



SCHELDEKWARTIER
dat is thuiskomen



De Scheldebocht, Scheldekwardier Vlissingen

Selectiedocument

Inhoud

1. Inleiding.....	3
2. De Opgave	4
2.1 Scheldekwartier.....	4
2.2 Ontwikkelingsvisie Scheldekwartier	4
2.3 De Scheldebocht	5
2.4 Uitvraag.....	6
3. Kaders voor de ontwikkeling van De Scheldebocht	7
3.1 Locatiepaspoort	7
3.2 Plankaart.....	7
3.3 Parkeren.....	8
3.4 Overige functies	8
3.5 Planologisch kader	8
3.6 Minimale grondbieding	8
4. Beschrijving Selectieprocedure	9
4.1 Selectiefase: van longlist naar shortlist aan de hand van een beknopte visie.....	9
4.1.1 Toelichting toets aspecten	9
4.1.2 Deelname aan selectiefase	10
4.1.3 Uitsluitingsgronden aan de selectiefase/gunningsfase	10
4.1.4 Geschiktheidseisen selectiefase/gunningsfase	12
4.1.5 Ongeldige Inschrijving	12
4.1.6 Beoordeling selectiefase	12
4.2 Vertrouwelijkheid	15
4.3 Doorkijk naar de Gunningsfase	15
4.4 Planning selectiefase	16
5. Aanbestedingswet.....	17
6. Selectiedocumenten	18

Hierbij nodigen wij ontwikkelende en bouwende partijen uit om deel te nemen aan de selectiefase voor de ontwikkeling en realisatie van circa 45 tot 55 woningen in een gedifferentieerde opzet voor een mix van doelgroepen op de bouwplot Scheldebocht in het Scheldekwartier te Vlissingen

1. Inleiding

Het Scheldekwartier is volop in ontwikkeling. Wat eens een scheepswerf was, vormt zich gestaag om tot een levendig stadsdeel. Samen met verschillende landelijke, regionale en lokale ontwikkelende partners zet de gemeente Vlissingen zich in om een stadsdeel te ontwikkelen dat inspeelt op behoefte aan een onderscheidende en unieke leefomgeving, zonder het karakter en de unieke historie uit het oog te verliezen. Het Scheldekwartier is dé locatie waar stedelijkheid, het maritieme Zeeuwse karakter en een ontspannen woonsfeer gecombineerd worden. In de komende periode is de fasegewijze ontwikkeling van de locatie 'Scheldebocht' voorzien. Deze locatie is binnen het Scheldekwartier gelegen in het deelgebied 'Scheldewijk', wat zich kenmerkt door een opzet die refereert naar de stedelijke uitbreiding uit de jaren '20 en '30.

Voor de ontwikkeling van één van de bouwstroken op de plot 'Scheldebocht', is de gemeente Vlissingen op zoek naar een ambitieuze ontwikkelende partner. Via een openbare selectieprocedure worden partijen, of een combinatie van partijen, in de gelegenheid gesteld om hun bijdrage te kunnen leveren aan de ontwikkeling van Scheldekwartier en het ambitieuze woningbouwprogramma van de gemeente Vlissingen.

Het selectieteam, en ook het college van burgemeester en wethouders, heeft hoge verwachtingen van de ontwikkelende partner. Wij verwachten dat u ons weet te verleiden om met ons deze uitdaging op te pakken en bij te dragen aan de verdere ontwikkeling van het Scheldekwartier.

2. De Opgave

2.1 Scheldekwartier

Het Scheldekwartier: een maritiem stadsdeel in ontwikkeling in de binnenstad van Vlissingen. Vlissingen is een stad aan zee, een echte maritieme stad. Vlissingen en het water zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. In het Scheldekwartier is dit goed zichtbaar. Het is centraal gelegen, vlak bij alle voorzieningen van de stad en omringd door het water. Een groot gebied met een maritieme historie én toekomst. Oud en nieuw gaan hier hand in hand. 'De Scheldebocht' is een unieke locatie aan water die de potentie heeft om al deze kenmerken samen te brengen. Passend in de sfeer van de Scheldewijk, het hedendaagse woongenot en toekomstbestendige ambities. Het Scheldekwartier biedt woningen voor alle doelgroepen, in verschillende prijsklassen en op diverse locaties. Het nieuwe stadsdeel Scheldekwartier is opgedeeld in drie verschillende gebieden. Aan de zuidzijde de Scheldestad, het gebied rondom het Dok van Perry en direct grenzend aan de binnenstad. Centraal ligt de Scheldewerf, waar de Machinefabriek en de Timmerfabriek staan. Aan de noordzijde de Scheldewijk, het gebied tussen De Willem Ruysstraat en de Paul Krugerstraat met daarin centraal gelegen het nieuw aangelegde 'Dokter Stumphiuspark' en aansluiting op de stadsuitbreidingen uit de jaren '20 en '30 met groene aders die de stadsdelen verbinden en een stijl die een mix is van klassiek en eigentijdse stijlelementen.

