

Bijlage 3 Voorbeeld uitvraagdocument

Uitvraagdocument selectiefase **Locatie XXX**

[publicatie op/in: www.vlissingen.nl, www.locatiexxx.nl, nieuwsbrief **LocatieXXX**, Blauw Geruite Kiel]

Hierbij nodigen wij ontwikkelende en bouwende partijen uit om deel te nemen aan het selectiefase voor **ontwikkeling/bouw van locatieXXX**

1. Inleiding

- de beschikbaarheid van de onroerende zaak;
- de selectieprocedure;
- het tijdschema; en
- de toe te passen selectiecriteria.

2. De Opgave

- De ambitie*
- De Visie*
- De locatie-kenmerken, historie etc.*
- Uitvraag*

3. De stedenbouwkundige context

Locatiepaspoort

Voor de locatie XXX 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 waaraan de verschillende planuitwerkingen worden beoordeeld.

Randvoorwaardenkaart

Kaart



Parkeren

Parkeren voor bewoners van het XXXprogramma dient, conform de van toepassing zijnde parkeernormen (zie: <https://www.vlissingen.nl/inwoner/wonen/bestemmingsplannen/geldende-plannen/geldende-bestemmingsplannen/paraplubestemmingsplan-parkeernormering.html>), op LocatieXXX een plek te krijgen.

De gemeente ontwerpt de inrichting en realiseert deze nadat de laatste woning, van één van de bouwstroken die gebruik maken van het parkeerterrein, is opgeleverd.

Ontwikkelaars vergoeden de aanleg van het binnenterrein (parkeren, ontsluiting en groenelementen) naar rato van de afname parkeerplaatsen o.b.v. de parkeernorm behorend bij het ontwikkelprogramma.

De kosten per parkeerplaats bedragen circa € 5.000. De vergoeding vindt gelijktijdig met de betaling van de kavelprijs plaats.

Parkeren voor bezoekers zal conform de norm plaatsvinden in de toekomstige openbare ruimte. Om deze parkeerverdeling in de toekomst goed te reguleren wordt daarvoor te zijner tijd een parkeerregime voor de openbare ruimte ingesteld.

Overige functies

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

Bestemmingsplan

Het kavelpaspoort is vertaald in het bestemmingsplan 'LocatieXXX'. Het ontwerpbestemmingsplan ligt vanaf DDMMJJJ ter inzage. Beoogd is het bestemmingsplan in MMJJJ vast te stellen. Het bestemmingsplan 'LocatieXXX' is te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl (identificatie: @@)

5. Beschrijving Selectieprocedure

Voor 'LocatieXXX' zoeken wij een ontwikkelende partij die invulling kan geven aan de ambities door ontwikkeling en realisatie van deze XXX.

De selectieprocedure voor een ontwikkelende partij is in twee fasen geknipt, te weten een selectiefase en gunningsfase.

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 de bouwplot. Dit zien wij als het terugbrengen van een longlist met daarop geïnteresseerde partijen naar een shortlist van **maximaal XXX 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:

- intentie en ambities voor de bouwplot in relatie tot de Ontwikkelvisie **LocatieXXX** en het locatiepaspoort '**LocatieXXX**';
- realiseren en borgen van kwaliteit in een wat moeilijk wordende markt;
- indicatieve segmentering van de woning;
- rol en ervaring met de ontwikkeling van soortgelijke opgaven;
- **eventueel** binding en/of ervaring met de Vlissingse, Walcherse of Zeeuwse woningmarkt;
- Uw eigen onderscheidend vermogen.

De beknopte visie mag maximaal 2 pagina's tekst bevatten en ter onderbouwing aangevuld met 1 á 2 pagina's met een handgemaakte schets, referentiebeelden met aanzichten vanuit het park 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.

Partijen dienen tegelijkertijd met de beknopte visie eveneens het ingevulde inschrijvingsformulier 'LocatieXXX' in.

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 versie moet uiterlijk **DDMMJJJ** ingediend zijn.

Deelname aan selectiefase

Wanneer u deel wilt nemen aan de selectie voor de ontwikkeling en realisatie van 'LocatieXXX', dan dient u uw beknopte visie (inclusief inschrijvingsformulier en akkoordverklaring) uiterlijk op **DDMMJJJ** aan te leveren bij de **projectleider** via projectleider@vlissingen.nl

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.

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 niet het inschrijvingsformulier 'LocatieXXX' bij de stukken hebben gevoegd.
- 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, zodanig dat het project niet of niet naar behoren is uitgevoerd en de gegadigde daarvoor verantwoordelijk is. De tekortkoming heeft hierbij geleid tot vroegtijdige beëindiging van het project en/of de opdracht, schadevergoeding of andere vergelijkbare sancties of voornemen daartoe dan wel een gerechtelijke procedure, en rechtvaardigt ernstige twijfel aan de samenwerking met en/of betrouwbaarheid van de ondernemer voor wat betreft de gewenste uitvoering van de te sluiten overeenkomst.
- die verkeren in staat van faillissement of liquidatie, of als jegens de gegadigde een surseance van betaling geldt of een (faillissements)akkoord.
- die een valse verklaring hebben gegeven bij het verstrekken van de stukken en gegevens die nodig zijn om te beoordelen of de gegadigde voldoet aan de geschiktheidseisen en de gunningscriteria.

- die stukken of gegevens achtergehouden 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.

