

Herontwikkeling Derde Merwedehaven

Openbare gronduitgifteprocedure met (concurrentiegericht) dialoofase

Versie: 1.0
Status: Concept
Datum: 5 maart '25

Colofon

Document:	Selectieleidraad Gronduitgifte 3^e Merwedehaven
Locatie:	Derde Merwedehaven Voorterrein van voormalige provinciale vuilstortlocatie Baanhoekweg 92 e.o.
Gebiedsontwikkelaar:	Regionale Ontwikkelingsmaatschappij Drechtsteden ROM-D Spuiboulevard 300 3311 GR Dordrecht Contactpersoon: Sjoerd Ooms (projectmanager)
Opdrachtgever:	Gemeente Dordrecht Spuiboulevard 300 3311 GR Dordrecht Contactpersoon: Niek de Wit (programmamanager Economie)

Nadruk verboden

© 2025 ROM-D B.V.

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen, of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.

Inhoudsopgave

1.1.	Algemeen	4
1.2.	Openbare selectieprocedure, concurrentiegericht dialoge en inhoud selectieleidraad	4
1.3.	Communicatie en contactpersoon	4
1.4.	Beoordelingscommissie	4
1.5.	Leeswijzer	5
2.1.	De locatie	6
2.2.	Beoogde ontwikkeling	7
2.3.	Doelstelling	8
2.4.	Uitgifte -en situatietekening	8
2.5.	Kavelpaspoort	8
3.1.	Procedure algemeen	9
3.2.	Voorlichtingsbijeenkomst	9
3.3.	Selectieprocedure	9
3.4.	Vergoeding aan de Inschrijvers	9
3.5.	Uitgifte in erfpacht en erfpachtcanon	10
3.6.	Overeenkomst	10
3.9.	Vervolgproces (na tender)	10
3.10.	Planning	11
4.1.	Algemeen	12
4.2.	Aanmelden als gegadigde	12
4.3.	Benodigheden voor aanmelding	12
4.4.	Beoordeling selectie	12
4.5.	Toelichting selectiecriteria	13
4.5.	Uitnodiging tot deelneming dialoofase	15
4.6.	Geen vervolg	15
4.7.	Besluit en bezwaartermijn	15
5.1.	Doel dialoofase	16
5.2.	Opzet dialoofgesprekken	16
5.3.	Dialoofronde 1 – verdieping segmentering, eisen en wensen	17
5.4.	Dialoofronde 2 – verdieping stedenbouwkundige aspecten opstalontwikkeling	18
5.5.	Dialoofronde 3 – verdieping nautische voorzieningen	18
5.6.	Dialoofronde 4 – verdieping inschrijving	18
5.7.	Afronding dialoofase	18
6.1.	Algemeen	19
6.2.	Inhoud inschrijving	19
6.3.	Beoordelingscriteria inschrijving	20
6.4.	Communicatie beslissing aan deelnemers	20
6.5.	Wijziging of aanvulling van Inschrijving	21
6.6.	Retourzending inzendingen afgevalen deelnemers	21

1. Inleiding

1.1. Algemeen

De Regionale Ontwikkelingsmaatschappij is als gebiedsontwikkelaar betrokken bij diverse (watergebonden) herontwikkelingen in de havengebieden van de Drechtsteden. De Derde Merwedehaven fungeert als strategisch focusgebied binnen het programma Ruimte van Banen van gemeente Dordrecht, waarbij ingezet wordt op een efficiënter gebruik van bedrijventerreinen en versterking van de maritieme maakindustrie.

Het terrein is lange tijd in eigendom geweest als ondersteunende faciliteit van de stortplaats en in eigendom geweest bij PROAV (het provinciaal Afvalverwijderingsbedrijf Zuid Holland NV). Eind 2024 is gemeente Dordrecht formeel eigenaar geworden.

De ROM-D zal als gebiedsontwikkelaar het terrein vervolgens in eigendom overnemen van gemeente Dordrecht, de uitgifteprocedure begeleiden en ontwikkelen als bouwrijpe grond – c.q. geschikt maken voor de eindgebruiker. Hierna wordt de grond in eigendom teruggeleverd aan gemeente Dordrecht, welke de grond in erfpacht uitgeeft aan een of meerdere in de uitgifteprocedure geselecteerde partij(en). Via deze leidraad wordt hieraan verder gestalte gegeven.

1.2. Openbare selectieprocedure, concurrentiegericht dialogoog en inhoud selectieleidraad

De gronden worden uitgegeven via een openbare gronduitgifteprocedure met (concurrentiegericht) dialogofase. De selectieleidraad beschrijft primair de (openbare) selectieprocedure, de concurrentie gericht dialogoog en bijbehorende om te komen tot een gunning voor één der partijen van de grondpositie(s). U vindt hierin alle informatie om deel te nemen en uw inzending in te dienen.

N.B.

De concurrentiegericht dialogoog als aanbestedingsvorm is bij uitstek bedoeld om samen met de markt tot een uitvraag en definitieve inschrijving te komen. ROM-D streeft hierbij na om na dialogofase een definitieve inschrijvingsleidraad op te stellen op basis waarvan de definitieve inschrijving beoordeeld wordt. Al datgene wat benoemd staat onder "Inschrijvingsfase" is in deze fase slechts richtinggevend.

1.3 Communicatie en contactpersoon

Informatie over de informatie in deze selectieleidraad kan uitsluitend schriftelijk (per e-mail) ingewonnen worden via:

jaardoom@rom-d.nl

t.a.v. de heer ing. S.A. (Sjoerd) Ooms
Spuiboulevard 300
3311 GR Dordrecht

Het is niet toegestaan om zonder toestemming van bovengenoemde contactpersoon andere personen van bijvoorbeeld maar niet uitsluitend de Regionale Ontwikkelingsmaatschappij Drechtsteden (ROM-D), de gemeente Dordrecht of andere projectdeelnemers te benaderen in het kader van deze aanbesteding. Het schenden van deze bepaling kan leiden tot uitsluiting van de procedure.

