat iedere gegadigde bereid is de vaste prijs per perceel te betalen en dat door het doen van een inschrijving en ondertekening van het inschrijvingsbiljet (bijlage 4A voor kavel F3) (bijlage 4B voor kavel F4) 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 selectiecriterium 2 kwaliteit.

Wanneer blijkt dat één of meerdere inschrijvers op basis van selectiecriterium 2 (kwaliteit) gelijk eindigen, ofwel op positie 1 van de ranking eindigen, krijgt de gegadigde die beide percelen wil kopen voorrang, als daar geen sprake van is, zal het selectiecriterium prijs een doorslaggevende rol gaan spelen. De inschrijvers die voor het betreffende perceel op de gedeelde 1e 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 € 810.001,-- ex. BTW bedraagt voor kavel F3 en € 1.040.001, -- ex. BTW bedraagt voor kavel F4, is de prijs die zij bieden per perceel. 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 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 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 prijs onderhandelbaar.

5.3 Selectiecriterium 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 de gemeente Bergen op Zoom die een bovengemiddelde bijdrage aan de Bergse economische structuur kunnen leveren.

5.3.1 Inschrijven op 1 of 2 percelen en de beoordeling

Een gegadigde kan zich aanmelden voor één perceel of voor beide percelen. Voor ieder perceel dient een afzonderlijke aanmelding te worden ingediend, waarbij de gevraagde documenten en informatie specifiek betrekking hebben op het betreffende perceel.

De beoordeling van de kwalitatieve selectiecriteria vindt per perceel zelfstandig en onafhankelijk van de aanmelding van het andere perceel plaats. Kortom, indien een gegadigde zich voor beide percelen aanmeldt, wordt iedere aanmelding afzonderlijk beoordeeld en gerangschikt. De beoordeling, score, rangorde of eventuele selectie voor het ene perceel heeft geen invloed op de beoordeling, score, rangorde of selectie voor het andere perceel.

Inschrijven op beide percelen met één bebouwing:

Indien een inschrijver zich aanmeldt voor beide percelen en daarbij voorziet in één integraal gebouw dat over beide percelen wordt gerealiseerd, dient in de visie op ontwikkeling per perceel afzonderlijk inzichtelijk te worden gemaakt hoe wordt voldaan aan de beoordelingscriteria en welke economische en ruimtelijke effecten aan het betreffende perceel kunnen worden toegerekend.

De puntentoekenning vindt ook in dat geval per perceel afzonderlijk plaats. Daarbij geldt dat voordelen, effecten, voorzieningen, arbeidsplaatsen, groeipotentie, gebruikers of andere beoordelingsaspecten slechts eenmaal mogen worden opgevoerd en niet dubbel mogen worden meegeteld bij de beoordeling van beide percelen.

Het is niet toegestaan om voordelen of effecten kunstmatig te verdelen of toe te rekenen aan meerdere percelen teneinde een hogere totaalscore te behalen. De inschrijver dient de toerekening van de opgevoerde effecten per perceel realistisch, objectief en controleerbaar te onderbouwen. De gemeente behoudt zich het recht voor om effecten die onvoldoende perceel specifiek zijn onderbouwd geheel of gedeeltelijk buiten beschouwing te laten bij de beoordeling.

Inschrijven op beide percelen met op ieder perceel een bebouwing:

Indien een inschrijver zich aanmeldt voor beide percelen en daarbij voorziet in twee afzonderlijke gebouwen, dient per perceel een afzonderlijke visie op ontwikkeling te worden ingediend. De visie dient specifiek betrekking te hebben op het betreffende perceel en de daarop voorgenomen ontwikkeling.

De beoordeling van de visie en de daaraan verbonden puntentoekenning vinden per perceel afzonderlijk plaats. Scores die op een perceel worden behaald kunnen niet worden meegenomen naar, of verrekend met, het andere perceel.

Daarbij geldt dat de inschrijver per perceel inzichtelijk dient te maken welke economische en ruimtelijke effecten aan het betreffende perceel kunnen worden toegerekend. Arbeidsplaatsen, groeipotentie, indirecte werkgelegenheid, eindgebruikers en overige beoordelingsaspecten mogen uitsluitend worden toegerekend aan het perceel waarop deze daadwerkelijk betrekking hebben.

