



Uitvraagdocument Voormalig Postkantoor

Wijze van selectie van een ontwikkelende partner voor de ontwikkeling en realisatie van een bouwplan op de locatie 'Voormalig Postkantoor'.



Inhoud

| | |
|---|----|
| 1. Inleiding | 3 |
| 2. De opgave | 4 |
| 2.1 Scheldekwartier | 4 |
| 2.2 Ontwikkelingsvisie Scheldekwartier..... | 4 |
| 2.3 De locatie 'Voormalig Postkantoor'..... | 5 |
| 2.4 Uitvraag | 6 |
| 3. Kaders voor de ontwikkeling van bouwplot 'Voormalig Postkantoor' | 7 |
| 3.1 Locatiepaspoort | 7 |
| 3.2 Ruimtelijke uitgangspunten | 7 |
| 3.3 Ontwikkelprogramma | 8 |
| 3.4 Indicatieve verkooptekening 'Voormalig Postkantoor'..... | 8 |
| 3.5 Parkeren | 9 |
| 3.6 Planologisch kader..... | 9 |
| 3.7 Minimale grondbieding..... | 9 |
| 4. Beschrijving selectieprocedure..... | 10 |
| 4.1 Selectiefase: van longlist naar shortlist aan de hand van een beknopte visie..... | 10 |
| 4.1.1 Deelname aan selectiefase | 11 |
| 4.1.2 Uitsluiting van deelname (uitsluitingsgronden) aan de selectiefase (/gunningsfase).12 | |
| 4.1.3 Geschiktheidseisen selectiefase (/gunningsfase) | 12 |
| 4.1.4 Ongeldige inschrijving | 13 |
| 4.1.5 Beoordeling selectiefase | 13 |
| 4.2 Vertrouwelijkheid..... | 16 |
| 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..... | 16 |
| 4.4 Planning selectiefase en doorkijk voorlopige planning gunningsfase..... | 17 |
| 5. Geen resultaat selectiefase..... | 19 |
| 6. Aanbestedingswet..... | 19 |
| 7. Selectiedocumenten | 20 |

Hierbij nodigen wij ontwikkelende en bouwende partijen uit om deel te nemen aan de selectiefase voor de bouw van circa 30 wooneenheden woningen op de bouwplot 'Voormalig Postkantoor' 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 inspelt 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 ontwikkeling van de bouwplot 'Voormalig Postkantoor' voorzien. Voor de ontwikkeling van deze bouwplot is de gemeente Vlissingen op zoek naar een ambitieuze ontwikkelende partner. Middels een openbare selectieprocedure worden partijen, of een combinatie van partijen, in de gelegenheid gesteld om hun bijdrage te leveren aan de ontwikkeling van het Scheldekwartier en het ambitieuze woningbouwprogramma van de gemeente Vlissingen.

Het selectieteam, alsmede 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, vlakbij 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 bouwplot 'Voormalig Postkantoor' is een unieke locatie die de potentie heeft om al deze kenmerken samen te brengen.

Het Scheldekwartier biedt woningen voor alle doelgroepen, in verschillende prijsklassen en op diverse locaties. Het nieuwe stadsdeel Scheldekwartier is opgedeeld in drie verschillende gebieden. Allereerst de Scheldestad, het gebied rondom het Dok van Perry en direct grenzend aan de binnenstad. Daarnaast de Scheldewerf, waar de Machinefabriek en de Timmerfabriek staan. Als laatste de Scheldewijk, het gebied tussen De Willem Ruysstraat en de Paul Krugerstraat met daarin centraal gelegen het nieuw aangelegde 'Dokter Stumphiuspark'.

Het Scheldekwartier ontwikkelt zich binnen onze maritieme stad als levendig stadsdeel dat onderdeel is van de historische binnenstad. Een dynamiek die in de wijde omtrek nergens te vinden is en 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 welke deelprojecten er gefaseerd tot stand komen 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.

