

Definitieve beoordeling (concept)

Beoordelingsformulier Bedrijvengebouw Dr. Lelykade

Naam lid beoordelingscommissie: **Beoordelingscommissie**

Aanwezig: 5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

Datum: **4 juli 2017**

Plan: 5.1.5

Eisen		Ja/nee
1	Begane Grond 75% bedrijfsruimte geschikt voor maritieme bedrijvigheid	Ja, maar de in pandige parkeerplaatsen bij het bvo van de bedrijfsruimten zijn opgeteld
2	Voldoen aan parkeernorm	Ja
3	Hoogte plint minimaal 4,5 meter	Ja, als de tussenvloer wordt meegeteld
4	Voldoen aan Handboek openbare ruimte, residentiekwaliteit	Nee
5	Binnen uitgiftegrenzen	Nee
6	Vloerpeil 4,2 + NAP	ja

Toelichting niet voldoen aan eisen:

Voldoet niet aan handboek openbare ruimte	Grootste probleem is dat de hellingbaan en de keerlus ter hoogte van de Pijp fysiek niet mogelijk zijn. Naast het hellingspercentage zijn er vooral zorgen over de hoogte van de wand langs de Pijp. Wanneer de keerlus zou worden aangelegd ontstaat er een wand van 6.5 meter + NAP direct langs de Pijp. Dat is landschappelijk maar ook nautisch gezien problematisch. Verder dient rekening te worden gehouden met de aansluiting van de Vissershavenweg en de ontsluiting van de huidige panden aan de tweede Zeesluisdwarsweg. Deze liggen weer een stuk lager dan + 6.5 meter. Hoewel de aansluiting met de Vissershavenweg wellicht voor het openbare verkeer afgesloten gaat worden dient deze verbinding wel (bijvoorbeeld tijdens calamiteiten) beschikbaar te blijven. Verder baart de hellingbaan tussen de Dr. Lelykade en de Zeesluisweg zorgen. Volgens het
---	--

	<p>Handboek Openbare Ruimte dient met een hellingspercentage van maximaal 4% (1:25) rekening te worden gehouden. Elders op de Dr. Lelykade wordt gewerkt met een hellingbaan van 4.5 %. Om een hoogteverschil van 2.3 meter te overwinnen (van 4.2 meter naar 6.5 meter) is een minimale hellingbaan van circa 50 meter noodzakelijk, de benodigde voetbogen en topbogen nog buiten beschouwing gelaten. Het perceel heeft een diepte van 27.46 meter, dus we komen minimaal 20 tot 30 meter tekort. Met alle goede wil is het dus niet haalbaar.</p> <p>De inrit van de parkeergarage lijkt ook te rooskleurig ingetekend. We hebben te maken met een openbare parkeergarage. Het is te complex om te beoordelen of de hellingbaan correct is (de lengte van de helling hangt sterk samen met het hellingspercentage. Het maximale hellingspercentage is 14 procent.</p>
Plan valt niet binnen de uitgiftegrenzen	<p>Hellingbaan naar parkeergarage aan de Zeesluisweg begint al buiten het uitgiftevlak. Daarnaast zijn gebruiksfuncties geprojecteerd boven het optionele vlak, waarvan is aangegeven in de 1^e nota van inlichtingen dat hierboven alleen logistieke functies mogen overhellen.</p>

Gunningscriteria

Grondbod		
	Criterium	punten
1	Bieding ^{5.1.1.c} (hoogste bod is 15 punten, daaronder naar rato, dus bieding gedeeld door hoogste bieding maal 15)	14

Economie		
	Criterium	punten
1	Hoeveelheid m2 bvo bedrijfsruimte (75% = 0 punten, grootste m2 bvo = 15 punten)	15
2	Visie/marktanalyse waarin combinatie wordt gelegd tussen bedrijfsruimte met bijbehorende huur/koopprijs of een haalbare businesscase voor specifieke exploitant (geen visie/businesscase = 0 punten, volledige visie/business case = 5 punten)	5
3	Kwaliteit / kwantiteit van het aanvullende programma in relatie tot marktvraag, aangetoond middels marktrapport of eindgebruiker (geen extra programma 0 punten, meeste programma waarvan ook marktvraag is aangetoond 10 punten)	6,5

Ontwerp Gebouw		
	Criterium	punten
1	Bouwmassa, segmentering, verdiepingshoogte, gevelopeningen en positionering entrees (0 tot 10 punten)	8
2	Architectuur (0 tot 10 punten)	7
3	Interne logistiek in het gebouw en parkeeroplossing (0 tot 5 punten)	4

Visie Openbare Ruimte		
	Criterium	punten
1	Ongehinderde verkeersafwikkeling rondom het bouwvlak voor alle verkeersstromen (0 tot 10 punten)	3
2	Kwaliteit en functionaliteit Openbare ruimte (0 tot 10 punten)	5

Duurzaamheid		
	Criterium	punten
1	GPR score (10 punten voor hoogste GPR score, daar onder naar rato conform grondbieding, dus GPR is bijv 7,5 en max GPR is bijv. 9, dan is de formule $7,5/9 \cdot 10 = 8,33$)	9,2

Totaal aantal punten	61
-----------------------------	-----------

Conclusie:

Voldoet niet aan de minimumeisen: uitsluiten.

Toelichting:

Economie

- 1- In principe 15 punten omdat dit plan de meeste bedrijfsruimte op de begane grond toevoegt.
- 2- Pluspunt is dat er goede flexibiliteit in de bedrijfsruimten zit. De hal is bijvoorbeeld vrij indeelbaar. Dit vergroot de marktpotentie. Er is echter geen marktanalyse aangeleverd. Wel zijn er intentieovereenkomsten gesloten met potentiële gebruikers van de bedrijfsruimten, die geïnformeerd zijn over de prijsniveaus (dit is overigens niet te verifiëren). Al met al 4 punten. In de inschrijving ontbreekt inzicht in prijsniveaus, omdat ontwikkelaar dacht dat dit soort informatie niet in de inhoudelijke stukken mocht komen. In de presentatie is deze informatie wel gegeven. Ook is toegelicht dat gesprekken hebben plaatsgevonden met makelaars. Hiervan zijn echter geen rapporten toegevoegd.
- 3- Voldoende aanvullend programma (kwantiteit). Een deel hiervan is bedrijfsruimte op de verdieping. Er is echter een magere onderbouwing voor het aanvullend programma (shortstay en horeca); geen marktrapport, en slechts een intentieovereenkomst met het topzeilcentrum dat hotelkamers wil afnemen. Er is echter geen exploitant in beeld voor het hotel, wat een risico oplevert voor de haalbaarheid van het plan. Daarom worden 6,5 van de 10 punten toegekend.

Ontwerp gebouw

- 1- In de haven vervult de locatie de rol van sluitsteen van de tweede haven. In dit ontwerp is gekozen voor een stapeling van elementen die de functies in de haven aanvullen. De basis bestaat overwegend uit bedrijfsunits en een bedrijfshal. De units zijn op een wenselijke manier georganiseerd met kleine units die verbonden kunnen worden met elkaar en/of met de hal. Aanvullend is gekozen voor een hotelfunctie die zorgt voor enige levendigheid 's avonds. Met de nadruk nog steeds op de bedrijfsfuncties ontstaat er een aangename wisselwerking aan de haven. Het gebouw heeft een robuuste basis met gelaagdheid binnen het gebouw en wisselende hoogtes. Dit zorgt voor een speels en dynamisch beeld aan de haven. Dit effect zien we in verschillende vormen terug aan de andere kant van de haven. De geleiding van de units aan de Dr. Lelykade kan hierbij nog wat grover om zo steviger op de kade te staan. De verschillende onderdelen hebben een duidelijke entree aan de verschillende openbare ruimtes. De units zijn allen georiënteerd aan de Dr. Lelykade, waarbij de hal verbonden is aan de Zeesluisweg. De publieke zijde wordt op deze wijze geaccentueerd. Gecombineerd met het plein wordt kop afgemaakt met de entree van de publieke hotelfunctie. Over het algemeen positief dus, met enkele kritiekpunten, derhalve 8 van de 10 punten
- 2- De gekozen mix van materiaal en kleur gebruik is passend binnen de Tweede haven. De bedrijfsunits worden door de gekozen detaillering in de geleiding te veel loskoppelt van elkaar. Iets meer eenheid zou hier passend zijn, derhalve 7 van 10 punten.
- 3- De flexibele indeling van de bedrijfsruimten (positief bij Economie) kan wel leiden tot problemen in de interne logistiek. Er is bijvoorbeeld geen mogelijkheid om intern van de units aan de Dr. Lelykade naar de bedrijfshal aan de Zeesluisweg te komen. Daarnaast zijn er twijfels bij de inrit naar de parkeergarage. De helling lijkt veel te steil en de ontsluiting op de openbare weg is schuin op de Zeesluisweg.

Visie Openbare Ruimte

- 1- Het ontwerp past in het Handboek openbare ruimte, zie bovenstaande argumentatie bij eisen.
Positief punt voor de verkeersveiligheid is scheiding vracht- en langzaam verkeer. Daarom nog 3 van de 10 punten.
- 2- De inrichting van de kade is vrij simpel gehouden waardoor er een goede aansluiting is met de bedrijven. De combinatie van de breedte trap en het pleintje aan de Zeesluisweg zijn als verblijfsplek een welkome beëindiging van de kade. De vergroening is een aardig idee, maar minder passend in het havengebied. Functioneel gezien is het geen goed idee om de Dr Lelykade niet toegankelijke te maken voor vrachtverkeer en een keerlus in te passen. Door het parkeren van auto's intern in het gebouw op te lossen wordt de kade vrij gemaakt voor gebruik en verbetert de kwaliteit doordat er minder auto's op straat staan. Daarom 5 van de 10 punten.

Duurzaamheid

GPR score van gemiddeld 7,65. Ten opzichte van de hoogste score van 8,63 leidt dit tot $7,65/8,63$ maal 10 is 9,2 punten.

Definitieve beoordeling (concept)

Beoordelingsformulier Bedrijfsgebouw Dr. Lelykade

Naam lid beoordelingscommissie: **Beoordelingscommissie**

Aanwezig: 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e
5.1.2.e 5.1.2.e

Datum: **6 juli 2017**

Plan: 5.1.5

Eisen		Ja/nee
1	Begane Grond 75% bedrijfsruimte geschikt voor maritieme bedrijvigheid	Ja
2	Voldoen aan parkeernorm	Ja
3	Hoogte plint minimaal 4,5 meter	Ja
4	Voldoen aan Handboek openbare ruimte, residentiekwaliteit	Ja/nee
5	Binnen uitgiftegrenzen	Ja
6	Vloerpeil 4,2 + NAP	ja

Gunningscriteria

Grondbod		
	Criterium	punten
1	Bieding 5.1.1.c (hoogste bod is 15 punten, daaronder naar rato, dus bieding gedeeld door hoogste bieding maal 15)	14

Economie		
	Criterium	punten
1	Hoeveelheid m2 bvo bedrijfsruimte (75% = 0 punten, grootste m2 bvo = 15 punten)	14,5
2	Visie/marktanalyse waarin combinatie wordt gelegd tussen bedrijfsruimte met bijbehorende huur/koopprijs of een haalbare businesscase voor specifieke exploitant (geen visie/businesscase = 0 punten, volledige visie/business case = 5 punten)	2
3	Kwaliteit / kwantiteit van het aanvullende programma in relatie tot marktvraag, aangetoond middels marktrapport of eindgebruiker (geen extra programma 0 punten, meeste programma waarvan ook marktvraag is aangetoond 10 punten)	3

Ontwerp Gebouw		
	Criterium	punten
1	Bouwmassa, segmentering, verdiepingshoogte, gevelopeningen en positionering entrees (0 tot 10 punten)	6
2	Architectuur (0 tot 10 punten)	5
3	Interne logistiek in het gebouw en parkeeroplossing (0 tot 5 punten)	4

Visie Openbare Ruimte		
	Criterium	punten
1	Ongehinderde verkeersafwikkeling rondom het bouwvlak voor alle verkeersstromen (0 tot 10 punten)	7
2	Kwaliteit en functionaliteit Openbare ruimte (0 tot 10 punten)	6

Duurzaamheid		
	Criterium	punten
1	GPR score (10 punten voor hoogste GPR score, daar onder naar rato conform grondbieding, dus GPR is bijv 7,5 en max GPR is bijv. 9, dan is de formule $7,5/9*10=8,33$)	9,5

Totaal aantal punten	71
-----------------------------	-----------

Conclusie:

Toelichting:

Economie
<ol style="list-style-type: none">1- Meer dan 75% bedrijfsruimte toegankelijk vanaf kade. Score per m2: het maximaal aantal m2 bedrijfsruimte is 3429, het minimum 2572. Dit geeft een bandbreedte van 857 m2 die te verdelen is over 15 punten. Per 57 m2 verschil is hiermee een punt toe te kennen (puntscore). Normscore wordt bepaald door het grootste aantal m2 = 2780. Score volgt uit de berekening: $15 - ((\text{normscore} - \text{m2 bedrijfsruimte}) / \text{puntscore})$. In dit geval $15 - ((2780 - 2760) / 57) = 14,65$ punten. Afgerond 14,5 punten.2- Flexibiliteit indeelbaarheid bedrijfsunits matig, kleine units die moeilijk zijn samen te voegen, wat de doelgroep beperkt. Onderbouwing ontbreekt, intentieovereenkomsten ook.3- Weinig aanvullend programma, waarvan alleen de horeca is onderbouwd. De bedrijfsruimten op de verdiepingen worden niet onderbouwd, terwijl de beoordelingscommissie grote twijfels heeft aan marktvraag naar juist bedrijfsruimten op de verdieping. In naastgelegen driemaster staat kantoorruimte bijvoorbeeld leeg.

Ontwerp gebouw
<ol style="list-style-type: none">1- In de haven vervult de locatie de rol van sluitsteen van de tweede haven. Het ontwerp zet vrijwel volledig in op bedrijvigheid waarbij de horeca ondergeschikt is, zelf tot zekere hoogte dienend. Het gebouw kent een heldere kop, lichaam en staart. Het volume is echter mager opgebouwd, waardoor het niet de robuustheid van de haven weet te vatten. De kop is een herkenbaar element met een uitstraling die passend is in de haven, maar is tegelijkertijd ook een fragiel volume met een uitsparing georiënteerd op de Pijp. Het middenstuk bestaat uit een stevige plint van een passende geleding, maat en schaal. Het stuk bestaat echter alleen uit de plint en mist daarmee body als tegenhanger van de overkant van de haven om een wand te maken langs het water. De 3 optoppingen weten hierbij niet het verschil te maken door de geringe maat en schaal en vallen weg in de omgeving.2- Het gebouw sluit in materiaal gebruik en kleur samenstelling aan bij de omgeving. Tegelijkertijd mist daarmee de architectuur een unieke beëindiging die de locatie wel vraagt. Die hangt samen met het gemist van stevige massa die passend is bij het robuuste materiaal.3- De parkeeroplossing op het dak is in de basis goed, maar is door het geringe volume zichtbaar vanaf de kade en omgeving. De ontsluiting van de parkeergarage aan de Zeesluisweg is echter goed in vergelijking ook met de andere plannen. De toegang heeft een ruimte beslag die belemmert om een goede stevige massa voor de staart te maken, maar leidt aan de andere kant niet tot ruimtebeslag in de openbare ruimte door een hellingbaan. De staart zelf staat iets uit de rooilijn en heeft een afwijkende lichtere kleur die vergelijkbaar is met enkele panden aan de overzijde van de haven. Als enige heeft 5.1.5 rekening gehouden met fietsparkeren. Minpunt qua interne logistiek is dat er geen interne verbinding is tussen units.

