



Voorstel Dagelijks Bestuur

Auteur [REDACTED]

Datum 15-11-2019

Kenmerk

Agendapunt:

Onderwerp : Voorlopige gunning erfpachtovereenkomst brandstofverkooppunt

Aan het Dagelijks Bestuur,

1. INLEIDING

Op 6 december 2017 heeft u besloten tot een marktconsultatie, ten behoeve van de ontwikkeling en realisatie van een duurzaam multifuel tankstation op het XL Park. Vervolgens zijn zes partijen uitgenodigd, waarvan drie partijen een aanbieding hebben ingediend (Avia Weghorst, Reggestede en EG Retail). In juni 2018 is geconcludeerd dat géén van de partijen een geldige inschrijving heeft gedaan. Dit, omdat de inschrijvingen onder andere niet compleet waren en omdat sprake was van strijdigheid met het bestemmingsplan.

De betreffende partijen zijn vervolgens opnieuw uitgenodigd om een aanbieding in te dienen. Daarbij is hen (nogmaals) de mogelijkheid geboden om vooroverleg te voeren met de gemeente. Dit om te beoordelen of de voorstellen passen binnen het bestemmingsplan en zo nee of bereidheid bestaat om de plannen toch mogelijk te maken. Alle partijen hebben gebruik gemaakt van deze mogelijkheid en tijdens het ambtelijk vooroverleg is van elk plan geconcludeerd dat de verwachting is dat het bevoegd gezag bereid zal zijn om mee te werken aan de realisatie van het plan. Daarop hebben de drie partijen hun definitieve aanbieding ingediend.

Op 4 december 2018 heeft het bevoegd gezag evenwel besloten in principe niet mee te werken aan het plan van Avia Weghorst. Dit bracht RBT voor een keuze. In paragraaf 5.1 sub 3 van het Beschrijvend Document was bepaald dat de geldige aanbiedingen worden getoetst door het bevoegd gezag, voordat deze door het panel van deskundigen inhoudelijk worden beoordeeld. Indien na deze toets wordt geconcludeerd dat het bevoegd gezag niet bereid is om mee te werken aan het plan, dan wordt de aanbieding ter zijde gelegd. In de Nota van Inlichtingen is echter gesteld dat wanneer tijdens het ambtelijk vooroverleg wordt geconcludeerd dat het bevoegd gezag bereid is mee te werken aan het plan, de aanbieding niet ter zijde wordt gelegd. Aangezien tijdens het ambtelijk vooroverleg is geconcludeerd dat het plan van Avia Weghorst haalbaar is, is er voor gekozen om dit plan - ondanks het principebesluit van het bevoegd gezag – ter beoordeling voor te leggen aan het panel.

Vervolgens heeft het panel van deskundigen de plannen beoordeeld, op:

- Stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit
- Logistieke meerwaarde en innovatie
- Duurzame brandstoffen
- Duurzame bouw en exploitatie

Het panel kwam tot de conclusie dat Avia Weghorst veruit de beste inschrijving had ingediend en heeft het bestuur geadviseerd om de erfpachtovereenkomst (voorlopig) aan Avia Weghorst te gunnen.

Tijdens de bestuursvergadering op 4 februari 2019 heeft u besloten het voorstel van het panel van deskundigen aan te houden en hebt u mij opdracht gegeven aanvullend juridisch advies in te winnen om daarmee inzicht te krijgen in de voor- en nadelen en risico's bij de volgende opties:

- Voorlopige gunning aan Avia Weghorst
- Uitsluiting van Avia Weghorst
- Start van een nieuwe procedure
- Evt. alternatieve mogelijkheden

Op 11 februari 2019 heeft de Praktijkgroep Aanbestedingsrecht van Damsté een notitie uitgebracht n.a.v. uw vraag. Tijdens een bijeenkomst op 19 februari 2019 heeft u bij meerderheid besloten tot intrekking van de procedure t.b.v. de ontwikkeling van een duurzaam brandstofverkooppunt (incl. horeca en bijbehorende logistieke voorzieningen); dit op grond van strijdigheid met het gelijkheids- en transparantiebeginsel. De marktpartijen zijn vervolgens over dit besluit geïnformeerd en hebben de mogelijkheid gekregen hier tegen in beroep te gaan; geen der partijen heeft van die mogelijkheid gebruik gemaakt.

