

Geachte geïnteresseerde,
L.S.

Bijgaand ontvangt u de informatie en vragenlijst ten behoeve van de marktconsultatie voor het Drijvend Bouwen in de Rijnhaven. Wij hopen dat u de tijd wil nemen dit projectvoornemen zorgvuldig te bestuderen en Stadshavens Rotterdam daarmee te helpen in een volgende fase een uitdagend project in de markt te zetten.

Inleiding

Wij willen u graag de volgende context meegeven waarbinnen dit project geplaatst gaat worden.

Initiatief Stadshavens

Stadshavens Rotterdam (1600ha) ontwikkelt zich tot een gebied met een hoogwaardig vestigingsklimaat. Niet alleen voor haven- en transportbedrijven, maar ook voor innovatieve bedrijven en kennisinstututen. Rotterdam profileert zich bovendien als koploper op het gebied van duurzame energievoorziening en klimaatadaptatie. Daarmee trekt de stad hoogopgeleide kenniswerkers aan, veelal pioniers die nieuwe trends uitproberen. Zij vinden in de stadshavens voorzieningen voor ondernemerschap, bijzondere woonmilieus, culturele voorzieningen en goede opleidingsmogelijkheden.

Gebied Rijnhaven / Maashavens

Het succes van de Kop van Zuid en Katendrecht krijgt een vervolg in Rijn-Maashaven. Rond de Rijnhaven verrijzen moderne wooncomplexen en kantoren, waardoor het havenbekken de uitstraling van een arena krijgt. Het water is het ideale podium voor grote Rotterdamse evenementen en biedt ruimte aan drijvend programma: Show City. In de Maashaven ontstaat op organische wijze een drijvende woonwijk met bijzondere huizen die zelf energie opwekken uit getijdenbeweging. Bedrijven rond de haven voorzien met hun restwarmte de woningen en kantoren van warmte.

Bron: www.stadshavensrotterdam.nl

Ambitie gemeente Rotterdam

Rotterdam profileert zich als klimaatbestendige en innovatieve deltastad. Klimaatverandering vraagt om vernieuwende oplossingen. Rotterdam wil deze oplossingen tegelijk laten bijdragen aan het vergroten van de attractiviteit en de versterking van de economie van de stad. Drijvend bouwen is een van de meest opvallende manieren waarop deze ambitie zich manifesteert. Op de korte termijn is hiervoor een aantal plekken in het buitendijkse gebied van Rotterdam beschikbaar, waaronder de Rijnhaven. Op de langere termijn komen ook de Maashaven en de Merwehaven in aanmerking.

Bron: www.rotterdamclimateinitiative.nl

Clean Tech Delta

In regionaal verband werkt Rotterdam samen met tal van publieke en private partijen in het verband van de Clean Tech Delta. Waar Delft de stad is van de kennis, is Rotterdam de stad van de toepassing en de maakindustrie. De Nederlandse watersector is internationaal toonaangevend en zoekt naar toepassingsmogelijkheden in eigen land: een sterke positie op de thuismarkt is een succesfactor voor een sterke positie op de als gevolg van klimaatverandering sterk groeiende wereldmarkt. Drijvend bouwen kan een bijdrage leveren aan een sterke regionale delta-economie, met kansen voor lokale opleidingsmogelijkheden en werkgelegenheid voor (toekomstige) vakmensen. Tegelijk kan drijvend bouwen een attractief stedelijk milieu toevoegen aan de stad en kan het een aanjager vormen van gebiedsontwikkeling op het land.

Bron: www.cleantechdelta.com

Zo materialiseert drijvend bouwen de ambitie van Rotterdam Deltastad: een attractieve, klimaatbestendige stad, de internationale nummer 1 op het gebied van watermanagement en deltadesign.

Met het realiseren van drijvend bouwen in de Rijnhaven wordt nadrukkelijk gezocht naar een duurzaam, breder inzetbaar concept voor buitendijs bouwen in een stedelijke omgeving.

Doel van de consultatie

Het doel van deze marktconsultatie is tweeledig:

1. Stadshavens Rotterdam wil voorafgaande aan het aanbestedingstraject marktpartijen informeren over het project, de principes van het uitgeven van een "waterperceel", de ruimte voor innovatie rond duurzaam en drijvend bouwen en de inrichting van de aanbestedingsprocedure.
2. Daarnaast wenst Stadshavens Rotterdam inzicht te krijgen in de kansen en potenties van het project en mogelijke optimalisaties in de scope, randvoorwaarden voor het project die de interesse van marktpartijen in het project kunnen vergroten.

