



Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Volkshuisvesting en
Ruimtelijke Ordening

Marktconsultatiedocument

31768 | Nieuwbouw Extra Beveiligde Zittingslocatie te Lelystad



de Rechtspraak

Colofon

Versie: 1.0
Contactpersoon: RVB Inkoper
E: Postbus.RVB.EBZ.Lelystad@Rijksoverheid.nl

Rijksvastgoedbedrijf
Directie Transacties en Projecten
Afdeling Inkoop en Contractmanagement
Korte Voorhout 7
Postbus 16169
2500 BD Den Haag
<http://www.rijksvastgoedbedrijf.nl/inkoop>

Inhoudsopgave

- Inleiding 1**
 - Leeswijzer 1
- 1. Informatie over het project..... 2**
 - 1.1 Aanleiding..... 2
 - 1.2 Omgeving 2
 - 1.3 Scope EBZ 3
 - 1.4 Projectdoelen 4
 - 1.5 Projectrisico's 6
- 2. Informatie over de opdracht..... 7**
 - 2.1 Contractvorm 7
 - 2.1.1 Contractbeheersing..... 7
 - 2.2 Aanbestedingsvorm 7
 - 2.2.1 Verloop van de aanbestedingsprocedure..... 8
 - 2.3 Fasering en planning..... 9
- 3. Marktconsultatie..... 10**
 - 3.1 Probleemschets 10
 - 3.2 Doelen marktconsultatie 10
 - 3.3 Doelgroep marktconsultatie 10
 - 3.4 Vraagstukken marktconsultatie 11
 - 3.5 Procedure marktconsultatie..... 12
 - 3.5.1 Informatiebijeenkomst 12
 - 3.5.2 (Optioneel) schriftelijke vragenlijst 12
 - 3.5.3 (Optioneel) verdiepende één-op-één gesprekken..... 12
 - 3.5.4 Publicatie van rapportage..... 13
 - 3.6 Planning marktconsultatie..... 13
- 4. Uitgangspunten voor de marktconsultatie..... 14**
 - 4.1 Communicatie..... 14
 - 4.2 Randvoorwaarden 14

Inleiding

Voor u ligt het marktconsultatiedocument in het kader van de voorbereiding van het project nieuwbouw Extra Beveiligde Zittingslocatie (hierna: EBZ) te Lelystad. Het Rijksvastgoedbedrijf (hierna: RVB) voert dit project uit namens de Raad voor de rechtspraak (hierna: Rvdr). De scope van het project is de realisatie van de EBZ Lelystad incl. buitenruimte en infrastructuur. In de definitiefase van het project hebben het RVB en de Rvdr gezamenlijk besloten dat een Design, Build & Maintain (hierna: DBM) contract voorlopig de beste contractvorm voor dit project is, en dat deze koers verkend zou worden met een marktconsultatie. Via deze marktconsultatie wil het RVB enerzijds de markt informeren over het project en anderzijds informatie verkrijgen over aandachtspunten, bezwaren, risico's en voorkeuren die marktpartijen zien in de beoogde contract- en aanbestedingsvorm.

Leeswijzer

Dit document is bedoeld om informatie over het project en de opdracht weer te geven, en daarnaast om de vraagstukken en het proces van de marktconsultatie aan de deelnemende ondernemingen helder te maken.

- In hoofdstuk 1 is informatie over het project beschreven;
- In hoofdstuk 2 is informatie over de contractvorm, aanbestedingsvorm en planning van de opdracht beschreven;
- In hoofdstuk 3 is informatie over de probleemschets, de doelen, de doelgroep, de centrale vraagstukken, de procedure en de planning van deze marktconsultatie beschreven;
- In hoofdstuk 4 is informatie over de uitgangspunten en randvoorwaarden van deze marktconsultatie beschreven.

