



Verkoopprocedure watersportcentrum en recreatiecentrum Hermenzeil te Raamsdonkveer Fase 1 Selectiedocument



Datum : 19 maart 2019
Auteur : AD/PVD/RK
Status : Definitief

Inhoudsopgave

Begripsbepaling	4
1. Context en doel verkoopprocedure Hermenzeil	6
1.1 Beschrijving van het Terrein	6
1.2 Eigendom en gebruiksrechten	7
1.3 Verkoopprocedure in het kort	8
1.4 Doelstellingen	9
1.4.1 Doel verkoop	9
1.4.2 Doel verkoopprocedure	9
1.4.3 Doel Selectiedocument	9
2. Uitgangspunten en ambities	11
2.1 Uitgangspunten	11
2.1.1 Toerisme en recreatie	11
2.1.2 Bestemmingsplan	11
2.1.3 Uitgangspunt vergunning en ingebruikname	12
2.1.4 Uitgangspunten Kade/Waterkering	12
2.1.5 Parkeren	12
2.1.6 Milieu en bodem	12
2.1.7 Kabels en leidingen	13
2.1.8 Levering grond en/of het vastgoed	13
2.2 Ambities	13
2.2.1 Functionele invulling	13
2.2.2 Visie toerisme en recreatie	14
2.2.3 Duurzaamheid	14
3. Procesaanpak	15
3.1 Verkoopprocedure	15
3.2 Deelnamervergoeding	16
3.3 Inlichtingen	16
3.4 Communicatie en planning	17
4. Aanbieding, beoordeling en selectie	19
4.1 Aanbiedingsvereisten	19
4.2 Selectiecriteria	20
4.2.1 Selectie criterium A - Ervaring	20
4.2.2 Selectie criterium B - Visie	20
4.3 Beoordeling en selectie	21
4.3.1 Beoordeling ervaring en visies Geïnteresseerden	21
4.3.2 Uitnodigen maximaal acht Gegadigden voor fase 2, Dialoofase	22
4.3.3 Proces omtrent uitslag en bezwaartermijn	22
5. Procedurele voorwaarden	23
5.1 Regels selectieprocedure	23

5.2	Vertrouwelijkheid	23
5.3	Onduidelijkheden en/of tegenstrijdigheden	24
5.4	Samenwerkingsverbanden en beroep op derden	24
5.5	Geschillen	25

Bijlage 1	Checklist Aanmelding
Bijlage 2	Aanmeldingsformulier
Bijlage 3	Combinatieverklaring
Bijlage 4	Omschrijving Terrein
Bijlage 5	Inlichtingen open dag
Bijlage 6	Klic melding
Bijlage 7	Checklist optie-en koopovereenkomst
Bijlage 8	Verkennend bodemonderzoek 24 december 2018
Bijlage 9	Verkennend onderzoek asbest in bodem en puin 27 februari 2019

Begripsbepaling

Aanbieding	De door de Geïnteresseerde in te dienen documenten voor fase 1 van deze verkoopprocedure (de selectiefase) c.q. de door de Gegadigden in te dienen documenten voor fase 2 (dialoofase) en 3 (verkoopfase) van deze verkoopprocedure.
Aanmelding	Het door de Geïnteresseerde indienen van de Aanbieding in fase 1 van de verkoopprocedure (selectiefase) middels het uploaden van de documenten op de tenderpagina van Hermenzeil. https://tender.akroconsult.nl/ .
Combinant	Een partij die deel uit maakt van een samenwerking (Combinatie)
Combinatie	Een samenwerking tussen partijen die gelden als natuurlijke of rechtspersonen.
Dialoofase	De fase waarin de geselecteerde Gegadigden deel mogen nemen aan de dialoogronde t.b.v. de verdere uitwerking van de Opdracht en het Verkoopdocument.
Dialoogleidraad	Het door de gemeente op te stellen document waarin de voorwaarden, eisen en criteria voor fase 2, de Dialoofase zijn vermeld.
Geïnteresseerde(n)	Een natuurlijk persoon, onderneming of samenwerkingsvorm (Combinatie) die in fase 1, de selectiefase, middels Aanmelding op de tenderpagina van Hermenzeil zijn belangstelling voor de deelname aan de verkoopprocedure kenbaar maakt.
Gegadigden	De geselecteerde Geïnteresseerden, die op basis van de in dit Selectiedocument genoemde criteria deel mogen nemen aan fase 2 van deze verkoopprocedure, de Dialoofase.
Inlichtingen	De documenten, die door de gemeente opgemaakt worden in de selectiefase, Dialoofase en Verkoopfase met informatie die dient tot verduidelijking, aanvulling of wijziging van de voor de Aanbieding relevante stukken. In deze documenten neemt de gemeente Geertruidenberg in ieder geval de vragen op die door de Geïnteresseerden in het kader van de procedure gesteld worden. Inlichtingen zijn een integraal en bindend onderdeel van de procesdocumentatie. Eventuele wijzigingen en aanvullingen in de Inlichtingen worden door Geïnteresseerden onvoorwaardelijk geaccepteerd, de wijzigingen en aanvullingen prevaleren boven hetgeen in voorafgaande documenten is beschreven.
Inschrijver(s)	Een natuurlijk persoon, onderneming of samenwerkingsvorm (Combinatie) die op basis van de voorwaarden vermeld in het Verkoopdocument dat in fase 3 van deze verkoopprocedure wordt verstrekt, een rechtsgeldige definitieve Aanbieding uitbrengen op de verkoop van watersport- en recreatiecentrum Hermenzeil.
Opdracht	De verkoop van watersport- en recreatiecentrum genaamd Hermenzeil, bestaande uit een horecapand met bedrijfswoning en terras, recreatieterrein/chaletpark, botenstalling, woonark, havenkantoor, werkplaats/loods, recreatieruimte met sanitaire voorzieningen en parkeerplaatsen. De kade in eigendom bij het Waterschap Brabantse Delta alsmede het water in eigendom van Rijkswaterstaat maken geen onderdeel

	uit van het Terrein maar zijn middels gebruikersrechten wel onderdeel van de koop.
Selectiecriteria	Criteria aan de hand waarvan de gemeente uit de Aanmeldingen van Geïnteresseerden Gegadigden selecteert die een Uitnodiging tot deelneming aan de Verkoopfase ontvangen.
Selectiedocument	Voorliggend door de gemeente opgestelde document waarin de procedure en de wijze van selectie van Geïnteresseerden is beschreven. Het Selectiedocument bevat tevens de beschrijving van de documenten die door de Geïnteresseerde moeten worden ingeleverd voor een geldige Aanmelding.
Terrein	Het Terrein van ruim twee (2,19) hectare groot bestaande uit een horecapand met bedrijfswoning en terras, recreatieterrein/chaletpark, botenstalling, woonark, havenkantoor, werkplaats/loods, recreatieruimte met sanitaire voorzieningen en parkeerplaatsen. De kade in eigendom bij het Waterschap Brabantse Delta, alsmede het water, in eigendom van de Staat, maken geen onderdeel uit van het Terrein maar zijn middels door de winnende Inschrijver met genoemde partijen overeen te komen huur/gebruiksrechten wel verbonden met de koop.
Toewijzing	Het aanwijzen van een winnende Inschrijver op basis van de toewijzingscriteria zoals genoemd in het in fase 3 van deze verkoopprocedure op te stellen Verkoopdocument.
Uitsluitingsgronden	De dwingende en facultatieve gronden voor uitsluiting van deelneming in de verschillende fasen van de niet-openbare verkoopprocedure.
Verkoopdocument	Het document waarin ten behoeve van fase 3 de Verkoopfase, de kaders, voorwaarden, procedure en toewijzingsmethodiek voor het indienen van een definitieve Aanbieding zijn vermeld.
Verkoopfase	De fase waarin geselecteerde Gegadigden uitgenodigd worden een definitieve Aanbieding in te dienen.