Visie openbare ruimte

- 1- Het voorstel voor de buitenruimte ligt dichtbij het meegegeven SO buitenruimte. De verschillende verkeersstromen kunnen goed door het gebied voort bewegen. Er zit een knik in de Zeesluisweg, wat niet nodig is, omdat er meer dan genoeg parkeerplaatsen inpandig zijn, zodat ipv haaks parkeren ook langs parkeren mogelijk is. Er is veel aandacht besteed aan een goede verkeersafwikkeling en het plan voldoet aan het ruimtelijk kader. De scheiding tussen functies is wat onduidelijk. Is er een trappartij op de Dr Lelykade? In de artist impression staan hier auto's op. Een andere vraag is wat het hellingspercentage is van de kade. Deze lijkt erg steil. De wegbreedte van de Zeesluisweg (6,3 meter) voldoet niet aan het handboek openbare ruimte (7 meter) maar is wel een (kleine) verbetering t.o.v. de huidige breedte (6 meter).
- 2- Een deel van de gevelstrook blijft vrij van verkeer waardoor de bedrijven vrij kunnen opereren voor de deur. Verder wordt de kade vrij gelaten, maar biedt tegelijkertijd weinig extra's. De horecavoorzieningen hebben in het ontwerp beiden een terras. Met name het terras aan de zeesluisweg vormt daarbij een passende accentuering van de kop.

Duurzaamheid

GPR score van gemiddeld 8,12. Ten opzichte van de hoogste score van 8,63 leidt dit tot $8,12/8,63$ maal 10 is 9,5 punten (afgerond op halve punten).

Definitieve beoordeling (concept)

Beoordelingsformulier Bedrijvengebouw Dr. Lelykade

Naam lid beoordelingscommissie: **Beoordelingscommissie**

Aanwezig: 5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

Datum: **6 juli 2017**

Plan 5.1.5

Eisen		Ja/nee
1	Begane Grond 75% bedrijfsruimte geschikt voor maritieme bedrijvigheid	Ja
2	Voldoen aan parkeernorm	ja
3	Hoogte plint minimaal 4,5 meter	ja
4	Voldoen aan Handboek openbare ruimte, residentiekwaliteit	Ja/nee (natuursteen)
5	Binnen uitgiftegrenzen	Ja
6	Vloerpeil 4,2 + NAP	ja

Gunningscriteria

Grondbod		
	Criterium	punten
1	Bieding 5.1.1.c (hoogste bod is 15 punten, daaronder naar rato, dus bieding gedeeld door hoogste bieding maal 15)	15

Economie		
	Criterium	punten
1	Hoeveelheid m2 bvo bedrijfsruimte (75% = 0 punten, grootste m2 bvo = 15 punten)	13,5
2	Visie/marktanalyse waarin combinatie wordt gelegd tussen bedrijfsruimte met bijbehorende huur/koopprijs of een haalbare businesscase voor specifieke exploitant (geen visie/businesscase = 0 punten, volledige visie/business case = 5 punten)	3
3	Kwaliteit / kwantiteit van het aanvullende programma in relatie tot marktvraag, aangetoond middels marktrapport of eindgebruiker (geen extra programma 0 punten, meeste programma waarvan ook marktvraag is aangetoond 10 punten)	8

Ontwerp Gebouw		
	Criterium	punten
1	Bouwmassa, segmentering, verdiepingshoogte, gevelopeningen en positionering entrees (0 tot 10 punten)	6
2	Architectuur (0 tot 10 punten)	5
3	Interne logistiek in het gebouw en parkeeroplossing (0 tot 5 punten)	4

Visie Openbare Ruimte		
	Criterium	punten
1	Ongehinderde verkeersafwikkeling rondom het bouwvlak voor alle verkeersstromen (0 tot 10 punten)	8
2	Kwaliteit en functionaliteit Openbare ruimte (0 tot 10 punten)	7

Duurzaamheid		
	Criterium	punten
1	GPR score (10 punten voor hoogste GPR score, daar onder naar rato conform grondbieding, dus GPR is bijv 7,5 en max GPR is bijv. 9, dan is de formule $7,5/9 \cdot 10 = 8,33$)	10

Totaal aantal punten	79,5
-----------------------------	-------------

Toelichting:

Economie
<ul style="list-style-type: none">1- 78% van de bgg is bedrijfsruimte. Score per m2: het maximaal aantal m2 bedrijfsruimte is 3429, het minimum 2572. Dit geeft een bandbreedte van 857 m2 die te verdelen is over 15 punten. Per 57 m2 verschil is hiermee een punt toe te kennen (puntscore). Normscore wordt bepaald door het grootste aantal m2 = 2780. Score volgt uit de berekening: $15 - ((\text{normscore} - \text{m2 bedrijfsruimte}) / \text{puntscore})$. In dit geval $15 - ((2780 - 2694) / 57) = 13,495$ punten. Afgerond 13,5 punten.2- Er is een belegger aangetrokken voor de bedrijfsruimte, maar dat zegt niet zoveel over de gebruikers. Wel is een marktrapport aangeleverd van Frisia waarin een relatie wordt gelegd met huurniveaus en vraag etc. De units zijn in de breedte wel flexibel indeelbaar, maar in de diepte niet. Splitsing in kleinere eenheden is daarom lastig gezien het gebrek aan toegang en daglicht aan de achterzijde.3- In dit plan wordt het grootste oppervlak aan aanvullend programma gerealiseerd en dit is goed onderbouwd middels een marktrapport en er is een exploitant. Omdat het alleen om een hotel gaat is dit programma echter wel eenzijdig. Op kwantiteit en onderbouwing wordt dus goed gescoord, maar de kwaliteit is door de eenzijdigheid en het ontbreken van aansluiting op maritieme bedrijvigheid als minder beoordeeld. Daarom 8 van de 10 punten.
Ontwerp gebouw
<ul style="list-style-type: none">1- In de haven vervult de locatie de rol van sluitsteen van de tweede haven. In het ontwerp is gekozen voor een stapeling van elementen die de functies in de haven aanvullen. De basis bestaat overwegend uit bedrijfsunits met aanvullend de foyer van het hotel. Boven de plint is een hotel voorgesteld, die zorgt een afwisseling met het dagelijkse gebruik van de bedrijven en zorgt voor levendigheid 's avonds. Bij het ontwerp ligt de nadruk meer op de hotelfunctie. Het gebouw is opgebouwd met een robuuste plint die door het materiaalgebruik en de horizontale geleiding past binnen de haven. Tegelijkertijd zorgen de herhaling van bogen er echter voor dat het gebouw niet stevig op de grond staat, wat kenmerkend is voor de havenarchitectuur. Boven de plint is een tussenlid toegevoegd met daarboven het grote volume waar het hotel zich in bevindt. Het blok is licht van kleur en samen met het tussenlid wordt deze volledig losgekoppeld van de plint. Dit is in een sterk contrast met de andere gebouwen die de wand van de haven vormen en daarmee niet wenselijk. Het drukke ritme van gevelopeningen verzwakt de robuuste basis die het gebouw zou moeten uitstralen.2- Er is bewust gekozen voor een robuust materiaal op de begane grond en een transparante massa erboven. Op kleine schaal komt dit voor in de haven, maar bij dit ontwerp heeft het de overhand. Hierdoor valt de optopping weg in de omgeving. De vele openingen in het gebouw versterken dit effect. De begane grond heeft een monumentaal effect die passend is bij de kust, maar niet in de haven. Desalniettemin straalt het materiaal een hoogwaardige kwaliteit uit die een positief effect heeft op de vaak praktische architectuur van bedrijfsruimten.3- De toegankelijkheid van de bedrijfsruimten wordt mogelijk gehinderd door de parkeerplaatsen. Daarnaast is direct laden en lossen vanaf het water lastig door de keermuur.

Visie openbare ruimte

- 1- ^{5.1.5} heeft van alle indieners duidelijk het beste nagedacht over de inpassing in de openbare ruimte. Daarbij zijn ze op verschillende punten gestuit, die de andere partijen hebben genegeerd. ^{5.1.5} heeft een voorstel uitgewerkt dat haalbaar is en voldoet aan de ruimtelijke kaders. Het voorstel voor de buitenruimte ligt aan de Zeesluisweg zijde dichtbij het meegegeven SO buitenruimte. Voor de kade zijde is gekozen voor hoge en lage kade. De hoge kade vormt een heldere ruimte voor het doorgaande verkeer en de bedrijfsunits. De ruimte bij de units blijft vrij van verkeer waardoor de bedrijven vrij kunnen opereren voor de deur. De parkeerplaatsen kunnen hierbij wel hinderen. Met behulp van een keermuur wordt er lage kade gecreëerd voor langzaam verkeer. Hierdoor is de verblijfswaarde aan de waterzijde zeer hoog, maar biedt weinig mogelijk heden voor de bedrijven om bij het water te laten en lossen. De hellingbaan aan de oostkant van de kavel zorgt ook voor belemmeringen voor toekomstige ontwikkelingen door de steile helling en keerwand, tenzij het vloerpeil van de nieuwe ontwikkeling lager wordt.
- 2- Aan de hotellobby is een plein toegevoegd die op een heldere wijze de kop en entree accentueert. Aan de Zeesluisweg wordt de toegang van de parkeergarage gerealiseerd. De hellingbaan ligt buiten de bebouwing waardoor de wand wordt opgelost in de buitenruimte. De wand is van vergelijkbaar stevige baksteen, zoals de plint, maar vormt tegelijkertijd ook een blinde wand die niet erg aantrekkelijk is voor de omgeving. Bij de waterkant wordt een kwalitatieve verblijfsplaats gerealiseerd door het toevoegen van de meerdere bankjes. De verdere invulling van de lage kade is simpel, door het hoogte verschil kan daarin nog kwaliteit gewonnen worden. Deze voors en tegens resulteren in 7 punten.

Duurzaamheid

Hoogste duurzaamheidsscore, dus 10 punten.



Den Haag

TENDERDOCUMENT VOOR DE UITGIFTE VAN GROND IN ERFPACHT

**ten behoeve van de nieuwbouw van een
Bedrijfsgebouw op de Dr. Lelykade**

1. INLEIDING

Dit tenderdocument is opgesteld om te komen van drie inschrijvers tot de gunning aan één (1) partij voor het ontwerpen, ontwikkelen en realiseren van een bedrijvengebouw aan de Dr. Lelykade, inclusief een visie op de inrichting van de openbare ruimte die aansluit op dit bedrijvengebouw, in dit tenderdocument verder genoemd het project.

In dit tenderdocument wordt onder andere omschreven: de reikwijdte van de opdracht, de contractvorm, de planning, de organisatiestructuur. Een inschrijving op onderhavige tender betekent, dat men zich conformeert aan dit tenderdocument en bijlagen met eventueel nog aan te leveren nota's van inlichtingen.

LEESWIJZER

In hoofdstuk 2 van dit tenderdocument staat het gunningsproces beschreven. Hoofdstuk 3 beschrijft de planning. In hoofdstuk 4 worden de vorm- en inhoudsvereisten van de aanbidding toegelicht. In hoofdstuk 5 staan de gunningscriteria beschreven en in hoofdstuk 6 de beoordelingssystematiek. Aan het eind van dit tenderdocument staat een overzicht van de bijlagen die van toepassing zijn op deze tender.

2. BESCHRIJVING TENDER EN DE PROCEDURE

2.1 HET PROJECT

2.1.1 Aanleiding

In de Agenda Scheveningen Haven ('Scheveningen Haven is en blijft haven', RIS 281550) wordt ingezet op het faciliteren van maritieme bedrijvigheid in de haven. Aan de Dr. Lelykade, in het verlengde van de 'Driemaster', bevindt zich een onbebouwde kavel die zich uitstekend voor een dergelijke ontwikkeling leent door zijn ligging direct aan de Tweede Haven. Het betreft één van de laatste ontwikkellocaties in de haven. Het bestemmingsplan laat gemengde doeleinden toe.

2.1.2 Huidige situatie

Het huidige gebruik van de locatie is versnipperd. In bepaalde opzichten vormt het gebied een verzameling van functies waarvoor elders geen plek gevonden kon worden. Zo is momenteel hier gevestigd: de havenontvangstinstallatie (HOI), Stichting TRIX (leer- en rehabilitatieproject) en enkele (opslag)containers.

2.1.3 Gewenste situatie

De randvoorwaarden voor de gewenste situatie worden beschreven in het Ruimtelijk kader Dr. Lelykade. Deze is bijgevoegd (bijlage D.1). De gemeente Den Haag wenst de grond in erfpacht uit te geven aan een ontwikkelaar, die voor eigen rekening en risico, binnen de gestelde randvoorwaarden, een bedrijvengebouw gericht op maritieme bedrijvigheid realiseert en een visie op de openbare ruimte geeft, waarin aandacht is voor zowel de stedenbouwkundige als de verkeerskundige aansluiting van het gebouw op de omgeving. De gemeente zal de grond in bouwrijpe staat in eeuwigdurende erfpacht uitgeven aan de winnende partij. De gemeente zal voor eigen rekening en risico de openbare ruimte in (laten) richten. Dit valt buiten de reikwijdte van deze tender.

2.2 KENMERK TENDER

Het gunningscriterium is de beste prijs-kwaliteitverhouding. Het project wordt in één perceel getenderd. Er zijn drie partijen geselecteerd en uitgenodigd voor deelname aan de tender (inschrijvers). De tender verloopt op de wijze als in dit tenderdocument is beschreven

2.3 MELDINGSPLICHT OMISSIES

Inschrijvers moeten de gemeente Den Haag informeren over (eventuele) omissies in dit tenderdocument of de daartoe behorende bijlagen of andere (nog te verstrekken) stukken. Onder omissies wordt onder andere verstaan: eisen of elementen in voornoemde tenderdocumentatie die (mogelijk) discriminatoir, onredelijk bezwarend, tegenstrijdig of onvoldoende duidelijk of transparant zijn.

2.4 DISCREPANTIES TENDERDOCUMENT EN BIJLAGEN

Bij een discrepantie tussen het Tenderdocument en de bijlagen prevaleren de bijlagen. Bij een discrepantie tussen bijlagen prevaleert de meest recente bijlage.

2.5 VERTROUWELIJKHEID

Door aan de tender deel te nemen verplichten inschrijvers zich alle informatie die zij van of namens de gemeente Den Haag ontvangen – voor zover niet beschikbaar in het publieke domein – en alle informatie die zij aan de gemeente Den Haag zullen verstrekken dan wel in het kader van de tender zullen vervaardigen, geheim te houden en niet aan derden te zullen verstrekken. Zij mogen dergelijke informatie wel verstrekken aan werknemers of opdrachtnemers van de inschrijver die bij de tender betrokken zijn, onder oplegging van dit vertrouwelijkheidsbeding.