In mijn voorstel van 20 maart 2019 heb ik u geadviseerd een nieuwe procedure op te starten, waarin:

- Duidelijker wordt aangegeven wanneer marktpartijen worden uitgesloten van verdere deelname aan de procedure; dit betekent m.n. dat een ambtelijk advies m.b.t. de ingediende plannen bevestiging behoeft van het bevoegd gezag
- Wordt aangegeven dat het panel van deskundigen alleen die plannen beoordeelt die zijn goedgekeurd door het bevoegd gezag
- Wordt voorgesteld alleen de drie marktpartijen uit te nodigen voor de nieuwe procedure

Op 24 mei 2019 heeft u, na schriftelijke consultatie, het nieuwe Beschrijvend Document vastgesteld. Daarbij heeft u besloten om dit document aan te bieden aan alle partijen die zich bij het projectbureau hebben gemeld voor de ontwikkeling, realisatie en exploitatie van een brandstofverkooppunt inclusief horeca en bijkomende logistieke voorzieningen op het XL Businesspark. Dit betrof 8 partijen en deze zijn vervolgens uitgenodigd om in te schrijven.

De procedure kent de volgende stappen:

- | | |
|--|-------------------------------|
| • toesturen Beschrijvend Document naar marktpartijen | 24 mei 2019 |
| • stellen van vragen | uiterlijk 7 juni 2019 12.00u |
| • verstrekken Nota van Inlichtingen | uiterlijk 14 juni 2019 |
| • periode ambtelijk vooroverleg | 17 juni t/m 28 juni 2019 |
| • terugkoppeling ambtelijk vooroverleg | binnen 4 weken na vooroverleg |
| • indienen aanbidding door marktpartijen | uiterlijk 16 augustus 2019 |
| • beoordeling door college | uiterlijk 4 oktober 2019 |
| • beoordeling en advies panel van deskundigen aan DB RBT | uiterlijk 15 november 2019 |
| • gunningsbeslissing | uiterlijk 29 november 2019 |
| • uiterste datum indienen bezwaar voorlopige gunning | 19 december 2019 |
| • definitieve gunning | 8 januari 2020 |
| • tekenen erfpachtovereenkomst | uiterlijk 15 januari 2020 |

Op 16 augustus 2019 hebben vier partijen (Avia Weghorst, EG Group, Reggestede en Ten Brinke Slot Projectontwikkeling) een aanbidding ingediend bij het projectbureau. Over de aanbidding van Ten Brinke Slot Projectontwikkeling heeft Damsté geoordeeld dat de inschrijving niet voldoet aan de in het Beschrijvend Document gestelde eisen. Dit, vanwege het onjuist invullen van de Uniforme Europese Aanbestedingsdocument (UEA), het ontbreken van een geldige referentieverklaring en vanwege ondertekeningsgebreken. Deze partij is derhalve uitgesloten van verdere deelname aan de procedure en is hierover ingelicht. N.a.v. deze beslissing heeft Ten Brinke Slot Projectontwikkeling geen gebruik gemaakt van haar mogelijkheid om tegen het RBT een kort geding aanhangig te maken. De overige drie inschrijvingen voldoen wel aan de in het Beschrijvend Document gestelde eisen. Deze geldige inschrijvingen zijn vervolgens ter beoordeling voorgelegd aan het bevoegd gezag, het college van B&W van de gemeente Almelo.