1. Context en doel verkoopprocedure Hermenzeil

Eind 2017 heeft de gemeente Geertruidenberg, met ondersteuning van de provincie Noord-Brabant, watersportcentrum en recreatiecentrum Hermenzeil in Raamsdonk aangekocht. Hermenzeil is gelegen aan het Oude Maasje en nabij de Brabantse Biesbosch. Samen met eigenaren van de omliggende gronden en het water, te weten het waterschap Brabantse Delta (WBD) en de Staat, privaatrechtelijk vertegenwoordigd door het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) heeft de gemeente Geertruidenberg besloten het Terrein met de daaraan verbonden gebruiksrechten te verkopen en/of te verhuren of in erfpacht uit te geven.

Aan Geïnteresseerden wordt de kans geboden om een nieuwe invulling te geven aan het Terrein van ruim 2 hectare. Een invulling die bijdraagt aan toeristisch-recreatieve doelstellingen in het gebied. De gemeente en provincie zoeken hiervoor een ervaren en integere ondernemer die zelf de ambitie heeft ter plaatse een vitale levendige recreatieonderneming te realiseren.

1.1 Beschrijving van het Terrein

Hermenzeil was in hoogtijdagen een watersportcentrum en recreatiecentrum met jachthaven, horeca en een camping met chaletpark/recreatieterrein. Het recreatiecentrum is gelegen aan de Zijlweg 1 in Raamsdonk. In de omgeving van het Terrein zijn voornamelijk agrarische percelen te vinden. Het Terrein is ruim twee (2,19) hectare groot en bestaat uit:

1. Horecapand met bedrijfswoning en terras
2. Chaletpark/recreatieterrein
3. Botenstalling
4. Woonark
5. Jachthaven (feitelijk geen onderdeel van het Terrein, wel gerelateerd aan het Terrein)
6. Havenkantoor
7. Werkplaats/loods
8. Recreatieruimte met sanitaire voorzieningen

Een omschrijving van het Terrein en haar opstallen is zichtbaar in bijlage 4.

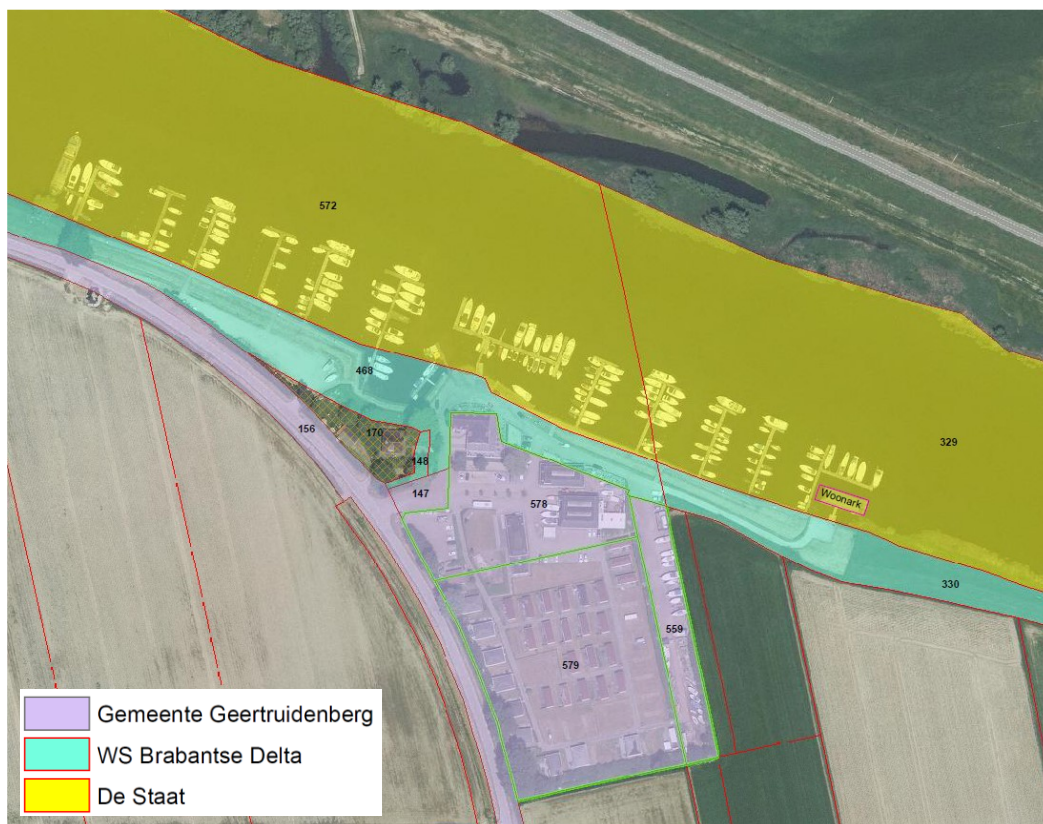


1.2 Eigendom en gebruiksrechten

Het Terrein heeft meerdere eigenaren. Onderstaand is het eigendom van zowel de gemeente Geertruidenberg, Waterschap Brabantse Delta (WBD) alsmede de Staat rechtsgeldig vertegenwoordigd door het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) omschreven.

- *Eigendom gemeente Geertruidenberg*
De gemeente is eigenaar van de landzijde waar de gebouwen en een groot deel van de parkeervoorzieningen op aanwezig zijn. Ook de woonark, gelegen in de gemeente Waalwijk, is in eigendom van de gemeente Geertruidenberg.
Op grond van de APV Geertruidenberg is voor de exploitatie van het recreatieterrein, de jachthaven en de openbare inrichting (bijvoorbeeld horeca) een persoonsgebonden exploitatievergunning vereist:
 - A. Toezicht op openbare inrichtingen; Artikel 2:28 Exploitatievergunning openbare inrichting;
 - B. Toezicht op campings, recreatieparken en jachthavens; Artikel 2.38b Vergunningsplicht.Op de vergunningen genoemd onder a en b is de Wet Bibob van toepassing.
- *Eigendom bedrijfswoning*
De voormalige bedrijfswoning op Zijlweg 1 A is eigendom van een particulier en maakt geen deel uit van de verkoop.
- *Eigendom Waterschap Brabantse Delta (WBD)*
Het waterschap is eigenaar van de kade. De winnende Inschrijver krijgt het gebruiksrecht van de kade middels een huurovereenkomst. Het WBD heeft in het kader van de keur vergunningen verleend op gebruik van de kade. Deze vergunningen kunnen door de winnende Inschrijver worden overgenomen. Op het aangaan van de huurovereenkomst is de Wet Bibob van toepassing.
- *Eigendom de Staat*
De Staat is eigenaar van het water. Het Rijksvastgoedbedrijf vertegenwoordigt de Staat privaatrechtelijk en treedt op als verhuurder van het water voor de jachthaven. Het water wordt middels een huurovereenkomst in gebruik gegeven bij de winnende Inschrijver. Op de verkrijging van de overeenkomst is de Wet Bibob van toepassing.
- *Grondgebied gemeente Waalwijk*
Een deel van het Terrein ligt op het grondgebied van de gemeente Waalwijk en valt binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied' van deze gemeente. Op het gebied van Waalwijk is plaats voor 60 boten en de woonark.
- *Rol Rijkswaterstaat*
Rijkswaterstaat is vergunningverlenende instantie voor het havendeel (watervergunning) en is verantwoordelijk voor de waterkwaliteit, kwantiteit en scheepsvaart. De lopende vergunningen zijn overgenomen door de gemeente Geertruidenberg en kunnen door de winnende Inschrijver worden overgenomen.