De inschrijvers dienen hun indiening geheim te houden totdat er door de gemeente is over gegaan tot gunning, of tot het moment dat er door de gemeente Den Haag is aangegeven dat er geen gunning zal plaatsvinden.

2.6 EIGENDOM INSCHRIJVING

Alle documenten ingediend naar aanleiding van deze tender door de winnende partij, inclusief alle verzoeken om aanvullende informatie, worden eigendom van de gemeente Den Haag. Commercieel vertrouwelijke informatie wordt alleen gebruikt voor de beoordeling van de inschrijving tijdens een juridische procedure, of wanneer een verplichting tot openbaarmaking voortvloeit uit wet- of regelgeving. Door het indienen van een inschrijving stemt de inschrijver in met het feit, dat alle overige ingediende stukken openbaar kunnen worden gemaakt.

2.7 GEEN VERGOEDING VAN KOSTEN

Inschrijver verklaart zich door het indienen van een inschrijving akkoord met het feit dat kosten gemaakt voor de inschrijving niet worden vergoed en garandeert deze kosten niet in rekening te brengen, te verrekenen of te verhalen op de gemeente Den Haag.

2.8 INDIENEN VRAGEN/ NOTA('s) VAN INLICHTINGEN

Alle vragen ten aanzien deze tender kunnen uitsluitend op de volgende manier worden gesteld:

via het bestemde e-mail adres: 5.1.2.e@denhaag.nl

Er wordt de mogelijkheid geboden vragen in te dienen ten aanzien van de informatie in dit tenderdocument en andere tenderstukken. Er kunnen twee typen vragen worden gesteld:

- a) Vragen van algemene aard: de antwoorden op deze vragen worden aan alle inschrijvers in geanonimiseerde vorm ter beschikking gesteld;
- b) Vragen die richting geven aan de inschrijving van de marktpartij: de antwoorden op deze vragen worden één op één aan de inschrijver die de vragen heeft gesteld ter beschikking gesteld.

De vragen moeten zijn ingediend **vóór 21 maart 2017 12:00 uur (Nederlandse tijd)**.

Er is een tweede mogelijkheid om vragen te stellen. Deze vragen moeten zijn ingediend voor **vóór 8 mei 2017 12:00 uur (Nederlandse tijd)**.

De datum en tijdstip waarop de gemeente de vragen ontvangt is hierbij leidend. Te laat ingediende vragen worden in principe niet beantwoord. Dit is enkel anders indien de gemeente van mening is dat de vraag dermate essentieel is, dat beantwoording hiervan noodzakelijk is voor alle inschrijvers.

De (geanonimiseerde) vragen worden twee weken na de uiterste indieningsdatum beantwoord door middel van een Nota van Inlichtingen die elektronisch (per e-mail) zal worden toegestuurd.

Indien een Nota van Inlichtingen strijdig is met de tenderstukken prevaleert de Nota van Inlichtingen. Bij strijdigheid tussen twee of meer Nota's van Inlichtingen onderling prevaleert de informatie in de meest recente Nota van Inlichtingen.

Alle communicatie en of documentatie die op andere wijze dan hierboven vermeld wordt verstrekt, bijvoorbeeld telefonisch of door het versturen van post of e-mail naar een ander emailadres dan hierboven gespecificeerd, wordt terzijde gelegd.

2.9 TUSSENTIJDSE WIJZIGINGEN

Het staat gemeente Den Haag vrij om tot het moment van gunning wijzigingen aan te brengen in dit tenderdocument. Het gewijzigde Tenderdocument wordt elektronisch (per e-mail) toegezonden. Indien - naar het eigen oordeel van gemeente Den Haag - de wijzigingen zo substantieel zijn dat inschrijvers meer tijd nodig hebben om eventuele wijzigingen te verwerken in de uit te brengen aanbidding kan besloten worden de sluitingsdatum van de inschrijving te verplaatsen naar een latere datum. Inschrijvers worden van een dergelijke wijziging tijdig elektronisch (per e-mail) op de hoogte gesteld.

2.10 SLUITINGSDATUM INDIENEN INSCHRIJVINGEN

De sluitingsdatum voor de inschrijvingen is **12 juni 2017 om 12:00 uur (Nederlandse tijd)**. Inschrijvingen ontvangen na dit tijdstip worden afgewezen.

2.11 INDIENEN INSCHRIJVING

Inschrijvingen worden elektronisch (per e-mail) ingediend:

5.1.2.e @denhaag.nl

Indienen per post of overhandiging is niet mogelijk

Inschrijvingen dienen als volgt te worden ingediend:

De mail moet een (separate) pdf bijlage bevatten met: Grondbod, Bijlage A
Daarnaast een separaat bestand (bijvoorbeeld ZIP-bestand) met de in Bijlage B genoemde stukken.
Bestand bijlage A moet separaat te openen zijn, zonder dat bestand B geopend wordt.

Indien de inschrijving groter is dan 10 MB is het niet mogelijk de inschrijving (geheel) per e-mail in te dienen. In voorkomend geval dient de inschrijving tijdig online beschikbaar te zijn en dient de locatie waar de inschrijving kan worden gedownload (bijvoorbeeld WeTransfer) per e-mail tijdig doorgegeven te worden. De verantwoordelijkheid voor het downloaden ligt bij de gemeente Den Haag. De verantwoordelijkheid voor het correct kunnen downloaden door de gemeente Den Haag ligt bij de inschrijver.

In de in te dienen stukken met betrekking tot het ontwerp, de visie op de openbare ruimte en duurzaamheid mogen geen financiële gegevens worden getoond. Er mag in deze stukken géén verwijzing naar het grondbod voorkomen.

2.12 ORGANISATIEGEGEVENS INSCHRIJVER

In de inschrijving moet duidelijk worden aangegeven wie de inschrijver is. Ingeval van een inschrijving van een combinatie van partijen moet worden aangegeven wie in de combinatie participeren. De geselecteerde partij zal te allen tijde voor de gemeente Den Haag de leiding van de combinatie nemen en als aanspreekpunt voor de gemeente Den Haag optreden. Teneinde de communicatie te stroomlijnen wenst de gemeente Den Haag het contact het laten lopen met 1 contactpersoon en 1 plaatsvervanger. De namen, adressen, e-mailadressen en telefoonnummers van deze personen moeten vermeld worden bij de indiening.

De inschrijver moet bij de indiening een eigen verklaring overleggen conform bijlage C. Door inschrijving geeft de inschrijver aan dat hij bereid en in staat is om bewijsstukken, binnen een termijn van tien (10) werkdagen aan te leveren na een verzoek daartoe. De alsdan te overleggen bewijsstukken mogen op het moment van naleveren niet ouder zijn dan hieronder opgesomd:

- uittreksel uit het handelsregister: 6 maanden;
- gedragsverklaring: 2 jaar;
- verklaring van de belastingdienst: 6 maanden; en moeten overeenstemmen met de werkelijke situatie waarin de gegadigde zich op dat moment bevindt. Indien de bewijsstukken niet tijdig worden overlegd, volgt (alsnog) uitsluiting van de betreffende inschrijver.

De inschrijver dient financiële en economische draagkracht aan te tonen door overlegging van een rapport van een erkende kredietbeoordelaar, bijvoorbeeld Dunn & Bradstreet.

Indien de inschrijver om gegronde redenen niet in staat is bovenstaande te overleggen, dient hij zijn economische en financiële draagkracht op andere wijze aan te tonen.

De gemeente wijst er op dat op de uitgifte in erfpacht de “Beleidslijn Bibob” (vastgesteld op 10 februari 2015, RIS 280746) van de gemeente van toepassing is. De gemeente kan krachtens deze beleidslijn een Bibob-toets (laten) uitvoeren vóór dan wel na de gunning en totstandkoming van de Gronduitgifte- en realisatieovereenkomst. De gemeente kan de inschrijver van deelname aan de tender uitsluiten dan wel de overeenkomst ontbinden zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen indien de uitkomst van de Bibob-toets daartoe aanleiding geeft.

2.13 AANVULLENDE DOCUMENTATIE EN INLICHTINGEN

De gemeente Den Haag behoudt zich het recht voor onvolledige inschrijvingen aan te (laten) vullen. De gemeente Den Haag kan nimmer door een inschrijver worden verplicht tot aanvulling over te gaan dan wel een aanvulling achterwege te laten, respectievelijk ongedaan te maken. De inschrijver dient op het verzoek tot aanvulling binnen de door de gemeente Den Haag gegeven termijn te reageren. Na ontvangst maakt de aanvullende informatie een integraal onderdeel uit van de inschrijving. Aanvulling van de inschrijving mag nooit tot (inhoudelijke) wijziging van de inschrijving leiden.

2.14 PRESENTATIE

Alle inschrijvers worden in de gelegenheid gesteld om op **4 juli 2017** een toelichting te geven op hun inschrijving in een presentatie van maximaal 30 minuten exclusief de mogelijk voor de beoordelingscommissie tot het stellen van vragen (maximaal 30 minuten).

Van de inschrijver wordt een representatieve vertegenwoordiging van het beoogde projectteam verwacht, zowel ten aanzien van ontwerp, ontwikkeling als realisatie.

De presentatie zal in overeenstemming moeten zijn met de inschrijving van de inschrijver. In de presentatie mogen géén financiële gegevens, bijvoorbeeld het groundbod, worden getoond.

2.15 BEOORDELINGSCOMMISSIE

De beoordeling van de inschrijvingen wordt uitgevoerd door de beoordelingscommissie. De beoordelingscommissie zal nader door de gemeente Den Haag worden aangesteld.

De beoordelingscommissie zal een advies uitbrengen aan het bevoegde orgaan van de gemeente Den Haag (het College van Burgemeester en Wethouders). Het is de inschrijvers verboden om in het kader van deze tender contact op te nemen, met (leden) van de bestuursorganen, leden van de beoordelingscommissie of (project)medewerkers van de gemeente Den Haag (Burgemeester, Wethouders, Gemeenteraad), buiten de contactpersoon voor dit project. Dit kan tot directe uitsluiting van deelname aan de tender leiden.

2.16 UITSLAG VAN DE TENDER

De gemeente Den Haag zal alle inschrijvers gelijktijdig per e-mail informeren over de tenderuitslag.

Deze tenderuitslag zal tenminste de volgende gegevens bevatten:

- Naam winnende inschrijver;
- Eigen scores per criterium en eigen totaalscore;
- Motivering van de eigen scores;
- Rangorde ten opzichte van de andere inschrijvers.

De gemeente behoudt zich het recht voor om geen winnaar aan te wijzen. De gemeente gaat er vanuit dat partijen bij het indienen van hun plan zich rekenschap hebben gegeven van de randvoorwaarden en beoordelingscriteria, zoals die gelden voor deze tender. Daarnaast gaat de gemeente er vanuit dat zij rekening houden met de standardeisen die krachtens bouwbesluit en bouwverordening gelden voor de omvang en het soort bebouwing, zoals dat in het plan van de inschrijver wordt voorzien.

De gemeente behoudt zich het recht voor om de tender op te schorten en/of uit te stellen en/of daaraan nadere voorwaarden te verbinden. Deze voorwaarden kunnen bijvoorbeeld verband houden met de uitkomst van lopende en/of toekomstige juridische procedures die van nadelige invloed kunnen zijn op de haalbaarheid van de realisatie, financieel dan wel anderszins, van het project, dan wel bezwaren van omwonenden. Verder behoudt de gemeente zich het recht voor om de tenderprocedure op enig moment op te schorten en/of te annuleren, zonder dat daar voor partijen een schadevergoeding tegenover staat.

Verder geeft de gemeente geen garantie af dat het winnende ontwerp door Welstand zal worden goedgekeurd. Deze inschrijver kan aan uitslag van deze tender geen aanspraak ontlenen voor een bepaalde wijze van uitoefening van de publiekrechtelijke bevoegdheden en verantwoordelijkheden van de gemeente Den Haag. Het is aan inschrijvers om de Welstandsnota te volgen en hun ontwerp zelf toe te lichten aan de Welstandsc commissie.

2.17 BEZWAAR

Indien een inschrijver bezwaren heeft tegen de uitslag van de tender, dan dient de desbetreffende inschrijver binnen een termijn van 15 kalenderdagen na dagtekening van de uitslag van de tender door betekening van een dagvaarding bij de voorzieningenrechter van de rechtbank te 's-Gravenhage een kort geding aanhangig te hebben gemaakt tegen de uitslag van de tender. De contactpersoon van de tender dient door middel van een kopie over de dagvaarding te worden geïnformeerd. Eventuele verzoeken om nadere toelichting op de uitslag van de tender en een daarop eventueel door gemeente Den Haag verstrekte toelichting laten deze vervaltermijn onverlet. Indien binnen 15 kalenderdagen na dagtekening van de mededeling door betekening van een dagvaarding een kort geding aanhangig is gemaakt bij de voorzieningenrechter van de rechtbank te 's-Gravenhage zal de gemeente Den Haag geen gevolg geven aan de uitslag van de tender voordat in kort geding vonnis is gewezen, tenzij een zwaarwegend belang zich daartegen verzet. Indien niet binnen genoemde vervaltermijn van 15 kalenderdagen daadwerkelijk een kort geding aanhangig is gemaakt, kunnen de gepasseerde inschrijvers zich niet meer tegen de gunning van de opdracht verzetten en hebben zij hun eventuele rechten ter zake daarvan verwerkt. De gemeente Den Haag is in dat geval dan ook vrij om gevolg te geven aan de schriftelijk kenbaar gemaakte gunningsbeslissing. De overige inschrijvers hebben in genoemd geval evenzeer hun rechten verwerkt om in een (bodem)procedure een vordering tot schadevergoeding in te stellen.

2.18 CONTRACTVORMING

Na afloop van de tender, vanaf bekendmaking van het voornemen tot gunning, zal de modelovereenkomst in overleg tussen de inschrijver met de inschrijving met de beste prijs-kwaliteit verhouding en de gemeente Den Haag definitief opgemaakt worden. Nadrukkelijk wordt gesteld dat daaraan door de betreffende inschrijver geen rechten (op de grond) kunnen worden ontleend, de bezwaartermijn is dan immers nog niet (ongebruikt) verstreken. De modelovereenkomst zoals deze door de gemeente Den Haag aan de tenderstukken is gevoegd, is daarbij bindend.

Parallel aan het definitief maken van de modelovereenkomst zullen ook de op- en aanmerkingen van de beoordelingscommissie en de gemeente Den Haag op de bij inschrijving ingediende stukken worden besproken. Deze op- en/of aanmerkingen, voor zover van ondergeschikt belang zullen worden vastgelegd. De op- en/of aanmerkingen betreffen overigens nadrukkelijk (en logischerwijs) geen zaken die tot ongeldigheid van de inschrijving hadden moeten leiden.

2.19 KLACHTEN

Indien een inschrijver een klacht heeft, dan dient deze de mogelijkheid tot het stellen van vragen te gebruiken.