Het Scheldekwartier ontwikkelt zich als levendig stadsdeel dat onderdeel is van de binnenstad. Een dynamiek die in de wijde omtrek nergens te vinden is en uit ver buiten de regio de aandacht op Vlissingen vestigt. Hier ontwikkelen vraagt ambitie.

2.2 Ontwikkelingsvisie Scheldekwartier

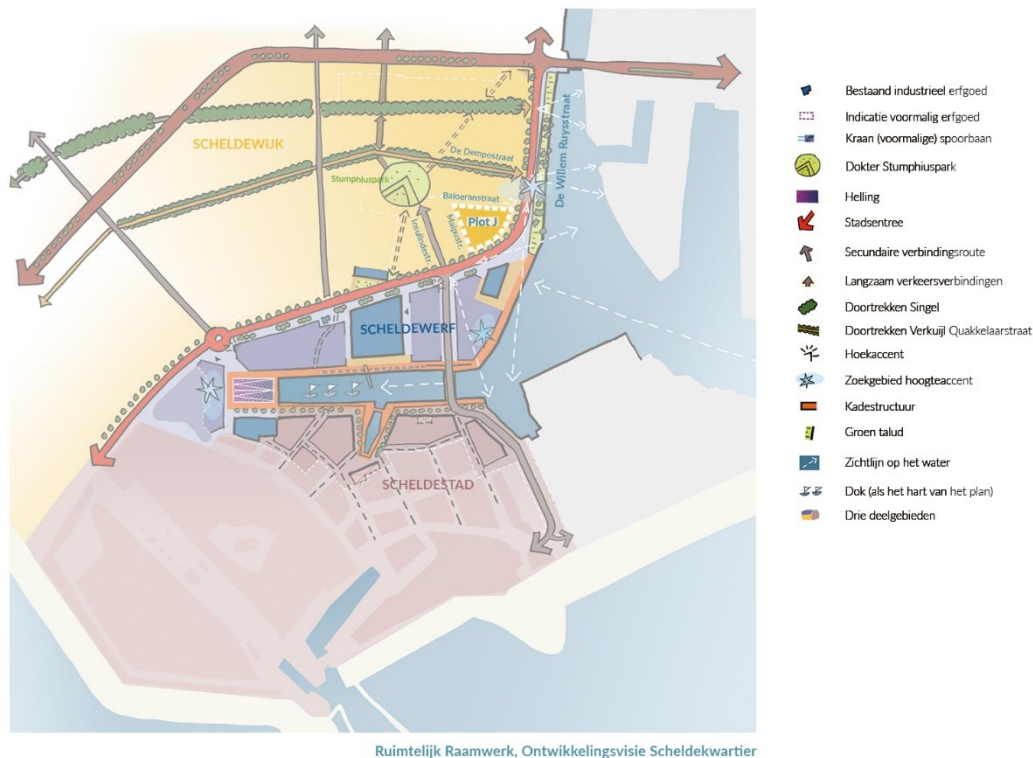
De vaststelling van de Ontwikkelingsvisie Scheldekwartier 2016 en het bijbehorende Beeldkwaliteitsplan vormt de basis voor de uitwerking van het Scheldekwartier. De visie is gericht op uitvoering en beschrijft hoe het Scheldekwartier gefaseerd tot stand komt in de periode tot 2030. Om het eindbeeld te bereiken is er een ontwikkelingsstrategie geformuleerd die de leidraad vormt voor de realisatie van het gebied. Het gebied moet uitgroeien tot een levendige, duurzame en maritieme wijk, waar de geschiedenis van de stad voel- en beleefbaar is. De gemeente geeft hiermee aan zich vol in te zetten voor de totstandkoming van het Scheldekwartier en blijft gedurende de ontwikkeling sturen op kwaliteit, prijs en programma om haar strategische ambities met het Scheldekwartier waar te maken en in te spelen op kansen en ontwikkelingen.

De ontwikkelingsvisie Scheldekwartier, het beeldkwaliteitsplan en overige relevante informatie is terug te vinden op de projectwebsite van het Scheldekwartier:

www.scheldekwartier.nl Het bestemmingsplan is te raadplegen via [Regels op de kaart - Omgevingswet - Regels op de kaart - Omgevingsloket](#).

2.3 De Scheldebocht

Centraal in Scheldewijk, gelegen tussen het Dokter Stumphiuspark en Het kanaal door Walcheren, ligt bouwplot 'De Scheldebocht'.



Afbeelding: ligging 'De Scheldebocht' (bron: locatiepaspoort De Scheldebocht)

De locatie 'De Scheldebocht' lag in de tijd van de Vesting Vlissingen buiten de stad, achter de voormalige vestingwerken. De vestigwallen werden begin 20^e eeuw geslecht, zodat de stad en de scheepswerf uit konden breiden. Het oorspronkelijke uitbreidingsplan bestond uit evenwijdige straten tussen het Kanaal door Walcheren en de Van Dishoeckstraat. Ter hoogte van de huidige contour van 'De Scheldebocht' stonden vroeger de loodsen en andere werfgebouwen behorende bij het terrein van de Koninklijke maatschappij de Schelde.

