

Verkoop van de Biesboschhal

Selectieleidraad



Opgesteld door:	Gemeente Dordrecht
Datum:	20 mei 2025
Versie:	Definitief

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	3
1.1	<i>De verkopende partij en contactpersoon</i>	5
2	De opgave	6
2.1	<i>Doelstelling en ambitie</i>	6
2.2	<i>Algemene omschrijving</i>	6
2.3	<i>Belangrijke uitgangspunten</i>	10
3	De procedure	13
3.1	<i>Algemeen</i>	13
3.2	<i>Aankondiging</i>	13
3.3	<i>Planning</i>	13
3.4	<i>Vragen en Nota van Beantwoording</i>	14
3.5	<i>Aanmelden als gegadigde en vereisten verzoek tot deelneming</i>	15
3.6	<i>Deelname in samenwerking met derden/in combinatie</i>	15
3.7	<i>Overige mededelingen en voorwaarden</i>	15
4	aanmelding en beoordeling selectiefase	18
4.1	<i>Algemeen</i>	18
4.2	<i>Deelnameverplichtingen</i>	18
4.3	<i>Uitsluitingsgronden (controleren)</i>	19
4.4	<i>Geschiktheidseisen (controleren)</i>	20
4.5	<i>Ontwikkelperspectief (beoordelen)</i>	21
4.6	<i>Beoordeling van punten</i>	24
4.7	<i>Proces van beoordelen</i>	25
4.8	<i>Beoordelingscommissie</i>	26
4.9	<i>Bekendmaking uitslag selectiefase</i>	26
4.10	<i>Dialogronde</i>	26
5	Doorkijk naar de gunningsfase	27
5.1	<i>Algemeen</i>	27
5.2	<i>Gunningsfase</i>	27
5.3	<i>Definitieve gunning</i>	29
	Bijlagen bij de selectieleidraad	31

BEGRIPPENLIJST

Aanmelding

De door de gegadigden in te dienen documenten voor deelname aan de selectiefase. Met het indienen van een aanmelding doet een gegadigde het verzoek voor toelating tot de gunningsfase.

Gegadigde(n)

Partij die een aanmelding of inschrijving in heeft gediend, bestaande uit één partij of een combinatie van partijen (consortium).

Gunningsfase

De fase waarin de geselecteerde gegadigden worden uitgenodigd om een inschrijving in te dienen en de gunning aan een winnaar plaatsvindt

Inschrijving

De door de gegadigden in te dienen documenten voor deelname aan de gunningsfase. Met het indienen van een inschrijving doet een gegadigde het verzoek tot gunning en uiteindelijke koop.

Koper

De gegadigde met de beste inschrijving aan wie de verkoop toegewezen wordt.

Locatie

De Biesboschhal, gelegen aan de Werf van De Biesbosch 92, 3313 CR, in de woonwijk (in aanbouw) de Stadswerven in Dordrecht. Voorlopig kent de locatie de volgende kadastrale aanduiding: Kadastraal bekend onder Gemeente Dordrecht, sectie A, nummer 5922 (deels). Het perceel kent een voorlopige kadastrale oppervlakte van ca. 3.400 m².

Selectiefase

De fase waarin geïnteresseerde partijen worden uitgenodigd tot het doen van een aanmelding en waarbij maximaal vijf gegadigden worden geselecteerd voor de gunningsfase.

Deze begrippenlijst is bedoeld om mistverstanden te voorkomen en is niet uitputtend. Eventuele onduidelijkheden hierover dienen voor 11 juni te worden ingediend bij de contactpersoon van deze procedure.

1 INLEIDING

De oorsprong van de Scheepswerf en Machinefabriek De Biesbosch ligt aan de andere zijde van de Maasstraat waar in 1901 de Scheepswerf Dordrecht geopend werd. Meer naar het oosten vestigde zich in 1917 machinefabriek De Biesbosch. In 1924 kwam De Biesbosch in handen van een Franse rederij die gespecialiseerd was in Rijnvaart. Deze maatschappij had overal langs de Rijn reparatiepunten. Dordrecht, waar zee- en riviervaart samenkwamen, werd een van de belangrijkste. In 1929 fuseerden beide bedrijven tot de NV Scheepswerf en Machinefabriek De Biesbosch. Vanaf dat moment richtte men zich naast scheepsreparatie en machinebouw ook op scheepsbouw. Het terrein aan de andere zijde van de Maasstraat werd overgenomen voor uitbreiding van het complex. Evenwijdig aan de Maasstraat stond een dubbele hal die door de werf in gebruik werd genomen. Naast en achter deze hal werd de huidige machinefabriek gebouwd. In de jaren vijftig ging De Biesbosch naast duwvaart en binnenvaartschepen ook zeeschepen bouwen. In de hoogtijdagen waren er meer dan 750 mensen in dienst en nam het fabrieks- en werfcomplex een groot deel van de Kop van de Staart in beslag. In 2000 moest De Biesbosch echter door gebrek aan opdrachten de poorten sluiten. Alle bebouwing van het complex is gesloopt op de machinefabriek uit 1949-1951 na.

De Biesboschhal is nu in eigendom van de gemeente Dordrecht en is 2018 aangewezen tot gemeentelijk monument.

Middels deze marktbenadering zoekt de gemeente Dordrecht een ondernemer die de Biesboschhal tot Dordrechts herkenningspunt kan transformeren en het eigendom overneemt.

Deze verkoopprocedure bestaat uit een selectiefase en een gunningsfase. Het te doorlopen proces vertoont overeenkomsten met een aanbesteding, echter is er in deze situatie geen sprake van een aanbesteding plichtige opdracht. In het vervolg van deze selectieleidraad wordt de verkoopprocedure toegelicht.

De bij deze Selectieleidraad behorende Nota van Uitgangspunten schetst voorbeelden van mogelijkheden voor de herontwikkeling van de Biesboschhal. In de Nota staan de kwaliteiten van de locatie benoemd en zijn de ambities van de gemeente voor de locatie beschreven. De Nota schrijft niet voor, maar is bedoeld om te prikkelen. Het dient als inspiratiebron.

Het doel van deze selectieleidraad is het verstrekken van informatie over de aard en omvang van de opgave, de wijze van aanmelden, het selecteren en het verdere verloop van het proces. Deze selectieleidraad bevat criteria waaraan gegadigden

moeten voldoen om in aanmerking te komen voor een uitnodiging tot de gunningsfase.

In deze selectieleidraad is onder andere opgenomen:

- Een beschrijving van de Biesboschhal en ambitie van de gemeente Dordrecht bij de voorgenomen verkoop;
- Beschrijving van de verkoopprocedure en -planning;
- De selectiemethode en de selectiecriteria;
- De gegevens die door gegadigde bij aanmelding voor de selectieprocedure moeten worden verstrekt;
- De eisen waaraan een gegadigde moet voldoen om in aanmerking te komen voor een uitnodiging tot deelname aan de gunningsfase;
- De overige bepalingen voor het verloop van de procedure;
- Een doorkijk naar het vervolg van de procedure (gunningsfase).

Met de publicatie van deze aankondiging en selectieleidraad is de selectiefase gestart. In deze selectiefase kunt u zich aanmelden als gegadigde. Uit alle aanmeldingen worden vervolgens op basis van deze selectieleidraad maximaal 5 gegadigden geselecteerd die worden uitgenodigd tot deelname aan de dialoog- en gunningsfase. Na het afronden van de selectiefase worden de definitieve eisen en gunningscriteria vastgesteld in de gunningsleidraad, de concept ontwikkel- en realisatieovereenkomst vastgesteld en worden de geselecteerden uitgenodigd om een inschrijving te doen.

