

Uitvraagdocument kavel 3J Kenniswerf



Wijze van selectie van een ontwikkelende partner voor de ontwikkeling van de kavel 3J op de Kenniswerf.



GEMEENTE
VLISSINGEN

Inhoud

1. Inleiding	3
2. De Opgave.....	4
2.1 Kenniswerf	4
2.2 Ontwikkelingsvisie Kenniswerf	4
2.3 De binnenhavens	4
2.4 'Kop van de Landtong'	6
2.5 Uitvraag	6
3. Kaders voor de ontwikkeling van de Kop van de landtong	7
3.1 Locatiepaspoort	7
3.2 Situering bouwstrook	7
3.3 Gebruik perceel W19 ten behoeve van programma kavel 3J	7
3.4 Parkeren	9
3.5 Beoogde functies	9
3.6 Planologisch kader.....	9
3.7 Minimale grondbieding	9
4. Beschrijving Selectieprocedure	11
4.1 Selectiefase: van longlist naar shortlist aan de hand van een beknopte visie	11
4.1.1 Toelichting toets aspecten.....	11
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	13
4.2 Vertrouwelijkheid.....	16
4.3 Doorkijk naar de Gunningsfase	16
4.4 Planning selectiefase	17
5. Aanbestedingswet.....	17
6. Overige bepalingen en uitgangspunten.....	17
7. Bijlagen.....	19

Hierbij nodigen wij ontwikkelende en bouwende partijen uit om deel te nemen aan de selectiefase voor de ontwikkeling en realisatie van de 'Kop van de Landtong'. Het programma behelst een combinatie van verschillende functies waarvan minimaal één horeca is. Gelegen op de kavel "Kop van de Landtong" in de Kenniswerf Binnenhavens te Vlissingen.

1. Inleiding

De Kenniswerf en de Vlissingse Binnenhavens zijn volop in ontwikkeling. Het gebied sluit gestaag aan bij de ontwikkelvisie Kenniswerf 2040. Samen met ontwikkelende partijen zet de gemeente Vlissingen zich in om een stadsdeel te ontwikkelen dat inspeelt op behoefte aan een onderscheidende unieke verblijf- en werkomgeving, met behoud van karakter en historie. De Kenniswerf is dé locatie waar werken, studeren, wonen en ondernemen samen komen. In de komende periode komt de fasegewijze ontwikkeling van de 'Landtong' tot zijn eind. Deze locatie is binnen de Kenniswerf gelegen in het deelgebied 'Binnenhavens' welke een maritieme uitstraling heeft.

Voor de ontwikkeling van de laatst beschikbare kavel op de Landtong in de Binnenhavens, te weten 'Kop van de Landtong', is de gemeente Vlissingen op zoek naar een ambitieuze ontwikkelende partij welke invulling kan geven aan een uniek programma. Middels een openbare selectieprocedure worden partijen, of een combinatie van partijen, in de gelegenheid gesteld om een bijdrage te kunnen leveren aan de ontwikkeling van de Binnenhavens en het ambitieuze programma op de Kenniswerf van de gemeente Vlissingen.

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

2. De Opgave

2.1 Kenniswerf

De Kenniswerf is de plek in Zeeland waar het gebeurt. Studeren, werken, wonen en ondernemen komen hier samen. Dit alles doen we op een plek nabij de Westerschelde waar de maritieme sfeer inspireert tot nieuwe ideeën en waar het uitstekend recreëren is. De fantastische ligging op een steenworp afstand van het centrum van Vlissingen, vlak bij het station, de veerhaven en de directe aansluiting op de A58 zorgen voor een perfecte bereikbaarheid. Het realiseren van de ambitie van Vlissingen om de hotspot voor delta innovatie te zijn, heeft de wind in de zeilen en wordt realiteit.

'Kop van de Landtong' is een unieke locatie aan het water die de potentie heeft om werken, recreëren en ondernemen samen te brengen. Passend in de sfeer van de Kenniswerf, vol met toekomstige ambities.

2.2 Ontwikkelingsvisie Kenniswerf

De vaststelling van de Ontwikkelingsvisie Kenniswerf en het bijbehorende beeldkwaliteitsplan vormt de basis voor de uitwerking van de Kenniswerf. De visie is gericht op uitvoering en beschrijft hoe de Kenniswerf gefaseerd tot stand komt in de periode tot 2040.