De plot kent drie zijden met elk een eigen karakter. Gezamenlijk zullen zij als bouwblok één ensemble vormen. Eén van de zijden grenst aan de parallelweg aan de De Willem Ruysstraat met uitzicht op het Kanaal en de monumentale Timmerfabriek, wat aanleiding biedt voor het realiseren van ruime grondgebonden stadswoningen in de vrije sector. Deze straat vormt tevens de belangrijkste ontsluiting van het Scheldekwartier en biedt de toegang tot de binnenstad. Aan de andere zijdes grenst de plot aan twee van de woonstraten die onderdeel zijn van de Scheldewijk; De Balloeran- en Maipustra, wat aanleiding biedt voor het realiseren van middeldure grondgebonden woningen. Op de hoek Balloeranstraat – De Willem Ruysstraat is ruimte voor appartementen.

‘De Scheldebocht’ is de werktitel van de opgave en de voorliggende selectieprocedure. Voor gegadigden een uitdaging mee te denken in de naamgeving van deze locatie aan het kanaal en aan de rand van de Scheldewijk.

2.4 Uitvraag

Voor de ontwikkeling van ‘De Scheldebocht’ is de gemeente Vlissingen op zoek naar een ontwikkelende partner. Deze ontwikkelende partner zal de ontwikkeling en realisatie van het bouwplan op zich nemen, met lef, enthousiasme en ambitie.

De gemeente is voornemens om op basis van een selectieprocedure bestaande uit een selectiefase (van longlist naar shortlist) en vervolgens een gunningsfase (van shortlist naar voorlopige gunning) (twee rondes) over te gaan tot voorlopige toewijzing aan een gegadigde die vanaf dat moment de ontwikkelende partner van de gemeente wordt voor ‘De Scheldebocht’ wordt. Met deze selectieprocedure in twee fasen bieden wij gegadigden op een transparante, proactieve en gelijkwaardige wijze de kans om te participeren in de ontwikkeling van het Scheldekwartier.

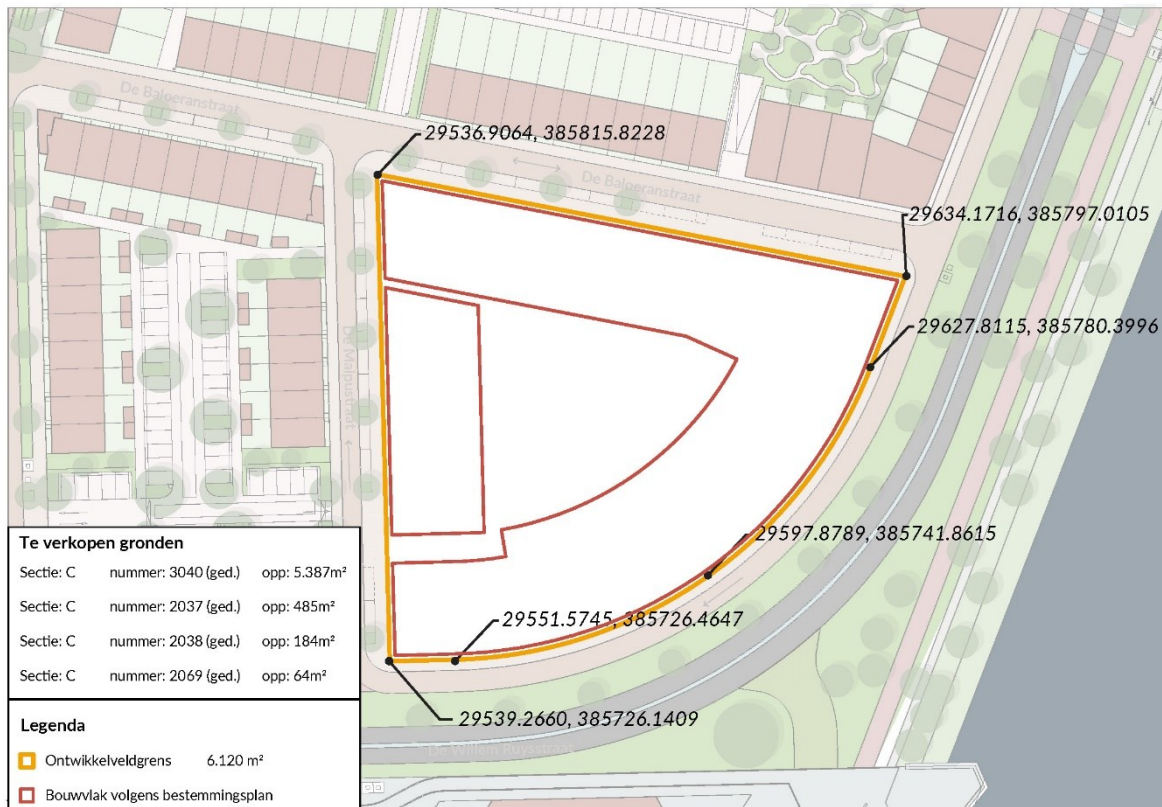
3. Kaders voor de ontwikkeling van De Scheldebocht

Voor de uitvraag en ontwikkeling van De Scheldebocht gelden kaders en heeft gemeente Vlissingen specifieke ambities.