In de gunningsfase wordt de inschrijvers verzocht een compleet plan (schetsontwerp) met sluitende businesscase op te stellen. De plannen worden in de gunningfase beoordeeld op basis van de gunningscriteria die in de gunningsleidraad nader worden geformuleerd.

1.1 De verkopende partij en contactpersoon

De huidige eigenaar en daarmee verkopende partij, is de Gemeente Dordrecht.

De gemeente Dordrecht wordt in dit traject ondersteund door COUP.

Alle contacten, vragen, klachten en opmerkingen in het kader van deze procedure verlopen uitsluitend via COUP en onderstaande contactpersoon of diens vervanger:

Naam: Dewi Kuen

Email: dewi@coup-group.com

2 DE OPGAVE

2.1 Doelstelling en ambitie

De doelstelling is om middels een verkoopprocedure een nieuwe ondernemer, óf een consortium van ondernemers aan te trekken die het eigendom, de ontwikkeling en de exploitatie van de Biesboschhal op zich neemt.

Er wordt gezocht naar een plan dat aansluit op de ambities van de gemeente zoals beschreven in de Nota van Uitgangspunten. Deze nota schrijft niet voor, maar is bedoeld om te prikkelen en de kaders te beschrijven waarbinnen een nieuwe exploitatie vorm kan krijgen.

2.1.1 Uitsluiting van aanbestedingsplicht

Op de verkoop van de Biesboschhal rust geen aanbestedingsplicht zoals bedoeld in de Aanbestedingswet 2012. Dit betekent dat de geldende regels voor aanbestedingen niet op deze verkoopprocedure van toepassing zijn. De verkoopprocedure van de Biesboschhal kent dan ook een eigen opzet.

2.2 Algemene omschrijving

In dit hoofdstuk wordt een beknopt beeld geschetst van de context van de Biesboschhal. Allereerst wordt een beeld geschetst van Dordrecht en de visie van Dordrecht. Daarna wordt verder ingezoomd op De Stadswerven, de directe omgeving rond de Biesboschhal.

Dordrecht, de Oudste stad van Holland, is een levendige stad met een rijke historie, ruim 2000 monumenten en een ruim aanbod aan voorzieningen. Van het groen in het Nationaal Park De Biesbosch tot een stadshart met grote landelijke winkelketens en volop winkels, terrasjes en restaurants. De stad biedt een ruim cultureel aanbod met onder andere het Dordrechts Museum, het Energiehuis, Schouwburg Kunstmin, een tweetal bioscopen, het Nationaal Onderwijsmuseum en het Hof van Nederland. Daarnaast zijn er vele evenementen.

Door zijn ligging beschikt Dordrecht over goede verbindingen over water en land. Met de auto zijn er via de N3 snelle verbindingen met de landelijke snelwegen A15 en A16. Ook met het openbaar vervoer is de stad goed te bereiken. De steden Rotterdam en Breda zijn snel bereikbaar met de trein en bij het station komen vele lokale en regionale busverbindingen bij elkaar. Aan de Riedijkshaven ligt een belangrijk knooppunt van de Waterbus, waarmee o.a. Rotterdam, Kinderdijk en de Drechtsteden op een aantrekkelijke manier te bereiken zijn. Met deze voorzieningen en goede

bereikbaarheid geeft Dordrecht invulling aan zijn sterke centrumpositie binnen de Drechtsteden, met in totaal zo'n 300.000 inwoners.

Lange tijd vormde het plangebied Stadswerven een buitengebied van de stad, onderhevig aan getijden. De rivieren Beneden-Merwede, Wantij en Vlij waren een stuk breder en op de door aanslibbing ontstane Staart was sprake van een Biesboschlandschap met grienden, rietlanden en kreken. De nabijheid van de Dordtse Biesbosch is nog steeds voelbaar langs de oevers van het Wantij en het groene karakter van het watertorenterrein. Pas in de 19e eeuw kwam het gebied in ontwikkeling. Scheepsbouw voerde de boventoon en bepaalde het karakteristieke beeld met scheepshellingen, kranen en schepen. Langs het Wantij en de Eerste Merwedehaven vestigde zich een aantal bedrijven, waaronder Scheepswerf De Biesbosch. Dit gemeentelijk monument en het monument de Kraanbaan Goedhart op de punt van stadswerven maken dat het industriële en maritieme verleden nog beleefbaar is op deze plek.

De sluiting van een groot aantal bedrijven in de jaren negentig van de vorige eeuw maakte het mogelijk om het gebied een nieuwe functionele invulling te geven. Tevens de kans voor Dordrecht om zich verder te profileren als stad aan het water. Stadswerven is in Dordrecht en de omliggende Drechtsteden een uniek ontwikkelingsgebied. Uniek, omdat het tegen de binnenstad aan ligt. Uniek omdat het buitendijks ligt, door water omgeven, waar eb en vloed voor wisselende waterstanden zorgen in de rivieren. Langs het water komt een wandelroute naar de Dordtse binnenstad over de Prins Clausbrug, als onderdeel van een wandelrondje rondom het Wantij.

Stadswerven moet een nieuwe plek worden in de stad die attractief en onderscheidend is, als kwalitatieve aanvulling op de binnenstad. Naast de woonfunctie krijgen ook andere functies een plek in het gebied, zodat een levendig, stedelijk woonmilieu ontstaat. Rondom het Energieplein zijn reeds enkele culturele functies als de bioscoop en het Energiehuis. Ook is er horeca met Hotelrestaurant Villa Augustus in het gebied aanwezig. Dit zorgt nu reeds voor activiteiten op het water, cultuur, bedrijvigheid, werken en ontspanning. De nabijheid en de beleving van het water is een centraal thema dat in alle verdere uitwerkingen van Stadswerven ten volle moet worden benut.

Ruimtelijk is Stadswerven een verlengstuk van de Dordtse binnenstad, met dezelfde karakteristieke elementen als gesloten bouwblokken met een pandsgewijze opbouw, bijzondere gebouwen, variatie in bouwhoogte, wisselende gevelbreedte, differentiatie in functie, aantrekkelijke plinten en verborgen groene binnen gebieden.

Figuur 2: Aantal inwoners op de kaart van de buurt Stadswerven (2024) Bron: allecijfers.nl



Stadswerven is het gebied tussen de Prins Hendrikbrug en de Prins Clausbrug (nr. 1 en 3 in figuur 2). Het gebied is momenteel volop in ontwikkeling. Voor een groot deel staat Ontwikkelcombinatie de Werven (OCW) aan de lat. De Biesboschhal ligt in Stadswerven Noord (zie rood omlijnd, nr.1), Daarbinnen valt ook een deel van Wantij-West. In het ontwikkelplan 'Wantij in de rondte!' is een voorstel gedaan voor een groen, aantrekkelijk en levendig Wantij-West. Dit plan biedt het kader om samen te werken aan een aantrekkelijk en levendig Wantij-West. In april 2023 is opdracht gegeven om dit plan verder uit te werken.

Direct aan de oostzijde van Biesboschhal is de grond op dit moment bouwrijp voor een nieuwe stap in de wijkontwikkeling met de bouw van een appartementencomplex en eengezinswoningen op 'deelgebied F'. Ten zuiden van de Biesboschhal ligt het Binnenvaartmuseum aan wal. Ten zuidwesten van de hal is een insteekhaven gelegen, welke voor de helft in gebruik is door Leefwerf De Biesbosch (een burgerinitiatief voor wonen en werken aan boord van monumentaal varend erfgoed). In de toekomst zal de andere helft in gebruik zijn als jachthaven door bewoners van de Stadswerven.

