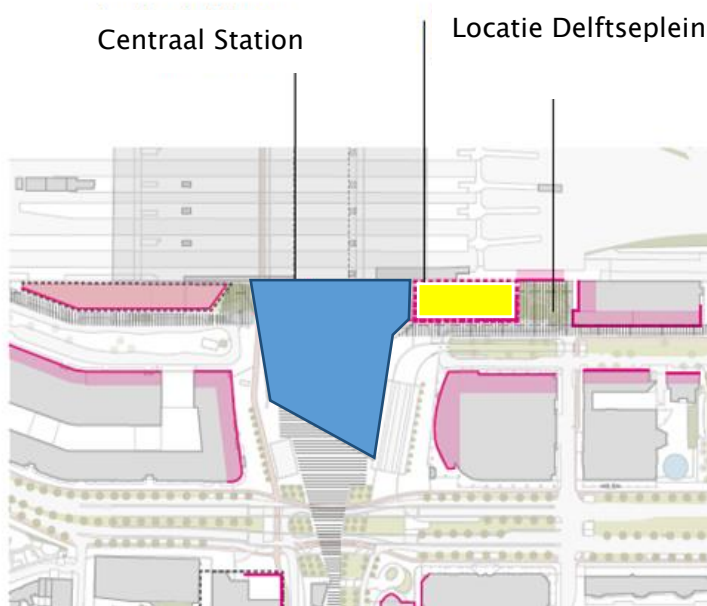


Om een goed overall beeld te krijgen van de procedure voor de ontwikkellocatie Delftseplein in het Rotterdam Central District (RCD), adviseren wij u eerst deze procesbrief en bijlagen door te lezen en pas daarna de (juridische) deelnamevoorwaarden.

Geachte heer / mevrouw,

Geeft u samen met ons vorm aan The Next Step voor het Rotterdam Central District (RCD)? Hierbij nodigen wij u uit om deel te nemen aan de openbare verkoopprocedure voor een unieke ontwikkellocatie in het Rotterdamse Stationsgebied. Wij dagen ontwikkelaars, vastgoedgebruikers, ontwerpers, beleggers en bouwers uit om met een aansprekende invulling te komen voor de plot Delftseplein op een prominente plek direct naast Rotterdam Centraal Station. De ligging van de ontwikkellocatie in de stad is onderstaand weergegeven. Een gedetailleerdere tekening van de locatie treft u ter informatie aan in bijlage 1.



Als gemeente Rotterdam zijn we voor Delftseplein op zoek naar een slagvaardige marktpartij of een consortium van partijen, die de ontwikkeling, financiering, realisatie, eigendom én langjarige exploitatie van het gebouw kan zekerstellen. Een gecommitteerde samenwerkingspartner die de grond van ons afneemt en zorgt voor een levendige en toekomstbestendige invulling van de plek met toegevoegde waarde voor Rotterdam in het algemeen en het RCD in het bijzonder. Wij dagen u uit op onze ambities en geven u daarbij de ruimte. Binnen een aantal vaste kaders krijgt u veel ruimte in programmering en vormgeving. Creatieve en inspirerende ontwikkelvisies voor deze locatie zijn dan ook zeer welkom.

Leeswijzer

Deze procesbrief maakt u wegwijs in de ontwikkelopgave en de openbare verkoopprocedure van de locatie en is daarmee één van de centrale stukken in de procedure. In de procesbrief passeren achtereenvolgens de volgende onderdelen de revue:

1. Schets ontwikkelopgave
2. Welke ambities heeft de gemeente op de locatie?
3. De openbare verkoopprocedure op hoofdlijnen
4. Schets procedurestappen
5. Planning mijlpalen

Op deze plek verwijzen we u naar de volgende documenten die essentieel zijn voor het goed begrijpen van de doelen, wensen en eisen die gelden rond de verkoopprocedure en de ontwikkelopgave op het Delftseplein:

Ambitiedocument

Het Ambitiedocument is opgesteld voor de tender Delftseplein, maar bevat ook delen van het grotere verhaal over het RCD. In dit document worden de ambities en randvoorwaarden nader toegelicht. De ambities richten zich op het functioneren, de vormgeving van het gebouw én op het functioneren binnen het stedelijke systeem. Om de ontwikkelopgave goed te begrijpen is essentieel om het ambitiedocument goed door te nemen. Dit geldt ook voor de technische randvoorwaarden die een belangrijke rol spelen in de tenderfase, de ontwikkelfase en tijdens de realisatie van het bouwplan aan het Delftseplein.