De Ontwikkelingsvisie Scheldekwartier, het Beeldkwaliteitsplan en overige relevante informatie is terug te vinden op de projectwebsite van het Scheldekwartier: www.scheldekwartier.nl. Het omgevingsplan te raadplegen via www.omgevingswet.overheid.nl.

2.3 De locatie 'Voormalig Postkantoor'

De locatie 'Voormalig Postkantoor' valt onder het deelgebied 'Scheldestad' dat direct aansluit op de historische binnenstad. De bouwlocatie is ruimtelijk, functioneel en programmatisch een belangrijke schakel tussen de historische binnenstad, het Dok en het winkelgebied.

De Ontwikkelingsvisie Scheldekwartier zet in op het herstel van de stadsblokken en stadsstraten, zodat de binnenstad weer verbonden kan worden met het Dok en het Dok van Perry.



Afbeelding: ligging bouwplot 'Voormalig Postkantoor' (bron: locatiewpaspoort Voormalig Postkantoorlocatie)

De locatie 'Voormalig Postkantoor' was in de tijd van de Vesting Vlissingen een haven midden in de stad (Pottekaai), gelegen achter het historische droogdok. Eind 19e eeuw werd de haven gedempt en in 1912 werd op de kop van het historische droogdok, het Dok van Perry, het Postkantoor gerealiseerd. Het was een gebouw met allure; statig en rijk gedoceerd. Het Postkantoor vormde samen met de nu nog aanwezige bebouwing een groot stadsblok tussen de Nieuwstraat en de Stenenbeer. Nabij het historische droogdok stond ook het stadspaleis Van Dishoeckhuis, dat later heeft gefunctioneerd als stadhuis.

Huidige context

Een aantal bouwblokken in deelgebied Scheldestad is reeds gerealiseerd. Aan de westzijde van het Dok van Perry is op het voormalige werfterrein één van de eerste ontwikkelingen binnen het nieuwe Scheldekwartier gerealiseerd. Dit plan 'Bestevaer' bestaat uit een bouwblok met een pandsgewijze opbouw van appartementen en grondgebonden woningen. Daarnaast is een aantal kleinere grondgebonden woningen gerealiseerd en een woonzorgcomplex in de voormalige Zware Plaatwerkerij in combinatie met nieuwbouw. Het Dok van Perry is gerestaureerd en rondom dit unieke maritieme erfgoed is een bijzondere openbare ruimte aangelegd. Ook het pleintje Stenenbeer

is (gedeeltelijk) heringericht; het pleintje vormt een mooie beëindiging van het Dok van Perry. Met de herontwikkeling van het huidige parkeerterrein (bouwplot 'Voormalig postkantoor') kan het stedelijk netwerk van de historische binnenstad weer worden hersteld en het Dok van Perry weer worden omgeven door stadswanden. De openbare parkeerplaatsen op de Stenenbeer komen in de huidige vorm te vervallen. Ze worden in de nabijheid van het plangebied gecompenseerd.

'Voormalig Postkantoor' is de werktitel van de opgave en de voorliggende selectieprocedure. Voor gegadigden de uitdaging om mee te denken in de naamgeving van deze bijzondere locatie aan de rand van de historische binnenstad en tegenover het Dok van Perry.

2.4 Uitvraag

Voor de ontwikkeling van de bouwplot 'Voormalig Postkantoor' 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) in **januari 2025** over te gaan tot voorlopige toewijzing aan een gegadigde, die vanaf dat moment één van de ontwikkelende partners op het Scheldekwartier 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.

Het selectieteam, alsmede het college van burgemeester en wethouders, heeft hoge verwachtingen van de ontwikkelende partner. De verwachting en het vertrouwen is, dat de gegadigden weten te verleiden met ambitieuze en onderscheidende bouwplannen voor de bouwplot 'Voormalig Postkantoor'.