3.1 Locatiepaspoort

Voor de locatie 'De Scheldebocht' is een locatiepaspoort opgesteld, welke is bijgevoegd. Hierin is de stedenbouwkundige context en achtergrond nader toegelicht en verbeeld. Ook zijn de randvoorwaarden en beeldkwaliteitseisen opgenomen waaraan de verschillende planuitwerkingen worden beoordeeld. Met het locatiepaspoort wordt sturing gegeven aan de locatie, om de kwaliteit en samenhang in het Scheldekwartier te bevorderen en bewaken. Het locatiepaspoort is daarmee uitgangspunt en toetsingskader.

3.2 Plankaart



Afbeelding: situering bouwstroken 'De Scheldebocht'

3.3 Parkeren

Parkeren voor bewoners van het woonprogramma dient, conform de van toepassing zijnde parkeernormen (zie:

<https://www.vlissingen.nl/inwoner/wonen/bestemmingsplannen/geldende-plannen/geldende-bestemmingsplannen/paraplubestemmingsplan-parkeernormering.html>) op eigen terrein plaats te vinden. Dat kan op maaiveld zijn, deels in pandig, halfverdiept of een combinatie daarvan. Informatie over de bodem is bijgevoegd in bijlage 8 (Memo bodemsituatie 'Scheldebocht') met bijlagen.

Parkeren voor bezoekers zal volgens de norm plaatsvinden in de toekomstige openbare ruimte. Om deze parkeerverdeling in de toekomst goed te reguleren is een parkeerregime voor de openbare ruimte ingesteld.

3.4 Overige functies

Met de uitvraag wordt een beknopte visie gevraagd voor een invulling met woningbouw. Andere (kleinschalige) functies met commerciële of publieke functies zijn niet beoogd, anders dan de mogelijkheid voor aan huis gebonden beroepen.

3.5 Planologisch kader

Voor de ontwikkeling is het bestemmingsplan 'Scheldekwartier Noord – Scheldewijk Oost' van toepassing. Het onherroepelijke bestemmingsplan 'Scheldekwartier Noord – Scheldewijk Oost' is te raadplegen via [Regels op de kaart - Omgevingswet - Regels op de kaart - Omgevingsloket \(overheid.nl\)](#) (identificatie: NL.IMRO.0718.BPSN13-ON01)

3.6 Indicatie grondbieding

Inzet is om een ontwikkelaar te selecteren die een kwalitatief hoogwaardig bouwplan realiseert dat passend is bij deze locatie. Tegelijkertijd kan gemeente Vlissingen alleen inschrijvingen accepteren waarbij een marktconforme grondbieding wordt gedaan. Gemeente Vlissingen ziet op basis van de uitgangspunten en een recente taxatie, als indicatie een grondbieding van € 3,5-4,25 mln. excl. btw als marktconform voor deze locatie, afhankelijk van de differentiatie in het woningbouwprogramma. Overigens wordt in de voorliggende selectiefase nog geen grondbieding gevraagd. Wel wordt nu inzicht gegeven in de gemeentelijke verwachtingen bij de minimale grondbieding omdat dit van invloed kan zijn op de nu gevraagde beknopte visie van inschrijvers.

De gemeente levert bouwrijpe grond. Bij de inschrijving dient geen rekening te worden gehouden met de kosten voor het eventueel afvoeren van vervuilde grond (uiteeraard wel met de normale graafwerkzaamheden). De eventuele kosten voor saneringswerkzaamheden en de meerkosten als gevolg van de verontreinigde grond van de afvoer van vervuilde grond komen ten laste van de gemeente, met uitzondering van de kosten als gevolg van de eigen keuze van de ontwikkelaar zoals (half-)verdiept parkeren. De verantwoording voor een eventuele vergunningaanvraag bij de provincie in het kader van stikstof ligt bij u.

4. Beschrijving Selectieprocedure

Voor 'De Scheldebocht' zoeken wij een ontwikkelende partij die invulling kan geven aan de ambities door ontwikkeling en realisatie van deze locatie. De selectieprocedure voor een ontwikkelende partij is in twee fasen geknipt, te weten een selectiefase en een gunningsfase.

4.1 Selectiefase: van longlist naar shortlist aan de hand van een beknopte visie

Wij maken een eerste selectie voor mogelijke ontwikkelende partijen ten behoeve van de ontwikkeling en realisatie van de bouwplot. Dit zien wij als het terugbrengen van een longlist met daarop geïnteresseerde partijen naar een shortlist van maximaal 3 gegadigde partijen.

Om in aanmerking te komen voor de selectie vragen wij van u een beknopte visie op de planvorming, de ontwikkellocatie en de meerwaarde die u hierbij denkt te kunnen bieden. U dient hierbij minimaal aandacht te besteden aan de aspecten:

1. Intentie en ambities voor de bouwplot in relatie tot de Ontwikkelvisie Scheldekwartier 2016 en de in het locatiepaspoort 'De Scheldebocht' opgenomen randvoorwaarden;
2. Uw visie om het door u voorgestane bouwplan, met een gedifferentieerd programma, te realiseren in de huidige markt;
3. Referenties van de door u uitgevoerde (vergelijkbare) projecten.

