



## **Selectieleidraad partnerselectie**

### **Ontwikkeling Voorterrein Nautische Boulevard**

*Beeldbepalende watersportservicelocatie aan de Nautische Boulevard in Wessem*

Definitief  
12 oktober 2023

Gemeente Maasgouw

# Inleiding

De opdrachtgever van de selectie is de Gemeente Maasgouw. Met deze partnerselectie wordt tevens toepassing gegeven aan het Didam-arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778). Het betreft de selectie van een partner voor de planvorming en mogelijk de voorgenomen realisatie van het Voorterrein van de Nautische Boulevard, gelegen te Wessem.

Deze selectieleidraad bevat informatie die geïnteresseerden nodig hebben om een idee te kunnen krijgen van de inhoud van de opdracht en het beoogde partnerschap om zodoende te kunnen besluiten of zij zich als partner willen kandideren. Daarnaast worden geïnteresseerden door middel van deze selectieleidraad nader geïnformeerd over de procedure die de Gemeente Maasgouw zal volgen om tot een ontwikkelovereenkomst te komen met een onderneming die in partnerschap samen met de gemeente een plan gaat uitwerken voor de herontwikkeling van de locatie. Deze selectieleidraad is bedoeld voor gebruik door kandidaten, voor het indienen van een kandidaatstelling.

De selectieleidraad bestaat uit vier delen plus bijlagen:

|  |    |
|--|----|
| - Partnerselectie en partnerprofiel                              | 4  |
| - Procedure selectie   | 7  |
| - Planning   | 9  |
| - Beoordeling partnerselectie                                    | 10 |
| - Wel interesse als gebruiker, te klein voor totale ontwikkeling | 16 |
| - Selectie en vervolgstappen                                     | 17 |
| - Bijlagen   | 19 |

# Definities

In deze selectieleidraad wordt gebruik gemaakt van de volgende definities. Deze definities gelden voor de gehele selectieprocedure.

## Gemeente Maasgouw

Gemeente Maasgouw, gevestigd te Markt 1 in Maasbracht. De gemeente Maasgouw is ook de opdrachtgever en contractpartner voor de partnerselectie en planuitwerkingsfase

## Selectiedocumenten

Alle documenten die door of namens de Gemeente Maasgouw zijn opgesteld voor de selectieprocedure en verstrekt in het kader van deze partnerselectie.

## Inschrijving

De kandidaatstelling van de inschrijver, die gebaseerd is op de eisen en criteria van de gemeente Maasgouw zoals beschreven in de selectiedocumenten.

## Inschrijver

De ondernemer of combinatie die een inschrijving heeft ingediend.

## Nota van inlichtingen

Een document dat dient als aanvulling of wijziging op deze selectieleidraad respectievelijk uitnodiging tot inschrijving, waarin in ieder geval de door kandidaten gestelde vragen en de daarop door gemeente Maasgouw gegeven antwoorden zijn opgenomen.

## Overeenkomst

De schriftelijke afspraken tussen gemeente Maasgouw en beoogd partner voor de planuitwerkingsfase, op basis van de selectiedocumenten, de inschrijving en overige tijdens de partnerselectie uitgewisselde documenten en besprekingen.

## Planuitwerkingsfase

De fase waarin de gemeente Maasgouw en de geselecteerde partner gezamenlijk werken aan een zo optimaal mogelijk plan voor de ontwikkellocatie in haar omgeving, met als doel te komen tot een verkoop en realisatie van deze locatie.

## Ontwikkellocatie

het gebied als omschreven in bijlage 1 bij deze selectieleidraad en waarvoor een visie en plan wordt gevraagd. De exacte omlijning van het over te dragen terrein wordt aan de hand van de planuitwerkingsfase definitief bepaald. Het openbaar gebied blijft in eigendom van de gemeente.

# Partnerselectie en beoogde resultaten

Door middel van een partnerselectie willen wij een kandidaat selecteren waarmee gezamenlijk wordt gewerkt aan de herontwikkeling van het Voorterrein Nautische Boulevard te Wessem. Wij zijn op zoek naar een partner met ontwikkelkracht die de kenmerken van de locatie en ambitie kan realiseren, rekening houdend met de door ons geformuleerde ambities en denkrichtingen.

Door de gezamenlijke planvorming willen we een partner selecteren die de ambities en doelstelling op een goede manier kan vertalen in concrete en haalbare plannen. Hiervoor zoeken we een partner met ervaring in de watersport en watersportservice én ervaring en kwaliteiten om een nieuwe locatie in eigen beheer tot ontwikkeling te brengen. Bovenal zoeken wij een partner die de kracht van samenwerking op waarde schat waarbij gemeente en partner complementair zijn.

We zoeken een partner die:

1. het kan (ervaring heeft met vergelijkbare opgaven);
2. het ziet (de samenwerkingsgedachte deelt, de doelstellingen en ambities onderschrijft en de potentie ziet);
3. bereid is het te doen en te investeren (commitment en ontwikkelkracht laat zien);
4. het durft om te investeren in de planuitwerkingsfase en het aan durft een nog niet gebruikelijke aanpak te omarmen.

Op deze manier moet er een samenwerking ontstaan op basis van vertrouwen waarbinnen transparant wordt samengewerkt aan 'het beste plan'.

## **Beoogd resultaat**

De gemeente Maasgouw is eigenaar van het terrein dat bekend staat als 'Voorterrein Nautische Boulevard' (zie bijlage 1). Deze locatie is de entree van de Nautische Boulevard en is beschikbaar voor herontwikkeling tot een bijzondere clustering van watersportservice activiteiten. Gezien de bijzondere positie op de scharnier van Maas, Maasboulevard, dorp en Nautische Boulevard heeft de gemeente voor deze locatie een hoog ambitieniveau voor wat betreft de beeldkwaliteit en functiesamenstelling. De gemeente Maasgouw heeft op basis van een marktconsultatie (zie bijlagen 2 en 3) een set van ruimtelijke en functionele randvoorwaarden geformuleerd, die als inhoudelijke leidraad worden gezien. Deze vormen een bijlage bij deze selectieleidraad (bijlage 4). Inhoudelijk wordt verwezen naar dit document als ambitie voor de locatie.