Onderstaand kaart weergeeft de eigendomssituatie.



1.3 Verkoopprocedure in het kort

De verkoop van Hermenzeil door de gemeente Geertruidenberg en Provincie Noord-Brabant is geen overheidsopdracht in de zin van de aanbestedingswetgeving. Er is geen sprake van een aanbestedingsprocedure op basis van de Europese richtlijnen en/of Aanbestedingswet 2012 en/of het Aanbestedingsreglement Werken (ARW) 2012. De algemene beginselen van het aanbestedingsrecht zijn op deze selectie niet van toepassing.

Op deze verkoopprocedure is onder andere de wet Bibob van toepassing.

De verkoopprocedure is opgesplitst in 3 fasen.

- **Fase 1 Selectie**

In fase 1 selecteren we Geïnteresseerden, die als Gegadigden deel mogen nemen aan fase 2 van deze verkoopprocedure (Dialoofase). We streven daarbij naar vijf tot maximaal acht Geïnteresseerden. Selectie van Gegadigden vindt, zoals uitgewerkt in dit selectiedocument met name plaats op visie, ervaring en integriteit.

- **Fase 2 Dialoog**

Na de selectie ontvangen maximaal acht Gegadigden een uitnodiging tot deelneming aan de Dialoofase (fase 2). De Dialoogleidraad, het concept Verkoopdocument en andere relevante documenten worden aan de Gegadigden, na het verstrekken van

een Verklaring Omtrent Gedrag (VOG), verzonden. In de Dialoogfase krijgen maximaal acht Gegadigden de gelegenheid om te reflecteren op een aantal onderdelen van de Verkoop waaronder kaders en uitgangspunten. Na de dialoogronde wordt er op basis van hetgeen is besproken in de dialoogronde een definitief Verkoopdocument opgesteld. Gegadigden dienen een concept Aanbieding in, waar prijs onderdeel van uitmaakt. Op basis van de concept Aanbieding worden maximaal drie geselecteerde Gegadigden uitgenodigd voor het indienen van een definitieve Aanbieding in fase 3 van deze verkoopprocedure.

- **Fase 3 Verkoop**

In fase 3 worden de maximaal drie geselecteerde Gegadigden uitgenodigd om een definitieve Aanbieding uit te werken voor de locatie conform de in het Verkoopdocument genoemde in te dienen onderdelen. Met de winnende Inschrijver wordt een exclusieve optieperiode aangegaan voor de uitwerking van de definitieve Aanbieding. In deze fase maakt de Inschrijver plan en financiering definitief. Dit komt voor eigen rekening en risico van de Inschrijver. Een uitgebreide screening, waaronder toepassing van de wet Bibob op de winnende Inschrijver en verbonden personen/partijen zoals bedrijfsleiding, financiering, e.d. vindt in deze fase plaats. De verkoop wordt definitief vastgelegd in een koopovereenkomst.

Voor een uitgebreide omschrijving van de verkoopprocedure verwijzen wij u naar paragraaf 3.1 van dit Selectiedocument.

1.4 Doelstellingen

1.4.1 Doel verkoop

De gemeente Geertruidenberg en Provincie Noord-Brabant zoeken een ambitieuze, ervaren en integere ontwikkelaar en/of ondernemer die watersportcentrum en recreatiecentrum Hermenzeil van hen koopt en het vervolgens voor eigen rekening en risico ontwikkelt tot een recreatieve toeristische locatie. De uiteindelijke verkoop zal in elk geval het navolgende element omvatten:

- Koop en afname van het Terrein van de gemeente in de huidige staat alsmede de hiermee verbonden gebruiksrechten waaronder erfdienstbaarheden die op het moment van koop bij het kadaster ingeschreven zijn.

1.4.2 Doel verkoopprocedure

Deze verkoopprocedure heeft ten doel koop en herontwikkeling van Hermenzeil met recreatieve en toeristische functies door het aangaan van een optieovereenkomst met de winnende Inschrijver met als eindresultaat het aangaan van een koopovereenkomst. Voorwaardelijk voor het aangaan van de koopovereenkomst is dat integriteitsonderzoek op basis van onder andere de Wet Bibob geen bedenkingen voor het verkopen aan de winnende Inschrijver is gebleken.

De Gegadigden die in aanmerking komen voor de koop van het Terrein worden geselecteerd aan de hand van de in dit Selectiedocument vermelde Selectiecriteria. De Dialoog- en Verkoopdocumenten die behoren bij de volgende fasen worden na de selectiefase ter beschikking gesteld.

1.4.3 Doel Selectiedocument

Dit Selectiedocument bevat alle relevante en beschikbare informatie, die de Geïnteresseerden nodig hebben om inzicht te verkrijgen in de inhoud van de Opdracht

om zodoende te kunnen besluiten al dan niet een Aanbieding in te dienen. Dit Selectiedocument beschrijft de aanpak van de selectie van de Geïnteresseerden, die deel mogen nemen aan de Dialoofase (fase 2) en maximaal drie geselecteerde Gegadigden die binnen de randvoorwaarden en uitgangspunten als omschreven in het Verkoopdocument een Inschrijving kunnen verzorgen. Geïnteresseerden die in aanmerking willen komen voor de aankoop van Hermenzeil worden van harte uitgenodigd de in dit Selectiedocument gevraagde onderdelen in te dienen.

Dit Selectiedocument is bedoeld voor het exclusief gebruik door Geïnteresseerden, ten behoeve van doen van een Aanmelding. Alle informatie in dit Selectiedocument dient vertrouwelijk behandeld te worden.

2. Uitgangspunten en ambities

In dit hoofdstuk wordt onderscheid gemaakt in de uitgangspunten waar de Aanbiedingen in elk geval aan dienen te voldoen en de ambities die de verkopende partijen hebben voor de verkoop. Een Geïnteresseerde kan meer punten scoren op de door hem op te stellen visie naarmate meer wordt voldaan aan de ambities zoals beschreven in dit hoofdstuk. Als de Aanbieding strijdig is met de in paragraaf 2.1 beschreven uitgangspunten, dan leidt dit tot uitsluiting van de verkoopprocedure. Voor het scoren van punten wordt verder verwezen naar de paragrafen 4.2 (selectiecriteria) en 4.3 (beoordeling en selectie). De ambities zullen naarmate de verkoopprocedure verder vordert, op basis van de dialoogrondes (fase 2 van de verkoopprocedure), specifiekere worden uitgewerkt.

2.1 Uitgangspunten

In deze paragraaf zijn de uitgangspunten waar de Aanbiedingen in elk geval aan dienen te voldoen omschreven.

2.1.1 *Toerisme en recreatie*

De gemeente stelt er belang in dat er invulling wordt gegeven aan het Terrein met een toeristisch-recreatieve functie.

