

Inschrijvingsleidraad

Verhuur rioolwaterzuiveringsinrichting 'Moerenburg'

Opdrachtgever

Waterschap De Dommel

Kenmerk

1318.45-ld1/gj/s

Datum

10 januari 2019

Status

Definitief



Inhoudsopgave

1.	Inleiding.....	3
1.1.	Verleden zoekt toekomst.....	3
1.2.	Opzet van de verhuur bij Inschrijving.....	3
1.3.	Definities.....	3
1.4.	Contactpersonen.....	4
1.5.	Planning.....	4
2.	Object en opgave.....	5
2.1.	Object.....	5
2.2.	Opgave.....	8
2.3.	Uitgesloten subsidies.....	9
2.4.	Informatie over verplichtingen inschrijvers.....	9
3.	Ambities.....	10
3.1.	Functie.....	10
3.2.	Ruimtelijke inpassing.....	10
4.	Openbare biedprocedure.....	11
4.1.	Informatiefase.....	11
4.2.	Inschrijving.....	11
4.3.	Lijst van eisen.....	12
4.4.	Uitsluitingsgronden.....	14
4.5.	Wet Bibob.....	14
5.	Beoordelingsprocedure.....	16
5.1.	Algemeen.....	16
5.2.	Beoordeling.....	16
6.	Bijlagen.....	20

1. Inleiding

1.1. Verleden zoekt toekomst

Ten oosten van Tilburg, langs het Wilhelminakanaal en de Hoevense Kanaaldijk, ligt het complex van de voormalige rioolwaterzuiveringsinrichting 'Tilburg Oost'. Om teloorgang van het complex te voorkomen, is Waterschap De Dommel op zoek naar ondernemende initiatiefnemers om deze bijzondere en historische locatie nieuw leven in te blazen.

Inschrijvers worden uitgedaagd om met nieuwe, verfrissende ideeën te komen om deze bijzondere en historische locatie met ondernemerschap (horeca of anderszins) te combineren. Het idee is dat er hiermee een functionele bestemming aan het complex en de locatie wordt gegeven, die ervoor zorgt dat eenieder kan genieten van de diverse monumenten op het parkachtige terrein. Uitgangspunt van de ontwikkeling is dat synergie ontstaat tussen de ruimtelijke inpassing en het ondernemerschap!

Inschrijvers komen in aanmerking voor de huur van (een deel van) het complex. In dit kader is echter nadrukkelijk van belang dat het niet alleen gaat om de hoogste bidder (huurprijs), maar om de beste combinatie van de ruimtelijke inpassing, het ondernemingsplan en de huurprijs. Afstemming met de omgeving speelt daarin ook een belangrijke rol.

Waterschap De Dommel is kortom op zoek naar ondernemende initiatiefnemers die voor eigen rekening en risico de voormalige rioolwaterzuiveringsinrichting 'Tilburg Oost' tot ontwikkeling willen brengen, met inachtneming van de voorwaarden en condities zoals beschreven in deze leidraad.

1.2. Opzet van de verhuur bij Inschrijving

Deze verhuur bij Inschrijving betreft een openbare biedprocedure en is geen aanbesteding als bedoeld in de Aanbestedingswet 2012.

1.3. Definities

In deze inschrijvingsleidraad hebben de volgende woorden en afkortingen de daarbij genoemde betekenis, met dien verstande dat een definitie die is omschreven in het enkelvoud dezelfde betekenis heeft in het meervoud, en vice versa:

Belangstellende	Aanvrager van de inschrijvingsleidraad.
Beoordelingscommissie	De commissie die de ingediende plannen van de Inschrijvers beoordeelt aan de hand van de in paragraaf 5.2 genoemde criteria. De commissie bestaat uit vier leden, te weten twee afgevaardigden van het Waterschap, één vertegenwoordiger van de Klankbordgroep en één vertegenwoordiger van de gemeente Tilburg. De commissie zal worden bijgestaan door een onafhankelijke voorzitter, zijnde de heer mr. G.A.M. (Geert) Jongbloed.
Huurder	De Inschrijver aan wie de verhuur bij Inschrijving wordt gegund.
Inschrijfprijs	Huurprijs per jaar in euro's inclusief omzetbelasting (btw).
Inschrijver	Een Belangstellende die een bieding heeft uitgebracht in het kader van de verhuur bij inschrijving van het Object.
Inschrijving	Een (huur)aanbieding, inclusief de bijbehorende bescheiden, van een Inschrijver.

Klankbordgroep	De georganiseerde stakeholders (zie bijlage 6).
Object	De onroerende zaak, die tot verhuur wordt aangeboden, zoals nader is omschreven in hoofdstuk 2.
Verhuurder	Het Waterschap.
Waterschap	Waterschap De Dommel, gevestigd en kantoorhoudende te (5283 WB) Boxtel, Bosscheweg 56, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 17277734.

1.4. Contactpersonen

Het administratieve gedeelte van de openbare biedprocedure wordt uitgevoerd door Gloudemans. Alle correspondentie in het kader van deze Inschrijving verloopt via onderstaande contactpersoon:

Mevrouw mr. I.J.B. (Ilze) Bottram
E: ibottram@gloudemans.nl
M: 06 107 621 57

Op straffe van uitsluiting is het niet toegestaan dat Belangstellenden respectievelijk Inschrijvers buiten de aangewezen contactpersoon om, met betrekking tot deze openbare biedprocedure of de inhoud van de verhuur bij Inschrijving, in contact treden met (medewerkers van) het Waterschap, de Klankbordgroep en/of de gemeente Tilburg.

1.5. Planning

De planning ziet er (naar verwachting) als volgt uit:

Activiteiten	Datum
Publicatie inschrijvingsleidraad	11 januari 2019
Schouw van het Object	25 januari 2019
Uiterste datum stellen van vragen	1 februari 2019
Nota van inlichtingen beschikbaar	8 februari 2019
Uiterste datum ontvangst van Inschrijvingen	22 februari 2019
Beoordelingsprocedure	25 februari - 1 maart 2019
Interviews	15 maart 2019
Voorlopig gunningsbesluit Waterschap	22 maart 2019
Definitieve gunning Waterschap	12 april 2019
Ondertekening huurovereenkomst	13 april 2019

Het Waterschap houdt zich het recht voor om deze planning te wijzigen, waarbij redelijke termijnen voor de Belangstellenden respectievelijk Inschrijvers in acht worden genomen.