Procedure

Stadshavens Rotterdam wil u graag helderheid geven in de totale procedure, zodat geïnteresseerden weten hoe het verloop van dit project gepland is.

Marktconsultatie

Publicatie

Deze marktconsultatie is op 7 maart 2012 gepubliceerd. De marktconsultatie bestaat uit de schriftelijke beantwoording van een aantal vragen. Wij vragen u de antwoorden met redenen te omkleden.

Vragen ter verduidelijking van de marktconsultatie

U wordt in de gelegenheid gesteld om vragen over de marktconsultatie te stellen. Deze vragen kunnen t/m 14 maart 2012 per email gesteld worden aan mevr. L. Melissen.

E-mail: L.Melissen@Rotterdam.nl

De verduidelijking zal bij de publicatie op www.tenderned.nl ter beschikking worden gesteld.

Daarnaast is er op LinkedIn een groep geopend voor de marktconsultatie. Hier kunt u in contact komen met andere geïnteresseerde partijen.

<http://www.linkedin.com/pub/drijvendbouwen-rijnhaven/48/67b/8b7>

Indiening vragenlijst marktconsultatie “Drijven Bouwen Rijnhaven”.

De ingevulde vragenlijst (bijgevoegd), welke door de marktpartijen dient te worden beantwoordt, dient uiterlijk 4 april 2012 per email te worden geretourneerd aan mevr. L. Melissen, gemeente Rotterdam

E-mail: L.Melissen@Rotterdam.nl

Stadshavens Rotterdam zal na evaluatie van de schriftelijke consultatie aangeven of het gewenst is een mondelinge toelichting (telefonisch of in een ontmoeting) door marktpartijen te krijgen.

Stadshavens Rotterdam zal de resultaten bekend maken en dit uiterlijk in week 19 van 2012 doen. Uiteraard zullen deze uitkomsten generiek en geanonimiseerd worden beschreven, waarmee vertrouwelijke behandeling van de door u gegeven antwoorden geborgd zal zijn. De deelnemers kunnen, indien zij dat aangeven, de resultaten opgestuurd krijgen.

In onderstaande tabel staan de belangrijkste data aangegeven:

| | |
|--------------------------|---|
| 7 maart 2012 | Publicatie Marktconsultatie |
| t/m 14 maart 2012 | Uiterste termijn stellen vragen ter verduidelijking van de marktconsultatie |
| 21 maart 2012 | Uiterste termijn beantwoording vragen ter verduidelijking van de marktconsultatie door de opdrachtgever |
| t/m 4 april 2012 | Uiterste termijn indienen vragenlijst marktconsultatie “Drijvend Bouwen Rijnhaven” met antwoorden. |
| Na 4 april 2012 | Eventuele gesprekken ter toelichting |
| April 2012 | Opstellen resultaat |
| Week 19 2012 | Publiceren uitkomst |

N.B.: Zoals u wellicht bekend is, is de marktconsultatie geen onderdeel van de hierna volgende aanbestedingsprocedure. Al dan niet deelnemen aan de marktconsultatie geeft geen enkel voor of nadeel bij deelname aan de aanbestedingsprocedure. Aan deelname aan deze marktconsultatie kunnen ook geen rechten worden ontleend.

Aanbestedingsprocedure

Stadshavens Rotterdam heeft gemeend door middel van deze marktconsultatie het gesprek aan te gaan met de markt om zo te komen tot voldoende ruime, maar wel harde, kaders, die de markt maximaal stimuleren tot een blijvende innovatie voor dit gebied.

De opdrachtgever is van mening dat zij op basis van de informatie die zij verkrijgt uit deze marktconsultatie, een uitvraag kan opstellen die binnen een Europese aanbesteding volgens de niet openbare procedure tot een innovatieve oplossing voor deze locatie leidt.

De Europese aanbesteding volgens de niet openbare procedure zal plaatsvinden op basis van het criterium "Economisch Meest Voordelige Inschrijver" (EMVI)– waarbij innovatiekracht en duurzaamheid een noemenswaardig gewicht zullen krijgen in de weging.