Deelnamevoorwaarden

De deelnamevoorwaarden bevatten de spelregels van de verkoopprocedure. Het stuk heeft een juridisch karakter en moet door marktpartijen ondertekend aan de gemeente geretourneerd worden (aanmelding). Met de ondertekening verklaart de marktpartij zich te conformeren aan de regels en voorwaarden die voor de verkoopprocedure gelden.

Documenten in de dataroom

Wanneer uw inschrijving juist en volledig is, wordt u als gegadigde tot ronde I toegelaten. U krijgt vervolgens toegang tot een digitale dataroom waarin alle relevante informatie over deze ontwikkelingslocatie is opgenomen. Hoe eerder u zich aanmeldt, hoe langer u de tijd heeft de inhoud van de digitale dataroom tot u te nemen en uw voorstel voor te bereiden. We raden u aan in ieder geval de volgende in de dataroom aanwezige informatie goed door te nemen:

- Beeldkwaliteitsplan en Welstandsparagraaf
- Gebiedsvisie RCD: Rotterdam Central District_Next Step
- Stedenbouwkundig plan (2008)
- Concept Programma's van Eisen en Wensen van ProRail en NS
- Weena|Glocal City District
- Beleidsregeling parkeernormen auto- en fiets gemeente Rotterdam februari 2018
- Vuistregels voor het bouwen in de binnenstad
- Hoogbouwvisie
- Tekeningen ontwikkellocatie
- Wensen- en zorgenlijsten vereniging wijkraad Provenierswijk (wordt z.s.m. aan de dataroom toegevoegd)
- Notitie Vereniging Rotterdam Central District: Focus op innovatie bij de Tender Delftseplein
- Concept ontwikkelovereenkomst
- Memorandum ProRail NS Rotterdam Delftse Plein
- Verschillende technische rapporten
- Dataprotocol

1: Schets ontwikkelopgave

Kansrijk stedelijk knooppunt

In 2050 woont naar verwachting 70% van de wereldbevolking in steden. Deze trek naar de stad gaat samen met enkele grootschalige veranderingen in onze maatschappij, zoals de technologische ontwikkelingen en hun invloed op de gebouwde omgeving. Zo maken mensen vandaag de dag steeds bewustere keuzes over mobiliteit. Daarnaast zorgen ambities op het gebied van duurzaamheid en toekomstbestendigheid voor de behoefte aan meer flexibiliteit van vastgoed. Deze tendens wordt versterkt door het verdwijnen van het traditionele onderscheid tussen specifieke functies, bijvoorbeeld op het gebied van wonen & hotel en retail & horeca.

In de steden van de toekomst zijn de multimodale knooppunten bij uitstek de gebieden waar mensen langer willen verblijven en waar ze kunnen wonen, werken en ontspannen. Door op de best bereikbare plekken een kwalitatief hoogwaardige functiemix mogelijk te maken, ontstaan dynamische gebieden met grote aantrekkingskracht op mensen. Stedelijke knooppunten worden ontmoetingsplekken met alle voorzieningen binnen handbereik, met uitstekende verbindingen en optimale bereikbaarheid.

Het stationsgebied van Rotterdam is een hoogwaardig stedelijk ontmoetingsknooppunt dat volop ontwikkelmogelijkheden biedt. Het RCD beschikt over een nieuw kloppend hart van het gebied dankzij de opening van het nieuwe Rotterdam Centraal Station in 2014. Ook de komende jaren blijven de ambities groot. Rotterdam Central District is niet alleen dé entree van de stad maar ook dé mobiliteitshub. De 'draaischijf' in een (inter)nationaal netwerk van infrastructuur waar letterlijk en figuurlijk verschillende werelden bij elkaar komen. RCD is daarmee ook een **voedingsbodem voor innovatie en Next Economy** waar groot en klein samengaan. Het is de hyper-mobiele stedelijke doelgroep die zich hier op zijn plaats voelt. Mensen ontmoeten elkaar in RCD of ze nu wonen of werken in het gebied. De grenzen tussen wonen en werken vervagen. De begrippen **Glocal en Mixone** uit *Weena/Glocal City District*¹ zijn nog onverminderd relevant. Programmatisch gezien ligt de focus nog steeds op het realiseren van een juiste mix aan functies, met aandacht voor de plinten en een aantrekkelijke buitenruimte. Waarbij ook wonen inmiddels een prominent onderdeel van de functiemix uitmaakt. **Verbinden, delen en verduurzamen** zijn de drie actuele thema's van het RCD, als verwoord in de geactualiseerde gebiedsvisie Rotterdam Central District_Next Step.