2.1.2 *Bestemmingsplan*

Het Terrein valt voor het grootste gedeelte binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied' (gewijzigd door bestemmingsplan 'Buitengebied 1e herziening') van de gemeente Geertruidenberg. Een deel valt binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Waalwijk.

Het bestemmingsplan van gemeente Geertruidenberg voorziet in een jachthaven met maximaal 200 ligplaatsen op Geertruidenbergs grondgebied. Op het gebied van Waalwijk is plaats voor 60 boten en de woonark.

Naast de jachthaven voorziet het Geertruidenbergse bestemmingsplan in een kampeerterrein met een specifiek genoemd aantal chalets, trekkershutten en toercaravanplaatsen. Ook zijn er een café-restaurant (max. 200 m²), twee bedrijfswoningen, detailhandel in watersportartikelen (max. 250 m²), een havenkantoor en maximaal drie recreatiestudio's (in het pand van het havenkantoor) toegestaan. Een en ander met bijbehorende voorzieningen, zoals een opslagloods, sanitaire voorzieningen, recreatieruimten e.d.

De kade kent een dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering. Dit betekent dat de kade naast de recreatieve functie ook bestemd is voor het treffen van voorzieningen ten behoeve van het kwantitatieve waterbeheer en het behoud, de bescherming en het vervullen van een waterkerende functie. De kade moet in stand gehouden worden. Er zijn regels verbonden aan het gebruik van de kade.

Meer informatie over de huidige mogelijkheden op het Terrein vindt u in het bestemmingsplan 'Buitengebied' (gewijzigd door bestemmingsplan 'Buitengebied 1e herziening') van gemeente Geertruidenberg en het bestemmingsplan 'Buitengebied' van gemeente Waalwijk op www.ruimtelijkeplannen.nl (<http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/bestemmingsplannen?postcode=4944av>)

We zijn op zoek naar een toeristisch-recreatieve invulling van het gebied. Mogelijk passen de ideeën van Geïnteresseerden deels niet in het huidige bestemmingsplan. De eigenaren besluiten aan de hand van de visies van Geïnteresseerden en de uitkomsten van de dialoofase of het noodzakelijk is het bestemmingsplan te verruimen. De bestemming dient echter wel te passen binnen de toeristisch-recreatieve visie van de gemeente Geertruidenberg.

Onderstaand is opgesomd welk gebruik in strijd is met het huidige bestemmingsplan en hiermee strijdig zal blijven, ook als het bestemmingsplan zou worden verruimd. Dit gebruik mag niet worden opgenomen in de Aanbiedingen.

- Gronden + opstal voor woondoeleinden m.u.v. de bedrijfswoningen;
- Permanente bewoning van kampeermiddelen met inbegrip van chalets, recreatiestudio's en trekkershutten;
- Huisvesting van werknemers die werken op structurele en/of tijdelijke arbeidsplaatsen;
- Horeca categorie 4: een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het bedrijfsmatig bieden van gelegenheid tot dansen dan wel tot het uitoefenen van een kans- en behendigheids spel al dan niet in combinatie met het verstrekken van alcoholhoudende en niet-alcoholhoudende dranken, zoals een dancing, discotheek, casino of automatenhal;
- Commerciële functies als hoofdfunctie;
- Detailhandel als hoofdfunctie.

2.1.3 Uitgangspunt vergunning en ingebruikname

De bestaande vergunning voor de exploitatie van het park en de horeca is niet meer geldig. Er moet een nieuwe horecavergunning worden aangevraagd. Er dient ook een exploitatievergunning aangevraagd te worden, voor rekening en risico van de koper. Op deze vergunningen is de wet Bibob van toepassing.

2.1.4 Uitgangspunten Kade/Waterkering

Op de kade zijn bouwwerken uitgesloten. Binnen de zonering van de waterkering gelden beperkingen op basis van de Keur van Waterschap Brabantse Delta en is in veel gevallen een watervergunning nodig. Deze watervergunningen, gebaseerd op de voormalige exploitatie, worden door de winnende Inschrijver overgenomen. Indien hiervan afgeweken wordt dan zal getoetst worden op de Keur. De Keur is te vinden op https://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/historie/Waterschap%20Brabantse%20Delta/358653/358653_1.html

2.1.5 Parkeren

Parkeren dient op eigen Terrein plaats te vinden. Het Parkeerbeleidsplan 'parkeren doen we zo', dat op 25 februari 2016 is vastgesteld door de gemeenteraad van Geertruidenberg, is op het Terrein van toepassing. Zie hiervoor https://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/Historie/Geertruidenberg/CVD R411648/CVDR411648_1.html

2.1.6 Milieu en bodem

Het Terrein wordt verkocht in de staat waarin het zich ten tijde van het sluiten van de optieovereenkomst bevindt. Er zijn een verkennend bodemonderzoek en een verkennend onderzoek naar asbest in de bodem en puin uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn zichtbaar in bijlage 8 en 9.

De winnende Inschrijver mag voor eigen rekening en risico aanvullende onderzoeken uitvoeren. Indien er alsnog asbest of bodemverontreiniging wordt aangetroffen en functie gerelateerde sanering (voor de beoogde bestemming en gebruik) noodzakelijk is, treden de gemeente en de winnende Inschrijver met elkaar in overleg. De gemeente zal in dit kader een geclausuleerde ontbindingsbepaling in de koopovereenkomst opnemen.

2.1.7 Kabels en leidingen

In bijlage 6 is de Klic melding zichtbaar van het Terrein.

Voor zowel water als elektra is er een grootverbruik aansluiting aanwezig op het Terrein. Op het Terrein staat een gastank die het gehele Terrein van gas voorziet. Er zijn geen recente tekeningen beschikbaar van de water-, gas- en elektra leidingen die over het perceel lopen.

2.1.8 Levering grond en/of het vastgoed

- De gronden en/of het vastgoed worden in huidige staat geleverd. Als beschreven onder 2.1.6 wordt de grond, indien noodzakelijk, voor levering door de gemeente Geertruidenberg gesaneerd. De winnende Inschrijver neemt zodanig de lusten en lasten over van de gemeente Geertruidenberg en provincie Noord-Brabant.
- Het Terrein wordt vooralsnog vrij van roerende zaken verkocht. Indien er na toewijzing van de winnende Inschrijver in de Verkoopfase nog roerende zaken op het Terrein aanwezig zijn, maken die onderdeel uit van de koop. Dit geldt niet zonder meer voor de roerende zaken op staatseigendom.
- De Staat is eigenaar van het water. Het Rijksvastgoedbedrijf vertegenwoordigt de Staat privaatrechtelijk en treedt op als verhuurder van het water voor de jachthaven. Water en ondergrond worden door RVB in huur uitgegeven onder nader overeen te komen prijs en voorwaarden.
- De kade wordt door het Waterschap Brabantse Delta in huur uitgegeven onder nader overeen te komen prijs en voorwaarden.

2.2 Ambities

In deze paragraaf zijn de ambities voor het Terrein omschreven. Een Geïnteresseerde kan meer punten scoren (zie paragraaf 4.3) met de door hem op te stellen visie naarmate meer wordt voldaan aan de ambities zoals hier beschreven.

2.2.1 Functionele invulling

Vanuit omgevingsperspectief hecht de gemeente veel waarde aan het herstel van een gezond watersport- en recreatiecentrum met bijbehorende horeca tot maximaal categorie 3 en daarmee een levendige, gemoedelijke plek in een waterrijk groengebied terug te brengen.