Indien u het niet eens bent met de reactie op uw vraag, opmerking of verzoek, dan kunt u dit kenbaar maken door middel van het indienen van een klacht bij het interne Klachtenmeldpunt van de Gemeente Den Haag via het e-mailadres: 5.1.2.e@denhaag.nl.

U dient de klacht in te dienen conform de klachtenregeling van de gemeente Den Haag. Deze klachtenregeling treft u aan op de website van de gemeente Den Haag:

<http://www.denhaag.nl/home/bedrijven-en-instellingen/actueel/gemeentelijke-aanbestedingen.htm>.

Klachten over aspecten die u niet eerst aan de orde heeft gesteld tijdens de vragenronde worden niet in behandeling genomen door het klachtenmeldpunt.

Voor klachten over handelingen en documenten die zijn gedateerd na de nota van inlichtingen mag u zich direct wenden tot het klachtenmeldpunt.

Een ingediende klacht schort de tenderprocedure niet op. Daarom wijzen wij u op de mogelijkheid om over de tenderprocedure, tenderdocumenten of met andere voor de tenderprocedure relevante zaken een kort geding aanhangig te maken bij de rechtbank Den Haag.

3. PLANNING

De tijdstippen en termijnen van de activiteiten zijn naar de huidige inzichten als volgt:

- | | |
|--|--------------------------------|
| 1. Beschikbaar stellen tenderstukken: | 6 februari 2017 |
| 2. Indienen vragen 1 ^e ronde: | 21 maart 2017 uiterlijk 12 uur |
| 3. Verzenden 1 ^e Nota van Inlichtingen: | 4 april 2017 |
| 4. Mogelijke dialooggesprekken: | 10 t/m 18 april 2017 |
| 5. Indienen vragen 2 ^e ronde: | 8 mei 2017 uiterlijk 12 uur |
| 6. Verzenden 2 ^e Nota van Inlichtingen: | 22 mei 2017 |
| 7. Indienen inschrijving: | 12 juni 2017 uiterlijk 12 uur |
| 8. Verzoek aanvullende documentatie en inlichtingen: | 16 juni 2017 |
| 9. Indienen aanvullingen: | 23 juni 2017 |
| 10. Beoordeling inschrijvingen: | 3 juli 2017 |
| 11. Presentaties: | 4 juli 2017 |
| 12. Correspondentie besluit: | n.t.b. september 2017 |
| 13. Bezwaartermijn (15 kalenderdagen): | n.t.b. september/oktober 2017 |
| 14. Gunning: | n.t.b. september/oktober 2017 |

De onder punt 7 genoemde datum is een fatale datum. Inschrijvingen die later dan het genoemde tijdstip op het genoemde e-mailadres binnenkomen zijn ongeldig en worden niet in de beoordeling betrokken. Indien bij de data geen tijdstip is vermeld, geldt 23.59 uur op de betreffende datum als uiterlijk tijdstip.

De gemeente behoudt zich zonder meer en zonder tot enigerlei schadeplichtigheid gehouden te zijn (bijvoorbeeld voor gemaakte kosten of gederfde winst) het recht voor om gedurende deze procedure de tijdsplanning eenzijdig te wijzigen. De bovenbeschreven planning, alsmede de overige termijnen die in de verkoopleidraad zijn genoemd, is derhalve indicatief. De inschrijvers worden tijdig geïnformeerd over een wijziging in de planning

4. FORM- EN INHOUDELIJKE VEREISTEN VAN DE INSCHRIJVING

4.1 ONDERGRENS INSCHRIJVINGEN

Inschrijvers dienen een bod te doen op de grond (op basis van levering in erfpacht met eeuwig durend afgekochte canon) als aangegeven op de uitgiftetekening in bijlage D.4. Uitgangspunt is dat de gemeente de grond bouwrijp zal maken en de openbare ruimte rondom het bedrijvengebouw zal herinrichten.

Inschrijvingen met een grondwaarde minder dan € **1.500.000,-** excl. BTW zijn ongeldig en zullen van deelname worden uitgesloten. De grondwaarde dient bovendien minimaal marktconform te zijn per m² bvo per functie. Hierbij wordt getoetst aan de Grondprijzenbrief 2016/2017.

4.2 INHOUDELIJKE GUNNINGSEISEN INSCHRIJVING

Inschrijvingen moeten voldoen aan bestemmingsplan en passen binnen de kaders die blijken uit de bijlagen, waaronder het Ruimtelijk kader Dr. Lelykade (bijlage D.1). Vereist is verder dat:

1. De begane grond voor minimaal 75% uit bedrijfsruimte bestaat die geschikt is voor maritieme bedrijvigheid;
2. Het aantal parkeerplaatsen voldoet aan de parkeernorm(en) die de Gemeente Den Haag hanteert voor de betreffende functie(s);
3. De hoogte van de plint minimaal 4,5 meter is;
4. De visie op de openbare ruimte voldoet aan het Handboek Openbare Ruimte, van de gemeente Den Haag, kwaliteitsniveau Residentiekwaliteit, en de eisen uit het Ruimtelijk Kader;
5. Het ontwerp binnen de uitgiftegrenzen (blijkend uit de uitgiftetekening) past;
6. Het vloerpeil op 4,2 +NAP ligt.

Inschrijvingen die hier niet aan voldoen zijn ongeldig en zullen van deelname worden uitgesloten.

4.3 GELDIGHEIDSDUUR INSCHRIJVING

Inschrijvers garanderen dat ze een Inschrijving uit zullen brengen die zonder enig voorbehoud gestand zal worden gedaan tot december 2018. In verband met de mogelijkheid dat tegen de gunningsbeslissing een kort geding wordt aangespannen, dient de inschrijver voor het geval er kort geding wordt aangespannen de inschrijving in ieder geval te doen tot twee weken na de uitspraak in kort geding, ook als dit betekent dat de gestanddoeningstermijn van december 2018 daardoor wordt verlengd.

4.4 VORMEIS INDIENING

Om een geldige inschrijving in te dienen, moeten inschrijvers in de Nederlandse taal aanleveren:

- 1) Bijlage A van dit Tenderdocument volledig ingevuld (inschrijvingsbiljet);
- 2) Bijlage C van dit tenderdocument volledig ingevuld (eigen verklaring);
- 3) Organisatiegegevens inschrijver, zoals omschreven in 2.12;
- 4) Contactpersoon en plaatsvervanger, zoals omschreven in 2.12;

- 5) Bewijs kredietwaardigheid, zoals omschreven in 2.12;
- 6) Organisatieschema van het programma waar duidelijk uit blijkt hoeveel m2 bvo er per functie wordt gerealiseerd en waar in het gebouw de functies zich bevinden;
- 7) Een schetsontwerp van het bedrijvengebouw, bestaande uit de onderdelen die in hoofdstuk 5 van dit tenderdocument zijn opgesomd en waarin alle subcriteria zijn benoemd en toegelicht, zoals vereist in hoofdstuk 5 van dit tenderdocument;
- 8) Een visie op de openbare ruimte, bestaande uit de onderdelen die in hoofdstuk 5 van dit tenderdocument zijn opgesomd en waarin alle subcriteria zijn benoemd en toegelicht, zoals vereist in hoofdstuk 5 van dit tenderdocument;
- 9) Een GPR berekening gebaseerd op het ingediende schetsontwerp van het bedrijvengebouw.

4.5 VERPLICHT VOORGESCHREVEN CONTRACTVORM

Eigen of afwijkende leveringsvoorwaarden van de inschrijver worden niet geaccepteerd. Indien na inschrijving blijkt, dat de inschrijver voorbehouden maakt ten aanzien van een of meerdere artikelen in de verplicht voorgeschreven grondafname en realisatieovereenkomst, het tenderdocument of andere bijlagen behoudt de gemeente Den Haag zich het recht voor de inschrijving ongeldig te verklaren.

5. DE GUNNINGCRITERIA

Het gunningcriterium is de beste prijs-kwaliteitverhouding. De subcriteria die gehanteerd gaan worden zijn:

Grondbod:	15 punten
Economie:	30 punten
Ontwerp Gebouw:	25 punten
Visie Openbare Ruimte:	20 punten
Duurzaamheid:	10 punten
Totaal	100 punten

TOELICHTING OP SUBCRITERIA

Grondbod:

Beoordeeld wordt of het grondbod voldoet aan het minimum en marktconform is op basis van de m2 bvo en functies (knock-out). Het hoogste marktconforme bod krijgt 15 punten, daaronder naar rato (verschil bieding met hoogste bieding gedeeld door het minimum bod).

TOTAAL 15 punten

Economie:

Beoordeeld wordt:

1. De hoeveelheid m² bvo bedrijfsruimte voor maritieme bedrijvigheid die wordt toegevoegd (en vanaf de kade ontsloten wordt) **15 punten**
2. Visie/marktanalyse waarbij een combinatie gelegd wordt tussen de beoogde bedrijfsruimte met de bijbehorende huur- of koopprijs of een haalbare businesscase (voor een specifieke exploitant) **5 punten**
3. De kwaliteit en kwantiteit van het aanvullende programma, waarbij ook inzichtelijk dient te zijn hoe deze zich verhoudt tot de marktvraag, middels een marktrapport of een eindgebruiker **10 punten**

TOTAAL 30 punten

Ontwerp gebouw:

Schetsontwerp (SO) gebouw, bestaande uit:

- situatietekening, waarin het inpassen van het gebouw in de openbare ruimte is verwerkt (1: 200);
- plattegronden van alle verdiepingen (1: 200);
- alle gevelaanzichten (1: 200);
- minimaal 2 doorsneden (incl. kelder) (1: 200);
- organisatieschema programma binnen het gebouw;
- voorstel parkeeroplossing binnen het bouwvlak en ontsluiting van de parkeeroplossing op de openbare ruimte
- indicatieve bezonningsstudie;
- minimaal 2 artist impressions, waarvan 1 vogelvlucht;
- korte toelichting op het ontwerp (maximaal 1 A4).

Uit het SO moet blijken hoe met de volgende onderdelen is omgegaan:

1) Bouwmassa, segmentering, verdiepingshoogte, gevelopeningen en positionering van de entrees,: **10 punten**

Beoordeeld wordt: de mate waarin het bouwblok wordt gesegmenteerd, passend binnen het ritme van de Tweede Haven, de hoogte van de plint (richtlijn is een minimum van 4,5m) en de bovengelige verdiepingen, het toepassen van hoge gevelopeningen en positionering van de entrees, in relatie tot de stedenbouwkundige context.

2) Architectuur: **10 punten**

Beoordeeld wordt: nautische uitstraling, herkenbare geleiding en gevelindeling, gebruik van (natuurlijke) duurzame materialen in de gevel. Aansluitend wordt er beoordeeld op de

interactie met de openbare ruimte met een sterke relatie met de haven en de kade. Referenties zijn meegegeven in het Ruimtelijk kader Dr. Lelykade.

- 3) **Interne logistiek in het gebouw en parkeeroplossing** **5 punten**
Beoordeeld wordt: de interne logistiek / functionaliteit van het gebouw en het onderbrengen van de parkeerbehoefte als onderdeel van het gebouw. Van belang is hierbij de (functionele) vormgeving van de plint en de aansluiting van de Dr. Lelykade en Zeesluisweg. In het ontwerp van het gebouw moet onder andere rekening gehouden zijn met het hoogteverschil tussen de Dr. Lelykade en de Zeesluisweg, en de uitritten van de parkeeroplossing.

TOTAAL **25 punten**

Visie openbare ruimte:

Het meegeleverde indicatieve schetsontwerp van de openbare ruimte fungeert als richtlijn voor de visie op de openbare ruimte. Uit het door de gemeente opgestelde, indicatieve schetsontwerp van de openbare ruimte, in bijlage D.7a, blijkt dat het optionele deel van het uit te geven gebied uit het Ruimtelijk kader Dr. Lelykade niet haalbaar is voor een goede inpassing en verkeersafwikkeling. Dit optionele deel dient derhalve niet mee ontworpen te worden als onderdeel van het gebouw, maar als openbare ruimte. De correcte omvang van de uit te geven grond staat in de uitgiftetekening (bijlage D.4).

Er dient inzicht gegeven te worden in de situatie rondom het gebouw van gevel tot gevel (Zeesluisweg zijden) en van gevel tot water (Dr. Lelykade zijde). De visie op de openbare ruimte bestaat minimaal uit:

- Situatietekening met visie op de openbare ruimte;
- Inpassing van het gebouw en relevante dwarsprofielen (1: 200);
- Organisatieschema van het gebruik van de aansluitende buitenruimte.

Uit het SO moet blijken hoe met de volgende onderdelen is omgegaan:

- 1) **Ongehinderde verkeersafwikkeling rondom het bouwvlak voor alle verkeerstromen**
Beoordeeld wordt: verkeerstechnisch goed ontwerp op basis van Handboek Openbare Ruimte, waarbij rekening is gehouden met: het ruimtebeslag c.q. rijcurves van het vrachtverkeer, de inpassing van de toekomstige brug over de Pijp, laden en lossen aan de zijde van de Dr. Lelykade, de verkeersveiligheid voor o.a. langzaam verkeer. **10 punten**
- 2) **Kwaliteit en functionaliteit openbare ruimte**
Beoordeeld wordt: kwaliteit en functionaliteit van de aansluitende openbare ruimte op het ontwerp. Hierbij wordt beoordeeld op de bruikbaarheid van de kade voor maritieme bedrijvigheid in relatie tot de aansluiting van het gebouw, inpassing van voorzieningen voor langzaam verkeer en inpassing van het (openbaar) parkeren aan de Zeesluisweg, trappartijen, tonnenmonument, zitvoorzieningen etc. Tot slot wordt er ook beoordeeld op het gebruik van de openbare ruimte ten aanzien van de functies in het gebouw en het creëren van verblijfskwaliteit. **10 punten**

TOTAAL	20 punten
---------------	------------------

Duurzaamheid

In het Ruimtelijk kader Dr. Lelykade wordt verwezen naar het algemene duurzaamheidsbeleid van de Gemeente Den Haag. Aangeleverd dient te worden: een GPR berekening. De gemeente is licentiehoudster van “GPR-gebouw” en kan deellicenties leveren aan de inschrijvers, waarmee de berekening kan worden gemaakt. Eventueel kan er uitleg gegeven worden door de gemeente hoe om te gaan met deze duurzaamheidstool.

In bijlage D.12 worden suggesties gedaan op het gebied van duurzaamheid, met oplossingen als klimaatadaptief bouwen (bijv. groen dak), koeling met zeewater, duurzame energie-opwekking en regenwater in zee afvoeren.