Uit de genoemde aspecten blijkt al dat de ontwikkelopgave een brede is en door de Gemeente vanuit die brede ambities ook wordt beoordeeld. De kwaliteit van de woonomgeving staat voorop.

4.1.1 Toelichting toets aspecten

Onderdeel 1 betreft de beknopte visie op de ontwerpambities voor de bouwplot en mag maximaal 4 pagina's tekst bevatten en, ter onderbouwing, aangevuld worden met 1 á 2 pagina's met architectonische referenties en tenminste één duidelijk geschetst gevelbeeld van de bocht aan het kanaal - waaruit de ambitie t.a.v. de ruimtelijke kwaliteit van de gevelzijde met oriëntatie op het Kanaal blijkt.

Afbeeldingen: voorbeelden van de gevraagde handgemaakte schets.

Het 2^e onderdeel betreft uw visie om de voorgestane ontwikkeling te realiseren in de huidige woningmarkt. Uw visie geeft aandacht aan de ontwikkeling van de grote stadswoningen en appartementen waarbij duidelijk wordt hoe deze woningen zich onderscheiden van concurrerend aanbod binnen en buiten het Scheldekwartier. Gemeente Vlissingen hecht er belang aan dat er op deze bouwplot een duidelijk gemixt programma wordt gerealiseerd waarin diverse doelgroepen worden bereikt. U geeft weer wat uw afwegingen zijn om tot een bepaald woningaantal en een mix in het woningbouwprogramma te komen en waarom juist dit woningbouwprogramma op deze plek in de Vlissingse c.q. Walcherse woningmarkt en met de door u voorgestane doelgroepen passend is en voortvarend gerealiseerd kan worden.

Tot slot, als **3^e** onderdeel, mogen maximaal 2 pagina's met referenties worden aangeleverd, waarbij het aantal referenties niet beperkt wordt. De referenties geven een beeld van de eigen ontwikkelende ervaring van de gegadigde in relatie tot de opgave. De keuze voor de referenties is aan de gegadigde. De gemeente geeft de voorkeur aan referenties die aansluiten bij de voorliggende opgave en specifiek:

- Eigen projectontwikkeling;
- Stedelijk karakter passend bij de Zeeuwse schaal en maat
- Ontwikkeling van zowel grondgebonden woningen als appartementen.
Bij voorkeur zijn de types binnen één ontwikkeling gemengd binnen één bouwveld.

Gegadigde licht haar referenties in woord en beeld kernachtig toe waarom deze referenties zijn bijgevoegd in relatie tot de voorliggende opgave.

4.1.2 Deelname aan selectiefase

Wanneer u deel wilt nemen aan de selectie voor de ontwikkeling en realisatie van 'De Scheldebocht', dan dient u uw beknopte visie (inclusief bijbehorende documenten) uiterlijk op **19 februari 2025** aan te leveren bij Rob Scheffer via rscheffer@vlissingen.nl. U ontvangt hiervan uiterlijk op **20 februari 2025** een ontvangstbevestiging. Mocht dat niet zo zijn, dan vragen wij u dat direct te melden via datzelfde email adres. In deze fase van het selectietraject vinden er geen separate overlegmomenten of vragenrondes plaats en is de beschikbaar gestelde informatie leidend voor u voor de op te stellen beknopte visie.

Daarnaast vragen wij partijen om tegelijkertijd met de beknopte visie de volgende documenten in te dienen:

- Het ingevulde inschrijvingsformulier 'De Scheldebocht'
- De akkoordverklaring deelname procedure 'De Scheldebocht'

Onze intentie is om een beeld te krijgen van de kansen die partijen zien voor deze bouwplot, zonder hen in dit vroege stadium te belasten met een grote hoeveelheid werk en kosten om in aanmerking te komen voor selectie. De beknopte visie met bijlagen moet uiterlijk **19 februari 2025** ingediend zijn.

4.1.3 Uitsluitingsgronden aan de selectiefase/gunningsfase

Onderstaande uitsluitingsgronden staan op voorhand deelname aan voorliggende selectie in de weg. De uitsluitingsgronden zien toe op de gegadigden. Uitgesloten van deelname zijn partijen:

- Die de gevraagde documenten op een andere wijze aanbieden dan is gevraagd.
- Die het inschrijfformulier door een niet vertegenwoordigingsbevoegd persoon of door niet vertegenwoordigingsbevoegde personen hebben ingevuld.

- Die bij een eerdere uitgifte aanzienlijk en voortdurend tekortgekomen zijn in haar nakoming van wezenlijke voorschriften van desbetreffende overeenkomst in termen van bijvoorbeeld de termijn voor levering of de uitvoering aangegane verplichtingen. De tekortkoming heeft hierbij geleid tot vroegtijdige beëindiging van de opdracht, schadevergoeding of andere vergelijkbare sancties of voornemen daartoe bij een lopend juridisch conflict aangaande een aanzienlijk tekortkoming. Van een aanzienlijke tekortkoming kan sprake zijn indien de overeenkomst wordt ontbonden, partij in gebreke is gesteld (...)
- Die de volgende documenten niet bij de stukken hebben gevoegd:
 - Het inschrijvingsformulier 'De Scheldebocht,
 - De akkoordverklaring deelname procedure 'De Scheldebocht',
- Die stukken of gegevens achterhouden of niet in staat zijn gebleken om die stukken of gegevens te overleggen die nodig zijn om te toetsen of er wordt voldaan aan de geschiktheidseisen en de selectiecriteria.
- Die meerdere inschrijvingen vanuit één concern indienen. Dit betekent dat er geen extra holdings, beheerbedrijven, dochter- of zustervennootschappen van de betreffende gegadigde mogen inschrijven. Daarnaast betekent dit dat er één inschrijving van personen uit een duurzame relatie mag zijn.