1. Informatie over het project

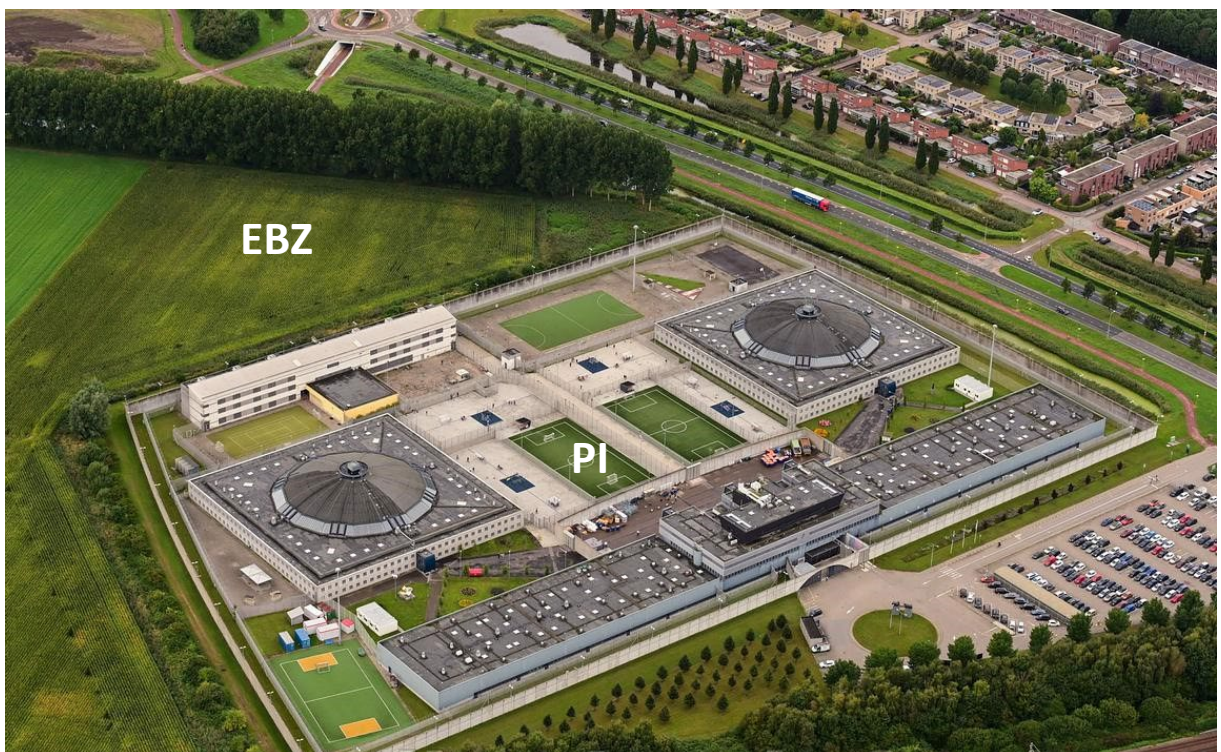
1.1 Aanleiding

De afgelopen jaren is zichtbaarder geworden welke ondermijnende impact de georganiseerde criminaliteit heeft op ons land en onze rechtsstaat. Deze ontwikkelingen in het veiligheidsbeeld van Nederland hebben hun weerslag op de diverse onderdelen van de strafrecht- en executieketen. Het kabinet heeft daarom het breed offensief tegen ondermijnende criminaliteit gelanceerd (zie voor meer informatie: [Kamerbief d.d. 18 oktober 2019; Kamerstuk 29 911, nr. 254](#)). Dit offensief zal de behoefte aan extra beveiligde zittingslocaties en detentiefaciliteiten verder vergroten.

De realisatie van een EBZ in Lelystad is één van de fysieke maatregelen die onderdeel uitmaakt van de aanpak georganiseerde criminaliteit tijdens berechting en detentie.

Om netwerkvorming en crimineel handelen tijdens rechtsgang en detentie te voorkomen, en risicovolle vervoersbewegingen te beperken, vraagt de berechting van de buitencategorie verdachten en gedetineerden een bijzondere aanpak. Daarbij is de huidige hoog beveiligde zittingszaal van de Rechtbank in Amsterdam te Osdorp (beter bekend als 'de Bunker') aan vervanging toe.

Om deze redenen is een project gestart om in de plaats van 'de Bunker' een zelfstandige EBZ gelegen naast de penitentiaire inrichting (hierna: PI) te Lelystad te realiseren. De EBZ Lelystad krijgt een eigen identiteit en een eigen ingang en toegang vanuit de openbare ruimte, om daarmee de scheiding van rechtspraak en executie van de eventueel opgelegde gevangenisstraf helder uit te dragen.



Figuur 1 PI Lelystad met daarboven de locatie voor de EBZ

1.2 Omgeving

De locatie voor de EBZ Lelystad ligt naast de PI Lelystad aan de Larserdreef 300. Aangrenzend aan de locatie van EBZ Lelystad wordt het nieuwe stadsdeel ZuiderC ontwikkeld. Het stadsdeel biedt ruimte voor zo'n 15.000 woningen, oftewel ongeveer 25.000 bewoners.

De EBZ Lelystad heeft raakvlakken met deze ontwikkeling als het gaat om toegangswegen, ontsluitingen en gedeeld gebruik van parkeervoorzieningen. Zie de [site](#) van de gemeente Lelystad voor meer informatie over ZuiderC.

Binnen de ringmuur van de PI Lelystad wordt middels een separaat project een nieuwbouw gerealiseerd. Hierin wordt t.b.v. de EBZ Lelystad een overnachtingsfaciliteit gerealiseerd voor gedetineerden.



Figuur 2 Locatie EBZ binnen het ontwikkelgebied stadsdeel ZuiderC

1.3 Scope EBZ

Het Programma van Eisen (hierna: PvE) van de EBZ Lelystad is dermate specifiek dat er aanvullende specifieke eisen zijn op de uitgangspunten van het handboek Functionele Eisen Gerechtsgebouwen (hierna: FEG). Er is daarom een geheel eigen ruimtelijk en functioneel PvE opgesteld voor de EBZ Lelystad. In hoofdlijnen dient voor de EBZ Lelystad het volgende te worden gerealiseerd:

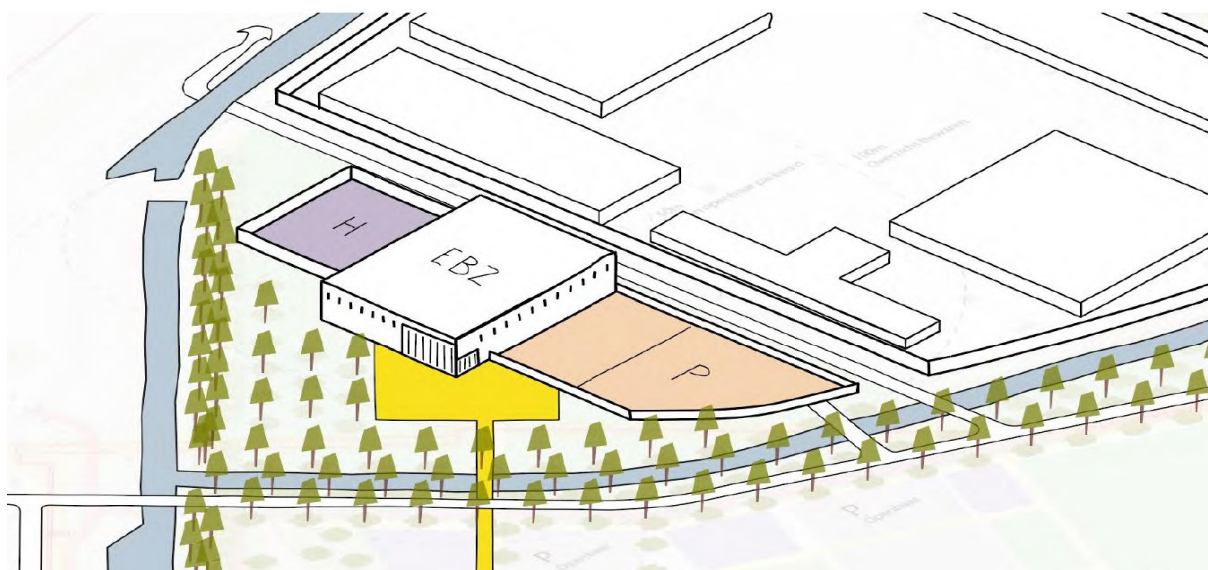
- Een footprint van circa 3.600 m²;
- Een brutovloeroppervlakte (hierna: BVO) van circa 9.800 m²;
- Zittingslocatie met onder meer:
 - Ontvangst- en wachtgebied;
 - Wacht- en werkruimte professionele partijen;
 - Twee zittingzalen waarvan één extra groot, incl. raadkamers;
 - Verhoorruimten rechter-commissaris (hierna: RC) en OM;
 - Werkgebied rechters en OM;
 - Een beperkt aantal inpandig parkeerplaatsen;
 - Gedetineerdengebied en een ondergrondse verbinding met de naastgelegen PI Lelystad;
 - Parketpolitiegebied en centrale meldkamer;
- Een afgeschermd helikopterlandplaats met een stand-off zone voor veilig landen;
- Perimeterbeveiliging voor het gebouw, de helikopterlandplaats, het afgeschermd parkeren en een overzichtszone waarbinnen geen opgaande struiken of gebouwen zijn toegestaan;
- Delen van de routes en ontsluitingen, primair via de Larserdreef en secundair via een nieuw aan te leggen ontsluitingsweg, inclusief ontsluitingsroutes voor hoog risico transporten (ook tussen de PI Lelystad en de EBZ Lelystad);
- Inrichting van het terrein van circa 22.400 m² met onder andere een voetgangersbrug en twee autobridgen over de nieuw aan te leggen watergang en mogelijk een ontsluitingsweg;
- Afgeschermd parkeren voor belanghebbenden voor circa 94 voertuigen;