Beoordeeld wordt:

- GPR, minimaal bouwbesluit, maximaal 10 punten voor hoogste GPR, daar onder naar rato (verschil GPR met hoogste GPR gedeeld door het minimum GPR volgens bouwbesluit, 6,5). 10 punten

TOTAAL	10 punten
---------------	------------------

TOTAAL TE BEHALEN PUNTEN:	100 punten
----------------------------------	-------------------

6. DE BEOORDELING

BEOORDELINGSPROCEDURE

De beoordelingsprocedure is als volgt:

1. De indiening wordt door ^{5.1.2.e} afdeling Grondzaken, Dienst Stedelijke Ontwikkeling, geopend en het grondbod (bijlage A) wordt getoetst op de gestelde eisen.
2. Indien het grondbod gelijk is aan of hoger is dan het minimum grondbod, worden de stukken van de indiening vervolgens gecontroleerd op volledigheid (paragraaf 4.4) en op de inhoudelijke gunningseisen zoals benoemd in paragraaf 4.2.
3. Indien de indiening volledig is, en voldoet aan de inhoudelijke gunningseisen, dan zullen het ontwerp van het gebouw, de visie op de openbare ruimte en de GPR berekening van deze indiener verstrekt worden aan de beoordelingscommissie.
4. Een indiening die niet aan het minimale grondbod voldoet, dan wel niet marktconform is op basis van de m2 bvo en functies, wordt als ongeldige inschrijving uitgesloten van de tender. Indien een indiening als niet volledig wordt aangemerkt, kan de gemeente Den Haag de inschrijver verzoeken de indiening aan te vullen.
5. De toetsing aan de randvoorwaarden en de beoordeling geschiedt door de beoordelingscommissie, welke bestaat uit de volgende leden:
DSO/PmdH/projectleider
en vertegenwoordigers van de vakafdelingen:
DSO/Grondzaken
DSO/Stedenbouw & planologie
DSB/Bouwecologie
DPZ/Stadsdeel (wegbeheer)
DSB/Havenbedrijf
DSO/Economie
DSO/Planeconomie
DSO/Verkeer
6. Voor de uiteindelijke score van het grondbod (exclusief stelposten) geldt het volgende: Het hoogste bod krijgt 15 punten, de andere indieningen krijgen punten naar rato.
7. Voor de uiteindelijke score van de overige subcriteria geldt het volgende:
De leden van de beoordelingscommissie kennen gezamenlijk per subcriterium punten toe tussen de 0 en het per subcriterium genoemde maximum aantal punten.
8. Na de presentaties worden de definitieve punten toegekend.
9. De beoordeling en beslissing van de beoordelingscommissie zal uiteindelijk bij de verantwoordelijke wethouder voor bestuurlijk akkoord worden voorgelegd.
10. Tussen inzendingen die met een gelijk aantal punten bovenaan eindigen zal worden geloot door een notaris.
11. Het besluit (om over te gaan tot gunning) zal uiteindelijk bij het College liggen.

BIJLAGE A

INSCHRIJVINGSBIJET

Werk : Nieuwbouw Bedrijfsgebouw Dr Lelykade

Te : Den Haag

Contractstukken: Tenderdocument en bijlagen.

Opdrachtgever: Gemeente Den Haag, hierna te noemen opdrachtgever

Inschrijver: Naam van de inschrijver

Gevestigd te: Volledig adres van de inschrijver....., hierna te noemen **de inschrijver**:

I. Verklaart zich door ondertekening dezes bereid voor de ontwikkeling en realisatie van het werk voornoemd een grondbod te doen, van

a) een bedrag, de omzetbelasting daarin niet inbegrepen van €: Bedrag in cijfers

Zegge: Bedrag in letters euro.

Totaal grondbod, zijnde a) + b), de omzet belasting daarin niet inbegrepen van €: Bedrag in cijfers

Zegge: Bedrag in letters euro.

Het bedrag van de ter zake van het werk verschuldigde omzetbelasting bedraagt €: Bedrag in cijfers

Zegge: Bedrag in letters euro.

II. Benoemt als gemachtigde/bestuurder om hem voor alle zaken het werk betreffende rechtsgeldig te vertegenwoordigen:

Naam bestuurder

.....

III. Verklaart deze aanbieding te doen overeenkomstig de bepalingen en de gegevens zoals deze zijn omschreven in de eerder genoemde contractstukken;

IV. Verklaart dat de inschrijving niet tot stand is gekomen onder invloed van een overeenkomst, besluit of gedraging in strijd met het Nederlandse of Europese mededingingsrecht;

Plaats: Plaats van ondertekening

.....

Datum: Datum van ondertekening

.....

Handtekening: Handtekening van de bestuurder van de inschrijver

.....

* de werkelijke kosten worden op basis van nacalculatie in rekening gebracht

BIJLAGE B

Checklist per e-mail in te leveren documenten:

- Bijlage A: inschrijvingsbiljet (separaat);
- Organisatiegegevens inschrijver;
- Opgave contactpersoon en vervanger (naam, adres, e-mailadres, telefoonnummer);
- Organisatieschema van het programma;
- Schetsontwerp van het gebouw;
- Visie op de openbare ruimte;
- Berekening GPR;
- Bijlage C: eigen verklaring.

BIJLAGE C

1 Algemene gegevens

a. Bedrijfsnaam:

ter zake van deze aanmelding vertegenwoordigd door:

b. Naam:

Uw bedrijf dient niet in één of meer van de onderstaand onder a tot en met g genoemde uitsluitingsgronden te verkeren. Indien één of meer van deze uitsluitingsgronden op de gegadigde / combinant van toepassing zijn zal de gegadigde worden uitgesloten van de verdere procedure.

De gemeente Den Haag kan van deelneming aan een opdracht uitsluiten iedere ondernemer:

- a. die in staat van faillissement of van liquidatie verkeert, wiens werkzaamheden zijn gestaakt, jegens wie een surseance van betaling of een akkoord geldt of die in een andere vergelijkbare toestand verkeert ingevolge een soortgelijke procedure die voorkomt in de op hem van toepassing zijnde wet- of regelgeving van een lidstaat van de Europese Unie;
- b. wiens faillissement of liquidatie is aangevraagd of tegen wie een procedure van surseance van betaling of akkoord dan wel een andere soortgelijke procedure die voorkomt in de op hem van toepassing zijnde wet- of regelgeving van een lidstaat van de Europese Unie, aanhangig is gemaakt;
- c. jegens wie een rechterlijke uitspraak met kracht van gewijsde volgens de op hem van toepassing zijnde wet- of regelgeving van een lidstaat van de Europese Unie is gedaan, waarbij een delict is vastgesteld dat in strijd is met zijn beroepsgedragsregels;
- d. die in de uitoefening van zijn beroep een ernstige fout heeft begaan, vastgesteld op een grond die de aanbestedende dienst aannemelijk kan maken;

- e. die niet aan zijn verplichtingen heeft voldaan ten aanzien van de betaling van de sociale zekerheidsbijdragen overeenkomstig de wettelijke bepalingen van het land waar hij is gevestigd of van Nederland;
- f. die niet aan zijn verplichtingen heeft voldaan ten aanzien van de betaling van zijn belastingen overeenkomstig de wettelijke bepalingen van het land waar hij is gevestigd of van Nederland;
- g. die zich in ernstige mate schuldig heeft gemaakt aan valse verklaringen bij het verstrekken van de inlichtingen die ingevolge tenderprocedures kunnen worden verlangd, of die inlichtingen niet heeft verstrekt.

Verkeert u als bedrijf in één of meer van de bovenstaande genoemde uitsluitingsgronden?

JA / NEE

3 Ondertekening

Aldus naar waarheid opgemaakt
op

--

(datum)

te

--

(plaats)

door

--

(naam)

als vertegenwoordiger van

--

(bedrijfsnaam)

als onderdeel van

(indien van toepassing):

--

(naam
combinatie)

handtekening:

--

BIJLAGE D

Meegeleverde documenten

Bijlagen:		Datum
Bijlage D.1	Ruimtelijk Kader (RIS 294716 bijlage 3)	07-10-2016
Bijlage D.2	Concept Grondafname- en realisatieovereenkomst	02-02-2017
Bijlage D.3	Algemene bepalingen voor de uitgifte van gronden in erfpacht van gronden der gemeente 's-Gravenhage 1986 herziening 1993 versie 2008	15-04-2008
Bijlage D.4	Uitgiftetekening 4.07-SH-005-UGT-001	27-10-2016, gewijzigd 08-12-2016
Bijlage D.5	Sondeerrapport (Geotechnisch onderzoek aan de Dr Lelykade te Scheveningen, Bureau S/L, rapportnummer WN-25348)	14-09-2016
Bijlage D.6	Bijlage Bouw- en woonrijp maken (onderdeel Grondafname- en realisatieovereenkomst)	02-02-2017
Bijlage D.7a	Indicatief SO Openbare ruimte (documentnummer 95020412-DRLLYK-LAN-SO-001)	29-11-2016
Bijlage D.7b	Toelichting op het indicatief SO Openbare ruimte	28-11-2016
Bijlage D.8	Agenda Scheveningen Haven ('Scheveningen Haven is en blijft haven', RIS 281550)	25-03-2015
Bijlage D.9	Matenplan (4.07-SH-PLT-014.pdf en 4.07-SH-PLT-014.dwg)	20-09-2016
Bijlage D.10	Concept planning	19-01-2017
Bijlage D.11	Notitie Bodem (kenmerk 2016014/BRF03, bureau S/L)	3-10-2016
Bijlage D.12	Aanbevelingen Duurzaamheid	02-02-2017
Bijlage D.13a	A3 Plankaart bestemmingsplan	24-01-2015
Bijlage D.13b	Bestemmingsplan Scheveningen Haven Regels	22-01-2015
Bijlage D.14	Grondprijzenbrief 2016/2017	21-06-2016

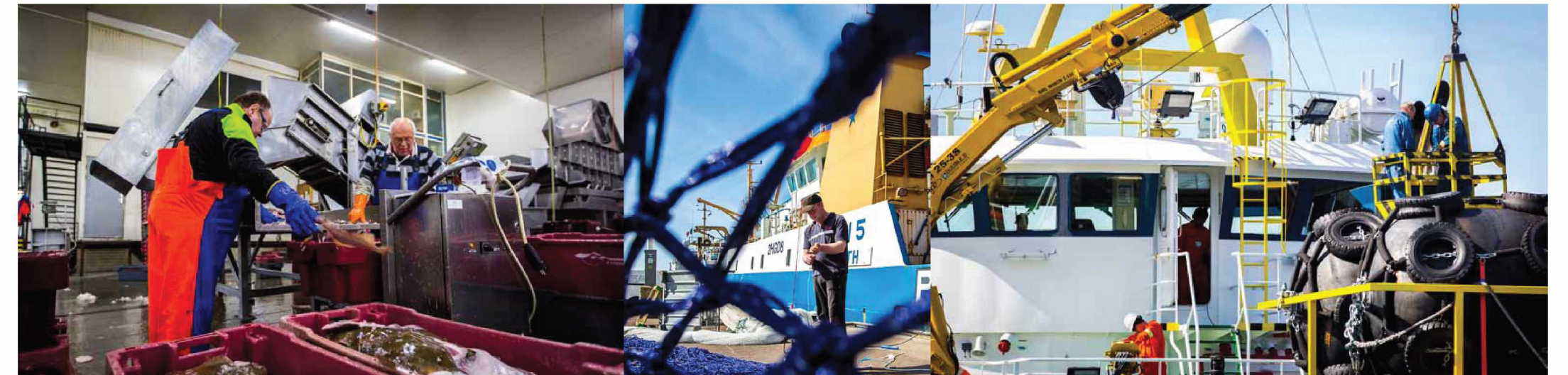
BEDRIJFSVERZAMELGEBOUW

TENDER DR. LELYKADE

Scheveningen haven, is en blijft haven



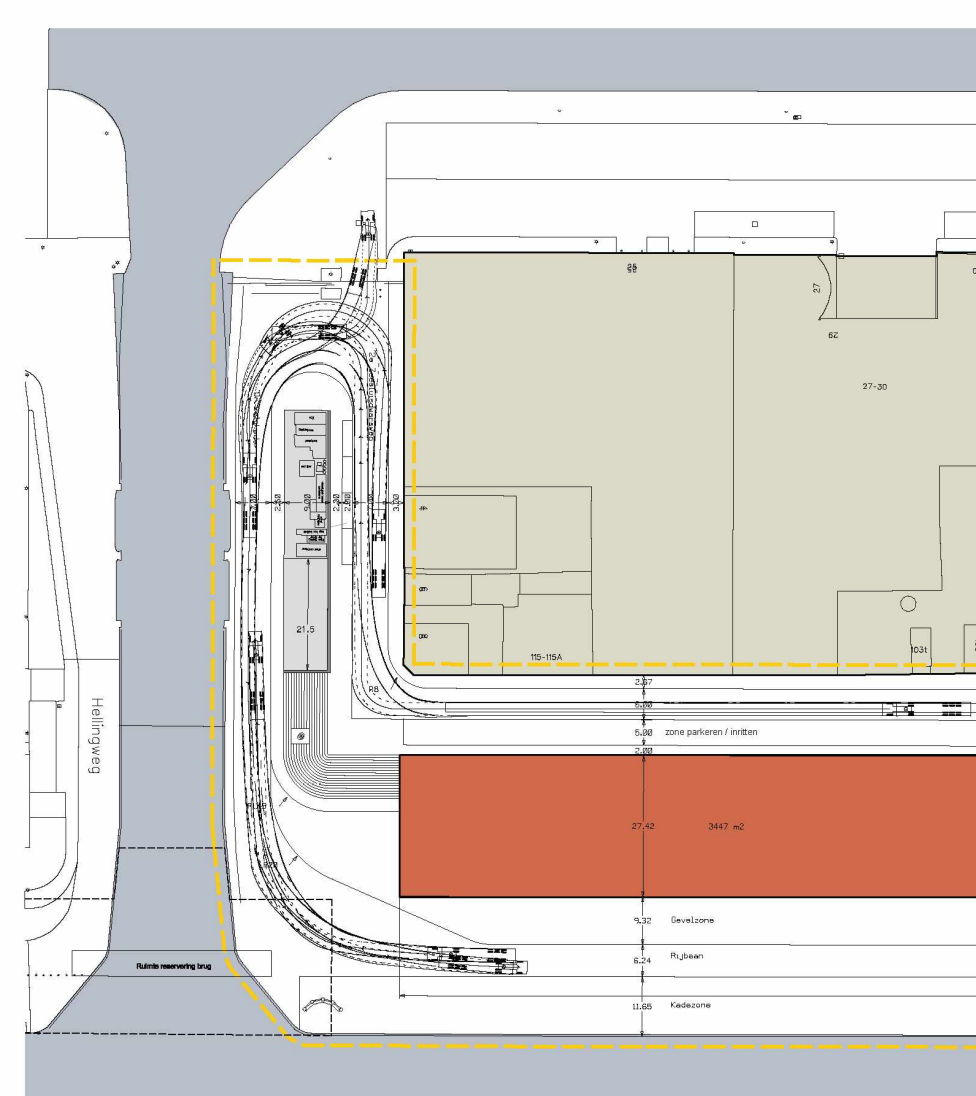
“In de “Agenda voor Scheveningen Haven” is de uitwerking omschreven van de versterking van de maritieme bedrijvigheid in Scheveningen Haven. De prioriteiten waarvoor gekozen is zijn; de visserij, de watersport, havengebonden dienstverlening / offshore-support en innovatie.”