De selectie van de marktpartij voor het ontwikkelen van Drijvend Bouwen in de Rijnhaven zal worden geselecteerd door een deskundige jury. Deze jury wordt samengesteld uit vertegenwoordigers uit relevante vakgebieden, waarbij onafhankelijkheid en het hebben van autoriteit op het vakgebied belangrijke kenmerken zijn. Gezien de ambitie om ook internationaal gezien een vooruitstrevende ontwikkeling te realiseren, zal de opdrachtgever zich inspannen om een jury samenstellen met internationale allure.

In onderstaande tabel staan de belangrijkste data aangegeven. Deze data zijn indicatief:

| | |
|-----------------------|---|
| Juli 2012 | Aankondiging procedure & start selectiefase |
| September 2012 | Start gunningsfase |
| December 2012 | Indienen inschrijvingen |
| Februari 2013 | Gunning |

Verder is het voor de realisatie van dit project noodzakelijk om een bestemmingsplanwijziging te realiseren.

Disclaimer

Deelname aan deze marktconsultatie is geheel vrijblijvend. Stadshavens Rotterdam zal de uitkomsten van de marktconsultatie openbaar maken. Uiteraard zullen deze uitkomsten geanonimiseerd worden beschreven, waarmee vertrouwelijke behandeling van de door u gegeven antwoorden geborgd zal zijn. De deelnemers en andere geïnteresseerden kunnen, indien zij dat aangeven de resultaten opgestuurd krijgen. Ook zullen de resultaten door de gemeente verstrekt worden aan hen waarvan de gemeente het relevant acht dat zij de informatie krijgen.

Stadshavens Rotterdam verplicht zich met deze marktconsultatie niet tot het daadwerkelijk realiseren van het project, in welke vorm dan ook. Aan informatie over het project die door Stadshavens Rotterdam ter beschikking wordt gesteld kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend.

Projectbeschrijving

De Rijnhaven is een zeer prominente plek in de stad, waar drijvend bouwen met een bepaalde maat en schaal gerealiseerd kan worden. Het drijvend bouwen moet een internationale trekker worden voor het gebied en tegelijk een positieve uitstraling hebben voor de directe omgeving.

Ruimtelijk gezien moet het drijvend bouwen passen in de functie van de Rijnhaven in dit hoogstedelijk gebied: het water vormt een tegenhanger van de grote en massieve gebouwen door de openheid en de maat van het havenbekken.

Het drijvend programma zelf moet aanvullend zijn op de huidige functies rond de Rijnhaven en bewoners rond de Rijnhaven en de inwoners van Feyenoord en de Kop van Zuid moeten kunnen profiteren van het drijvende programma. Denk hierbij bijvoorbeeld aan mogelijkheden voor sport en ontspanning.

Specifiek voor de inwoners van Feyenoord en Kop van Zuid gaat het daarnaast ook om *social return*, bijvoorbeeld in de vorm van werkgelegenheid, educatie en gezondheid.

Het drijvend bouwen in de Rijnhaven is blijvend innovatief, super duurzaam, high-tech en moet de toon zetten voor toekomstige drijvende projecten, bijvoorbeeld in de Maas- en Merwehaven.

scope en randvoorwaarden project

Rijnhaven is gelegen ten zuiden van de Wilhelminapier aan de Zuidkant van de Maas bij de aanlanding van Erasmusbrug en heeft een totale oppervlakte van 21 ha.

De Rijnhaven wordt omsloten door grootstedelijke bebouwing en vormt daarmee een belangrijk tegenwicht. Onlangs is de ingang van de Rijnhaven overbrugd met een langzaam verkeer brug tussen Wilhelminapier en Katendrecht.

In de Rijnhaven is een perceel van 2,9 ha, gelegen ten zuiden van de Wilhelminapier (zie kaart verderop), dat Stadshavens Rotterdam wil uitgeven aan een consortium van marktpartijen.

Hieronder volgt een eerste aanzet tot wensen en randvoorwaarden. Deze willen we in de marktconsultatie graag toetsen aan potentieel geïnteresseerde partijen.

Wensen

Doel van de uitgifte is het realiseren van een drijvend programma met een exploitatieperiode van 15 tot 30 jaar. Het programma is multifunctioneel en aantoonbaar flexibel. Gedurende de exploitatieperiode kan het programma zich aanpassen aan veranderende omstandigheden en nieuwe (technologische) inzichten.