1.4 Beoordelingscommissie

Deze tender en bijbehorende inschrijvingen wordt inhoudelijk beoordeeld door de beoordelingscommissie. De volgende personen / functionarissen maken onderdeel uit van de beoordelingscommissie:

- Sjoerd Ooms, projectmanager ROM-D (voorzitter);
- Bert ten Veen, Strategisch Adviseur Economie, Gemeente Dordrecht;
- Vakspecialisten ROM-D (op afroep);
- Leen Paans, Havenmeester Gemeente Dordrecht (op afroep);
- Niek de Wit, programmamanager Economie, Gemeente Dordrecht (op afroep);
- Vakspecialisten gemeente Dordrecht (op afroep);
- Externe vakspecialisten (op afroep);

1.5 Leeswijzer

Het document vangt in hoofdstuk 2 aan met informatie over de uitgiftelocatie en ontwikkelopgave. Hoofdstuk 3 geeft een toelichting op het verloop van de tender. Hoofdstuk 4 geeft informatie over de voorselectie (selectiefase), hoofdstuk 5 licht de dialoofase toe en hoofdstuk 6 omschrijft de inschrijvingsfase.

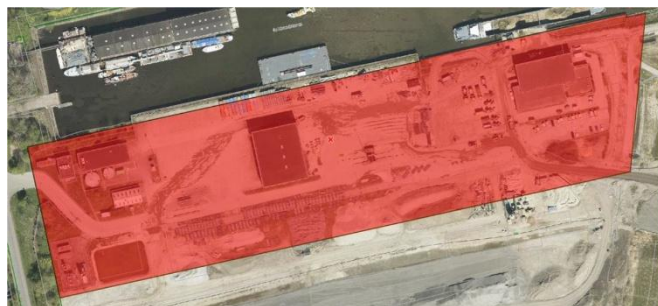
2. De ontwikkelopgave

2.1. De locatie

Aan het einde van de Baanhoekweg ligt de voormalige provinciale vuilstortlocatie aan de Derde Merwedehaven. Het terrein is in totaal 631.230 m² groot en voor het merendeel nog steeds in eigendom van de Provincie Zuid-Holland.



Uitsluitend het terrein aan de zijde van de Baanhoekhaven, ca. 4 Ha groot, komt voor heruitgifte in aanmerking.



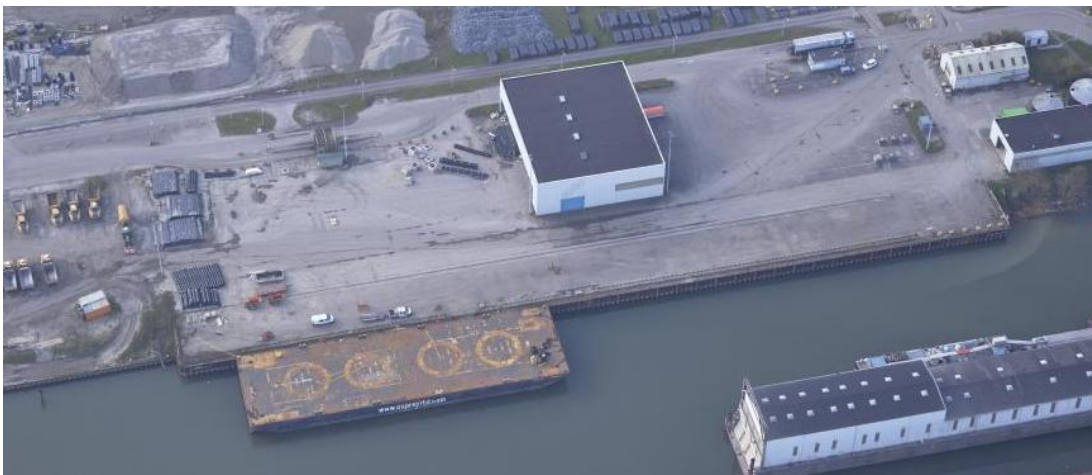
Havenbekken

Het havenbekken is en blijft volledig eigendom van de gemeente. Het terrein aan de andere zijde van havenbekken is volledig eigendom van het bedrijf Holland Diervoeders (45.090 m²).



Kadeconstructie

Het huidige terrein beschikt over een kadeconstructie. Daarbij is onduidelijk of de kade constructief geschikt is voor toekomstige bedrijfsactiviteiten. Om een goede watergebonden ontsluiting te realiseren moet naar alle waarschijnlijkheid een nieuwe kadeconstructie worden aangebracht die aansluit op het toekomstig gebruik van de haven.



Afhankelijk van de marktbehoefte kan ervoor gekozen worden om de verkrijgende partij(en) zelf de kadeconstructie naar wens te laten realiseren of in de huidige staat te gebruiken. In de definitieve canonnvaststelling krijgt dit dan zijn plaats in het erfpachtcanon.

2.2. Beoogde ontwikkeling

De Gemeente Dordrecht kent twee grote werkgebieden: de Westelijke Dordtse Oever (WDO) en de Merwedehavens. Daarbinnen zijn de zeehaven (WDO) en de Merwedehavens de locaties voor watergebonden bedrijvigheid. De zeehaven richt zich op een profiel voor op -en overslag, havengerelateerde industrie en maritieme functies in verbinding met de droge terreinen op de WDO. De Merwedehavens (waaronder de Derde Merwedehaven) kenmerken zich daarentegen als onderdeel van het regionale binnenvaartcluster. Regionaal werken we aan de versterking van de maritieme maakindustrie en draagt deze gronduitgifte in die context hieraan bij.

Eind jaren '60 is door de gemeente Sliedrecht de 3^e Merwedehaven aangelegd, welke als gevolg van een gemeentelijke herindeling sinds 1970 onder de gemeente Dordrecht valt. Tegen de verwachting in was er bij het bedrijfsleven weinig animo zich te vestigen in de nieuw ontwikkelde haven. Eind jaren '70 zocht de Provincie Zuid-Holland naar een geschikte locatie voor een afvalberging en sloot hiervoor eind jaren '80 een convenant met de gemeente Dordrecht. Sinds 1 januari 2013 is de stort van de afvalstoffen gestopt.

Het uit te geven perceel beslaat het gebied grenzend aan de gesloten stortplaats, met een omvang van ca. 3,8 ha, beschikt over een eigen kade en insteekhaven met een lengte van 475 meter en is bij uitstek geschikt voor watergebonden activiteiten. Ook het ruimtelijk kader faciliteert watergebonden, industriële activiteiten met een hoge milieucategorie.

Vanuit het perspectief van stad en regio valt de 3^e Merwedehaven in het volgende profiel: een oeverlocatie in te zetten voor het maritieme cluster tussen Zwijndrecht en Gorinchem/Werkendam, vooral gericht op binnenvaart. Deze lijn komt ook terug in de omgevingsvisie en het provinciaal omgevingsbeleid, specifiek waar het gaat om de ruimte voor watergebonden activiteiten met een specifieke focus op maritieme maakindustrie. De 3^e Merwedehaven biedt ruimtelijk kansen voor de

ambities in de nationale sectoragenda maritieme maakindustrie en de regionale inzet op verduurzaming van de binnenvaart.

