

# Consultatiedocument

## Marktconsultatie Machinefabriek Vlissingen

Hoe 10.000 m2 industrieel erfgoed gelegen aan water en in het centrum een haalbare en aansprekende invulling te geven?

Een nieuwe bestemming voor de 100-jarige!



## Inhoudsopgave

Definities .....	2
1 Inleiding .....	3
1.1 Aanleiding .....	3
1.2 Achtergrond.....	3
1.3 Wat wil de gemeente graag van u/de markt vernemen? .....	4
1.4 Het vervolg? .....	5
1.5 Doelstelling.....	5
1.6 Leeswijzer .....	5
2 Uitgangspunten en ambities.....	6
2.1 Uitgangspunten en ambities: publiekrechtelijk bestemming per categorie 6	
2.2 Stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten en ambities	10
2.3 Financiële en planning technische uitgangspunten en ambities.....	11
2.4 Duurzaamheid, werkgelegenheid en overige ambities .....	11
2.5 Inlichtingen/vragen en bezichtiging .....	12
3 Procedure marktconsultatie .....	13
3.1 Beschrijving van de procedure .....	13
3.2 Planning .....	14
3.3 Verdere procedure na afronding .....	14
3.4 Overige van toepassing zijnde voorwaarden.....	14
4 Bijlagen .....	16
Bijlage A; Vragenlijst .....	16
Bijlage 1; Presentatie aan college Herbestemming Machinefabriek, oktober 2015.....	16
Bijlage 2; Ontwikkelingsvisie Scheldekwartier.....	16
Bijlage 3; Tekeningen: .....	16
Bijlage 4; Notitie Technische Opname Voormalige Machinefabriek “de Schelde” Te Vlissingen d.d. 1 juli 2014 .....	16
Bijlage 5; Constructiebijlagen.....	16

## Definities

1. Casco(herstel) – gevel herstel waarbij de letters Machinefabriek en cijfers 1919 en deuren een plek krijgen die recht doen aan het gebouw. De stenen gevel aan voor en achterzijde conform presentatie college Herbestemming Machinefabriek oktober 2015 (zie bijlage 1).
2. Industriële elementen – de huidige kranen, de kraanbalken en het casco (zie definitie caso hierboven).

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

1. Aan zee en in het centrum van Vlissingen ligt in het hart van het Scheldekwartier de Machinefabriek. De Machinefabriek bestaat uit 10.000 m<sup>2</sup> industrieel erfgoed en is onderdeel van de voormalige Scheldewerf. Het gebouw is klaar om een nieuwe invulling te krijgen. De plek en gebouw nodigen uit voor initiatief en de locatie biedt ruimte voor kwaliteit. Maar welke kwaliteit gaat de meeste waarde creëren voor de stad? De markt wordt uitgenodigd de voorlopige uitgangspunten en ambities van de gemeente te toetsen en met goede en realistische ideeën voor het gebouw te komen, zonder dat dit teveel inspanning vraagt van de markt.
2. Het Scheldekwartier was het industriële hart van de gemeente Vlissingen waar grote (marine)schepen werden gebouwd en van de helling gleden. In de Machinefabriek werden de machines gemaakt voor deze grote schepen. Het gebouw wordt vandaag de dag niet meer aangewend ten behoeve van industriële activiteiten, maar de enorme hallen ademen nog steeds een sfeer van industriële bedrijvigheid en nostalgie uit. De Machinefabriek bestaat uit 3 hallen en beslaat daarmee in totaal ca. 10.000 m<sup>2</sup> grondoppervlak. Vandaag de dag wordt de eerste hal voor tijdelijke activiteiten gebruikt. Panorama Walcheren, restauratie van Hoogaarzen, voorstellingen en optredens van het Zeeuws Nazomerfestival, ijsbanen, zijn een aantal voorbeelden van de huidige activiteiten in deze oude fabriek. Het prachtige gebouw vraagt om een definitieve functie waarmee hij weer jaren mee kan en het industrieel erfgoed behouden kan blijven. Het gebouw biedt enorme kansen voor (een) toekomstige functie(s) en vormt door zijn omvang een geweldige uitdaging. De vraag is wie dit aandurft!
3. Gemeente Vlissingen is eigenaar van de Machinefabriek en wenst dan ook op korte termijn over te gaan tot verdere ontwikkeling van dit complex. Hiervoor wordt gezocht naar geschikte (markt)partijen. Er is besloten om de markt eerst te consulteren om zo op deze wijze te komen tot haalbare uitgangspunten (eisen) en ambities (wensen). De uitkomsten van deze consultatie kunnen op termijn worden gebruikt ten behoeve van een openbare inschrijving.
4. De gemeente heeft een aantal kaders gesteld die zij graag aan de markt wil voorleggen. De huidige publiekrechtelijke bestemming is industrie. De gemeente gaat deze bestemming wijzigen in een publiekrechtelijke bestemming die kansen biedt! Hierbij zullen wél kaders gesteld worden, die eerst door deze marktconsultatie aan de markt worden voorgelegd.