People: versterken sociaal-economische band tussen de verschillende wijken en buurten in Feyenoord en de Kop van Zuid

- Uitstraling en functies zijn aansluitend en versterkend op de stedelijke grandeur van de Wilhelminapier door bijvoorbeeld (maar niet uitsluitend):
 - onderscheidende publieksfuncties;
 - ruimte voor stedelijke activiteiten zoals evenementen en tijdelijke programma's.
- Uitstraling en functies zijn van betekenis voor bewoners van de verschillende wijken en buurten in Feyenoord en de Kop van Zuid door bijvoorbeeld (maar niet uitsluitend):
 - ruimte voor sport, educatie, cultuur, gezond eten;
 - goede bereikbaarheid voor wandelen en fietsen vanuit de stadswijken.
- Stedenbouwkundige samenhang met omgeving:
 - onderscheidende architectuur, bijvoorbeeld door transparantie, materiaalgebruik;
 - hoe minder verbindingen met de kade, hoe beter;
 - ontwikkelen vanuit cultuurhistorisch perspectief en behoud van het maritieme karakter;
- Eventueel drijvend wonen komt bij voorkeur middels (collectief) particulier opdrachtgeverschap tot stand, indachtig de motie die op 29 september 2011 door de gemeenteraad van Rotterdam is aangenomen.

Profit: spin-off naar omgeving, stad en regio

- Het initiatief bevordert draagvlak bestaande voorzieningen op Wilhelminapier en omgeving;
- Het initiatief bevordert ondernemerschap: meerdere partijen, waaronder jonge Rotterdamse ondernemers, moeten de kans krijgen het beste van hun kunnen te realiseren;
- Het initiatief leidt tot optimale *social return*, bijvoorbeeld in de vorm van opleidingskansen en tot nieuwe werkgelegenheid voor inwoners van Feyenoord en de Kop van Zuid;
- Het initiatief bevat innovatie op Clean Tech Delta-thema's water, energie, materialen, mobiliteit.

Planet: innovatie en duurzaamheid

- Energieneutraal ontwikkelen;
- Klimaatbestendig ontwikkelen;
- Hergebruik materialen en zoveel mogelijk Cradle to Cradle (C2C) ontwikkelen;
- Zo min mogelijk vervuiling genereren;
- Benutten van ecologische potentie water, havenbodem en kades.

Randvoorwaarden

Geplande ontwikkelingen

In de Rijnhaven zijn drie definitieve ontwikkelingen voorzien.

- Parkeervoorziening;
- House of Design;
- Drijvend bouwen.

Daarnaast moet er vooruitlopend op een definitieve parkeeroplossing ruimte zijn voor de realisatie van 400 tijdelijke parkeerplaatsen in de zone ten zuiden van de Wilhelminapier (binnen een straal van 400 meter van De Rotterdam). De opdrachtgever is hiertoe contractueel verplicht. Deze marktconsultatie gaat alleen over het drijvend bouwen. Daarnaast polst deze marktconsultatie de interesse van marktpartijen om ook de tijdelijke parkeervoorziening te realiseren.

Geldende afspraken

De volgende afspraken beperken de ruimte voor tijdelijke initiatieven:

- Met de ontwikkelaars op de Wilhelminapier is afgesproken geen schepen definitief af te meren aan de zuidkade van de Wilhelminapier vanwege het uitzicht vanuit de woontorens. In de geest van deze afspraak geldt dat ook voor drijvend bouwen. Er moet een minimale afstand worden aangehouden tussen kade en drijvend bouwen;
- Codrico gebruikt een deel van de Rijnhaven voor schepen. Dit bedrijf kan, ook bij het opereren binnen de vergunning, leiden tot een bepaalde mate van overlast.