3. Kaders voor de ontwikkeling van bouwplot 'Voormalig Postkantoor'

Voor de uitvraag en ontwikkeling van bouwplot 'Voormalig Postkantoor' gelden kaders en heeft de gemeente Vlissingen specifieke ambities.

3.1 Locatiepaspoort

Voor de locatie 'Voormalig Postkantoor' is een locatiepaspoort vastgesteld, welke is bijgevoegd.

Hierin is de stedenbouwkundige context en achtergrond nader toegelicht en verbeeld. Ook zijn de randvoorwaarden en beeldkwaliteitseisen opgenomen waarop de verschillende planuitwerkingen worden beoordeeld. Middels het locatiepaspoort wordt een hoge mate van sturing gegeven aan de locatie. Het locatiepaspoort is daarmee uitgangspunt en toetsingskader.

3.2 Ruimtelijke uitgangspunten

Gelegen op de kop van het Dok van Perry aan het plein Stenenbeer vormt deze locatie één van de markantste punten van Scheldestad. Het voormalige Postkantoor onderstreepte dit met een openbare functie in een gebouw met allure. De ambitie is in ieder geval een verwijzing te maken naar het voormalig Postkantoor, dit betekent een gebouw als één geheel ontworpen met een monumentaal karakter en een rijke detaillering. De bebouwing ten zuiden van het voormalig Postkantoor dateert van halverwege de vorige eeuw en is als één geheel ontworpen in een sobere architectuur en contrasteert met de stadsblokken in de historische binnenstad. Voor de straatwanden aan de Wilhelminastraat geldt dat hier een overgang moet worden gemaakt van het monumentale 'nieuwe' postkantoor naar het sobere bouwblok ten zuiden ervan. Dit kan door ofwel één nieuw bouwblok te realiseren, of een knip te maken tussen het nieuwe postkantoor door een straatwand te maken die aansluit op de bestaande bebouwing van de Wilhelminastraat of door een tussenlid gebaseerd op de kenmerken van de historische binnenstad te maken. Het nieuwe bouwblok heeft dus drie voorkanten met representatieve hoek- en kopgevels. In de Hendrikstraat dient aansluiting te worden gezocht met het te handhaven KPN gebouw.

Uitgangspunt voor het hele bouwblok tussen Nieuwstraat en Stenenbeer is het herstellen van de straatwanden, als onderdeel van een stedelijke structuur van (grote) gesloten stadsblokken. Dit betekent gesloten wanden met zo min mogelijk doorbraken, aansluitend op de bestaande karakteristiek van de omgeving. Het omsloten binnengebied biedt ruimte voor kwalitatieve, collectieve en/of private buitenruimtes waarbij een groene inrichting bijdraagt aan hitte reductie - aansluitend op de bestaande kwaliteit van de huidige collectieve binnenhoven in de binnenstad. Aan de zuidzijde van het plangebied dient een toegang tot het te verplaatsen gasdrukregelstation te worden gerealiseerd, de eisen en randvoorwaarden hiervoor zijn opgenomen in bijlage 3 van het locatiepaspoort. In deze stadsblokken is een gemengd woningprogramma mogelijk van

grondgebonden stadswoningen en appartementen. Het omsloten binnengebied biedt naast een sluitende oplossing voor de parkeeropgave mede ruimte voor kwalitatieve, collectieve en/of private buitenruimtes met aandacht voor een groene inrichting.