- Aansluiting op bezoekersparkeren voor belangstellenden. Hiervoor is dubbelgebruik met geplande sportfaciliteiten die vanuit de ontwikkeling in stadsdeel ZuiderC worden gerealiseerd mogelijk. Deze mogelijkheid wordt in overleg vanuit het RVB met de gemeente Lelystad verkend.

In dit project is sprake van gerubriceerde informatie. Tijdens de toekomstige aanbesteding zal er daarom sprake van zijn dat gegadigden moeten voldoen aan informatiebeveiligingseisen, voordat deze gerubriceerde informatie gedeeld kan worden.

Het uitgangspunt voor duurzaamheid bij de EBZ Lelystad is een energie neutraal gebouw (hierna: ENG). Duurzaamheid is echter meer dan alleen energieverbruik. Bij het opstellen van de uiteindelijke contractdocumenten zal dit nader gedefinieerd worden, waarbij op basis van de [routekaart 2.0](#) keuzen en uitgangspunten bepaald zullen worden.

Met betrekking tot bovenstaande scope is de financiële omvang van de bouwkosten geraamd tussen de 50 en 70 miljoen euro, exclusief BTW.



Figuur 3 Grove ruimtelijke schets van de EBZ Lelystad

1.4 Projectdoelen

De volgende doelen en kritische succesfactoren (hierna: KSF's) zijn vastgesteld m.b.t. hetgeen als resultaat gerealiseerd moet worden.

Doel 1: Veilig gerechtsgebouw

De Extra Beveiligde Zittingslocatie Lelystad is te allen tijde veilig voor alle gebruikersgroepen, waarbij via het beveiligingsconcept het hoogste beveiligingsniveau continu gegarandeerd en geborgd is.

KSF 1.1: Beveiligingsconcept

Het complex heeft een robuust en bewezen beveiligingsconcept, dat volledig is afgestemd op de gebruikersorganisatie en flexibel om kan gaan met toekomstige aanpassingen en innovaties.

KSF 1.2: Veiligheid en gezondheid

Het complex is, zowel tijdens de bouw als de exploitatie en het onderhoud, veilig en gezond en biedt te allen tijde een fysiek en sociaal veilige omgeving voor alle gebruikersgroepen.

KSF 1.3: Veiligheidsvoorzieningen

De zichtbare en onzichtbare veiligheidsvoorzieningen zijn integraal onderdeel van het ontwerp van het complex en dragen qua beleving bij aan het gevoel van veiligheid.

Doel 2: Functioneel gerechtsgebouw

De Extra Beveiligde Zittingslocatie Lelystad faciliteert een optimaal doelmatig functioneren, met een gezond en comfortabel werk- en verblijfsklimaat voor alle gebruikersgroepen.

KSF 2.1: Doelmatig functioneren

Het complex faciliteert de bedrijfsvoering van de gebruikersorganisatie optimaal, door onder andere een overzichtelijke scheiding van de diverse gebruikers- en bezoekersstromen en allocatie van de gebouwdelen, infrastructuur en parkeervoorzieningen.

KSF 2.2: Werk- en verblijfsklimaat

Het complex biedt zowel binnen als in de buitenruimte een gezond en comfortabel werk- en verblijfsklimaat, met oog voor het welzijn van de diverse gebruikersgroepen.

Doel 3: Gezagwekkend en gastvrij gerechtsgebouw

De Extra Beveiligde Zittingslocatie Lelystad heeft een gezagwekkende uitstraling en beleving dat representatief is voor de rechtspraak, en zorgt ervoor dat alle gebruikersgroepen gastvrij worden ontvangen.

KSF 3.1: Gezagwekkende rechtspraak

Het complex is herkenbaar als instituut voor de rechtspraak en draagt, zonder te imponeren of af te doen aan het gastvrije en uitnodigende karakter, bij aan een gezagwekkende uitstraling en beleving van een onafhankelijke maar betrokken, professionele en integere gebruikersorganisatie.

KSF 3.2: Representatieve rechtspraak

Het complex heeft een zorgvuldige en hoogwaardige afwerking in materialisering en detaillering die blijvend representatief is voor de rechtspraak, de gehele uitstraling versterkt en past bij het specifieke gebruik.