De functionele invulling is bij voorkeur gericht op watersport en betreft recreatie die een relatie heeft met het water en het recreatiecentrum met bestaande gebouwen al dan niet voorzien van een andere functionele invulling. De economische effecten van watersport zijn groot, watersport brengt levendigheid met zich mee en watersportvoorzieningen hebben een gunstige invloed op het woonklimaat. De gemeente wil de ligging aan het water en het toervaarnet dan ook beter benutten.

2.2.2 Visie toerisme en recreatie

In december 2015 heeft de gemeenteraad de 'Visie Toerisme en Recreatie' vastgesteld. De gemeente hecht er waarde aan dat er invulling wordt gegeven aan de ambities en doelstellingen uit deze visie, zodat Geertruidenberg lokaal, regionaal en landelijk meer op de kaart wordt gezet als toeristische en recreatieve gemeente.

2.2.3 Duurzaamheid

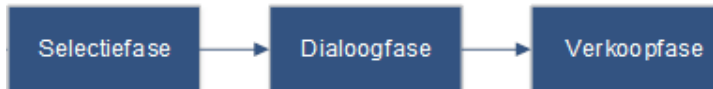
De gemeente heeft ambities op het gebied van duurzaamheid. Tijdens fase 3 van deze verkoopprocedure, de Verkoopfase worden onder meer duurzaamheidsaspecten in de beoordeling betrokken.

3. Procesaanpak

In dit hoofdstuk gaan we nader in op de procedure, communicatie, planning en Inlichtingen.

3.1 Verkoopprocedure

De verkoopprocedure is opgesplitst in 3 fasen.



- Fase 1 Selectie

Fase 1 heeft als doelstelling het uit een openbare aanmeldingsprocedure selecteren van Geïnteresseerden die een visie hebben ingediend en hebben aangetoond te beschikken over de benodigde ervaring en tevens aantonen affiniteit te hebben met de beoogde locatieontwikkeling. We streven daarbij naar vijf tot maximaal acht Geïnteresseerden. In de selectiefase hebben Geïnteresseerden de mogelijkheid om vragen te stellen tijdens de Inlichtingenronde. Ten behoeve van het aantonen van de affiniteit wordt aan Geïnteresseerden gevraagd bij Aanmelding een globale visie op de invulling en de exploitatie van het Terrein, een beschrijving van ervaring als ondernemer en in de toeristisch recreatieve branche (CV) en toetsing van de integriteit van het ondernemerschap middels een eigen verklaring aan te leveren.

De Aanbiedingen worden gecontroleerd op geschiktheid, integriteit en uitsluitingsgronden. De beoordelingscommissie beoordeelt de ervaring van Geïnteresseerden en hun visies, op basis van de in paragraaf 4.2 beschreven Selectiecriteria. De beoordelingscommissie adviseert zo het College van Burgemeester en Wethouders.

- Fase 2 Dialoog

Na selectie ontvangen de maximaal acht geselecteerde Gegadigden, na het overleggen van een Verklaring Omtrent Gedrag (VOG), de Dialoogleidraad waarin de onderwerpen van de dialoog alsmede de procedure van de dialoog zijn omschreven. Met alle geselecteerde Gegadigden wordt een individuele dialoogronde gehouden. Van iedere dialoogronde wordt een verslag (proces verbaal) gemaakt.

Er worden in totaal twee dialoogrondes georganiseerd. Ronde 1 reflecteert op de kaders en randvoorwaarden voor verkoop alsmede de in fase 1 van deze verkoopprocedure ingediende visie. Na dialoogronde 1 dienen Gegadigden een concept Aanbieding in waar prijs onderdeel van uitmaakt. Ronde 2 betreft een onderhandelingsronde/dialoog over de concept Aanbieding.

Aan de hand van de dialoogrondes wordt een nader uitgewerkte Aanbieding ingediend, aan de hand waarvan maximaal drie geselecteerde Gegadigden worden gevraagd om een definitieve Aanbieding in te dienen in de volgende fase van deze verkoopprocedure, de Verkoopfase. De conclusies uit de dialoog worden vervolgens verwerkt in het Verkoopdocument. Resultaat van deze fase is dat er een definitief Verkoopdocument wordt opgesteld.

- Fase 3 Verkoopfase

Na het doorlopen van de Selectie- en Dialoogfase vindt de Verkoopfase plaats. In deze fase worden maximaal drie geselecteerde Gegadigden uitgenodigd om een definitieve Aanbieding uit te werken voor de locatie. De Aanbieding bevat tenminste een realistisch businessplan met concrete financiële kaders. Het indienen van een bod op de locatie maakt onderdeel uit van de Aanbieding die in deze fase wordt ingediend.

De gemeente behoudt zich het recht voor om op deze partijen een uitgebreider integriteitsonderzoek toe te passen.

De ontvangen Aanbiedingen worden gepresenteerd aan de beoordelingscommissie. De beoordelingscommissie komt op basis van Toewijzingscriteria tot een unanieme beoordeling en adviseert het College van Burgemeester en Wethouders zo over de Toewijzing aan de winnende Inschrijver.

Na de bezwaarperiode wordt over gegaan tot definitieve Toewijzing. Tevens zal een uitgebreide screening, waarop de wet Bibob van toepassing is, plaatsvinden van de winnende Inschrijver en verbonden personen/partijen zoals bedrijfsleiding, financiering, e.d.

Met de winnende Inschrijver wordt een optieovereenkomst gesloten. De gemeente streeft ernaar de optieovereenkomst circa 6-8 weken na Toewijzing te sluiten. De winnende Inschrijver zal het Terrein uiteindelijk van de gemeente Geertruidenberg overnemen en het vervolgens voor eigen rekening en risico herontwikkelen tot een recreatieve toeristische locatie. De Verkoop wordt definitief vastgelegd in een koopovereenkomst. In bijlage 7 zijn de onderwerpen die tenminste terug komen in de optie- en koopovereenkomst uiteen gezet.

3.2 Deelnamevergoeding

In fase 1 wordt een beperkte inzet gevraagd van de Geïnteresseerden. Voor de inzet in fase 1 wordt geen financiële vergoeding verstrekt.

In fase 2, de Dialoogfase, wordt een deelnamevergoeding van € 1.500 betaald aan Gegadigden die een geldige nader uitgewerkte Aanbieding hebben verzorgd. In fase 3, de Verkoopfase wordt een deelnamevergoeding van € 3.000 betaald aan Gegadigden die een geldige definitieve Aanbieding hebben verzorgd, maar op basis van de beoordeling niet als winnaar worden gecontracteerd. Bovengenoemde bedragen zijn inclusief BTW. Bovengenoemde bedragen worden per fase uitgekeerd.

3.3 Inlichtingen

Inhoudelijke vragen naar aanleiding van dit Selectiedocument kunnen via hermenzeil@akroconsult.nl worden ingediend tot uiterlijk 6 mei 2019, 12.00 uur. Te laat ingediende vragen worden in principe niet beantwoord. Dit is enkel anders indien de gemeente van mening is dat de vraag dermate essentieel is, dat beantwoording hiervan noodzakelijk is voor alle Gegadigden.