Ruimtelijke en programmatische randvoorwaarden

Vanuit de invalshoek ruimtelijke en programmatische kwaliteit gelden de volgende randvoorwaarden:

- De onbebouwde ruimte rond de nieuwe functies op het water moet publieke toegankelijkheid zijn – een *gated community* is niet aan de orde;
- Het programma is multifunctioneel en aantoonbaar flexibel – een monofunctioneel woonprogramma is niet aan de orde;
- De beleving van het water van de Rijnhaven als ruimtelijk eenheid, zowel vanaf de kade als vanuit de gebouwen, moet in tact blijven. Er moet vanaf de kades en vanuit de gebouwen voldoende zicht blijven op het water, ook op het water tussen de drijvende objecten;
- Gevels van de drijvende objecten die zichtbaar zijn vanaf de kades en vanuit de gebouwen (dus ook het dak) moeten de uitstraling hebben van een voorkant;
- Er moet ruimte blijven voor incidentele watergebonden activiteiten die passen de sfeer van een levendig en stedelijk waterplein – nieuwe functies mogen niet te snel belemmeringen en/of bezwaren opleveren voor incidentele activiteiten;
- Minimale afstand tussen kade en drijvend bouwen is 60 meter;
- De aanvaerbeveiliging moet onderdeel zijn van het ontwerp. Een te massieve uitstraling van dit element moet worden voorkomen;
- De ruimte rondom de Rijnhavenbrug moet vrij blijven uit het oogpunt van beleving;
- Vanuit de zuidoost hoek van de Rijnhaven loopt een ononderbroken zichtlijn naar de Rijnhavenbrug. Dit geldt in elk geval voor de periode waarin Codrico in bedrijf is;
- Eventuele verbindingen met de kades moet meerdere functies bereikbaar maken om een wildgroei aan afzonderlijke verbindingen vanaf de kades te voorkomen. Deze verbindingen mogen niet leiden tot afgesloten wateroppervlakte;

Stadshavens Rotterdam

Blad: 8/15

Datum: 7 maart 2012

Ons kenmerk: 1-506-12

- Geen losse bouwsels op de kade (meterkasten bijvoorbeeld);
- Kades blijven openbaar - een eventuele auto-ontsluiting kan niet vanaf de Wilhelminapier plaatsvinden;
- Functies mogen niet leiden tot extra parkeerdruk in de omgeving. Oftewel: parkeren drijvend of extra parkeerplekken op de wal realiseren (waarbij de Wilhelminapier is uitgesloten). Eventuele bewoners tekenen ervoor geen auto te hebben.

De bouw moet buiten de Rijnhaven en bij voorkeur op de RDM plaatsvinden. Elementen moeten daarna in de Rijnhaven gemonteerd worden, waarbij de breedte van de Rijnhavenbrug (25 m) de maximale maat van de elementen bepaalt.

Bovenstaande randvoorwaarden (vanuit geplande ontwikkelingen, huidig gebruik en ruimtelijke kwaliteit) leiden tot de kaart die aangeeft waar drijvend bouwen een plek kan krijgen. Het aangegeven waterkavel is een kleine 3 ha groot. Dit waterkavel bouwt voort op de zoekruimte voor drijvend bouwen zoals aangegeven in de structuurvisie Stadshavens.



Blauwe vak: waterkavel drijvend bouwen
Gearceerde vak: vaargeul Codrico
Oranje vlak: indicatie toekomstige parkeervoorziening en House of Design
Onder: uitsnede structuurvisiekaart



Exploitatie

De bouw en exploitatie van het drijvende programma is gebaseerd op een sluitende businesscase. De rekenmethode van de bouw en exploitatie moet gebaseerd zijn op de LCC-methode (Life Cycle Costing).

Aanvullende technische eisen

Nutsbedrijven stellen eisen ten aanzien van kabels en leidingen. Vanuit het gemeentelijke vergunningverleningstraject kunnen aanvullende eisen volgen ten aanzien van:

- Aanvaarbescherming;
- Getijdenwerking in relatie tot diepgang;
- Hellingshoeken van eventuele aansluitingen op de kade;
- Toegankelijkheid hulpdiensten;
- Materiaalgebruik;
- Risico's in de ondergrond (vervuiling, blindgangers);
- Scheefstand en deining;
- Parkeren;
- Beheer en baggeren.

De Verkenning Drijvend bouwen in buitendijks Rotterdam (maart 2011) geeft hierover veel informatie. Daarnaast heeft het ministerie van I&M de publicatie Drijvende woningen en de bouwregelgeving (april 2009) uitgebracht. Deze publicatie gaat in op de interpretatie van het bouwbesluit in geval van drijvende bebouwing (dus niet alleen voor woningen zoals de titel doet vermoeden). Naar aanleiding van deze publicatie is najaar 2011 een nieuwe NTA-norm verschenen, die een aantal leemtes in het bouwbesluit op het gebied van drijvend bouwen invult.