De uitgevoerde marktconsultatie geeft een goede indruk van de mogelijk samen te brengen functies op deze locatie. De resultaten van de marktconsultatie zijn eveneens als bijlage (bijlage 3) gevoegd bij deze selectieleidraad. Het document dat gebruikt werd als praatstuk (oid) bij de consultatie zelf is ook bijgevoegd (bijlage 2).

De ruimtelijke randvoorwaarden worden in Q3 en Q4 2023 vertaald in een ontwerp bestemmingsplan en in een Beeldkwaliteitsplan. Dit loopt gelijktijdig op met de partnerselectie. De ambitie is om aan het einde van 2023 op basis van een aangepast bestemmingsplan binnen de kaders van een vast te stellen Beeldkwaliteitsplan met een geselecteerde partner te kunnen starten met de uitwerking van een plan voor de herontwikkeling van de locatie. Indien gemeente en geselecteerde partner tot een gezamenlijk

gedragen plan kunnen komen wordt met de partner een koop- en ontwikkelovereenkomst gesloten voor de locatie op basis van de Grondprijzennota 2023-2025 van de gemeente Maasgouw. (deze wordt geactualiseerd, mogelijk is de aangepaste Grondprijzennota 2024-2025)

## Waarom partnerselectie

Een prijs- of planselectie vraagt om een vooraf vastgesteld kader met beoordelingscriteria. Voor deze locatie zijn er nog onzekerheden die invloed zullen hebben op de planinvulling.

- Er is sprake van hoge complexiteit en meerdere stakeholders
- Er is nog geen volledige zekerheid over opties gebruik water. RWS is als bevoegd gezag geconsulteerd en geeft aan dat reguliere wetgeving Beleidslijn Ruimte voor de Rivier zal worden toegepast. Er worden geen belangrijke beperkingen verwacht op basis van de voorgesprekken en de ervaringen elders in dit gebied bij planvorming. Definitieve toetsing is pas mogelijk met een concreet plan.
- Er is nog geen zekerheid over de exacte aansluiting van de hoogwaterkering Maasboulevard in het kader van het Hoogwater Beschermingsprogramma HWBP. Voor de ontwikkellocatie zelf moet rekening worden gehouden dat deze buitendijks gelegen is. Dit stelt extra eisen aan de bebouwing en bescherming.

Het is de bedoeling de markt mee te laten denken over de ontwikkeling en zo te komen tot ontwikkeling en realisatie van de locatie. Een partnerselectie biedt in dit geval uitkomst. Bij een partnerselectie wordt niet wordt geselecteerd op een definitief ontwerp en/of prijs, maar op een partnerprofiel. Met de geselecteerde partner gaat de gemeente op basis van exclusiviteit een samenwerking aan om tot een haalbaar plan te komen.

## Partnerprofiel

De gemeente Maasgouw zoekt een ervaren en ter zake kundig partner die de planvorming voor een watersportservicecluster kan verrijken met marktkennis, verbindingskracht, innovatieve concepten, contacten en ontwerptalent; een partij met ambitie die snelheid kan maken bij realisatie. De partner is daadkrachtig, brengt ideeën in, toont initiatief met een trekkersrol in de planvorming. De partner bindt toekomstige gebruikers en andere aanbieders op de Nautische Boulevard aan zich en ziet de inschrijving als een samenspel van de ontwikkelkracht van de partner, de bindingskracht naar collega's en geschikte gebruikers in de ruimtelijke context zoals geboden wordt.

De gemeente is op zoek naar een partner die ruimtelijke en programmatische kwaliteit vooropzet en redeneert vanuit bredere meerwaarde en gezamenlijke belangen. De partner kan omgaan met veranderingen tijdens het proces en zoekt samen met de stakeholders naar oplossingen om te komen tot 'het beste plan'. Het gedachtegoed van de partnerselectie en de manier van werken moet van begin tot het eind geborgd zijn. Daarom zoeken we naar een partner die van het begin tot het einde betrokken is. De te selecteren partner ziet de planuitwerkingsfase en ontwikkel- en realisatiefase als een gezamenlijke opgave en zoektocht.

# Aanvullend partnerprofiel

|  |  |
|--|--|
| <h2>Kunnen</h2> <ul style="list-style-type: none"><li>• Ervaring met watersport (service)</li><li>• Ervaring met ontwikkeling in eigen beheer en voor eigen risico</li><li>• Ervaring met conceptueel opzetten van een bedrijvenscluster</li><li>• Met voldoende slagkracht om een grote ontwikkeling tot realisatie te brengen</li><li>• Goed gevoel met krachten uit de omgeving</li><li>• Flexibel in het aandragen van oplossingen</li><li>• Ruim netwerk aan specialisten voor specifieke vraagstukken</li></ul>  | <h2>Zien</h2> <ul style="list-style-type: none"><li>• Visie op de plek</li><li>• Ambitieuw in kwaliteit</li><li>• Zicht op de noden van de plek en de watersporter</li><li>• Inzicht in de ruimtelijke inpassing van de ontwikkeling in zijn omgeving</li><li>• Gevoel met het meest wenselijke functiepalet op deze locatie (synergie)</li><li>• Gevoel met de krachtenvelden van bestaande bedrijven, bewoners en andere belanghebbenden</li><li>• Gevoel voor beeldkwaliteit, ambitie in uitstraling</li><li>• Oog voor duurzaamheid in bouw, personele invulling, energiegebruik, waterverbruik en klimaatadaptatie</li><li>• Verrassend en vernieuwend in concept en uitstraling</li><li>• Flexibel in planvorming, niet in ambitie</li></ul> |
| <h2>Doen</h2> <ul style="list-style-type: none"><li>• Voortgang, gedrevenheid, tempo kunnen maken</li><li>• Overtuigend naar partners en omgeving</li><li>• Bereid om samen te werken met interne en externe stakeholders aan het beste plan</li><li>• Transparant in de totstandkoming van het beste plan en de daarbij behorende grondprijs</li><li>• Zicht op de te lopen vergunningen en de daarvoor in te vullen voorwaarden</li><li>• Respectvol naar partners, echt als team</li><li>• Bereid afspraken te maken over tussentijdse deliverables</li></ul> | <h2>Durven</h2> <ul style="list-style-type: none"><li>• Zicht op financiële omvang en (terug)verdiencapaciteit</li><li>• Bereid en in staat om deze risico's aan te gaan (voldoende investeringscapaciteit)</li><li>• Bereid te investeren in de planuitwerkingsfase</li><li>• Denken in kansen in plaats van in beperkingen</li><li>• Creativiteit bij de planvorming en tijdens het proces</li><li>•</li></ul>   |