De geanonimiseerde vragen zullen uiterlijk op 22 mei 2019 door de gemeente worden beantwoord en gepubliceerd op het Tenderplatform van Akro Consult. Eventuele

wijzigingen en aanvullingen op dit Selectiedocument zoals verwoord in de Inlichtingen worden door de Gegadigden onvoorwaardelijk geaccepteerd, evenals het gegeven dat deze wijzigingen en aanvullingen prevaleren boven de bepalingen in dit Selectiedocument.

Tijdens onder meer de open dag zijn er diverse algemene vragen gesteld waarvan de beantwoording is opgenomen in bijlage 5.

3.4 Communicatie en planning

Het is niet toegestaan contact op te nemen met deelnemers van de beoordelingscommissie, raadsleden, wethouders en medewerkers van de gemeenten Geertruidenberg en Waalwijk en Provincie Noord-Brabant, Rijkswaterstaat, Waterschap Brabantse Delta (WBD) en de Staat, privaatrechtelijk vertegenwoordigd door het Rijksvastgoedbedrijf (RVB), over deze verkoopprocedure. Dit kan tot directe uitsluiting van deelname aan de verkoopprocedure leiden. Communicatie loopt digitaal via hermenzeil@akroconsult.nl. Aan informatie verstrekt anders dan via hermenzeil@akroconsult.nl en de tenderpagina van Hermenzeil kunnen geen rechten worden ontleend.

Planning

Onderstaande planning is met zorg samengesteld. De gemeente Geertruidenberg behoudt zich zonder meer en zonder tot enigerlei schadelijkheid gehouden te zijn het recht voor om gedurende de verkoopprocedure de tijdsplanning alsmede overige in dit Selectiedocument genoemde termijnen eenzijdig te wijzigen.

Selectiefase	Planning
a) Publicatie Selectiedocument	15 april 2019
b) Sluitingstermijn voor indienen vragen selectiefase	6 mei 2019
c) Verzenden Inlichtingen	22 mei 2019
d) Sluitingstermijn voor Aanmelding Geïnteresseerden	13 juni 2019
e) Bekendmaking selectie Geïnteresseerden	15 juli 2019
f) Bezwaarperiode 7 dagen	16 juli tot 22 juli 2019

Dialoogfase	Datum/Tijdstip
a) Publicatie dialoogleidraad t.b.v. geselecteerde Gegadigden	2 september 2019
b) Sluitingstermijn voor indienen vragen Dialoogfase	16 september 2019
c) Publicatie Inlichtingen	30 september 2019
d) Dialoogronde 1 en 2	

	Tussen 1 oktober en 11 november 2019
e) Indienen concept Aanbieding	2 december 2019
f) Bekendmaking selectie geselecteerde Gegadigden	19 december 2019
g) Bezwaarperiode 7 dagen	20 december tot 27 december 2019

Na de Dialoogfase volgt de laatste fase van deze verkoopprocedure, namelijk de Verkoopfase. De Verkoopfase eindigt als met de winnende Inschrijver een optieovereenkomst wordt gesloten. In fase 2 van deze verkoopprocedure wordt de planning met betrekking tot de Verkoopfase gespecificeerd.

4. Aanbieding, beoordeling en selectie

4.1 Aanbiedingsvereisten

De aankondiging van deze verkoop heeft onder meer op 15 april 2019 via www.tenderned.nl, <https://www.biedboek.nl> en <https://tender.akroconsult.nl/> plaatsgevonden. Voor deelname aan de verkoopprocedure dienen Geïnteresseerden eventuele vragen in te dienen op mailadres hermenzeil@akroconsult.nl.

1. Uw Aanbieding dient uiterlijk 13 juni 2019 om 12.00 uur Nederlandse tijd te worden ingediend via <https://tender.akroconsult.nl/> en daarbij dienen alle stukken te zijn voorzien van de (bedrijfs)naam van de Geïnteresseerde. Inlevering geschiedt uitsluitend digitaal met als onderwerp 'Aanbieding Hermenzeil'.
2. Aan Geïnteresseerden wordt voor deelname aan fase 1 van deze verkoopprocedure gevraagd onderstaande documentatie aan te leveren:
 - Checklist aanmelding (Bijlage 1)
 - Deel I Aanmeldingsformulier (Bijlage 2)
 - Deel II Combinatieverklaring, volgens format bijlage 3 (indien van toepassing)
 - Deel III Selectie criterium A – Ervaring, conform paragraaf 4.2.1 van dit Selectiedocument
 - Deel IV Selectie criterium B – Visie, conform 4.2.2 van dit Selectiedocument.
3. De Geïnteresseerde is verplicht in deze fase van de verkoopprocedure een eigen verklaring in te dienen. Aan de hand van de eigen verklaring wordt een eerste toets gedaan of de geïnteresseerde geschikt is om deel te nemen aan de verkoopprocedure. In het vervolgtraject van de verkoopprocedure wordt diepgaander getoetst op integriteit op basis van de wet Bibob. Met de eigen verklaring wordt bedoeld het ondertekenen van het aanmeldingsformulier in bijlage 2.
4. Met het ondertekenen van het aanmeldingsformulier verklaart de Geïnteresseerde bereid te zijn een optievergoeding te overleggen van 10% exclusief verschuldigde belasting van de koopsom op het moment dat met hem als winnende Inschrijver een optieovereenkomst voor koop van de locatie wordt gesloten.
5. De Geïnteresseerden die een Aanbieding indienen ontvangen een ontvangstbevestiging.
6. Alleen tijdige, volledig ingevulde Aanbiedingen, ondertekend door een daartoe bevoegd of gemachtigd persoon, kunnen worden meegenomen in de beoordeling. Uit het handels- en/of beroepenregister dient de tekeningsbevoegdheid van deze vertegenwoordigingsbevoegde te blijken. Het handels- en/of beroepsregister dient op aanvraag aan de gemeente beschikbaar te worden gesteld.
7. Na de uiterste datum en tijdstip van de ontvangst van de Aanbiedingen zoals genoemd in sub 1 zullen de Aanbiedingen worden gecontroleerd door de gemeente. Zij gaat hierbij na of de in punt 2 hierboven genoemde documenten compleet zijn. Als dit niet het geval is, dan past de gemeente de in paragraaf 5.1 onder 1 t/m 4 opgenomen regels toe.
8. Eveneens de uiterste datum en tijdstip van de ontvangst van de Aanbiedingen zoals genoemd in sub 1 gaat de gemeente na of er sprake is van uitsluitingsgronden als beschreven in het aanmeldingsformulier (bijlage 2) alsmede of is voldaan aan de in het aanmeldingsformulier beschreven geschiktheidseisen. Als dit niet het geval is dan verbindt de gemeente hieraan de in het aanmeldingsformulier vermelde gevolgen.
9. Over de toepassing van de punten 7 en 8 kan het College van Burgemeester en Wethouders advies inwinnen van de in paragraaf 4.3 bedoelde beoordelingscommissie.

4.2 Selectiecriteria

4.2.1 *Selectie criterium A - Ervaring*

De gemeente heeft ervaringseisen bepaald die noodzakelijk zijn om de beoogde ontwikkeling goed uit te kunnen voeren. De Geïnteresseerde toont zijn ervaring aan met het omschrijven van zijn ervaring. De ervaring is onderverdeeld in de onderdelen Ondernemer (A1) en Toeristisch recreatieve exploitaties (A2). Dit onderscheid dient ook duidelijk naar voren te komen. Geïnteresseerden scoren hoger op de verschillende onderdelen naarmate meer passende ervaring wordt aangetoond.