Bedrijfsverzamelgebouw Dr. Lelykade



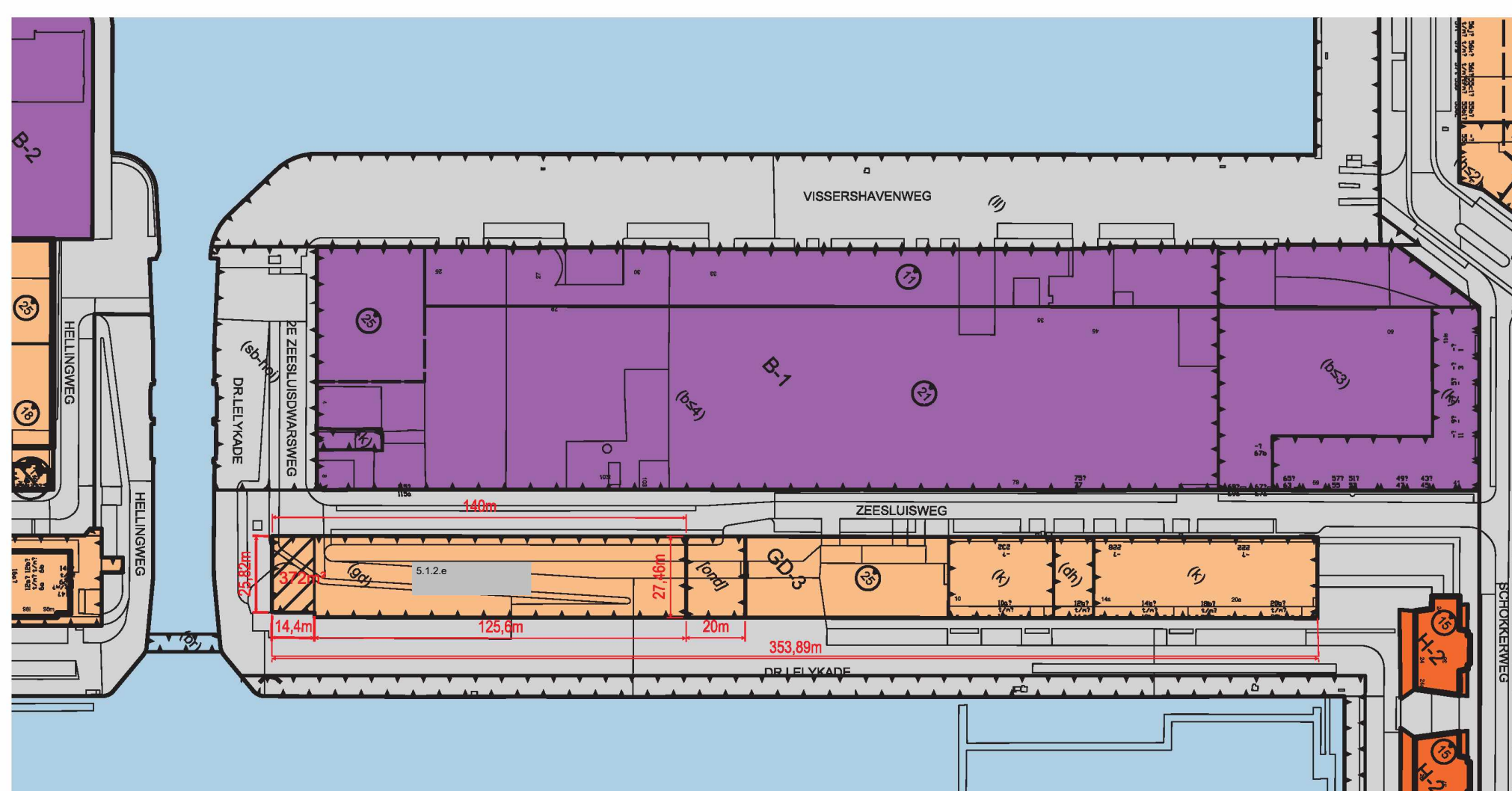
Plangebied en opgave aan de Dr. Lelykade (situatie maart 2015)



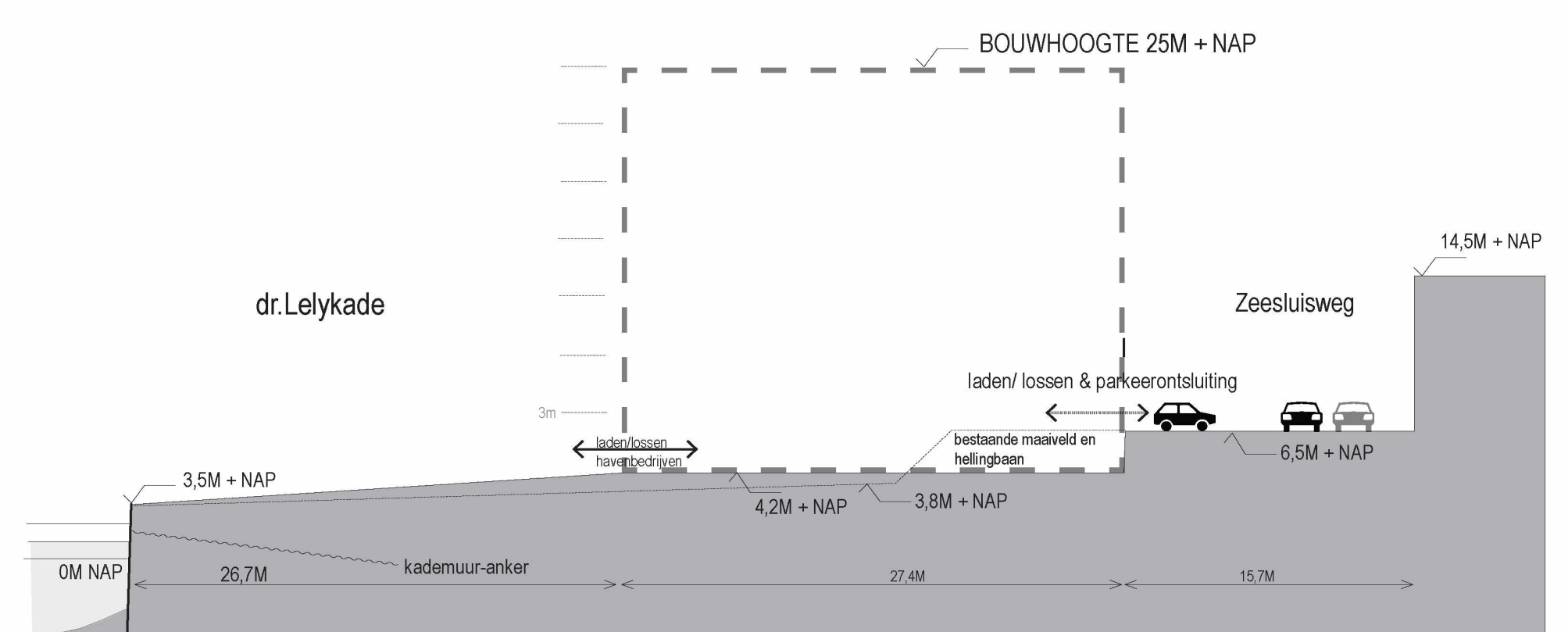
Verkeerssituatie na verwijdering hellingbaan

Planning

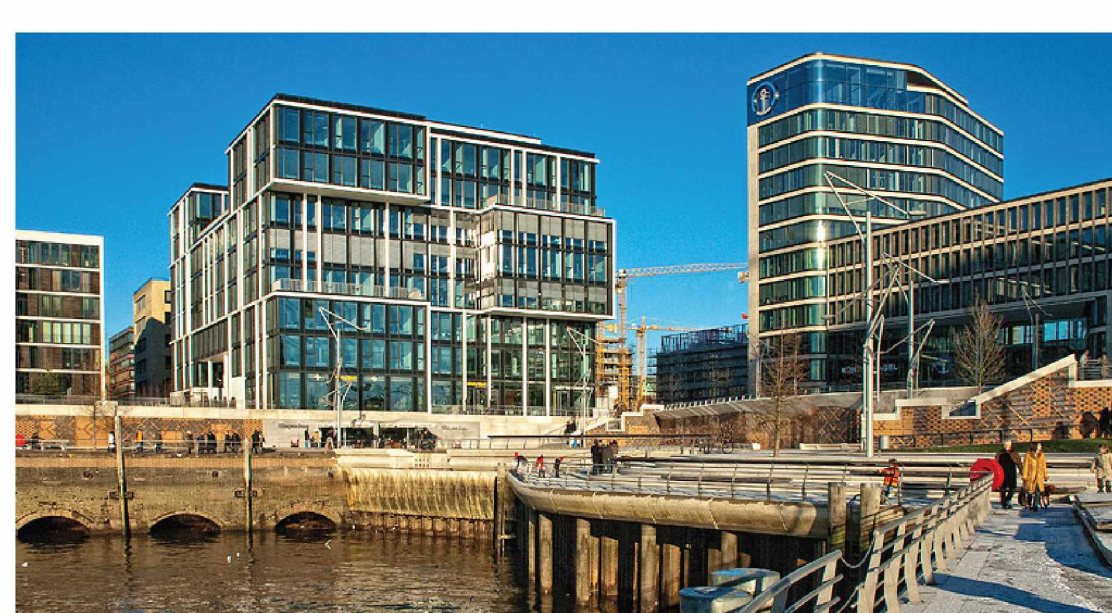
- Ontwerpperiode t/m maart 2018
- Vergunningsperiode t/m november 2018
- Bouw vanaf december 2018
- Uitvoering t/m maart 2020



Maatvoering bouwvlak, Bestemmingsplan Scheveningen Haven



doorsnede bouwenvolop



Referenties

Ontwerprichtlijnen

- De begane grond wordt volledig bebouwd, minimaal 75% daarvan bestaat uit bedrijfsruimte die geschikt is voor maritieme bedrijvigheid passend bij de visie voor de Scheveningse Haven
- De maximale bouwhoogte is 25m + NAP met een vloerpeil op minimaal 4,2m
- Het gebouw wordt ontworpen in samenhang met de openbare ruimte.
- De kade blijft op een veilige manier toegankelijk voor vrachtwagen, autoverkeer, maar ook fietsers en voetgangers
- Er wordt ingezet op functionele openbare ruimte ten aanzien van de functies in het gebouw en het creëren van verblijfskwaliteit op kade.
- Duurzaamheid is een belangrijk toetsingskader.
- Het gebouw krijgt een royale plint van minimaal 4.5m en een herkenbare opbouw die passend is bij het ritme van de Tweede Haven.
- Het gebouw krijgt een nautische uitstraling met gebruik van natuurlijke duurzame materialen.



Den Haag

040

Retouradres Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

5.1.5

5.1.2.e

Datum

6 oktober 2017

Onderwerp

Uitslag tender Bedrijvengebouw Dr. Lelykade

Geachte 5.1.2.e

Ons kenmerk

DSO_SO/2017.2314

Contactpersoon

5.1.2.e

Dienst

Dienst Stedelijke Ontwikkeling

Afdeling

Grondzaken

Telefoonnummer

(5.1.2.e

E-mailadres

5.1.2.e @denhaag.nl

Aantal bijlagen

1

Op 12 juni 2017 heeft u een inzending ingediend voor de tender Bedrijvengebouw Dr. Lelykade. Uw inzending is door de beoordelingscommissie beoordeeld op basis van de gunningscriteria zoals beschreven in het tenderdocument d.d. 2 februari 2017. Het advies van de beoordelingscommissie is bekrachtigd bij besluit namens het College van Burgemeester en Wethouders.

Uw totaalscore bedraagt 79,5 punten. In de bijlage treft u het volledige beoordelingsrapport aan met uw score per gunningscriterium en de toelichting van de beoordelingscommissie.

De inschrijver met de hoogste totaalscore heeft de tender gewonnen. Uit de beoordeling blijkt dat 5.1.5 de hoogste totaalscore heeft behaald en derhalve de tender heeft gewonnen.

Indien u bezwaren heeft tegen de uitslag van de tender, dan dient u binnen een termijn van 15 kalenderdagen na dagtekening van de uitslag van de tender, zijnde uiterlijk op 23 oktober a.s., door betekening van een dagvaarding bij de voorzieningenrechter van de rechtbank te 's-Gravenhage een kort geding aanhangig te hebben gemaakt tegen de uitslag van de tender. U dient ondergetekende door middel van een kopie over de dagvaarding te informeren. Eventuele verzoeken om nadere toelichting op de uitslag van de tender en een daarop eventueel door gemeente Den Haag verstrekte toelichting laten deze vervaltermijn onverlet. Indien binnen 15 kalenderdagen na dagtekening van de mededeling door betekening van een dagvaarding een kort geding aanhangig is gemaakt bij de voorzieningenrechter van de rechtbank te 's-Gravenhage zal de gemeente Den Haag geen gevolg geven aan de uitslag van de tender voordat in kort geding vonnis is gewezen, tenzij een zwaarwegend belang zich daartegen verzet. Indien niet vóór 24 oktober a.s. daadwerkelijk een kort geding aanhangig is gemaakt, kunnen de gepasseerde inschrijvers zich niet meer tegen de gunning van de opdracht verzetten en hebben zij hun eventuele rechten ter zake daarvan verwerkt. De gemeente Den Haag is in dat geval vanaf 24 oktober a.s. vrij om gevolg te geven aan de gunningsbeslissing in deze brief. De overige inschrijvers hebben in genoemd geval evenzeer hun rechten verwerkt om in een (bodem)procedure een vordering tot schadevergoeding in te stellen.

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

DSO_SO/2017.2314

Indien u een toelichting wenst op de uitslag van de tender, kunt u contact opnemen met 5.1.2.e
5.1.2.e van mijn afdeling 5.1.2.e [@denhaag.nl](mailto:5.1.2.e@denhaag.nl)). Zij is bereikbaar tot en met 13 oktober
a.s. 12.00 uur 's middags en is daarna afwezig tot en met 22 oktober a.s.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben en feliciteren u met de uitslag van
de tender Bedrijfsgebouw Dr. Lelykade. Wij kijken uit naar een plezierige verdere samenwerking.