2. Object en opgave

2.1. Object

2.1.1. Algemeen

Het Object betreft, zoals reeds beschreven, een *deel* van het complex van de voormalige rioolwaterzuiveringsinrichting 'Tilburg Oost', kadastraal bekend als gemeente Tilburg, sectie V nummer 1150. Het Object is in eigendom bij het Waterschap.

Het Object is gelegen aan de oostzijde van het Wilhelminakanaal, tegenover de in ontwikkeling zijnde Piushaven. Door de toegang vanaf de Hoevense Kanaaldijk en de brug op de Oisterwijksebaan is de verbinding van het Object met het centrum van Tilburg uitstekend.

Het Object maakt onderdeel uit van Landschapspark Moerenburg-Koningshoeven. Landschapspark Moerenburg-Koningshoeven is een initiatief van de gemeente Tilburg, mede mogelijk gemaakt door een bijdrage van de provincie Noord-Brabant, om meer verbinding te leggen tussen Tilburg en het Groene Woud. Het Landschapspark betreft het meest westelijk gelegen deel van het Groene Woud, met alle voorzieningen om de hoek om de toegankelijkheid en de veiligheid tussen het stedelijke en het landelijke gebied te vergroten. De publieke openstelling van het Object betreft een onderdeel van het Landschapspark, die door haar functie ook publiek uit de wijdere omgeving weet te trekken.

Het Waterschap stelt circa 1.80.00 ha van voornoemd perceel voor een periode van maximaal 10 jaar beschikbaar voor verhuur. Dit gedeelte is gelegen op het noord- en zuidwestelijke deel van het perceel, welke delen door middel van een strook van circa 5 meter breed met elkaar worden verbonden, zoals met rode kleur indicatief aangegeven op onderstaande afbeelding.

Inschrijvers moeten er onder meer rekening mee houden dat het Object een Rijksmonument betreft en de gemeente Tilburg een melding, bevel, beschikking of vordering op basis van de Wet bodembescherming heeft afgegeven.



Te verhuren perceelsgedeelte (Object)



Ligging Object

2.1.2. Bestemming

Het Object is gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied De Voorste Stroom", vastgesteld door de raad van de gemeente Tilburg op 14 december 2009. In dit bestemmingsplan is het Object bestemd tot 'Recreatie' met de functieaanduiding 'horeca van categorie 1', welke gronden onder meer zijn bestemd voor:

- recreatieve voorzieningen en medegebruik ten behoeve van evenementen;
- bijbehorende en ondergeschikte kantines en restauratieve voorzieningen, voor zover de gronden niet door middel van een functie-aanduiding mede zijn bestemd voor volkstuinten;
- bijbehorende en ondergeschikte verharde en onverharde paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- bijbehorende en ondergeschikte groenvoorzieningen;
- bijbehorende en ondergeschikte speelvoorzieningen.

Voor de functieaanduiding 'horeca van de categorie 1' wordt aangesloten bij het actuele horecabeleid van de gemeente Tilburg (zie bijlage 1). Hierin wordt onder 'horeca-categorie 1' de zogenaamde 'daghoreca' verstaan, waarbij openingstijden gelden tussen 07.00 uur tot 23.00 uur en de verkoop van alcohol is toegestaan, tenzij ook de verkoop van producten gewenst is. Hiertoe worden alle typen horeca gerekend: (eet)café, restaurant, brasserie, lunchroom, cafetaria, snackbar e.d. met een netto vloeroppervlak (n.v.o.) van ten hoogste 150 m².

Daarnaast zijn op het Object 'maatschappelijke en culturele' functies toegestaan. Het gaat daarbij om recreatieve voorzieningen en medegebruik ten behoeve van evenementen.

Voorts volgt uit de toelichting van het bestemmingsplan dat aandacht moet worden besteed aan de volgende zaken:

- geen aantasting van archeologische en cultuurhistorische waarden;
- geen verkeers- en parkeeroverlast;
- geen overmatige geluid- of andere hinder voor de omgeving;
- veiligheid voor bezoekers.

De open inrichting, met verspreid gelegen bebouwing, en de ruime bestemming maakt het Object derhalve geschikt voor uiteenlopende doeleinden.

2.1.3. Zakelijke rechten

Het Object is (deels) belast met een opstalrecht ten behoeve van de gemeente Tilburg. Dit opstalrecht ziet op de kunstwerken die zijn gerealiseerd op het oostelijke deel van het terrein waarvan het Object onderdeel uit maakt. Voor meer informatie omtrent de inhoud van dit opstalrecht wordt verwezen naar de akte van vestiging, die als bijlage 2 is aangehecht. Voorts is het Object belast met een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van de gemeente Tilburg.

2.1.4. Erfgoed

Het Object heeft cultuurhistorische waarde als uitdrukking van een pioniersfase in de ontwikkeling van de rioolwaterzuivering en is als complex in zijn geheel aangewezen als een beschermd Rijksmonument. De tot het complex behorende gebouwen en bouwwerken, welke in hun onderlinge samenhang de procesgang van de rioolwaterzuivering inzichtelijk maken, zijn tevens zelfstandig aangewezen als Rijksmonument. Dit gaat om de navolgende gebouwen en bouwwerken:

- I. Het rioolgemaal met de waterkelder;
- II. Het voorbeluchtingsbassin;
- III. Het bezinkbassin;
- IV. De beluchtingstank;
- V. De nabezinkbak;
- VI. Het slibgemaal;
- VII. Het gebouwtje met pomp- en laboratoriumruimte;
- VIII. Het transformatorgebouwtje;
- IX. Het gebouw voor de eigen watervoorziening.

De betreffende Rijksmonumentale aanwijzingsbesluiten zijn in bijlage 3 bijgevoegd en dienen door de Inschrijver te worden gerespecteerd.