Hierbij valt niet alleen te denken aan maritieme maakindustrie, maar ook een hubfunctie voor bijv. binnenvaartschepen op waterstof of elektriciteit. Groen (duurzaam) varen zal steeds meer de norm worden en daarvoor zijn wissel-laadstations nodig om (batterij-elektrisch/-waterstof) containers aan/van boord te hijsen. Deze wissel-laadstations zijn gelegen langs de rivier, zoals nu de bunkerpunten. Daar ontstaan verzamelingen van volle en lege containers: een nieuwe logistieke stroom ontstaat hierdoor (vervoer van de batterijcontainers over het water). Het is denkbaar dat er een centrale logistieke hub kan worden gevormd, die ook als een grootschalige batterij kan dienen voor de kalibratie van het (lokale/regionale) stroomnet: grid management. De 3^e Merwedehaven zou zo'n regionale energiehubs kunnen zijn, ook in de verbinding met HVC en het transformatorpunt Crayestein. Dus een "groene" haven: als spil in de energietransitie voor de binnenvaart en als backbone voor de lokale energievoorziening.

Ten slotte is ook het circulaire profiel kansrijk voor de 3^e Merwedehaven, vooral vanuit provinciaal en landelijk perspectief. Zowel in het Rotterdamse havenindustriële complex als in het "achterland" wordt gezocht naar oeverlocaties die ingezet kunnen worden voor de overslag t.b.v. de grondstoffentransitie. Vanuit lokaal en regionaal perspectief lijkt dit echter een laagwaardige benutting, mogelijk met veel verkeersbewegingen over de Baanhoekweg/N3 en met weinig voordelen voor clusterversterking. Dit in tegenstelling tot bovengenoemde opties die het regionaal maritieme maak- en binnenvaartcluster kunnen versterken.

2.3. Doelstelling

De doelstelling van de uitgifte omvat:

- Het faciliteren van de juiste bedrijvigheid op de juiste plaats;
- Een optimale inrichting en gebruik van het uitgeefbaar terrein en bijbehorende watergebonden ontsluiting ;
- Een goede en logische stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing van de bebouwing en inrichting van het uit te geven terrein t.o.v. de omgeving;

2.4. Uitgifte -en situatietekening

Voor meer gedetailleerde informatie over de uit te geven percelen wordt verwezen naar bijlage 1 – situatietekening en bijlage 2 – uitgiftetekening bij deze leidraad.

2.5. Kavelpaspoort

In bijlage 3 bij dit document treft u het kavelpaspoort aan voor de locatie. In het kavelpaspoort vindt u informatie over de inhoud van het project en stedenbouwkundige en programmatische randvoorwaarden voor de opgave.

3. Tenderprocedure

3.1 Procedure algemeen

De gronden worden uitgegeven via een openbare gronduitgifteprocedure met (concurrentiege-richte) dialoofase, waarbij ROM-D en gegadigden gelegenheid hebben om vraag en aanbod goed op elkaar aan te laten sluiten en gegadigden worden gestimuleerd om creatieve oplossingen aan te dragen om te voorzien in de behoeften van de aanbestedder.

De aanbesteding vindt in drie fasen plaats, te weten:

1. Fase 1 - Aanmeldfase

Hierin worden alle geïnteresseerde gegadigden (ondernemingen) in de gelegenheid gesteld om zich aan te melden. Het doel in deze fase is om maximaal 3 gegadigden te selecteren. Deze gegadigden worden uitgenodigd tot deelname aan de dialoog (de dialoofase);

2. Fase 2 – Dialoofase

De dialoofase wordt aangegaan met partijen die vanuit de selectieprocedure als gegadigden zijn aangemerkt, om te komen tot de beste oplossing, al dan niet in onderlinge samenhang. Het dient tevens om de wensen van de gemeente beter te leren kennen en zo tot een maatwerkvoorstel te kunnen komen.

In de dialoofase staat de invulling van het perceel en bijbehorende ontwerpogave van partijen centraal. In tussentijdse dialooggesprekken wordt onderling informatie uitgewisseld met verschillende thematiek. De dialoofase is vormvrij en samen met de geselecteerde marktpartij(en) wordt de uitvraag en invulling daarvan verder gespecificeerd.

3. Fase 3 – Inschrijvingsfase

Na de dialoofase volgt de inschrijvingsfase. In de inschrijvingsfase worden de (resterende) deelnemers uit de dialoofase uitgenodigd tot het indienen van een inschrijving. Beoogd wordt aan het eind van de inschrijvingsfase het resultaat van de aanbesteding bekend te maken en het voornemen tot gunning uit te spreken aan één van de inschrijvers.

De Aanbestedder zal voorafgaand aan de inschrijving een definitieve Inschrijvingsleidraad opstellen met hierin de uitkomsten -en uitgangspunten uit de Dialoofase en in die hoedanigheid een specificatie van de uitvraag. Een gedeeltelijke uitgifte van het perceel is hierbij niet uitgesloten.

3.2 Voorlichtingsbijeenkomst

Voorafgaand aan de tender wordt een voorlichtingsbijeenkomst georganiseerd. Belangstellenden worden geïnformeerd over de aard en (globale) inhoud van het project, zodat zij kunnen bepalen of en zo ja in welke samenstelling zij zich als gegadigde zullen aanmelden.

3.3 Selectieprocedure

Het eerste onderdeel van de openbare gronduitgifteprocedure met dialoofase is de selectiefase. Deelname aan de selectiefase is vrij voor alle geïnteresseerde partijen. In de selectiefase worden geïnteresseerden geselecteerd voor deelname aan de dialoofase op basis van hetgeen benoemd in hoofdstuk 4 van deze leidraad.

3.4 Vergoeding aan de Inschrijvers

Er wordt géén inschrijvergoeding verstrekt. Dit standpunt geldt voor alle fasen van het in dit document genoemde aanbestedingsproces.

3.5 Uitgifte in erfpacht en erfpachtcanon

ROM-D herontwikkelt de locatie en levert het terrein bouwrijp door aan gemeente Dordrecht. De gemeente Dordrecht geeft vervolgens de grond uit in erfpacht voor de duur van 75 jaar tegen een jaarlijks vast te stellen erfpachtcanon.