¹ *Weena/Glocal City District* (2007) is opgenomen in de digitale dataroom voor deze tender. Het document beschrijft de gebiedspositionering van het RCD en gaat uitgebreid in op de begrippen Glocal (globaal en lokaal) en Mixone (Mixed zone).

Ontwikkellocatie Delftseplein

Op een ultieme zichtlocatie - vanaf het spoor en vanuit de stad - kan op de ontwikkellocatie Delftseplein een gebouw van maximaal² 41.000 m² bvo gerealiseerd worden. Op dit moment is voor een belangrijk deel van het RCD, waaronder deze locatie, géén bestemmingsplan van kracht.

Parallel aan de tender van de locatie heeft de gemeente het proces opgestart om te komen tot een gebiedsbestemmingsplan voor het deel van het RCD waarvoor nu geen bestemmingsplan van kracht is (exclusief het Schiekadeblok). Na afronding van de tenderprocedure, kan het winnende ontwerp ingepast worden in het nieuwe bestemmingsplan voor RCD. Tijdens de verdere uitwerking van het bouwplan na afloop van de tenderprocedure, kan het ontwerp bestemmingsplan in procedure worden gebracht.

2: Welke ambities heeft de gemeente op de locatie?

Bouwprogramma

De Mixone zal met een levendig programma in de plint van de gebouwen de uitstraling van het RCD grotendeels bepalen. De Mixone stimuleert de levendigheid in de openbare ruimte én in de bebouwing. De Mixone vormt de etalage van Rotterdam, die uitnodigt tot bezoeken en deelnemen. De Mixone is bedoeld om te ontmoeten en creëert een intensief stedelijk gebied waarin bedrijven hun activiteiten zichtbaar maken en waar mensen overdag, 's avonds en 's nachts graag verblijven. De verschillende bedrijven die gevestigd zijn in het RCD presenteren zich zowel in de gebouwen als in de openbare ruimte. Gebouwen kennen zoveel mogelijk een gemengd en kwalitatief hoogwaardig programma met een mix van wonen, werken en ontmoeten. De ambitie is dat synergie en interactie tussen functies het verblijfsklimaat blijven versterken. De ruimten in de gebouwen zijn daarbij eenvoudig te transformeren, zodat ze flexibel en toekomstbestendig zijn.

Wij nodigen u uit om voor de ontwikkellocatie Delftseplein met een sterk **integraal concept** te komen voor een multifunctioneel gebouw waarin mensen (jong en oud) wonen, werken, ontmoeten en ontspannen. Wij streven daarbij naar het bereiken van maximale synergie tussen de functies zodat het geheel duidelijk méér is dan de som der delen. Als deelnemer aan deze tender is het belangrijk dat u de beoogde doelgroepen helder omschrijft en duidelijk maakt hoe de functies en voorzieningen in het gebouw de verschillende doelgroepen verbinden en hoe deze van toegevoegde waarde zijn voor de stad en bijdragen aan het innovatie ecosysteem. De programmatische kaders voor de functiemix op de ontwikkellocatie Delftseplein leest u in bijlage 2 bij deze procesbrief.

Stedenbouw, architectuur en techniek

Het RCD bestaat uit robuuste, grote gebouwen. In deze context moet de nieuwbouw aan het Delftseplein een bijdrage leveren aan de ambitie van "Rotterdam architectuurstad". Een zorgvuldige inpassing van het nieuwe gebouw in de complexe context is daarbij van groot belang. Het gaat hierbij

² Het maximum van 41.000 m² bvo betreft de programmafuncties die bovengronds gerealiseerd worden. Dit is dus exclusief de (eventuele) ondergrondse ruimte voor (deel)auto's, fietsen, opslag etc. De bijbehorende footprint van het gebouw is aangegeven op de plankaart -bijlage 1 Ontwikkellocatie

om een functionele verbinding met de stationsfuncties, maar ook om een zorgvuldige architectonische aansluiting met de markante stationskap. In die zin is het gebouw tegelijkertijd bescheiden en ambitieus. Belangrijk aandachtspunt is de verbetering van de aansluiting van de gebouwen op de buitenruimte (plinten). De locatie Delftseplein behoort tot de zogenaamde 'superhoogbouwzone', met een maximale theoretische hoogte van 200 meter. Echter, de effecten van het klimaat en met name de bezonning op de Provenierswijk en de windeffecten beperken de hoogte. Hierover zijn afspraken gemaakt met de buurt. De maximale bouwhoogte is daarom vastgesteld op 140 meter, gerekend vanaf maaiveld. De bouwvelop voor deze locatie en de belangrijkste ruimtelijke kaders voor de planontwikkeling treft u aan in de digitale dataroom.