2.1.5. Bodem en geur

Blijkens de kadastrale registratie is voor het Object een Melding, bevel, beschikking of vordering krachtens de Wet bodembescherming afgegeven door de gemeente Tilburg. Daarnaast dienen Inschrijvers er rekening mee te houden dat een deel van het terrein waar het Object deel van uitmaakt thans nog in gebruik is als waterberging. De berging vangt via een overstort het rioolwater op dat niet in de reguliere waterberging past. De geur van dit ongezuiverde rioolwater kan als overlast ervaren worden.

2.1.6. Beleid gemeente Tilburg

Onverlet het bepaalde in paragraaf 2.1.2, dient de exploitatie van het Object plaats te vinden in overeenstemming met het door de gemeente Tilburg gehanteerde beleid, zoals (onder meer) neergelegd in Algemene Plaatselijk Verordeningen.

2.1.7. Subsidies

Het Object heeft in het kader van de Subsidieregeling landschappen van allure Noord-Brabant een subsidie verkregen van de Provincie Noord-Brabant. De uitgangspunten en de eisen van deze subsidie, voor zover van belang voor een Inschrijver, staan vermeld in deze inschrijvingsleidraad.

2.1.8. Vergunningen

De Huurder dient zelf zorg te dragen voor alle benodigde vergunningen en draagt daarvan ook alle kosten. Het ligt in de lijn der verwachtingen dat een BIBOB-toets onderdeel zal zijn van een eventuele vergunningaanvraag.

2.1.9. Bomen

Op het Object zijn een groot aantal beeldbepalende bomen aanwezig. Deze dienen door de Huurder in stand te worden gehouden en te worden onderhouden. Kap van bomen is, zonder toestemming van het Waterschap, nimmer toegestaan.

2.1.10. Bedrijfsvoering Waterschap

Grenzend aan het Object is het rioolgemaal 'Moerenburg' gelegen, dat nog in actief gebruik is door het Waterschap. Hetzelfde geldt voor de twee bezinktanks gelegen ten westen van het Object. Ten behoeve van haar bedrijfsvoering maakt het Waterschap gebruik van groot materiaal, zoals kranen en vrachtwagens. Het Waterschap dient te allen tijde met dergelijk materiaal toegang te hebben naar en van deze installaties. Dit betekent dat de Huurder zich ervan bewust is, en moet waarborgen, dat het Waterschap via het Object toegang moet hebben en houden tot het rioolgemaal en de bezinktanks. Voor het onderhoud van de Voorste Stroom blijft een strook parallel hieraan buiten het verhuurde. Om de Voorste Stroom te bereiken maakt het waterschap gebruik van de route zoals met rode lijn weergegeven.



Deze route dient vrij toegankelijk te blijven. Op de plaatsen van de rode punten dient in het hekwerk een voorziening te worden gemaakt zodat het waterschap toegang heeft tot het achtergelegen gebied.

2.2. Opgave

Voor de verhuur van het Object geldt dat het Waterschap een aantal randvoorwaarden stelt, zoals hieronder nader beschreven. Deze moeten door de Inschrijver worden vertaald in een visie op de beoogde ontwikkeling van het Object.

2.2.1. Openbaar toegankelijk

Het tot het Object behorende terrein dient gedurende het hele jaar van zonsopkomst tot zonsondergang als openbaar toegankelijk gebied voor publiek open te worden gesteld, teneinde de doorgang van en naar Landschapspark Moerenburg-Koningshoeven te kunnen blijven waarborgen. Uit het plan van Inschrijver dient te blijken op welke wijze hier zorg voor zal worden gedragen.

Voorts dienen Inschrijvers er rekening mee te houden dat, gelet op de openbare toegankelijkheid van het Object, er geen entree mag worden geheven.

2.2.2. Parkeren

De Huurder zal ten behoeve van het parkeren van auto's en fietsen voldoende ruimte aanbrengen en in stand houden op het Object, op basis van de parkeernormen van de gemeente Tilburg (zie bijlage 4). Er mag door de herontwikkeling van het Object dan ook geen verkeers- en parkeeroverlast ontstaan. De Inschrijver zal bij zijn Inschrijving een plan overleggen waaruit blijkt op welke wijze uitvoering wordt gegeven aan de parkeereisen en verkeers- en parkeeroverlast, zoveel als mogelijk, wordt voorkomen.

2.2.3. Veiligheid

Als stelregel geldt dat de Huurder dient te waarborgen dat het publiek veilig op het Object kan recreëren. De Inschrijver overlegt bij zijn Inschrijving een plan waaruit blijkt hoe deze veiligheid kan worden gewaarborgd, meer in het bijzonder de afscherming van de op het Object aanwezige bezinkbassins. Indien maatregelen nodig zijn om de veiligheid van bezoekers te waarborgen, geschieden deze op kosten van de Huurder.

2.2.4. Licht en geluid

De exploitatie van het Object mag niet in zodanige mate licht- en geluidshinder veroorzaken dat er sprake is van overlast voor de omgeving. Uit het plan van Inschrijvers dient, voor zover van toepassing, te blijken op welke wijze licht- en geluidsoverlast voor de omgeving wordt voorkomen.

2.2.5. Erfafscheiding

De Huurder zal het Object voor zijn rekening en risico afscheiden en afgescheiden houden, rekening houdend met de openbare toegankelijkheid, als bedoeld in paragraaf 2.2.1. De Inschrijver overlegt bij zijn Inschrijving een plan waaruit blijkt op welke wijze de erfafscheiding zal worden ingericht.

2.2.6. Beheer en onderhoud

De Huurder draagt zorg voor het beheer en onderhoud van het Object. Onder "onderhoud" zoals hiervoor bedoeld dient in ieder geval te worden verstaan: het in goede staat houden van het Object in het algemeen en van de op het Object gelegen Rijksmonumentale opstallen in het bijzonder, teneinde (direct en op lange termijn) de kwaliteit en functionaliteit te waarborgen, waarbij alle kosten van lasten en herstel voor rekening zijn van de Huurder, die verplicht is als een 'goed huisvader' voor het Object zorg te dragen. Voorts dient het tot het Object behorende terrein en de erfafscheiding deugdelijk te worden onderhouden door middel van gepland periodiek onderhoud. Daarbij kan gedacht worden aan een maaischema voor het gras, periodieke inspectie van alle afrasteringen etc. De Inschrijver overlegt bij zijn Inschrijving een plan waaruit blijkt op welke wijze voor het beheer en onderhoud zorg zal worden gedragen.