## 1.2 Achtergrond

1. In 2004 heeft de gemeente Vlissingen het Scheldekwartier aangekocht en in 2006 een masterplan vastgesteld die voorziet in de bouw van ca. 1.800 woningen en voorzieningen. Naar aanleiding van de economische crisis heeft de gemeente samen met drie marktpartijen het plan in 2011 herijkt in de vorm van de ontwikkelingsvisie Scheldekwartier. In voorjaar 2016 zal de gemeente besluiten over een actualisatie van de ontwikkelingsvisie, waarin ook het behoud van de Machinefabriek een centrale rol heeft voor de gebiedsontwikkeling. Voordat deze hernieuwde visie vastgesteld wordt zal deze in het kader van formele inspraak ter visie worden gelegd. Bij de actualisatie is uiteraard zoveel mogelijk rekening gehouden met de kaders die in dit document zijn opgenomen. Indien dit document tijdens de marktconsultatie gereed komt, zal hiervan melding worden gemaakt via TenderNed.nl via een Nota van inlichtingen.

2. In 2005/2006 is een masterplan voor het Scheldekwartier gemaakt. Al in dat plan werd aan de Machinefabriek een belangrijke parkeerfunctie toebedacht. Die functionaliteit wordt in de ontwikkelingsvisie gehandhaafd (hier wordt in paragraaf 2.1 nader op ingegaan).
3. In 2009 zijn met een aantal partijen gesprekken gevoerd is en zijn er door een drietal partijen plannen ingediend. Na beoordeling door de gemeente Vlissingen zijn deze echter niet doorgezet, omdat ze niet pasten bij gestelde voorwaarden.
4. Zoals het er nu voor staat gaat de gemeente Vlissingen de komende twee jaar zorgen voor revitalisering van het Dok, waarbij een nieuwe kade, bruggen en ligplaatsen voor particulieren, bruine vloot en riviercruises zullen worden aangelegd.
5. De gemeente wenst haar rol bij de ontwikkeling van de Machinefabriek zoveel mogelijk te beperken tot het voeren van regie, in lijn met haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid. De gemeente heeft de intentie om één marktpartij in te schakelen voor het ontwerp, de uitvoering, de financiering, beheer & onderhoud en de exploitatie. (Kortom: één eindverantwoordelijke). De gemeente wenst kaders te stellen en heeft wensen die worden voorgelegd in hoofdstuk 2 (in de vorm van uitgangspunten en ambities).



### 1.3 Wat wil de gemeente graag van u/de markt vernemen?

Geïnspireerd door het gebouw en de locatie? De gemeente hoopt op vernieuwende, creatieve plannen en wil partijen zoveel mogelijk ruimte bieden. Toch is er een aantal punten waar rekening mee moet worden gehouden. Gemeentelijke beleidskaders en wet- en regelgeving stellen randvoorwaarden. Tegelijkertijd realiseert de gemeente zich dat niet teveel moet worden vastgelegd. Flexibiliteit zorgt ervoor dat ruimte wordt geboden aan creativiteit. In hoofdstuk 2 wordt een kort overzicht van de belangrijkste uitgangspunten en ambities. Zoek ideeën binnen deze afbakening. Maar we horen ook graag waar de gemeente onverhoopt te strenge uitgangspunten of onrealistische ambities heeft.

## 1.4 Het vervolg?

1. Dat hangt uiteraard mede af van de voorstellen. Op basis van uw ideeën en antwoorden op de vragen formuleert de gemeente de uiteindelijke vraag aan de markt. Uw idee gaat niet naar de markt, maar de gemeente gebruikt ze om haar uitgangspunten en ambities optimaal af te stemmen. Er is nog geen keuze gemaakt over een (mogelijke) verkoopprocedure. De gemeente houdt u graag op de hoogte over de vervolgstappen. Hiervoor stuurt een mail aan Jules.Boterman@metafoor.nl.