Het is niet toegestaan om voordelen of effecten kunstmatig te verdelen of toe te rekenen aan meerdere percelen teneinde een hogere totaalscore te behalen. De inschrijver dient de toerekening van de opgevoerde effecten per perceel realistisch, objectief en controleerbaar te onderbouwen. De gemeente behoudt zich het recht voor om effecten die onvoldoende perceel specifiek zijn onderbouwd geheel of gedeeltelijk buiten beschouwing te laten bij de beoordeling.

De gemeente behoudt zich het recht voor om onderdelen die onvoldoende perceel specifiek zijn onderbouwd geheel of gedeeltelijk buiten beschouwing te laten bij de beoordeling.

5.3.2 Kwalitatief subcriterium 1: Toets op het schetsontwerp door stedenbouwkundige

Indien inschrijver zich voor beide percelen aanmeldt, dient hij;

- Ingeval van een losstaande ontwikkeling per perceel, per perceel een afzonderlijk schetsontwerp te worden aangeleverd. Het is hierbij gewenst dat de bebouwing op beide percelen wordt vormgegeven in een samenhangende architectuurstijl, zodat een ruimtelijk en stedenbouwkundig consistent geheel ontstaat.
- Ingeval van één ontwikkeling op beide percelen, één schetsontwerp. Hierbij geldt eveneens de architectuurstijl zoals in onderstaand stedenbouwkundig kader opgenomen.

De toetsing door de stedenbouwkundige vindt per perceel afzonderlijk plaats. Een beoordeling "ok" of "niet ok" voor het ene perceel heeft geen gevolgen voor de beoordeling van het andere perceel.

Inschrijver dient het ontwerp in pdf-bestand aan te leveren. Verder gelden er ten aanzien van het ontwerp verdere vormeisen.

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

Uitkomst van de beoordeling:

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

Aanvullend op bestemmingsplan dient ook te worden voldaan aan onderstaande punten uit beeldkwaliteitsplan van Oude Molen:

- Werken met een geregistreerde architect
- Alle gebouwonderdelen (kantoor, loods, etc.) zoveel mogelijk integreren in één gebouwde massa.
- Buitenopslag is niet mogelijk.
- Iedere gevel heeft de uitstraling en kwaliteit van een representatieve voorgevel.

- De hoofdopzet van de gebouwen dient rechthoekig en blokvormig te zijn. De vorm van het gebouw is eenduidig. De gebouwen staan bij voorkeur op een plint, waarin bijvoorbeeld parkeervoorzieningen kunnen worden aangebracht.
- De bebouwingshoogte aan snelwegzijde bedraagt minimaal 10 meter
- Het gebouw dient voldoende horizontale en verticale geleding en ritmiek in zich te hebben.
- Bij de bouwvergunning wordt een totaalvoorstel voor reclame-uitingen verlangd. Deze dient te worden geïntegreerd in de architectuur van de voorgevel. Losstaande reclame is alleen toegestaan wanneer bescheiden en laag uitgevoerd.
- De ventilatiesystemen etc. dienen te worden geïntegreerd in de bouwmassa.
- Rust, eenvoud en eenduidigheid in kleur en materialisatie.
- Hoogwaardig en gevarieerd materiaalgebruik met het accent op aluminium, glas, staal en beton.
- Basiskleuren: wit en grijstinten.

* Wanneer het schetsontwerp inziens de stedenbouwkundige niet binnen bovenstaand kader past, wordt inschrijver éénmaal een herstelmogelijkheid 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 ertoe 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.

5.3.3 Kwalitatief criterium 2: Visie op ontwikkeling (maximaal 120 punten)

Inschrijver dient in de visie onderstaande 2 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.

Vermelden en verifieerbaar maken van beoogde eindgebruikers:

De inschrijver dient voor het perceel 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.

Let op: Inschrijver dient op alle onderstaande aspecten de bedrijfsnaam en contactpersoon als beoogd eindgebruiker te vermelden.