Voor meer informatie over de ontwikkeling van Stadswerven en Wantij-West kunt u de daarvoor opgestelde documenten en webpagina van de gemeente Dordrecht over de herontwikkeling Wantij-West bekijken.

Gegevens en kenmerken te verkopen object

Adres: Maasstraat 11, 3313DA Dordrecht

Voorlopige kadastrale aanduiding: Gemeente Dordrecht, sectie A, nummer 5922 (deels)

Voorlopige kadastrale oppervlakte: Circa 3.400 m²

Bestemming: Gemengd

Het uit te geven perceel heeft een voorlopige grens en oppervlakte (zie ook afbeelding 2). Het te verkopen oppervlak is indicatief en mede afhankelijk van het ontwerp. Het gebruiksoppervlak bedraagt circa 4.134 m². Verschil tussen de werkelijke – door de landmeter van het kadaster definitief vast te stellen – grootte en de hiervoor opgegeven voorlopige maat zal aan geen van partijen enig recht verlenen.

De Biesboschhal en de bijbehorende grond, zie rood omlijnd de afbeelding hieronder, worden straks verkocht.



Figuur 1: De Biesboschhal en bijbehorende grond

De kraanbaan ten zuiden van de Biesboschhal is onlosmakelijk onderdeel van deze verkoop, desalniettemin betreft dit niet de grond eronder. Er wordt een recht van overbouw gevestigd op (een gedeelte van) het perceel waarop de kraanbaan gebouwd is. Beheer en onderhoud komt voor rekening van de toekomstig eigenaar, het inzetten van de kraanbaan ten behoeve van exploitatie is denkbaar.

De gemeente stelt minimaal de volgende documenten en informatie over het plangebied en de daarop liggende opstallen beschikbaar:

Bijlagen	
1	Aanmeldingsformulier selectiefase

2	Nota van Uitgangspunten
3	Ruimtelijke studie parkeeroplossing
4	Overzicht parkeernormen per functie
5	NEN-meting
6	Constructierapport
7	Bouwhistorisch Onderzoek
8	Bouwtechnisch Inspectierapport
9	Asbestinventarisatie
10	Chroom-6 onderzoek
11	Meest recente planning bouwactiviteiten Stadswerven
12	Terugkoppeling participatie Biesboschhal

2.3 Belangrijke uitgangspunten

De aanvragen die worden ontvangen in de selectiefase worden beoordeeld op basis van de uitsluitingsgronden, de geschiktheidseisen en de selectiecriteria. Deze worden nader toegelicht in hoofdstuk 4.

Verkoop & exploitatie

Het volledig eigendom van het opstal en de grond wordt verkocht aan de partij die als beste uit de gunningsfase komt. Deze partij wordt geacht het gebouw te herontwikkelen en het vervolgens als goed huisvader te exploiteren.

Benodigde voorzieningen ten behoeve van de exploitatie, bijv. technische ruimtes, trafo's, afvalverzameling e.d., dienen door koper binnen de hal opgelost en georganiseerd te worden.

Door de Biesboschhal onder te brengen bij een ondernemer beoogt de Gemeente een duurzame instandhouding te realiseren, waarbij de karakteristieke uitstraling van het gebouw behouden blijft. Om dit te waarborgen, moet middels een beknopte financiële visie op de realisatie en exploitatie worden aangetoond dat de duurzame instandhouding van het gebouw haalbaar is.

Tot slot is de Nota van Uitgangspunten reeds bestuurlijk vastgesteld. De daarin geschetste scenario's geven gegadigden op voorhand zicht op de ruimte die de gemeente ziet in relatie tot de herontwikkeling van de Biesboschhal.

Herontwikkeling

De Biesboschhal is een gemeentelijk monument. Dat houdt in dat de gemeente, naast de feitelijke bescherming door de aanwijzing, de waarde van de Biesboschhal hoog inschat op zowel ruimtelijke als op inhoudelijke kwaliteit. Specifieker betekent dat ingrepen worden afgewogen tegen de monumentale waarde. De Biesboschhal vormt een deel van de identiteit van het maritieme en stedelijke karakter van de Stadswerven in Dordrecht en dient als zodanig beschermd te worden. Toekomstige herontwikkelingen zullen hiermee rekening moeten houden.

Het is noodzakelijk dat de geselecteerde partij een planologisch traject zal moeten doorlopen waar de gemeente uiteraard ook een rol in speelt.

Bouwen en logistiek

De verbouwing van de Biesboschhal dient qua planning, bouwplaatsinrichting, bouwrouting e.d. ruim van te voren afgestemd te worden met de gemeente.

Parkeren

De context van deze verkoopprocedure leidt ertoe dat geïnteresseerde partijen bij deelname rekening dienen te houden met een parkeeroplossing voor personeel op eigen terrein, zowel in financiële als in ruimtelijke zin, conform de eisen uit het bestemmingsplan. De gemeente stelt hiervoor een inpandige parkeeroplossing voor, waarvan verwacht wordt dat inschrijvers deze optie in hun plannen meenemen. Weliswaar mogen inschrijvers gemotiveerd van deze door de gemeente aangedragen parkeeroplossing afwijken voor het anders vormgeven van de parkeerplekken binnen de hal. Deze oplossing dient te passen binnen het bestemmingsplan, en heeft qua omvang omvat de parkeervoorziening in het uiterste geval de omvang zoals weergegeven in bijlage 3. Na gunning bestaat, op basis van een mobiliteitsvisie, de mogelijkheid om van de huidige parkeernormen af te wijken.

Voor deze verkoopprocedure is besloten de parkeeroplossing te integreren in de uitvraag, in plaats van dit als apart toetsingselement te hanteren. Deze aanpak biedt een meer transparante methode om aanmeldingen met elkaar te vergelijken, aangezien mobiliteitsplannen in deze fase van het proces nog niet adequaat beoordeeld kunnen worden.

Daarnaast zou het onredelijk zijn om in dit stadium al concrete mobiliteitsvisies te eisen van geïnteresseerde partijen. Deze benadering stelt marktpartijen in staat om binnen het bestaande beoordelingskader de haalbaarheid van hun plannen aan te

tonen, waarbij de parkeeropgave een financiële en ruimtelijke beperking vormt. De gemeente erkent dit en houdt hier dan ook rekening mee in de uitvraag.

Staat van levering

De bouwkundige staat van de Biesboschhal staat beschreven in het in Bijlage 5 bijgevoegde Bouwtechnische Inspectierapport. De gemeente Dordrecht levert de Biesboschhal *as-is where is* op.

3 DE PROCEDURE

3.1 Algemeen

Om een partij te vinden die aansluit bij de ambities van de gemeente is een getrappt proces ingericht dat bestaat uit een selectiefase en een gunningsfase.

Vanwege het openbare karakter van deze verkoopprocedure is eenieder vrij om zich hiervoor aan te melden. Wel wordt in de selectiefase gevraagd dat u bewijst in staat te zijn de locatie te kunnen kopen, te ontwikkelen en te exploiteren en dient u ervaring te hebben met de transformatie van een markant gebouw. U dient referentieprojecten te overleggen en uw ervaring te beschrijven alsmede een korte visie te geven op de opgave. Vanwege de proportionaliteit is de inspanning voor geïnteresseerde partijen beperkt in deze selectiefase.