KSF 3.3: Gastvrije rechtspraak

Het complex zorgt ervoor dat alle gebruikersgroepen zich op een passende wijze welkom voelen, door toegankelijk en ongedwongen betreedbaar te zijn en door toepassing van een uitnodigende en vriendelijke vormgeving.

Doel 4: Toekomstbestending gerechtsgebouw

De Extra Beveiligde Zittingslocatie Lelystad heeft door duurzaam en omgevingsgericht te zijn oog voor de toekomst en het gebied waarin het opereert, en levert zo maatschappelijke meerwaarde voor de gebruikersgroepen en de omgeving.

KSF 4.1: Duurzaamheid

Door een integrale aanpak wordt zowel op complexniveau als op het niveau van de buitenruimte invulling gegeven aan de thema's circulariteit (& biobased), natuurinclusiviteit, energiezuinigheid (& hernieuwbaar) en klimaatadaptatie conform de Rijksambities 2050.

KSF 4.2: Omgevingsgericht

Het complex sluit, in samenhang met zijn buitenruimte, aan op de toekomstige ontwikkelingen in de omgeving en is afgestemd met en gedragen door de stakeholders in de omgeving.

In een later stadium van het project (voorafgaand aanbesteding) zullen er ook KSF's worden opgenomen, die over het proces van de opdrachtnemer en samenwerking met het RVB en de Rvdr gaan.

1.5 Projectrisico's

In het huidige stadium van het project zijn voor het gebruik van de EBZ de volgende belangrijkste risico's vastgesteld, waarbij het ofwel risico's van een opdrachtnemer zijn met gevolgen voor de opdrachtgever dan wel opdrachtgevers risico's zijn waarbij de opdrachtnemer invloed heeft op de beheersing.

1. Het ontwerp van de EBZ voldoet niet aan de complexe gebruikersprocessen;
2. Het ontwerp van de EBZ met betrekking tot buitenruimte en infrastructuur sluit niet of onvoldoende aan op de omgeving;
3. Het ontwerp van de EBZ houdt onvoldoende rekening met het beschermen (niet zichtbaar maken) van de slachtoffers;
4. Er is bij gebruik van de EBZ sprake van slechte akoestiek in de zittingszalen en verhoorruimten van de RC en OM;
5. Er is bij gebruik van de EBZ sprake van dat de diverse gebruikers- en bezoekersstromen elkaar kruisen;
6. Er is bij gebruik van de EBZ sprake van dat de cybersecurity van de installaties niet op orde is;
7. Er is bij gebruik van de EBZ sprake van dat de beleving van veiligheid ofwel te overheersend is dan wel ondermaats is;
8. Er is bij gebruik van de EBZ vertraging in het uitvoeren van onderhoud, waardoor de staat van het instandhouden niet op gewenst niveau is.
9. Er is bij gebruik van de EBZ te vaak en te veel onderhoud nodig om de staat van het instandhouden op gewenst niveau te houden, waardoor procesdagen geen doorgang kunnen vinden;
10. Er is bij gebruik van de EBZ sprake dat het primair proces wordt verstoord door werkzaamheden en/of storingen;
11. Tijdens de realisatie (en het gebruik) van de EBZ is mogelijk sprake van netcongestie.

2. Informatie over de opdracht

2.1 Contractvorm

De beoogde scope van de opdracht omvat de fases: 1) Ontwerpfase, 2) Realisatiefase en 3) Meerjarig Onderhoudsfase welke voor vijftien jaar zal worden uitgevraagd. Deze drie fases worden geïntegreerd in één DBM-contract. Het DBM-contract zal op basis van een basisovereenkomst, vraagspecificatie en annexen onder de UAV-GC 2005 worden aanbesteed.

De reden waarom het RVB en de Rvdr de voorkeur hebben voor een DBM-contract is dat er voor dit project grote voordelen worden gezien om de expertise van een aannemer vroegtijdig aan te laten sluiten in de Ontwerpfase, en om één opdrachtnemer (consortium of andere vorm van een samenwerkingsverband tussen marktpartijen) te contracteren die na oplevering van de Realisatiefase vijftien jaar verantwoordelijk blijft voor het functioneren van het eindresultaat in de Meerjarig Onderhoudsfase. Met een geïntegreerde contractvorm kan het RVB ook beter de complexiteit van dit project incl. de raakvlakken met PI Lelystad en stadsdeel ZuiderC managen dan bij een traditionele contractvorm.

Een DBM-contract betekent dat het RVB in Relatics (relationele database) een vraagspecificatie opstelt met daarin een ruimteboom, functionele behoeftes, voorzieningen, (proces)eisen en outputdocumenten. In de vraagspecificatie voor deze opdracht geldt dat er sprake is van ca. 20% gerubriceerde informatie, waardoor deze enkel gedeeld kan worden door middel van toepassing van informatiebeveiligingseisen waar gegadigden aantoonbaar aan moeten voldoen vóór dat de vraagspecificatie wordt verstrekt.

De opdrachtnemer dient in de uitvoering van de opdracht middels verificatie en validatie aan te tonen dat er met zijn ontwerpoplossing wordt voldaan aan de gestelde doelen, KSF's, functionele behoefte en eisen. Hierom wordt er verlangd dat de opdrachtnemer de opdracht onder kwaliteitsborging (conform ISO 9001) uitvoert. Het RVB zal zich door middel van audits, in combinatie met toetsing en acceptatie conform de UAV-GC 2005, laten overtuigen dat het kwaliteitsmanagementsysteem van de opdrachtnemer vertrouwen geeft.

2.1.1 Contractbeheersing

Het RVB gebruikt als sturingsinstrument bij dit DBM-contract de methode van systeemgerichte contractbeheersing (hierna: SCB). SCB gaat in op alle activiteiten die door de opdrachtnemer worden uitgevoerd. Het is erop gericht dat enerzijds de eisen uit de vraagspecificatie worden nagekomen en anderzijds dat de risico's worden beheerst. De contractbeheersing richt zich logischerwijs vooral op het functioneren van het kwaliteitsmanagementsysteem van de opdrachtnemer na gunning van het DBM-contract.