# Procedure partnerselectie

De selectieprocedure is een openbare procedure. Middels openbare publicatie (via [www.officiëlebekendmakingen.nl](http://www.officiëlebekendmakingen.nl)) en gerichte bekendmaking in vakbladen en nieuwsberichten zijn kandidaten in de watersportsector geattendeerd op de partnerselectie. Alle gesprekspartners uit de marktconsultatie en de ondernemers die lid zijn van de Bedrijvenvereniging Nautische Boulevard / Prins Mauritshaven Wessems worden middels een mail met link op de hoogte gebracht van de voorgenomen partnerselectie. De gemeente verstrekt op verzoek aan alle geïnteresseerden deze selectieleidraad met bijlagen.

## **Nota van inlichtingen**

Alvorens partijen zich aanmelden, krijgen zij de mogelijkheid de locatie te bezoeken en om vragen te stellen. Vragen kunnen alleen schriftelijk gesteld worden. Vragen dienen ontvangen te zijn voor in de planning genoemde datum en tijdstip. Vragen die later ontvangen worden, worden niet in behandeling genomen. Ingediende vragen en antwoorden worden anoniem beantwoord en toegezonden op de datum zoals vermeld in de planning selectiefase. Vragen kunnen per mail worden gesteld aan de projectleider Nautische Boulevard van de gemeente Maasgouw via [info@gemeentemaasgouw.nl](mailto:info@gemeentemaasgouw.nl) t.a.v Maarten Mertens, met in het onderwerp 'vragen selectieprocedure voorterrein'

Vragen die ertoe strekken om min of meer concrete plannen of ideeën te toetsen aan de in deze selectieleidraad aangegeven kaders worden terzijde gelegd.

## **Aanmeldprocedure en selectieprocedure**

De selectieprocedure bestaat uit één selectieronde. Kandidaten kunnen inschrijven met een inschrijfformulier, een referentieformulier en een visie op het gebied en de beoogde aanpak. Om de visie op het project te verduidelijken worden kandidaten in de gelegenheid gesteld om hun plan toe te lichten middels een korte presentatie en dialooggesprek.

Na de selectieprocedure volgt de planuitwerkingsfase. Vanaf het moment dat de samenwerkingspartner geselecteerd is gaan wij ervan uit dat deze een proactieve rol in de planuitwerkingsfase op zich neemt en actief samen met ons en andere belanghebbenden te werk gaat.

In deze paragraaf wordt de planning en de verschillende stappen uitgebreid beschreven.

## **Aanmelden als kandidaat**

Indien u zich wilt aanmelden als kandidaat doet u dit middels het indienen van een verzoek tot deelneming. Het verzoek tot deelneming bestaat uit de volgende onderdelen:

1. Formulier aanmelding met bijbehorende verklaringen (bijlage 5) volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend.
2. Referenties (conform format bijlage 6) (max. 3 referenties, zie pagina 11)
3. Visie op het plan (max. 6 pagina's A4, zie pagina 13)

De aanmelding dient uiterlijk op de datum en het tijdstip als genoemd in de geldende planning (zie pagina 9) ontvangen te zijn. Aanmeldingen die onvolledig en/of te laat zijn of anderszins niet voldoen aan de gestelde eisen, worden niet mee met de selectieprocedure. Het risico van het tijdig, volledig en correct indienen van de aanmelding berust bij de kandidaat. Het indienen van een aanmelding

geschiedt door deze per mail in te zenden aan de gemeente via het daarvoor opgenomen mailadres. Door het indienen van de aanmelding verklaart kandidaat zich integraal akkoord met de selectiefase en alle hierop van toepassing zijnde voorschriften, zoals opgenomen in deze selectieleidraad (inclusief bijlagen) en eventuele Nota('s) van Inlichtingen.

### **Deelname in samenwerking met derden / Combinatie**

U mag zich aanmelden in een combinatie of samenwerkingsverband. Samenwerkende partijen dienen daarbij één penvoerder aan te wijzen. De communicatie vindt uitsluitend plaats met deze penvoerder. Deze partij is penvoerder gedurende het gehele proces, vanaf de selectiefase tot de eventuele uitwerking van een koop- en ontwikkelovereenkomst. Binnen dit samenwerkingsverband mogen de referenties door ieder van de samenwerkende partijen zijn uitgevoerd. Samenwerkende partijen mogen zelf bepalen wie in welke mate hieraan bijdraagt, zolang er gezamenlijk maar wordt voldaan aan de gestelde eisen. Elke partij kan zich voor deze procedure maximaal eenmaal aanmelden. Indien u zich in een samenwerkingsverband wilt aanmelden, kunt u zich dus niet meer zelfstandig aanmelden (en andersom).

Het is wel mogelijk dat een kleine en ondergeschikte partner (bijvoorbeeld een beoogd huurder / gebruiker / specialist bij meerdere kandidaten onderdeel uitmaakt van de visie. Deze ondergeschikte partner is daarmee geen mede-inschrijver maar een mogelijke 'klant' van de te selecteren partner.

De samenstelling van een combinatie of samenwerkingsverband kan na aanmelding niet worden gewijzigd, behoudens uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van opdrachtgever.