Op basis van de ingediende stukken voor deze selectieprocedure worden maximaal vijf partijen geselecteerd en uitgenodigd om deel te nemen aan de gunningsfase. Alle partijen die zich hebben aangemeld voor de selectiefase ontvangen bericht waarin staat of zij wel of niet worden uitgenodigd voor de gunningsfase. De aanmelding van partijen wordt, evenals de door hen ingediende stukken, vertrouwelijk behandeld.

3.2 Aankondiging

De (voor)aankondiging van de verkoop van de Biesboschhal is gepubliceerd op de website van biedboek.nl, tendered.nl en op andere wijze breed onder de aandacht gebracht. U heeft deze selectieleidraad elektronisch in PDF gedownload. Bij discrepanties tussen de selectieleidraad en bijlagen en/of de nota van uitgangspunten, is deze selectieleidraad leidend.

3.3 Planning

Selectiefase	
Aankondiging en publicatie selectieleidraad	20 mei 2025
Locatiebezoek geïnteresseerde partijen (op afspraak). Aanmelden voor één van de drie genoemde data via contactpersoon van de gemeente.	3 juni en 5 juni 09:00 - 17:00 23 juni 09:00 – 17:00
Uiterste datum indienen van vragen ten behoeve van de aanmelding	9 juni vóór 17:30

Nota van beantwoording vragen selectiefase	16 juni vóór 23:59
Uiterste datum ontvangst verzoek tot deelneming. Indiening planvisie + bijlagen via: contactpersoon van verkopende partij (zie paragraaf 1.1)	4 juli vóór 17:30
Bekendmaking resultaat beoordeling aanmeldingen	21 juli vóór 23:59
Bezwaartermijn 5 werkdagen	23 – 29 juli
Dialoogrondes	26 augustus – 2 september 09:00 - 17:00
Doorkijk gunningsfase (onder voorbehoud)	
Uitnodiging tot inschrijving (geselecteerde gegadigden) en beschikbaar stellen Gunningsleidraad	Week 37
Locatiebezoek inschrijvers	Week 38
Uiterste datum indienen aanvullende vragen	Week 41
Nota van beantwoording vragen gunningsvragen	Week 43
Uiterste datum indienen voorstellen en biedingen	Week 45
Voornemen tot gunning	Week 47
Bezwaartermijn 10 werkdagen	Week 49
Bibob onderzoek (8 weken)	Week 50 - 6 2026
Definitieve Gunning	Week 7 2026
Levering	n.t.b.

*De genoemde data/tijdstippen zijn indicatief, hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

3.4 Vragen en Nota van Beantwoording

Alvorens partijen zich aanmelden, krijgen zij de mogelijkheid de locatie te bezoeken en om vragen te stellen. Vragen kunnen alleen schriftelijk gesteld worden via het email adres van de contactpersoon van verkopende partij (zie paragraaf 1.1). Vragen dienen ontvangen te zijn vóór in de planning genoemde datum en tijdstip. Vragen die later ontvangen worden, worden niet in behandeling genomen. Ingediende vragen en antwoorden worden anoniem beantwoord en toegezonden op de datum zoals vermeld in de planning selectiefase.

Vragen die ertoe strekken om min of meer concrete plannen of ideeën te toetsen aan de in deze selectieleidraad aangegeven kaders worden terzijde gelegd.

3.5 Aanmelden als gegadigde en vereisten verzoek tot deelneming

Aanmeldingen dienen vóór in de planning aangegeven datum en tijdstip ontvangen te zijn. Aanmeldingen die onvolledig en/of te laat zijn of anderszins niet voldoen aan de gestelde eisen, dingen niet mee voor wat betreft de selectieprocedure.

U dient uw aanmelding kenbaar te maken via het email adres van de contactpersoon van verkopende partij (zie paragraaf 1.1). Voor aanvullende eisen wordt verwezen naar hoofdstuk 4.1.

3.6 Deelname in samenwerking met derden/in combinatie

U mag zich aanmelden in een combinatie/samenwerkingsverband. Samenwerkende partijen dienen daarbij één penvoerder aan te wijzen. De communicatie vindt uitsluitend plaats met contactpersoon die op het inschrijfformulier daartoe wordt aangemerkt. Deze persoon is penvoerder gedurende het gehele proces, vanaf de selectiefase tot en met de contractuitwerking.

Indien u zich in een samenwerkingsverband wilt aanmelden, kunt u zich daarnaast eventueel ook nog zelfstandig aanmelden. Hierbij geldt dat elke partij zich voor deze procedure maximaal eenmaal als hoofdinstituut kan aanmelden.

3.7 Overige mededelingen en voorwaarden

Onderstaand wordt een opsomming gegeven van overige mededelingen en voorwaarden die van toepassing zijn voor de gegadigde.

- De uiteindelijke inschrijving (gunningsfase) dient te bestaan uit een ontwikkelperspectief, met bijbehorend ruimtelijk ontwerp als ook de financiële onderbouwing en een onvoorwaardelijk en positief bod in euro's kosten koper. Een bod bevat niet de bijbehorende kosten, belastingen, leges en dergelijke. Deze zijn naast het bod verschuldigd door de inschrijver (kosten koper).
- De gemeente Dordrecht is voornemens om in de overeenkomst met de partij aan wie gegund wordt een realisatieverplichting op te nemen. Hiertoe wordt een koop- en ontwikkelovereenkomst aangegaan.
- De partij aan wie gegund wordt dient bij zijn inschrijving er rekening mee te houden dat over het gedane bod c.q. de koopsom belasting (BTW of overdrachtsbelasting) verschuldigd is, die tevens voor zijn rekening komt.

- Bij de inschrijving dient voor wat betreft het bod het prijspeil 1 januari 2025 in acht genomen te worden, jaarlijks te indexeren per 1 januari voor het eerst per 1 januari 2026 met de CBS CPI alle huishoudens (2015 = 100).
- Biedingen die niet een concreet bedrag in euro's noemen (zoals een bieding die luidt: 'één euro hoger dan het hoogste bod'), worden uitgesloten.
- Op de verkoop is de aanbestedingswet 2012 niet van toepassing omdat het hier geen opdracht onder bezwarende titel betreft.
- De gemeente Dordrecht (hierna verkopende partij) houdt zich het recht voor om op enig moment te besluiten niet te verkopen of de procedure tussentijds af te breken. Eventueel reeds ingediende aanmeldingen of inschrijvingen komen dan te vervallen en de inschrijvende partijen kunnen geen aanspraak maken op enige vorm van schadeloosstelling hiervoor.
- Elke aangemelde partij verklaart door middel van het doen van een aanmelding in te stemmen met het verloop en de inhoud van de verkoopprocedure.
- Het is gegadigden niet toegestaan om in de publiciteit te treden over zaken die inhoudelijk of procedureel samenhangen met de inschrijvingen of de verkoop als zodanig.
- Het besluitvormingsteam, bestaande uit een onafhankelijk voorzitter vertegenwoordigd door COUP en de beoordelingscommissie, heeft het recht nadere informatie bij de gegadigde(n) in te winnen, indien zij dat voor de beoordeling nodig acht.
- Alle correspondentie en documentatie die door verkopende partij wordt opgesteld, wordt alleen in het Nederlands uitgegeven. Correspondentie van gegadigden en inschrijvers dienen in het Nederlands of Engels te zijn opgesteld.
- Mondelinge mededelingen, toezeggingen of afspraken hebben geen rechtskracht tenzij deze schriftelijk zijn bevestigd.
- De gemeente behoudt zich het recht voor om partijen te screenen op integriteit op basis van de regelgeving zoals vastgelegd in de wet Bibob. De wet Bibob heeft als doel te voorkomen dat de overheid ongewild criminele activiteiten ondersteunt door contracten aan te gaan met partijen die misbruikt worden voor illegale praktijken. Naast de Wet Bibob hanteert de gemeente sinds de oorlog in Oekraïne de zogenoemde Ruslandclausule. Middels deze clausule verklaart de deelnemer

dat zij zich houden aan de door de Nederlandse overheid opgelegde sanctiemaatregelen tegen de Russische regering.

