Procesbrief verkoop “Voormalige stadsspeeltuin-locatie” Bergen op Zoom | Versie 2.0

Gemeente Bergen op Zoom zoekt een gecommitteerde koper voor de ontwikkeling van de voormalige Stadsspeeltuin-locatie

Geachte lezer,

De gemeente Bergen op Zoom nodigt u van harte uit om deel te nemen aan de verkoopprocedure voor de herontwikkeling van de voormalige stadsspeeltuin-locatie. Namens de gemeente Bergen op Zoom (hierna: de gemeente) treedt Fakton Consultancy op als procesbegeleider. Vanuit deze rol informeren wij u in deze brief over de start van de verkoopprocedure. Wij bieden ontwikkelaars, vastgoedgebruikers en beleggers de kans om met een invulling te komen voor deze bijzondere locatie langs de Binnenschelde. Heeft u goede ideeën voor deze plek? Wij dagen u uit op de gestelde ambities.

De gemeente is op zoek naar een koper. Een slagvaardige partij, of consortium van partijen, die de herontwikkeling van de locatie kan zekerstellen. De gemeente zoekt een partij die de grond koopt en met de herontwikkeling een nieuwe woonbuurt realiseert die in nauwe verbinding staat met de omgeving en de toon zet voor de gebiedsontwikkeling Waterfront, waar de locatie onderdeel van uitmaakt.

Deze procesbrief omschrijft achtereenvolgens het te verkopen object, de opgave inclusief verwachtingen van de gemeente, de verkoopmethode en de verkoopprocedure. Om een compleet beeld te krijgen van de verkoopprocedure, adviseren wij u eerst deze procesbrief aandachtig door te lezen en daarna de Deelnamevoorwaarden en overige bijlagen. In de Deelnamevoorwaarden vindt u ook de toelichting op enkele definities.

1. Omschrijving Voormalige stadsspeeltuin-locatie

Omschrijving van de locatie

De locatie van de voormalige Stadsspeeltuin (hierna: Projectlocatie) is gelegen in het zuidwesten van Bergen op Zoom aan de Binnenschelde even buiten het stadscentrum en maakt onderdeel uit van de grotere gebiedsontwikkeling Waterfront.

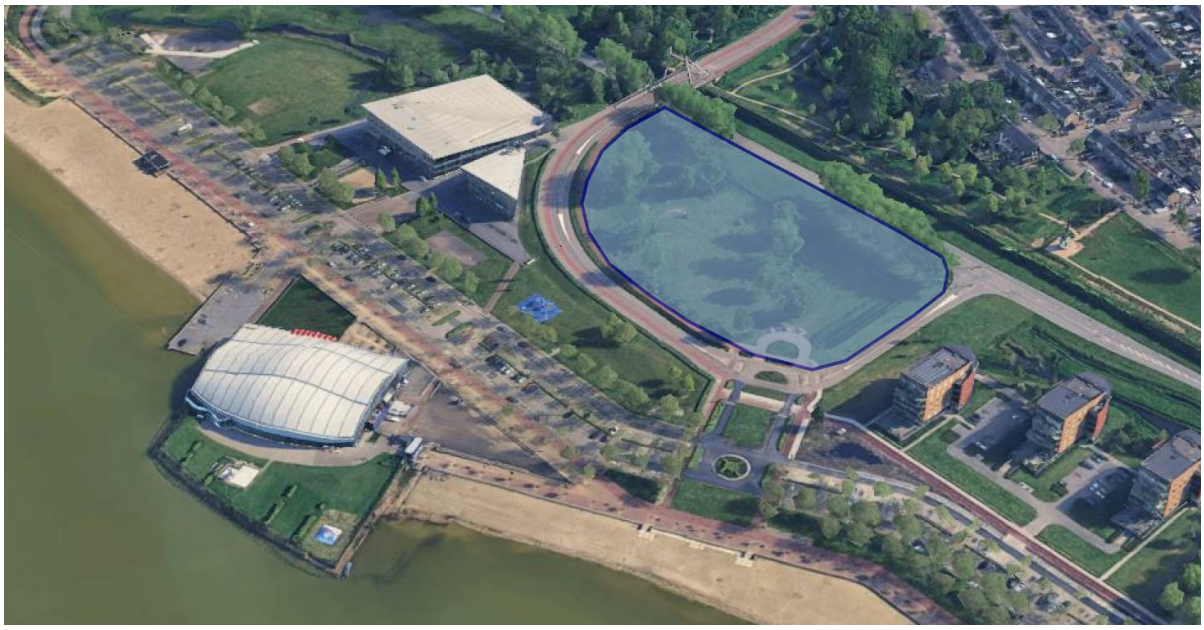
De locatie kenmerkt zich als: stedelijk in gebruik, goede bereikbaarheid en met een directe relatie met water en landschap. Binnen de ontwikkeling Waterfront is de speeltuinlocatie bedoeld als een schakel tussen stad en Binnenschelde, met ruimte voor een nieuwe invulling die past bij de ambities voor wonen, verblijfskwaliteit en een prettig openbaar domein.