## 1.5 Doelstelling

1. De te houden marktconsultatie is erop gericht te toetsen of de voorgenomen vraagstelling van de gemeente Vlissingen – gegeven de gestelde uitgangspunten en ambities – tot een succesvolle inschrijving en het gewenste resultaat voor Vlissingen kan leiden. Tevens kan met behulp van de marktconsultatie de interesse bij en mogelijkheden van marktpartijen gepeild worden voor inschrijving en ontwikkeling van de Machinefabriek.
2. Het doel van de marktconsultatie is uitsluitend toetsing van de vraagstelling en haalbaarheid van de kaders. Vanzelfsprekend is er ruimte voor suggesties en alternatieven. Partijen worden ook van harte uitgenodigd om deze in te brengen. Naar gedane suggesties wordt zorgvuldig gekeken, echter deze worden niet op voorhand meegenomen in de procedure bij een eventuele inschrijving.
3. Resultaat van deze marktconsultatie is een openbaar verslag op hoofdlijnen. Dit verslag is een van de belangrijkste bronnen voor verdere besluitvorming en de eventueel te organiseren openbare inschrijving.

## 1.6 Leeswijzer

1. In hoofdstuk 2 komen de voorlopige uitgangspunten en ambities aan bod die aan de markt worden voorgelegd door middel van de vragenlijst die is opgenomen als bijlage A. Hoofdstuk 3 omvat de spelregels van de marktconsultatie.

## 2 Uitgangspunten en ambities

1. Specifieke uitgangspunten en ambities voor de Machinefabriek vindt u hieronder samengevat. Zoek ideeën binnen deze afbakening. Maar we horen ook graag waar de gemeente te strenge randvoorwaarden stelt of juist strenger kan zijn.
2. Deze uitgangspunten en ambities vormen de basis voor vragen (opgenomen in bijlage A) waar de gemeente graag antwoord op wil vanuit de markt.
3. Naast het vinden van aansluiting bij de bestaande beleidsmatige uitgangspunten daagt de gemeente u uit ook de ambities in te vullen (door beantwoording van de vragenlijst). Wat spreekt u aan? Welke creatieve ideeën heeft u? Hoe maakt u het project haalbaar en realistisch?
4. Hieronder wordt per categorie aangegeven hoe de gemeente voornemens is zich in te spannen om voor dit industrieel erfgoed een nieuwe toekomstbestendige bestemming mogelijk te maken. Zoals aangegeven deelnemers aan de marktconsultatie kunnen hier (alleen) op reageren door gebruik te maken van de vragenlijst (bijlage A bij Consultatiedocument).

### 2.1 Uitgangspunten en ambities: publiekrechtelijk bestemming per categorie

#### 1. Detailhandel

##### Uitgangspunten

1. Grootschalige detailhandelsvestigingen (GDV) en volumineuze detailhandelsvestigingen (detailhandel van artikelen van grote omvang, zoals meubelen/keukens) van minimaal 1.500 m<sup>2</sup> bvo zijn mogelijk. Te denken valt bijvoorbeeld aan een grote sportzaak, multimedia gigant of een bijzonder, omvangrijk belevingsconcept (mengvorm van retail en horeca). Zie ook uitgangspunten onder Horeca.

PS.

Indien detailhandel via de 'kruimelgevallenregeling' zou kunnen worden vergund, is in formele zin de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing, echter, in algemene zin, zal de behoefte moeten kunnen worden aangetoond c.q. geen leegstand tot gevolg heeft in de bestaande kernwinkelgebieden. Voor grootschalige (inclusief volumineuze detailhandel) vestigingen lijkt dat mogelijk, gelet op de grootschalige omvang en de positieve uitstraling naar het bestaande kernwinkelgebied. Shop- in- the shop is daarbij niet uitgesloten.

2. Maritieme detailhandel is mogelijk. Hieronder verstaan we watersport gerelateerde detailhandel.
3. Een supermarkt is mogelijk in het Scheldekwardier. In het opgestelde concept van de Supermarktstructuurvisie Vlissingen wordt geadviseerd dat het Scheldekwardier de locatie is voor een eventuele 3<sup>e</sup> supermarkt in de binnenstad. Een supermarkt daar zou ook een verplaatsing kunnen inhouden binnen de gemeente, gelet op de beperkte marktruimte in geheel Vlissingen voor supermarkten.
4. Ondergeschikte detailhandel t.b.v. de beoogde hoofdfuncties in de Machinefabriek is toegestaan. Algemene randvoorwaarde daarbij is dat de komst van detailhandel in de Machinefabriek de detailhandel in de binnenstad niet mag ondermijnen, maar moet

versterken. Reguliere binnenstad detailhandel hoort thuis in het huidige kernwinkelgebied in de Vlissingse binnenstad.