Deze selectieleidraad, evenals de bijlagen zijn met zorg samengesteld. Indien enig document volgens u tegenstrijdigheden, onvolkomenheden, onjuistheden of onduidelijkheden bevat, dient u dat zo spoedig mogelijk schriftelijk te melden aan de contactpersoon van de verkopende partij (zie paragraaf 1.1) doch voor de uiterste datum van 23 juni 2025.

Indien derhalve na de uiterste datum voor het stellen van vragen blijkt dat deze selectieleidraad met alle bijbehorende bijlagen tegenstrijdigheden en/of onvolkomenheden bevat en deze niet door inschrijver zijn opgemerkt, zijn deze voor risico van de inschrijver. Bij gebreke van dergelijke melding kan de inschrijver na inschrijving op onjuistheden en/of onvolkomenheden geen enkel beroep meer doen.

4 AANMELDING EN BEOORDELING SELECTIEFASE

4.1 Algemeen

Vanwege het openbare karakter van deze procedure is eenieder vrij om zich hiervoor aan te melden. Partijen kunnen zich profileren met een korte planvisie. Naast deze planvisie moeten gegadigden in de selectiefase aantonen dat ze ervaring hebben met een vergelijkbare opgave (ervaring) en dat de planvisie in potentie financieel haalbaar is.

Ieder verzoek tot deelneming wordt allereerst gecontroleerd op “algemene vereisten” waaronder volledigheid, geldigheid en conformiteit met de overige voorwaarden en voorbehouden. Indien een verzoek tot deelneming niet aan de algemene vereisten voldoet kan gegadigde worden uitgesloten van deelname aan de procedure.

4.2 Deelnameverplichtingen

Voor deelname aan de selectiefase als onderdeel van de verkoopprocedure dient gegadigde diverse documenten aan te leveren. Hiervan dient een aantal ter onafhankelijke controle van uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen. Ook wordt gegadigde verplicht om een beknopte planvisie op de herontwikkeling van de Biesboschhal in te dienen, waaraan middels diverse documenten kaders worden meegegeven. Dit wordt door een voor deze verkoopprocedure aangestelde beoordelingscommissie beoordeeld op kwaliteit in relatie tot een aantal selectiecriteria. Daarnaast wordt van gegadigde aantoonbare ervaring verwacht als het gaat om tot herontwikkeling van een monument op deze schaal. Ook de mate van ervaring wordt door de beoordelingscommissie beoordeeld.

Biedingen worden in de selectiefase niet beoordeeld.

Indien u zich wilt aanmelden als gegadigde doet u dit middels het indienen van een verzoek tot deelneming. Het verzoek tot deelneming bestaat uit de op de volgende pagina beschreven onderdelen:

Onderdelen bij inschrijving	Controle / beoordeling	Pagina's
Formulier aanmelding selectieprocedure	Controleren of formulier volledig is ingevuld	Conform bijlage 1
Toelichting op aansluiting bij scenario's NvU	Controle door onafhankelijk voorzitter	Max. 1x A4

	(voldoende / onvoldoende)	
Planvisie (zoals beschreven in par. 4.6)	Door de beoordelingscommissie te becijferen	Max. 6x A4
Exploitatiebegroting en beknopte toelichting	Door de beoordelingscommissie te becijferen	Max. 2x A4 met tabel en max. 500 woorden
Ervaring: Referentieproject(en) (zoals beschreven in par. 4.6)	Door de beoordelingscommissie te becijferen	Per referentie: Max. 3x A4 met beeld en max. 500 woorden
Uittreksel van het handelsregister van de Kamer van Koophandel	Controleren of Uittreksel aanwezig is en niet ouder is dan 5 weken	
Verklaring van financiële draagkracht	Beoordeling door onafhankelijk voorzitter (voldoende / onvoldoende)	Max 1x A4

Let op: het maximaal aantal aangegeven pagina's enkelzijdig dat mag worden aangeleverd staat per onderdeel omschreven. Dit is inclusief plaatjes/illustraties/schema's/tabellen. Bijlagen zoals voorpagina's/ inhoudsopgave e.d. worden ook meegeteld. Bij overschrijding van het maximum aantal pagina's, worden de eventuele extra pagina's terzijde gelegd. Deze worden niet beoordeeld door de commissie.

4.3 Uitsluitingsgronden (controleren)

De gegadigde verklaart door middel van ondertekening en indiening van het aanmeldformulier (bijlage 1), dat de hierin vermelde uitsluitingsgronden niet op hem van toepassing zijn. Indien de verklaringen of gegevens niet volledig en naar waarheid worden aangeleverd, leidt dit tot uitsluiting van verdere deelname aan de procedure.

Gemeente Dordrecht heeft de volgende uitsluitingsgronden geformuleerd, welke nader zijn uitgewerkt in de verklaring:

1. De Gegadigde en zijn onderneming is bij een onherroepelijke rechterlijke uitspraak veroordeeld wegens deelname aan een criminele organisatie, omkoping, fraude

of witwassen van geld. In het geval van deelname in een consortium geldt dit voor elk van de aan het consortium verbonden partijen.

2. De Gegadigde verkeert in staat van faillissement of liquidatie, diens werkzaamheden zijn gestaakt, jegens hem geldt een surseance van betaling of (faillissements-)akkoord, en zijn onderneming verkeert in een andere vergelijkbare toestand ingevolge een soortgelijke procedure die voorkomt in de hem van toepassing zijnde wet- of regelgeving.
3. De Gegadigde of zijn onderneming heeft niet voldaan aan verplichtingen op grond van op hem van toepassing zijnde wettelijke bepalingen met betrekking tot betaling van sociale zekerheidspremies of belastingen.
4. De gemeente hanteert sinds de oorlog in Oekraïne de zogenoemde Ruslandclausule. Middels deze clausule verklaart de deelnemer dat zij zich houden aan de door de Nederlandse overheid opgelegde sanctiemaatregelen tegen de Russische regering.

De gemeente behoudt zich het recht voor om partijen te screenen op integriteit op basis van de regelgeving zoals vastgelegd in de wet Bibob. De wet Bibob heeft als doel te voorkomen dat de overheid ongewild criminele activiteiten ondersteunt door contracten aan te gaan met partijen die misbruikt worden voor illegale praktijken.

4.4 Geschiktheidseisen (controleren)

Van gegadigden waarop geen uitsluitingsgronden van toepassing zijn, wordt vervolgens beoordeeld of ze voldoen aan de geschiktheidseisen. Indien gegadigde niet voldoet aan alle geschiktheidseisen, kan deze worden uitgesloten van deelname aan de verdere procedure. Tevens dienen de eisen zoals vermeld in paragraaf 3.5 te zijn aangehouden.