### **Proces van beoordelen.**

Bij de beoordeling van kandidaten wordt het volgende proces doorlopen:

1. Bepaald wordt of er voldaan wordt aan de algemene vereisten en de uitsluitingsgronden (pagina 12)
2. Bepaald wordt of er voldaan wordt aan de geschiktheidseisen (pagina 13). Voor wat betreft de passendheid van een referentie wordt een beoordeling gedaan door de leden van de beoordelingscommissie. Op basis daarvan wordt bepaald of een kandidaat wordt meegenomen in de selectiefase.
3. De commissieleden ontvangen de documenten van kandidaten die voldoen aan uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen.
4. De kandidaten worden uitgenodigd voor een presentatie en dialoog
5. De commissieleden beoordelen voorafgaand aan de presentaties ieder alle documenten op de selectiecriteria (pagina 12, 13 & 14) door per kandidaat, per criterium punten te geven, conform de daarvoor opgenomen instructie (behoudens de presentatie en dialoog)
6. De commissie komt bijeen onder leiding van een onafhankelijke voorzitter. De kandidaten houden hun presentatie en de commissie gaat met kandidaten een dialoog aan. In een bijeenkomst moeten de commissieleden per kandidaat, per criterium tot overeenstemming komen over het aantal punten. De argumentatie bij het behaalde aantal totaalpunten per criterium wordt genotuleerd.
7. De beoordelingscommissie komt daarmee tot een unaniem oordeel voor de beste te selecteren kandidaat.

Op basis van een optelling en weging van de toegekende punten wordt een partner geselecteerd. De uitslag wordt met partijen schriftelijk gecommuniceerd inclusief een toelichting op de uitslag.



# Planning

De selectieprocedure bestaat uit de volgende stappen, zie onderstaande tabel. De genoemde data van de gesprekken en de presentatie zijn onder voorbehoud van wijzigingen. Wel wordt alvast gevraagd deze data beschikbaar te houden.

| Voorgenomen tijdpad selectieprocedure partnerselectie ontwikkeling Voorterrein Nautische Boulevard Wesse |            |
|--|------------|
| Procedurestap  | Planning   |
| Publicatie selectieleidraad  | 16-10-2023 |
| Sluitingstermijn indienen vragen   | 24-11-2023 |
| Publicatie nota van inlichtingen   | 30-11-2023 |
| Sluitingsdatum indienen inschrijving   | 5-1-2024   |
| Beoordeling uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen  | 8-1-2024   |
| Bevestiging of kandidaat tot de procedure wordt toegelaten & planning                                    | 11-1-2023  |
| Presentaties kandidaten voor de beoordelingscommissie / Dialooggesprek                                   | 15-1-2024  |
| Beoordeling door de beoordelingscommissie  | 17-1-2024  |
| Terugkoppeling beoordeling inschrijvingen, voorlopig geselecteerde                                       | 24-1-2023  |
| Verificatiegesprek met geselecteerde   | 25-1-2024  |
| Bekendmaking voorgenomen selectie planuitwerkingsfase  | 1-2-2024   |
| Advies aan B & W over voorlopige partnerselectie   | 1-2-2024   |
| Bezwaartermijn   | 20 dagen   |
| Definitieve partnerselectie planuitwerkingsfase  | 23-2-2024  |
| Sluiten ontwikkelovereenkomst met geselecteerde partner  | Maart 2024 |
| Start gezamenlijke planuitwerking (ontwikkelfase)  | Q2 2024    |
| Planuitwerking   | Q2 Q3 2024 |
| Definitief maken plannen, vaststellen waarde obv Grondwaardenota   | Q4 2024    |
| (al dan niet) definitief akkoord gemeente op laatste ontwerp   | Q4 2024    |
| Sluiten verkoop- en realisatie-overeenkomst  | Q4 2024    |
| Start realisatie   | 2025       |

# Beoordeling partnerselectie

De partnerselectie kent drie fases:

1. Beoordeling inschrijving aan de hand van uitsluitingsgronden
2. Beoordeling inschrijving aan de hand van geschiktheidscriteria
3. Beoordeling inschrijving op basis van ervaring, visie en partnerschap

## **Uitsluitingsgronden**

De kandidaat verklaart door middel van ondertekening en indiening van het aanmeldingsformulier (bijlage 5) dat de hieronder vermelde uitsluitingsgronden niet op hem van toepassing zijn. Indien de verklaringen of gegevens niet volledig en naar waarheid worden aangeleverd, kan dit leiden tot uitsluiting van verdere deelname aan de procedure.

Gemeente Maasgouw heeft de volgende uitsluitingsgronden geformuleerd, welke nader zijn uitgewerkt in de verklaring:

- De kandidaat of zijn onderneming is bij een onherroepelijke rechterlijke uitspraak veroordeeld wegens deelname aan een criminele organisatie, omkoping, fraude of witwassen van geld.
- De kandidaat of zijn onderneming verkeert in staat van faillissement of liquidatie, diens werkzaamheden zijn gestaakt, jegens hem geldt een surseance van betaling of (faillissements-)akkoord, en zijn onderneming verkeert in een andere vergelijkbare toestand ingevolge een soortgelijke procedure die voorkomt in de hem van toepassing zijnde wet- of regelgeving.
- De kandidaat of zijn onderneming heeft niet voldaan aan verplichtingen op grond van op hem van toepassing zijnde wettelijke bepalingen met betrekking tot betaling van sociale zekerheidspremies of belastingen.

Indien u vragen niet beantwoordt, verklaringen niet verstrekt of niet naar waarheid invult, kan dit leiden tot uitsluiting. Gedurende de gehele procedure dient een aangemelde partij er zorg voor te dragen dat de uitsluitingsgronden niet op hem van toepassing zijn en moet hij blijven voldoen aan de in dit document gestelde geschiktheidseisen. Indien dit op enig moment niet het geval is, dient de kandidaat dit onverwijld kenbaar te maken en wordt door de gemeente bepaald of deze kandidaat wordt uitgesloten van verdere deelname. De gemeente is in een dergelijk geval gerechtigd om:

- genoeg te nemen met de eventueel door kandidaat te nemen maatregelen om het nadeel weg te nemen dat ontstaat doordat niet meer wordt voldaan aan één of meer geschiktheidseisen;
- de betreffende kandidaat uit te sluiten van deelname en de eerste opvolger uit de selectiefase uit te nodigen voor de dialoog- c.q. gunningsfase.