Met SCB wordt vrijheid gegeven aan de opdrachtnemer om eigen methodes en processen te hanteren en met eigen ontwerpoplossingen te komen. Het RVB zal zowel gedurende de aanbestedingsfase als de contractfase duidelijk aangeven waar er risico's worden gezien, en vooraf duidelijk maken hoe en waarop getoetst wordt. Het RVB is van mening dat deze vorm van openheid de gewenste samenwerking en het onderlinge vertrouwen ten goede komt.

2.2 Aanbestedingsvorm

De complexiteit van het project betekent dat het belangrijk is om reeds in de aanbesteding al veelvuldig in contact te komen met gegadigden, om daarmee de basis te leggen voor een goede toekomstige samenwerking met de uiteindelijke opdrachtnemer. Middels het veelvuldig contact in de aanbestedingsfase kan er zowel aan de kant van de gegadigde als aan de kant van het RVB met de Rvdr onduidelijkheden over verwachtingen, verantwoordelijkheden, eisen en contractuele bepalingen weggenomen worden. Daarnaast is een belangrijk doel van het contact in de aanbestedingsfase om tot een passende en evenwichtige risicoverdeling te komen.

Om dit te realiseren verloopt de beoogde aanbesteding volgens de Europese procedure uit hoofdstuk 4 van het ARW 2016: de concurrentiegerichte dialoog. Dit betekent dat de aanbesteding in drie fasen plaatsvindt:

1. Aanmeldingsfase;
2. Dialoofase;
3. Inschrijvingsfase.

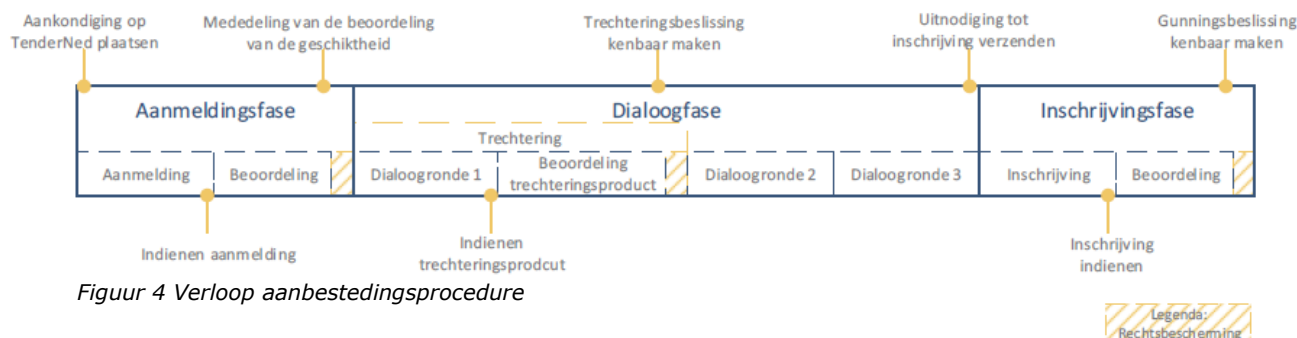
2.2.1 Verloop van de aanbestedingsprocedure

In de aanmeldingsfase worden alle geïnteresseerde ondernemingen in de gelegenheid gesteld zich aan te melden als gegadigde. Tijdens de aanmeldingsfase is er zowel gelegenheid om vragen te stellen over het proces om te komen tot een aanmelding, als vragen te stellen over de scope van de opdracht. Het RVB zal de vraagspecificatie in Relatics in de aanmeldingsfase nog niet vrijgeven aan de gegadigden, maar zal een informatiedocument publiceren zonder vertrouwelijke of gerubriceerde informatie met als doel een zo goed mogelijk beeld te geven voor welke opdracht gegadigden zich aanmelden. De basisovereenkomst en de annexen worden wel gepubliceerd in de aanmeldingsfase.

Het RVB is van plan om in de aanmeldingsfase alle gegadigden te selecteren die voldoen aan de uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen. De gegadigden die worden geselecteerd ontvangen een uitnodiging tot deelname aan dialoogronde 1 van de dialoofase. In dialoogronde 1 van de dialoofase zal voor alle geselecteerde gegadigden één individueel dialooggesprek met het RVB en de Rvdr plaatsvinden. Het doel van dialoogronde 1 is uiteindelijk, indien van toepassing, om van alle geselecteerde gegadigden te trechteren naar de maximaal drie meest geschikte gegadigden. Dit zal plaatsvinden op basis van de beoordeling van een trechteringsproduct, welke op basis van een kwaliteitscriterium door een beoordelingscommissie beoordeeld zal worden.

De gegadigden die op basis van deze beoordeling in de top drie eindigen ontvangen een uitnodiging tot deelname aan de verdere dialoogrondes van de dialoofase, en zullen daarmee toegang krijgen tot de vraagspecificatie in Relatics. Het doel van het verdere verloop van de dialoofase is om per gegadigde in meerdere rondes een individueel dialooggesprek te houden over de scope van de opdracht, de eisen in de vraagspecificatie en overige contractuele bepalingen. Zo kan tot wederzijds begrip van de opgave gekomen worden, kan er een evenwichtige risicoverdeling plaatsvinden en kan er tot een passende (ontwerp)oplossing worden gekomen. Momenteel voorziet het RVB om (minimaal) drie dialoogrondes te houden, waarbij ruimte wordt gegeven aan marktpartijen om voor specifieke onderwerpen expertsessies in te plannen.

Na het afsluiten van de dialoofase worden de maximaal drie gegadigden uitgenodigd tot het doen van een inschrijving. Het doel van de inschrijvingsfase is om één inschrijving als economisch meest voordelige inschrijving aan te wijzen. Dit wordt gedaan door de maximaal drie inschrijvers te beoordelen op gunningscriteria en daarmee de inschrijving met de beste prijs-kwaliteit verhouding vast te stellen. In onderstaand figuur is het verloop van de aanbestedingsprocedure visueel weergegeven.