2.3. Uitgesloten subsidies

De herontwikkeling en de exploitatie van het Object is uitgesloten van subsidies dan wel andere financiële bijdragen van het Waterschap. De Huurder wordt mitsdien geacht met zijn onderneming de exploitatie van het Object te kunnen bekostigen, met inachtneming van de voorwaarden en condities zoals vermeld in deze leidraad.

2.4. Informatie over verplichtingen inschrijvers

Voor informatie over de verplichtingen ten aanzien van de bepalingen inzake belastingen, milieubescherming, arbeidsbescherming en arbeidsvoorwaarden, die gelden in Nederland en die gedurende de looptijd van de huurovereenkomst van toepassing zijn, wordt verwezen naar:

- Belastingen: de Belastingdienst, www.belastingdienst.nl
- Milieubescherming: Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat, <https://www.rijksoverheid.nl/ministeries/ministerie-van-infrastructuur-en-waterstaat>
- Arbeidsbescherming en arbeidsvoorwaarden: Ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid, www.rijksoverheid.nl/ministeries/szw

Van de Inschrijvers wordt verwacht dat zij zich op de hoogte hebben gesteld van bovengenoemde bepalingen en dat zij rekening houden met de verplichtingen uit hoofde van de bepalingen inzake de arbeidsbescherming en arbeidsvoorwaarden die gelden op de plaats waar de opdracht wordt uitgevoerd.

3. Ambities

Voor het Object wordt een tweetal ambities nagestreefd. Het betreft hier de aspecten functie en ruimtelijke inpassing met aandacht voor de historie van de plek en de uitstraling (beeldkwaliteit).

3.1. Functie

Het Waterschap zoekt voor het Object naar een functie die niet alleen voor de directe omgeving van betekenis is, maar ook publiek weet te trekken uit de wijdere omgeving. Er wordt meer specifiek gezocht naar een concept met een multifunctioneel karakter, bijvoorbeeld een concept dat mede inspeelt op de ligging nabij het water en/of een concept dat naast de hoofdfunctie in andere behoeftes voor de omgeving voorziet. Daarbij streeft het Waterschap naar een herontwikkeling waarbij zij zoveel mogelijk wordt ontzorgd, in die zin dat er na het sluiten van de huurovereenkomst geen beroep meer wordt gedaan op het Waterschap. Daarnaast wordt gezocht naar een functie waarbij zoveel mogelijk rekening wordt gehouden met de wensen van de omwonenden. Hierbij kan worden gedacht aan het voorkomen van respectievelijk beperken van overmatige overlast of hinder door geluid, licht, parkeren en wildplassen.

3.2. Ruimtelijke inpassing

Voor het Object wordt gezocht naar een invulling die recht doet aan het verhaal en de geschiedenis van deze locatie. Al vanaf 1904 werd hier geëxperimenteerd met de zuivering van omvangrijke stromen rioolafvalwater in het stroomgebied van de Leij, wat samenhang met de snelle groei van de stad Tilburg als gevolg van de industrialisatie. Terwijl andere steden, die in grote rivieren of rechtstreeks in de zee (of een meer) konden lozen, kon Tilburg slechts gebruikmaken van de zeer beperkte capaciteit van de Leij. Noodgedwongen moest Tilburg op zoek naar andere oplossingen. Die pioniersrol op het gebied van de afvalwaterzuivering heeft de stad lange tijd behouden en het complex getuigt daarvan. In zijn pioniersrol was het complex ook van internationale betekenis. De nog aanwezige oorspronkelijke onderdelen zijn ieder afzonderlijk en in hun onderlinge samenhang nog voldoende herkenbaar en gaaf bewaard gebleven. In nationaal opzicht is het complex bijzonder zeldzaam, mede gelet op de unieke combinatie van de industriële architectuur uit de dertiger-jaren in een volwassen geworden landschapspark.

Bij de beoordeling wordt rekening gehouden met de mate waarin uitwerking is gegeven aan de historische context. Dat wil zeggen dat de specifieke historische context direct zichtbaar is en daarmee een versterking is van de uitstraling en herkenbaarheid van het Object. Voorts wordt rekening gehouden met de wijze waarop de Inschrijver het 'verhaal' van Landschap Moerenburg-Koningshoeven tot uitdrukking laat komen. Daarnaast dient de terreininrichting recht te doen aan de historische context en aansluiting te zoeken bij de parkachtige sfeer van het Object.

4. Openbare biedprocedure

4.1. Informatiefase

Belangstellenden worden in de gelegenheid gesteld vragen en/of opmerkingen over deze leidraad met bijlagen en/of de beoordeling te maken. De leidraad met bijlagen zijn met zorg samengesteld. Als u toch onjuistheden, gebreken of onvolkomenheden in de leidraad, haar bijlagen of de procedure tegenkomt, verzoeken wij u deze direct te melden bij de contactpersonen, zoals genoemd in paragraaf 1.4. Onjuistheden of onvolkomenheden die na het indienen van de Inschrijvingen naar voren komen, kunnen het Waterschap niet worden tegengeworpen.

Belangstellenden kunnen tot de datum zoals deze is aangegeven in de planning in paragraaf 1.5 vragen per e-mail indienen bij de contactpersoon. De gestelde vragen zullen geanonimiseerd worden beantwoord in een Nota van Inlichtingen. Deze zal uiterlijk op de in de planning aangegeven datum worden gepubliceerd. Deze Nota van Inlichtingen moet worden beschouwd als een integraal onderdeel van deze leidraad. Vragen na deze uiterlijke datum worden niet meer beantwoord.

Belangstellenden hebben de mogelijkheid om het Object te schouwen. De schouw staat gepland op 25 januari 2019 van 12.00 – 15.00 uur. Belangstellenden kunnen het Object alsdan op eigen gelegenheid bezichtigen. Omdat het Waterschap alle communicatie tijdens deze verhuurprocedure via de contactpersoon wil laten verlopen is het stellen van inhoudelijke vragen en/of opmerkingen tijdens de schouw niet gewenst. Deze dienen via de contactpersoon te verlopen en te worden beantwoord in een Nota van Inlichtingen.