Van de Rijnhaven en omgeving is een 3D-GIS model voorradig dat door consultatiepartijen kan worden opgevraagd.

Verondiepen

De diepgang van de havens voor commerciële scheepvaart is niet meer nodig. De laad- en losfunctie van de huidige kades zijn ook niet nodig. Daarentegen heeft de stad behoefte aan meer natuur, meer duurzaamheid, meer kwaliteit van de openbare ruimte, betere waterbeleving, ontwikkeling van eigen watergebonden economische sectoren zoals drijvend bouwen.

Verondiepen kan een vaste waarde worden in het ontwikkel- en beheermodel van de haven omdat het op een zeer beheerste wijze een bijdrage levert aan de opbrengsten kant maar ook aan natuurontwikkeling door het realiseren van een ecologisch beter klimaat.

Drijvend bouwen in de Rijnhaven dient rekening te houden met het mogelijk (deel) verondiepen van de Rijnhaven.

Bestemmingsplan

Blad: 10/15

Datum: 7 maart 2012

Ons kenmerk: 1-506-12

Er is een herziening van het vigerende bestemmingsplan nodig om drijvend bouwen in de Rijnhaven mogelijk te maken. Momenteel wordt gezocht naar de mogelijkheden om het traject voor de aanbesteding en het bestemmingsplan goed op elkaar aan te laten sluiten. Als de bestemmingsplanprocedure start na de gunning levert dat maatwerk voor het bestemmingsplan op, maar is het bestemmingsplan op zijn vroegst pas eind 2014 gereed en start de bouw pas in 2015. Omdat de aanbesteding en het bestemmingsplan gescheiden procedures doorlopen, houdt dit een zeker risico in. Het deels parallel schakelen van de aanbesteding en het bestemmingsplan, in combinatie met een uitwerkingsbevoegdheid, verkleint dit risico en levert tijdwinst op. Tegelijkertijd liggen de kosten hiervan naar verwachting hoger.

De gemeente wil met de marktconsultatie nagaan of er voldoende informatie uit valt te halen om een procedure voor een bestemmingsplan met uitwerkingsbevoegdheid voor het waterkavel te starten. Om een bestemmingsplanprocedure te starten moeten de volgende randvoorwaarden ten minste bekend zijn:

- Indicatie programma;
- Maximale hoogte;
- Maximale aantal m²;
- Voorstel voor de ontsluiting en parkeren.

De kosten voor de bestemmingsplanwijziging en het eventuele uitwerkingsplan zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

Relatie met tijdelijke initiatieven

In de Rijnhaven wordt in afwachting van de oplevering van een definitieve parkeervoorziening en de House of Design ruimte geboden aan tijdelijke initiatieven. Ook deze initiatieven moeten bijdragen aan de levendigheid van het gebied, aan de verbinding tussen de diverse wijken en buurten in Feyenoord en de Kop van Zuid en aan ambities op het gebied van innovatie en duurzaamheid. Daarnaast is *placemaking* een belangrijke functie van de tijdelijke initiatieven: ze moeten bijdragen aan de ontwikkeling van de Rijnhaven als een *place to be*.

Als partijen elkaar weten te vinden, kunnen deze initiatieven onderdeel worden van het definitieve drijvend bouwen op het in dit document aangegeven waterkavel. Tijdelijke initiatieven zijn mogelijk voor een periode van vijf jaar. Mocht de daartoe voorziene locatie (tussen Nieuwe Luxor en metrostation Rijnhaven) niet de volle vijf jaar beschikbaar zijn, dan wordt gezocht naar een locatie elders in of eventueel buiten de Rijnhaven. In het uiterste geval zal het meest oostelijke deel van het waterkavel voor de aanbesteding voor het permanente drijvend bouwen beschikbaar worden gesteld. In dat geval komt dit kavel in twee fasen beschikbaar voor de winnaar van de aanbesteding.

Blad: 11/15

Datum: 7 maart 2012

Ons kenmerk: 1-506-12

Gewenste contractvorm

De opdrachtgever is voornemens om in de Rijnhaven een “waterperceel” uit te geven, welke door de te selecteren marktpartij gedurende een vaste contractperiode (15-30 jaar) kan worden geëxploiteerd.