Figuur 4 Verloop aanbestedingsprocedure

Tijdens deze aanbesteding maken de gegadigden kosten. Voor het doen van een aanmelding stelt het RVB geen vergoeding ter beschikking. Het RVB is van plan, indien van toepassing, de gegadigden die afvallen na dialoogronde 1 een tendervergoeding te betalen. In de inschrijvingsfase is het RVB van plan inschrijvers die een volledige en geldige inschrijving hebben gedaan een tendervergoeding te betalen.

2.3 Fasering en planning

De doorlooptijd van aanbesteding tot oplevering van het gebouw wordt ingeschat op circa 5,5 jaar. Voor de oplevering van het gebouw wordt nu uitgegaan van Q1 2031 en ingebruikname medio 2031. Voor de planning op hoofdlijnen wordt momenteel uitgegaan van onderstaande tabel.

Planning realisatie EBZ Lelystad			
Onderdeel	Start	Gereed	Doorlooptijd
Voorbereiding aanbestedingsprocedure	Augustus 2024	Mei 2025	9 maanden
Aanbestedingsprocedure	Mei 2025	Oktober 2026	17 maanden
Ontwerpfase (Design)	Oktober 2026	Januari 2028	15 maanden
Realisatiefase (Build)	Januari 2028	Januari 2031	36 maanden
Inhuizing & proefdraaien	Januari 2031	Mei 2031	4 maanden
Meerjarig Onderhoudsfase (Maintain)	Januari 2031	Januari 2046	15 jaar
Aanpassen bestemmingsplan/omgevingsplan*	Mei 2024	Januari 2026	20 maanden
Omgevingsvergunning	November 2026	December 2027	12 maanden

* de aanpassing van het bestemmingsplan/omgevingsplan wordt verzorgd door het RVB.

Het omgevingsplan is een belangrijk uitgangspunt voor de uitwerking (omgevingsvergunning) van de EBZ Lelystad. Een vastgesteld omgevingsplan zal, conform de huidige planning, pas laat in de aanbestedingsprocedure beschikbaar zijn, wat een tijdsrisico oplevert. Vooruitlopend op de gunning van de opdracht wordt het omgevingsplan verzorgd door het RVB.

Na gunning wordt het ontwerp uitgewerkt, starten de voorbereidende bouwwerkzaamheden, en wordt de omgevingsvergunning aangevraagd door de opdrachtnemer. Er wordt in bovenstaande planning van uitgegaan dat, conform de UAV-GC 2005, de opdrachtnemer in de ontwerpfase de omgevingsvergunning aanvraagt en dat deze afgegeven wordt voor de start van de realisatiefase.

Daarnaast wordt ervan uitgegaan dat de voorbereidende bouwwerkzaamheden voor het aanleggen van delen van de nieuwe routes en ontsluitingen, de daarbij behorende vergunningaanvraag en uitvoering eerder moeten aanvangen maar dat deze wel door de opdrachtnemer van het DBM-contract worden verzorgd.

3. Marktconsultatie

3.1 Probleemschets

Het RVB is momenteel de contract- en aanbestedingsstrategie voor de EBZ te Lelystad aan het voorbereiden en betreft daarin graag de kennis en ervaring van marktpartijen. In hoofdstuk 2 is de beoogd contract- en aanbestedingsvorm geschetst.

Vooropgesteld staat dat het RVB, in het kader van haar marktvisie, streeft naar een optimale samenwerking met de markt met daarbij een evenwichtige risicoverdeling. Om die reden is er vroegtijdig behoefte aan input vanuit de markt, om te toetsen of er voldoende interesse is om het project met de beoogde contract- en aanbestedingsvorm aan te besteden. Het uitgangspunt is om de opdracht zo aan te besteden dat het risicoprofiel voor de markt zoveel mogelijk passend en evenwichtig kan worden gemaakt. Tot slot wil het RVB ophalen welke andere (rand)voorwaarden er vanuit de markt gelden om het beoogd DBM-contract een succes te laten zijn. De resultaten uit deze marktconsultatie bepaalt hoe het RVB de gehele scope van dit project uiteindelijk gaat aanbesteden en contracteren.

3.2 Doelen marktconsultatie

Het RVB heeft met de marktconsultatie de volgende doelen:

1. De markt informeren over de opgave;
2. In gesprek gaan met de markt over hoe het risicoprofiel middels de in hoofdstuk 2 beschreven beoogd contract- en aanbestedingsvorm passend en evenwichtig kan worden gemaakt voor dit project;
3. Ophalen bij de markt welke andere (rand)voorwaarden, uitgangspunten, aandachtspunten en/of eventuele bezwaren er voor dit project zijn middels de in hoofdstuk 2 beschreven beoogde contract- en aanbestedingsvorm.

3.3 Doelgroep marktconsultatie

De marktconsultatie richt zich met name op de volgende marktpartijen, en hun tendermanagers, projectmanagers, contractmanagers en ontwerpmanagers, die zich willen vormen tot een samenwerkingsverband:

- Architecten;
- Bouwkundige adviseurs;
- Installatietechnische adviseurs;
- Bouwkundige aannemers;
- Installatietechnische aannemers;
- Onderhoudsaannemers.

In het bijzonder richt deze marktconsultatie zich op marktpartijen die actief zijn op het gebied van (technisch) ontwerp, realisatie en/of onderhoud op basis van de UAV-GC 2005, en daarmee expertises hebben die input over een evenwichtige risicoverdeling op het gebied van de contract- en aanbestedingsvorm.

3.4 Vraagstukken marktconsultatie

De belangrijkste vragen waar het RVB antwoord op wil krijgen in deze marktconsultatie zijn de volgende.

1. Hoe beoordeelt de markt het risicoprofiel van dit project in relatie tot het beoogde DBM-contract conform paragraaf 2.1?
2. Leidt het beoogde DBM-contract en de aanbestedingsvorm conform paragraaf 2.1 en 2.2 tot enthousiasme bij de markt, en zo niet: onder welke voorwaarden is dit project wel aantrekkelijk te maken voor de markt?
3. Indien het RVB in de aanbesteding een vaste prijs overeen wil komen met de inschrijvers, is het noodzaak om het risicoprofiel zoveel mogelijk evenwichtig maken. Mogelijkheden om het risicoprofiel rond prijsvorming evenwichtig te maken zijn o.a. het opnemen van indexeringsmogelijkheden, stelposten, herzieningsclausules (opties) en een gedeeld risico-budget.