#### Ambitie(s)

1. Een aansprekend, vernieuwend, origineel en grootschalig concept dat extra aantrekkingskracht heeft op (bovenlokale) bezoekers van Vlissingen.
2. Meerwaarde voor het maritiem programma in en rondom het Dok (revitalisering van het Dok, waarbij een nieuwe kade, bruggen en ligplaatsen voor particulieren, bruine vloot en riviercruises zullen worden aangelegd).

Zie ook ambities in paragraaf 2.2 Stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten en ambities.

## **2. Horeca (inclusief hotel)**

#### Uitgangspunten

1. Grote restaurants, fastfood en bijzondere concepten (allen > 1.000 m<sup>2</sup> bvo) zijn mogelijk ("standaard" cafés zijn niet gewenst). Shop- in shop horeca- concepten (> 1.000 m<sup>2</sup> bvo) zijn mogelijk.
2. Ondergeschikte horeca t.b.v. de hoofdfuncties in de Machinefabriek is toegestaan (Bijvoorbeeld een espressobar voor kantoorgebruikers).

#### Ambitie(s)

1. Zie onder detailhandel.

Zie ook ambities in paragraaf 2.2 Stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten en ambities.

### **Horeca - Hotel specifiek**

#### Uitgangspunt(en)

1. Shortstay faciliteit is mogelijk (hotel niet). Shortstay is het tijdelijk wonen in een zelfstandige woning voor een periode van tenminste zeven nachten en maximaal zes maanden i.v.m. de huisvestingswet. Géén voorwaarden voor metrage.

#### Ambitie(s)

Zie ambities in paragraaf 2.2 Stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten en ambities en paragraaf 2.3 (geen specifieke ambities op dit onderdeel).

#### Toelichting:

Een shortstay faciliteit is mogelijk. Dit in verband met het regelmatige verblijf van mensen verbonden aan de scheepsbouw. De laatste jaren is een groei in het aantal hotelkamers zichtbaar en op diverse locaties binnen en buiten het Scheldekwartier wordt serieus gewerkt aan initiatieven. Een reguliere hotelfunctie wordt daarom niet wenselijk geacht in de Machinefabriek.

### 3. **Evenementen (waaronder markten) en andere culturele en maatschappelijke functies**

#### Uitgangspunten

1. Evenementen, waaronder markten zijn mogelijk. Maar bijvoorbeeld ook de mogelijkheid voor de vervanging van de functie die de Timmerfabriek nu heeft! De Machinefabriek biedt de ruimte voor vernieuwende concepten (zoals tijdelijk restaurant op hoog niveau, conceptstores, dance events, houden van beurzen, conferentie, toneel en dansvoorstellingen etc.
2. Andere culturele en maatschappelijke functies zijn ook mogelijk. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan een onderwijs- of zorginstelling.

#### Ambitie(s)

1. Zoveel mogelijk evenementen, markten en vernieuwende concepten laten plaatsvinden in en om de Machinefabriek.
2. Zoveel mogelijk evenementen, markten en vernieuwende concepten laten plaatsvinden in en om de Machinefabriek. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan tentoonstellingen, zoals deze op dit moment georganiseerd wordt door de stichting Panorama Walcheren (<http://www.panoramawalcheren.nl>).

Zie ook ambities in paragraaf 2.2 Stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten en ambities.

### 4. **Kantoor**

#### Uitgangspunt(en)

1. Kantoor is mogelijk, mits minimaal 1.000 m<sup>2</sup> bvo kantoor per gebruiker/afnemer en goed en tijdig wordt afgestemd met de provincie en de gemeente.

#### Ambitie(s)

1. Genereren van werkgelegenheid en goede publiciteit voor de gemeente Vlissingen, zoals de vestiging van een (hoofd)kantoor van een groot bedrijf.

Zie ook ambities in paragraaf 2.2 Stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten en ambities.

#### Toelichting:

Verruiming van het kantoorareaal is ook in binnen Vlissingen moeilijk. Het gevaar van extra leegstand ligt op de loer. Er zal ook veel afhangen van de mogelijke eindgebruiker(s), denk aan de vestiging van een (hoofd)kantoor van een grote organisatie die niet in Vlissingen gevestigd is (doen!) of de komst van een uitzendbureau (kan gemakkelijk elders, dus niet doen!). Goede en tijdige afstemming met de provincie (én de gemeente) is dan ook noodzakelijk.

### 5. **Wonen**

#### Uitgangspunten

1. Binnen de herbestemming van de Machinefabriek wil de gemeente ruimte bieden voor een beperkt aandeel woningen in de middeldure en/of dure sfeer, koop en/of huur, liefst in de vorm van bijzondere woonvormen. Hierbij stelt de gemeente als maximum een bouwvolume van 2.000 m<sup>2</sup> gbo.

