



# Uitvraagdocument De Touwslagerij – Kanaalzijde



Wijze van selectie van een ontwikkelende partner voor de ontwikkeling en realisatie van een bouwplan op de locatie 'De Touwslagerij – Kanaalzijde'.

## Inhoud

1. Inleiding .....	3
2. De Opgave.....	4
2.1 Scheldekwartier .....	4
2.2 Ontwikkelingsvisie Scheldekwartier.....	4
2.3 De Touwslagerij .....	5
2.4 Uitvraag .....	6
3. Kaders voor de ontwikkeling van De Touwslagerij - Kanaalzijde .....	7
3.1 Locatiepaspoort .....	7
3.2 Deelplotkaart.....	7
3.3 Parkeren .....	8
3.4 Overige functies .....	9
3.5 Planologisch kader.....	9
3.6 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 Toelichting toets aspecten.....	10
4.1.2 Deelname aan selectiefase .....	12
4.1.3 Uitsluitingsgronden aan de selectiefase/gunningsfase .....	12
4.1.4 Geschiktheidseisen selectiefase/gunningsfase .....	13
4.1.5 Ongeldige Inschrijving .....	13
4.1.6 Beoordeling selectiefase .....	14
4.2 Vertrouwelijkheid.....	16
4.3 Doorkijk naar de Gunningsfase .....	16
4.4 Planning selectiefase .....	17
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 40 tot 50 appartementen voor een mix van doelgroepen. Het programma behelst vrijesectorwoningen op de bouwplot “De Touwslagerij – Kanaalzijde” in het Scheldekwartier te Vlissingen. Hiervan dient minimaal 25% betaalbare koop te zijn (maximale VON-prijs is 75% van de NHG 2025).

## 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 ‘De Touwslagerij’ 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 ‘De Touwslagerij’, te weten ‘Kanaalzijde’, 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 kunnen leveren aan de ontwikkeling van 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 Scheldekwardier

Het Scheldekwardier: 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 Scheldekwardier 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 Touwslagerij’ 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 Scheldekwardier biedt woningen voor alle doelgroepen, in verschillende prijsklasse en op diverse locaties. Het nieuwe stadsdeel Scheldekwardier 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 Scheldekwardier 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 Scheldekwardier

De vaststelling van de Ontwikkelingsvisie Scheldekwardier 2016 en het bijbehorende

Beeldkwaliteitsplan vormt de basis voor de uitwerking van het Scheldekwardier. De visie is gericht op uitvoering en beschrijft hoe het Scheldekwardier 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 Scheldekwardier en blijft gedurende de ontwikkeling sturen op kwaliteit, prijs en programma om haar strategische ambities met het Scheldekwardier waar te maken en in te spelen op kansen en ontwikkelingen.

De ontwikkelingsvisie Scheldekwardier, het beeldkwaliteitsplan en overige relevante informatie is terug te vinden op de projectwebsite van het Scheldekwardier: [www.scheldekwardier.nl](http://www.scheldekwardier.nl) Het

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

### 2.3 De Touwslagerij

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



Afbeelding: ligging 'De Touwslagerij - Kanaalzijde' (bron: locatiepaspoort De Touwslagerij)

De locatie 'De Touwslagerij' lag in de tijd van de Vesting Vlissingen buiten de stad, achter de voormalige vestingwerken. De vestigwallen werden begin 20<sup>e</sup> 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 Dishoekstraat. Ter hoogte van de huidige contour van 'De Touwslagerij' stonden vroeger de loodsen en andere werfgebouwen behorende bij het terrein van de Koninklijke maatschappij de Schelde.

'De Touwslagerij' is na 'De Koperslagerij', de aangrenzende plot aan de noordzijde, het grootste ontwikkelveld van Scheldewijk. Het plot kent vier zijden met elk een eigen karakter. Gezamenlijk zullen zij een ensemble vormen. De twee lange zijden zijn qua massa ondergeschikt aan de korte zijden. Eén van de zijden grenst aan het park, het hart van de wijk. Aan de andere zijde grenst de plot aan het Kanaal door Walcheren met daarvoor De Willem Ruysstraat, een binnenstad entree en de belangrijkste ontsluiting van het Scheldekwartier en de toegang tot de binnenstad.