4.2. Inschrijving

De inschrijvingstermijn sluit op de datum en het tijdstip als aangegeven in paragraaf 1.5. Planning bij "Uiterste datum ontvangst van inschrijvingen". Inschrijvingen die worden ingediend nadat de inschrijvingstermijn is gesloten, worden niet in behandeling genomen. Inschrijvingen dienen op de juiste wijze vóór de aangegeven tijd op de sluitingsdatum te worden ingediend. Het risico van op tijd indienen is geheel voor risico van de Inschrijver.

De Inschrijving dient, rechtsgeldig ondertekend, de volgende documenten te bevatten:

- a. het ondernemingsplan
- b. uitwerking van de opgave, als bedoeld in paragraaf 2.2

Inschrijvingen dienen duidelijke en als zodanig herkenbare bestanden/documenten te bevatten conform bovenstaande structuur. Op alle bij de Inschrijving in te zenden bijlagen moeten de volgende gegevens worden vermeld:

- a. naam Inschrijver
- b. naam ondernemingsplan

De bestanden/documenten dienen als separate documenten in PDF formaat te worden gemaïld. Dit kan worden verstuurd naar de contactpersoon.

4.3. Lijst van eisen

Door het indienen van een Inschrijving verklaart een Inschrijver onvoorwaardelijk akkoord te gaan met alle eisen uit deze inschrijvingsleidraad. Met de ontvangst van een Inschrijving constateert het Waterschap dat de Inschrijver onvoorwaardelijk akkoord gaat met alle onderstaande eisen:

1. Deze procedure leidt niet tot een overeenkomst van opdracht en kan ook niet als zodanig worden uitgelegd.
2. De door een Inschrijver gemaakte kosten voor het opstellen en het aanbieden van een Inschrijving worden niet vergoed door het Waterschap. Zolang er geen overeenstemming is bereikt en een schriftelijke, door beide partijen ondertekende huurovereenkomst tot stand is gekomen, is er geen sprake van enige gebondenheid van het Waterschap en is er geen enkele verplichting tot vergoeding van welke schade of kosten dan ook.
3. Het Waterschap behoudt zich het recht voor om deze procedure geheel of gedeeltelijk, tijdelijk of definitief te stoppen. Een Inschrijver heeft ook in een dergelijke situatie geen recht op vergoeding van enigerlei kosten gemaakt in het kader van deze procedure. Ook eventuele schaden zijn voor eigen risico.
4. Een Inschrijver gaat ermee akkoord dat het Waterschap zich het recht voorbehoudt, in het geval een Inschrijver in aanmerking komt voor gunning, na de voorlopige gunning alsnog te verzoeken om officiële bewijsstukken te overleggen. Indien deze bewijsstukken niet overeenkomen met hetgeen in de verklaringen wordt verklaard, dan wordt een Inschrijver uitgesloten van gunning, zonder recht op vergoeding van welke kosten dan ook.
5. De Inschrijving is ingericht volgens de in hoofdstuk 2 en hoofdstuk 3 gestelde voorwaarden.
6. De Inschrijving is bevoegdlijk en rechtsgeldig ondertekend. Indien blijkt dat de Inschrijving is gedaan door een persoon die daartoe, op het moment dat de Inschrijving werd gedaan, niet bevoegd was, wordt de Inschrijving geacht niet te zijn gedaan.
7. De Inschrijving en alle verdere communicatie, met inbegrip van de communicatie die gedurende de looptijd van de overeenkomst vereist is, geschiedt in de Nederlandse taal.
8. Een Inschrijver is verantwoordelijk dat met alle informatie welke in het kader van dit project beschikbaar komt met de nodige zorgvuldigheid wordt omgegaan. Inclusief de voor het onderhavige project door een Inschrijver in te schakelen partners, onderaannemers en/ of hulppersonen.
9. De Inschrijving heeft een gestanddoeningstermijn van minimaal 90 dagen na de datum waarop de Inschrijvingen uiterlijk ingediend dienen te worden. Tijdens deze periode heeft de Inschrijving het karakter van een onvoorwaardelijk en onherroepelijk aanbod.
10. Een Inschrijver gaat er mee akkoord dat hij de gestanddoeningstermijn van de Inschrijving, in het geval een kort geding wordt aangespannen, verlengt tot minimaal twee weken na de datum van de uitspraak in het kort geding.
11. Alle door een Inschrijver overgelegde gegevens zijn naar waarheid ingevuld en kunnen door een Inschrijver gestand worden gedaan. Het Waterschap behoudt zich het recht op schadevergoeding voor in geval van onjuiste en/of onvolledige informatie en/of het niet kunnen nakomen van hetgeen door een Inschrijver is aangeboden. Het verstrekken van onjuiste gegevens kan tot uitsluiting leiden.