A1 Ervaring ondernemer

De Geïnteresseerde toont aan (maximaal 3 pagina's A4, lettertype Arial grootte 10, exclusief de beschreven ervaring illustrerend beeldmateriaal) dat hij ervaring heeft met leiding geven op ten minste het niveau van een bedrijfsleider. De Geïnteresseerde levert hiervoor een CV aan bestaande uit:

- Personalia;
- Opleidingen;
- Beschrijving van de loopbaan bestaande uit ten minste een beschrijving van het ondernemerschap, de rol in een eventuele samenwerking en een tijdspad met vermelding van contactgegevens van de eventueel door de beoordelingscommissie te raadplegen referenties.

A2 Ervaring toeristisch recreatieve exploitaties

De Geïnteresseerde toont aan (maximaal 3 pagina's A4, lettertype Arial grootte 10, exclusief de beschreven ervaring illustrerend beeldmateriaal) dat hij ervaring heeft met toeristisch recreatieve exploitaties middels het beschrijven van relevante ervaring op het gebied van toeristisch-recreatieve exploitaties met vermelding van contactgegevens van de eventueel door de beoordelingscommissie te raadplegen referenties.

4.2.2 *Selectie criterium B - Visie*

De Geïnteresseerde beschrijft kort (maximaal 8 pagina's A4, lettertype Arial grootte 10, exclusief afbeeldingen) zijn visie op hoofdlijnen op de aanpak, inrichting en exploitatie van het Terrein. De visie is onderverdeeld in de onderdelen Toerisme, recreatie en maatschappelijk verantwoord ondernemen (B1) en Exploitatie en financiering van het Terrein (B2). Dit onderscheid dient duidelijk in de in te dienen visie naar voren te komen.

Geïnteresseerden scoren hoger op de verschillende onderdelen naarmate meer rekening wordt gehouden met de ambities zoals genoemd in paragraaf 2.2 van dit Selectiedocument.

De visie gaat in op ondergenoemde aspecten.

B1 Visie op toerisme, recreatie en maatschappelijk verantwoord ondernemen

- I. Wat is uw bijdrage aan de ambitie van de gemeente om het gebied een toeristisch recreatieve functie te geven en het toeristisch-recreatief profiel van de gemeente te versterken? Welke overwegingen/aandachtspunten zijn hierbij van belang?
- II. Welke bijdrage verwacht u van de gemeente en andere overheden om bovengenoemde ambitie te verwezenlijken?

- III. De gemeente Geertruidenberg en provincie Noord-Brabant hechten waarde aan maatschappelijk verantwoord ondernemen (hierna MVO). Wat is uw visie op inpassing van MVO op deze Locatie?

B2 Visie op de exploitatie en financiering van het Terrein

- I. Wat voor mogelijke invulling ziet u op het Terrein? Hoe ziet uw exploitatie er in grote lijnen uit?
- II. Ziet u potentie in beoogd gebruik/functionies die in strijd zijn met de huidige bestemmingsplannen?
- III. Welke voorwaarden en uitdagingen voorziet u bij afname/koop van de locatie?
- IV. De eigenaren van Hermenzeil hechten er waarde aan dat de locatie na verloop van tijd niet afglijdt. Permanente bewoning op het recreatieterrein/chaletpark en in de haven is verboden en er wordt actief gehandhaafd om verloedering, criminaliteit te voorkomen. Wat is uw rol in de borging van de toeristisch-recreatieve functie.? Welke rol verwacht u van de gemeente?

4.3 Beoordeling en selectie

4.3.1 Beoordeling ervaring en visies Geïnteresseerden

De ervaring en de visies van Geïnteresseerden worden beoordeeld op basis van de in paragraaf 4.2 opgenomen criteria, waarbij punten worden toegekend volgens onderstaande tabel:

Selectiecriteria en maximale scores

- | | |
|---|-----------|
| - Selectie criterium A1 – Ervaring ondernemer | 25 punten |
| - Selectie criterium A2 – Ervaring toerisme en recreatie- referentie(s) | 20 punten |
| - Selectie criterium B1 – Visie toerisme, recreatie en MVO | 30 punten |
| - Selectie criterium B2 – Visie op de Exploitatie en financiering | 25 punten |

Bij de beoordeling worden alleen hele cijfers toegekend. In totaal is een maximum van 100 punten te behalen. Bij gelijke ranking wordt door middel van een nadere afweging van de aanbiedingen bepaald welke Aanbieding voorrang krijgt.

De beoordeling wordt uitgevoerd door een beoordelingscommissie, waarvan de samenstelling hieronder is beschreven. Het advies van de beoordelingscommissie wordt voorgelegd aan het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Geertruidenberg. Op grond van dit advies bepaalt het College welke Geïnteresseerden worden uitgenodigd voor deelname aan fase 2, de Dialoofase.

De beoordelingscommissie bestaat uit:

- Voorzitter: Akro Consult;
- Een (voormalig) burgemeester;
- Deskundige met ervaring in ondernemen, met brede oriëntatie op de sector toerisme en recreatie en uitgebreide bedrijfskennis in deze sector;
- Taxateur/deskundige met specifieke deskundigheid in watersportrecreatie;
- Projectmanager Verkoop gemeente Geertruidenberg;
- Projectmanager Verkoop provincie Noord-Brabant;
- Programmamanager Verkoop Rijksvastgoedbedrijf (RVB).

4.3.2 Uitnodigen maximaal acht Gegadigden voor fase 2, Dialoofase

Het is het voornemen om vijf tot maximaal acht Geïnteresseerden uit te nodigen voor de Dialoofase.

4.3.3 Proces omtrent uitslag en bezwaartermijn

De communicatie van de uitslag vindt als volgt plaats:

- alle Geïnteresseerden worden gelijktijdig op de hoogte gesteld van het selectiebesluit;
- de geselecteerde Gegadigden ontvangen een uitnodiging voor fase 2 de dialoofase;
- nadat de uitslag van de selectie is medegedeeld aan alle Geïnteresseerden, hebben de Geïnteresseerden die niet worden uitgenodigd voor de Dialoofase of zijn uitgesloten van deelname aan de selectiefase, zeven dagen de tijd om bezwaar in te dienen tegen dit besluit door middel van een kort geding.