Voorts geldt met betrekking tot de (benodigde) kadevoorziening dat gegadigde(n) de mogelijkheid heeft om deze zélf aan te leggen. Dit krijgt zijn plaats in het jaarlijks erfpachtcanon, hetgeen in de dialoofase nader valt te onderzoeken.

Na afronding van de Dialoofase wordt het definitief erfpachtcanon in de Inschrijvingsleidraad bepaald. Vooralsnog kunnen partijen onder voorbehoud rekening houden met een richtinggevend canon van € XX / m² per jaar.

3.6 Overeenkomst

De uitgifte wordt geformaliseerd middels de in de bijlage toegevoegde concept erfpachtovereenkomst. Met het deelnemen aan deze tender verklaart u zich tevens akkoord met de hierin genoemde bepalingen.

De overeenkomst dient binnen twee maanden na definitieve gunning van de Inschrijving door de winnende inschrijver getekend te zijn.

Hierbij wordt nadrukkelijk opgemerkt dat definitieve gunning slechts plaatsvindt onder de voorwaarde dat een omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit wordt verkregen (ruimtelijk deel).

3.7 Vervolgproces (na tender)

Na het sluiten van de overeenkomst werkt de winnende inschrijver het schetsontwerp tot voorlopig ontwerp en vervolgens definitief ontwerp uit, om vervolgens in te dienen als omgevingsvergunningsaanvraag. De uitgangspunten uit de dialoofase, vervat in de Inschrijvingsleidraad vormen de basis voor de contractvorming.

Om tot omgevingsvergunning te komen kent de Omgevingswet in hoofdlijn twee activiteiten:

1. Ruimtelijke activiteit

Het huidige bestemmingsplan (inmiddels Omgevingsplan) is nog niet afgestemd op de randvoorwaarden van het bij dit document toegevoegde kavelpaspoort. De gemeente Dordrecht zorgt voor de verankering van deze uitgangspunten in een nieuw Omgevingsplan. De inschrijver dient er zorg voor te dragen dat de planuitwerking binnen de kaders van het bestemmingsplan en bijbehorende milieu-aspecten past. De inschrijver dient zich er daarnaast van bewust te zijn dat een ruimtelijke procedure voor bezwaar -en beroepsprocedures vatbaar is en dit tot stagnatie kan leiden.

2. Technische activiteit

De technische activiteit hangt samen met de technische aspecten van het bouwwerk, volgt qua vergunningsaanvraag op de ruimtelijke activiteit (of wordt gezamenlijk ingediend) en geschiedt volledig onder verantwoording van inschrijver.

3.8 Planning

Voor de tender geldt het volgende tijdspad:

Datum	Activiteit
Ntb	Publicatie uitnodiging op projectwebsite
Ntb	Voorlichtingsbijeenkomst
Ntb	Uiterste aanmelddatum voorselectie (aanmeldfase)
Ntb	Voorselectie gegadigden
Ntb	Startbespreking dialoofase plenair
Ntb	Verdieping wenselijke segmentering (dialooggesprek 1)
Ntb	Verdieping stedenbouwkundige aspecten opstalontwikkeling (dialooggesprek 2)
Ntb	Verdieping technische -en financiële aspecten kadeontwikkeling (dialooggesprek 3)
Ntb	Verdieping beoogde inschrijving (dialooggesprek 4)
Ntb	Afronden dialoofase en publicatie inschrijvingsleidraad
Ntb	Indienen inschrijving
Ntb	Voorlopig gunningsbesluit
Ntb	Definitief gunningsbesluit

4. Selectiefase

4.1 Algemeen

In de Merwedehavens wordt hard ingezet op het creëren van locaties voor nieuwe bedrijven. Ruimte is schaars en de vraag naar nieuwe (watergebonden) locaties is onverminderd hoog. Aan de hand van dit afwegingskader en inzicht vanuit de markt wordt per locatie richting gegeven aan een duurzame invulling van het terrein wat (mogelijk) beschikbaar komt.

De vraag naar watergebonden locaties komt vanuit verschillende sectoren. Voor de regio Drechtsteden zijn dit voornamelijk vragen vanuit de maritieme maakindustrie, logistiek en in toenemende mate de circulaire sector. Elke sector heeft een eigen dynamiek en waarde voor de regio.

De ruimtevraag, intensiteit van gebruik, kwaliteit van banen en het innovatie niveau verschilt per sector. Gezien de ruimtedruk in de Drechtsteden is één van de belangrijkste uitgangspunten dat een vestiging van een bedrijf uit één van bovengenoemde sectoren clusterversterkend moet zijn.

Bedrijven c.q. consortia die zich aanmelden voor deelname aan de uitgifteprocedure voor de 3^e Merwedehaven worden in eerste instantie geselecteerd aan de hand van selectiecriteria. Partijen die geselecteerd zijn kunnen deelnemen aan fase 2: de dialoofase.

4.2 Aanmelden als gegadigde

Rechtspersonen kunnen zich in beginsel slechts eenmaal aanmelden als gegadigde of slechts bij één consortium als combinant betrokken zijn. Een consortium geldt als één inschrijver. Hierin treedt een penvoerder op die als contactpersoon wordt aangemerkt.

Gegadigden dienen zich aan te melden voor de selectieprocedure middels het invullen van een Verzoek tot deelneming als opgenomen in bijlage 1 van deze leidraad.

Het verzoek tot deelneming dient uiterlijk op d.d. **XX** ingediend te zijn.

4.3 Benodigheden voor aanmelding

Een aanmelding voor de selectiefase dient de volgende documenten te bevatten:

- Een rechtsgeldig ondertekend formulier “Verzoek tot deelneming”;
- Een uittreksel van de Kamer van Koophandel (KvK), niet ouder dan 6 maanden. Indien gezamenlijk wordt ingeschreven, dan dient voor elk bedrijf afzonderlijk een uittreksel van de Kamer van Koophandel te worden aangeleverd. Uit het KvK uittreksel dient ook de rechtsgeldigheid van de ondertekening van het deelnameformulier te blijken.
- Visiedocument, met toelichting op de huidige en toekomstige bedrijfsvoering en de gewenste invulling aan de grondpositie in het verlengde daarvan en op basis waarvan aantoonbaar wordt gemaakt hoe invulling wordt gegeven aan de selectiecriteria (maximaal 10 pagina's);

N.B.