12. Het Waterschap behoudt zich het recht voor de door een Inschrijver ingediende documenten, die niet voldoen aan de voorgeschreven procedure, dan wel niet volledig of onjuist zijn, niet in behandeling te nemen.
13. Het Waterschap behoudt zich het recht voor te allen tijde de verstrekte gegevens en verklaringen aan een nader onderzoek te onderwerpen en op juistheid te controleren.
14. Een Inschrijver zal strikte vertrouwelijkheid in acht nemen ter zake van alle vertrouwelijke informatie welke hem bekend is of wordt van het Waterschap. De informatie welke hem ter beschikking staat, zal hij niet aan derden ter beschikking stellen behoudens voor zover dit nodig is voor de Inschrijving. Deze vertrouwelijkheid is wederkerig, het Waterschap zal op dezelfde wijze omgaan met de vertrouwelijke informatie van de Inschrijver.
15. De toekomstige Huurder is voor zijn rekening en risico verantwoordelijk voor de realisatie en inrichting van het Object overeenkomstig het ingediende ondernemingsplan en de van toepassing verklaarde huurovereenkomst.
16. De Inschrijver is zelf verantwoordelijk voor het maken van een volledige inventarisatie van de relevante beleidskaders en de van toepassing zijnde wet- en regelgeving.
17. Het Waterschap controleert gedurende de looptijd van de overeenkomst periodiek of de Huurder aan zijn verplichtingen voldoet, zoals omschreven in de huurovereenkomst, waarvan de door huurder gedane aanbieding uitdrukkelijk onderdeel uitmaakt.
18. Een Inschrijver of Belangstellende conformeert zich volledig en onvoorwaardelijk aan de voorwaarden van deze inschrijvingsleidraad en de bijbehorende bijlagen. Eventuele door een Inschrijver gebruikte branchevoorwaarden, algemene voorwaarden of andere voorwaarden zijn niet van toepassing en worden uitdrukkelijk verworpen. Op een eventuele overeenkomst zullen uitsluitend de voorwaarden van het Waterschap van toepassing zijn.
19. Indien een Inschrijver of Belangstellende bepaalde verbetervoorstellen heeft of vragen ten aanzien van de inhoud van de deze leidraad meer in het bijzonder de gekozen gunningssystematiek dan dienen deze tijdig te worden voorgesteld zodat eventuele aanpassingen van de voorwaarden van deze leidraad kunnen worden opgenomen in de Nota van Inlichtingen.
20. Een Inschrijver draagt de volledige verantwoordelijkheid voor de activiteiten van de door hem ingeschakelde derden.
21. Correspondentie en de Inschrijving worden na afloop niet aan een Inschrijver geretourneerd.
22. Gegevens en documentatie waarnaar in deze leidraad niet uitdrukkelijk wordt gevraagd, worden niet in de beoordeling betrokken.
23. Eventuele geschillen die naar aanleiding van de onderhavige procedure, en/of de daaruit voortvloeiende overeenkomst mochten ontstaan, zullen worden voorgelegd aan de daartoe bevoegde burgerlijke rechter. Op deze openbare biedprocedure is Nederlands recht van toepassing.
24. Een geschil dat door een Inschrijver of Belangstellende aangehangig is gemaakt, langer dan 20 dagen na het bekend maken van de voorlopige gunning, is niet ontvankelijk.
25. Verhuur geschiedt onder het voorbehoud, dat het Waterschap daartoe de vereiste toestemmingen door de bevoegde autoriteiten/gezagen heeft verkregen.

26. Verhuur van het Object vindt in beginsel – doch afhankelijk van de uiteindelijke functie - plaats op basis van het model huurovereenkomst winkelruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW, zoals door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 17 september 2012 vastgesteld, inclusief de van de huurovereenkomst deel uitmakende algemene bepalingen en handleiding (bijlage 5).
27. Aan het einde van de huurovereenkomst dienen alle door de Huurder aangebrachte veranderingen en voorzieningen aan het Object te worden verwijderd en is het Waterschap geen enkele vergoeding aan de Huurder verschuldigd.
28. Deze leidraad is met grote zorg samengesteld. Mocht een Inschrijver echter onvolkomenheden, tegenstrijdigheden of gebreken constateren dan verzoeken wij u hiervan zo spoedig mogelijk, maar uiterlijk voor afloop van de uiterste termijn voor het stellen van vragen (zie planning) schriftelijk melding te maken bij de contactpersonen om zonedig tijdig een en ander te corrigeren of bij te stellen. Mochten voorafgaande aan de indiening van de Inschrijving geen (tijdige) opmerkingen en/of vragen ten aanzien van (maar niet uitsluitend) de gunningssystematiek, het pakket aan minimum eisen, dan wordt de Inschrijver geacht te hebben ingestemd met de leidraad. Na de gunningsbeslissing kan de Inschrijver hier geen beroep meer op doen. Indien de Inschrijver niet tijdig op de voorgeschreven wijze de contactpersonen heeft geattendeerd, is de Inschrijver niet ontvankelijk in enige (latere) vordering gericht tegen de vermeende onjuistheid, onrechtmatigheid of onregelmatigheid van de openbare biedprocedure anderszins.

4.4. Uitsluitingsgronden

De Inschrijver dient alle gevraagde informatie en documenten bij de Inschrijving te hebben ingediend. De Inschrijving is ongeldig indien de vereiste verklaringen ontbreken, niet naar waarheid zijn ingevuld of niet rechtsgeldig ondertekend zijn.

Met het doen van een Inschrijving verklaart de Inschrijver dat hij, zijn onderneming of een bestuurder ervan in de vier jaar voorafgaand aan het tijdstip van het indienen van de Inschrijving niet bij een onherroepelijke uitspraak is veroordeeld wegens:

- a. deelneming aan een criminele organisatie
- b. fraude
- c. omkoping witwassen

en/ of dat de Inschrijver of zijn onderneming niet verkeert in een staat van faillissement of liquidatie, diens werkzaamheden niet zijn gestaakt, jegens hem geen surseances van betaling of een faillissement-akkoord geldt en zijn onderneming niet verkeert in een andere vergelijkbare toestand ingevolge een soortgelijke procedure die voortkomt in de op hem van toepassing zijnde wet- of regelgeving.

Het staat het Waterschap vrij de Inschrijver, in het geval hij in aanmerking komt voor gunning voor de verhuur bij Inschrijving, na de voorlopige gunning, alsnog te verzoeken om officiële bewijsstukken te overleggen. Indien deze bewijsstukken niet overeenkomen met hetgeen in de verklaringen wordt verklaard, dan wordt de Inschrijver uitgesloten van gunning, zonder recht op vergoeding van welke kosten dan ook.

4.5. Wet Bibob

Om te voorkomen dat de overheid door deze Inschrijving onbedoeld criminele activiteiten faciliteert, wil het Waterschap gebruik kunnen maken van de Wet Bibob (Wet Bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur) en de daarin geboden mogelijkheid van advies door het Bureau Bibob.

Het Waterschap kan op grond van de Wet en het Besluit Bibob bij procedures als deze de mogelijkheid om het Bureau Bibob (onderdeel van het ministerie van Veiligheid en Justitie) te verzoeken advies te geven:

- a. voordat een beslissing door het Waterschap wordt genomen inzake de gunning;
- b. voordat het Waterschap een beroep doet op de ontbindende voorwaarde in de overeenkomst.