Hoogachtend,
namens het college van burgemeester en wethouders,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Gemeente Den Haag

Definitieve beoordeling

Beoordelingsformulier Bedrijfsgebouw Dr. Lelykade

Plan 5.1.5

Eisen	Ja/nee
1 Begane Grond 75% bedrijfsruimte geschikt voor maritieme bedrijvigheid	Ja
2 Voldoen aan parkeernorm	ja
3 Hoogte plint minimaal 4,5 meter	ja
4 Voldoen aan Handboek openbare ruimte, residentiekwaliteit	Ja
5 Binnen uitgiftegrenzen	Ja
6 Vloerpeil 4,2 + NAP	ja

Gunningscriteria

Grondbod		
	Criterium	punten
1	Bieding 5.1.1.c (hoogste bod is 15 punten, daaronder naar rato, dus bieding gedeeld door hoogste bieding maal 15)	15

Economie		
	Criterium	punten
1	Hoeveelheid m2 bvo bedrijfsruimte (75% = 0 punten, grootste m2 bvo = 15 punten)	13,5
2	Visie/marktanalyse waarin combinatie wordt gelegd tussen bedrijfsruimte met bijbehorende huur/koop prijs of een haalbare businesscase voor specifieke exploitant (geen visie/businesscase = 0 punten, volledige visie/business case = 5 punten)	3
3	Kwaliteit / kwantiteit van het aanvullende programma in relatie tot marktvraag, aangetoond middels marktrapport of eindgebruiker (geen extra programma 0 punten, meeste programma waarvan ook marktvraag is aangetoond 10 punten)	8

Ontwerp Gebouw		
	Criterium	punten
1	Bouwmassa, segmentering, verdiepingshoogte, gevelopeningen en positionering entrees (0 tot 10 punten)	6
2	Architectuur (0 tot 10 punten)	5
3	Interne logistiek in het gebouw en parkeeroplossing (0 tot 5 punten)	4

Visie Openbare Ruimte		
	Criterium	punten
1	Ongehinderte verkeersafwikkeling rondom het bouwvlak voor alle verkeersstromen (0 tot 10 punten)	8
2	Kwaliteit en functionaliteit Openbare ruimte (0 tot 10 punten)	7

Duurzaamheid		
	Criterium	punten
1	GPR score (10 punten voor hoogste GPR score, daar onder naar rato conform grondbieding, dus GPR is bijv 7,5 en max GPR is bijv. 9, dan is de formule $7,5/9 \cdot 10 = 8,33$)	10

Totaal aantal punten	79,5
-----------------------------	-------------

Toelichting:

Economie	
1-	78% van de bgg is bedrijfsruimte. Score per m2: het maximaal aantal m2 bedrijfsruimte is 3429, het minimum 2572. Dit geeft een bandbreedte van 857 m2 die te verdelen is over 15 punten. Per 57 m2 verschil is hiermee een punt toe te kennen (puntscore). Normscore wordt bepaald door het grootst aantal m2 = 2780. Score volgt uit de berekening: $15 - ((\text{normscore} - \text{m2 bedrijfsruimte}) / \text{puntscore})$. In dit geval $15 - ((2780 - 2694) / 57) = 13,495$ punten. Afgerond 13,5 punten.
2-	Er is een belegger aangetrokken voor de bedrijfsruimte, maar dat zegt niet zoveel over de gebruikers. Wel is een marktrapport aangeleverd van Frisia waarin een relatie wordt gelegd met huurniveaus en vraag etc. De units zijn in de breedte wel flexibel indeelbaar, maar in de diepte niet. Splitsing in kleinere eenheden is daarom lastig gezien het gebrek aan toegang en daglicht aan de achterzijde.
3-	In dit plan wordt het grootste oppervlak aan aanvullend programma gerealiseerd en dit is goed onderbouwd middels een marktrapport en er is een exploitant. Omdat het alleen om een hotel gaat is dit programma echter wel eenzijdig. Op kwantiteit en onderbouwing wordt dus goed gescoord, maar de kwaliteit is door de eenzijdigheid en het ontbreken van aansluiting op maritieme bedrijvigheid als minder beoordeeld. Daarom 8 van de 10 punten.

Ontwerp gebouw	
1-	<p>In de haven vervult de locatie de rol van sluitsteen van de tweede haven. In het ontwerp is gekozen voor een stapeling van elementen die de functies in de haven aanvullen. De basis bestaat overwegend uit bedrijfsunits met aanvullend de foyer van het hotel. Boven de plint is een hotel voorgesteld, die zorgt een afwisseling met het dagelijkse gebruik van de bedrijven en zorgt voor levendigheid 's avonds. Bij het ontwerp ligt de nadruk meer op de hotelfunctie.</p> <p>Het gebouw is opgebouwd met een robuuste plint die door het materiaalgebruik en de horizontale geleiding past binnen de haven. Tegelijkertijd zorgen de herhaling van bogen er echter voor dat het gebouw niet stevig op de grond staat, wat kenmerkend is voor de havenarchitectuur. Boven de plint is een tussenlid toegevoegd met daarboven het grote volume waar het hotel zich in bevindt. Het blok is licht van kleur en samen met het tussenlid wordt deze volledig losgekoppeld van de plint. Dit is in een sterk contrast met de andere gebouwen die de wand van de haven vormen en daarmee niet wenselijk. Het drukke ritme van gevelopeningen verzwakt de robuuste basis die het gebouw zou moeten uitstralen.</p> <p>2- Er is bewust gekozen voor een robuust materiaal op de begane grond en een transparante massa erboven. Op kleine schaal komt dit voor in de haven, maar bij dit ontwerp heeft het de overhand. Hierdoor valt de optopping weg in de omgeving. De vele openingen in het gebouw versterken dit effect. De begane grond heeft een monumentaal effect die passend is bij de kust, maar niet in de haven. Desalniettemin straalt het materiaal een hoogwaardige kwaliteit uit die een positief effect heeft op de vaak praktische architectuur van bedrijfsruimten.</p> <p>3- De toegankelijkheid van de bedrijfsruimten wordt mogelijk gehinderd door de parkeerplaatsen. Daarnaast is direct laden en lossen vanaf het water lastig door de keermuur.</p>
Visie openbare ruimte	
1-	<p>5.1.5 heeft van alle indieners duidelijk het beste nagedacht over de inpassing in de openbare ruimte. Daarbij zijn ze op verschillende punten gestuit, die de andere partijen hebben genegeerd. 5.1.5 heeft een voorstel uitgewerkt dat haalbaar is en voldoet aan de ruimtelijke kaders. Het voorstel voor de buitenruimte ligt aan de Zeesluisweg zijde dichtbij het meegegeven SO buitenruimte. Voor de kade zijde is gekozen voor hoge en lage kade. De hoge kade vormt een heldere ruimte voor het doorgaande verkeer en de bedrijfsunits. De ruimte bij de units blijft vrij van verkeer waardoor de bedrijven vrij kunnen opereren voor de deur. De parkeerplaatsen kunnen hierbij wel hinderen. Met behulp van een keermuur wordt er een lage kade gecreëerd voor langzaam verkeer. Hierdoor is de verblijfsruimte aan de waterzijde zeer hoog, maar dit biedt weinig mogelijkheden voor de bedrijven om bij het water te laten en lossen. De hellingbaan aan de oostkant van de kavel zorgt ook voor belemmeringen voor toekomstige ontwikkelingen door de steile helling en keermuur, tenzij het vloerpeil van de nieuwe ontwikkeling lager wordt.</p> <p>2- Aan de hotellobby is een plein toegevoegd die op een heldere wijze de kop en entree accentueert. Aan de Zeesluisweg wordt de toegang van de parkeergarage gerealiseerd. De hellingbaan ligt buiten de bebouwing waardoor de wand wordt opgelost in de buitenruimte. De wand is van vergelijkbaar stevige baksteen, zoals de plint, maar vormt tegelijkertijd ook een blinde wand die niet erg aantrekkelijk is voor de omgeving. Bij de waterkant wordt een kwalitatieve verblijfsplaats gerealiseerd door het toevoegen van de meerdere bankjes. De verdere invulling van de lage kade is simpel, door het hoogte verschil kan daarin nog kwaliteit gewonnen worden. Deze voors en tegens resulteren in 7 punten.</p>

Duurzaamheid
Hoogste duurzaamheidsscore, dus 10 punten.



Den Haag

040

Retouradres Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

5.1.5

5.1.2.e

Ons kenmerk

DSO_SO/2017.2316

Contactpersoon

5.1.2.e

Dienst

Dienst Stedelijke Ontwikkeling

Afdeling

Grondzaken

Telefoonnummer

(5.1.2.e)

E-mailadres

5.1.2.e@denhaag.nl

Datum

6 oktober 2017

Onderwerp

uitslag tender Bedrijfsgebouw Dr Lelykade

Geachte 5.1.2.e

Op 12 juni 2017 heeft u een inzending ingediend voor de tender Bedrijfsgebouw Dr. Lelykade. Uw inzending is door de beoordelingscommissie beoordeeld op basis van de gunningscriteria zoals beschreven in het tenderdocument d.d. 2 februari 2017. Het advies van de beoordelingscommissie is bekrachtigd bij besluit namens het College van Burgemeester en Wethouders.

Uw totaalscore bedraagt 68 punten. In de bijlage treft u het volledige beoordelingsrapport aan met uw score per gunningscriterium en de toelichting van de beoordelingscommissie.

De inschrijver met de hoogste totaalscore heeft de tender gewonnen. Uit de beoordeling blijkt dat 5.1.5 met 79,5 punten de hoogste totaalscore heeft behaald en derhalve de tender heeft gewonnen. Uw inzending is op de 3^e plaats geëindigd.

Indien u bezwaren heeft tegen de uitslag van de tender, dan dient u binnen een termijn van 15 kalenderdagen na dagtekening van de uitslag van de tender, zijnde uiterlijk op 23 oktober a.s., door betekening van een dagvaarding bij de voorzieningenrechter van de rechtbank te 's-Gravenhage een kort geding aanhangig te hebben gemaakt tegen de uitslag van de tender. U dient ondergetekende door middel van een kopie over de dagvaarding te informeren. Eventuele verzoeken om nadere toelichting op de uitslag van de tender en een daarop eventueel door gemeente Den Haag verstrekte toelichting laten deze vervaltermijn onverlet. Indien binnen 15 kalenderdagen na dagtekening van de mededeling door betekening van een dagvaarding een kort geding aanhangig is gemaakt bij de voorzieningenrechter van de rechtbank te 's-Gravenhage zal de gemeente Den Haag geen gevolg geven aan de uitslag van de tender voordat in kort geding vonnis is gewezen, tenzij een zwaarwegend belang zich daartegen verzet. Indien niet vóór 24 oktober a.s. daadwerkelijk een kort geding aanhangig is gemaakt, kunnen de gepasseerde inschrijvers zich niet meer tegen de gunning van de opdracht verzetten en hebben zij hun eventuele rechten ter zake daarvan verwerkt. De gemeente Den Haag is in dat geval vanaf 24 oktober a.s. vrij om gevolg te geven aan de gunningsbeslissing in deze brief. De overige inschrijvers hebben in genoemd geval evenzeer hun rechten verwerkt om in een (bodem)procedure een vordering tot schadevergoeding in te stellen.

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk
DSO_SO/2017.2316

Indien u een toelichting wenst op de uitslag van de tender, kunt u contact opnemen met mevrouw 5.1.2.e 5.1.2.e van mijn afdeling 5.1.2.e (5.1.2.e@denhaag.nl). Zij is bereikbaar tot en met 13 oktober a.s. 12.00 uur 's middags en is daarna afwezig tot en met 22 oktober a.s.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben en bedanken u voor uw inzending en het geleverde werk.

Hoogachtend,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Gemeente Den Haag

Definitieve beoordeling

Beoordelingsformulier Bedrijfsgebouw Dr. Lelykade

Plan: 5.1.5

Eisen		Ja/nee
1	Begane Grond 75% bedrijfsruimte geschikt voor maritieme bedrijvigheid	Ja
2	Voldoen aan parkeernorm	Ja
3	Hoogte plint minimaal 4,5 meter	Ja
4	Voldoen aan Handboek openbare ruimte, residentiekwaliteit	Ja
5	Binnen uitgiftengrenzen	Ja
6	Vloerpeil 4,2 + NAP	Ja

Gunningscriteria

Grondbod		
	Criterium	punten
1	Bieding 5.1.1.c (hoogste bod is 15 punten, daaronder naar rato, dus bieding gedeeld door hoogste bieding maal 15)	11

Economie		
	Criterium	punten
1	Hoeveelheid m2 bvo bedrijfsruimte (75% = 0 punten, grootste m2 bvo = 15 punten)	14,5
2	Visie/marktanalyse waarin combinatie wordt gelegd tussen bedrijfsruimte met bijbehorende huur/koopprijs of een haalbare businesscase voor specifieke exploitant (geen visie/businesscase = 0 punten, volledige visie/business case = 5 punten)	2
3	Kwaliteit / kwantiteit van het aanvullende programma in relatie tot marktvraag, aangetoond middels marktrapport of eindgebruiker (geen extra programma 0 punten, meeste programma waarvan ook marktvraag is aangetoond 10 punten)	3

Ontwerp Gebouw		
	Criterium	punten
1	Bouwmassa, segmentering, verdiepingshoogte, gevelopeningen en positionering entrees (0 tot 10 punten)	6
2	Architectuur (0 tot 10 punten)	5
3	Interne logistiek in het gebouw en parkeeroplossing (0 tot 5 punten)	4

Visie Openbare Ruimte		
	Criterium	punten
1	Ongehinderde verkeersafwikkeling rondom het bouwvlak voor alle verkeersstromen (0 tot 10 punten)	7
2	Kwaliteit en functionaliteit Openbare ruimte (0 tot 10 punten)	6

Duurzaamheid		
	Criterium	punten
1	GPR score (10 punten voor hoogste GPR score, daar onder naar rato conform grondbieding, dus GPR is bijv 7,5 en max GPR is bijv. 9, dan is de formule $7,5/9 \times 10 = 8,33$)	9,5

Totaal aantal punten	68
-----------------------------	-----------

Toelichting:

Economie	
1-	Meer dan 75% bedrijfsruimte toegankelijk vanaf kade. Score per m2: het maximaal aantal m2 bedrijfsruimte is 3429, het minimum 2572. Dit geeft een bandbreedte van 857 m2 die te verdelen is over 15 punten. Per 57 m2 verschil is hiermee een punt toe te kennen (puntscore). Normscore wordt bepaald door het grootst aantal m2 = 2780. Score volgt uit de berekening: $15 - ((\text{normscore} - \text{m2 bedrijfsruimte}) / \text{puntscore})$. In dit geval $15 - ((2780 - 2760) / 57) = 14,65$ punten. Afgerond 14,5 punten.
2-	Flexibiliteit indeelbaarheid bedrijfsunits matig, kleine units die moeilijk zijn samen te voegen, wat de doelgroep beperkt. Onderbouwing ontbreekt, intentieovereenkomsten ook.
3-	Weinig aanvullend programma, waarvan alleen de horeca is onderbouwd. De bedrijfsruimten op de verdiepingen worden niet onderbouwd, terwijl de beoordelingscommissie grote twijfels heeft aan marktvraag naar juist bedrijfsruimten op de verdieping. In naastgelegen driemaster staat kantoorruimte bijvoorbeeld leeg.