De Europese Unie heeft op 8 april 2022 nieuwe sancties ingesteld tegen Rusland. Met dit vijfde sanctiepakket heeft de Europese Unie een verbod ingesteld op het (direct of indirect) gunnen en voortzetten van overheidsopdrachten aan een Russische partij.

Onder Russische partijen wordt verstaan:

- personen met een Russische nationaliteit en personen of rechtspersonen (bedrijven, entiteiten of organen) die gevestigd zijn in Rusland;
- rechtspersonen (gevestigd in Rusland of een ander land) die voor meer dan 50% eigendom zijn van een Russische partij zoals hierboven genoemd; en
- personen of rechtspersonen (gevestigd in Rusland of een ander land) die handelen in belang van of op aanwijzing van een bovengenoemde Russische partij.

Russische partijen worden nadrukkelijk uitgesloten voor deelname aan deze Aanbestedingsprocedure. Dit geldt ook voor overheidsaanbestedingen of overheidsopdrachten waar een Russische partij voor meer dan 10% als leverancier of Onderaannemer aan deelneemt ook al is de feitelijke Gegadigde of Inschrijver géén 'Russische partij' in de hiervoor bedoelde betekenis.

Inschrijver verklaart bij Inschrijving uitdrukkelijk dat de EU sanctieregelgeving waaronder het vijfde sanctiepakket niet op de Onderneming toepasselijk is en hij geen 'Russische partij' is waarop de sanctie regelgeving ziet. Daarnaast verklaart de Gegadigde of Inschrijver dat bij uitvoering van de Opdracht (werk, levering, dienst) géén gebruik wordt gemaakt van een Russische partij die voor meer dan 10% aan de uitvoering van de Opdracht deelneemt.

Inschrijvers waarvan de aanbestedende dienst vermoedt dat zij moet worden aangemerkt als een Russische partij, dan wel bij uitvoering van de Opdracht voor meer dan 10% gebruik maken van een Russische partij, dienen tot genoegen van de aanbestedende dienst aan te tonen dat de EU sanctie regelgeving waaronder het vijfde sanctiepakket niet op hen van toepassing is.

Indien een Inschrijvende partij het vermoeden heeft van deelname aan deze aanbestedingsprocedure door een Russische partij, dan dient zij dit direct aan de aanbestedende dienst kenbaar te maken.

4.1.4 Geschiktheidseisen selectiefase/gunningsfase

Geschiktheidseisen zien op eisen waaraan de gegadigde bij voorbaat moet voldoen om een inschrijving te mogen doen. In voorliggend uitgiftedocument zijn de stukken en gegevens opgenomen welke door gegadigden overlegd moeten worden om aan de geschiktheidseisen te kunnen toetsen. De geschiktheidseisen bij voorliggende selectie betreffen:

- Rechtspersoonlijkheid: alleen een natuurlijke persoon, privaatrechtelijke rechtspersoon of publiekrechtelijke rechtspersoon mag meedingen als gegadigde.
- Registratie: De gegadigde natuurlijke persoon is ingeschreven in het bevolkingsregister. De rechtspersoon is ingeschreven in het handelsregister. De registratie wordt meegezonden als bijlage bij de indieningsstukken en beoordeeld.
- Voldoende organisatorische capaciteit om binnen de gestelde termijnen tot realisatie te kunnen komen.

4.1.5 Ongeldige Inschrijving

Een inschrijving is ongeldig als één van de uitsluitingsgronden van toepassing is, de inschrijving en/of de stukken te laat zijn ingediend of als de gegadigde niet voldoet aan de geschiktheidseisen. De inschrijving wordt dan terzijde gelegd en de gegadigde wordt uitgesloten van verdere deelname aan de uitgifte.

4.1.6 Beoordeling selectiefase

Een gemeentelijke werkgroep zal de ontvangen visies beoordelen en maximaal 3 partijen selecteren voor de gunningsfase.

De beoordeling komt als volgt tot stand:

Stap 1. Toets aan uitsluitingsgronden

Gegadigden worden getoetst aan de uitsluitingsgronden zoals opgenomen in voorliggend selectiedocument. Indien gegadigde niet hoeft te worden uitgesloten, dan wordt de inschrijving van gegadigde getoetst aan de geschiktheidseisen.

Stap 2. Toets aan geschiktheidseisen

Gegadigden worden getoetst aan de geschiktheidseisen zoals opgenomen in voorliggend selectiedocument. Indien gegadigde voldoet aan de geschiktheidseisen zoals opgenomen in voorliggend selectiedocument, dan wordt de inschrijving van gegadigde inhoudelijk beoordeeld.