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 levendig, dynamisch gebied waar studeren, werken, wonen en ondernemen samenkomen.

De gemeente geeft hiermee aan zich vol in te zetten voor de totstandkoming van de Kenniswerf en blijft gedurende de ontwikkeling sturen op kwaliteit, prijs en programma om haar strategische ambities met de Kenniswerf waar te maken en in te spelen op kansen en ontwikkelingen.

De ontwikkelingsvisie Kenniswerf, het beeldkwaliteitsplan en overige relevante informatie is terug te vinden op de projectwebsite van de Kenniswerf: [Home | Kenniswerf](#). Het omgevingsplan (bestemmingsplan Binnenhavens 1^e herziening) is te raadplegen via [Binnenhavens Eerste herziening - Regels op de kaart - Omgevingswet - Regels op de kaart - Omgevingsloket](#).

2.3 De binnenhavens

De Kenniswerf transformeert naar een modern werkgebied. De Binnenhavens maken onderdeel uit van dit gebied. De gemeente Vlissingen heeft de ambitie om van de Binnenhavens een maritiem centrum te maken met een watersportpier en een maritieme pier, waar ruimte is voor uiteenlopende innovatie gedreven nautische bedrijvigheid, onderwijs en recreatieve voorzieningen

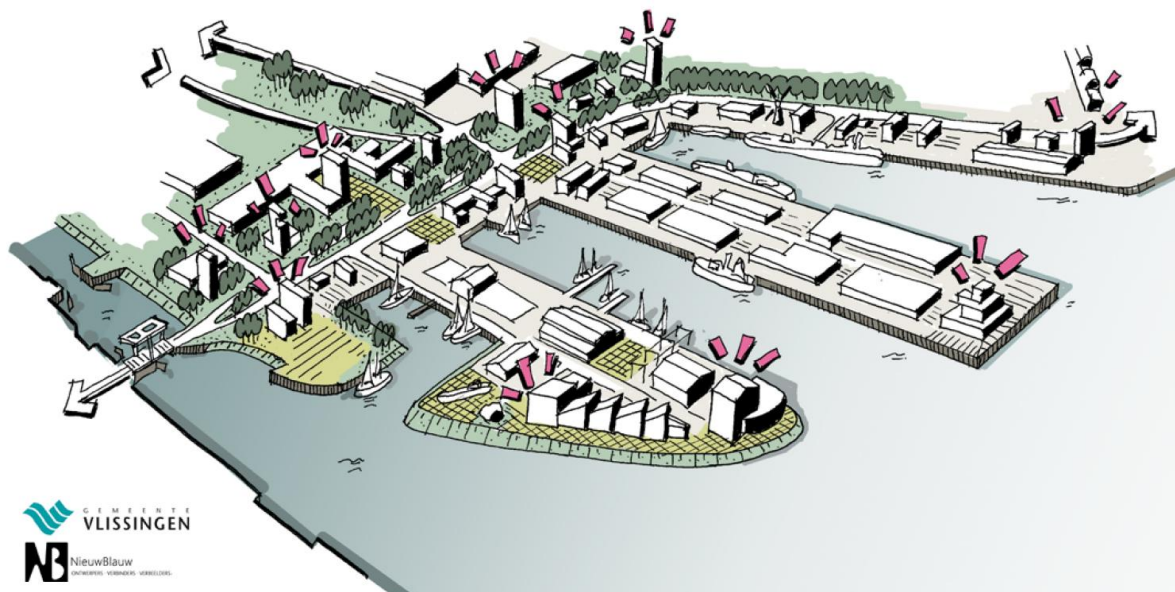
(jachthaven, horeca, cultuur).

De Binnenhavens zijn in de huidige situatie al een gebied met veel bedrijfsactiviteiten. Grotere en kleinere bedrijvigheid met een link naar maritieme industrie, en watersport hebben hun weg naar dit unieke deel van Vlissingen al gevonden. In de komende jaren zal dit gebied verder transformeren.

De omgeving van de 'Kop van de Landtong' is gelegen op de watersportpier van de Binnenhavens achter 't Smoske en de jachthaven aan de Prins Hendrikweg. Het gebied biedt ruimte aan bedrijven en voorzieningen gericht op watersport, zelfstandige detailhandel gericht op watersport en visserij en aan watersport gerelateerde verenigingen en stichtingen.