Het advies dat het Bureau Bibob op basis van zijn onderzoek zal uitbrengen, geeft het Waterschap ondersteuning bij haar eigen inhoudelijke afweging om al dan niet te gunnen en tot het sluiten van een overeenkomst over te gaan. Het advies van het Bureau Bibob kan dus aanleiding zijn voor het Waterschap om een Inschrijver uit te sluiten van (verdere) deelname aan deze procedure.

Daarnaast kan het advies van het Bureau Bibob aanleiding zijn voor het Waterschap om voorwaarden voor te schrijven voor de gunning en/of in de te sluiten overeenkomst in verband met de uitvoering ervan. Indien blijkt dat de toekomstige Huurder zich niet houdt aan de voorwaarden, zal het Waterschap in voorkomend geval (alsnog) een beroep kunnen doen op de ontbindende voorwaarde in de overeenkomst, danwel aanvullende voorwaarden stellen. Alle daaruit voortvloeiende kosten komen ten laste van de desbetreffende Inschrijver.

5. Beoordelingsprocedure

5.1. Algemeen

Bij de beoordeling wordt niet alleen naar de hoogste Inschrijfprijs gekeken, maar naar de beste combinatie tussen het ondernemingsplan, de vertaling van de opgave, als bedoeld in paragraaf 2.2, de huurprijs en de wijze waarop de geschiedenis van het Object tot uitdrukking komt. Een multifunctioneel karakter van de functie en de wensen van de omgeving spelen daarin een belangrijke rol.

De beoordeling vindt plaats door een Beoordelingscommissie. De Inschrijvingen worden beoordeeld op basis van een geobjectiveerde beoordelingssystematiek, waarin wordt gezocht naar de optimale verhouding tussen ondernemerschap, ruimtelijke inpassing en huurprijs. De Beoordelingscommissie adviseert het bestuur van het Waterschap. Het bestuur van het Waterschap beslist.

Het is niet toegestaan om in het kader van de procedure contact te zoeken met leden van de Beoordelingscommissie ter verkrijging van welke informatie dan ook. Dit leidt tot uitsluiting van deelname aan deze procedure. Het inwinnen van informatie kan uitsluitend op de in deze leidraad aangegeven wijze.

5.2. Beoordeling

De beoordelingsprocedure omvat een aantal fasen.

Stap 1: Constateren dat onvoorwaardelijk aan de gestelde eisen is voldaan

Door het indienen van de Inschrijving verklaart een Inschrijver onvoorwaardelijk akkoord te gaan met alle eisen aan de procedure. Met de ontvangst van de Inschrijving constateert het Waterschap dat een Inschrijver onvoorwaardelijk akkoord gaat met alle gestelde eisen zoals opgenomen in deze inschrijvingsleidraad.

Inschrijvers die niet onvoorwaardelijk aan alle eisen voldoen, vallen af.

Voor opmerkingen, commentaar en het voorstellen van alternatieven dienen Inschrijvers of Belangstellenden de informatiefase (zie paragraaf 2.1) te benutten.

Stap 2: Beoordeling minimum eisen Inschrijver

In stap 2 wordt bekeken of de Inschrijver voldoet aan de in hoofdstuk 4 genoemde minimum eisen.

Stap 3: Beoordeling ondernemingsplan

Vervolgens wordt van de Inschrijvers die stap 1 en 2 goed doorgekomen zijn, de kwaliteit van het ondernemingsplan beoordeeld. De mate waarin het plan tegemoet komt aan de ambities van het Waterschap, de realiteitswaarde van het plan en de integrale samenhang zijn van invloed op het aantal te verkrijgen punten. Voor de kwaliteit kunnen maximaal 30 punten worden verkregen:

Waarvan per onderdeel:

- Maximaal 5 punten voor de mate waarin het ondernemingsplan een multifunctioneel karakter heeft.
- Maximaal 5 punten voor de mate waarin de functionaliteit c.q. invulling van het Object het Waterschap ontzorgt.

- Maximaal 5 punten voor de wijze waarop het verhaal van deze plek verteld wordt in, bij, op en/of aan de (nieuwe) invulling van het Object.
- Maximaal 10 punten voor de wijze waarop de terreininrichting recht doet aan de historische context en aansluiting zoekt bij de parkachtige setting van het Object.
- Maximaal 5 punten voor de realiteitswaarde c.q. bedrijfseconomische kwaliteit van het ondernemingsplan.

De puntentoekenning wordt, per onderdeel, als volgt beoordeeld en berekend:

Score	Beoordeling	Toelichting
10	Uitstekend	Er is zeer ruim aandacht besteed aan de uitwerking van het onderdeel op een manier die getuigt van realiteitszin, creativiteit en er is gekeken naar de voor het onderdeel evt. beschikbare documenten. De uitwerking overtreft de verwachtingen van de Beoordelingscommissie en sluit volledig aan op de gestelde kaders/ambitie.
7	Goed	Het onderdeel is op een goede, creatieve manier uitgewerkt met aandacht voor een realistische uitvoering. De uitwerking voldoet aan de verwachtingen van de Beoordelingscommissie en sluit aan op de gestelde kaders/ambitie.
4	Voldoende	Er is bij de uitwerking van het plan aandacht besteed aan het onderdeel. De uitwerking voldoet deels aan de verwachtingen van de Beoordelingscommissie en sluit deels aan op de gestelde kaders/ambitie.
0	onvoldoende	Het onderdeel is onvoldoende/slecht uitgewerkt. De uitwerking sluit onvoldoende aan op de gestelde kaders/ambitie.

De toegekende punten per onderdeel (maximaal 10) worden naar verhouding omgerekend naar de score aan de hand van de op dat onderdeel te behalen maximale score.

Voorbeeld: als een Inschrijver op het onderdeel "multifunctioneel karakter" 8 punten krijgt, dan wordt de score op dit onderdeel als volgt bepaald: $(8/10) \times 5 = 4$.

