

- 1. Graag ontvangen we de kostenraming uit november 2024 die ten behoeve van de cascoherrestauratie van het pand is opgesteld.**

Als bijlage van deze NvB wordt een samenvatting van de cascoherstelraming, rekening houdend met Chroom6, gedeeld.

- 2. Graag ontvangen we de in februari 2025 is deze geactualiseerd kostenraming rekening houdend met de aanwezigheid van Chroom6.**

Als bijlage van deze NvB wordt een samenvatting van de cascoherstelraming, rekening houdend met Chroom6, gedeeld.

- 3. In de leidraad doorlezende staat een ambitie en voorwaarden, ons is niet duidelijk of er ruimte is voor een activiteit voor speciale projecten maritiem gerelateerd en in connectie met Overheids- en/of Defensieopdrachten. Denk hier aan speciale boten van 10-20 meter zowel boven als semi, onder water.**

Een maritieme invulling zou recht doen aan het maritieme verleden van de Biesboschhal. In het verlengde daarvan is de gemeente in bepaalde mate naar de beleefbaarheid daarvan opzoek. Uw visie op de invulling van deze beleefbaarheid van het maritieme verleden is onderdeel van de Selectiefase.

- 4. Gezien de vorige bestemming van het pand is het ook logisch om iets met grote schepen te ondernemen. Mogen er nog steeds schepen aanmeren en blijven liggen? Is de vaart ook diep genoeg om grote schepen aan te meren?**

Aan de zuidzijde van de hal ligt het Binnenvaartmuseum aan de kade van de Wantij. Die hier mag blijven liggen. Aan de westzijde is een jachthaven voor de pleziervaart voorzien, waarbinnen expliciet geen ruimte is voor grote schepen. Aan de oostzijde is een kleine insteekhaven voorzien voor recreatief gebruik, met name de openbare ruimte rondom de insteekhaven wordt hier gecultiveerd. Hier is geen ruimte voor grote schepen om aan te meren.

- 5. De Gemeente is als verkoper en bestuursorgaan verantwoordelijk voor de Chroom6, misschien niet wettelijk maar wel moreel. Stelt verkoper het verwijderen van het Chroom6 als voorwaarde voor de verkoop?**

De gemeente Dordrecht volgt de actuele wet- en regelgeving omtrent Chroom6. Dat wil zeggen dat het bij de verkoop de verantwoordelijkheid is van de koper om hier een passende oplossing voor te bedenken, afhankelijk van de toekomstige bestemming en de omvang van de renovatiewerkzaamheden. De gemeente Dordrecht erkent de beperkingen die Chroom6 met zich mee kan brengen en heeft dit verdisconteerd in de vraagprijs van de hal. In de Gunningsfase kunnen Gegadigden bieden vanaf minimaal een positief bod. Daarbij weegt kwaliteit zwaarder dan prijs.

Daar waar restauratiewerkzaamheden raken aan Chroom6 verwachten we dat dit gesaneerd worden. Verduurzaming en transformatie ingrepen zijn afhankelijk van het toekomstig programma. Dat wil zeggen dat het bij de verkoop de verantwoordelijkheid is van de koper om hier een passende oplossing voor te bedenken, afhankelijk van de toekomstige bestemming en de omvang van de renovatiewerkzaamheden.

Het rapport "Beheersregime Chroom6 en andere gevaarlijke stoffen" van de RVB, RWS en Prorail kan als leidraad dienen voor de sanering van Chroom6: [Beheersregime chroom-6 en andere gevaarlijke stoffen \(versie 2\) | Rapport | Rijksoverheid.nl](#)

6. Als de Gemeente het verwijderen van Chroom6 niet als voorwaarde stelt voor verkoop, wordt het wel of niet verwijderen van Chroom6 is dan wel meegewogen bij de gunning? Zo ja hoe.

In de gunningsfase worden de ingediende plannen ondermeer beoordeeld op "omgang met de instandhouding van de constructie aan zowel de binnen- als buitenzijde" en op "een navolgbare inschatting van bouwkosten t.b.v. herbestemming (d.w.z. met onderscheid tussen restauratie, verduurzaming en transformatie)".

Daar waar restauratiewerkzaamheden raken aan chroom6 verwachten we dat dit gesaneerd worden. Verduurzaming en transformatie ingrepen zijn afhankelijk van het toekomstig programma. Dat wil zeggen dat het bij de verkoop de verantwoordelijkheid is van de koper om hier een passende oplossing voor te bedenken, afhankelijk van de toekomstige bestemming en de omvang van de renovatiewerkzaamheden.