Kenmerken

- Ligging aan het water: directe nabijheid van de Binnenschelde en daarmee potentie voor een woon- en leefmilieu met hoge belevingswaarde (van water) en leefkwaliteit.
- Onderdeel van gebiedsontwikkeling Waterfront: de locatie wordt niet als solitaire ontwikkeling benaderd, maar als onderdeel van een groter geheel met samenhang in stedenbouw, uitstraling en gebruikskwaliteit.
- Stedelijke transformatielocatie: herontwikkeling van een bestaande (voormalige) functie naar een toekomstbestendige invulling die aansluit op de woningbouwopgave en de gewenste kwaliteit.
- Hoogteverschil als ontwerpkans: het talud van de Olof Palmebrug en de aflopende Gertrudusboulevard creëren een reliëf rondom de locatie. Dit hoogteverschil biedt kans om bijvoorbeeld parkeren op een creatieve manier in te passen.

Oppervlakte

Het plangebied van de Speeltuin heeft een omvang van circa 1,9 hectare. De beoogde dichtheid bedraagt circa 83 woningen per hectare. Het oppervlak bestaat uit uitgeefbare grond, openbaar groen en verharding.



Afbeelding 1 | *Overzicht met demarcatie van de projectlocatie* *Bron: Google Earth*

Bijzonderheden
De Projectlocatie is te beschouwen als een stedelijk eiland: omsloten door grootschalige infrastructuur, maar met een opvallend groen en landschappelijk karakter. Het gebied is sterk met water doordrongen en heeft daardoor een drassige, bijna parkachtige sfeer met grote bomen. Aan de oostzijde ligt de overgang tussen de Brabantse Wal en de Binnenschelde, waar de Olof Palmebrug het hoogteverschil overbrugt en binnen het plangebied een steil talud vormt. Deze brug functioneert als markante eyecatcher en legt tegelijk een belangrijke verbinding tussen stadspark *Kijk in de Pot* en de Binnenschelde.

Omgeving
De omgeving van de Projectlocatie kent een gevarieerd karakter. Het plangebied ligt op korte afstand van het stadscentrum van Bergen op Zoom en grenst aan het waterfront van de Binnenschelde. Aan de westzijde liggen de boulevard en het strand, waar parkeren momenteel de dominante functie is. Aan de oostzijde vormen de Markiezaatsweg en de aangrenzende Brabantse Wal een landschappelijke overgang, met grote bomen en waterpartijen. Rondom het gebied staan grote, losstaande gebouwen met verschillende voorzieningen, die het contrast met het groene karakter van de locatie versterken. De ontwikkeling voorziet in een gemengd woonprogramma van gestapelde woningen, gericht op een evenwichtige mix van doelgroepen. Het rondje Binnenschelde, een geliefde recreatieve route onder Bergenaren, ligt op loopafstand en verbindt de locatie met het bredere waterfront.

Bereikbaarheid
De Projectlocatie is goed bereikbaar via de omliggende hoofdstructuur. De wijk wordt ontsloten via de Gertrudisboulevard, met een lus buitenom naar de entree van de toekomstige parkeergarage aan de Markiezaatswegzijde. De Markiezaatsweg vormt een belangrijke verkeersas rond de binnenstad en verbindt de locatie snel met het regionale wegennet. Voor de fietser komt aan de zijde van de Gertrudisboulevard een aparte entree tot de toekomstige parkeergarage. Een bushalte aan de Boulevard Noord zorgt voor openbaar vervoerontsluiting. Via de Olof Palmebrug en het aansluitende stadspark *Kijk in de Pot* ontstaat een aantrekkelijke langzaam-verkeersverbinding met de binnenstad.

Beoogd programma
Voor de locatie Stadsspeeltuin gelden de volgende uitgangspunten:

- Het programma omvat circa 150 woningen, met ruimte tot maximaal 160 woningen, mits dit ruimtelijk en kwalitatief inpasbaar is.
- Het woonprogramma bestaat uit 30% sociaal, 40% middelduur en 30% vrije sector.
- Het programma omvat minimaal vier product-marktcombinaties (PMC's), overeenkomstig het iPvE (bijlage 4). Een bijzondere woonvorm kan daarbij als vierde categorie worden aangemerkt. Een programma met drie reguliere PMC's en één bijzondere woonvorm voldoet daarmee eveneens aan het vereiste minimum;
- De verschillende segmenten, PMC's en doelgroepen worden evenwichtig over het plangebied verdeeld.
- Sociale huurwoningen vormen een volwaardig onderdeel van de ontwikkeling. Binnen het sociale segment wordt variatie aangebracht in woningtypen en PMC's (Alleen PMC 7 en 8).
- De minimale woninggroottes volgen uit bijlage 1 van het iPvE en de daarin opgenomen PMC's en GBO-eisen.

Naast de genoemde uitgangspunten heeft de gemeente ook wensen ten aanzien van het programma:

- Er wordt minimaal één aandachtsgroep gehuisvest, bij voorkeur in een geclusterde woonvorm.
- Minimaal 30% van de woningen is bestemd voor senioren en is levensloopbestendig of eenvoudig levensloopbestendig te maken.

- Er wordt minimaal één bijzondere woonvorm gerealiseerd, zoals CPO, geclusterd wonen of een Knarrenhof-achtig initiatief.
- Specificeer het woonprogramma naar aantallen, segmenten, PMC's, doelgroepen, woningtypen, eigendomsvormen en GBO's.
- Afwijkingen van het aangeboden woonprogramma zijn na gunning uitsluitend mogelijk binnen vooraf vastgelegde bandbreedtes en na instemming van de gemeente.