Stap 3: inhoudelijke beoordeling en waardering beknopte visie

De beknopte visie wordt inhoudelijk als volgt beoordeeld en gewaardeerd:

Nummer	Onderwerp	Maximaal aantal te behalen punten
1	Intentie en ambities voor de bouwplot in relatie tot de Ontwikkelvisie Scheldekwartier 2016 en de in het locatiepaspoort 'De Scheldebocht' opgenomen randvoorwaarden;	50
2	Uw visie om uw project te realiseren in de huidige markt;	30
4	Referenties van de door u uitgevoerde (vergelijkbare) projecten	20
		100 (totaal)

De aangereikte stukken worden door een gemeentelijke (ambtelijke) selectieteam beoordeeld. In dit selectieteam hebben ambtelijk betrokkenen bij de ontwikkeling Scheldekwartier zitting en bestaat specifiek uit:

- Algemeen projectleider Scheldekwartier – Jeffrey Beenhouwer
- Projectleider deelplot 'De Scheldebocht' – Rob Scheffer
- Stedenbouwkundige Scheldekwartier – Sven van Oosten
- Planeconoom Scheldekwartier – Andrew Mersie
- Beleidsmedewerker Ruimtelijke ordening - Louis Schmetz

De individuele scores door het selectieteam worden gegeven op basis van punten op de schaal van 1 tot 10, waarbij indicatief de onderstaande kwalificatie gehanteerd wordt:

Score	Kwalificatie	Betekenis
0	Geen beoordeling	Er is geen informatie aangeleverd om het onderdeel te kunnen beoordelen
1 of 2	Slecht	De gegeven informatie voldoet niet aan de verwachtingen en is niet specifiek gericht op de opdracht. De inschrijving is onvolledig.
3 of 4	Matig	De gegeven informatie is onvoldoende in overeenstemming met de verwachtingen en/of niet projectgericht. Er ontbreekt informatie over significante punten. De wijze van invulling is niet overtuigend.
5 of 6	Voldoende	De gegeven informatie is in overeenstemming met de minimale verwachtingen, de informatie is projectgericht.
7 of 8	Goed	De gegeven informatie is meer dan in overeenstemming met de verwachtingen en is projectgericht. De inschrijving stijgt op onderdelen uit boven randvoorwaarden en gemeentelijke kaders.
9 of 10	Uitstekend	De gegeven informatie overstijgt in ruime mate de verwachtingen en is projectgericht. De wijze van invulling is bovendien zeer onderscheidend en/of toont uitzonderlijke hoogwaardige kwaliteit. De inschrijving voegt maximaal extra waarde toe aan de opgave.

Het selectieteam kent de scores toe op de volgende wijze:

- De inschrijving wordt in relatie tot die van de andere inschrijvers beoordeeld.
- Gezocht wordt naar de beste 3 gegadigden die in de inschrijving aantonen dat zij de beste gegadigden zijn voor de ontwikkeling van 'De Scheldebocht'.
- Het gaat niet om welk gegadigde net een beetje beter is: de verschillen worden aanmerkelijk gedifferentieerd.
- De inschrijvingen zijn niet bedoeld om uitspraken te doen over de kwaliteit van de inschrijvende partijen in generieke zin. Het gaat om het achterhalen welke gegadigde het meest geschikt is voor de specifieke opgave.

De beoordeling zal plaatsvinden op basis van de aangereikte informatie en de specifieke expertise binnen de werkgroep. Ieder lid van het selectieteam beoordeelt en waardeert de aangereikte documenten. Vervolgens worden alle individuele beoordelingen en waarderingen samengevoegd tot één integrale beoordeling en waardering. Daarmee wordt in gezamenlijkheid gekomen tot een geobjectiveerde beoordeling, waardoor individuele voorkeuren niet zwaarwegend de beoordeling kunnen beïnvloeden.

Mocht blijken dat er op basis van de beoordeling en waardering meer dan de drie beoogde partijen geselecteerd zouden moeten worden, dan wordt overgegaan op loting welke ambtelijk plaatsvindt.

Alle deelnemers aan de eerste selectieronde ontvangen uiterlijk 6 **maart 2025** bericht met daarin de terugkoppeling en toelichting op het eventuele vervolg.

4.2 Vertrouwelijkheid

De gemeente Vlissingen behandelt de inschrijvingen vertrouwelijk en alleen ten behoeve voor het beoogde doel, te weten het selecteren van een ontwikkelende partij voor De Scheldebocht.

Een gegadigde heeft geen recht op inzage van (de) het inschrijving(en) van (de) andere gegadigde(n). Er wordt door de gemeente Vlissingen geen informatie verstrekt over de gegadigden. De gemeente Vlissingen zal wel het aantal deelnemende partijen in openbare communicatie benoemen. Na afloop van de procedure (definitieve toewijzing) worden de inschrijvingen onderdeel van het archief van de gemeente Vlissingen.