De historische bebouwing die aanwezig is (zoals de bunker, de Lasloods en het maritieme erfgoed van Stichting Behoud Hoogaars), geven de pier sfeer en zijn waardevol voor de ervaring van de geschiedenis van het gebied met een verblijfskwaliteit en uitstraling die uniek is op deze pier, ook in relatie met de overige ontwikkelingen op de Kenniswerf.

Aan de zuidwest kant van de Binnenhavens, gelegen op de kop van de watersportpier met uitzicht over het kanaal door Walcheren, ligt bouwplot 'Kop van de Landtong'



Afbeelding: ligging 'kop van de Landtong' (bron: locatiepaspoort)

De Binnenhavens van Vlissingen hebben al een lange geschiedenis. Bij de aanleg van het Kanaal door Walcheren zijn ook de binnen- en de buitenhavens aangelegd. Direct na de ingebruikname van de havens vestigde in 1875 scheepswerf "De Schelde" zich in Vlissingen op de terreinen van de voormalige Marinewerf. Begin 1900 had de Landtong nog een groene uitstraling met minimale bebouwing. Nu herinneren gebouwen als de Lasloods (Rijn Schelde Montage bedrijf) en de bunker

(Stützpunkt Nettelbeck 1 – bunker type 630) nog aan het verleden. De Landtong is in de loop van de tijd getransformeerd van een werkeiland naar een “watersportpier”.

2.4 'Kop van de Landtong'

De 'Kop van de Landtong' is de werktitel van de opgave en de voorliggende selectieprocedure. Voor inschrijvers een uitdaging mee te denken in de naamgeving van deze locatie op de Kenniswerf en de Binnenhavens.

De 'Kop van de Landtong' biedt ruimte voor een uniek programma. Aan de inschrijvende partij de uitdaging om een conceptprogramma te bedenken welke een toegevoegde waarde heeft voor deze plek. Hierbij wordt beoogd dat minimaal één horecafunctie gewenst is.

Vanaf het bouwplot reikt het zicht over het Kanaal door Walcheren, Het Scheldekwartier, luxe jachtenbouw en achter de sluizen lonkt de zeearm Westerschelde richting Antwerpen. Vanaf deze plekken kan het bouwplot tevens ook worden gezien. Op deze plek worden langsvarende boten van dichtbij ervaren wat resulteert in een unieke beleving. Dit alles maakt het tot een dynamische en markante plek.

2.5 Uitvraag

Voor de ontwikkeling van 'Kop van de Landtong' is de gemeente Vlissingen op zoek naar een ontwikkelende partij. Deze partij zal de ontwikkeling en realisatie van het bouwplan op zich nemen, met lef, enthousiasme en ambitie.

De gemeente is voornemens om op basis van een selectieprocedure bestaande uit een selectiefase (van longlist naar shortlist) en vervolgens een gunningsfase (van shortlist naar voorlopige gunning) (twee rondes) over te gaan tot voorlopige toewijzing aan één gegadigde die vanaf dat moment de ontwikkelende partner van de gemeente wordt voor de 'Kop van de Landtong'. 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 de Kenniswerf.

3. Kaders voor de ontwikkeling van de Kop van de landtong

Voor de uitvraag en ontwikkeling van de Kop van de landtong gelden kaders en heeft gemeente Vlissingen specifieke ambities.

3.1 Locatiepaspoort

Voor de locatie 'Kop van de landtong' 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 de Kenniswerf te bevorderen en bewaken. Het locatiepaspoort is daarmee uitgangspunt en toetsingskader.

3.2 Situering bouwstrook

De Kop van de landtong bestaat uit twee percelen:

- De landkavel genaamd 3J. Dit plot reikt tot aan het water en heeft hiermee een directe relatie.
- De waterkavel W19 direct gelegen naast 3J in de 2e binnenhaven. Dit wordt op het moment verhuurd aan Provoost Maritiem en biedt de mogelijkheid een mooie samenwerking met de ontwikkelende partij voor het gebruik van deze kavel op te leveren.