Op onderstaande sub-criteria wordt gescoord:

a. **Economische effecten (maximaal 80 punten)**

   De gemeente heeft voor de ontwikkeling van de percelen het doel een zelfstandige bedrijfsvestiging te realiseren en geen bedrijfsverzamelgebouw. Dit komt voort uit de wens om middels deze percelen 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.

Daarnaast streeft de gemeente naar een zorgvuldig en efficiënt gebruik van de schaarse beschikbare bedrijfsgrond. Om die reden wordt binnen de selectieprocedure waarde toegekend aan de mate waarin een voorgenomen ontwikkeling bijdraagt aan de werkgelegenheid, afgezet tegen het ruimtebeslag van de ontwikkeling. Bedrijven die relatief veel arbeidsplaatsen realiseren per vierkante meter uitgeefbare grond leveren daarmee een grotere bijdrage aan de economische vitaliteit van de gemeente en sluiten beter aan bij de beoogde ruimtelijk-economische doelstellingen.

i. Werkgelegenheid (maximaal 25 punten)

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 = 15 punten
- Meer dan 9 werknemers per 1000 m2 = 25 punten

ii. Indirecte lokale werkgelegenheid (maximaal 15 punten)

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) = 10 punten
- Meer dan 9 lokale toeleveranciers (indirecte werkgelegenheid) = 15 punten

De inschrijver dient de bijdrage aan de indirecte lokale werkgelegenheid concreet en verifieerbaar aan te tonen. Dit kan bijvoorbeeld door middel van verklaringen van lokale toeleveranciers of afnemers, intentieverklaringen, samenwerkingsovereenkomsten dan wel een businessplan waaruit blijkt welke structurele economische relaties binnen de gemeente Bergen op Zoom worden aangegaan.

iii. Groeikansen (maximaal 20 punten)

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 = 10 punten
- Uitbreiding van het aantal arbeidsplaatsen binnen 2 jaar met meer dan 9 werknemers = 20 punten

Voorgenoemde groei in arbeidsplaatsen dient aannemelijk te worden gemaakt, bijvoorbeeld ondersteund middels een businessplan.

iv. Afname beide percelen (maximaal 20 punten)

De gemeente streeft naar een doelmatige en samenhangende ontwikkeling van de beschikbare bedrijfsgrond. Een ontwikkeling waarbij beide percelen worden afgenomen draagt bij aan een efficiënte uitgifte van schaarse bedrijfsgrond, beperkt het risico op langdurige leegstand van resterende percelen en versterkt de economische ontwikkeling van het gebied.

Selectiepunten:

- Inschrijving heeft betrekking op één perceel = 0 punten
- Inschrijving heeft betrekking op beide percelen = 20 punten

De inschrijver dient aannemelijk te maken dat afname van beide percelen noodzakelijk is voor de voorgenomen bedrijfsactiviteiten en dat de ontwikkeling van beide percelen financieel en bedrijfseconomisch haalbaar is.

b. Ambities in lijn met de pijlervisie economie (maximaal 40 punten)

Initiatieven/ plannen die in lijn zijn met de ambities van de pijlervisie economie **(bijlage 5)** krijgen extra selectiepunten.

- 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 = 10 punten
- De visie sluit *goed* aan bij de ambities van de gemeente= 30 punten
- De visie sluit *zeer goed* aan bij de ambities van de gemeente = 40 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:
- Inschrijvingen die voorzien in een bedrijfsverzamelgebouw en/of garageboxen zijn uitgesloten van deelname en worden niet in behandeling genomen.

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, iv en b) van toepassing is, rekent dit tot een totaalscore en omkleed dit met een toelichting die verifieerbaar is.

De uitwerking mag, per perceel op maximaal 5 A4 (enkelzijdig) 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 120 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. Selectiecriterium 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 1e 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 1e 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(ten) (ingevuld en rechtsgeldig ondertekend)

8. Bijlagen

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

Bijlage 1: Kadastrale gegevens Steenspil sectie K nr. 1486

Bijlage 2: ZIP bestand met bijlagen bij (concept) koopovereenkomst

Bijlage 3: Concept koopovereenkomst

Bijlage 4A: Inschrijvingsbiljet perceel F3

Bijlage 4B: Inschrijvingsbiljet perceel F4

Bijlage 5: Pijlervisie Economie