Nadrukkelijk benoemen wij dat een ontwerp en bijbehorende impressies niet bij de selectiefase aan bod komt

4.4 Beoordeling selectie

De aanmelding wordt beoordeeld aan de hand van de volgende stappen.

Stap 1: Volledigheid

Gecontroleerd wordt of alle in te dienen documenten zijn ingevuld. Indien het aanmeldingsverzoek en alle overige documenten volledig en compleet zijn ingevuld en aangeleverd, komt het aanmeldingsverzoek in aanmerking voor beoordeling op de selectiecriteria. ROM-D heeft beperkte mogelijkheden om omissies te laten herstellen. Tevens wordt het verzoek beoordeeld op tijdigheid.

Stap 2: Selecteren

Van de gegadigden die in aanmerking voor een uitnodiging, worden er maximaal drie tot deelname aan de dialoog uitgenodigd. De selectie wordt gebaseerd op basis van het Visiedocument van de aangemelde gegadigde.

De beoordeling geschiedt aan de hand van de volgende selectiecriteria:

- A. Goed werkgeverschap en onderwijs (40 punten);
- B. Bijdrage(n) aan de stad en aan het gebied (40 punten);
- C. Duurzaamheid en klimaatadaptie (10 punten);
- D. Schone mobiliteit (10 punten);
- E. Participatie (10 punten);
- F. Randvoorwaarden uitgifte (15 punten);

Het doel is om te komen tot maximaal drie gegadigden met de hoogste score die vervolgens uitgenodigd worden voor deelname aan de dialooffase.

4.5 Toelichting selectiecriteria

Onderstaand worden de selectiecriteria puntsgewijs toegelicht. In de bijlage bij deze leidraad is een vragenlijst toegevoegd op basis waarvan u uw inschrijving kan specificeren en toetsbaar maakt en op basis waarvan punten worden toegekend.

A. Goed werkgeverschap en onderwijs

Gemeente Dordrecht vindt bestaanszekerheid en gelijke kansen voor haar inwoners belangrijk. Dit is ook vastgelegd in het Politiek Akkoord 2022-2026. Daarnaast werkt de gemeente aan een goed draaiende economie waarbij ingezet wordt op een goede kwaliteit van banen en verschillende soorten werk. Hiervoor is het programma Ruimte voor Banen opgezet.

De gemeente streeft een banenaanbod na waarbij structureel wordt bijgedragen aan bestaanszekerheid van haar inwoners. Hierbij gaat het om stimuleren van werkgelegenheid voor alle opleidingsniveaus. Zo bouwen we aan een kwalitatief hoogwaardige economie, met meer kwaliteit van banen die passen bij de beroepsbevolking. Dit samen met bedrijven die duurzaam werken en goed werkgeverschap tonen. Zo wil gemeente Dordrecht toewerken naar een gezonde arbeidsmarkt en een inclusieve stad waarin iedereen meedoet. Van bedrijven wordt verwacht dat zij een positieve bijdrage leveren aan de stad en de regio, bijvoorbeeld door samen te werken en/of te investeren in onderwijs.

Zie ook:

[Politiek akkoord 2022 – 2026: Samen bouwen aan een sterk en groen Dordrecht! - Dordrecht](#)

B. Bijdrage(n) aan de stad en aan het gebied

Gemeente Dordrecht vindt groei van de economie belangrijk. Hierbij wordt een onderscheidend en innovatief economisch profiel nagestreefd. In het bijzonder voor de Merwedehavens streven we na

dat maritieme bedrijven optimaal gebruik kunnen maken van de bedrijfsterreinen aan het water. De 3^e Merwedehaven kenmerkt zich als onderdeel van het regionale binnenvaartcluster. Regionaal werken we aan de versterking van de maritieme maakindustrie. Daarbij stimuleren we circulariteit: duurzame bedrijvigheid waarbij grondstoffen en onderdelen steeds opnieuw kunnen worden gebruikt.

Dordrecht hecht ook aan bedrijven die van meerwaarde zijn voor het sociaal, duurzaam en economisch klimaat van de stad. Dit is ook weergegeven in de Agenda Dordrecht 2030 (zie Politiek Akkoord 2022- 2026).

De bijdrage aan de stad heeft ook een ruimtelijk component. In welke mate wordt er met de vestiging van het bedrijf op de 3^e Merwedehaven een ruimtelijk knelpunt opgelost of schuifruimte gerealiseerd. Zo wordt bijgedragen aan een duurzame en leefbare stad.

C. Duurzaamheid en klimaatadaptatie

Dordrecht stimuleert circulaire en duurzame bedrijvigheid. De gemeenteraad heeft vastgesteld dat Dordrecht in 2040 klimaatneutraal is. In het Politiek Akkoord is het onderwerp Duurzame en Groene Stad daarom ook één van de beleidslijnen.

Meerdere duurzaamheidsmaatregelen kunnen bijdragen aan het behalen van de ambities bij de ontwikkeling van de 3^e Merwedehaven. Vermindering van CO2 uitstoot is daarbij een belangrijk uitgangspunt. Het gaat hierbij dus om de mate waarin circulair bouwen wordt toegepast, maar ook de inrichting van de kavel en het (groene) gebruik van daken is relevant. Daarbij staat de bedrijfsvoering zelf in het kader van duurzaamheid natuurlijk centraal.

Aan de aangemelde gegadigde wordt gevraagd dit te onderbouwen, zodat duidelijk wordt hoe dit thema wordt vertaald in de realisatie en de bedrijfsvoering van het te vestigen bedrijf.

D. Schone mobiliteit

De gemeente Dordrecht investeert in een gezonde en groene leefomgeving voor haar inwoners, nu en later. De gemeente versnelt daartoe de overgang op duurzame energie en heeft de ambitie om in 2040 klimaatneutraal te zijn. Bij een groene en duurzame stad hoort ook schone mobiliteit. De nadruk moet liggen op vervoersmiddelen en infrastructuur die zuinig zijn op fysieke ruimte, milieu en energie. We verwachten dat bedrijven hierin een bijdrage doen.

E. Participatie

Dit onderdeel betreft de mate waarin het bedrijf de omwonenden / omgeving betreft bij de planvorming en bedrijfsvoering. De mate van participatie sluit aan op de ambities en werkwijze van de Omgevingsvisie Dordrecht ([Home - Omgevingsvisie](#)). Het gaat daarbij in het bijzonder om de aanpak van de milieutechnische thema's geluid, geur, trilling en beweging, vastgelegd in een participatieplan.