Vraag: hoe kijkt de markt tegen het beoogde DBM-contract aan, waar binnen de aanbesteding al tot een vaste prijs wordt gekomen, en hoe dient het RVB de genoemde (en nog niet genoemde) mogelijkheden om het risicoprofiel rond prijsvorming evenwichtig in te richten?

4. Ten aanzien van de Meerjarig Onderhoudsfase ziet het RVB met de Rvdr een aantal uitdagingen. De verwachting is dat de EBZ Lelystad niet dagelijks in gebruik is. Dat geeft enerzijds flexibiliteit voor het uitvoeren van onderhoud, maar geeft daarmee ook de uitdaging dat er tijdens zittingen nooit werkzaamheden mogen plaatsvinden of storingen mogen optreden die gevolgen hebben voor het verloop van een zitting.

Vraag: welke uitdagingen ziet de markt in het uitvoeren van planmatig / preventief onderhoud, die storingen en het verstoren van het primair proces als de EBZ in gebruik is, volledig voorkomt?

5. Conform paragraaf 2.2.1 zal selectie plaatsvinden op basis van nader op te stellen geschiktheidseisen. Het RVB overweegt geschiktheidseisen op te stellen op basis van o.a. de volgende thema's:
 - Ervaring met het ontwerpen van een complex en hoog beveiligd utiliteitsgebouw met diverse verkeersstromen;
 - Ervaring met het ontwerpen van een duurzaam en beveiligde terreininrichting;
 - Ervaring met uitvoeren van een geïntegreerd contract op basis van UAV-GC;
 - Ervaring met uitvoeren van onderhoud aan een utiliteitsgebouw met gegarandeerde doorgang van bedrijfsvoering

Vraag: is er gelet op de context van het project en de opdracht met bovenstaande thema's, of andere aan te dragen thema's vanuit de markt, informatie wat goed aangetoond kan worden in referentieopdrachten?

6. Ten aanzien van het gebruik van de EBZ geldt dat er een aantal streng gescheiden verkeersstromen moeten worden gerealiseerd, wat een uitdaging vormt in de ontwerpfase. De verschillende verkeersstromen zijn o.a. die van verdachten, rechters, raadslieden, belanghebbenden en belangstellenden namens verdachten of slachtoffers.

Vraag: is er gelet op deze context een basis voor een gunningscriterium wat in overweging kan worden genomen door het RVB?

7. Onderdeel van de scope is het ontwerpen, realiseren en onderhouden van de ondergrondse verbinding tussen de EBZ en PI Lelystad, waarbij vooral de realisatie een uitdaging vormt o.a. de relatie met het primair proces van de PI Lelystad.

Vraag: is er gelet op deze context een basis voor een gunningscriterium wat in overweging kan worden genomen door het RVB?

8. Conform paragraaf 2.2.1 zal gunning van de opdracht plaatsvinden op basis van beste prijs-kwaliteit verhouding met nader vast te stellen gunningscriteria.

Vraag: wat zouden, naast vraag 6 en 7, verder interessante en onderscheidende thema's zijn voor gunningscriteria?

3.5 Procedure marktconsultatie

De marktconsultatie bestaat uit de volgende fasen:

1. Informatiebijeenkomst;
2. (Optioneel) schriftelijke vragenlijst
3. (Optioneel) verdiepende één-op-één gesprekken;
4. Publicatie van rapportage.

Tot vrijdag 11 oktober 2024 is er mogelijkheid om over de marktconsultatie (de inhoud van dit marktconsultatiedocument) vragen te stellen via een bericht op het dashboard van TenderNed. De antwoorden op de vragen zullen via een nota van inlichtingen uiterlijk op woensdag 16 oktober 2024 aan belangstellenden worden verstrekt.

3.5.1 Informatiebijeenkomst

Het RVB organiseert op woensdag 23 oktober 2023, tussen 10:00 - 12:30 uur in Utrecht een informatiebijeenkomst. Hierin zal het RVB een presentatie geven over het project, de beoogde wijze van contracteren en aanbesteden, en de uitdagingen waarvoor een evenwichtige risicoverdeling wordt gezocht. Het doel is om voldoende interactie te krijgen, waarmee het RVB in de voorbereiding van de Europese aanbesteding belangrijke besluiten kan nemen over hoe het beoogde DBM-contract en de concurrentiegerichte dialoog zal worden vormgegeven.

Indien er belangstelling is om de informatiebijeenkomst bij te wonen kan dit uiterlijk op vrijdag 18 oktober 2024 via een bericht op het dashboard van TenderNed worden aangegeven. In het bericht moet duidelijk zijn vanuit welke onderneming er wordt aangemeld en wat de namen zijn van de personen (maximaal twee per onderneming) die de informatiebijeenkomst zullen bijwonen. De exacte locatie in Utrecht wordt nader kenbaar gemaakt nadat het duidelijk is hoeveel ondernemingen zich hebben aangemeld.

3.5.2 (Optioneel) schriftelijke vragenlijst

Indien het RVB na afloop van de informatiebijeenkomst behoefte heeft aan verdieping rond het toepassen van de beoogde contract- en aanbestedingsvorm voor dit project, zal er een keuze worden gemaakt om een schriftelijke vragenlijst op te stellen. Indien het RVB gebruik maakt van deze optionele schriftelijke vragenronde zal het RVB aan alle ondernemingen die deelnamen aan de informatiebijeenkomst deze vragenlijst verzenden.