#### Ambitie(s)

## 2. Een mix van woonconcepten (verschillende doelgroepen) en functies.

Zie ook ambities in paragraaf 2.2 Stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten en ambities.

### Toelichting:

Als onderdeel van een haalbare businesscase wordt woningbouw wél beperkt, maar **niet** uitgesloten (zie uitgangspunt). Dit kader is gesteld omdat permanent wonen (zie voor short stay onder Hotel) niet de voorkeur heeft als belangrijke invulling, aangezien de gemeente voldoende gronden rondom in eigendom heeft en deze tot ontwikkeling wenst te brengen ten behoeve van o.a. woningbouw.

## 6. Parkeren

Randvoorwaarde is dat één van de functies van het gebouw parkeren wordt. Dit betekent dat parkeren niet alleen is toegestaan, maar ook een minimum aantal parkeerplaatsen moet worden gerealiseerd. Een belangrijk argument hiervoor is dat het pand in het centrum, aan de entree van de binnenstad ligt en ook zeer centraal gelegen is in het Scheldekwartier. Conform het onderstaande uitgangspunt zal het pand voorzien in de parkeerbehoefte voor:

1. De Machinefabriek zelf;
2. De omliggende bedrijvigheid;
3. Bezoekers van de binnenstad;
4. Initiatieven in Scheldekwartier op o.a. recreatief gebied;
5. Bewoners en bezoekers (o.a. van te realiseren appartementencomplex(en)).

Of het rendabel is om de parkeerfunctie in te passen is afhankelijk van de te verwachten inkomsten uit parkeren en de andere functies. Door middel van de Vragenlijst (bijlage A) wordt naast de toets op uitgangspunten en ambities voorgelegd welke andere invulling nodig is om voldoende inkomsten te genereren om parkeren kosten dekkend aan te leggen, te kunnen exploiteren en welke invloed dit heeft op de koopprijs.

### Uitgangspunten

1. In onderstaande tabel is het minimumaantal te realiseren en beschikbaar te stellen parkeerplaatsen opgenomen per afnemer (financiering vindt plaats uit opbrengsten van parkeren zelf en uit de opbrengsten van de overige functies die mogelijk zijn).

Overzicht parkeerbehoefte in Machinefabriek tbv marktconsultatie voorjaar 2016

Afnemer	Functie	Aantal plaatsen	Type	Opmerking
Parkeerbehoefte specifieke functies	horeca/kantoren	300	Diversen	Voornamelijk huur, klein aandeel koop/slagboom
Subtotaal A:		300		op basis van afspraken
Programma Machinefabriek	Nog te bepalen	NTB	NTB	parkeerbehoefte afhankelijk van programma uitgangspunt is parkeerbehoefte in pandig opvangen
Voorbeeld: Diversen	Commerciële voorzieningen	150	Diversen	op basis van parkeernorm 2 per 100 m <sup>2</sup> bvo
Subtotaal B:		150		
Vastgoed rondom Machinefabriek	Wonen	150 100	Vast (koop) Slagboom	bewoners appartementen bezoekers woningen
Subtotaal C:		250		
Vervallen parkeerplaatsen	Bezoekers	80	Huur/slagboom	bezoekers binnenstad, overloop door vervallen parkeerplaatsen Scheldekwartier in eindsituatie verdeling MF en Fonteyne
Subtotaal D:		80		
Totaal A+B+C+D		780		
Minimale eis:	A	300		
	B	150		
	Totaal obv voorbeeld B	450		

### **Toelichting tabel:**

Subtotaal A zijn de minimaal aantal te realiseren parkeerplaatsen ten behoeve van gebruikers buiten de Machinefabriek. Met deze partijen moeten nog afspraken gemaakt worden. Ook het parkeren van de gebruikers van de Machinefabriek zelf moet binnen de Machinefabriek worden opgelost, dit is subtotaal B (hiervoor is een aanname gedaan). Het hiervoor benodigde aantal parkeerplaatsen is afhankelijk van de invulling. A en B samen vormen het uitgangspunt/eis.

Subtotaal C betreft een indicatie van de verwachte parkeerbehoefte gerelateerd aan toekomstige vastgoedontwikkelingen in de directe nabijheid van de Machinefabriek.

Subtotaal D is een inschatting van het aantal parkeerplaatsen voor bezoekers van het centrum dat bij de definitieve invulling van het Scheldekwartier komt te vervallen en daarom ergens zal moeten worden gecompenseerd.