Gemeente Maasgouw kan ervoor kiezen om een Bibob-procedure te doorlopen voor de partij die de opdracht krijgt gegund. Aan een weigering om inlichtingen te geven of mee te werken kan de gemeente Maasgouw de consequentie verbinden dat de inschrijving van een kandidaat ter zijde wordt gelegd.

### **Geschiktheidseisen**

Van kandidaten waarop geen uitsluitingsgronden van toepassing zijn, wordt vervolgens beoordeeld of ze voldoen aan de geschiktheidseisen. Indien kandidaat niet voldoet aan alle geschiktheidseisen, kan deze worden uitgesloten van deelname aan de verdere procedure.

De geschiktheidseisen gesteld in deze procedure zijn:

1. Kandidaat dient een recent (maximaal 6 maanden oud) uittreksel van het handelsregister van de Kamer van Koophandel in te dienen, waarin vermeld is wie namens de kandidaat bevoegd is te ondertekenen. Dan wel een document uit een overeenkomstig register van het land van vestiging van de onderneming.
2. Kandidaat dient als (mede)verantwoordelijke betrokken te zijn geweest bij de realisatie van een soortgelijk project. Aan te tonen door het aanleveren van minimaal 1 en maximaal 3 referenties middels het invullen van bijlage 6.

### **Aanleveren en beoordeling referentieprojecten**

De beoordeling of een kandidaat geschikt is voor de inschrijving aan de hand van criterium 1 wordt gedaan door de inkoopadviseur van de gemeente Maasgouw. Dat geldt ook voor de correcte aanlevering van de referenties.

De kandidaat verwerkt in de presentatie van de referenties de antwoorden op de volgende vragen:

- Wat voor ervaring heeft u met soortgelijke projecten? Maak duidelijk waar en in welke rol u ervaring heeft opgedaan met gebiedsontwikkeling en in hoeverre u financieel verantwoordelijk was.
- Wat voor ervaring heeft u met de watersport, de watersportservice en de ontwikkeling van watersportserviceconcepten?

De inhoudelijke beoordeling van de referenties (geschikt of niet geschikt als referentie) gebeurt door de leden van de beoordelingscommissie, ieder los van elkaar. De beoordelingscommissie zal vervolgens in gezamenlijkheid bepalen in hoeverre een aangedragen referentie voldoet aan de criteria en daarmee een kandidaat in de positie brengt mee te dingen in de selectiefase.

De referenties worden door de kandidaat aangeleverd via het referentieformulier (bijlage 6). Het is mogelijk hier een bijlage per referentie aan te koppelen van maximaal 4 pagina's met eventueel één webadres voor online analyse. De kandidaat mag maximaal 3 referenties aanleveren. De referenties moeten inzichtelijk maken in hoeverre er ervaring is met het zelfstandig realiseren van een bedrijf of bedrijvencluster als risicodragende partij en in hoeverre er ervaring is met het realiseren van bedrijfsmatige activiteiten in de watersport(service)sector.

# Selectiefase en selectiecriteria

## **Beoordelingscommissie selectiefase**

De beoordeling van de aanmelding wordt gedaan door de beoordelingscommissie en bestaat uit 6 stappen. De beoordelingscommissie zal bestaan uit een representatieve vertegenwoordiging met expertises en wordt bij de start van de procedure definitief bepaald.

Om het beoordelingsproces zorgvuldig te doorlopen, zal de selectiecommissie worden begeleid en ondersteund door een voorzitter (procesverantwoordelijk)

De beoordelingscommissie bestaat uit

- Een stedenbouwkundige
- Een specialist op het gebied van watersport en watersportservice
- Gemeentelijk beleidsmedewerker RO
- Gemeentelijk Projectmanager Nautisch Boulevard
- Inkoopadviseur gemeente Maasgouw (procesbegeleiding en verslaglegging, zonder stemrecht)

## **Beoordeling op referentie / ervaring én visie op de opgave én presentatie / dialooggesprek**

De beoordelingscommissie beoordeelt de kandidaten op drie onderdelen

1. Ervaring / referenties en de relevantie daarvan. Naarmate u meer ervaring heeft met het ontwikkelen en uitwerken van een dergelijk project scoort u hoger (dit is een relatieve score (ten opzichte van uw concurrenten)). Maximaal wordt aan dit onderdeel 30 punten toegekend
2. De visie op de locatie, het functionele programma en de plannen. Maximaal wordt aan dit onderdeel 40 punten toegekend
3. De presentatie en het dialooggesprek met de beoordelingscommissie en de mate van betrokkenheid, inzicht en partnerschap dat uit dit gesprek blijkt. Maximaal wordt aan dit onderdeel 30 punten toegekend.

### **Ad 1. Referenties en ervaring**

Voor de aanleverspecificaties van de referenties en ervaring wordt verwezen naar de geschiktheidseisen. De ingezonden referenties werden eerder beoordeeld op geschiktheid. De criteria voor de beoordeling zijn opnieuw dezelfde maar nu worden er ook punten aan toegekend. Deze worden individueel door de commissieleden toegekend en vervolgens besproken om te komen tot een algemeen en unaniem oordeel. Naarmate een kandidaat meer ervaring heeft met het ontwikkelen en uitwerken van een dergelijk project scoort deze kandidaat hoger (dit is een relatieve score (ten opzichte van uw concurrenten)).

### **Criteria voor de referenties**

De beoordelingscommissie zal haar punten toekennen op basis van de volgende criteria:

- De referenties laten zien dat de kandidaat ervaring heeft met het zelfstandig en op eigen risico opzetten van een complex project met meerdere stakeholders en belangen om te komen tot een gebiedsontwikkeling.
- De referenties laten zien dat de kandidaat ervaring heeft als ondernemer of ontwikkelaar in de watersportsector en watersportservicesector, waarbij met meerdere bedrijven samen of met meerdere disciplines in één bedrijf service wordt verleend binnen de watersportsector
- De referenties laten zien dat de kandidaat naast functionele eisen ook oog heeft voor de aansluiting met de omgeving, de beeldkwaliteit van de bebouwing en de buitenruimte en de belangen vanuit de omgeving.