Gebiedsontwikkeling Waterfront

Waterfront vormt de bredere gebiedsontwikkeling aan de Binnenschelde in Bergen op Zoom. De ontwikkeling versterkt de relatie tussen de stad, het water en het omliggende landschap en biedt ruimte voor een aantrekkelijke combinatie van wonen, recreëren en verblijven. Waterfront bestaat uit twee deelgebieden: de Spaensche Scharen (westzijde Waterfront) en de Speeltuin-locatie (oostzijde Waterfront). De deelgebieden krijgen elk een eigen identiteit en programma, maar vormen samen één waterfront aan de Binnenschelde. Samen bieden de locaties ruimte aan circa 600 woningen, waarvan circa 450 woningen voorzien op Spaensche Scharen en 150 woningen op de Speeltuin-locatie. Op 5 maart 2026 is voor deze gebiedsontwikkeling in zijn geheel het Stedenbouwkundig plan vastgesteld, dat de basis vormt voor de nadere uitwerking en realisatie.



Afbeelding 2 | Projectgebied ten opzichte van deelgebied Spaensche Scharen (gezamenlijk: *Waterfront*)

Verkregen WoKT 1-subsidie

De gemeente heeft een subsidie ontvangen vanuit de regeling Woningbouw op Korte Termijn (WoKT1-subsidie). Deze subsidie is bedoeld voor projectoverstijgende infrastructurele werkzaamheden die nodig zijn omdat er woningen worden toegevoegd aan de stad. Vanwege deze subsidie dient er uiterlijk op 31 december 2027 gestart te worden met de bouw van de eerste woningen.

Netcongestie

Voor deze woningbouwontwikkeling is reeds afstemming met Enexis over de levering van stroom. Hierdoor valt deze ontwikkeling onder de zogenoemde overgangsregeling. De hoeveelheid aangevraagde stroom voor de ontwikkeling betreft een maximum en is weergegeven in bijlage 7. De inschrijver mag er vanuit gaan dat indien zij binnen de aangevraagde hoeveelheid stroom blijft er geen conflict met netcongestie voordoet.

Verkoop onder vigerend bestemmingsplan/omgevingsplan

De verkoop vindt plaats onder de vigerende planologische regeling (bestemmingplan 'Bergse Plaat/ Binnenschelde 2015') dat per 1 januari 2024 onderdeel uitmaakt van het Omgevingsplan Bergen op Zoom. De huidige functie voor de betreffende gronden is *enkelbestemming Recreatie, met de aanduiding* 'speeltuin'. De gemeente heeft op basis van een stedenbouwkundig plan (bijlage 5) een wijziging van het Omgevingsplan voorbereid en is voornemens om deze begin 2027 als ontwerp in procedure te brengen. De concept mijlpalenplanning voor het wijzigen omgevingsplan is bijgevoegd als bijlage 8.

De verantwoordelijkheid voor het aanvragen van de benodigde Omgevingsvergunning ligt bij de ontwikkelaar. Het aanvragen van de Omgevingsvergunning dient te geschieden binnen de termijnen zoals opgenomen in de Koop- en ontwikkelovereenkomst. Het risico op het niet verkrijgen van een onherroepelijke Omgevings-vergunning ligt bij de kopende partij. Het niet verkrijgen van een vergunning kan voor beide partijen nooit een reden zijn dat afgezien wordt van de koop en leidt nimmer tot een aanpassing van de koopprijs. Ter zake hiervan wordt verwezen naar de Model-Koop- en ontwikkelovereenkomst.

2. Opgave

De gemeente verkoopt de locatie op basis van een **plan-prijs selectieprocedure mét voorselectie.**

Stedenbouwkundig plan als kwalitatief kader

In het stedenbouwkundig plan (bijlage 5) geeft de gemeente aan wat de ruimtelijke en programmatische kaders zijn voor de herontwikkeling. De belangrijkste ambities waar deze ontwikkeling voor de stad aan bijdraagt zijn:

- **De woningbouwopgave:** de Speeltuin voegt circa 150 woningen toe en helpt Bergen op Zoom invulling te geven aan de ambitie om vóór 2040 grootschalig woningen te realiseren. Samen met deelgebied de Spaensche Scharen draagt de locatie bij aan in totaal circa 600 nieuwe woningen.

- **Versterken van de relatie tussen stad en water:** de ontwikkeling maakt van een nu ontoegankelijke groene zone een beleefbaar en toegankelijk woonmilieu. Daarmee versterkt de Speeltuin de historische relatie van Bergen op Zoom als stad aan het water en vormt het de schakel tussen de binnenstad en Binnenschelde.

Financiële verwachtingen

Minimale grondprijs

De gemeente stelde voorafgaand aan de tender een grondexploitatie op voor het hele projectgebied *Waterfront*. Voor de stadsspeeltuin-locatie hanteert de gemeente een bedrag van **€3 miljoen als minimale grondprijs.** Door deel te nemen aan voorliggende verkoopprocedure (het ondertekenen van de Deelnamevoorwaarden) conformeert u zich aan deze prijs. Het bieden van een hogere prijs dan de minimale grondprijs is als selectiecriterium opgenomen in deze uitvraag. Uw geboden Koopprijs, onderdeel van de Aanbieding, dient onvoorwaardelijk te zijn waarbij een gestanddoeningstermijn geldt gedurende de termijn zoals opgenomen in de Deelnamevoorwaarden.