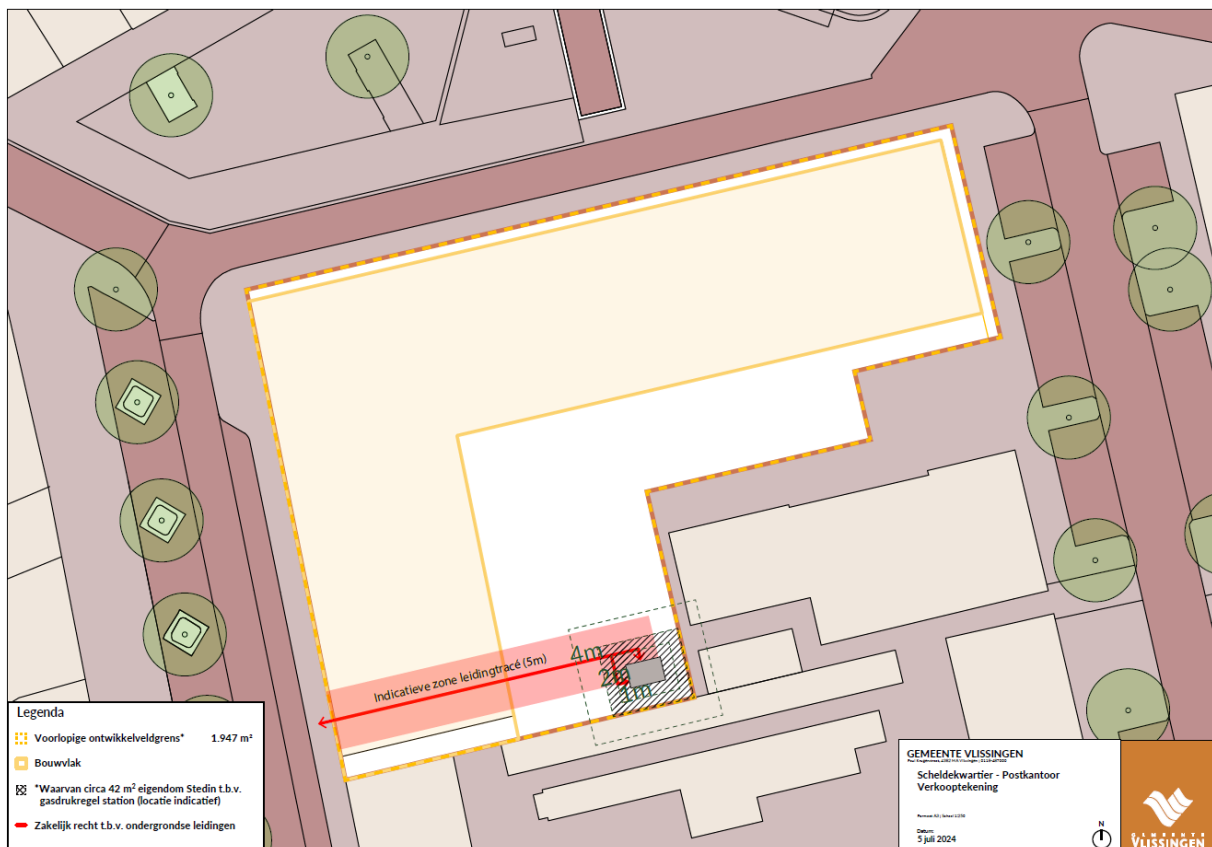
3.3 Ontwikkelprogramma

Op de bouwplot 'Voormalig Postkantoor' is er ruimte voor circa 30 wooneenheden. Dat kunnen grondgebonden stadswoningen, appartementen of een combinatie daarvan zijn. De wooneenheden worden ontwikkeld voor de vrije sector.

Andere (kleinschalige) functies met commerciële of publieke functies zijn niet beoogd, anders dan de mogelijkheid voor aan huis gebonden beroepen.

3.4 Indicatieve verkooptekening 'Voormalig Postkantoor'

De situering en (globale) begrenzing van de bouwplot 'Voormalig Postkantoor' is weergegeven op onderstaande indicatieve verkooptekening waarbij nog een beoogde beperkte grondruiling plaats moet vinden. De definitieve verkooptekening wordt in de volgende fase (de gunningsfase) meegezonden.