F. Randvoorwaarden uitgifte

De locatie kent qua geometrie en nautische aspecten een voor de hand liggende uitgifte aan één partij. Voorts is er een kadeconstructie die mogelijk aanpassing behoeft om geschikt te maken voor watergebonden gebruik passende bij de bedrijfsvoering, waarbij de voorkeur heerst om deze voor rekening en risico van de inschrijver te (laten) realiseren.

Voor wat betreft de kadeconstructie kunnen extra punten behaald worden als aangegeven wordt dat deze door gegadigde zelf geschikt wordt gemaakt.

4.6 Uitnodiging tot deelneming dialoofase

Twee partijen met de hoogste score worden uitgenodigd tot deelneming aan de dialoofase. De uitnodiging geschiedt schriftelijk en geeft eveneens een toelichting op de gronden waarop tot selectie wordt overgegaan.

Bij gelijke stand kunnen partijen in een interview uitgenodigd worden om een toelichting op de inschrijving te geven, waarvan deze inhoudelijke toelichting beoordeeld wordt door de beoordelingscommissie aan de hand van de selectiecriteria.

In het uitzonderlijke geval, dat slechts één gegadigde zich aanmeldt voor de selectiefase en deze als voldoende passend wordt beschouwd op basis van de selectiecriteria, kan besloten worden om met één partij de dialoofase in te gaan.

4.7 Geen vervolg

ROM-D behoudt de mogelijkheid om met géén van de partijen de dialoofase aan te gaan indien het bedrijfsprofiel van gegadigde(n) te ver af staat van gemeentelijke doelstelling zoals verwoord in de selectiecriteria. Dit naar het oordeel van de beoordelingscommissie.

4.8 Besluit en bezwaartermijn

Alle partijen worden schriftelijk geïnformeerd over de beslissing tot uitnodiging. Indien partijen bezwaar hebben tegen de beslissing om de drie geselecteerde partijen uit te nodigen tot de dialoofase bestaat de mogelijkheid om binnen 7 dagen na ontvangst van de beslissing dit in te dienen.

Dat dient de gegadigde te doen middels het aanhangig maken van een kort geding bij de burgerlijke rechter. Deze termijn is een vervaltermijn.

5. Dialoofase

5.1 Doel dialoofase

Het doel van de dialoofase is om de definitieve uitvraag aan te scherpen en te optimaliseren, zodat de omvang van de uitgifte afgestemd wordt op de marktbehoefte. De dialoofase bestaat uit plenaire -en individuele dialoogrondes met de geselecteerde partijen.

Vanzelfsprekend staat hierin centraal de scope van het project (zie hoofdstuk 2).

Tijdens de dialoofase komt derhalve in ieder geval aan bod de mogelijkheid tot deulitgifte van de totaal aan circa 3,8 Ha uit te geven gronden, afhankelijk van de vraag en mogelijkheden vanuit de marktpartijen. Waar mogelijk zoeken inschrijvers hierin samenwerking op tijdens plenaire bijeenkomsten.

Onderdeel van de dialoofase is ook dat inschrijvers met inzet van ontwerpbureau's de gewenste opstalontwikkeling visualiseren, zodat gericht gesproken kan worden over de invulling van het perceel c.q. de percelen en deze ook inhoudelijk beoordeeld en becommentarieerd kunnen worden.

Daarnaast vormt de kadeontwikkeling en de keuze om deze in eigen beheer te ontwikkelen, een belangrijk onderdeel van de gesprekken.

De dialooggesprekken hebben een vertrouwelijk karakter. Partijen kunnen tijdens de dialoog voorstellen doen die leiden tot optimalisatie van de bij aanvang verstrekte documenten. Optimalisatie vindt plaats binnen grenzen van het toelaatbare, met dien verstande dat de dialoog niet mag leiden tot een wezenlijke wijziging van de opdracht en dat informatie die niet ziet op specifieke oplossingen in principe met alle deelnemers aan de dialoog gedeeld moet worden.

5.2 Opzet dialooggesprekken

In de dialoofase is er in feite sprake van tweerichtingsverkeer: de ROM-D en de geselecteerde partijen geven elkaar informatie die noodzakelijk is om de mogelijkheden ter benutting van de uit te geven percelen in samenhang met de marktbehoefte inzichtelijk te krijgen.

Wij voorzien hierin de volgende dialooggesprekken:

a. Kennismaking (plenair)

Een plenaire kennismaking met toelichting vanuit de ROM-D op de procedure, beoogde samenwerking en visie op de uitgifte en een eerste mogelijkheid voor geselecteerde partijen om hun visie hierop te delen. Bij deze startbijeenkomst wordt eveneens de onderlinge rangschikking van partijen op basis van selectiecriteria bekend gemaakt, zodat ingeval van gelijke ambities voor een gedeelte van het perceel, duidelijk is wie hierin eerste stem heeft.

De startbijeenkomst zal in ieder geval in het volgende inzicht geven:

- De spelregels tijdens de dialoog;
- De houding van partijen in de dialoog (open en transparant);
- Toelichting van de scope en doelstellingen van het project;
- Toelichting over de in te dienen documenten;
- Toevoegingen van gegadigden aan de onderwerpen van de verschillende dialoogronde, voor zover wenselijk en verdere agendavorming.

- b. Verdieping wenselijke segmentering (1^e dialooggesprek)
Als vervolg op de startbijeenkomst kunnen partijen met gemeente in gesprek over de wenselijke segmentering van het perceel. De ROM-D houdt zich het recht voor instructies te geven over de maximale, dan wel minimale omvang van wenselijk geachte delen van percelen.
- c. Verdieping stedenbouwkundige aspecten opstalontwikkeling (2^e dialooggesprek)
Op basis van de eerste door partijen aangeleverde ontwerpen van de opstallen wordt in een verdiepend gesprek met (vakspecialisten van) het beoordelingsteam de stedenbouwkundige haalbaarheid i.r.t. het kavelpaspoort besproken;
- d. Verdieping technische -en financiële aspecten kadeontwikkeling / nautische randvoorwaarden (3^e dialooggesprek)
Partijen verkennen de mogelijkheden tot kadeontwikkeling en bespreken de kansen die men ziet voor een eigen (her-)ontwikkeling van de kadevoorziening(en).
- e. Verdieping beoogde inschrijving (4^e dialooggesprek)
In deze verdiepende sessie wordt de beoogde inschrijving doorgesproken op financiële, technische, stedenbouwkundige of andere randvoorwaardelijke zaken. De ROM-D behoudt zich het recht voor om minimeisen te stellen op onderdeelniveau. Hierbij blijft onverlet dat gegadigde integraal verantwoordelijk blijft voor de hierbij behorende risico's en deze voor eigen rekening aangaat. Een beoordeling van de inschrijving vindt uitsluitend plaats in de Inschrijvingsfase.

