



GEMEENTE
VLISSINGEN

Uitvraagdocument Kerngezondcentrum Oost-Souburg



Wijze van selectie van een ontwikkelende partner voor de ontwikkeling en realisatie van een Kerngezondcentrum Oost-Souburg.



Inhoud

1. Inleiding	3
2. De opgave	4
2.1 Het kerngezondcentrum.....	4
2.2 Omgevingsvisie Vlissingen	5
2.3 Uitvraag	5
3. Kaders voor de ontwikkeling van het kerngezondcentrum.....	6
3.1 Locatiepaspoort	6
3.2 spelregelkaart	6
3.3 Parkeren	6
3.4 Functies	7
3.5 Planologisch kader.....	7
3.6 Minimale grondbieding	7
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	11
4.1.3 Uitsluitingsgronden aan de selectiefase/gunningsfase	11
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.....	16
6. Selectiedocumenten	17

Hierbij nodigen wij ontwikkelende en bouwende partijen uit om deel te nemen aan de selectiefase voor de ontwikkeling en realisatie van een nieuw kernegezondcentrum. Het programma behelst een kernegezondcentrum¹, middeldure koopwoningen en parkeerplaatsen op de bouwplot aan de Dongestraat 107 – 109 te Oost-Souburg.

1. Inleiding

Gemeente Vlissingen heeft het voornemen om drie kernegezondcentra (KGC) in de gemeente Vlissingen te realiseren. Deze centra zijn gericht op het waarborgen en verbeteren van de zorg en de actieve gezondheid van de inwoners, zowel voor nu als in de toekomst. Deze centra, gesitueerd nabij de bewoners, faciliteren een samenwerking tussen zorgprofessionals. Er wordt gemakkelijke en toegankelijke zorg en ondersteuning geboden, met een breed scala aan diensten. Het idee is om een omgeving te creëren waar professionals elkaar kennen, vertrouwen en samenwerken, zowel in de directe zorg als in de preventieve activiteiten.

Voor het verzorgingsgebied Oost-Souburg/Ritthem is, na een locatieonderzoek, Dongestraat 107-109 als voorkeurslocatie gekozen. Op deze locatie was een school en sportzaal gevestigd. De gemeente is voornemens deze locatie te herontwikkelen ten behoeve van een kernegezondcentrum aangevuld met woningbouw. Om de stedenbouwkundige inpassing en grond uitvraag in goede banen te leiden is een locatiepaspoort opgesteld. Het borgt de bestaande kwaliteiten en zorgt voor een transformatie van de locatie die meerwaarde biedt voor de omgeving en Oost-Souburg.

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 ontwikkeling van Oost-Souburg.

¹ : Huisartsenpraktijk, Apotheek, Fysiotherapie, Zorgstroom, Emergis, Gemeente Vlissingen buurtteam, ADRZ, JGZ.

2. De opgave

2.1 Het kerngezondcentrum

De locatie ligt langs het historisch lint tussen Vlissingen en Middelburg (Middelburgsestraat) aan een belangrijk kruispunt. Het is altijd een plek geweest waar mensen samenkomen: aan de overkant van de (te slopen) school bevindt zich ‘het ronde putje’, een plek die van oudsher werd gebruikt om uit te rusten onderweg tussen de twee steden. Hier kon men zitten en hun paarden laten drinken uit de vijver.



5




Afbeelding: ligging ‘kerngezond centrum’ (bron: locatiepaspoort Dongestraat 107 - 109)

De kern van het concept is ontmoeting en contact tussen de verschillende zorgprofessionals, om maatwerk aan de patiënt te leveren waarbij de privacy gewaarborgd blijft. De professionals moeten elkaar kunnen vinden, makkelijk bereiken, contact maken en houden. Hoe de patiënt een kerngezondcentrum bezoekt, een passende behandeling krijgt door een zorgprofessional en de eigen privacy ervaart, is vanuit het perspectief van de patiënt belangrijk. Het gebouw moet dit allemaal faciliteren voor de gebruikers. Daarnaast worden er circa 24 woningen in het plangebied beoogd welke losstaan van het kerngezondcentrum. Met de komst van de nieuwe woonwijken van Souburg-Noord komt het kerngezondcentrum overigens centraal te liggen in de wijk.

‘kerngezondcentrum’ is de titel van de opgave en de voorliggende selectieprocedure. Het is niet de bedoeling dat partijen hier zelf een naam voor aandragen.

2.2 Omgevingsvisie Vlissingen

De omgevingsvisie van Vlissingen zet een integrale koers uit naar 2040, voor een gemeente 'in balans' met een toekomstbestendige woon- en leefomgeving. Deze ontwikkeling zoekt aansluiting met de ambities uit deze visie, bijvoorbeeld: het versterken van het groenblauw netwerk, toekomstbestendig bouwen, toegankelijke en bereikbare openbare ruimte ingericht voor sociale verbinding en verschillende activiteiten, fietsers en voetgangers krijgen meer ruimte, met routes verbonden aan het groenblauw netwerk.