### **Ambitie(s)**

1. Meer parkeerplaatsen dan minimumaantal (Subtotaal A en B) op basis van uitgangspunten. (= ook parkeerplaatsen op subtotaal C en D).

Zie ook ambities in paragraaf 2.2 Stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten en ambities.

## **2.2 Stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten en ambities**

Het industrieel erfgoed van de voormalige scheepswerf verleent het Scheldekwartier een bijzondere identiteit. In de Ontwikkelingsvisie is er nadrukkelijk voor gekozen om dit erfgoed een centrale plaats te geven in de nieuwe stedelijke structuur. De ambitie is de voormalige gebouwen van De Schelde een nieuwe (openbare/publieke) functie te geven. Zo zullen ze samen met de kades (die ruimte bieden aan festivals, evenementen en flaneren) en het maritiem programma in het Dok, het levendige hart van het Scheldekwartier vormen. De Machinefabriek grenst aan de noordzijde aan De Willem Ruysstraat en staat tegenover het monumentale hoofdkantoor van de voormalige Kon. Mij. De Schelde. Een zichtlijn door de Machinefabriek heen verbindt het hoofdkantoor met het Dok en maakt dit vanaf het water zichtbaar en beleefbaar.

### **Uitgangspunten**

1. Behoud en cascoherstel (zie Definities) van het gebouw met instandhouding van het industrieel historisch karakter (sloop/nieuwbouw is uitgesloten). De historische beeldbepalende beleving moet hierbij intact worden gehouden. Ook de ruimtelijke beleving moet (voor de niet parkeerdelen) van binnen in stand worden gelaten. Van buiten betekent dit dat hersteld moet worden conform de definitie van cascoherstel. Uitzonderd voor inpandig parkeren (zie paragraaf 2.2) betekent dit dat van binnen de industriële elementen, zoals kraanbalken en kranen behouden en zichtbaar blijven. Voor het inpandig parkeren geldt dat deze industriële elementen (zie Definities) ter plaatse niet verplicht zichtbaar moeten zijn, maar wel (niet zichtbaar) behouden moeten blijven of moeten worden hergebruikt in de middelste ruimte zodat deze alsnog zichtbaar zijn (dit laatste heeft de voorkeur, zie Ambitie hieronder).
2. Verbinden van historische beeldbepalende elementen door het tot stand brengen van een noord/zuid zichtlijn tussen het hoofdkantoor van Damen en het Dok van Perry. Met een minimale hoogte van 12 meter (de hoogte van de deuren aan de Dokzijde) en 8 meter breed aan de Dokzijde en de volle breedte van het travee aan de noordzijde. Het in november 2015 gepresenteerde ontwerp (zie bijlage 1) is een voorbeeld hoe dit zou kunnen. De middelste ruimte (die nu niet in gebruik is) zal hiervoor moeten worden aangewend.

3. De ontsluiting voor de parkeergarage wordt aan de zijkant (oostzijde) gesitueerd, waarbij de weg ernaar toe voor rekening en risico van de gemeente door de gemeente zal worden aangesloten op De Willem Ruysstraat.

#### Ambitie(s)

1. Een aansprekend ontwerp dat recht doet aan het industrieel erfgoed en de centrale positie van de Machinefabriek als hart van het plan.
2. De industriële elementen, zoals kraanbalken en kranen die zitten in de ruimten voor het inpandig parkeren (zie paragraaf 2.2) worden hergebruikt en zijn zichtbaar (in de middelste ruimte).

## **2.3 Financiële en planning technische uitgangspunten en ambities**

### Uitgangspunten

1. Betaling optievergoeding voor 12 maanden binnen 1 maand na definitieve gunning.
2. Optieperiode 12 maanden na definitieve gunning tegen betaling optievergoeding.
3. Indienen omgevingsvergunningaanvraag conform inschrijving 1 maand na afloop optieperiode.
4. Niet verkrijgen omgevingsvergunning, maar wel ingediend binnen optieperiode conform inschrijving: optievergoeding, waarborgsom en leges worden terug gestort (geen rente), geen verdere schadevergoeding van gemeente.
5. Niet verkrijgen omgevingsvergunning en niet ingediend conform inschrijving of niet ingediend binnen optieperiode: optievergoeding, waarborgsom en leges worden **niet** terug gestort, geen schadevergoeding van gemeente.
6. Betaling waarborgsom 5 % bieding 1 maand voor afloop optieperiode. Aktepassering/ingebruikname/betaling 6 weken na onherroepelijk bestemmingsplan (bij bestemmingswijziging d.m.v. omgevingsvergunningaanvraag/wabo projectbesluit geldt de datum onherroepelijke omgevingsvergunning).
7. Indexering bieding vanaf 1 januari 2017 met CPI alle huishoudens.
8. Inspanningsverplichting: oplevering in 2019: het gebouw is dan 100 jaar.