‘De Touwslagerij’ biedt ruimte voor een divers woningbouwprogramma: uitgegaan wordt van een totaalprogramma van circa 50 grondgebonden woningen en circa 45-55 appartementen in de vrije sector. Wat nu nog resteert zijn 40 tot 50 appartementen op de nog resterende bouwplot, ‘De Touwslagerij – Kanaalzijde’. Voorliggende uitvraag betreft het laatste oostelijke deel van de totale bouwplot. Vanaf hier reikt het zicht over het Kanaal door Walcheren, de Vlissingse binnenhavens en achter de sluisen lonkt de Westerschelde en de zeearm richting Antwerpen. Het maakt het tot een unieke dynamische plek.

‘De Touwslagerij – Kanaalzijde’ 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 Touwslagerij – Kanaalzijde’ 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 **juni 2025** over te gaan tot voorlopige toewijzing aan een gegadigde die vanaf dat moment de ontwikkelende partner van de gemeente wordt voor ‘De Touwslagerij - Kanaalzijde’ 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 Touwslagerij - Kanaalzijde

Voor de uitvraag en ontwikkeling van De Touwslagerij – Kanaalzijde gelden kaders en heeft gemeente Vlissingen specifieke ambities.

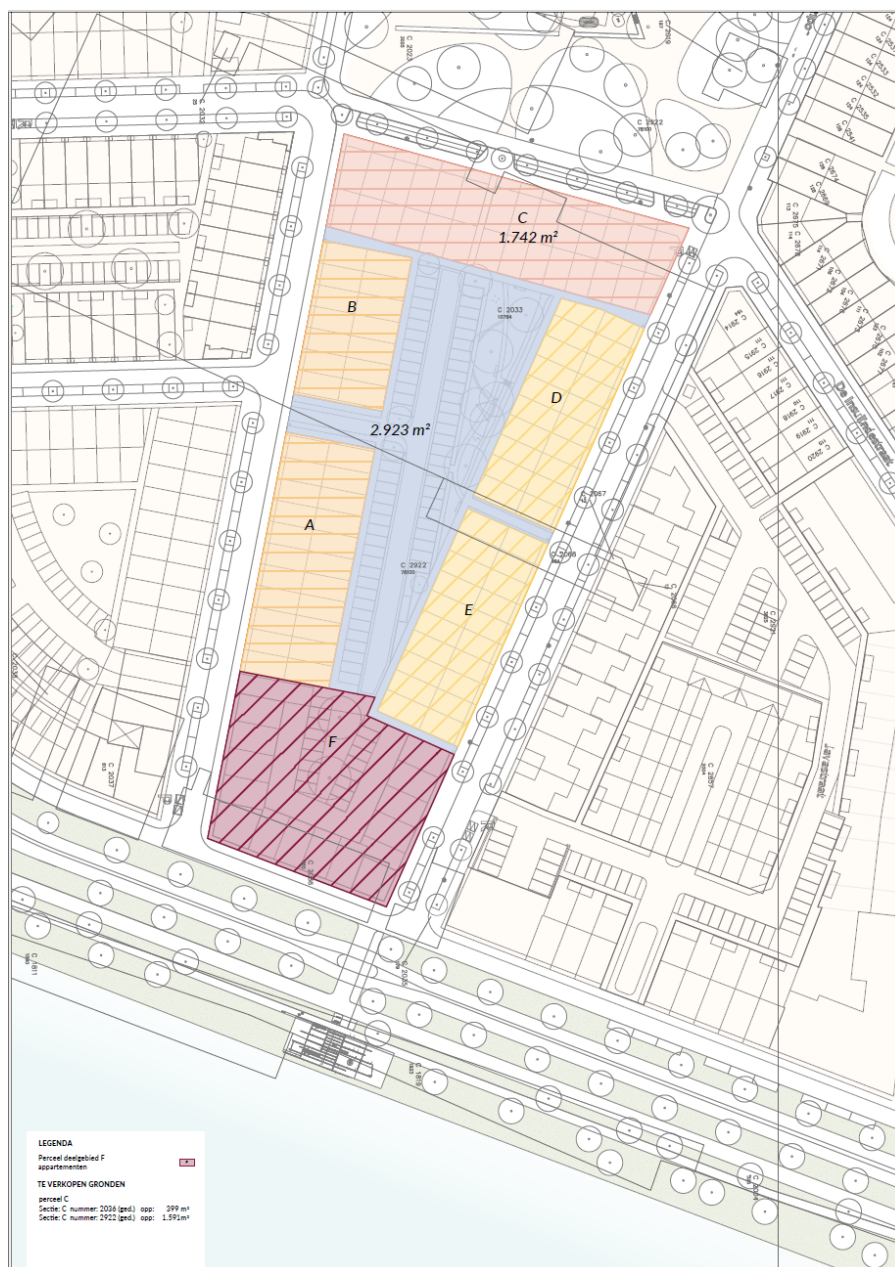
#### 3.1 Locatiepaspoort

Voor de locatie ‘De Touwslagerij - Kanaalzijde’ 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. Middels 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 Deelplotkaart