Stap 4 : Beoordeling opgave

Voor de verhuur van het Object geldt dat het Waterschap 6 randvoorwaarden verlangt (zie paragraaf 2.2). Deze moeten door de Inschrijvers worden vertaald in een visie, die in stap 4 worden beoordeeld op kwaliteit. Voor de kwaliteit kunnen totaal maximaal 30 punten worden verkregen, waarbij voor iedere randvoorwaarde maximaal 5 punten kunnen worden verkregen.

Zoals beschreven onder stap 3 worden de toegekende punten per onderdeel (maximaal 10) naar verhouding omgerekend naar de score aan de hand van de op dat onderdeel te behalen maximale score.

Stap 5: Selectie op basis van behaalde score

De vier Inschrijvers met de hoogste totaalscore uit stap 3 en stap 4 gaan door naar de volgende stap en worden uitgenodigd voor een interview met de Beoordelingscommissie.

Stap 6: Interview

De interviews vinden plaats met de Beoordelingscommissie en hebben als doel het Waterschap een beter beeld te geven van de invulling die de Inschrijver voor ogen heeft. De interviews dienen gehouden te worden met de persoon met wie in het geval van gunning de overeenkomst wordt gesloten wordt, bijgestaan door ten hoogste een adviseur. Mocht de bij de projectuitvoering betrokken persoon iemand anders zijn dan de Inschrijver dan wordt deze persoon ook bij het interview verwacht. De Inschrijver is verantwoordelijk dat de juiste persoon wordt geïnterviewd. In alle gevallen dat er onduidelijkheid is over met wie het interview gehouden moet worden, wordt dit afgestemd met de contactpersoon, zoals benoemd in paragraaf 1.4. Het is bij de interviews niet mogelijk om extra personen of toehoorders mee te nemen. Van te voren dient de Inschrijver aan de contactpersoon aan te geven wie er aanwezig zijn en in welke rol. De interviews vinden plaats op 15 maart 2019 en duren maximaal 60 minuten.

Bij het interview krijgen de Inschrijvers de gelegenheid om in maximaal 10 minuten hun plan te presenteren, waarna vragen zullen worden gesteld, die betrekking hebben op het ondernemingsplan en de (feitelijke) uitwerking van de opgave.

Voor de kwaliteit van het interview kunnen maximaal 20 punten worden behaald.

Stap 7: Beoordeling van de Inschrijfprijs

Voor het Object geldt dat het Waterschap een minimale huurprijs verlangt. Dat leidt ertoe dat het Waterschap een vanaf-Inschrijfprijs hanteert. Biedt de Inschrijver een bedrag dat lager ligt dan de door het Waterschap gewenste minimale huurprijs, dan leidt dit tot uitsluiting van de verhuurprocedure. De hoogte van de minimale Inschrijfprijs is €21.000,00 (zegge: eenentwintigduizend euro) per jaar inclusief btw.

De Inschrijvers dienen bij het interview een (gesloten) envelop te overleggen met daarin de Inschrijfprijs. Deze envelop zal pas na afloop van alle interviews door de Beoordelingscommissie worden geopend.

Op het aspect Inschrijfprijs worden maximaal 20 punten verdeeld. De 20 punten worden gegeven aan de Inschrijver met de hoogste Inschrijfprijs en in aflopende prijsvolgorde worden de scores als volgt verdeeld:

Hoogste inschrijfprijs	20 punten
Tweede	15 punten
Derde	10 punten
Vierde	5 punten

Stap 8: Beoordelingsberekening

De beoordelingsberekening vindt plaats volgens de volgende systematiek:

Gunningscriterium	Mogelijk te halen punten
Ondernemingsplan	30
Uitwerking van de opgave	30
Interview	20
Inschrijfprijs	20
Totaal	Maximaal 100

In totaal zijn er met het ondernemingsplan, de uitwerking van de opgave, het interview en de Inschrijfprijs maximaal 100 punten te behalen. De Inschrijver met het hoogste aantal punten is de winnende Inschrijving. Bij gelijke beoordeling van nummer 1 en 2 is de beoordeling op het onderdeel ondernemingsplan doorslaggevend. Als die ook gelijk is, dan wordt tussen deze Inschrijvers geloot.

Stap 9: Voorlopige gunning

Na het bekend worden van de beoordelingsberekening zal de winnende Inschrijving ter gunning worden voorgelegd aan het bestuur van het Waterschap. Na positieve besluitvorming wordt de betreffende Inschrijver op de hoogte gebracht van het voornemen tot gunning. Alle andere Inschrijvers krijgen bericht over het aantal door hen behaalde punten in relatie tot de hoogste Inschrijving, dan wel het aantal punten van degene aan wie het Waterschap voornemens is te gunnen, mocht dit niet de Inschrijver met het hoogste puntenaantal zijn.

Inschrijvers die niet in aanmerking komen voor gunning van de overeenkomst ontvangen een motivatie van de redenen tot afwijzing. Het Waterschap hanteert een periode van twintig dagen vanaf het bekendmaken van de voorlopige gunning totdat de huurovereenkomst definitief wordt gegund. Als binnen die termijn een kort geding tegen de gunningsbeslissing aanhangig is gemaakt, wordt de gunning definitief. Indien de inschrijver niet binnen deze termijn een kort geding aanhangig maakt, dan wordt geacht dat de inschrijver afstand heeft gedaan van dit recht en is de inschrijver niet-ontvankelijk in zijn vorderingen, wanneer de Inschrijver alsnog een kort geding aanhangig maakt.

Op deze aanbesteding is Nederlands recht van toepassing. Geschillen die ontstaan naar aanleiding van deze aanbesteding worden voorgelegd aan de bevoegde rechter in het arrondissement Oost-Brabant.

Stap 10: Huurovereenkomst

Na gunning wordt het plan van de Inschrijver onderdeel van de huurovereenkomst. Na besluitvorming en ondertekening van de huurovereenkomst zijn de risico's voor de herontwikkeling van het Object voor de Huurder.

6. Bijlagen

1. Horecabeleid gemeente Tilburg: Artikel 31 e.v. APV Tilburg
2. Akte van vestiging Hyp4 63889/177
3. Besluiten op basis van de Monumentenwet 1988
4. Parkeernormen gemeente Tilburg
5. Model huurovereenkomst winkelruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW (inclusief algemene bepalingen en handleiding)
6. Klankbordgroep