7. Hoe groot is het belang van de prijs in de tweede ronde?

In de Gunningsfase worden punten aan de indiening toegekend op basis van kwaliteit (gunningscriteria) en prijs (beoordeling bieding), respectievelijk 80% en 20% van de te behalen punten.

8. Hoe wordt in de tweede ronde bepaald wie de gunning wint? Welke de elementen tellen mee met welke weging?

Kwaliteit en prijs. Onder kwaliteit worden een aantal gunningscriteria gehanteerd. In hoofdstuk 5.2.3. van de Selectieleidraad wordt een voorzet gedaan naar gunningscriteria en bijbehorende sub criteria. In de Gunningsleidraad worden bij publicatie de definitieve criteria gedeeld.

9. Waarom is de grens van het uit te geven perceel zo dicht rond het gebouw getrokken? In een eerder stadium hoorde bijvoorbeeld de grond aan de voorzijde (noordzijde) er nog bij. Wat zijn de beoogde functies (en aan wie zijn deze functies toebedeeld) van de dit stuk grond en de overige gronden langs het gebouw?

De omliggende grond blijft in eigendom van de gemeente en betreft openbaar gebied. De oost- en westzijde van de Biesboschhal dient toegankelijk te blijven gezien de ontwikkelingen in Stadswerven c.q. ontwikkelingen rondom het gebouw (o.a. Vlek F). De gemeente is voornemens om de grond aan de noordzijde in te richten met fietsparkeerplekken en enkele gehandicapte parkeerplekken, t.b.v. de Biesboschhal en Stadswerven breed.

10. Wat is de speelruimte qua functies van de bestaande kraanbaan aan de zuidkant? Mag er bijvoorbeeld op de kraanbaan een functie (terras of gebouwdeel) toegevoegd worden?

Instandhouding van de kraan is onderdeel van de verantwoordelijkheid van de koper. In het verlengde daarvan zou een functie voor de kraanbaan van toegevoegde waarde zijn, mits rekening houdend en passend binnen de monumentale waarde van de kraanbaan en het gebouw. Een eventueel bouwdeel zou theoretisch kunnen, maar moet ruimtelijk beoordeeld worden bij een toekomstige aanvraag tot omgevingsvergunning.

11. Wat zijn de mogelijkheden tot het doen van aanpassingen van het bestaande gebouw? Is er bijvoorbeeld mogelijkheid een functie bovenop het gebouw toe te voegen of de nok te verhogen? Zijn er mogelijkheden tot het maken van sparingen in de gevel? Mag een deel van het gebouw gesloopt worden?

De maximale bouwhoogte volgens het bestemmingsplan is 15m. maar meer bepalend is hoe de uitbreiding zich verhoudt tot het monument, behoud van de constructie en structuur, of wat het

toevoegt aan kwaliteit voor het monument. Alle aanpassingen zijn naar eigen inzicht van aanmelder in relatie tot monumentale waarde. In de Gunningsfase wordt het beoogde ruimtelijk ontwerp beoordeeld in relatie tot de monumentale waarden van het gebouw, maar moet ruimtelijk beoordeeld worden bij een toekomstige aanvraag tot omgevingsvergunning.

12. Er staat nu ten westen van het gebouw in de haven een plezierjachtenhaven ingetekend. Komt deze er ook?

Ja, de plezierjachthaven is op moment van schrijven inderdaad voorzien en belegd bij ontwikkelaar OCW. Ligplekken in de jachthaven zijn bedoeld voor bewoners van Stadswerven.

13. Wat gaat er gebeuren met het insteekehaventje ten oosten van het gebouw?

De ruimtelijke contouren van de haven blijven bestendigd en het recreatieve karakter zal als onderdeel van verbetering van de openbare ruimte gecultiveerd worden.

14. Wat zijn de plannen met de langtong ten zuidwesten van het gebouw?

Dit is onderdeel van de ontwikkeling van de Stadswerven. Vooralsnog is hier een zestal woningen voorzien. Tegelijkertijd liggen er ook plannen om deze landtong groen te houden als onderdeel van het 'rondje Wantij-West'. Hier dient nog een politiek-bestuurlijke keuze over gemaakt te worden.

15. Mag de kade aan de zuidkant van het gebouw gebruikt worden voor functies die samenhangen met nieuwe functies in het gebouw?

Zowel ambtelijk als bestuurlijk is uitgesproken dat een terras aan de zuidzijde van de Biesboschhal van toegevoegde waarde is op deze locatie. Binnen het huidig bestemmingsplan is dit niet mogelijk, waardoor een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk is om dit mogelijk te maken. Binnen de huidige procedure valt beoordeling van het terras daarom buiten de procedure, het is aan de uiteindelijke koper de bestemmingsplanwijziging aan te vragen. Overige functies kunnen we op basis van de vraag niet inschatten. De grond blijft van de gemeente.