De opdrachtgever geeft in algemene zin aan welk programma gewenst is en welke randvoorwaarden van toepassing zijn. Ontwikkeling, realisatie en exploitatie van het concept zijn geheel voor rekening en risico van de te selecteren partij.

De opdrachtgever verwacht een opbrengst van de uitgifte van het “waterperceel” op basis van een vergoeding bij uitgifte, dan wel een vergoeding voor gebruik gedurende de contractperiode.

De te selecteren partij is verplicht het “waterperceel” na de contractduur terug te geven in de oorspronkelijke staat of anders door wederzijdse goedkeuring. Voorzieningen die ten behoeve van de tijdelijke functie in de wal zijn aangebracht, maar een permanente toegevoegde waarde hebben, kunnen in overleg met opdrachtgever achterblijven (te denken valt aan walstroomvoorzieningen e.d.).

Bronnen / brondocumenten

De volgende brondocumenten geven uitgebreider informatie over het project, initiatiefnemers en de omgeving:

- www.stadshavensrotterdam.nl
- www.rotterdam.nl/rotterdam_climate_initiative
- www.cleantechdelta.com
- www.rdmcampus.nl
- www.rotterdam.nl/stadsvisie
- www.rotterdam.nl/stadshavens_structuurvisie_en_planmer_vastgesteld (Verkenning Drijvend Bouwen in buitendijks Rotterdam (maart 2011))
- www.rijksoverheid.nl/documenten-en-publicaties/rapporten/2009/07/01/drijvende-woningen-en-de-bouwregelgeving.html
- www.nen.nl (NTA-norm drijvend bouwen (NTA 8111 oktober 2011))
- www.co2-prestatieladder.info
- www.synchroon.nl House of Design

Vragenlijst marktconsultatie “Drijvend Bouwen Rijnhaven”

Met voorgaande beschrijving is de gewenste aanpak voor het project beschreven. De onderstaande vragen hebben als doel te verkennen of, naar uw mening, deze gewenste aanpak 1) haalbaar is, 2) mogelijke gewenste oplossingen uitsluit en 3) oplossingsrichtingen toestaat die ongewenst kunnen zijn.

Wij vragen u de antwoorden op de gestelde vragen zoveel mogelijk met redenen te omkleden.

Algemene gegevens

De opdrachtgever wenst in algemene zin inzicht te krijgen in het profiel van geïnteresseerde marktpartijen. U wordt gevraagd de volgende bedrijfsgegevens in te vullen:

Naam bedrijf:

Contactpersoon:

Adresgegevens:

Branche/sector:

Omzet (2010):

Beschikbare kennis en ervaring

De opdrachtgever wenst inzicht te krijgen in de vorm en mate waarin geïnteresseerde marktpartijen kennis en ervaring met energie/waterbesparing en prestatiecontracten hebben opgedaan.

1. Heeft uw bedrijf ervaring opgedaan met volledige ontwikkelopgave (ontwikkelen, realisatie, exploitatie) zoals in dit project verondersteld? Zo, ja, in welke vorm/hoedanigheid?
2. Beschikt uw bedrijf over kennis en ervaring met betrekking tot drijvend bouwen en duurzaam bouwen? Zo ja, in welke vorm/hoedanigheid?
3. Ziet uw bedrijf ook mogelijkheden om de diepte van de haven mede te benutten in de drijvend bouwen opgave? Zo ja, welke? Zo nee, waarom niet?

Toepassing van contractvorm

De opdrachtgever wenst inzicht te krijgen in hoeverre de huidige opzet van het contract haalbaar / gewenst is.

4. Stadshavens Rotterdam wil een opbrengst realiseren met het uitgeven van een “waterperceel”, waarbij de kosten van het opstellen van het bestemmingsplan en het doorlopen van de aanbestedingsprocedure onderdeel zijn van de exploitatie. Kunt u aangeven op welke basis een reële opbrengstverwachting kan worden bepaald? En op welke wijze deze opbrengst bij voorkeur wordt verrekend (eenmalig of gedurende de looptijd)?
5. Kunt u aangeven welk contracttype (denk aan erfpacht, uitgifte, huur e.d.) voor deze uitgifte van een “waterperceel” naar uw mening het meest geschikt is?
6. De opdrachtgever is voornemens de ontwikkeling, realisatie en exploitatie zoveel mogelijk voor rekening en risico van de markt te laten zijn. Kunt u aangeven welke risico's voor u dermate prijsopdrijvend kunnen werken, dat het uw voorkeur heeft om die bij de opdrachtgever te laten?