Afbeelding: situering bouwplot 'Voormalig Postkantoor' (bron: Grondruiltekening 'Scheldekwartier – Postkantoor Verkooptekening')

3.5 Parkeren

De volledige parkeerbehoefte (van zowel bewoners als bezoekers) die ontstaat door de ontwikkeling van het bouwplan moet geheel op eigen terrein worden opgelost, conform de van toepassing zijnde parkeernormen (zie: <https://www.vlissingen.nl/inwoner/wonen/bestemmingsplannen/geldende-plannen/geldende-bestemmingsplannen/paraplubestemmingsplan-parkeernormering.html>). Dat kan op maaiveld zijn, (half)verdiept of een combinatie daarvan. Informatie over de bodem is bijgevoegd in bijlage 9 (Memo bodemsituatie Voormalig Postkantoor) met bijlagen.

3.6 Planologisch kader

Het kavelpaspoort is vertaald in het bestemmingsplan 'Scheldekwartier-Zuid, Stenenbeer. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 18 april 2024 maar nog niet onherroepelijk. [Het bestemmingsplan 'Scheldekwartier-Zuid' is te raadplegen via www.omgevingswet.overheid.nl (identificatie: NL.IMRO.0718.BPSZ14-ON01).

3.7 Minimale grondbieding

Inzet is om een ontwikkelaar te selecteren die een kwalitatief hoogwaardig bouwplan realiseert dat passend is bij deze unieke 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 circa 2,0 mln excl. btw als marktconform voor deze locatie. 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.

4. Beschrijving selectieprocedure

Voor bouwplot 'Voormalig Postkantoor' zoeken wij een ontwikkelende partij die invulling kan geven aan de ambities door ontwikkeling en realisatie van dit bouwblok. 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 willen een eerste selectie maken voor mogelijke ontwikkelende partijen ten behoeve van de ontwikkeling en realisatie van het bouwplot. Dit zien wij als het terugbrengen van een longlist met daarop geïnteresseerde partijen naar een shortlist van maximaal drie geïnteresseerde 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 'Voormalig Postkantoor' opgenomen randvoorwaarden;
2. uw visie om dit te realiseren in de huidige markt;
3. Referenties van de door u uitgevoerde (vergelijkbare) binnenstedelijke projecten waarbij een hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit is gerealiseerd.

De beknopte visie (de onderdelen 1 en 2) mag maximaal drie pagina's tekst bevatten en, ter onderbouwing, aangevuld worden met 1 á 2 pagina's met een handgemaakte schets, architectonische referenties of aanzichten waaruit de ambitie t.a.v. de ruimtelijke kwaliteit blijkt. Een voorbeeld van een handgemaakte schets is hieronder geduid en ook als bijlage toegevoegd.



Afbeeldingen: voorbeelden van de gevraagde handgemaakte schets.

Er 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 zijn aan de gegadigde. De gemeente geeft de voorkeur aan referenties die aansluiten bij de voorliggende opgave en specifiek:

- Eigen projectontwikkeling;
- Binnenstedelijk karakter;
- Appartementen in de koopsector met een omvang van meer dan 10 tot 15 appartementen.

Gegadigde ligt haar referenties in woord en beeld kernachtig toe waarom deze referenties zijn bijgevoegd.

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

- het ingevulde inschrijvingsformulier 'Voormalig Postkantoor';
- de akkoordverklaring deelname procedure 'Voormalig Postkantoor';

In de nog volgende selectiefase worden de geselecteerde partijen gevraagd om aanvullende de volgende documenten in te dienen:

- een verklaring van gegadigden dat zij niet verkeren in staat van faillissement of liquidatie;
- Verklaring Omtrent Gedrag (voor rechtspersonen) van gegadigden.

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 **12 september 2024** ingediend zijn.

4.1.1 Deelname aan selectiefase

Wanneer u deel wilt nemen aan de selectie voor de ontwikkeling en realisatie van de bouwplot 'Voormalig Postkantoor', dan dient u uw beknopte visie (inclusief bijbehorende documenten) uiterlijk op **12 september 2024** aan te leveren bij de heer M. Baten via mbaten@vlissingen.nl. U ontvangt hiervan uiterlijk op **13 september 2024** 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.