Wij verwachten dat u in deze verkoopprocedure uw geboden Koopprijs voor de locatie op basis van marktconforme uitgangspunten onderbouwt. Het gehanteerde prijspeil voor de geboden Koopprijs is gelijk aan de datum van de sluiting van Fase 2. De koopsom wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van de inflatie (CBS, 'CPI - alle huishoudens'), tenzij de inflatie negatief is. De locatie wordt in huidige staat ('as is, where is') verkocht. De locatie wordt verkocht als vol eigendom. De koper neemt alle kosten die nodig zijn om de locatie te kopen voor eigen rekening en risico.

Sociale grondprijzen
De gemeente heeft met woningcorporatie Stadlander afspraken gemaakt over de afname van de 30% sociale huurwoningen (ca. 45 tot 50 stuks) en de daarvoor geldende afnameprijzen. Stadlander is bij de planvorming betrokken en blijft als samenwerkingspartner aangehaakt bij de verdere uitwerking van de locatie. De afspraken vormen een uitgangspunt voor de financiële onderbouwing van uw Aanbieding. Wij vragen u rekening te houden met de volgende afspraken:

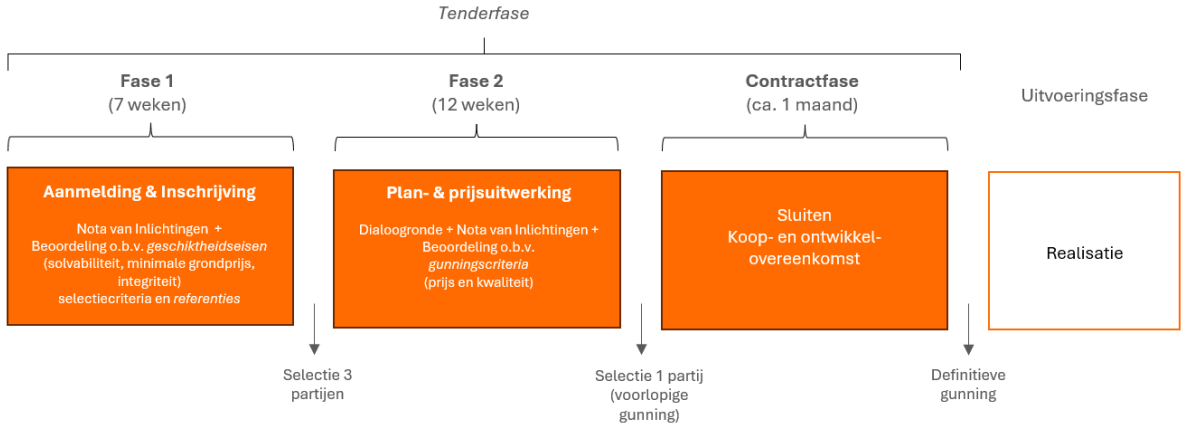
- *Afnameprijs sociale huurwoning: maximaal € 305.000,- (incl. BTW) per woning*
- *Afnameprijs parkeerplaats: maximaal € 11.000,- (incl. BTW) per parkeerplaats*.*

**Het aantal parkeervakken voor sociale huurwoningen gaat volgens het bijgevoegde parkeerbeleid, zie bijlage 11. Het betreft uitdrukkelijk de parkeervakken voor bewonersparkeren. Alle bezoekers kunnen parkeren op de bestaande parkeervakken op de Boulevard.*

Contractstructuur
De gemeente is voornemens om ter afronding van de verkoopprocedure met de gekozen partij een koop- en ontwikkelovereenkomst te sluiten. Een modelovereenkomst wordt in de loop van fase 1 toegevoegd aan de Dataroom.

3. De verkoopmethode en procedure

Door de verplichte startbouw vanuit de WoKT-subsidie (uiterlijk 31 december 2027) is er relatief weinig voorbereidingstijd nadat er een koper is geselecteerd via de tenderprocedure. Om zo goed mogelijk aan te sluiten bij deze projectplanning, hebben wij ook in de opzet van de tenderprocedure gezocht naar een efficiënt proces. De gemeente wil zowel de kosten als de tijdsbesteding om deel te nemen aan deze verkoopprocedure zoveel mogelijk beperken. Wij denken daar met het onderstaand proces goed invulling aan te geven.



Afbeelding 3 | Processtappen tender

De verkoopmethode in het kort

De gemeente verkoopt de locatie middels een openbare verkoopprocedure met voorselectie. Alle geïnteresseerde partijen krijgen de gelegenheid om aan deze verkoopprocedure deel te nemen, mits zij aan een aantal minimumeisen voldoen. De minimumeisen staan beschreven in de Deelnamevoorwaarden (zie bijlage 1). Op basis van de voorstellen in de *Selectiefase* trechtert de beoordelingscommissie vervolgens tot drie partijen. Mochten partijen drie en vier vrijwel gelijk scoren dan heeft de gemeente de mogelijkheid om met vier partijen verder te gaan. Aan deze partijen licht de gemeente de Model-Koop- en ontwikkelovereenkomst toe. Vervolgens krijgen de geselecteerde partijen de mogelijkheid om tijdens Fase 2 een Aanbieding te doen. Zowel tijdens fase 1 als fase 2 krijgen partijen de mogelijkheid om schriftelijk vragen te stellen. De gemeente reageert op deze vragen via Nota's van Inlichtingen.