16. Zijn er concrete ideeën qua functionele invulling voor de omliggende wijk (het genoemde nabuurschap)?

Onder nabuurschap verstaat de gemeente de verstandhouding met de (directe) omgeving, waarbij in dit traject gezocht wordt naar een positieve impact van de Biesboschhal op de (directe) omgeving. 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. Hoe u hier invulling aan geeft lezen we graag terug in uw visie. Voor meer duiding aan nabuurschap wordt verwezen naar de selectieleidraad (pagina 29) en de NvU (pagina 22).

17. Is er een indicatie te geven van de te verwachten (bandbreedte) van de verkoopprijs?

In de Gunningsfase kunnen Gegadigden bieden vanaf minimaal een positief bod, de bieding is volledig aan de inschrijver. Wel leidt een hogere bieding tot meer punten voor het onderdeel Prijs.

18. Waarom stelt de gemeente niet verplicht de chroom-6 verf te verwijderen?

Zie antwoord vraag 5.

19. Is er een kostenindicatie van verwijdering van de chroom-6 verf beschikbaar?

Deze is beschikbaar, zie vraag 1 en 2.

20. Is er een minimale staat van onderhoud waar de gemeente naar toe wil werken? Moeten bijvoorbeeld de voorgestelde herstelhandelingen in het Bouwtechnisch Inspectierapport verplicht uitgevoerd worden?

De gemeente gaat er vanuit dat koper de Biesboschhal naar eigen inzicht restaureert, dit wordt getoetst in de Gunningsfase. Gedurende de exploitatieperiode wordt uitgegaan van instandhouding door middel van planmatig onderhoud op basis van een MJOP.

Beide aspecten worden getoetst in de gunningsfase middels beoordeling van de beoogde stichtingskostenraming en de vastgoedexploitatiekosten.

21. Hoe ziet de gemeente het risico van de chroom-6 verf in het gebouw, mocht er geconserveerd worden, bij toepassing van (publieke) functies voor de volksgezondheid?

Zie antwoord vraag 5.

22. Is er een anti-speculatiebeding van toepassing na verwerving?

De gemeente is voornemens een anti-speculatiebeding op te nemen in de koop- en ontwikkelovereenkomst.

23. Is verplaatsing van de museumboot richting de landtong bespreekbaar?

Verplaatsing is op dit moment niet aan de orde. Na gunning staat het de Koper vrij om met het Binnenvaartmuseum en de gemeente hierover in gesprek te treden.

24. Zijn er herstelkosten inzichtelijk gemaakt op basis van de rapportages in de bijlagen? Bijvoorbeeld het vervangen van de lichtstraat, het verwijderen van de chroom-6 lagen etc.

Zie antwoord vraag 1.

25. Mag het gebouw worden gesplitst?

Een functionele splitsing van het gebouw is voorstelbaar, mits het eigendom van het gebouw ondergebracht is bij één partij.

26. Mogen er meerdere adresnummers worden toegekend aan het gebouw? Dan kan het gebouw door meerdere gebruikers worden gebruikt met eigen nutsvoorzieningen.

Zie antwoord vraag 25.

27. Kan er concreet worden aangegeven welk grondoppervlak onder de kraanbaan beschikbaar is voor:

- Onderhoud
- Inzet/ gebruik van de kraanbaan
- Gebruik voor andere activiteiten

Op het grondoppervlak gelegen direct onder kraanbaan zal een recht van overbouw gevestigd houden. Het precieze grondoppervlak dat eromheen beschikbaar is voor onderhoud, inzet/gebruik van de kraanbaan en andere activiteiten zal nog moeten worden vastgesteld in de contractfase. De gemeente heeft als uitgangspunt dat hiertoe een recht van overpad wordt gevestigd.

28. Er wordt recht van overbouw gevestigd...,

- **Betreft dit tijdelijke of definitieve overbouw**
- **Beschikbaar grondoppervlak**

De gemeente is voornemens om een definitief recht van overbouw te vestigen (erfdienstbaarheid), dit betreft de grond direct onder de kraanbaan.

29. Geldt er voor dit deel onder de kraanbaan recht van overpad voor andere gebruikers en/of wandelroute?

De ruimte rondom de kraanbaan is van de gemeente en geormerkt als openbare ruimte. Deze ruimte is voor iedereen toegankelijk.