3.3 Gebruik perceel W19 ten behoeve van programma kavel 3J

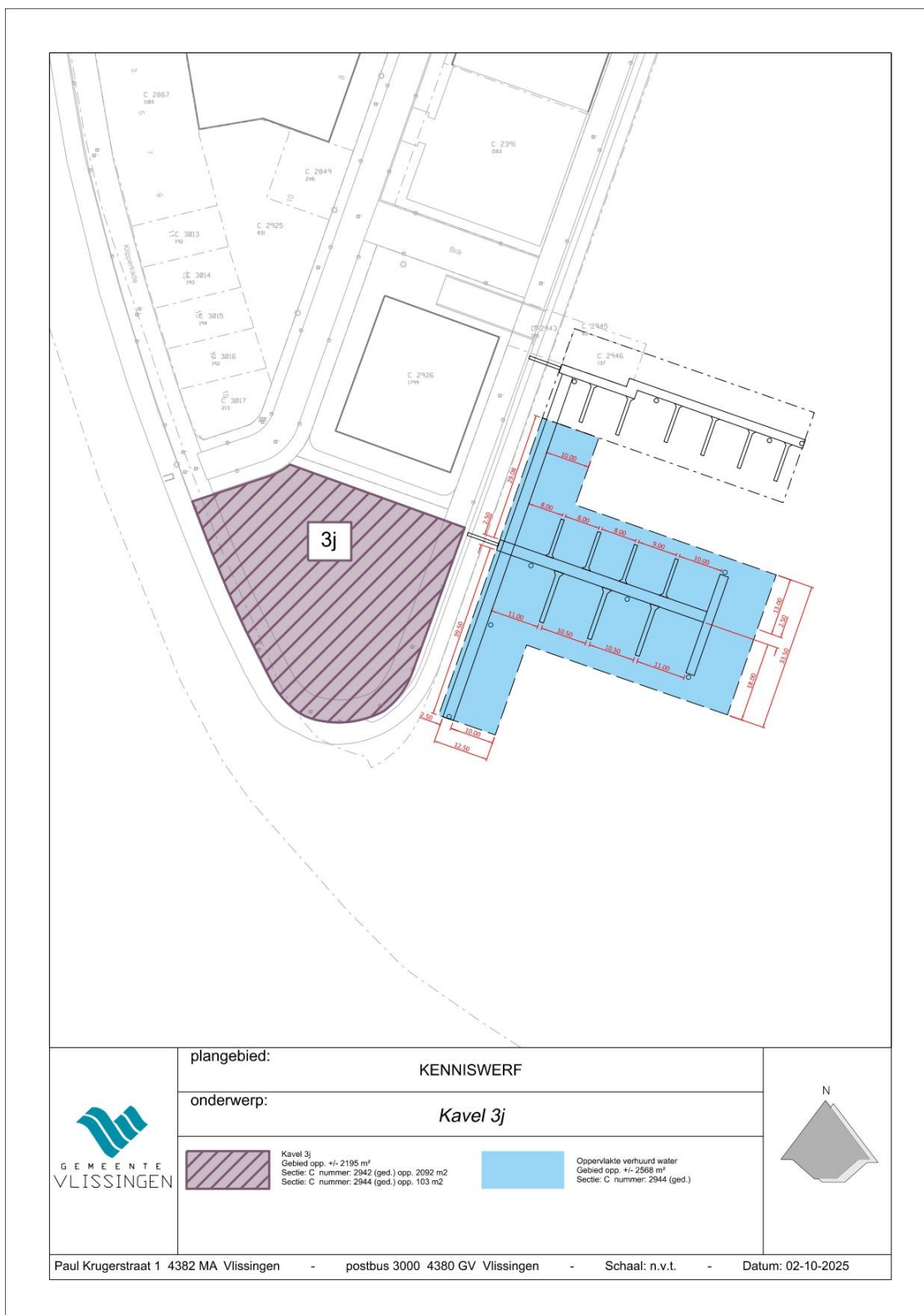
Op de deelplotkaart is een aanlegsteiger voor boten weergegeven in het blauw (kavel W19). Voor dit kavel is een huurovereenkomst gesloten met Provoost Maritiem. Binnen deze overeenkomst is bepaald dat door Provoost circa 10 van de nog te realiseren ligplaatsen van perceel W19, beschikbaar dienen te worden gesteld voor gebruik door de exploitant(en) van perceel 3J, indien exploitant(en) dit wenselijk acht.