Dialoogronde

Tijdens Fase 2 (plan- en prijsuitwerking) organiseert de gemeente een dialoogronde. Dit betreft een fysieke bijeenkomst van twee uur per inschrijver waar inschrijvers de mogelijkheid krijgen om vragen te stellen aan de beoordelingscommissie en/of voorstellen en denkrichtingen te toetsen. Inschrijvers hebben de mogelijkheid om voorafgaand aan de dialoogronde vragen en een voorstel voor een agenda/ werkvorm in te dienen. De antwoorden op de gestelde vragen worden in een Nota van Inlichtingen teruggekoppeld. Vragen die in vertrouwelijkheid zijn gesteld worden individueel teruggekoppeld.

Beoordelingscommissie

De gemeente vormde voor de beoordeling van de Inschrijvingen en Aanbiedingen een beoordelingscommissie. In deze commissie zijn diverse expertises vertegenwoordigd om tot een integrale beoordeling te komen. De beoordelingscommissie heeft de taken als omschreven in de Deelnamevoorwaarden, waaronder:

- Toetsen van de Inschrijvingen en bepalen welke Gegadigden worden toegelaten tot de Gunningsfase;
- Toetsen van de geldige Aanbiedingen en het vaststellen van een rangorde.

De volgende disciplines zijn vertegenwoordigd in de commissie: projectleiding, stedenbouw, Wonen, planeconomie en Duurzaamheid. Daarnaast neemt de betrokken gebiedsontwikkelaar van Stadlander als niet-stemmend, adviserend lid deel in de commissie.

Inschrijfvergoeding

De gemeente is zich ervan bewust dat zij met name in fase 2 een beroep doet op de capaciteit van inschrijvende partijen. Om hen hierin enigszins in tegemoet te komen verstrekt de gemeente een inschrijfvergoeding van €12.000 aan de verliezende inschrijvers van fase 2. In de Deelnamevoorwaarden is opgenomen wat de voorwaarden zijn voor deze vergoeding.

Publicatie

Met het inschrijven in fase 2 geeft u de gemeente Bergen op Zoom expliciet toestemming om al de ingediende ontwerpen te gebruiken voor eventuele publicatie.

4. Inschrijfdocumenten & beoordeling

Fase 1: Aanmelding & inschrijving

Indienen kan tot uiterlijk 21 oktober 2026 om 12:00 uur 's middags

AANMELDING & INSCHRIJVING

In de bestanden-module op TenderNed (de dataroom) vindt u alle relevante informatie over de gebieds-ontwikkeling en verkoopprocedure. Wij gebruiken deze digitale dataroom tijdens de gehele procedure. Het doel van fase 1 is de selectie van drie gegadigden. U neemt deel aan fase 1 als gegadigde door uiterlijk op 21 oktober 12:00 uur 's middags de gevraagde documenten via TenderNed in te dienen.

Wij benadrukken dat wij in fase 1 géén dikke boekwerken van u verwachten. Wij vragen u in deze fase het volgende aan te leveren: (1) een ondertekende Deelnamevoorwaarden (2) een beknopte visie (3) een drietal referenties (conform referentieformat).

Deelnamevoorwaarden (knock-out)

De Deelnamevoorwaarden bevatten de minimumeisen waaraan een inschrijvende partij dient te voldoen. Met het ondertekenen van de voorwaarden conformeren partijen zich onder andere aan de minimale grondprijs.

Fakton beoordeelt de juistheid en volledigheid van de Deelnamevoorwaarden en gevraagde bijlagen. Wanneer uw aanmelding aan deze minimumeisen voldoet, wordt u als Gegadigde tot de beoordelingsronde toegelaten. De beoordelingscommissie beoordeelt dan de door u aangeleverde visie en referenties op basis van de navolgende beoordelingscriteria. Per beoordelingscriterium is aangegeven wat het relatieve gewicht hiervan is en hoe de gemeente dit criterium operationaliseerde:

Visie (max. 70 punten)

Wij vragen u om op maximaal 3 pagina's van A4-formaat (enkelzijdig) met minimaal lettergrootte Arial 10 en regelafstand 1.0 in te gaan op:

1. Ruimtelijke en programmatische visie (gewicht: maximaal 30 punten). Uw visie wordt beoordeeld op de volgende componenten:
   a. De mate waarin u het plangebied verbindt met het water en de directe omgeving
   b. De mate waarin uw visie bijdraagt aan een herkenbare, samenhangende leefomgeving met hoge verblijfskwaliteit
   c. De mate waarin het woonprogramma aansluit op de lokale woningmarktvraag en op een aantrekkelijk woonmilieu?
   d. De mate waarin u verschillende doelgroepen passend kunt huisvesten en onderbouwd wat dat betekent voor uw programma

   In deze subcriteria staat 'beter' voor de mate van kwaliteit en passendheid van de ruimtelijke inpassing en kwaliteit en haalbaarheid van de programmering. Het gaat nadrukkelijk niet om de kwaliteit van de beschrijving, maar om de inhoud – duidelijk gemaakt in tekst en beeld. Wat geeft u met uw visie terug aan de stad op deze plek?