Op 1 oktober 2019 heeft het bevoegd gezag het volgende besluit genomen:

- In principe in te stemmen met voorstel A voor het kavel bij de entree van het XL Businesspark Twente, inhoudende de ontwikkeling van een brandstofverkooppunt (inclusief LNG en CNG) en twee horecavoorzieningen

- In principe in te stemmen met voorstel B voor het kavel bij de entree van het XL Businesspark Twente, inhoudende de ontwikkeling van een brandstofverkooppunt (inclusief LNG en CNG) en twee horecavoorzieningen en een pickup point
- Voor het realiseren van een risicovolle inrichting t.b.v. de brandstoffen CBG en LNG dient aan de voorwaarden te worden voldaan, zoals opgenomen in de afwijkingsvoorwaarden van het geldende bestemmingsplan
- Niet in te stemmen met voorstel C voor het kavel bij de entree van het XL Businesspark Twente, inhoudende de ontwikkeling van een brandstofverkooppunt (inclusief LNG en CNG), kantoren, hush-shop, leisure, langparkeren voor vrachtwagens, wasstraat en twee horecavoorzieningen
- De raad met een raadsbrief hierover te informeren

Het collegebesluit is op 4 oktober namens het college van B&W aan alle drie partijen en aan RBT toegezonden.

Kanttekening: In het collegevoorstel wordt aangegeven dat de voorstellen zijn geanonimiseerd. Bij voorstel C wordt echter gesproken over een hush-shop; deze is direct verbonden aan Avia Weghorst, waardoor het anonimiseren deels is weggenomen. Tevens zijn de voorstellen A en B verwisseld; het voorstel van partij A is inclusief een pickup point, terwijl in het voorstel van partij B geen pickup point wordt genoemd.

Bij brief van Kienhuis Hoving, namens Avia Weghorst, aan het Dagelijks Bestuur van het RBT d.d. 16 oktober 2019, geeft Avia Weghorst aan zich niet te kunnen vinden in het principebesluit van het college van B&W van de gemeente Almelo; zij meent dat haar voorstel op onterechte gronden is afgekeurd. Zij vraagt in haar brief of het Dagelijks Bestuur bereid is, binnen 7 kalenderdagen na dagtekening, om de bezwaren tegen het principebesluit voor te leggen aan de gemeente Almelo en wat de verdere gang van zaken is. Daarnaast heeft Avia Weghorst getracht een afspraak te maken met de verantwoordelijk wethouder en/of de burgemeester. Door zowel de wethouder als burgemeester is hier negatief op gereageerd.

Naar aanleiding van de brief van Avia Weghorst en haar verzoek tot een gesprek met het bevoegd gezag, heb ik (na raadpleging van Damsté) op 23 oktober aan het Dagelijks Bestuur het volgende voorgesteld:

1. De brief van Avia Weghorst per omgaande door te sturen naar het college van B&W van de gemeente Almelo;
2. Er op aan te dringen dat er voor 29 oktober 2019 een gesprek plaats vindt met Avia Weghorst;
3. Het college van B&W tot uiterlijk 30 oktober 2019 de mogelijkheid te bieden om het principebesluit te heroverwegen;
4. Avia Weghorst over dit besluit te informeren.

Bij meerderheid hebt u vervolgens op 28 oktober 2019 besloten in te stemmen met het 1^e punt en niet met de punten 2 en 3. Op 29 oktober 2019 is de brief aangetekend aangeboden aan het College en via Damsté is de advocaat van Avia Weghorst (Kienhuis Hoving) hiervan in kennis gesteld. Kienhuis Hoving heeft daarop aanvullend een brief gestuurd naar het college van B&W, met daarin het verzoek om uiterlijk 14 november het principe-verzoek te herzien, vanwege het verloop van de aanbestedings-procedure. Een afschrift van deze brief is verzonden aan Damsté, als juridisch adviseur van RBT en treft u bijgaand aan (Bijlage 1a). Het college heeft inmiddels aan Avia Weghorst laten weten niet tot herweging van het principebesluit over te gaan. Het college houdt vast aan de afkeuring van het plan van Avia (Bijlage 1b).