De gemeente ziet de combinatie van kavel 3J en het waterperceel W19 als een ontwikkelkans om in samenwerking tussen Provoost en de ontwikkelende partij een uniek programma te realiseren. Hierbij is het wenselijk om een programma te realiseren in combinatie met nautische activiteit.

Het gebruik of de onderhuur van ligplaatsen op perceel W19 door de exploitant van kavel 3J vindt plaats op basis van marktconforme voorwaarden en tarieven. Hierbij wordt zorggedragen voor een correcte naleving van de overeengekomen afspraken tussen beide partijen.

Daarnaast dienen eventuele aanvullende afspraken omtrent het gebruik van de ligplaatsen door de exploitant(en) van perceel 3J schriftelijk te worden vastgelegd en afgestemd met alle betrokken partijen, om een transparante en efficiënte samenwerking te waarborgen.

Afbeelding: situering bouwstrook 'Kop van de landtong'



3.4 Parkeren

Parkeren voor gebruikers van het programma dient conform de van toepassing zijnde parkeernormen op eigen terrein plaats te vinden. (zie: <https://repository.officiële-overheidspublicaties.nl/externebijlagen/exb-2024-3985/1/bijlage/exb-2024-3985.pdf>)

3.5 Beoogde functies

Met de uitvraag wordt een beknopte visie gevraagd waarbij de invulling van een horecafunctie wordt gezien als minimale eis. Verder is het mogelijk om in samenwerking met andere partijen overige functies, die binnen het omgevingsplan passen, ruimte te bieden. Functies die een relatie hebben met de omgeving en watersportpier zien wij als een pluspunt.

3.6 Planologisch kader

Voor de ontwikkeling is het bestemmingsplan 'Binnenhavens Eerste herziening' van toepassing. Het onherroepelijke bestemmingsplan 'Binnenhavens Eerste herziening' is te raadplegen via [Regels op de kaart - Omgevingswet - Regels op de kaart - Omgevingsloket \(overheid.nl\)](#) (identificatie: NL.IMRO.0718.BPBH02-VG01)

3.7 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, een grondbieding van minimaal € 300.000 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.

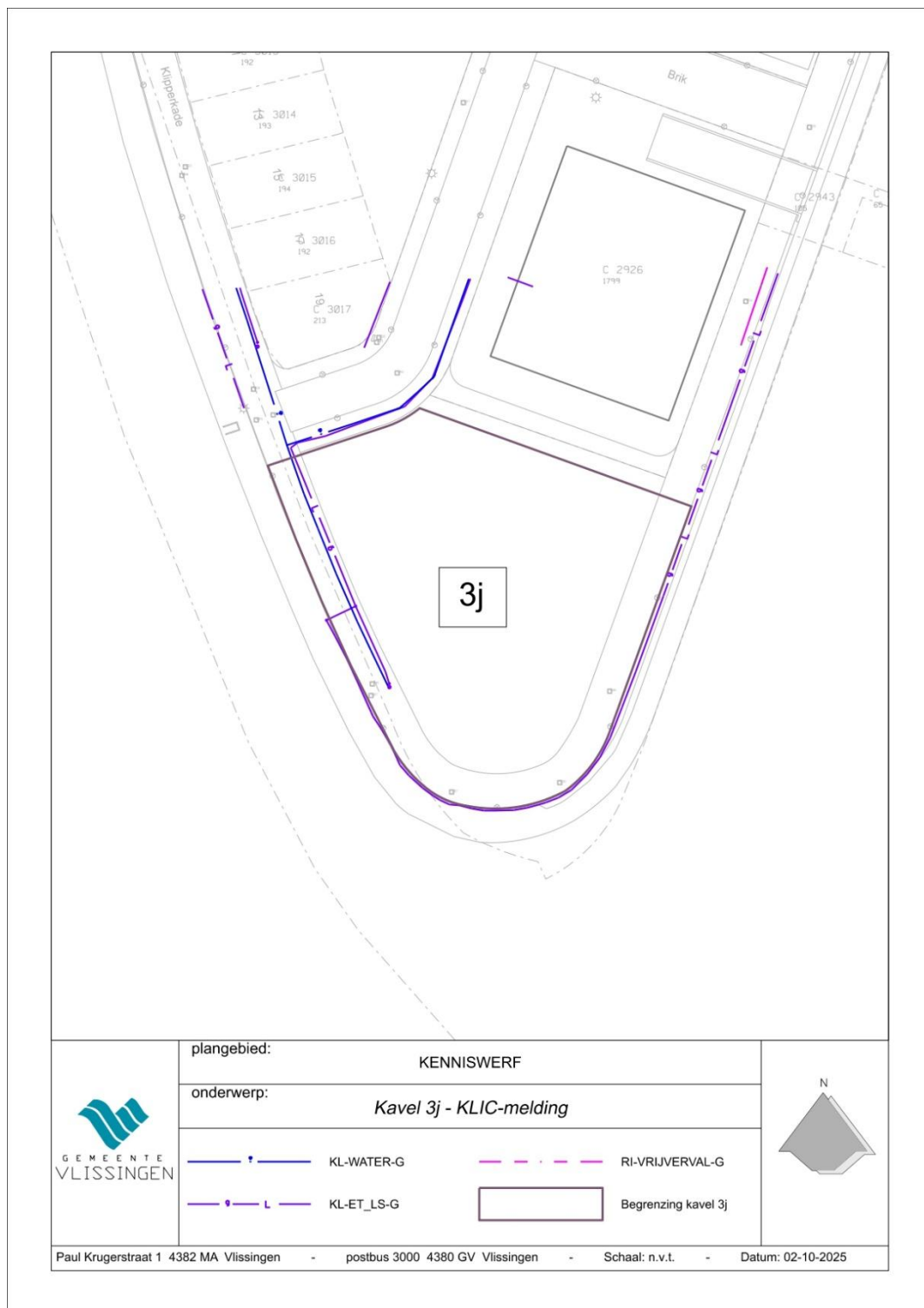
De gemeente levert bouwrijpe grond. Bij de inschrijving dient geen rekening te worden gehouden met de kosten voor het eventueel afvoeren van vervuilde grond (uiteeraard wel met de normale graafwerkzaamheden). De eventuele kosten voor saneringswerkzaamheden en de afvoer van vervuilde grond komen ten laste van de gemeente.