2. **Visie op proces en beheersing** van de ontwikkeling (gewicht: maximaal 25 punten). Uw visie wordt beoordeeld op de volgende componenten:
   a. De mate waarin u overtuigend onderbouwd hoe u komt van visie naar realisatie, en welke aanpak zorgt voor een beheersbare en organisatorisch haalbare ontwikkeling en tijdige realisatie van het plan.
   b. De mate waarin u overtuigend onderbouwd hoe u kansen voor participatie en omgevingsmanagement benut om betrokkenheid te borgen en hinder voor de omgeving te beperken.

   In deze subcriteria staat 'beter' voor de mate van duidelijkheid van uw visie op het proces, waarbij heldere communicatie essentieel is. Het gaat hierbij niet alleen om het beschrijven van plannen, maar vooral om het tonen van inzicht, empathie en effectieve strategieën voor succesvolle samenwerking.

3. **Visie op duurzaamheid en toekomstbestendigheid** van de ontwikkeling (gewicht: maximaal 15 punten). Uw visie wordt beoordeeld op de volgende componenten:
   a. De mate waarin u onderbouwd een gebied te creeren dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is, met water, groen en landschap als onderdeel van het ontwerp.
   b. De mate waarin u onderbouwd met circulair materiaalgebruik en toekomstbestendig bouwen bij te dragen aan een duurzaam woongebied

   In deze subcriteria staat 'beter' voor de hoogte van uw ambitieniveau en de mate waarin u laat zien hier met slimme en eventueel innovatieve technieken invulling aan te geven.

Voor de beoordeling gelden onderstaande zes scores met bijbehorend percentage van de maximale scores:

Onvoldoende (0%)	Inschrijver scoort onvoldoende indien zijn uitwerking merendeels niet de in de desbetreffende kwaliteitsvraag gevraagde onderdelen bevat en/of de beschrijving merendeels onduidelijk, onbegrijpelijk of niet realistisch is en/of Inschrijver geen meerwaarde biedt.
Voldoende (40%)	Inschrijver scoort een voldoende indien zijn uitwerking niet alle in de desbetreffende kwaliteitsvraag gevraagde onderdelen bevat en/of de beschrijving niet geheel duidelijk, begrijpelijk of realistisch is en/of Inschrijver slechts enige meerwaarde biedt.
Goed (80%)	Inschrijver scoort goed indien zijn uitwerking alle in de desbetreffende kwaliteitsvraag gevraagde onderdelen bevat, de beantwoording bovendien duidelijk, begrijpelijk en realistisch is en Inschrijver daarnaast de Opdrachtgever overtuigt dat veel meerwaarde wordt geboden.
Uitstekend (100%)	Inschrijver scoort uitstekend indien zijn uitwerking alle in de desbetreffende kwaliteitsvraag gevraagde onderdelen bevat, de beantwoording bovendien duidelijk, begrijpelijk, en realistisch is en Inschrijver daarnaast de Opdrachtgever overtuigt dat zeer veel meerwaarde wordt geboden

Referenties (max. 30 punten)

Wij vragen u om maximaal drie referenties aan te leveren waaruit blijkt dat u over ervaring beschikt om deze binnenstedelijke opgave tot een succes te maken. Voor de referenties maakt u gebruik van het invulformat referentieprojecten (bijlage 2).

U scoort hoger naarmate uw referenties voldoen aan de volgende criteria:
   a. De referentie betreft een **binnenstedelijke (her)ontwikkelingsopgave**
   b. De referentie heeft een **minimale omvang van 100 woningen**
   c. U heeft **zowel de opstal als de openbare ruimte** gerealiseerd

Indien u drie referenties overlegt die aan alle drie de criteria voldoen behaalt u de maximale score (30 punten, 10 punten per referentie). Als een referentie voldoet aan 2 criteria scoort u 6 punten. Als een referentie voldoet aan 1 criteria scoort u 3 punten.

Referentieprojecten dienen voor eigen rekening en risico te zijn uitgevoerd en binnen de afgelopen vijf jaar gerealiseerd te zijn of gestart met uitvoering. Referenties die niet aan deze minimale eisen voldoen worden niet beoordeeld.

Fase 2: Plan-prijs uitwerking

Indienen kan tot uiterlijk vrijdag 8 januari 2027, 12:00 uur 's middags

Als uw inschrijving tot de beste 3 (of 4) behoort, wordt u uitgenodigd om deel te nemen aan fase 2 – plan-prijs uitwerking. U krijgt dan toegang tot de Dataroom waarin alle relevante gedetailleerde informatie over de locatie is opgenomen. Het doel van fase 2 is het door de beoordelingscommissie vaststellen van de rangorde van de Aanbiedingen waarna de gemeente besluit tot voorlopige gunning aan één partij of consortium.

Tijdens de gunningsfase vindt er met iedere partij een toelichtend gesprek plaats waarin de gemeente met de partij de Model-Koop- en ontwikkelovereenkomst doorneemt. Tijdens dit gesprek krijgen partijen de mogelijkheid om vragen te stellen over de Modelovereenkomst zodat alle artikelen duidelijk zijn. Daarmee zijn de gemeente en de partij aan wie de gemeente voorlopig gunt in staat om de contractfase kort te houden.