### Ambitie(s)

1. Oplevering conform inschrijving binnen 2 jaar na onherroepelijk bestemmingsplan (bij bestemmingswijziging d.m.v. omgevingsvergunningaanvraag/wabo projectbesluit geldt de datum onherroepelijke omgevingsvergunning). (Organische ontwikkeling wordt nadrukkelijk niet uitgesloten.)

## **2.4 Duurzaamheid, werkgelegenheid en overige ambities**

### Duurzaamheidsambities

1. CO2 neutraal.
2. Ruimte voor opladen van auto's en fietsen (gecombineerd met stalling).

### Werkgelegenheids ambitie

1. De gemeente heeft de ambitie om de uiteindelijke invulling van de Machinefabriek te laten bijgedragen aan werkgelegenheid binnen de gemeente Vlissingen en vindt het daarom het aantal fte's binnen de Machinefabriek belangrijk.

#### **Overige ambities**

2. Flexibel bouwen zodat in de toekomst aanpassing aan veranderende wensen of ander gebruik mogelijk blijft.
3. Het gebouw mag verrassen met nieuwe functies, een ander gebruik, definitief of tijdelijk. Het gebouw heeft bij voorkeur een meerwaarde voor het Scheldekwartier (middelpunt, centrum, icoon, ontmoetingsplek)
4. Programmatische invulling die aansluit op de omgeving.
5. Sanitaire voorziening die de nautische plannen behoeven.

## **2.5 Inlichtingen/vragen en bezichtiging**

1. Mocht u vragen of opmerkingen hebben, dan horen wij dat graag. Hiervoor stuurt u een bericht aan [Jules.Boterman@metafoor.nl](mailto:Jules.Boterman@metafoor.nl). U wordt vriendelijk verzocht om voor de marktconsultatie niet op een andere wijze contact te zoeken met de gemeente.
2. De inhoudelijke vragen inclusief de antwoorden zullen worden verzameld en vervolgens geanonimiseerd op [TenderNed.nl](http://TenderNed.nl) worden gezet als Nota('s) van Inlichtingen.
3. Na afloop van de uiterlijke datum voor het indienen van vragen, zoals opgenomen op in de paragraaf 3.2 Planning kunnen geïnteresseerden geen vragen meer stellen en/of opmerkingen plaatsen.
4. In paragraaf 3.2 Planning zijn tevens de momenten opgenomen waarop de Machinefabriek van binnen kan worden bezichtigd.

## 3 Procedure marktconsultatie

### 3.1 Beschrijving van de procedure

De marktconsultatie wordt uitgevoerd volgens onderstaande procedure:

#### 3.1.1 Publicatie TenderNed

1. Voorliggende Consultatiedocument marktconsultatie met bijlagen wordt openbaar bekend gemaakt via TenderNed.nl.

#### 3.1.2 Alléén een schriftelijke reactie op consultatievragen

Van de partijen wordt alléén een opbouwende schriftelijke reactie verwacht op de in bijlage A Consultatiedocument geformuleerde consultatievragen. Hierbij is ook ruimte ingeruimd voor specifieke zaken die eventueel niet aan bod komen bij de vragen. Deze reactie dient te worden verzonden aan Jules.Boterman@metafoor.nl voor de in paragraaf 3.2 Planning genoemde termijn. In verband met de verwerking vragen wij het door Vlissingen verstrekte Excel bestand te gebruiken en dit bestand in excel (als .xls of .xlsx) ingevuld en eventueel voorzien van per vraag genummerde bijlagen terug te zenden of digitaal beschikbaar te stellen.

#### 3.1.3 Bilaterale gesprekken

Naar aanleiding van de schriftelijke reactie van de partijen op de consultatievragen kan de gemeente ervoor kiezen om met één of meer partijen nadere consultatiegesprekken te houden. De gemeente is geheel vrij wie zij hiervoor eventueel uitnodigt. Het insturen van antwoorden op consultatievragen conform bijlage A is derhalve geen garantie om te worden uitgenodigd. Indien u met een aansprekende reactie komt, wordt de kans hierop vanzelfsprekend wel vergroot.