3.8 Recht van opstal leidingen

Rondom de kavel, evenwijdig aan de kavelgrens en de bestaande weg, ligt een rioolaansluiting en een elektriciteitskabel. Uitgangspunt is dat deze strook vrij blijft van obstakels. 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



4. Beschrijving Selectieprocedure

Voor de 'Kop van de landtong' 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. Uw visie voor het bouwplot in relatie tot de omgeving waarbij het gebruik van de locatie centraal staat (40 punten)
2. Intentie en ambities voor de bouwplot in relatie tot de Ontwikkelvisie Kenniswerf 2040 en de in het locatiepaspoort 'Kop van de landtong' opgenomen randvoorwaarden; (40 punten)
3. Referenties van de door u uitgevoerde projecten op vergelijkbare schaal, ervaring (20 punten)

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 locatie staat voorop.

4.1.1 Toelichting toets aspecten

Het 1^e onderdeel betreft de haalbaarheid van uw visie in zowel de context (omgeving) en huidige markt (maximaal 3 pagina's). Denk hierbij aan samenwerkingen met bedrijven in de buurt en mogelijke integratie binnen de kenniswerf/ Vlissingen.

Onderdeel 2 betreft de beknopte visie welke maximaal 4 pagina's tekst bevatten en, ter onderbouwing, aangevuld worden met 1 á 2 pagina's impressies, 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 'Kop van de landtong' willen we een gebouw met hoogstaande en passende architectuur. In het locatiepaspoort (bijlage 3) staan referenties hiervoor.

Het 3^e onderdeel, maximaal 2 pagina's met referenties, 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
- Maritiem karakter
- Horecavoorziening
- Overige functies (functies die een relatie hebben met een binnenhaven omgeving)
- Mogelijkheid tot verblijfsfunctie

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 wil nemen aan de selectie voor de ontwikkeling en realisatie van de 'Kop van de landtong', dan dient u uw beknopte visie (inclusief bijbehorende documenten) uiterlijk op **woensdag 10 december** aan te leveren bij M. Lobbezoo via mitchlobbezoo@vlissingen.nl U ontvangt hiervan uiterlijk op **donderdag 11 december** 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 'Kop van de landtong'
- De akkoordverklaring deelname procedure 'Kop van de landtong'

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.