4.1.2 Uitsluiting van deelname (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/of voortdurend tekortgekomen zijn in haar nakoming van wezenlijke voorschriften van desbetreffende overeenkomst in termen van bijvoorbeeld de termijn voor levering of de uitvoering aangevane 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 aanzienlijke 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 'Voormalig Postkantoor';
 - de akkoordverklaring deelname procedure 'Voormalig Postkantoor';
- 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.

4.1.3 Geschiktheidseisen selectiefase (/gunningsfase)

Geschiktheidseisen zijn 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.

4.1.4 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.

4.1.5 Beoordeling selectiefase

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

De beoordeling komt als volgt tot stand:

Stap 1. toets aan uitsluitingsgronden

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

Stap 2. toets aan geschiktheidseisen

Initiatiefnemers 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 het bouwplot in relatie tot de Ontwikkelvisie Scheldekwartier 2016 en de in het locatiepaspoort 'Voormalig Postkantoor opgenomen randvoorwaarden | 50 |
| 2 | Uw visie om uw project te realiseren in de huidige markt | 15 |
| 3 | Referenties van de door u uitgevoerde (vergelijkbare) binnenstedelijke projecten waarbij een hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit is gerealiseerd. | 35 |
| | | 100 (totaal) |

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

- Algemeen projectleider Scheldekwartier – Jeffrey Beenhouwer
- Projectleider bouwplot Voormalig Postkantoor – Menno Baten
- Stedenbouwkundige Scheldekwartier – Sven van Oosten
- Planeconoom Scheldekwartier – Andrew Mersie
- Projectleider Ruimte en Samenleving – Marik Waterman

De individuele scores door het selectieteam worden gegeven op basis van punten op de schaal van 1 tot 5, 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 | Slecht | De gegeven informatie voldoet niet aan de verwachtingen en is niet specifiek gericht op de opdracht. De inschrijving is onvolledig. |
| 2 | 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. |
| 3 | Voldoende | De gegeven informatie is in overeenstemming met de minimale verwachtingen, de informatie is projectgericht. |
| 4 | 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. |
| 5 | 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 drie gegadigden die in de inschrijving aantonen dat zij de beste gegadigden zijn voor de ontwikkeling van bouwplot 'Voormalig Postkantoor'.
- 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 **02 oktober 2024** 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 bouwplot 'Voormalig Postkantoor'.

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. In niet in het kader van een formeel Woo verzoek. 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 gunningfase, 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 **03 december 2024, om 12.00 uur** wordt de uitwerking verwacht en worden de betreffende partijen uitgenodigd om een toelichting te geven op hun uitwerking **op 04 december 2024**.

Vanuit de drie partijen wordt uiteindelijk één partij geselecteerd. **Op 07 januari 2025** zal het selectieteam haar advies voorleggen aan het college ter besluitvorming waarna gegadigden over het besluit worden geïnformeerd.

4.4 Planning selectiefase en doorkijk voorlopige planning gunningsfase

Onderstaand een overzicht van de belangrijkste momenten in de planning voor de realisatie van het bouwblok.

| Selectiefase – planning (indicatief, het recht wordt voorbehouden om de planning te wijzigen) | |
|--|---|
| Wo 17 juli 2024 | Publicatie uitvraagdocument 1 ^e ronde selectieprocedure (selectiefase) |
| Donderdag 12 september 2024 (4 wkn) | Indienen gevraagde documenten selectiefase door gegadigden |
| Wo 25 september 2024 | Selectie ontwikkelpartners shortlist (selectieteam) |
| Ma 30 september 2024 | Informereren portefeuillehouder |
| Wo 02 oktober 2024 | Informereren gegadigden |
| Wo 09 oktober 2024 (7 kalenderdagen na informeren) | Stand still beginsel |