7. De opdrachtgever overweegt een contractduur van 15-30 jaar, maar wenst deze bandbreedte terug te brengen tot een vaste duur. Kunt u motiveren welke duur het best past bij de gestelde opgave?
8. De opdrachtgever wil het "waterperceel" (na afloop van de contractduur) in oorspronkelijke staat terug. Kunt u aangeven of en zo ja, op welke wijze dit een eventuele kapitaalvernietiging in de hand werkt? En hoe dit, gegeven een eindige contractduur, voorkomen kan worden?

Optimalisatie projectscope

In voorgaande beschrijving is al een projectscope aangegeven. Stadshavens Rotterdam staat open voor suggesties voor optimalisatie van de projectscope.

9. Kunt u aangeven in hoeverre toekomstige initiatieven / ontwikkelingen door derden in het contract kunnen worden meegenomen?
10. Kunt u aangeven hoe door de opdrachtgever kan worden gestuurd op voortdurende innovatie, steeds duurzamer en functies op maat naar veranderende behoeften?
11. Tot dat de definitieve parkeervoorziening is opgeleverd moeten er 400 tijdelijke parkeerplaatsen in gebruik genomen worden in de omgeving. Vooralsnog houdt de opdrachtgever deze opgave buiten het project. Kunt u aangeven of u voordelen ziet in het toevoegen van deze opgave aan de scope van het project Drijvend Bouwen? Zo ja, welke? Zo nee, waarom niet?

Optimalisatie wensen project

12. Denkt u dat de lijst wensen het mogelijk maakt om tot een haalbare gewenste ontwikkeling te komen? Waarom wel of niet?
13. Kunt u aangeven welke functies u het meest geschikt vindt om drijvend in de Rijnhaven te realiseren, beredeneerd vanuit geformuleerde ambities en wensen?
14. De opdrachtgever wil de CO2-prestatieladder gaan toepassen. Hierbij denkt de opdrachtgever aan maximaal trede 3, waarbij per trede een fictieve korting onderdeel wordt van de EMVI criteria. Hoe staat u hier tegenover?
15. Hoe kijkt u er tegen aan dat drijvend wonen bij voorkeur middels (collectief) particulier opdrachtgeverschap tot stand moet komen, indachtig de motie die op 29 september 2011 door de gemeenteraad van Rotterdam is aangenomen?

Optimalisatie randvoorwaarden project

16. Denkt u dat de lijst randvoorwaarden het mogelijk maakt om tot een haalbare gewenste ontwikkeling te komen? Waarom wel of niet?
17. Voorziet u problemen op het gebied van vergunningen?
18. De NTA 8111 voor drijvende bouwwerken gaat gebruikt worden? Voorziet u op dat vlak problemen?
19. Voor dit project wil de opdrachtgever voor eventuele woningen een parkeernorm van 0 opleggen. Nieuwe functies mogen geen extra parkeerdruk in de omgeving geven. Kunt u aangeven hoe deze randvoorwaarde kan worden ingevuld?
20. Zou het verondiepen van de Rijnhaven tot beperkingen of kansen voor drijvend bouwen kunnen leiden? Zo ja, welke?

Blad: 15/15

Datum: 7 maart 2012

Ons kenmerk: 1-506-12

21. De opdrachtgever overweegt in verband met de tijd de procedure voor de bestemmingsplanwijziging parallel te laten lopen aan de aanbestedingsprocedure. Kunt u zich daarin vinden? Zo nee, welke argumenten wilt u daar tegenin brengen? Zo ja, denkt u dat de, eerder genoemde, minimale randvoorwaarden die daarvoor bekend moeten zijn een beperking opleveren voor de gewenste oplossingen/haalbare ontwikkeling?

Aanbestedingsprocedure

22. De opdrachtgever is voornemens de markt te benaderen middels een Europese aanbesteding volgens de niet openbare procedure zonder concurrentie gerichte dialoog. Wat is hierover uw mening?
23. Bent u geïnteresseerd in deelname aan deze voorgenomen aanbesteding?

Hoogachtend,

DE DIRECTEUR STADSHAVENS
(voor deze)

Ing. B. Oosterom
Plv. hoofd Afdeling Aanbestedingszaken