Conclusie is derhalve dat enkel de aanbiedingen van Reggestede en EG Retail inhoudelijk kunnen worden beoordeeld door het panel. De aanbieding van Ten Brinke Slot Projectontwikkeling B.V. – is vanwege strijdigheid met de eisen en voorwaarden - als ongeldig aangemerkt en terzijde gelegd. De aanbieding van Avia Weghorst dient gelet op het bepaalde in het Beschrijvend Document als ongeldig terzijde te worden gelegd vanwege een negatief principebesluit van de gemeente Almelo.

Kanttekening: Avia is het niet eens met het negatief principebesluit van de gemeente Almelo, en de kans bestaat dat zij hiertegen in rechte op zal komen. Alsdan zal zij in verband met de voortzetting van de procedure z.s.m. in kort geding (moeten) vorderen dat de gemeente Almelo haar besluit dient te heroverwegen, en daar een zorgvuldige motivering aan ten grondslag moet leggen. Ook bestaat de mogelijkheid dat Avia RBT in deze procedure betreft, en daarin vordert dat RBT de aanbestedingsprocedure

staakt totdat de rechter in de procedure tegen de gemeente Almelo vonnis heeft gewezen. Avia kan eveneens in kort geding haar uitsluiting van de procedure aanvechten. Indien Avia een kort geding aanhangig maakt tegen de gemeente Almelo en/of RBT, adviseert Damste de procedure te staken en gestaakt te houden totdat in kort geding uitspraak is gedaan.

2. ADVIES PANEL VAN DESKUNDIGEN

Op 30 oktober is het panel van deskundigen bijeen gekomen. Het panel bestaat uit:

- [REDACTED], wethouder gemeente Oldenzaal;
- [REDACTED], wethouder gemeente Borne, voorzitter Dagelijks Bestuur Regionaal Bedrijventerrein Twente;
- [REDACTED], eigenaar/directeur Biomass Technology Group; en
- [REDACTED], parkmanager Coöperatie Regionaal Bedrijventerrein Twente
- [REDACTED], Business Development Manager Heylen Warehouses;

Het panel heeft de aanbiedingen van Reggestede en EG Retail inhoudelijk beoordeeld, aan de hand van de volgende (sub)gunningscriteria zoals genoemd in het Beschrijvend Document:

- Stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit
- Logistieke meerwaarde en innovatie
- Duurzame brandstoffen
- Duurzame bouw en exploitatie

Bijgaand treft u het advies van het panel (Bijlage 2) en een verslag van de bijeenkomst aan (Bijlage 3). De inschrijving van Reggestede scoort in totaal 59,45 punten en de inschrijving van EG Group 67,50 punten. EG Group heeft derhalve de economisch meest voordelige inschrijving op basis van de beste prijs-kwaliteitsverhouding ingediend.

Het panel geeft hierover in algemene zin aan: “Doorslaggevend voor de hogere waardering van EG Group is het aanbod van meerdere duurzame brandstoffen. Ook heeft de EG Group veel aandacht besteed aan de praktische inrichting van het XL Businesspark. De praktische en effectieve manier van verkeersafwikkeling compenseert het minder aansprekende en creatieve ontwerp van de gebouwen. Reggestede houdt meer rekening met een aantrekkelijke design, maar heeft een minder goed ontwikkeld plan voor de verkeersafwikkeling. Dit, terwijl het XL Businesspark een logistieke hotspot wil zijn. Dit leidt ertoe dat het praktische ontwerp van de EG Group de voorkeur verdient”.