Enkele belangrijke aandachtspunten voor het (schets)ontwerp in ronde II van de tender zijn:

- Een alzijdig gebouwontwerp met een optimale ruimtelijke aansluiting op de directe omgeving met onder meer de looproute aan de zuidzijde (mixone), het bomenplein aan de oostzijde en het perron aan de noordzijde;
- Verwacht wordt dat de architectuur van het gebouw zich kan meten met de kwaliteit van het Centraal Station, het Groothandelsgebouw en de overige beeldbepalende gebouwen, en zich op een vanzelfsprekende manier kan voegen in het geheel zonder te overheersen. Het respectvol aansluiten bij de karakteristieke kap van het Centraal Station hoort daar bij;
- Om de architectonische kwaliteit te borgen wordt verwacht dat uw architect niet alleen in het tenderproces maar ook daarna verantwoordelijk blijft voor de architectuur en stedenbouwkundige inpassing;
- In de directe omgeving van de ontwikkellocatie moeten onder meer trams³, expeditiefuncties van het station en taxi's tijdens en na de bouw goed en veilig kunnen blijven door functioneren;
- Gezien de raakvlakken met het spoor en het station (en de van toepassing zijnde wet- en regelgeving⁴), is het evident dat uw ontwerpteam over de vereiste kennis en ervaring op dit gebied moet beschikken;
- Tevens dient voor de technische uitwerking van het gebouw een constructeur te worden betrokken met ervaring op het gebied van binnenstedelijke hoogbouw (70 meter of meer);
- Externe Veiligheid vormt een belangrijk aandachtspunt in het ontwerp van het gebouw. Zo zijn onder meer inspanningen⁵ nodig om de effecten van een treinongeval met gevaarlijke stoffen te beperken;
- Daken worden groen ingericht of zijn collectieve terrassen;
- Het respecteren van eisen en zoveel mogelijk honoreren van wensen zoals door NS en ProRail met betrekking tot het Delftseplein zijn vastgelegd in de Programma's van Eisen die te vinden zijn in de Dataroom Delftseplein;

³ Zo min mogelijk kruisende bewegingen met de tramroutes vormt het uitgangspunt voor ontwerp en realisatie.

⁴ Denk aan de Spoorwegwet en wet- en regelgeving op het gebied van onder meer externe veiligheid en geluid.

⁵ Dit betreft onder meer maatregelen gericht tegen branden, explosies en toxische wolken, alsmede adequate risicocommunicatie en evacuatieoefeningen. Deze maatregelen moeten tevens worden opgenomen in het bestemmingsplan.

- Behoud van vier vooroorlogse bomen⁶ direct naast de ontwikkellocatie (oostzijde).

De ruimtelijke en technische randvoorwaarden die voor het Delftseplein van toepassing zijn staan verder beschreven in het Ambitiedocument⁷ tender Delftseplein.

Afvalscheiding en andere goederenstromen in hoogbouw zijn belangrijke onderwerpen waarop wij de deelnemers aan de tender voor het Delftseplein uitdagen. Wij vragen u dan ook om in uw visie in ronde I van de tender concreet in te gaan op de wijze waarop u met de afval- en goederenstromen rond het gebouw om wilt gaan. Gelet op de toenemende verdichting van de binnenstad en de wens tot aantrekkelijke buitenruimtes, gaan wij daarbij in deze tender uit van het in pandig afhandelen van afval- en goederenstromen. In de openbare ruimte rondom de ontwikkellocatie Delftseplein bieden wij geen ruimte voor eventuele ondergrondse afvalcontainers of voor het opstellen van vuilcontainers. Wij zijn zeer geïnteresseerd in de (vernieuwende) oplossingen die u op dit gebied kunt inbrengen.