N.B.

Naar inzicht van de ROM-D kunnen één of meerdere extra dialoogronde(n) worden ingelast.

5.3 Dialoogronde 1 – verdieping segmentering, eisen en wensen

Dialoogronde 1 bestaat uit:

- Het indienen van het concept dialoogproduct ronde 1: een toelichting op de bedrijfsvoering, bijbehorend grondgebruik en benodigde voorzieningen, gevisualiseerd in een vlekkenplan, alsmede een indicatie van wenselijke nautische voorzieningen en benodigde aansluitcapaciteiten;
- Het dialooggesprek;
- Het verstrekken van een nota van inlichtingen;
- Het indienen een definitief dialoogproduct ronde 1, met een maximale omvang van 10x A4;

Doel van de dialoogronde 1 betreft het inzicht krijgen in de wenselijke segmentering van het uit te geven perceel en het inventariseren van voorkeurspositie(s) en randvoorwaarden van gegadigden.

Voorts dient gegadigde inzicht te geven over:

- De bereidheid tot het doen van eigen investeringen aan het perceel;
- De planning van de opstalontwikkeling en ingebruikname;

N.B.

De situatie kan zich voordoen dat slechts met één partij de dialoogfase verder wordt doorlopen. De beoordelingscommissie kan besluiten de procedure met de andere gegadigde te beëindigen. Dit kan het geval zijn indien het dialoogproduct ronde 1 ruimtelijk, technisch of financieel überhaupt niet haalbaar wordt geacht. Dit kan het geval zijn als er een plan wordt ingediend dat afwijkt van het kavelpaspoort, geen bereidheid is tot het doen van eigen investeringen of technische onmogelijkheden zich voordoen.

5.4 Dialoogronde 2 – verdieping stedenbouwkundige aspecten opstalontwikkeling

Dialoogronde 2 bestaat uit:

- Het indienen van een concept massastudie met bijbehorende geformuleerde visie op de ontwerp-opgave in relatie tot de gegeven stedenbouwkundige kaders en bestaande ruimtelijke context;
- Het dialooggesprek;
- Het verstrekken van een nota van inlichtingen;
- Het indienen van een definitief dialoogproduct (definitieve massastudie);
- Het vaststellen van de uitgangspunten van de opstalontwikkeling ter afronding van de 2^e dialoogronde;

5.5 Dialoogronde 3 – verdieping nautische voorzieningen

Dialoogronde 3 bestaat uit:

- Het indienen van een (nautisch, technisch) programma van eisen van de gewenste nautische voorzieningen;
- Het (technisch) visualiseren daarvan;
- Het dialooggesprek;
- Het verstrekken van een nota van inlichtingen (bij meerdere partijen);
- Het indienen van een definitief dialoogproduct;
- Het vaststellen van de uitgangspunten omtrent de nautische voorzieningen;

5.6 Dialoogronde 4 – verdieping inschrijving

- Het finaliseren van de dialoogproducten als geheel en voorbereiden op de definitieve indiening.

5.7 Afronding dialoofase

Op basis van uitkomsten en inzichten van de dialoofase wordt een inschrijvingsleidraad opgesteld, waarin de exacte segmentering van het beschikbare perceel en bijbehorende randvoorwaarden worden benoemd. ROM-D behoudt zich het recht voor om niet of gedeeltelijk niet tot uitgifte over te gaan.

Partij of partijen ontvangen een uitnodiging om te komen tot een inschrijving.

6 Inschrijvingsfase

6.1 Algemeen

De dialoofase heeft de uitvraag samen met de uitgenodigde gegadigden verder gespecificeerd. Op basis van deze uitkomsten wordt een Inschrijvingsleidraad opgesteld. De Inschrijvingsleidraad wordt tegelijkertijd met de uitnodiging tot Inschrijving verstrekt.

De in dit hoofdstuk genoemde eisen en randvoorwaarden worden voor dit moment als richtinggevend beschouwd en later in de definitieve Inschrijvingsleidraad vastgesteld.

6.2 Inhoud inschrijving

Een geldige inschrijving dient de volgende documenten te bevatten:

- a. Deelnameformulieren:
Naar waarheid ingevulde en rechtsgeldig ondertekende Deelnameformulieren (Bijlage 4 - Standaardformulieren 1, 2 en 3) inclusief een actueel afschrift van inschrijving in het Handelsregister van de KvK, niet ouder dan 6 maanden (gerekend vanaf datum sluiting indien inschrijving). Uit het afschrift van inschrijving in het Handelsregister van de KvK dient de rechtsgeldige ondertekening van het Deelnameformulier te kunnen worden vastgesteld. In het deelnameformulier zijn de uitsluitingsgronden aangegeven die op deze tender van toepassing zijn. Door het bijsluiten van dit ingevulde en rechtsgeldig ondertekende deelnameformulier verklaart u of u aan de daarin gestelde eisen voldoet en de daarin gestelde voorwaarden accepteert
- b. Definitief visiedocument met hierin opgenomen:
 - Toelichting op de huidige bedrijfsvoering;
 - Toelichting op de toekomstige bedrijfsvoering;
 - Gewenste invulling aan de grondpositie;
 - Verwachte werkgelegenheid en bijdrage aan lokale / regionale economie.
- c. Planuitwerking, voor de beoordeling van de kwaliteitscriteria, met de volgende onderdelen:
 1. Massastudie:
 - Analyse stedenbouwkundige context & kwaliteiten;
 - Analyse ruimtelijke kaders;
 - Modelstudie met ontwerp oplossingen;
 - Visualiseren uitwerking op stedenbouwkundig niveau;
 - Formuleren visie op de ontwerp opgave vanuit de stedenbouwkundige context & kwaliteiten, ruimtelijke kaders, bestaande bouwkundige situatie en inpassingsmogelijkheden gewenst bouwvolume.
 2. Uitwerking stedenbouwkundige inpassing in omgeving:
 - Situatieschets (1:500): hoofdmassa gebouw/ positionering gebouw op locatie / oriëntatie gebouw / hoofd -en neventoegangen, analyse stedenbouwkundige context & kwaliteiten;
 - Ontwerp functionele en ruimtelijke indeling gebouw en kadegebruik;
Inhoud: plattegronden (1:200 / 1:100 met een globale positionering van gebruiksfuncties in onderling verband (vlekkenplan);
 - Analyse ruimtelijke kaders en (opstellen) beeldkwaliteitsplan;