## **Ad 2. Visie en plan**

De kandidaten wordt gevraagd een visie op de ontwikkeling van de locatie Voorterrein te verwoorden en te verbeelden op maximaal 6 pagina's A4 (Arial, lettergrootte 10 of vergelijkbaar). In deze visie wordt ingegaan op:

- De programmatische ambitie en de functies die u samen wilt brengen op deze locatie, inclusief de beoogde (soort) deelnemers / huurders / gebruikers
- De ruimtelijke visie inclusief een impressie van de voorgenomen bebouwing en het daarbij nagestreefde kwaliteitsniveau en uitstraling
- De aansluiting van het beoogde plan op de omgeving en de mate van flexibiliteit die het plan biedt om te anticiperen op herinrichting van de directe omgeving vanuit andere projecten
- De financiële haalbaarheid van de plannen, verwachte investeringen en de verwachte wijze van financiering
- De concreetheid, zekerheid en verwachte uitvoerbaarheid van de plannen, te beoordelen aan de hand van intentie-overeenkomsten, gemaakte afspraken en partnerschappen met derden.

## **Criteria voor de visie en het plan**

De beoordelingscommissie zal haar punten voor de visie en het plan toekennen aan de hand van de volgende criteria:

- De visie laat zien dat de kandidaat de complexiteit van het krachtenveld overziet en tegelijkertijd de ambitie voor deze plek deelt en verder inkleurt.
- De visie laat zien dat de kandidaat zicht heeft op de gewenste functies in samenhang en synergie met elkaar ter versterking van de nautische boulevard. Daarbij is samenwerking met meerdere ondernemers / specialisten / disciplines een pré. Een toegevoegde waarde ten opzichte van de bestaande activiteiten op de Nautische Boulevard is een pré.
- De visie is op het assortiment aan functies en beoogde partners zo concreet mogelijk zodat er vertrouwen ontstaat in de zekerheid dat deze ondernemers / functies / specialisten zich na ontwikkeling zullen vestigen. Contacten, verklaringen en samenwerkingen vergroten het vertrouwen. Samenwerking met lokale partijen waar mogelijk geeft de inschrijving meerwaarde
- De ruimtelijke visie toont een ambitieus en haalbaar beeld van de beoogde eindsituatie. Referentiebeelden, schetsen en beschrijvingen geven houvast bij de beoordeling en maken de latere ontwerpen ook toetsbaar.
- De voorgenomen bouwstijl en materiaalgebruik sluit aan bij het nagestreefde ambitieniveau. Beelden, referenties en beschrijvingen van materialen en kwaliteit geven de commissie houvast in de beoordeling en maken latere planuitwerkingen ook toetsbaar
- Het plan is goed inpasbaar in de omgeving naar het water, de bedrijven aan de Maasdijk en Waage Naak en naar de dorpsrand en de Maasboulevard. De visie is flexibel in haar aansluitingen naar de omgeving.
- Het visie geeft vertrouwen in de uitvoerbaarheid en betaalbaarheid. De visie toont kennis over de realisatiekosten, verdien capaciteit en mogelijkheden van de locatie en geeft blijk van een realistische kijk op de ontwikkelkansen en potentie ter plaatse. De visie geeft ook vertrouwen in de vergunbaarheid van de activiteiten op land en water.
- De visie is vernieuwend en brengt verrassende ideeën met meerwaarde voor deze locatie. De visie verrast de commissie positief met functies, stijl en gebruik van het water die onderscheidend is en van meerwaarde is voor het gebied en de Nautische Boulevard.

De leden van de beoordelingscommissie beoordelen individueel de visie. Aansluitend dient de commissie tot een unaniem oordeel te komen.

### **Ad 3. Presentatie en dialoog**

Om de visie op het project te verduidelijken worden kandidaten in de gelegenheid gesteld om hun plan toe te lichten middels een korte presentatie, waarna een dialoog volgt met de beoordelingscommissie. In totaal wordt per kandidaat een uur gereserveerd. Deze dag is opgenomen in de planning. De kandidaat wordt gevraagd een presentatie te geven met een korte essentie van de visie en vervolgens een visie op de samenwerking tussen gemeente, geselecteerde kandidaat, mogelijke partners van de kandidaat en de omgeving. Wij gaan uit van een presentatie van maximaal 20 minuten. Aansluitend gaat de beoordelingscommissie in dialoog met de kandidaat over diens visie, de visie op de samenwerking en de ervaring die elders werd opgedaan en hier van meerwaarde is.

Bij de presentatie en dialoog is in ieder geval de verantwoordelijke inschrijver / ondernemer aanwezig die als projectverantwoordelijk op zal treden in de planuitwerkingsfase en realisatiefase. Het is mogelijk (en eventueel van meerwaarde) als er beoogde partners of gebruikers mee komen voor de presentatie en dialoog. Een kandidaat kan met maximaal 3 personen deelnemen aan het gesprek.

#### **Criteria bij de presentatie**

- De presentatie van de essentie van de visie geeft vertrouwen in het inzicht, de ambitie en de realisatiekansen van de gepresenteerde visie
- De presentatie van de aanpak en beoogde samenwerking geeft vertrouwen in een gezamenlijke opgave, een echt partnerschap, met oog voor ieders belangen en met een aanpak die flexibel en doelgericht is vanuit meerdere stakeholders, gericht op het realiseren van het beste plan voor de plek voor iedereen.
- De dialoog geeft vertrouwen in de deskundigheid van gesprekspartners, gebaseerd op ervaringen elders, toepassing van deze ervaringen in de aanpak en flexibiliteit met betrekking tot veranderende omstandigheden in de directe omgeving met invloed op het plan
- De dialoog geeft inzicht in de manier waarop samengewerkt zal worden met eventuele gebruikers / huurders / deelnemers en de manier waarop contacten tot stand zijn gekomen en hoe concreet deze nu zijn.
- De dialoog geeft blijk van inzicht in de complexiteit van de opgave en de daarbij behorende onzekerheden in relatie tot het hoogwaterbeschermingsprogramma (HWBP), de aanleg openbare ruimte en de gebruiksmogelijkheden van het water
- De dialoog en de deelnemers aan de dialoog geven de beoordelingscommissie vertrouwen in een transparante en open werkhouding bij planvorming, prijsbepaling van de grond en realisatie

De leden van de beoordelingscommissie beoordelen individueel de presentatie en dialoog. Aansluitend dienen dient de commissie tot een unaniem oordeel te komen.