#### 3.1.4 Rapportage

1. Van deze consultatie wordt een verslag gemaakt op hoofdlijnen. Dit verslag is op hoofdlijnen en zal niet alle reacties tot in detail behandelen.
2. Het verslag zal een geabstraheerde weergave op hoofdlijnen bevatten van de verkregen informatie en inzichten in de diverse onderdelen van het project. In dit openbare verslag van de marktconsultatie zal de verkregen informatie uitsluitend geanonimiseerd worden weergegeven. Eventueel zal uit oogpunt van transparantie de lijst met deelnemers (incl. NAW-gegevens) aan de marktconsultatie worden toegevoegd.

## 3.2 Planning

<b>Onderwerp</b>	<b>Data</b>
1. Publicatie aankondiging op tenderned.nl	Zie tenderned.nl
2. Bezichtiging Machinefabriek van binnen	18 en 28 april 16.00 – 17:30
3. Uiterste termijn voor het stellen van vragen	23 mei 2016
4. Publicatie (laatste) Nota van inlichtingen	31 mei 2016
5. Uiterste termijn antwoorden op consultatievragen	7 juni 2016 12:00 uur
6. Eventuele bilaterale gesprekken (data a.u.b. vrijhouden, zie hieronder)	27 en 28 juni 2016
7. Rapportage	nader te bepalen
8. Besluitvorming eventueel vervolg – hoe nu verder?	nader te bepalen

In verband met beschikbaarheid verzoeken wij u de genoemde dagen voor de bilaterale gesprekken vrij te houden. De gemeente Vlissingen zal binnen 2 weken na indienen van de vragen met u contact opnemen indien zij een gesprek in wenst te plannen. Bovenstaande data kunnen worden gewijzigd door een nota van inlichtingen.

## 3.3 Verdere procedure na afronding

1. Mede op basis van de resultaten van de marktconsultatie zal de gemeente Vlissingen een besluit nemen of en hoe de Machinefabriek in de markt zal worden gezet.
2. Afhankelijk van de uiteindelijke invulling zal worden gezien welke planologische procedure passend is.

## 3.4 Overige van toepassing zijnde voorwaarden

1. De gemeente Vlissingen stelt geen vergoeding beschikbaar.
2. De gemeente Vlissingen kan ten behoeve van het vaststellen van de definitieve in de markt te zetten opgave vrijelijk beschikken over de door de geconsulteerde partijen gegeven reacties, over door hen verstrekte informatie en over door hen eventueel overgelegde stukken. Geconsulteerde partijen zijn niet gerechtigd bezwaar te maken tegen het al of niet door de gemeente Vlissingen overnemen of opnemen van door hen eventueel ingebrachte voorstellen voor optimalisaties.
3. De marktconsultatie gaat vooraf aan en is losgekoppeld van een eventueel vervolg daarmee wederzijds vrijblijvend met volledige openbaarheid en zonder verplichtingen. Over de bevindingen van de marktconsultatie zal door de gemeente Vlissingen worden gerapporteerd, welke rapportage openbaar zal zijn. De gemeente Vlissingen zal zich naar aanleiding van de marktconsultatie en de rapportage beraden over het vervolg van het project.
4. De te consulteren partijen kunnen aan de deelname aan de marktconsultatie geen rechten ontleen voor deelname aan een eventuele vervolg procedure die volgt voor onderhavig project.

5. Mocht de gemeente Vlissingen besluiten daadwerkelijk de voorgenomen inschrijving te starten, dan genieten de partijen die hebben deelgenomen aan de marktconsultatie geen enkele voorkeurspositie.

## 4 Bijlagen

### **Bijlage A; Vragenlijst**

### **Bijlage 1; Presentatie aan college Herbestemming Machinefabriek, oktober 2015**

### **Bijlage 2; Ontwikkelingsvisie Scheldekwartier**

In voorjaar 2016 zal de gemeente besluiten over een actualisatie van de ontwikkelingsvisie, waarin ook het behoud van de Machinefabriek een centrale rol heeft voor de gebiedsontwikkeling. Voordat deze hernieuwde visie vast wordt gesteld zal deze in het kader van formele inspraak ter visie worden gelegd.. Indien dit document tijdens marktconsultatie gereed komt, zal hiervan melding worden gemaakt in de Nota van inlichtingen.

### **Bijlage 3; Tekeningen:**

3a Plantekening versie 24-2-2016 in pdf

3b Plantekening versie 24-2-2016 in dwg

3c Uitsnede bestaand tekening versie 24-2-2016 in pdf

3d Uitsnede bestaand tekening versie 24-2-2016 in dwg

### **Bijlage 4; Notitie Technische Opname Voormalige Machinefabriek “de Schelde” Te Vlissingen d.d. 1 juli 2014**

### **Bijlage 5; Constructiebijlagen**