De geschiktheidseisen gesteld in deze procedure zijn verder:

Gegadigde dient een recent (maximaal 5 weken oud) uittreksel van het handelsregister van de Kamer van Koophandel in te dienen, waarin vermeld is wie namens de gegadigde bevoegd is te ondertekenen. Dan wel een document uit een overeenkomstig register van het land van vestiging van de onderneming.

Gegadigde kan aantonen te beschikken over voldoende financiële en economische draagkracht. Dit moet worden aangetoond door het opstellen van een verklaring waaruit blijkt/of zeer aannemelijk is dat de gegadigde in staat is om het project te financieren.

Alvorens de beoordelingscommissie uw planvisie ter beoordeling ontvangt, bekijkt de onafhankelijk voorzitter of de planvisie in het verlengde ligt van een of meer scenario's zoals beschreven in de Nota van Uitgangspunten. Hierbij toetst de onafhankelijk voorzitter het programma inhoudelijk, er wordt niet expliciet getoetst op ruimtebeslag. Daarbij moet in minimale zin aansluiting gezocht worden bij het scenario *Historische Verwondering*. Het doel is om het (historische) verhaal van de Biesboschhal een plek te geven in de herontwikkeling. Het is aan de inschrijver om dit naar eigen interpretatie uit te werken.

4.5 Ontwikkelperspectief (beoordelen)

De selectie wordt gemaakt op basis van een combinatie van de mate waarin de aangeleverde visie en ervaring aansluit bij de eisen en wensen van de gemeente Dordrecht (verwoord in de Nota van Uitgangspunten) en de mate waarin de referentie(s) aantoont (/aantonen) dat Gegadigde in staat is om het project te realiseren en te exploiteren, zie het schema op pagina 21.

De selectie van de beste maximaal vijf gegadigden wordt gedaan op basis van twee selectiecriteria:

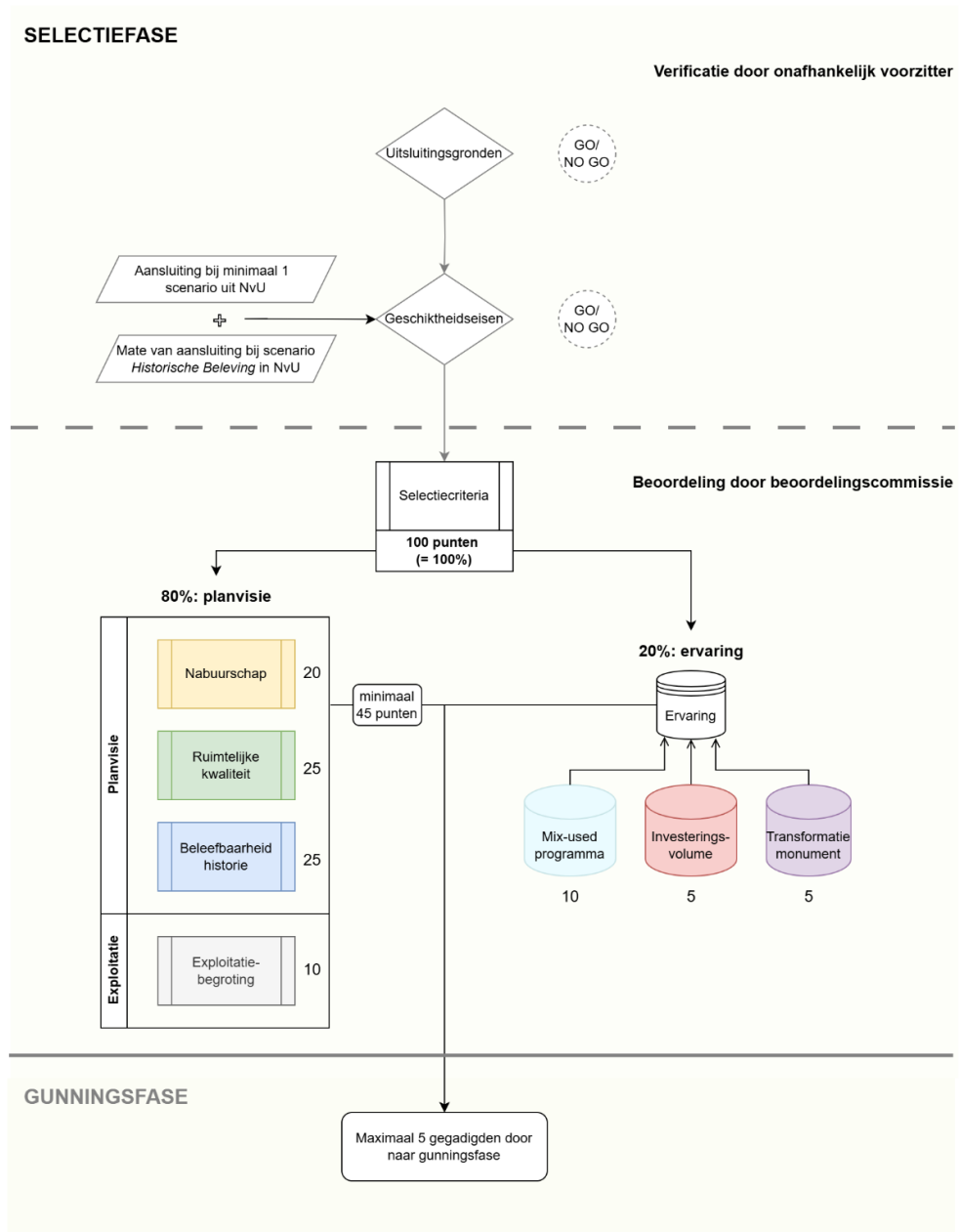
1. planvisie, inclusief exploitatie (maximaal te behalen punten 80)
2. ervaring (maximaal te behalen punten 20)

De aangemelde partijen wordt gevraagd een visie op de herontwikkeling en exploitatie van De Biesboschhal te verwoorden op A4 pagina's (Arial, lettergrootte 10 of vergelijkbaar) opgebouwd uit de volgende elementen:

- De planvisie voor de Biesboschhal;
- Een exploitatiebegroting met toelichting;
- Referentieprojecten per criterium onder ervaring.

Het staat aangemelde partijen uiteraard ook vrij om daarnaast op andere punten in te gaan in hun visie.

Figuur 3: schematische weergave proces selectiefase



4.5.1 Selectie criterium 1 – Planvisie & exploitatie

Selectie criterium 1 gaat over de beoordeling van de mate waarin de aangeleverde visie van partijen aansluit op de eisen en ambities van de gemeente om de Biesboschhal te transformeren zoals uiteengezet in de Nota van Uitgangspunten (bijlage 2).

De aangemelde partijen wordt gevraagd een visie op de ontwikkeling en exploitatie van De Biesboschhal te verwoorden op maximaal 6 pagina's A4 (Arial, lettergrootte 10 of vergelijkbaar). Hierbij dient Gegadigde in te gaan op de ruimtelijke, financiële en conceptuele componenten. Gegadigde maakt inzichtelijk hoe deze in relatie tot elkaar staan. Tot slot wordt van gegadigde verwacht dat er toelichting wordt gegeven op de haalbaarheid van de drie voorgenoemde componenten.