2.3 Uitvraag

Voor de ontwikkeling van het kerngezondcentrum, de woningbouw en de daarbij horende parkeerplaatsen 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 **oktober 2025** over te gaan tot voorlopige toewijzing aan een gegadigde die vanaf dat moment de ontwikkelende partner van de gemeente wordt voor het 'kerngezondcentrum'. 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 Oost-Souburg.

3. Kaders voor de ontwikkeling van het kerngezondcentrum

Voor de uitvraag en ontwikkeling van het kerngezondcentrum gelden kaders en heeft gemeente Vlissingen specifieke ambities.

3.1 Locatiepaspoort

Voor de locatie 'Dongestraat 107 – 109' 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 de omliggende wijk te bevorderen en bewaken. Het locatiepaspoort is daarmee het uitgangspunt en toetsingskader.

3.2 spelregelkaart

Onderstaand de spelregelkaart van het plangebied welke terug te vinden is in het locatiepaspoort.



22

Afbeelding: Spelregelkaart Dongestraat 107 - 109 (bron: locatiepaspoort Dongestraat 107 - 109)

3.3 Parkeren

Parkeren voor bewoners van het woonprogramma dient, conform de van toepassing zijnde parkeernormen op eigen terrein plaats te vinden.

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. Daarnaast wordt dubbelgebruik toegepast om slim gebruik te maken van de aanwezige ruimte.

3.4 Functies

Met de uitvraag wordt een beknopte visie gevraagd voor invulling van het kerngezondcentrum, woningbouw en de daarbij horende parkeerplaatsen. Andere (kleinschalige) functies met commerciële of publieke functies zijn niet toegestaan. Overigens dienen de verschillende functies gelijktijdig gerealiseerd te worden.

3.5 Planologisch kader

De ontwikkeling is momenteel niet in overeenstemming met het 'Omgevingsplan gemeente Vlissingen' en het hiervoor onderdeel uitmakende bestemmingsplan 'Oost-Souburg'. De gemeente ondergaat daarom een procedure voor een Bopa. Hierbij zal de ontwikkelaar enkel een omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit moeten aanvragen. Echter kan niet alles met een kaderstellende Bopa geregeld worden. Enkele punten moeten onderling met gemeente en ontwikkelaar geregeld worden via een overeenkomst en/of opgenomen worden in het koopcontract.

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 2,0 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.

De gemeente levert bouwrijpe grond, dit houdt het volgende in: slopen van de bestaande gebouwen, palen worden tot 1 m1 onder maaiveld verwijderd en ingemeten en de kabels en leidingen worden verlegd tot buiten bouwoppervlak. Met uitzondering van de kabels en leidingen aan de noordzijde van de kavel (onder het parkeren en ontsluitingsroute). Zie verder hoofdstuk 3.7

3.7 Recht van opstal leidingen

Aan de noordzijde van de kavel, evenwijdig aan de kavelgrens achterzijde IJsselstraat, ligt o.a. een watertransportleiding en rioolpersleiding. Er dient een onderhoudsstrook van 4 m1 aan weerszijden van deze leidingen vrijgehouden te worden. Uitgangspunt is dat deze strook vrij blijft van obstakels, zoals bomen, hekwerken en lichtmasten. Verharding (niet zijnde gesloten-verharding) op deze strook is wel toegestaan. Op deze strook zal, vóór de verkoop van de grond aan de ontwikkelende partij, in overleg met de leidingbeheerders, een recht van opstal gevestigd worden.



Afbeelding: Kabels en leidingen (bron: locatiepaspoort Dongestraat 107 - 109)

4. Beschrijving Selectieprocedure

Voor het kerngezondcentrum zoeken wij een ontwikkelende partij die invulling kan geven aan de ambities door ontwikkeling en realisatie van het bouwplot. 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 van 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 in het locatiepaspoort 'Dongestraat 107 – 109' opgenomen randvoorwaarden;
2. Uw visie om het door u voorgestane bouwplan voor het kerngezondcentrum en de woningen te realiseren in de huidige markt;
3. Intentie betreft de invulling concept kerngezondcentrum en woningbouw
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.

Hieronder worden de toets aspecten per onderdeel toegelicht.

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 schets/impressie, architectonische referenties of aanzichten waaruit de ambitie t.a.v. de ruimtelijke kwaliteit blijkt.

In de onderstaande afbeelding hebben wij drie aanzichtlocaties weergegeven welke wij graag terugzien in de uitwerking.

1. Vanuit de Dongestraat richting het kerngezondcentrum;
2. Vanuit de kruising Dongestraat/Middelburgsestraat richting de appartementen;
3. Vanuit de Middelburgsestraat ter hoogte van de ingang parkeerterrein.



Afbeelding: Aanzichtlocaties architectonische impressies (bron: locatiepaspoort Dongestraat 107 - 109)

Het 2^e onderdeel betreft uw visie om de voorgestane ontwikkeling te realiseren in de huidige (woning)markt. U geeft weer wat uw afwegingen zijn om tot een woningmix te komen en tot realisatie van het kerngezond centrum.