# Beoordelingssystematiek

## Referenties en ervaring

De beoordelingscommissie beoordeelt de Inschrijving op het Voorselectie criterium 'referenties en ervaring' met een cijfer (0, 3, 6, 8, of 10) op basis van de genoemde criteria. Om de score te bepalen wordt het behaalde cijfer gedeeld door het maximaal te behalen cijfer (een 10) en vermenigvuldigd met het maximaal te behalen punten (30).

## Visie en plan

De beoordelingscommissie beoordeelt de Inschrijving op het Voorselectie criterium 'Visie en plan met een cijfer (0, 3, 6, 8, of 10) op basis van de genoemde criteria. Om de score te bepalen wordt het behaalde cijfer gedeeld door het maximaal te behalen cijfer (een 10) en vermenigvuldigd met het maximaal te behalen punten (40).

## Presentatie en dialoog

De beoordelingscommissie beoordeelt de Inschrijving op het Voorselectie criterium 'Presentatie en Dialoog' met een cijfer (0, 3, 6, 8, of 10) op basis van de gestelde criteria. Om de score te bepalen wordt het behaalde cijfer gedeeld door het maximaal te behalen cijfer (een 10) en vermenigvuldigd met het maximaal te behalen punten (30).

Voorbeeld handreiking beoordeling (uit ander dossier)

## Handleiding bij het toekennen van punten per criterium

| Beoordelingstabel |   |  |
|-------------------|---|--|
| Cijfer            | Waardering  | Toe te kennen aantal punten                  |
| 10                | De referentie, visie of gepresenteerde aanpak biedt de maximale toegevoegde waarde voor het project en het beoogde partnerschap met de gemeente     | 100% van het totaal aantal te behalen punten |
| 8                 | De referentie, visie of gepresenteerde aanpak biedt veel toegevoegde waarde voor het project en het beoogde partnerschap met de gemeente            | 80 % van het totaal aantal te behalen punten |
| 6                 | De referentie, visie of gepresenteerde geeft afdoende inzicht in de toegevoegde waarde voor het project en het beoogde partnerschap met de gemeente | 60% van het totaal aantal te behalen punten  |
| 3                 | De referentie, visie of gepresenteerde aanpak biedt geringe toegevoegde waarde voor het project en het beoogde partnerschap met de gemeente         | 30% van het totaal aantal te behalen punten  |
| 0                 | De referentie, visie of gepresenteerde aanpak biedt geen enkele toegevoegde waarde voor het project en het beoogde partnerschap met de gemeente     | Geen punten                                  |

## Aandachtspunten bij de beoordeling

- De mate waarin de inbreng volledig is
- De mate waarin de inbreng realistisch en haalbaar is
- De mate waarin de inbreng relevant en toepasbaar is
- De mate waarin de inbreng is onderbouwd
- De mate waarin de inbreng in positieve zin onderscheidend is

# Wel interesse in vestiging op deze locatie, niet als ontwikkelende partner

Mogelijk zijn er kleinere bedrijven en zelfstandigen die interesse hebben in deze locatie als vestigingslocatie, maar niet geïnteresseerd of in staat zijn om het gehele plan zelfstandig te ontwikkelen. Zij kunnen er baat bij hebben zich kenbaar te maken bij de mogelijke ontwikkelaars en kandidaat partners.

De gemeente heeft hiervoor de volgende optie in de procedure opgenomen:

- Bedrijven of zelfstandigen die interesse hebben om zich op deze plaats te vestigen in de toekomst kunnen het formulier 'interesse mogelijke gebruikers' downloaden op [www.gemeentemaasgouw.nl/nautischeboulevard](http://www.gemeentemaasgouw.nl/nautischeboulevard)
- Op dit formulier kunnen gebruikers hun contactgegevens en bedrijfsactiviteiten of specialismen kenbaar maken
- Dit formulier kunnen zij insturen aan de gemeente via de projectleider Nautische Boulevard, de heer M. Mertens, [m.mertens@gemeentemaasgouw.nl](mailto:m.mertens@gemeentemaasgouw.nl)
- De uiterlijke datum voor inzending is 17 november 2023
- De formulieren worden ongewijzigd gebundeld in een document. Dit wordt gelijktijdig met de Nota van Inlichtingen op verzoek van de gegadigden per mail aan hen toegestuurd. Een link met mailadres voor dit verzoek wordt opgenomen in de nota van inlichtingen
- Kandidaat-partners kunnen zo kennismaken met de bedrijfsactiviteiten en specialisten die mogelijk interesse hebben
- Zij kunnen vervolgens op eigen initiatief en naar eigen inzicht contact opnemen met die bedrijven die zij aanvullend in hun concept vinden passen.



# Selectie en vervolgstappen

## **selectie en bezwaarprocedure**

Na beoordeling door een beoordelingscommissie volgt er een voornemen tot selectie.

Andere Inschrijvers krijgen 20 kalenderdagen de tijd om bezwaar aan te tekenen tegen de uitkomst van de voorlopige gunning door middel van het aanhangig maken van een kort geding procedure bij de rechtbank Roermond. Deze termijn is een vervaltermijn. Indien niet tijdig en op de voorgeschreven wijze een kort geding aanhangig is gemaakt vervalt elk recht van de Inschrijver om tegen de beslissing van de gemeente Maasgouw bezwaar aan te tekenen dan wel een rechtsvordering in te stellen.