In de gunningsfase van de procedure vragen wij u om drie producties:

1. Schetsontwerp (SO);
2. Plan van aanpak met een planning;
3. De geboden Koopprijs inclusief toelichting.

U kunt uw ondertekende Aanbieding indienen tot uiterlijk vrijdag 8 januari 2027 om 12.00 uur 's middags via TenderNed. De Aanbieding dient onvoorwaardelijk te zijn en zich gestand te doen tot de termijn zoals benoemd in de Deelnamevoorwaarden.

De beoordelingscommissie beoordeelt de door u aangeleverde producties op basis van de drie navolgende beoordelingscriteria en subcriteria, waarbij per beoordelingscriterium is aangegeven wat het relatieve gewicht hiervan is en hoe de gemeente dit criterium operationaliseerde:

1. Schetsontwerp (maximaal 75 van de 100 punten)

   Wij vragen u om op maximaal 10 pagina's van A4-formaat met minimaal lettergrootte Arial 10 (exclusief bijlagen) in te gaan op:

   1.1 Ruimtelijke uitwerking (gewicht: maximaal 30 punten).

   Uw aanpak scoort hoger naarmate deze beter en overtuigender antwoord geeft op de volgende vragen:

   a. In welke mate maakt het plan de relatie met het water en het landschap ruimtelijk passend, toegankelijk en beleefbaar?
   b. In welke mate heeft het plan een goed functionerende verbinding met de directe omgeving?
   c. In welke mate zijn de bouwblokken gepositioneerd ten opzichte van het water en de boulevard?
   d. In welke mate biedt het plan een herkenbare, aantrekkelijke en sociaal veilige openbare ruimte met voldoende verblijfskwaliteit?
   e. Op welke wijze de parkeergarage met ruimte voor autoparkeren, fietsparkeren en bergingen wordt uitgewerkt en zorgvuldig wordt ingepast in de ontwikkeling en de omgeving?

1.2 Programmatische uitwerking (gewicht: maximaal 30 punten).

Uw aanpak scoort hoger naarmate deze beter en overtuigender antwoord geeft op de volgende vragen:

a. In welke mate is het woonprogramma goed ingepast binnen het stedenbouwkundig plan? Daarbij in acht nemend hoe u het minimum van 150 appartementen verdeelt over de 30-40-30 verhouding met een evenwichtige verdeling van sociale woningbouw binnen het plan. Hierbij merken wij op dat de appartementen die worden geleverd aan Stadlander in een eigen woontoren gerealiseerd worden, maar wel verspreid over het gebied.
b. In welke mate is het programma aantoonbaar afgestemd op de woningmarktvraag en draagt het bij aan een gevarieerd en aantrekkelijk woonmilieu? Het woonprogramma omvat minimaal vijf PMC's conform het IPVE.
c. In welke mate biedt u een goed ingepaste oplossing voor de huisvesting van aandachtsgroepen in een geclusterde woonvorm?

1.3 Duurzaamheid en toekomstbestendigheid (gewicht: maximaal 15 punten).

Uw aanpak scoort hoger naarmate deze beter en overtuigender antwoord geeft op de volgende vragen:

a. In welke mate is het watersysteem technisch aantoonbaar, klimaatbestendig en ruimtelijk goed geïntegreerd?
b. In welke mate is het energieconcept technisch, organisatorisch en financieel haalbaar en biedt het een toekomstbestendige oplossing?
c. In welke mate zijn de materiaalstrategie en het bouwproces ambitieus, haalbaar en passend bij de gewenste kwaliteit en toekomstbestendigheid van het gebied?

2. Plan van aanpak - proces en beheersing (maximaal 15 van de 100 punten)

Maximaal 2 pagina's van A4-formaat met minimaal lettergrootte Arial 10 (exclusief bijlagen).

Uw aanpak scoort hoger naarmate deze beter en overtuigender antwoord geeft op de volgende vragen:

a. In welke mate is de planning realistisch en toont u overtuigend aan dat vóór 31 december 2027 met de bouw kan worden gestart?
b. Welke risico's (top 3) met betrekking tot proces en beheersing ziet u, en hoe gaat u deze risico's mitigeren?
c. In welke mate beschikt u over een realisatiekrachtige organisatie met voldoende capaciteit, deskundigheid en ervaring om het plan beheerst uit te voeren?
d. In welke mate houdt u alle betrokken partijen gedurende de planvorming en realisatie effectief aan boord?
e. In welke mate is uw aanpak om bouwlogistiek, veiligheid, communicatie en hinder voor de omgeving te beheersen concreet en uitvoerbaar?

3. Financieel bod (maximaal 10 van de 100 punten)

- Uw bieding scoort hoger naarmate uw onvoorwaardelijke bieding hoger ligt in relatie tot de minimale verkoopprijs. Biedingen onder de minimalegrondprijs worden vanzelfsprekend niet geaccepteerd;
- De beoordeling van de financiële bieding berekenen wij door middel van de volgende formule: ***Beoordeling = ((bieding – minimum) / (maximum – minimum)) * 100.***

Voor de beoordeling gelden onderstaande zes scores met bijbehorend percentage van de maximale scores:

Onvoldoende (0%)	Inschrijver scoort onvoldoende indien zijn uitwerking merendeels niet de in de desbetreffende kwaliteitsvraag gevraagde onderdelen bevat en/of de beschrijving merendeels onduidelijk, onbegrijpelijk of niet realistisch is en/of Inschrijver geen meerwaarde biedt.