Het 3^e onderdeel betreft de wijze waarop invulling wordt gegeven aan het programma van het kerngezond centrum en de woningbouw. Bijlage 1 en 2 zijn hierbij toetsingskader. De analyse van benodigd vloeroppervlak in bijlage 2 is ter indicatie, hierover er zijn geen afspraken vastgelegd met derden.

Tot slot, als 4^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 zijn aan de gegadigde. De gemeente geeft de voorkeur aan referenties die aansluiten bij de voorliggende opgave en specifiek:

- Eigen projectontwikkeling;
- Stedelijk karakter/dorps karakter

- Maatschappelijk/Zorg complex
- Appartementencomplex van middelgrote omvang (15 - 35 woningen)

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 het 'kernegezondcentrum', dan dient u uw beknopte visie (inclusief bijbehorende documenten) uiterlijk op **zondag 1 juni 2025** (aan te leveren bij M. Lobbezoo via mitchlobbezoo@vlissingen.nl) U ontvangt hiervan uiterlijk op **maandag 2 juni 2025** een ontvangstbevestiging. Mocht dat niet zo zijn, dan vragen wij u dat direct te melden via datzelfde emailadres. In deze fase van het selectietraject vinden er geen separate overlegmomenten plaats. Tot en met **dinsdag 6 mei** is er ruimte geboden voor het stellen van vragen betreft de selectiefase.

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

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

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 **zondag 1 juni 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 van een kavel door de gemeente verplichtingen uit de desbetreffende overeenkomst niet of niet volledig is nagekomen. Deze niet nakoming heeft hierbij geleid tot vroegtijdige beëindiging van de overeenkomst, schadevergoeding en/of andere vergelijkbare sancties of voornemen daartoe in het kader van een juridisch geschil.
- Die de volgende documenten niet bij de stukken hebben gevoegd:

- Het inschrijvingsformulier 'kerngezondcentrum',
 - De akkoordverklaring deelname procedure 'kerngezondcentrum',
- 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 uitvraagdocument 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 uitvraag.

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 uitvraagdocument. 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	Toets aspect	Maximaal aantal te behalen punten
1	Intentie en ambities voor de bouwplot in relatie tot de in het locatiepaspoort 'Dongestraat 107 – 109' opgenomen randvoorwaarden	40
2	Uw visie om het door u voorgestane bouwplan voor het kerngezondcentrum en de woningen te realiseren in de huidige markt	20
3	Intentie en ambities voor de invulling concept kerngezondcentrum en woningbouw	20
4	Referenties van de door u uitgevoerde (vergelijkbare) projecten	20
		100 (totaal)

De aangereikte stukken worden door een selectieteam beoordeeld. Het proces wordt door een inkoopadviseur begeleid. In dit selectieteam hebben ambtelijk betrokkenen bij de ontwikkeling 'kerngezondcentrum' zitting en bestaat specifiek uit:

- Stedenbouwkundige – Erik Beumer
- Programmamanager kerngezond – Joost Koemans
- Medewerker ruimtelijke ontwikkeling – Louis Schmetz
- Projectleider ruimtelijke ontwikkeling – Mitch Lobbezoo
- Planeconoom – Remco den Boeft

- Projectleider– Sander Jacobse

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 het kerngezond centrum.
- 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 **dinsdag 10 juni 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 het kerngezond centrum.

Een gegadigde heeft geen recht op inzage van de 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 aan de hand van 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 inschrijving 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 **woensdag 10 september 2025, om 12.00 uur** wordt de

uitwerking verwacht en worden de betreffende partijen uitgenodigd om een toelichting te geven van hun uitwerking op **donderdag 18 september 2025**.

Vanuit de drie partijen wordt uiteindelijk één partij geselecteerd. Eind september 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 23 april 2025	Publicatie uitvraagdocument 1 ^e ronde selectieprocedure (selectiefase)
Di 6 mei 2025	Uiterlijk datum indienen schriftelijke vragen
Ma 12 mei 2025	Nota van beantwoording vragen publiceren
Zo 1 juni 2025 (uiterlijk)	Indienen gevraagde documenten selectiefase door gegadigden
Do 5 juni 2025	Selectie ontwikkelpartners shortlist (selectieteam)
Di 10 juni 2025	Informereren gegadigden
Wo 18 juni 2025 (7 kalenderdagen na informeren)	Stand still beginsel
Medio juni 2025	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) 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 'kernegezond centrum' (voorliggend document).
- Bijlage 1: Locatiepaspoort 'Dongestraat 107 - 109'
- Bijlage 2: Rapport concept kerngezondcentrum
- Bijlage 3: Inschrijvingsformulier 'kernegezondcentrum'
- Bijlage 4: Akkoordverklaring 'kernegezondcentrum'
- Bijlage 5a: Bodemsituatie plot 'Dongestraat 107 – 109'
- Bijlage 5b: Bodemsituatie plot 'Dongestraat 107 – 109'
- Bijlage 6: Dwg-bestand plangebied 'Dongestraat 107 – 109'