De gemeente is geïnteresseerd in innovatieve mobiliteitsoplossingen zoals bijvoorbeeld het gebruik van deelauto's en/of deelfietsen. Binnen de mogelijkheden die het parkeerbeleid biedt is het mogelijk om gebouwde parkeervoorzieningen in het gebouw achterwege te laten. Het eventuele autoparkeren op de plot dient bij voorkeur ondergronds opgelost te worden⁸. Voor de overige parkeerbehoefte kunnen naar verwachting parkeerplaatsen afgenomen worden in de nabij gelegen garages Schouwburgplein en/of Kruisplein.

Goed fietsparkeren is een belangrijk uitgangspunt voor de ontwikkeling. Fietsen voor de woningen, kantoren en voorzieningen in het gebouw zijn makkelijk bereikbaar en worden in pandig ingepast. Voor zowel het autoparkeren als het fietsparkeren geldt dat dit op basis van het vigerende parkeerbeleid dient plaats te vinden. Het vormgeven van een slim en duurzaam mobiliteitsconcept maakt dan ook onderdeel uit van de integrale opgave voor deze ontwikkellocatie. In ronde II van de tender vragen wij u ter onderbouwing een mobiliteitsplan op te stellen waarbij u onder meer kunt denken aan (elektrische) deelauto's en deelfietsen, optimaal dubbelgebruik van parkeerplaatsen, het aanbieden van parkeren elders, het actief stimuleren van OV-gebruik, etc.

Duurzaamheid

Als gemeente Rotterdam hebben wij ambities voor een duurzame ontwikkeling van de locatie Delftseplein als het gaat om toekomstbestendigheid, circulariteit, energieconcept, waterconcept, mobiliteit en bouw(methode). Deze staan verder beschreven in het ambitiedocument.

Wij vragen u om in uw voorstel in ronde I specifiek aandacht te besteden aan de concrete bijdrage van uw ontwikkelvisie aan de duurzaamheidsambities. In ronde II vragen wij u om de duurzaamheidsmaatregelen in uw plan te beschrijven en te onderbouwen op basis van de BREEAM-systematiek. De **BREEAM-score Excellent** (minimaal 70%) geldt daarbij als minimumniveau.

⁶ Dit is inclusief de verplaatsing van één vooroorlogse boom door de gemeente, voorafgaand aan de gronduitgifte.

⁷ Zie bijlage 3 bij deze procesbrief.

⁸ Uitgangspunt voor de ontwikkeling en ook de basis voor de uitgevoerde technische onderzoeken is dat het gebouw op het Delftseplein maximaal twee ondergrondse bouwlagen krijgt.

Financiën

Bij de gronduitgifte van de ontwikkellocatie Delftseplein geldt als financiële ondergrens een grondprijs van ten minste € 7.650.000,- excl. belastingen, kosten koper, op prijspeil 1-1-2019 (indexering is op basis van de consumentenprijsindex (CPI) van de CBS reeks “alle huishoudens”). Dit bedrag is gebaseerd een maximum metrage van 41.000 m² bvo. Wanneer de minimale grondprijs door de aanbidding met de beste prijs-kwaliteit verhouding niet wordt gehaald, behouden wij ons het recht voor om niet te gunnen.

In ronde I van deze procedure vragen wij uitsluitend uw inhoudelijke ontwikkelvisie en hoeft u geen financiële bieding te doen. In ronde II vragen wij wel een grondbieding, op basis van langjarig (exploitatie) commitment en zonder voorbehouden. Wij verwachten daarbij dat u uw financiële bieding voor Delftseplein residueel bepaalt en onderbouwt op basis van marktconforme uitgangspunten. Wij stellen daarvoor in ronde II een invulformat beschikbaar dat u verplicht dient te gebruiken om de financiële biedingen vergelijkbaar te houden.

3: De openbare verkoopprocedure op hoofdlijnen

Meer kwaliteit door transparantie en dialoog

Omdat wij als gemeente groot belang hechten aan openheid, transparantie en risicoreductie door het voeren van de dialoog met de markt, kozen wij voor een vormvrije openbare verkoopprocedure voor Delftseplein. Alle geïnteresseerde marktpartijen zijn dan ook in de gelegenheid om aan deze procedure mee te doen. Op basis van de voorstellen in ronde I selecteert een door de gemeente ingestelde commissie vervolgens de partijen die doorgaan naar ronde II. Wij streven daarbij naar circa drie partijen. Met deze partijen voeren we tijdens ronde II een vertrouwelijke dialoog waarin we elkaar en de ontwikkelvisies goed kunnen leren kennen voordat we tot de selectie van een partner en (schets)ontwerp komen. Wij denken dat deze dialoog essentieel is om uw ontwikkelvisie op Delftseplein optimaal aan te laten sluiten op onze ambities met het RCD.