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.
- Verklaring omtrent gedrag: de gegadigde rechtspersoon mag geen veroordeling hebben staan in zijn justitiële documentatie (strafblad). De Verklaring omtrent Gedrag wordt meegezonden als bijlage bij de indieningsstukken en beoordeeld.
- Solvabiliteit: De voorziene opdrachtsom voor het project beslaat maximaal 20% van de jaaromzet van gegadigde. Een beknopte toelichting hiervan wordt meegezonden als bijlage bij de indieningsstukken en beoordeeld.

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.

Beoordeling selectiefase

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

De beoordeling komt als volgt tot stand:

Stap 1. toets aan uitsluitingsgronden

Indien gegadigde niet hoeft te worden uitgesloten, dan wordt de inschrijving van gegadigde getoetst aan de geschiktheidseisen.

Stap 2. toets aan geschiktheidseisen

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	Wegingsfactor
1	intentie en ambities voor de bouwplot in relatie tot de Ontwikkelvisie 'LocatieXXX' en het locatiepaspoort 'LocatieXXX';	5	1/6
2	realiseren en borgen van kwaliteit in een wat moeilijk wordende markt;	5	1/6
3	indicatieve segmentering van de woning;	5	1/6
4	rol en ervaring met de ontwikkeling van soortgelijke opgaven;	5	1/6
5	binding en/of ervaring met de Vlissingense, Walcherse of Zeeuwse woningmarkt;	5	1/6
6	Uw eigen onderscheidend vermogen.	5	1/6

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

- Algemeen projectleider 'LocatieXXX'
- Projectleider deelplot 'LocatieXXX'
- Stedenbouwkundige 'LocatieXXX'
- Planeconoom 'LocatieXXX'
- Vastgoedjurist

De beoordeling zal plaatsvinden op basis van de aangereikte informatie en de specifieke expertise binnen de werkgroep. Ieder lid van het beoordelingsteam 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.

Loting

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 **DDMMJJ** bericht met daarin de terugkoppeling en toelichting op het eventuele vervolg.

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 XXX 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 en uitgebreider uitvraagdocument opgesteld waarin de gevraagde producten nader zijn geduid. Daarbij moet gedacht worden aan een verdere uitwerking van de beknopte visie naar een Voorlopig Ontwerp met een grondbieding. Daarvoor wordt **XX** weken de tijd geboden. Op **DDMMJJJJ** wordt de uitwerking verwacht en worden de betreffende partijen uitgenodigd om een toelichting te geven op hun uitwerking (**in de week van DDMMJJJJ**).

Vanuit de **XXX partijen** wordt uiteindelijk één partij geselecteerd. **Eind MMJJJJ** zal de werkgroep haar advies voorleggen aan het college ter besluitvorming.

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			
DD-MM-JAAR	Tijdsbestek	start bestemmingsplanprocedure	
DD-MM-JAAR		Publicatie uitvraagdocument	1 ^e ronde selectieprocedure

DD-MM-JAAR		Indienen documenten 1 ^e selectieronde door gegadigden
DD-MM-JAAR		Selectie ontwikkelpartners shortlist (ambtelijk)
DD-MM-JAAR		Standstill opnemen
Gunningsfase – voorlopige planning		
DD-MM-JAAR		Toezenden uitvraagdocument 2 ^e ronde aan geselecteerde gegadigden
DD-MM-JAAR		Schriftelijke vragenronde
DD-MM-JAAR		Nota van inlichtingen toezenden
DD-MM-JAAR		Indienen uitwerkingen 2 ^e ronde door gegadigden
DD-MM-JAAR		vaststelling bestemmingsplan
DD-MM-JAAR		Selectie en voorlopige toewijzing ontwikkelpartner (college)
DD-MM-JAAR		Publicatie selectie
DD-MM-JAAR		Bezwaartermijn/standstill beginsel
DD-MM-JAAR		onherroepelijk bestemmingsplan (onder voorbehoud van bezwaar / beroep)
DD-MM-JAAR		Aangaan overeenkomst (college)
DD-MM-JAAR		Uitwerken tot omgevingsvergunning
DD-MM-JAAR		Start verkoop
DD-MM-JAAR		Procedure omgevingsvergunning
DD-MM-JAAR		Afname grond en start bouw

6. Aanbestedingswet

Bij de onderhavige selectieprocedure is geen sprake van een aanbestedingsplichtige overheidsopdracht in de zin van de Aanbestedingswet 2012. De Aanbestedingswet 2012 is niet op deze selectieprocedure van toepassing.

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.

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 voor het verstrijken van de termijn voor het indienen van vragen via e-mail (gemeente@vlissingen.nl en in cc: projectleider@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 'Project XXX' (voorliggend document).
- Bijlage 1: Ontwikkelingsvisie Locatie XXX – raadplegen via www.locatieXXX.nl
- Bijlage 2: Beeldkwaliteitsplan Locatie XXX – raadplegen via www.LocatieXXX.nl
- Bijlage 3: Locatiepaspoort Locatie XXX
- Bijlage 4: Randvoorwaardenkaart Locatie XXX
- Bijlage 5: Bestemmingsplan Locatie XXX - raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl
- Bijlage 6: inschrijvingsformulier Locatie XXX
- Bijlage 7: akkoordverklaring deelname procedure Locatie XXX
- Bijlage 8: voorbeelden van de gevraagde handgemaakte schets.