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 inschrijvers. 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 'Kop van de landtong',
 - De akkoordverklaring deelname procedure 'Kop van de landtong',
- 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 holdings, beheerbedrijven, dochter- of zustervennootschappen van de betreffende partij mogen inschrijven. Daarnaast betekent dit dat erin geval er spraken is van een natuurlijke persoon, dat er slechts één inschrijving 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:

- Rechtspersoon/natuurlijke persoon: alleen een natuurlijke persoon, privaatrechtelijke rechtspersoon of publiekrechtelijke rechtspersoon mag meedingen als inschrijver.
- 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.
- 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 selectie.

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 uitvraagdocument. Indien gegadigde voldoet aan de geschiktheidseisen zoals opgenomen in voorliggend uitvraagdocument, 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	Uw visie voor het bouwplot in relatie tot de omgeving waarbij het gebruik van de locatie centraal staat. (40 punten)	40
2	Intentie en ambities voor de bouwplot in relatie tot de Ontwikkelvisie Kenniswerf 2040 en de in het locatiepaspoort 'Kop van de landtong' opgenomen randvoorwaarden;	40
3	Referenties van de door u uitgevoerde (vergelijkbare) projecten	20
		100 (totaal)

De aangereikte stukken worden door een gemeentelijk (ambtelijke) selectieteam beoordeeld. In dit selectieteam hebben ambtelijk betrokkenen bij de ontwikkeling Kenniswerf zitting.

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 inschrijvers die in de inschrijving aantonen dat zij in aanmerking komen voor de ontwikkeling van de 'Kop van de Landtong'.
- Het gaat niet om welk inschrijver marginaal 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 inschrijver het meest geschikt is voor de specifieke opgave.

De beoordeling zal plaatsvinden op basis van de aangereikte informatie en de specifieke expertise binnen het selectieteam. 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 beoogde drie partijen geselecteerd zouden moeten worden, dan wordt overgegaan op loting welke ambtelijk plaatsvindt. Alle deelnemers aan de eerste selectieronde ontvangen uiterlijk **vrijdag 19 december** 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 'Kop van de landtong'.

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 gearhiveerd bij 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 na toezending van het uitvraagdocument gedurende circa acht weken de tijd geboden. Aanvullend op de uitwerking worden de betreffende partijen uitgenodigd om een toelichting te geven op hun plan. Van de drie partijen wordt uiteindelijk één partij geselecteerd. Het selectieteam zal 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 15 oktober 2025	Publicatie uitvraagdocument 1 ^e ronde selectieprocedure (selectiefase)
Wo 29 oktober 2025	Uiterlijk datum indienen schriftelijke vragen
Wo 5 november 2025	Nota van beantwoording vragen publiceren
Wo 10 december 2025 (uiterlijk)	Indienen gevraagde documenten selectiefase door gegadigden
Wo 17 december 2025	Selectie ontwikkelpartners shortlist (selectieteam)
Vr 19 december juni 2025	Informereren gegadigden
Vr 26 december 2025 (7 kalenderdagen na informeren)	Stand still beginsel
5 Januari 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 correcties tijdig kunnen worden aangepast; na het verstrijken van de genoemde termijn vervalt deze mogelijkheid.

6. Overige bepalingen en uitgangspunten

- a. De selectiecommissie heeft het recht nadere informatie in te winnen, indien zij dat voor de beoordeling nodig acht.