Voldoende (40%)	Inschrijver scoort een voldoende indien zijn uitwerking niet alle in de desbetreffende kwaliteitsvraag gevraagde onderdelen bevat en/of de beschrijving niet geheel duidelijk, begrijpelijk of realistisch is en/of Inschrijver slechts enige meerwaarde biedt.
Goed (80%)	Inschrijver scoort goed indien zijn uitwerking alle in de desbetreffende kwaliteitsvraag gevraagde onderdelen bevat, de beantwoording bovendien duidelijk, begrijpelijk en realistisch is en Inschrijver daarnaast de Opdrachtgever overtuigt dat veel meerwaarde wordt geboden.
Uitstekend (100%)	Inschrijver scoort uitstekend indien zijn uitwerking alle in de desbetreffende kwaliteitsvraag gevraagde onderdelen bevat, de beantwoording bovendien duidelijk, begrijpelijk, en realistisch is en Inschrijver daarnaast de Opdrachtgever overtuigt dat zeer veel meerwaarde wordt geboden

Na de beoordeling van de Aanbiedingen en het vaststellen van de rangorde van partijen of consortia door de beoordelingscommissie, brengt zij een advies uit waarna de gemeente besluit tot gunning aan één partij of consortium, één en ander zoals vermeld in de Deelnamevoorwaarden. Vervolgens sluit de Verkrijger en de Gemeente de koop- en ontwikkelovereenkomst onder de ontbindende voorwaarden die zijn vermeld in de Modelovereenkomst. De koop- en ontwikkelovereenkomst komt tot stand conform de in de dataroom opgenomen Modelovereenkomst, waarbij de Aanbieding van de deelnemer aan wie is gegund onderdeel uitmaakt van de contractstukken.

5. Planning

Fase 1: Aanmelding & Inschrijving

Publicatie / start selectiefase	16 september 2026 (week 38)
Deadline stellen vragen	29 september 2026 (week 40)
Publicatie Nota van Inlichtingen	5 oktober 2026 (week 41)
Deadline aanmelding & inschrijving	21 oktober 2026 (week 43) vóór 12:00 uur ‘s middags
Terugkoppeling	28 oktober 2026 (week 44)

Fase 2: Plan-prijs uitwerking & Aanbieding

Toegang tot dataroom	29 oktober 2026 (week 44)
Deadline stellen vragen	9 november 2026 (week 46)
Dialooggesprekken	19 november 2026 (week 47)
Publicatie Nota van Inlichtingen	24 november 2026 (week 48)
Deadline aanbiedingen	8 januari 2027 (week 1) vóór 12:00 uur ‘s middags
Terugkoppeling / voorlopige gunning	15 januari 2027 (week 2)

CONTRACTFASE

Ondertekenen contract/ definitieve gunning	Uiterlijk 12 februari 2027 (week 6)

6. Communicatie

Namens de gemeente Bergen op Zoom treedt Fakton Consultancy op als procesbegeleider. Voor vragen kunt u contact opnemen met Fakton via de berichtenmodule in TenderNed.

Uitnodiging

De gemeente Bergen op Zoom nodigt u uit om deel te nemen aan deze verkoopprocedure. Gaat u de gemeente Bergen op Zoom verrassen door deze prachtige locatie te herontwikkelen? Meld u dan vóór **21 oktober 2026, 12:00 ’s middags** aan voor deze opgave. Wij hopen op uw deelname en kijken uit naar uw visie!

Namens de gemeente Bergen op Zoom,

Fakton Consultancy

Bijlagen

Bijlage 1: Deelnamevoorwaarden d.d. 5-10-2026 v2
Bijlage 2: Format: Nota van Inlichtingen
Bijlage 3: Format: Referenties
Bijlage 4a: Integraal Programma van Eisen (IPvE) (status: vastgesteld) d.d. 30 oktober 2025
Bijlage 4b: IPvE Waterfront vastgesteld
Bijlage 5: Stedenbouwkundig plan (status: vastgesteld) d.d. 05 maart 2026
Bijlage 6: Programma van eisen Nieuwbouw en Renovatie Stadlander d.d. juni 2025
Bijlage 7a: Aanvraag en toelichting – Netcongestie
Bijlage 7b: Aanvraag overgangsregeling voldoet
Bijlage 8: Concept mijlpalenplanning wijzigen Omgevingsplan
Bijlage 9: Concept Koop- en ontwikkelovereenkomst
Bijlage 10: Leidraad Inrichting Openbare ruimte (LIOR) d.d. 12 juni 2025
Bijlage 11: Nota parkeernormen 2025
Bijlage 12: Oriënterende zettingsberekening d.d. 12 september 2025
Bijlage 13: Gecombineerd (water)bodemonderzoek (bodem, fundering, asbest, water) d.d. 3 maart 2026
Bijlage 14: Verslag adviesorgaan stedenbouwkundigplan
Bijlage 15: Verklaring Beroep op financiële draagkracht derde
Bijlage 16: Vlek omgevingsplan
Bijlage 17: DWG stadsspeeltuin
Bijlage 18: Volkshuisvestingsprogramma Bergen op Zoom
Bijlage 19: Concept Uitvoeringsprogramma Volkshuisvesting
Bijlage 20: Concept Model realisatieovereenkomst Stadlander
Bijlage 21: Klicmelding stadsspeeltuin