Het panel stelt dat – gelet op de totaalscore - de erfpachtovereenkomst aan de EG Group dient te worden gegund. Het panel maakt daarbij een aantal kanttekeningen:

- Het plan voldoet aan de minimaal gestelde eisen, waarbij de EG Group bovengemiddeld scoort op het aanbieden van meerdere duurzame brandstoffen.
- Hoewel de plannen een voldoende scoren, zit in de plannen van zowel Reggestede als de EG Group weinig (logistieke) meerwaarde. Beide plannen vindt het panel geen echte zogenaamde ‘eyecatchers’.
- Het panel vindt het jammer dat in de beoordeelde inschrijvingen geen overnachtingsmogelijkheid wordt aangeboden; deze opmerking komt m.n. van de vertegenwoordigers van of namens de gevestigde bedrijven
- Het panel vindt het jammer dat de afwikkeling van personenauto's plaats vindt over het terrein van het XL Businesspark

NB. indien het Dagelijks Bestuur vanwege voornoemde kanttekeningen of anderszins besluit de opdracht niet te gunnen aan EG Group (dan wel Reggestede) – en aldus tot intrekking van de procedure wenst over te gaan – betekent dit wel dat deze opdracht niet nogmaals in de markt kan worden gezet. Althans, niet in dezelfde vorm. Dat is enkel mogelijk indien de opdracht wezenlijk wordt gewijzigd. Dit zou slechts anders zijn indien thans niet tot gunning kan worden overgegaan, bijvoorbeeld omdat zowel EG Group als Reggestede een onvoldoende of slecht zouden hebben gescoord op één van de (sub)gunningscriteria. Hiervan is evenwel geen sprake.

3. VOORSTEL AAN HET DAGELIJKS BESTUUR

Bijgaand treft u de inschrijving van EG Group aan (Bijlage 4).

Wij stellen u voor om kennis te nemen van het advies van het panel en de door het panel geplaatste kanttekeningen (Bijlage 2) en tot voorlopige gunning van de erfpachtovereenkomst (Bijlage 5) over te gaan aan EG Group.

Ter verificatie zal de voorlopige winnaar worden gevraagd een aantal bewijsstukken te overleggen. Door de winnaar moet worden ingediend: een uittreksel uit het handelsregister van de kamer van koophandel niet ouder dan 6 maanden, een Gedragsverklaring Aanbesteden niet ouder dan 2 jaar, en verklaring van de Belastingdienst niet ouder dan 6 maanden en een verzekeringspolis. Wanneer de winnaar deze bewijsstukken niet tijdig respectievelijk deugdelijk en/of volledig kan overleggen, volgt uitsluiting en dient de volgende in de rangorde als nieuwe voorlopige winnaar te worden aangewezen (lees: Reggestede).

Wanneer de bewijsstukken voldoen en tegen de gunningsbeslissing niet binnen 20 dagen bezwaar is gemaakt, kan vervolgens tot definitieve gunning en ondertekening van de bij de uitvraag gevoegde concept erfpachtovereenkomst worden overgegaan.

Voorstel:

1. Kennis te nemen van het advies van het Panel van Deskundigen en de door het Panel geplaatste kanttekeningen.
2. Te besluiten om tot voorlopige gunning van de erfpachtovereenkomst aan de EG Group over te gaan.
3. Volmacht te verlenen aan de projectdirecteur om tot definitieve gunning over te gaan, de erfpachtovereenkomst te ondertekenen en ter uitvoering van de erfpachtovereenkomst het perceel grond in erfpacht uit te geven en voorts datgeen te doen wat ter uitvoering van de bedoelde overeenkomst noodzakelijk en nuttig is.
4. De bevoegdheid te verlenen aan de projectdirecteur om aan elk van de medewerkers van het betrokken notariskantoor volmacht te verlenen om de hiervoor genoemde rechtshandelingen te verrichten.

Besluit:

Almelo,

Dagelijks Bestuur RBT

Voorzitter

Secretaris

Bijlagen:

Bijlage 1	Afschrift brief Kienhuis Hoving en reactie gemeente Almelo
Bijlage 2	Advies van het panel van deskundigen
Bijlage 3	Verslag van de bijeenkomst van het panel
Bijlage 4	Aanbieding EG Group
Bijlage 5	Concept erfpachtovereenkomst