Zoals aangegeven is de realisatie van ‘De Touwslagerij’ opgedeeld in de 4 verschillende zijden, meer specifiek:

- Zijde ‘De Baloeranstraat’ (bouwstroken A en B op bijgevoegde randvoorwaarden kaart) wordt ontwikkeld door Van Wijnen Projectontwikkeling met daarop 18 grondgebonden koopwoningen bestaande uit twee lagen met een kap. Begin 2025 start Van Wijnen met de bouw.
- ‘Parkzijde’ (bouwstrook C op bijgevoegde randvoorwaarden kaart) met daarop 14 koopwoningen in 3 tot 4 lagen wordt gerealiseerd door Zeeuwse Vastgoed in combinatie met Bouwgroep Peters, in voorjaar 2025 zal met de bouw aangevangen worden.
- Zijde ‘De Dempostraat’ (bouwstrook D en E op bijgevoegde randvoorwaarden kaart) met daarop 20 grondgebonden sociale grondgebonden huurwoningen van 2 lagen met een kap. Hierover zijn inmiddels afspraken gemaakt met woningbouwvereniging L’escaut. Begin 2025 zal met de bouw gestart worden.
- ‘Kanaalzijde’ (bouwstrook F op bijgevoegde randvoorwaarden kaart) met daarop ruimte voor een combinatie van 40 tot 50 woningen in de vrije sector.



Afbeelding: situering bouwstroken 'De Touwslagerij' (bron: Bijlage 4\_randvoorwaarden kaart)

De plot 'De Touwslagerij – Kanaalzijde' betreft perceel F op het kaartbeeld.

### 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 inpandig, (half)verdiept of een combinatie daarvan. Informatie over de bodem is bijgevoegd in bijlage 8 (Memo bodemsituatie 'Touwslagerij – Kanaalzijde') met bijlagen.



Parkeren voor bezoekers zal conform 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 Minimale 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 minimaal 2,7 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.

De gemeente levert bouwrijpe grond. Bij de inschrijving dient geen rekening te worden gehouden met de kosten voor het eventueel afvoeren van vervuilde grond (uiteraard wel met de normale graafwerkzaamheden). De eventuele kosten voor saneringswerkzaamheden en de afvoer van vervuilde grond komen ten laste van de gemeente. Dit wordt vastgelegd in een anterieure overeenkomst. De werkwijze van sanering en de afweging van de meest gunstige afvoermogelijkheid aan de gemeente wordt tijdens de uitvoering bepaald.

## 4. Beschrijving Selectieprocedure

Voor 'De Touwslagerij – Kanaalzijde' zoeken wij een ontwikkelende partij die invulling kan geven aan de ambities door ontwikkeling en realisatie van deze bouwstrook. 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 Touwslagerij' opgenomen randvoorwaarden;
2. Uw visie om het door u voorgestane bouwplan te realiseren in de huidige markt;
3. Duurzaamheidsambities
4. 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 mag maximaal 4 pagina's tekst bevatten en, ter onderbouwing, aangevuld worden met 1 á 2 pagina's met een handgemaakte schets, architectonische referenties of aanzichten vanuit het Kanaal waaruit de ambitie t.a.v. de ruimtelijke kwaliteit aan de zijde van het Kanaal blijkt. Op het plot 'Touwslagerij – Kanaalzijde' willen we een onderscheidend hoekaccent wat in ieder architectuurmagazine op zijn plaats zou zijn. In het locatiepaspoort (bijlage 3) staan referenties voor een onderscheidend hoekaccent. Een voorbeeld van een handgemaakte schets is hieronder geduid en ook als bijlage toegevoegd.



Afbeeldingen: voorbeelden van de gevraagde handgemaakte schets.

Het 2<sup>e</sup> onderdeel betreft uw visie om de voorgestane ontwikkeling te realiseren in de huidige woningmarkt. 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.