3.5.3 (Optioneel) verdiepende één-op-één gesprekken

Indien het RVB op basis van de antwoorden van de schriftelijke vragenronde behoefte heeft aan verdere verdieping rond het toepassen van de beoogde contract- en aanbestedingsvorm voor dit project, zal er een keuze worden gemaakt om met circa drie ondernemingen een verdiepend één-op-één gesprek te houden. De keuze met welke onderneming(en) dit één-op-één gesprek zal plaatsvinden wordt door het RVB bepaald.

Indien het RVB gebruik maakt van deze optionele gespreksronde zal het RVB rechtstreeks contact opnemen met de gekozen onderneming(en). Het één-op-één gesprek zal een tijdsduur van circa twee uur hebben en in beginsel digitaal georganiseerd worden, tenzij er van uit zowel het RVB als de betreffende onderneming behoefte is aan een livegesprek.

3.5.4 Publicatie van rapportage

Van de marktconsultatie (inclusief optionele schriftelijke vragenlijst en verdiepende één-op-één gesprekken) wordt een geanonimiseerde rapportage gemaakt. Uitgesloten van vermelding in de rapportage zijn door deelnemende ondernemingen expliciet vermelde vertrouwelijke vragen en antwoorden of bijvoorbeeld oplossingsrichtingen, zulks naar het oordeel van het RVB.

De marktconsultatie zal worden afgerond door het opstellen en publiceren van de eindrapportage op TenderNed. Het eindrapport zal onderdeel uitmaken van de aanbestedingsdocumenten ten behoeve van de Europese aanbesteding.

3.6 Planning marktconsultatie

Voor deze marktconsultatie houdt het RVB de volgende planning aan:

Planning marktconsultatie	
Omschrijving	Datum
Uiterste datum mogelijkheid tot indienen vragen t.b.v. nota van inlichtingen	11 oktober 2024
Publiceren nota van inlichtingen	16 oktober 2024
Uiterste datum aanmelding informatiebijeenkomst	18 oktober 2024
Informatiebijeenkomst	23 oktober 2024
(Optioneel) verzenden schriftelijke vragenlijst	28 oktober 2024
(Optioneel) uiterste datum indienen antwoorden op schriftelijke vragenlijst	11 november 2024
(Optioneel) verdiepende één-op-één gesprekken	13 november 2024 tot 20 november 2024
Publiceren rapportage	17 januari 2025

Het RVB streeft ernaar deze planning aan te houden. Mochten er niettemin wijzigingen optreden in deze planning dan wordt dit via TenderNed gecommuniceerd.

4. Uitgangspunten voor de marktconsultatie

4.1 Communicatie

Alle communicatie rond deze marktconsultatie vindt volledig digitaal plaats via TenderNed. Dat betekent dat de publicatie (zowel de aankondiging, de nota van inlichtingen als de rapportage) via TenderNed openbaar wordt gemaakt en dat de reacties en vragen digitaal worden ingediend via TenderNed. Indien een onderneming geen TenderNed account heeft is het toegestaan om per e-mail (zie colofon) te communiceren. Gelet op het feit dat de Europese aanbesteding uitsluitend volledig via TenderNed plaatsvindt is het echter raadzaam om (tijdig) een TenderNed account aan te maken.

4.2 Randvoorwaarden

De randvoorwaarden voor deze marktconsultatie zijn als volgt:

- Het RVB neemt bij het doorlopen van deze marktconsultatie de beginselen van non-discriminatie en transparantie in acht;
- Dit document is uitsluitend bestemd voor marktconsultatiedoeleinden;
- De marktconsultatie is geen onderdeel van een mogelijke aanbesteding, maar een consultatieronde;
- Ondernemingen die niet meedoen aan de marktconsultatie zijn daarmee niet uitgesloten van deelname aan een mogelijke aanbesteding. Evenmin zijn ondernemingen die deelnemen aan de marktconsultatie op enige wijze uitgesloten van, of bevoorrecht in, een eventuele deelname aan een aanbesteding;
- De marktconsultatie is voor zowel alle deelnemende ondernemers als het RVB vrijblijvend;
- Ondernemingen (inclusief ondernemingen die niet deelnemen aan de marktconsultatie) kunnen aan deze marktconsultatie geen (wederzijdse) verplichtingen of rechten jegens het RVB ontlelen;
- Deelname aan deze marktconsultatie biedt geen enkel recht op het verkrijgen van een opdracht;
- Eventuele kosten voor deelname aan de marktconsultatie worden niet vergoed door het RVB;
- Deelnemende ondernemingen stemmen ermee in dat door hen aangeleverde functionele informatie geanonimiseerd verwerkt kan worden in het door het RVB nader uit te werken contract;
- Verstreckte informatie in het kader van de marktconsultatie kan afwijken van in de aanbestedingsprocedure te verstrekken informatie;
- De inbreng van deelnemende ondernemingen zal zoveel mogelijk vertrouwelijk behandeld worden, waarbij in ieder geval rekening zal worden gehouden met de gerechtvaardigde (zakelijke) belangen van ondernemingen;
- De voertaal tijdens deze marktconsultatie is Nederlands;
- Het RVB is op geen enkele wijze gebonden aan de uitkomsten van de marktconsultatie of verplicht tot realisatie en/of aanbesteding van het project waarop de marktconsultatie betrekking heeft;
- Claims over het gebruik van informatie, vertrouwelijkheid, of verzoeken om vergoedingen in verband hiermee worden niet gehonoreerd;
- De door deelnemende ondernemingen ingezonden documenten worden beschouwd als openbare documenten welke vrij zijn van auteursrechten. Indien auteursrechten van toepassing zijn dan wordt het RVB hiervan gevrijwaard door de deelnemende onderneming(en);
- Het RVB behoudt zich het recht voor:
 - de planning zoals opgenomen in dit marktconsultatiedocument te wijzigen;
 - het voorgenomen aanbestedingsproces qua vorm en inhoud op andere wijze uit te voeren dan het proces dat is medegedeeld;
 - deze marktconsultatie tijdelijk of definitief te staken;

- Door deelname aan deze marktconsultatie geven deelnemende ondernemingen te kennen onvoorwaardelijk akkoord te gaan met de voorwaarden zoals vermeld in dit marktconsultatiedocument.