De beslissingen van de gemeente ter zake de gunning zijn aan te merken als beslissingen ter voorbereiding van een privaatrechtelijke rechtshandeling van de gemeente zodat daarentegen geen beroep bij de bestuursrechter kan worden ingesteld (art. 8:3 Algemene Wet Bestuursrecht). Met deze partnerselectie wordt tevens toepassing gegeven aan het Didam-arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778).

## **Werkwijze na partnerselectie**

Na selectie van de partner wordt een ontwikkelovereenkomst opgesteld voor de planuitwerkingsfase. Daarin worden uitgangspunten vastgelegd, werkzaamheden verdeeld en de werkwijze vastgelegd voor de grondtransactie als de gemeente en de partner tot een gezamenlijk gedragen en vergunbaar plan komen. Indien partijen niet binnen 2 maanden na de datum van gunning tot overeenstemming en ondertekening komen, behoudt gemeente Maasgouw zich het recht voor met de eerstvolgende Inschrijving van de uitslag van de gunningsfase (nummer 2, daarna nummer 3, et cetera) in overleg te treden en met die partij tot overeenstemming te komen.

## **Sluiten intentieovereenkomst**

De te sluiten ontwikkelovereenkomst geeft inzicht in de wederzijdse verantwoordelijkheden. Onderstaande tabel vormt een leidraad bij het opstellen van de overeenkomst. De definitieve overeenkomst is mede afhankelijk van de visie van de gekozen partner en de aard van de inschrijving.

| <b>Verantwoordelijkheden gemeente<br/>planuitwerkingsfase</b>  | <b>Verantwoordelijkheden partner<br/>planuitwerkingsfase</b>   |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Opstellen bestemmingsplan tbv ontwikkeling</li><li>• Doorlopen van eventuele bezwaar- en beroepsprocedures voor bestemmingsplan, inclusief juridische bijstand</li><li>• Het (laten) doen van onderzoek ter onderbouwing van het bestemmingsplan</li><li>• Het organiseren van participatie met de omgeving in samenspraak met de partner</li><li>• Begeleiden initiatiefnemer in overleg RWS voor gebruik water</li><li>• Toezien op aansluiting ontwerp initiatief met in te richten openbare ruimte, HWBP en ontsluiting</li><li>• Bepalen van de grondwaarde op basis van het uitgewerkte plan op basis van de Grondwaardennota 202-2025 gemeente Maasgouw</li><li>• Mede voorbereiden van tussentijdse overeenkomsten</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Het uitwerken van de plannen op inhoud, functies en beeldkwaliteit binnen de kaders van de inzending ten tijde van de partnerselectie</li><li>• Het uitvoeren van marktonderzoek</li><li>• Het (laten) opstellen van een ontwerp voor de ontwikkeling</li><li>• Het doorrekenen en inzichtelijk maken van realisatiekosten en beeldkwaliteit</li><li>• Het voorbereiden van en deelnemen aan overleg met de omgeving, de eigenaar, RWS en andere stakeholders</li><li>• Het werven van huurders / gebruikers / partners voor het te realiseren concept met het juiste inhoudelijke en kwalitatieve profiel</li></ul> |

### **Afsluiten planuitwerkingsfase, doorkijk naar realisatie**

Indien de gemeente en haar partner gezamenlijk komen tot een wenselijk, haalbaar en vergunbaar plan voor de locatie zal de partner de bouwvlakken zoals benoemd in haar plan en zoals nader ontwikkeld gedurende de ontwikkelfase van de gemeente afnemen. De prijs wordt vastgesteld op basis van de grondwaardennota van de gemeente Maasgouw. De gemeente is niet verplicht de grond te verkopen, de partner is niet verplicht deze te kopen, in die zin dat wanneer het niet komt tot een door de gemeente goedgekeurd plan, kan de gemeente de ontwikkelovereenkomst ontbinden. Partijen hebben wel de intentie om te komen tot een grondtransactie zodat de realisatiefase kan starten.

De planuitwerkingsfase moet leiden tot het gezamenlijk en in overeenstemming komen tot een ontwikkelingsplan voor de locatie. Op basis daarvan wordt een verkoop- en realisatie-overeenkomst gesloten voor de locatie. Hierin worden de exacte omvang van het te verkopen terrein, de huurgrenzen van eventueel in gebruik te nemen water en de inhoudelijke en procedurele randvoorwaarden voor de realisatie vastgelegd, gekoppeld aan het dan inmiddels vigerende bestemmingsplan en daaraan gekoppelde beeldkwaliteitsplan. De Grondprijzennota 2023-2025 van de gemeente Maasgouw is van toepassing en leidend in de prijsbepaling bij de levering.

| <b>Verantwoordelijkheden gemeente<br/>realisatiefase</b>   | <b>Verantwoordelijkheden partner<br/>realisatiefase</b>   |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Verkoop van de grond aan initiatiefnemer / partner</li><li>• Verhuren of verpachten van water aan initiatiefnemer / partner</li><li>• Het bouwrijp opleveren van de grond</li><li>• Inrichten / herinrichten ontsluitende wegen voor zover deze aangepast dienen te worden</li><li>• Ontwerp, aanbesteding en aanleg van de openbare ruimte aansluitend aan de ontwikkellocatie indien noodzakelijk</li><li>• Het organiseren van participatie met de omgeving in samenspraak met de partner</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Het afnemen van de grond (koop) en het water (huur of erfpacht)</li><li>• Het indienen van de aanvraag Omgevingsvergunning inclusief alle ondersteunende onderzoeken die daarvoor nodig zijn</li><li>• Het realiseren van de locatie</li><li>• Het in eigen exploitatie nemen van (een deel van) de exploitatie</li><li>• Het bij elkaar houden van gebruikers en bewaken van het concept</li></ul> |

Bijlagen:

1. Ontwikkelgebied
2. Startdocument marktconsultatie, versie 20-4-2022
3. Verslag marktconsultatie versie 4-7-2022
4. Beeldkwaliteitsplan, concept, versie 5 oktober 2023
5. Formulier aanmelding
6. Formulier referenties
7. Formulier bekendmaking interesse als toekomstig gebruiker
8. Voorontwerp bestemmingsplan Voorterrein Nautische Boulevard