- Modelstudie met ontwerp oplossingen.
- 3. Ontwerp architectonische verschijningsvorm
 - Globale uitwerkingsrichting architectonische verschijningsvorm o.b.v. kavelpaspoort, voorzien van:

Schriftelijke toelichting
Uitgangspunten, achtergronden, beschrijving van bedrijfsvoering, verantwoording van en toelichting op gemaakte keuzes.
- 4. Nautische voorzieningen
 - Technische programma van eisen en wensen;
 - Schetsmatige uitwerking en bijbehorende randvoorwaarden;
 - Financiële verantwoording en demarcatie in verantwoordelijkheden;
- 5. Toelichting duurzaamheid
 - Een toelichting op de bedrijfsvoering en planuitwerking waarmee inzicht wordt gegeven in hoeverre aan de duurzaamheidsdoelstellingen wordt voldaan.

6.3 Beoordelingscriteria inschrijving

De inschrijving wordt beoordeeld aan de hand van de volgende stappen.

Stap 1: Volledigheid

Beoordeeld wordt of alle in te dienen documenten zijn ingevuld. Indien de inschrijving en alle overige documenten volledig en compleet zijn ingevuld en aangeleverd, wordt de inschrijving beoordeeld. ROM-D heeft beperkte mogelijkheden om omissies te laten herstellen. Tevens wordt het verzoek beoordeeld op tijdigheid.

Stap 2: Beoordelen

Bij het beoordelen van de Inschrijving neemt de beoordelingscommissie de aspecten zoals besproken in de dialoofase in aanmerking. Dit wordt na afronding van de dialoofase nader gespecificeerd.

N.B.

- Na afronding van de dialoofase worden de definitieve beoordelingscriteria en bijbehorende weging vastgesteld. Deze criteria liggen altijd in het verlengde van de selectiecriteria en de onderwerpen die in de dialoofase zijn besproken.
- Ook wanneer één partij tot inschrijving overgaat wordt dit getoetst aan de nader te specificeren beoordelingsgronden voortkomend uit de dialoofase. ROM-D behoudt te allen tijde het recht voor om niet tot gunning over te gaan;

6.4 Communicatie beslissing aan deelnemers

Gelijktijdig met het bekendmaken van de beslissing aan degene met wie de gemeente voornemens is de overeenkomst te sluiten, zullen de afgewezen inschrijvers van die beslissing schriftelijk in kennis worden gesteld.

Indien uw inschrijving niet als winnende inschrijving is gekwalificeerd ontvangt u een afwijzingsbericht met een motivering voor de reden van afwijzing, de relatieve verschillen ten opzichte van de winnende inschrijving en de naam van de winnende Inschrijver.

Iedere belanghebbende die het, ondanks een eventuele nadere (mondelinge) toelichting door gemeente, niet met de mededeling van de selectiebeslissing eens is, kan hierover een voorlopige voorziening vragen bij de bevoegde civiele rechter te Rotterdam. Belanghebbende dient hiertoe over te gaan binnen 10 kalenderdagen na elektronische verzending van de mededeling van de selectiebeslissing. Deze termijn is een vervalttermijn.

Een partij die een procedure start na afloop van voornoemde termijn, is niet ontvankelijk. Ingeval belanghebbende een voorlopige voorziening vraagt dient hij, in het belang van een snelle en goede voortgang, de contactpersoon hiervan uiterlijk 1 dag na het betekenen van de dagvaarding op de hoogte te stellen door het opsturen van de kopie dagvaarding.

De mededeling van de selectiebeslissing is geen aanvaarding in van een aanbod van de inschrijver. Gedurende een periode van 20 kalenderdagen na elektronische verzending van de mededeling van de selectiebeslissing, zal de gemeente niet overgaan tot het sluiten van de overeenkomst.

Als binnen deze 20 kalenderdagen een voorlopige voorziening is gevraagd, zal - behoudens bijzondere gevallen- de uitspraak in kort geding in eerste instantie worden afgewacht alvorens de overeenkomst te sluiten. De uitspraak in kort geding vormt de basis voor verdere besluitvorming van de gemeente omtrent het al dan niet definitief maken van de selectiebeslissing.

Ingeval tegen de mededeling van de selectiebeslissing een civiel kort geding aanhangig wordt gemaakt, zal de gemeente de inschrijvers hiervan op de hoogte brengen. De inschrijvers dienen in dat geval hun inschrijving in ieder geval gestand te doen tot 30 dagen na uitspraak in kort geding in eerste instantie.

Een inschrijver die een belang bij een uitspraak in een aanhangig gemaakt kort geding wil doen gelden, kan dit slechts doen door middel van tussenkomst of voeging in dat kort geding en zal derhalve niet separaat een kort geding of een andere gerechtelijke procedure aanhangig maken.

Definitief beoordelingsbesluit en overeenkomst

Als er geen beletselen zijn (er is geen voorlopige voorziening gevraagd en de bewijsmiddelen zijn tijdig overgelegd en ze voldoen) wordt in beginsel het beoordelingsbesluit definitief gemaakt en wordt er een overeenkomst met de winnende inschrijver gesloten.

N.B.

Tijdens deze procedure kunnen meerdere partijen worden geselecteerd als winnende inschrijvers. Dit doet zich voor indien na dialoofase het uit te geven perceel is gesegmenteerd naar behoefte van inschrijvers.

6.5 Wijziging of aanvulling van Inschrijving

U mag uw inschrijving na sluitingsdatum en tijdstip voor indiening daarvan niet meer wijzigen, aanvullen en/of verduidelijken, tenzij ROM-D een verduidelijkingsverzoek heeft gedaan.

6.6 Retourzending inzendingen afgevalen deelnemers

Inschrijvingen die niet in aanmerking komen voor verdere deelname aan de openbare selectieprocedure worden (tijdelijk) gearchiveerd door de gemeente. Ze worden niet geretourneerd aan de inschrijver.

Bijlagen

1. Bijlage 1_Uitgiftetekening;
2. Bijlage 2_Kavelpaspoort & Ruimtelijke uitgangspunten;
3. Bijlage 3_Inschrijfformulier selectiefase;
4. Bijlage 4_Erfpachtovereenkomst;
5. Bijlage 5_Verkoopdocumentatie kantoor;