| Gunningsfase –planning (indicatief, het recht wordt voorbehouden om de planning te wijzigen) | |
|---|---|
| Do 10 oktober 2024 | Toezenden uitvraagdocument 2 ^e ronde aan geselecteerde gegadigden |
| Wo 17 oktober 2024 | Uiterlijk datum indienen schriftelijke vragen |
| Wo 17 oktober 2024 | Mogelijkheid reflectiemoment op inschrijving t.a.v. ruimtelijke kwaliteit |
| Vr 19 oktober 2024 | Nota van beantwoording vragen toezenden aan gegadigden |
| Di 3 december 2024, 12,00 uur (8 wkn na toezenden uitvraagdoc.) | Indienen documenten gunningsfase door gegadigden (Schets Ontwerp en grondbieding) |
| Wo 4 december 2024 | Presentatie door gegadigden en Individuele beoordeling door leden selectieteam |
| Wo 11 december | Groepsbeoordeling selectieteam |
| Ma 16 december 2024 | Driehoek: voorbereiding besluitvorming |
| Di 7 jan 2025 | Bestuurlijke besluitvorming college van b&w over selectie en voorlopige toewijzing ontwikkelpartner |
| Do 9 jan 2025 | Informereren gegadigden |
| Do 30 januari i 2025 (20 kalenderdagen na informeren gegadigden) | Opschortende termijn |
| Medio april 2025 | Bestuurlijke besluitvorming college van b&w over aangaan overeenkomst inclusief tekenmoment |
| Begin juni 2025 (4 mnd na opschortende termijn) | Uitwerking tot aanvraag omgevingsvergunning en indiening daarvan |
| Begin juni 2025 | Start verkoop |
| Tot en met begin september 2025 (3 mnd na indiening aanvraag) | Procedure omgevingsvergunning |
| December 2025 | Afname grond en start bouw |

5. Geen resultaat selectiefase

In het geval de voorliggende selectieprocedure niet leidt tot de selectie van een geschikte partij, dan is het principe 'First Come, First Served' van toepassing. De gemeente Vlissingen is dan vrij om met één of meerdere gegadigden in gesprek te gaan over de verkoop en ontwikkeling van de kavel, met als doel deze daadwerkelijk te verkopen en leveren aan deze gegadigde. Dit op basis van volgorde van binnenkomst.

6. 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 betreffende 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 één week na de publicatie van het uitvraagdocument voor de selectieronde via e-mail (gemeente@vlissingen.nl en in de cc: mbaten@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.

7. Selectiedocumenten

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

- Uitvraagdocument selectiefase bouwplot 'Voormalig Postkantoor' (voorliggend document)
- Bijlage 1: Ontwikkelingsvisie Scheldekwartier – raadplegen via www.scheldekwartier.nl
- Bijlage 2: Beeldkwaliteitsplan Scheldekwartier – raadplegen via www.scheldekwartier.nl
- Bijlage 3: Locatiepaspoort 'Voormalig Postkantoor'
- Bijlage 4: Indicatieve verkooptekening 'Voormalig Postkantoor'
- Bijlage 5: Bestemmingsplan 'Scheldekwartier-Zuid' – raadpleegbaar via www.omgevingswet.overheid.nl (identificatie: NL.IMRO.0718.BPSZ14-ON01)
- Bijlage 6: Inschrijvingsformulier 'Voormalig Postkantoor'
- Bijlage 7: Akkoordverklaring deelname procedure 'Voormalig Postkantoor'
- Bijlage 8: Voorbeelden van de gevraagde handgemaakte schets
- Bijlage 9: Memo 'Bodemsituatie bouwplot Voormalig Postkantoor'
- Bijlage 9a: Bodemonderzoek kavel Postkantoor
- Bijlage 9b: Aanvullend bodemonderzoek kavel Postkantoor