5. Procedurele voorwaarden

5.1 Regels selectieprocedure

1. De gemeente Geertruidenberg heeft het recht om Geïnteresseerden om verduidelijking en/of aanvulling van ontbrekende/onvolledige/onduidelijke gegevens te vragen en om de door de Geïnteresseerden verstrekte informatie bij derden te controleren.
2. Indien de verstrekte informatie en/of gegevens geheel of gedeeltelijk onvolledig of onjuist zijn, kan de Geïnteresseerde door de gemeente Geertruidenberg worden uitgesloten van verdere deelname.
3. Het is de gemeente Geertruidenberg toegestaan, maar niet verplicht, om niet ernstige gebreken/onjuistheden of onvolledigheden in de Aanbieding binnen een termijn van 1 week door de Geïnteresseerde te laten herstellen.
4. Als een Geïnteresseerde niet kan aantonen dat hij voldoet aan de in dit Selectiedocument gestelde eisen, door binnen 1 week na eventuele navraag van de gemeente de gevraagde stukken alsnog aan te leveren, dan merkt de gemeente deze Aanbieding aan als niet-geldig en is de Geïnteresseerde daarmee uitgesloten van de verkoopprocedure.
5. De Aanbieding moet worden ingediend in de Nederlandse taal met uitzondering van eventuele bewijsmiddelen in verband met de aanbiedingsvereisten. Van bewijsmiddelen die in een andere taal zijn gesteld dient een vertaling in het Nederlands te worden bijgevoegd.
6. De gemeente Geertruidenberg behoudt zich het recht voor om manipulatieve Aanbiedingen ongeldig te verklaren en uit te sluiten. Van een manipulatieve Aanbieding is sprake als deze de beoordelingssystematiek zodanig verstoort, dat het geldig verklaren van manipulatieve Aanbiedingen ertoe leidt dat de beoogde doelstelling van de verkoopprocedure niet meer kan worden bereikt.
7. De gemeente Geertruidenberg behoudt zich het recht voor om niet tot verkoop over te gaan of tijdens verkoopprocedure de procedure of verkoop te staken. In zo'n geval is de gemeente Geertruidenberg niet gebonden aan het aangaan van een overeenkomst, het continueren van onderhandelingen en/of overgaan tot een vergoeding van kosten, anders dan de in paragraaf 3.2 omschreven deelnamevergoeding.
8. De optieovereenkomst alsmede de koopovereenkomst komen pas tot stand indien deze door de gemeente Geertruidenberg en de winnende Inschrijver bevoegdlijk is ondertekend.

5.2 Vertrouwelijkheid

Alle informatie die door of namens de gemeente Geertruidenberg en/of een van de andere eigenaren van het Terrein in deze verkoopprocedure wordt verstrekt – documenten inclusief bijlagen en alle overige door of namens de gemeente Geertruidenberg en overige eigenaren verstrekte informatie - dient volstrekt vertrouwelijk te blijven en door Geïnteresseerden en eventuele andere natuurlijke of rechtspersonen waarmee een samenwerking is aangegaan, slechts aan medewerk(st)ers getoond te worden die van de verkoopprocedure kennis moeten nemen. Evenmin mag door de aan

deze verkoopprocedure deelnemende Geïnteresseerde op enigerlei wijze aan derden kennis geven van de gegevens die in dit verband door of namens de gemeente Geertruidenberg zijn of worden verstrekt.

5.3 Onduidelijkheden en/of tegenstrijdigheden

Dit Selectiedocument en de bijbehorende bijlagen zijn met zorgvuldigheid opgesteld. Desondanks kunnen er onduidelijkheden of onvolkomenheden in deze stukken voorkomen. De gemeente verwacht hierin een proactieve houding van de Geïnteresseerde zelf, hetgeen betekent dat de Geïnteresseerde eventuele onduidelijkheden of onvolkomenheden in het Selectiedocument of de bijbehorende bijlagen zo spoedig mogelijk schriftelijk aan de gemeente moet melden en wel op een zodanig moment dat deze onduidelijkheden of onvolkomenheden nog ongedaan gemaakt kunnen worden. Dat wil zeggen uiterlijk 6 mei 2019, 12.00 uur zoals beschreven in paragraaf 3.3 van dit Selectiedocument. De Geïnteresseerde is dus zelf verplicht te onderzoeken of de aan hem verschaft informatie onduidelijkheden of onvolkomenheden bevat en de gemeente in voorkomend geval te waarschuwen.

Indien en voor zover de Geïnteresseerde gebruikmaakt van de aan hem verstrekte informatie:

- wordt hij geacht die inhoud volledig te hebben gecontroleerd.

Na het verstrijken van de uiterste termijn waarbinnen de Aanbiedingen moeten zijn ingediend wordt de Geïnteresseerde die een Aanmelding heeft ingediend geacht onverkort en onvoorwaardelijk met de inhoud van de documenten te hebben ingestemd en kan hij geen bezwaar meer maken tegen eventuele onduidelijkheden of onvolkomenheden in de documenten. Derhalve verwerkt hij met zijn Aanbieding het recht om daarna alsnog te ageren tegen (de gevolgen van) eventuele onduidelijkheden of onvolkomenheden, voor zover daarvan sprake zou zijn in het Selectiedocument en de bijlagen. De gemeente is dan op geen enkele wijze aansprakelijk voor de gevolgen van de eventuele onduidelijkheden of onvolkomenheden; deze zijn voor risico van de Geïnteresseerde.

5.4 Samenwerkingsverbanden en beroep op derden

In het geval van Aanmelding als combinatie of met derden (c.q. onderaannemers) gelden de volgende bepalingen:

1. Indien aangemeld wordt als combinatie moeten de Geïnteresseerden dat vermelden in de combinatieverklaring welke als bijlage 3 aan dit Selectiedocument is toegevoegd.
2. Wijzigen van Combinaties na Aanmelding is in beginsel niet toegestaan. Indien er sprake is van bijzondere omstandigheden, zoals faillissement van één van de Combinanten, kan de Geïnteresseerde schriftelijk een gemotiveerd verzoek tot wijziging van de Combinatie bij de gemeente indienen. De gemeente beoordeelt of er sprake is van een bijzondere omstandigheid en of de bijzondere omstandigheid voldoende aanleiding geeft om wijziging van de Combinatie toe te staan. Hierbij houdt zij in het bijzonder het beginsel van gelijke behandeling en de waarborging van eerlijke concurrentie van alle Geïnteresseerden in ogenschouw.

3. 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;
4. Een Geïnteresseerde kan zich, om te voldoen aan de gestelde eisen, ook beroepen op de financiële en economische draagkracht en/of bekwaamheid van andere natuurlijke of rechtspersonen (derden c.q. onderaannemers);
5. Indien een Geïnteresseerde zich om te voldoen aan (een deel van) de eisen beroept op de inzet van andere natuurlijke of rechtspersonen (derden) moet de Geïnteresseerde dat vermelden.
6. Natuurlijke personen, rechtspersonen en vennootschappen mogen zich slechts eenmaal - al dan niet in combinatie of als onderaannemer met andere natuurlijke personen, rechtspersonen en vennootschappen - als Geïnteresseerde 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 2: 24a Burgerlijk Wetboek;
 - b. met elkaar zijn verbonden in een groep als bedoeld in artikel 2: 24b Burgerlijk Wetboek of;
 - c. aan elkaar zijn gelieerd in aan sub a of sub b vergelijkbare rechtsvormen naar buitenlands recht.

5.5 Geschillen

Indien een Geïnteresseerde die een Aanmelding heeft ingediend zich niet met het selectiebesluit kan verenigen, dan dient deze Geïnteresseerde binnen [10] kalenderdagen na verzending van het selectiebesluit een kort geding aanhangig te maken bij de bevoegde rechter van de rechtbank Zeeland – West-Brabant en de gemeente Geertruidenberg hiervan gelijktijdig schriftelijk op de hoogte te hebben gebracht.

Indien conform het bovenstaande tijdig door betekening van een dagvaarding een kort geding aanhangig is gemaakt, zal de gemeente geen gevolg geven aan het selectiebesluit, totdat vonnis is gewezen in het kort geding.

Indien een Geïnteresseerde niet binnen de bovenstaande vervalt termijn een kort geding aanhangig maakt, dan verwerkt deze Geïnteresseerde in zoverre zijn rechten en is hij niet-ontvankelijk in zijn bezwaren tegen de selectie van (andere) Geïnteresseerden en het vervolgen van de verkoopprocedure. De Gemeente is in dat geval dan ook vrij om gevolg te geven aan het geuite selectiebesluit.