- b. Alle in het kader van de selectieprocedure gedane voorstellen gelden als een onherroepelijk juridisch aanbod aan de gemeente tot ontwikkeling en realisatie van de bouwplot. Dit brengt met zich mee dat de inschrijving niet door de inschrijver kan worden gewijzigd. Ook kan de inschrijver geen nadere voorwaarden stellen aan de ontwikkeling en realisatie van de bouwvelop.
- c. Het is de inschrijver niet toegestaan om afspraken met andere bij deze selectie betrokken inschrijver(s) te maken over zijn eigen inschrijving of die van de andere inschrijver(s).
- d. Het is inschrijvers niet toegestaan om in de publiciteit te treden over zaken die inhoudelijk en procedureel samenhangen met de inschrijvingen, voordat de uitslag van de selectie door de gemeente bekend is gemaakt.
- e. De inschrijver verklaart geen bezwaar te hebben tegen publicaties (na gunning) waarin gerefereerd wordt aan zijn inschrijving zowel daar waar het gaat om schriftelijke omschrijving als wel visuele vormgeving als foto's en modellen.
- f. De inschrijver is niet gerechtigd om in welk stadium van de selectieprocedure dan ook zich door een derde in de plaats te laten stellen, behoudens uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de gemeente. De gemeente kan aan deze toestemming voorwaarden verbinden.
- g. Een natuurlijk persoon of een rechtspersoon mag slechts éénmaal deelnemen aan deze tender, ongeacht of hij zich daarbij (eveneens) als enige gegadigde dan wel als participant in een combinatie inschrijft. Overtreding van dit verbod wordt gelijkgesteld aan het niet nakomen van de minimale eisen. De gemeente biedt in dat geval niet de mogelijkheid tot herstel, De betreffende inschrijvingen worden dan volledig uitgesloten van deelname aan de tender.
- h. Indien een inschrijver van mening is dat onderhavige uitvraagdocument, of andere in het kader van deze selectie verstrekte informatie, mogelijk anderszins onduidelijkheden, fouten en/of tegenstrijdigheden bevatten, kan de inschrijver dit melden via mitchlobbezoo@vlissingen.nl , tot uiterlijk **woensdag 29 oktober**. Indien geen vragen worden gesteld, wordt de inschrijver geacht akkoord te zijn met deze selectiebrochure en de verstrekte informatie. De veronderstelde onduidelijkheden, fouten en/ of tegenstrijdigheden zijn dan voor risico van de inschrijver. Afhankelijk van de mate van spoedeisendheid zal de gemeente beslissen of de in dit kader gestelde vraag wordt bekendgemaakt en wordt beantwoord via de reguliere Vragenronde dan wel per omgaande via mitchlobbezoo@vlissingen.nl alsmede rechtstreeks aan de vraagsteller en alle tot dan toe bekende inschrijvers.
- i. Bij strijdigheid tussen de inhoud van de selectiebrochure en de inhoud van de bijlagen prevaleert de inhoud van de selectiebrochure.

- j. Om iedere inschrijver een gelijke positie te bieden, zal door de gemeente, geen nadere informatie over de ontwikkelopgave aan individuele Inschrijvers worden verstrekt in de periode tot en met het gunningsbesluit.
- k. De gemeente is niet verplicht te gunnen. De gemeente behoudt zich het recht voor om zich van het maken van een selectie te onthouden en kan deze selectieprocedure op ieder moment om welke reden dan ook beëindigen. In dat geval komt de selectieprocedure te vervallen en is de gemeente vrij om onder de door haar te bepalen voorwaarden en wijze tot uitgifte van de kavel over te gaan. In geval de gemeente niet tot gunning overgaat of de inschrijving voortijdig beëindigt, is de gemeente nimmer schadeplichtig jegens inschrijvers.
- l. Indien een combinatie zich inschrijft, is het na de inschrijving niet toegestaan de combinatie te wijzigen zonder schriftelijke toestemming van de gemeente.
- m. Bij overtreding van de bovengenoemde bepalingen sub c), f) en g) wordt de inschrijver direct van deelname aan de tender uitgesloten.
- n. Bij overtreding van bovengenoemde bepalingen sub c), d) kan de gemeente aan de overtreder een boete van € 10.000,- per overtreding opleggen, waarbij de gemeente zich uitdrukkelijk het recht voorbehoudt om daarnaast de overtreder van deelname aan de tender uit te sluiten en/ of aansprakelijk te stellen voor door de gemeente eventueel geleden schade.

7. Bijlagen

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

- Uitvraagdocument selectiefase 'Kop van de landtong' (voorliggend document).
- Bijlage 1: Ontwikkelingsvisie Kenniswerf
- Bijlage 2: Beeldkwaliteitsplan Kenniswerf binnenhavens
- Bijlage 3: Locatiepaspoort 'Kop van de Landtong'
- Bijlage 4: Inschrijvingsformulier 'Kop van de Landtong'
- Bijlage 5: Akkoordverklaring 'Kop van de Landtong'
- Bijlage 6: Bodemsituatie plot 'Kop van de Landtong'
- [Bijlage 7: Nota Parkeernormering Vlissingen 2018-2022](#)