Onderdeel 3 betreft uw duurzaamheidsambities voor de ontwikkelopgave. Onder dit toetsingsaspect dagen wij ontwikkelende partijen uit om hun duurzaamheidsambitie in het ontwerp terug te laten komen. Gemeente ziet dat bouwen duurzamer kan en moet. Daarom vinden wij het belangrijk dat ontwikkelende partijen meedenken hoe we duurzame woonomgevingen samen tot stand kunnen laten komen.

Duurzaamheid is een breed begrip. Als gemeente willen wij de markt hier minimaal in beperken, echter opteren wij ervoor om bij de voorliggende opgave de focus te leggen op de volgende onderwerpen:

- Energie verbruik/opwekking
- Waterbesparing
- Materiaalgebruik

Het gaat hierbij niet om ambities die conform BBL al wettelijk vereist zijn, maar om ambities die uitstijgen boven wat wettelijk verplicht is. Hiernaast is het van belang dat de duurzaamheidsambities van toegevoegde waarde zijn voor het ontwerp/ontwikkel concept. De duurzaamheidsambitie zal op de bovenstaande onderwerpen worden getoetst.

Tot slot, als 4<sup>e</sup> 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 zijn aan de gegadigde. De gemeente geeft de voorkeur aan referenties die aansluiten bij de voorliggende opgave en specifiek:

- Eigen projectontwikkeling;
- Stedelijk karakter;
- Appartementencomplex in de vrije sector van enige omvang met een gemixt woningbouwprogramma.

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 Touwslagerij – Kanaalzijde', dan dient u uw beknopte visie (inclusief bijbehorende documenten) uiterlijk op **17 februari 2025** aan te leveren bij M. Lobbezoo via [mitchlobbezoo@vlissingen.nl](mailto:mitchlobbezoo@vlissingen.nl). U ontvangt hiervan uiterlijk op **18 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 Touwslagerij – Kanaalzijde'
- De akkoordverklaring deelname procedure 'De Touwslagerij – Kanaalzijde'

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 **17 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 Touwslagerij – Kanaalzijde’,
  - De akkoordverklaring deelname procedure ‘De Touwslagerij – Kanaalzijde’,
- 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.

#### 4.1.4 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 Touwslagerij' opgenomen randvoorwaarden;	40
2	Uw visie om uw project te realiseren in de huidige markt;	15
3	Duurzaamheidsambities	20
4	Referenties van de door u uitgevoerde (vergelijkbare) projecten	25
		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 Touwslagerij 'Kanaalzijde' – Mitch Lobbezoo
- Projectleider deelplot De Touwslagerij – Menno Baten

- Stedenbouwkundige Scheldekwartier – Sven van Oosten
- Planeconoom Scheldekwartier – Andrew Mersie
- Beleidsmedewerker duurzaamheid & omgevingsvisie – Jorrit Bijl

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 Touwslagerij – Kanaalzijde.
- 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 **5 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 Touwslagerij – Kanaalzijde.

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 gedefinieerd. 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 **15 mei 2025, om 12.00 uur** wordt de uitwerking verwacht en worden de betreffende partijen uitgenodigd om een toelichting te geven op hun uitwerking (**op 19 mei 2025**).

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.

<b>Selectiefase – planning (indicatief, het recht wordt voorbehouden om de planning te wijzigen)</b>	
Wo 18 december 2024	Publicatie uitvraagdocument 1 <sup>e</sup> ronde selectieprocedure (selectiefase)
Ma 17 februari 2025	Indienen gevraagde documenten selectiefase door gegadigden
Vr 7 maart 2025	Informeren gegadigden
Vr 14 maart 2025 (7 kalenderdagen na informeren)	Stand still beginsel
Medio maart	Start gunningsfase

#### 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](mailto:gemeente@vlissingen.nl)) en in de cc ([mitchlobbezoo@vlissingen.nl](mailto: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 Touwslagerij – Kanaalzijde’ (voorliggend document).
- Bijlage 1: Ontwikkelingsvisie Scheldekwartier
- Bijlage 2: Beeldkwaliteitsplan Scheldekwartier
- Bijlage 3: Locatiepaspoort ‘De Touwslagerij - Kanaalzijde’
- Bijlage 4: Randvoorwaarden kaart ‘De Touwslagerij’
- Bijlage 5: Inschrijvingsformulier ‘De Touwslagerij – Kanaalzijde’
- Bijlage 6: Akkoordverklaring ‘De Touwslagerij – Kanaalzijde’
- Bijlage 7: Voorbeelden van de gevraagde handgemaakte schets.
- Bijlage 8: Bodemsituatie plot ‘de touwslagerij – Kanaalzijde’