30. Op welke wijze wordt de relatieve score toegepast

- **De beschreven vijf-schaal wordt over de betrokken partijen verdeeld**
- **Betreft dit per criteria of als totaal voor criterium 2**

De relatieve score wordt toegepast in die zin dat dat het speelveld bepaalt voor de toe te kennen punten. Dit is per subcriterium van criterium 2 het geval. Het geeft de bandbreedte tussen onvoldoende en zeer goed. Indien op een criterium alle aanmeldingen als voldoende worden geacht geeft dit de bandbreedte aan. Meerdere partijen kunnen daardoor dus wel hetzelfde aantal punten ontvangen.

31. Wordt de relatieve score ook toegepast voor criterium 1 – Planvisie & Exploitatie

- **Indien dit niet geldt voor criterium 1, wat maakt het onderscheid/ wat is de achterliggende gedachte**

De relatieve score wordt niet toegepast op criterium 1. Hiervoor is gekozen omdat een meer objectieve benadering van de planvisie criteria mogelijk is, rekening houdend met de genoemde scenario's in de NVU.

32. Mogen de gevraagde referenties nog in uitvoering zijn of moeten het bestaande gebouwen zijn?

De aanmelding mag referenties bevatten van projecten die nog in uitvoering zijn. Referenties van projecten zich nog in de haalbaarheidsfase en/of ontwerpfase bevinden worden uitgesloten.

33. We begrijpen goed dat parkeren een belangrijk item is. We willen dit niet oplossen door een deel van de prachtige hal op te offeren aan parkeren. We willen voorstellen om dit belangrijke onderwerp in nauw overleg met de gemeente op te lossen. We hebben hier ervaring mee en vinden dat dit integraal opgelost moet worden. Staat de gemeente hier open voor.

Er wordt verwezen naar het kopje 'Parkeren' in de selectieleidraad, pagina 11. In het verlengde van het aldaar genoemde staat de gemeente hiervoor open.

Binnen de aanmelding kan gezocht worden naar een ander ruimtelijk alternatief binnen de het te verkopen opstal. In de dialoofase, na de selectiefase, is hier ruimte voor verdere toelichting en vragen rondom dit onderwerp.

34. Wat betreft de vraag voor een exploitatie; Binnen het team hebben we veel ervaring met het tot leven brengen van industrieel erfgoed en de exploitatie ervan. Zowel de drager van het

project als het architectenteam. Vinden jullie het goed dat we als architecten hier ook aan bijdragen?

De aanmelding in Combinatie is mogelijk, zie paragraaf 3.6. van de Selectieleidraad. De combinatie is daarmee als verantwoordelijk voor de herontwikkeling van de Biesboschhal. Wie daarbinnen welke verantwoordelijkheid neemt/draagt is aan het consortium zelf om te bepalen. In de Gunningsfase dienen de (financiële) verhoudingen toegelicht te worden.

35. Wordt het museum, de boten, verplaatst of blijven beide boten op dezelfde plek?

Zie antwoord vraag 23.

36. Is eventueel een verdiepte of half-verdiepte parkeeroplossing mogelijk?

Zie antwoord vraag 33.

Overige opmerkingen:

1. Opmerking herziening terrasfunctie in de NvU

In de NvU is een passage toegevoegd op pagina 15 over een mogelijke terrasfunctie aan de zuidzijde van de hal; Het realiseren van een terras aan de zuidzijde is in het huidige Bestemmingsplan niet toegestaan. Wij voorzien wel dat, een eventueel terras op die locatie, een toegevoegde waarde kan zijn voor de toekomstige invulling van de hal en omgeving. De gemeente heeft uitgesproken hier zijn medewerking aan te verlenen. Het staat inschrijvers vrij om in het ontwerp en businesscase een terras op te nemen. Dit zal echter niet worden meegenomen in de toekenning van de punten.

Hierbij geldt dat een aanpassing van het Bestemmingsplan buiten de aankoopprocedure valt en er geen toezeggingen van de gemeente gedaan kunnen worden over de slaagkans.

2. Opmerking herziening parkeeroplossing in de NvU

In de NvU is een parkeeroplossing geboden voor de inpandige parkeergarage. De afbeelding op pagina 42 staat een ontwerp waarop de inpandige parkeeroplossing is getekend. Dit betrof een oude versie, die technisch niet mogelijk was omdat het uiteinde van de parkeergarage aan het eind van de kade zat die niet berekend is op autoverkeer en daarom niet mogelijk. Deze is verwijderd en vervangen door een nieuw ontwerp.

In **bijlage X** van de Selectieleidraad is de juiste versie van de parkeeroplossing opgenomen.

3. Opmerking herziening constructierapport i.r.t. de fundering.

In het constructierapport van IV-Infra staat op pagina 18 ten onrechte dat de hal zo goed als zeker op staal gefundeerd is. De hal is echter gefundeerd op palen. Zie de daarvoor bijgevoegde **bijlage X**.