Verwerk de antwoorden op onderstaande vragen in uw visie:

- Hoe de nabuurschap in het plan naar voren komt. De exploitatie komt in een woonwijk terecht dus de verbinding met de burens moet positief zijn. Ook heeft de visie oog voor het stedelijk-maritieme karakter van het gebied de Stadswerven (maximaal 20 punten).
- Hoe komt de ruimtelijke kwaliteit in het plan naar voren. Hier houdt inschrijver rekening met de instandhouding, verduurzaming en transformatie van het gemeentelijke monument. Waarbij de constructie en materialen aansluiting blijven vinden bij het industriële karakter. De bouwmassa dan wel silhouet dient hetzelfde te blijven (maximaal 25 punten).
- Hoe komt het de beleefbaarheid van historie in het plan naar voren. Uit de programmering moet blijken dat inschrijver rekening heeft gehouden met het verhaal van het industriële karakter van de hal en het belang hiervan voor Dordrecht. Daarbij moet aandacht zijn besteed aan de rol van de binnenvaart (maximaal 25 punten).

Daarnaast levert u een exploitatiebegroting op hoofdlijnen aan met daarop een beknopte toelichting (maximaal 10 punten).

Het staat aangemelde partijen uiteraard ook vrij om daarnaast op andere punten in te gaan in hun visie.

Dit selectie criterium wordt beoordeeld met maximaal 80 punten, waarbij de inschrijver minimaal 45 punten dient te behalen.

4.5.2 Selectie criterium 2 – Ervaring

Selectie criterium 2 gaat over de beoordeling van zowel de mate waarin de ervaring van de inschrijver aansluit op de opgave als de mate waarin de inschrijver in staat is om het project te realiseren.

Gegadigde dient als (mede)verantwoordelijke betrokken te zijn geweest bij het opzetten van een soortgelijk project. Daarnaast moet aangetoond worden dat gegadigde ervaring heeft met de exploitatie hiervan. Aan te tonen door het aanleveren van minimaal één, maar niet meer dan twee referentieproject(en) per criterium.

Binnen een samenwerkingsverband mag het referentieproject door ieder van de samenwerkende partijen zijn uitgevoerd. Samenwerkende partijen mogen zelf bepalen wie in welke mate hieraan bijdraagt, zolang er gezamenlijk maar wordt voldaan aan de gestelde eisen.

De vorm staat u vrij zelf te bepalen mits voldaan wordt aan de eisen in paragraaf 4.2. waarbij de volgende criteria deel uitmaken van de beoordeling van uw referenties:

- Mate waarin inschrijver ervaring heeft en verantwoordelijk is geweest voor de exploitatie met een mix van functies en gebruikers. Maak duidelijk waar en in welke rol u ervaring heeft opgedaan en in hoeverre u financieel verantwoordelijk was (maximaal 10 punten).
- Mate waarin inschrijver ervaring heeft en verantwoordelijk is geweest voor de exploitatie van projecten met een vergelijkbaar investeringsvolume. Maak duidelijk waar en in welke rol u ervaring heeft opgedaan en in hoeverre u financieel verantwoordelijk was (maximaal 5 punten).
- Mate waarin inschrijver ervaring heeft en verantwoordelijk is geweest voor de transformatie van een monument. Maak duidelijk waar en in welke rol u ervaring heeft opgedaan en in hoeverre u financieel verantwoordelijk was (maximaal 5 punten).

Dit is een relatieve score (ten opzichte van uw concurrenten). Dit selectie criterium wordt beoordeeld met maximaal 20 punten. Zie paragraaf 3.6 voor de eisen in het geval van een samenwerkingsverband.

4.6 Beoordeling van punten

Het maximale totaal te behalen punten in de selectiefase is 100 punten. Deze punten zijn verdeeld over de criteria 'planvisie' (80) en 'ervaring' (20), zie 4.4. De te behalen punten binnen een selectie criterium worden middels subcriteria toegekend, respectievelijk vier en drie subcriteria. Het aantal te behalen punten per subcriterium verschilt, waarmee gewicht wordt gegeven aan het betreffende subcriterium.

De beoordelingscommissie beoordeelt de subcriteria op basis van een Likert-schaal. Deze waarderingschaal kent een vijftal antwoordopties, te weten:

- Planvisie
 - o onvoldoende, matig, voldoende, goed en uitstekend
- Ervaring
 - o geen ervaring, weinig ervaring, enige ervaring, veel ervaring, zeer veel ervaring

Na beoordeling door de beoordelingscommissie op basis van de Likert-schalen wordt deze beoordeling door de onafhankelijk voorzitter vertaald naar een puntenweging, waarbij de te behalen punten evenredig verdeeld worden over de vijf antwoordopties. Bij een minimale score wordt 1/5 van de punten toegekend, bij een maximale score wordt 5/5 van de punten toegekend.

4.7 Proces van beoordelen

Indien er meer dan vijf gegadigden zijn die voldoen aan de eerste twee beoordelingspunten, dan zijn de hieronder genoemde punten 3 t/m 6 van toepassing.

1. Bepaald wordt of er voldaan wordt aan de uitsluitingsgronden;
2. Bepaald wordt of er voldaan wordt aan de geschiktheidseisen;
3. De commissieleden ontvangen de documenten van gegadigden die voldoen aan uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen;
4. De commissieleden beoordelen ieder alle documenten op de selectiecriteria, door per gegadigde, per criterium punten toe te kennen.
5. De beoordelingscommissie komt bijeen onder leiding van de onafhankelijke voorzitter. In de bijeenkomst moeten de commissieleden per gegadigde, per criterium consensus bereiken over het aantal toe te kennen punten. De argumentatie bij het eindcijfer per criterium wordt genotuleerd;
6. De (maximaal) vijf gegadigden met de hoogste scores worden uitgenodigd om een inschrijving te doen in de gunningsfase.
 - a. In het geval van gelijke scores op positie 5 wordt een secundaire beoordeling gedaan om te bepalen welke partij doorgaat naar de gunningsfase. De secundaire beoordeling heeft enkel betrekking op de partijen met gelijke scores op positie 5. Binnen deze secundaire beoordeling blijft de verhouding tussen planvisie (80 punten) en ervaring

(20 punten) gelijk. De te behalen punten binnen het onderdeel planvisie worden gelijkmatig herverdeeld.

4.8 Beoordelingscommissie

De beoordelingscommissie is samengesteld uit ambtenaren in dienst van de gemeente Dordrecht die tezamen in ieder geval de volgende beleidsterreinen behartigen:

- vastgoed
- erfgoed
- stedenbouw
- planeconomie

In het zorgvuldig doorlopen van de beoordeling van de ingediende documenten zal de beoordelingscommissie worden begeleid en ondersteund door COUP - in de rol van onafhankelijk voorzitter.

4.9 Bekendmaking uitslag selectiefase

Maximaal vijf gegadigden op wie geen uitsluitingsgronden van toepassing zijn, die voldoen aan de minimumeisen en die de hoogste score behalen op basis van de twee selectiecriteria (zie paragraaf 4.6), worden hiervan per mail op de hoogte gesteld. De overige gegadigden ontvangen zo spoedig mogelijk schriftelijk bericht dat zij niet geselecteerd zijn.

4.10 Dialoogronde

Ter afsluiting van de selectiefase worden de maximaal vijf gegadigden die zich mogen schrijven voor de Gunningsfase uitgenodigd voor een gesprek met de onafhankelijk voorzitter en de afgevaardigden van de selectiecommissie. Hier worden de gegadigden in de gelegenheid gesteld om mondeling vragen te stellen over de verkoop en de verkoopdocumenten.