4.3 Doorkijk naar de Gunningsfase

Van shortlist naar voorlopige gunning a.d.h.v. de uitwerking van de visie naar voorlopig ontwerp met bieding

In de selectiefase worden maximaal drie partijen geselecteerd die worden uitgenodigd om een verdere uitwerking te geven om in aanmerking voor de uiteindelijke (voorlopige) gunning te komen. Voor deze gunningsfase wordt een nieuw uitvraagdocument opgesteld waarin de gevraagde producten nader zijn geduid. Daarbij moet gedacht worden aan een verdere uitwerking van de beknopte visie naar een Schetsontwerp met een grondbieding. De indiening die de geselecteerde partijen doen in de gunningsfase, moet een logisch vervolg zijn op hetgeen de basis vormde voor de uitverkiezing in de selectiefase. Partijen die tijdens de gunningsfase iets heel anders presenteren zullen in dat geval worden uitgesloten.

Voor de uitwerking naar Schetsontwerp met grondbieding wordt circa acht weken na toezending van het uitvraagdocument de tijd geboden. Op **21 mei 2026, om 12.00 uur** wordt de uitwerking verwacht en worden de betreffende partijen uitgenodigd om een toelichting te geven op hun uitwerking (**op 27 mei 2025**). Medio 1 juli 2026 mededeling collegebesluit.

Vanuit de drie partijen wordt uiteindelijk één partij geselecteerd. Op **9 juni 2025** zal het selectieteam haar advies voorleggen aan het college ter besluitvorming waarna gegadigden over het besluit worden geïnformeerd.

4.4 Planning selectiefase

Onderstaand een overzicht van de belangrijkste momenten in de planning voor de selectiefase.

Selectiefase – planning (indicatief, het recht wordt voorbehouden om de planning te wijzigen)	
Wo 10 december 2025	Publicatie uitvraagdocument 1 ^e ronde selectieprocedure (selectiefase)
Do 19 februari 2025 12:00 uur	Indienen gevraagde documenten selectiefase doorgegadigden per mail
Vr 6 maart 2025	Informereren gegadigden
Vr 13 maart 2025 (7 kalenderdagen na informeren)	Stand still beginsel
Medio maart	Start gunningsfase

De Wet Bibob

De Wet Bibob is per 1 augustus 2020 uitgebreid tot alle overheidsopdrachten. Opdrachtgever kan desgewenst voor de opdracht een Bibob-toets uitvoeren met betrekking tot de rechtspersoon en/of (betrokken) natuurlijke personen/bestuurders van Opdrachtnemer en van een eventuele Combinant met wie gezamenlijk is ingeschreven. Dit geldt ook voor onderaannemers.

In verband met de doorlooptijd van een Bibob-toets zal afronding van dat onderzoek in voorkomend geval pas plaatsvinden na definitieve gunning van de opdracht. Als er bezwaren in de zin van de Wet Bibob tegen de gecontracteerde Opdrachtnemer, Combinant(en) of onderaannemer(s) geconstateerd worden, is de aanbestedende dienst gerechtigd om de Overeenkomst zonder enige schadeloosstelling onmiddellijk schriftelijk te ontbinden.

5. Aanbestedingswet

Bij de onderhavige selectieprocedure is geen sprake van een aanbesteding plichtige overheidsopdracht in de zin van de Aanbestedingswet 2012. Deze selectieprocedure is verenigbaar met de regels en beginselen die voortvloeien uit het VWEU (het Verdrag betreffend de werking van de Europese Unie) zoals gelijke behandeling, transparantie, en proportionaliteit. De Aanbestedingswet 2012 is niet op deze selectieprocedure van toepassing.

Dit uitvraagdocument en bijlagen zijn met zorg samengesteld door de gemeente Vlissingen. Mocht de gegadigde desondanks onvolkomenheden en/of tegenstrijdigheden tegenkomen, dan dient de gegadigde de gemeente Vlissingen hiervan uiterlijk 1 week na de publicatie van het uitvraagdocument voor de selectieronde via e-mail (gemeente@vlissingen.nl) en in de cc mitchlobbezoo@vlissingen.nl) op de hoogte te stellen, zodat correctieve acties tijdig kunnen worden ondernomen; een en ander op straffe van verval van het recht van de gegadigde om na het verstrijken van voorgenoemde periode alsnog te klagen.

6. Selectiedocumenten

De door de gemeente ter beschikking gestelde selectiedocumenten voor voorliggende selectiefase bestaan uit:

- Uitvraagdocument selectiefase 'De Scheldebocht' (voorliggend document).
- Bijlage 1: Ontwikkelingsvisie Scheldekwartier - raadplegen via www.scheldekwartier.nl / (niet bijgevoegd, reeds in uw bezit)
- Bijlage 2: Beeldkwaliteitsplan Scheldekwartier – raadplegen via www.scheldekwartier.nl / (niet bijgevoegd, reeds in uw bezit)
- Bijlage 3: Locatiepaspoort 'De Scheldebocht'
- Bijlage 4: Inschrijvingsformulier 'De Scheldebocht'
- Bijlage 5: Akkoordverklaring 'De Scheldebocht'
- Bijlage 6: Bodemsituatie plot 'De Scheldebocht'