Ontwerp gebouw
<p>1- In de haven vervult de locatie de rol van sluitsteen van de tweede haven. Het ontwerp zet vrijwel volledig in op bedrijvigheid waarbij de horeca ondergeschikt is, zelf tot zekere hoogte dienend. Het gebouw kent een heldere kop, lichaam en staart. Het volume is echter mager opgebouwd, waardoor het niet de robuustheid van de haven weet te vatten. De kop is een herkenbaar element met een uitstraling die passend is in de haven, maar is tegelijkertijd ook een fragiel volume met een uitsparing georiënteerd op de Pijp. Het middenstuk bestaat uit een stevige plint van een passende geleiding, maat en schaal. Het stuk bestaat echter alleen uit de plint en mist daarmee body als tegenhanger van de overkant van de haven om een wand te maken langs het water. De 3 optoppingen weten hierbij niet het verschil te maken door de geringe maat en schaal en vallen weg in de omgeving.</p> <p>2- Het gebouw sluit in materiaal gebruik en kleur samenstelling aan bij de omgeving. Tegelijkertijd mist daarmee de architectuur een unieke beëindiging die de locatie wel vraagt. Die hangt samen met het gemist van stevige massa die passend is bij het robuuste materiaal.</p> <p>3- De parkeeroplossing op het dak is in de basis goed, maar is door het geringe volume zichtbaar vanaf de kade en omgeving. De ontsluiting van de parkeergarage aan de Zeesluisweg is echter goed in vergelijking ook met de andere plannen. De toegang heeft een ruimte beslag die belemmert om een goede stevige massa voor de staart te maken, maar leidt aan de andere kant niet tot ruimtebeslag in de openbare ruimte door een hellingbaan. De staart zelf staat iets uit de rooilijn en heeft een afwijkende lichtere kleur die vergelijkbaar is met enkele panden aan de overzijde van de haven. Als enige heeft ^{5.1.5} rekening gehouden met fietsparkeren. Minpunt qua interne logistiek is dat er geen interne verbinding is tussen units.</p>
Visie openbare ruimte
<p>1- Het voorstel voor de buitenruimte ligt dichtbij het meegegeven SO buitenruimte. De verschillende verkeersstromen kunnen goed door het gebied voort bewegen. Er zit een knik in de Zeesluisweg, wat niet nodig is, omdat er meer dan genoeg parkeerplaatsen inpandig zijn, zodat ipv haaks parkeren ook langs parkeren mogelijk is. Er is veel aandacht besteed aan een goede verkeersafwikkeling en het plan voldoet aan het ruimtelijk kader. De scheiding tussen functies is wat onduidelijk. Is er een trappartij op de Dr Lelykade? In de artist impression staan hier auto's op. Een andere vraag is wat het hellingspercentage is van de kade. Deze lijkt erg steil. De wegbreedte van de Zeesluisweg (6,3 meter) voldoet niet aan het handboek openbare ruimte (7 meter) maar is wel een (kleine) verbetering t.o.v. de huidige breedte (6 meter).</p> <p>2- Een deel van de gevelstrook blijft vrij van verkeer waardoor de bedrijven vrij kunnen opereren voor de deur. Verder wordt de kade vrij gelaten, maar biedt tegelijkertijd weinig extra's. De horecavoorzieningen hebben in het ontwerp beiden een terras. Met name het terras aan de zeesluisweg vormt daarbij een passende accentuering van de kop.</p>

Duurzaamheid
GPR score van gemiddeld 8,12. Ten opzichte van de hoogste score van 8,63 leidt dit tot 8,12/8,63 maal 10 is 9,5 punten (afgerond op halve punten).



Retouradres Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

5.1.5

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

Datum

6 oktober 2017

Onderwerp

uitslag tender Bedrijvengebouw Dr Lelykade

Geachte 5.1.2.e

Ons kenmerk

DSO_SO/2017.2315

Contactpersoon

5.1.2.e

Dienst

Dienst Stedelijke Ontwikkeling

Afdeling

Grondzaken

Telefoonnummer

(5.1.2.e)

E-mailadres

5.1.2.e @denhaag.nl

Op 12 juni 2017 heeft u een inzending ingediend voor de tender Bedrijvengebouw Dr. Lelykade. Uw inzending is door de beoordelingscommissie beoordeeld op basis van de gunningscriteria zoals beschreven in het tenderdocument d.d. 2 februari 2017. Het advies van de beoordelingscommissie is bekrachtigd bij besluit namens het College van Burgemeester en Wethouders.

Uw totaalscore bedraagt 73,7 punten. In de bijlage treft u het volledige beoordelingsrapport aan met uw score per gunningscriterium en de toelichting van de beoordelingscommissie.

De inschrijver met de hoogste totaalscore heeft de tender gewonnen. Uit de beoordeling blijkt dat 5.1.5 met 79,5 punten de hoogste totaalscore heeft behaald en derhalve de tender heeft gewonnen. Uw inzending is op de 2^e plaats geëindigd.

Indien u bezwaren heeft tegen de uitslag van de tender, dan dient u binnen een termijn van 15 kalenderdagen na dagtekening van de uitslag van de tender, zijnde uiterlijk op 23 oktober a.s., door betekening van een dagvaarding bij de voorzieningenrechter van de rechtbank te 's-Gravenhage een kort geding aanhangig te hebben gemaakt tegen de uitslag van de tender. U dient ondergetekende door middel van een kopie over de dagvaarding te informeren. Eventuele verzoeken om nadere toelichting op de uitslag van de tender en een daarop eventueel door gemeente Den Haag verstrekte toelichting laten deze vervaltermijn onverlet. Indien binnen 15 kalenderdagen na dagtekening van de mededeling door betekening van een dagvaarding een kort geding aanhangig is gemaakt bij de voorzieningenrechter van de rechtbank te 's-Gravenhage zal de gemeente Den Haag geen gevolg geven aan de uitslag van de tender voordat in kort geding vonnis is gewezen, tenzij een zwaarwegend belang zich daartegen verzet. Indien niet vóór 24 oktober a.s. daadwerkelijk een kort geding aanhangig is gemaakt, kunnen de gepasseerde inschrijvers zich niet meer tegen de gunning van de opdracht verzetten en hebben zij hun eventuele rechten ter zake daarvan verwerkt. De gemeente Den Haag is in dat geval vanaf 24 oktober a.s. vrij om gevolg te geven aan de gunningsbeslissing in deze brief. De overige inschrijvers hebben in genoemd geval evenzeer hun rechten verwerkt om in een (bodem)procedure een vordering tot schadevergoeding in te stellen.

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

DSO_SO/2017.2315

Indien u een toelichting wenst op de uitslag van de tender, kunt u contact opnemen met 5.1.2.e
5.1.2.e van mijn afdeling 5.1.2.e [@denhaag.nl](mailto:5.1.2.e@denhaag.nl)). Zij is bereikbaar tot en met 13 oktober
a.s. 12.00 uur 's middags en is daarna afwezig tot en met 22 oktober a.s.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben en bedanken u voor uw inzending
en het geleverde werk.

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Gemeente Den Haag

Definitieve beoordeling

Beoordelingsformulier Bedrijfsgebouw Dr. Lelykade

Plan: 5.1.5

Eisen	Ja/nee
1 Begane Grond 75% bedrijfsruimte geschikt voor maritieme bedrijvigheid	Ja
2 Voldoen aan parkeernorm	Ja
3 Hoogte plint minimaal 4,5 meter	Ja
4 Voldoen aan Handboek openbare ruimte, residentiekwaliteit	Ja
5 Binnen uitgiftegrenzen	Ja
6 Vloerpeil 4,2 + NAP	ja

Gunningscriteria

Grondbod		
	Criterium	punten
1	Bieding 5.1.1.c hoogste bod is 15 punten, daaronder naar rato, dus bieding gedeeld door hoogste bieding maal 15)	11

Economie		
	Criterium	punten
1	Hoeveelheid m2 bvo bedrijfsruimte (75% = 0 punten, grootste m2 bvo = 15 punten)	15
2	Visie/marktanalyse waarin combinatie wordt gelegd tussen bedrijfsruimte met bijbehorende huur/koopprijs of een haalbare businesscase voor specifieke exploitant (geen visie/businesscase = 0 punten, volledige visie/business case = 5 punten)	5
3	Kwaliteit / kwantiteit van het aanvullende programma in relatie tot marktvraag, aangetoond middels marktrapport of eindgebruiker (geen extra programma 0 punten, meeste programma waarvan ook marktvraag is aangetoond 10 punten)	6,5

Ontwerp Gebouw		
	Criterium	punten
1	Bouwmassa, segmentering, verdiepingshoogte, gevelopeningen en positionering entrees (0 tot 10 punten)	8
2	Architectuur (0 tot 10 punten)	7
3	Interne logistiek in het gebouw en parkeeroplossing (0 tot 5 punten)	4

Visie Openbare Ruimte		
	Criterium	punten
1	Ongehinderde verkeersafwikkeling rondom het bouwvlak voor alle verkeersstromen (0 tot 10 punten)	3
2	Kwaliteit en functionaliteit Openbare ruimte (0 tot 10 punten)	5

Duurzaamheid		
	Criterium	punten
1	GPR score (10 punten voor hoogste GPR score, daar onder naar rato conform grondbieding, dus GPR is bijv 7,5 en max GPR is bijv. 9, dan is de formule $7,5/9 \cdot 10 = 8,33$)	9,2

Totaal aantal punten	73,7
-----------------------------	-------------

Toelichting:

Economie	
1-	In principe 15 punten omdat dit plan de meeste bedrijfsruimte op de begane grond toevoegt.
2-	Pluspunt is dat er goede flexibiliteit in de bedrijfsruimten zit. De hal is bijvoorbeeld vrij indeelbaar. Dit vergroot de marktpotentie. Er is echter geen marktanalyse aangeleverd. Wel zijn er intentieovereenkomsten gesloten met potentiële gebruikers van de bedrijfsruimten, die geïnformeerd zijn over de prijsniveaus (dit is overigens niet te verifiëren). Al met al 4 punten. In de inschrijving ontbreekt inzicht in prijsniveaus, omdat ontwikkelaar dacht dat dit soort informatie niet in de inhoudelijke stukken mocht komen. In de presentatie is deze informatie wel gegeven. Ook is toegelicht dat gesprekken hebben plaatsgevonden met makelaars. Hiervan zijn echter geen rapporten toegevoegd.
3-	Voldoende aanvullend programma (kwantiteit). Een deel hiervan is bedrijfsruimte op de verdieping. Er is echter een magere onderbouwing voor het aanvullend programma (shortstay en horeca); geen marktrapport, en slechts een intentieovereenkomst met het topzeilcentrum dat hotelkamers wil afnemen. Er is echter geen exploitant in beeld voor het hotel, wat een risico oplevert voor de haalbaarheid van het plan. Daarom worden 6,5 van de 10 punten toegekend.

Ontwerp gebouw	
1-	In de haven vervult de locatie de rol van sluitsteen van de tweede haven. In dit ontwerp is gekozen voor een stapeling van elementen die de functies in de haven aanvullen. De basis bestaat overwegend uit bedrijfsunits en een bedrijfshal. De units zijn op een wenselijke manier georganiseerd met kleine units die verbonden kunnen worden met elkaar en/of met de hal. Aanvullend is gekozen voor een hotelfunctie die zorgt voor enige levendigheid 's avonds. Met de nadruk nog steeds op de bedrijfsfuncties ontstaat er een aangename wisselwerking aan de haven. Het gebouw heeft een robuuste basis met gelaagdheid binnen het gebouw en wisselende hoogtes. Dit zorgt voor een speels en dynamisch beeld aan de haven. Dit effect zien we in verschillende vormen terug aan de andere kant van de haven. De geleiding van de units aan de Dr.Lelykade kan hierbij nog wat grover om zo steviger op de kade te staan. De verschillende onderdelen hebben een duidelijke entree aan de verschillende openbare ruimtes. De units zijn allen georiënteerd aan de Dr.Lelykade, waarbij de hal verbonden is aan de Zeesluisweg. De publieke zijde wordt op deze wijze geaccentueerd. Gecombineerd met het plein wordt kop afgemaakt met de entree van de publieke hotelfunctie. Over het algemeen positief dus, met enkele kritiekpunten, derhalve 8 van de 10 punten
2-	De gekozen mix van materiaal en kleur gebruik is passend binnen de Tweede haven. De bedrijfsunits worden door de gekozen detaillering in de geleiding te veel loskoppelt van elkaar. Iets meer eenheid zou hier passend zijn, der halve 7 van 10 punten.
3-	De flexibele indeling van de bedrijfsruimten (positief bij Economie) kan wel leiden tot problemen in de interne logistiek. Er is bijvoorbeeld geen mogelijkheid om intern van de units aan de Dr Lelykade naar de bedrijfshal aan de Zeesluisweg te komen. Daarnaast zijn er twijfels bij de inrit naar de parkeergarage. De helling lijkt veel te steil en de ontsluiting op de openbare weg is schuin op de Zeesluisweg.
Visie Openbare Ruimte	
1-	De hellingbaan en de keerlus ter hoogte van de Pijp zijn fysiek niet mogelijk. Naast het hellingspercentage zijn er vooral zorgen over de hoogte van de wand langs de Pijp. Wanneer de keerlus zou worden aangelegd ontstaat er een wand van 6.5 meter + NAP direct langs de Pijp. Dat is landschappelijk maar ook nautisch gezien problematisch. Verder dient rekening te worden gehouden met de aansluiting van de Vissershavenweg en de ontsluiting van de huidige panden aan de tweede Zeesluisdwarsweg. Deze liggen weer een stuk lager dan + 6.5 meter. Hoewel de aansluiting met de Vissershavenweg wellicht voor het openbare verkeer afgesloten gaat worden dient deze verbinding wel (bijvoorbeeld tijdens calamiteiten) beschikbaar te blijven. Verder baart de hellingbaan tussen de Dr. Lelykade en de Zeesluisweg zorgen. Volgens het Handboek Openbare Ruimte dient met een hellingspercentage van maximaal 4% (1:25) rekening te worden gehouden. Elders op de Dr. Lelykade wordt gewerkt met een hellingbaan van 4.5 %. Om een hoogteverschil van 2.3 meter te overwinnen (van 4.2 meter naar 6.5 meter) is een minimale hellingbaan van circa 50 meter noodzakelijk, de benodigde voetbogen en topbogen nog buiten beschouwing gelaten. Het perceel heeft een diepte van 27.46 meter, dus we komen minimaal 20 tot 30 meter tekort. Met alle goede wil is het dus niet haalbaar. De inrit van de parkeergarage lijkt ook te rooskleurig ingetekend. We hebben te maken met een openbare parkeergarage. Het is te complex om te beoordelen of de hellingbaan correct is (de lengte van de helling hangt sterk samen met het hellingspercentage). Het maximale hellingspercentage is 14 procent. Positief punt voor de verkeersveiligheid is scheiding vracht- en langzaam verkeer. Daarom nog 3 van de 10 punten.

- 2- De inrichting van de kade is vrij simpel gehouden waardoor er een goede aansluiting is met de bedrijven. De combinatie van de breedte trap en het pleintje aan de Zeesluisweg zijn als verblijfsplek een welkome beëindiging van de kade. De vergroening is een aardig idee, maar minder passend in het havengebied. Functioneel gezien is het geen goed idee om de Dr Lelykade niet toegankelijke te maken voor vrachtverkeer en een keerlus in te passen. Door het parkeren van auto's intern in het gebouw op te lossen wordt de kade vrij gemaakt voor gebruik en verbetert de kwaliteit doordat er minder auto's op straat staan. Daarom 5 van de 10 punten.

Duurzaamheid
GPR score van gemiddeld 7,65. Ten opzichte van de hoogste score van 8,63 leidt dit tot 7,65/8,63 maal 10 is 9,2 punten.