5 DOORKIJK NAAR DE GUNNINGSFASE

5.1 Algemeen

Deze selectieleidraad heeft enkel betrekking op de selectiefase als het gaat om deelnameverplichting en beoordeling. De gemeente wil partijen echter al een indicatie geven van het vervolgtraject na de selectiefase. De gemeente benadrukt dat de informatie in deze paragraaf van globale en indicatieve aard is en dat in het vervolg van de procedure aan deze informatie geen rechten kunnen worden ontleend. Aan de geselecteerde partijen worden de definitief te doorlopen stappen en data kenbaar gemaakt, middels het verstrekken van een definitieve gunningsleidraad in de gunningsfase.

5.2 Gunningsfase

De maximaal vijf geselecteerde partijen krijgen de definitieve gunningsleidraad toegezonden en worden uitgenodigd om een inschrijving te doen voor de gunningsfase.

De gunningsfase resulteert in een gunning aan een van de vijf geselecteerde partijen. Deze gunning is beoordeeld op zowel kwaliteit als prijs, waarbij kwaliteit zwaarder weegt. Daarnaast zal de bieding niet kenbaar gemaakt worden aan de beoordelingscommissie voordat de component kwaliteit beoordeeld is, teneinde een objectieve beoordeling te waarborgen.

In de gunningsleidraad zullen minimale eisen en gunningscriteria staan. De inschrijvingen worden wederom door de onafhankelijk voorzitter gecontroleerd op minimale eisen en beoordeeld op de gunningscriteria. Wanneer een inschrijving niet voldoet aan één van de minimeisen, wordt de inschrijving uitgesloten van verdere deelname.

Alle hiervoor relevante stukken worden alleen aan de geselecteerde partijen beschikbaar gesteld. Alvorens de geselecteerde partijen hun inschrijving indienen, krijgen zij de mogelijkheid om het pand nogmaals te bezoeken en om vragen te stellen. Ingediende vragen en antwoorden worden anoniem gepubliceerd op de datum zoals vermeld in de planning gunningsfase.

5.2.1 Inschrijving gunningsfase

De inschrijving van de gunningsfase borduurt verder op de planvisie op basis waarvan deelnemer geselecteerd is in de selectiefase. Tijdens de gunningsfase werkt de inschrijver de planvisie verder uit tot ontwikkelperspectief (kwaliteit). Dit

ontwikkelperspectief wordt bij inschrijving voorzien van een onvoorwaardelijk bod (prijs).

De inschrijving zal in ieder geval bestaan uit een goed, gedegen uitgewerkt ontwikkelperspectief voor de Biesboschhal met daarin onder meer:

- Planvisie
- Beoogde eindgebruikers
- Ruimtelijke vertaling van de planvisie
- Onderbouwing van de financiële robuustheid van het plan middels:
 - o Stichtingskostenraming
 - o Exploitatiebegroting
- Een volledig ingevuld en door hoofdinstituut onderkend biedingsformulier

5.2.2 Minimale eisen gunning

De minimale eisen waaraan een inschrijving moet voldoen zijn:

- De inschrijving dient minimaal twaalf maanden geldig te zijn. Deze clausule biedt de gemeente de gelegenheid om met de partij die als tweede is geëindigd in gesprek te gaan indien de contractonderhandelingen met de partij die de beste score had behaald tijdens de gunningsfase niet succesvol kunnen worden afgerond.
- Onvoorwaardelijk bod

Wanneer een inschrijving niet voldoet aan één van de minimeisen, wordt de inschrijving uitgesloten van verdere deelname.

5.2.3 Voorlopige gunningscriteria en beoordeling

Vervolgens worden de inschrijvingen beoordeeld op de gunningscriteria. De ambities van de gemeente Dordrecht zijn vertaald naar voorlopige gunningscriteria. Deze voorlopige gunningscriteria kunnen na de selectiefase worden aangescherpt of gewijzigd. Op basis van de definitieve gunningscriteria worden in de gunningsfase de plannen beoordeeld.

De voorlopige gunningscriteria zijn als volgt geformuleerd:

1. Ruimtelijke kwaliteit
 - Omgang met de instandhouding van de constructie aan zowel de binnen- als buitenzijde
 - Omgang met monumentale waarde i.r.t. de ontwerpkeuzes
 - Omgang met verduurzaming

- Omgang met natuurinclusieve maatregelen
 - Verbinding van binnen en buitenruimte
2. Exploitatie
- Navolgbare inschatting van bouwkosten t.b.v. herbestemming
 - Navolgbare inschatting van opbrengsten en kosten in de exploitatiefase
 - Omgang met instandhoudingskosten
3. Nabuurschap
- Omgang met belangen van naastgelegen gebruikers (kavels)
 - Omgang met belangen van buurtbewoners
 - Samenhang op lokaal niveau
 - Samenhang op stedelijk niveau
4. Historie
- Beleving van historie door structureel programma
 - Beleving van historie door incidenteel programma (programming)
 - Omgang met de historische waarde i.r.t. binnenvaart en/of stadswerf

De uitslag wordt met partijen schriftelijk gecommuniceerd inclusief een toelichting op de uitslag.

5.3 Definitieve gunning

Na beoordeling volgt er een voornemen tot gunning.

Andere inschrijvers krijgen (14) veertien kalenderdagen de tijd om bezwaar aan te tekenen tegen de uitkomst van de voorlopige gunning door middel van het aanhangig maken van een kort geding procedure bij de rechtbank. Deze termijn is een vervaltermijn. Indien niet tijdig en op de voorgeschreven wijze een kort geding aanhangig is gemaakt vervalt elk recht van de inschrijver om tegen de beslissing van Gemeente bezwaar aan te tekenen dan wel een rechtsvordering in te stellen.

De beslissingen van Gemeente Dordrecht ter zake de gunning zijn aan te merken als beslissingen ter voorbereiding van een privaatrechtelijke rechtshandeling van Gemeente Dordrecht zodat daarentegen geen beroep bij de bestuursrechter kan worden ingesteld (art. 8:3 Algemene Wet Bestuursrecht).

Na definitieve gunning treden partijen (Gemeente Dordrecht en partij waaraan de verkoop voorlopig is gegund) in overleg met als doel ondertekening van een koop- en

ontwikkelovereenkomst. Indien partijen niet binnen 4 maanden na de datum van gunning tot overeenstemming en ondertekening komen, behoudt Gemeente Dordrecht zich het recht voor met de eerstvolgende partij (nummer 2, daarna nummer 3, et cetera) van de uitslag van de gunningsfase in overleg te treden en met die partij tot overeenstemming te komen.

De daadwerkelijke verkoop is onderhevig aan goedkeuring van het College van Burgemeester en Wethouders. De levering van het gebouw geschiedt zo snel mogelijk na ondertekening van de koop- en ontwikkelovereenkomst.

Door het indienen van een Aanmelding (en indien geselecteerd een Inschrijving) verklaart een Inschrijver zich zonder voorbehoud akkoord met de inhoud van de selectie-, voorlopige en definitieve gunningsleidraad, inclusief bijbehorende bijlagen.

BIJLAGEN BIJ DE SELECTIELEIDRAAD

Bijlagen	
1	Aanmeldingsformulier selectiefase
2	Nota van Uitgangspunten
3	Ruimtelijke studie parkeeroplossing
4	Overzicht parkeernormen per functie
5	NEN-meting
6	Constructierapport
7	Bouwhistorisch Onderzoek
8	Bouwtechnisch Inspectierapport
9	Asbestinventarisatie
10	Chroom-6 onderzoek
11	Meest recente planning bouwactiviteiten Stadswerven
12	Terugkoppeling participatie Biesboschhal