Kenmerk van deze procedure is dat we u vragen om eerst na te denken over het *waarom* van de opgave, vervolgens over *hoe* uw integrale concept succesvol te realiseren is binnen het Rotterdam Central District en als laatste pas over *wat* er komt als ruimtelijke verschijningsvorm. Dit is een duidelijk andere benadering dan een klassieke uitvraag waarin het ‘wat’ voorop staat. Als gemeente zoeken we zekerheden, maar wel in het besef dat zachte aspecten als begrip, inzicht, openheid, vertrouwen en legitimatie in deze complexe ontwikkelingsopgaven veelal de meest harde succesfactoren blijken te zijn.

Wanneer is de verkoopprocedure succesvol?

De verkoopprocedure is succesvol als de markt met een propositie komt die past binnen de doelstellingen van de gemeente én die van de betrokken marktpartij(en). Voor wat de gemeentelijke doelstellingen betreft zijn we op zoek naar een marktpartij of consortium van partijen die:

- met haar plan voor Delftseplein aantoonbaar bijdraagt aan de doelstellingen en ambities van het RCD zoals Mixone en Glocal District: verbinden, delen en verduurzamen;

- denkt en acteert als samenwerkingspartner van de gemeente Rotterdam, de directe omgeving (waaronder de NS en ProRail) en de stad als geheel;
- oog heeft voor de belangen van de omgeving en daarnaar handelt;
- in staat is om binnen de kaders kwalitatief en financieel maximale waarde te creëren;
- de grond tegen een marktconforme prijs afneemt (minimaal € 7.650.000,- excl. belastingen, op prijspeil 1-1-2019);
- voor eigen rekening en risico de ontwikkeling en realisatie, exploitatie en eigendom zeker stelt;
- bereid en in staat is om daarbij langjarig (exploitatie) commitment aan te gaan.

Op basis van:

- een integraal concept en functiemix voor deze ontwikkellocatie waarin ontmoeten, wonen, werken, ontspannen en mobiliteit samenkomen, waarbij sprake is van synergie en interactie tussen functies;
- de vertaling van dit concept in een qua uitstraling en architectuur kwalitatief hoogwaardig gebouwontwerp dat ruimtelijk en functioneel optimaal in de omgeving wordt ingepast;
- een zichtbare bijdrage aan de duurzaamheidsambities van de gemeente Rotterdam, in het bijzonder op het gebied van energieconcept, waterconcept, circulariteit, bouw(methode) en toekomstbestendigheid;
- belegger(s) en (beoogde) eindgebruikers / exploitanten die al tijdens de tender in beeld zijn.

Getrapte contractering parallel aan ontwikkelproces

De ontwikkeling van het Delftseplein biedt volop kansen en uitdagingen. Wij gaan ervan uit dat het in dit proces mogelijk is om in goede samenwerking kansen te benutten en risico's te reduceren. Dit geldt zowel voor de openbare verkoopprocedure waarin de dialoog een belangrijke rol speelt als in het ontwikkelproces dat na definitieve gunning plaatsvindt. De gemeente stelt een getrapte contractstructuur voor die gelijk oploopt met de planontwikkeling. Uw bieding in ronde II van de procedure wordt vastgelegd in een ontwikkelovereenkomst voor een exclusiviteitsperiode van 24 maanden. In de periode tot aan levering is een (verrekenbare, mits uiteindelijk wordt afgenomen) reserveringsvergoeding van toepassing. De definitieve koopprijs wordt opgenomen in de koopovereenkomst die volgt op de ontwikkelovereenkomst. De conceptversie van de ontwikkelovereenkomst treft u aan in de digitale dataroom. Het sluiten van de ontwikkelovereenkomst markeert het moment van definitieve gunning. Er is pas recht op afname van de locatie als de koopovereenkomst ook gesloten is.

Wij beogen de locatie op de fiscaal meest gunstige wijze in eigendom te leveren, vanzelfsprekend binnen de toepasselijke wet- en regelgeving. Wij gaan er daarbij op dit moment vanuit dat de grondlevering zal plaatsvinden op basis van een onherroepelijke omgevingsvergunning, in bouwrijpe staat en in de BTW-sfeer. Fiscale optimalisaties zijn bespreekbaar zowel tijdens de dialooggesprekken als na definitieve gunning.

Communicatie met stakeholders cruciaal

Ontwikkelen en bouwen aan het Delftseplein is alleen mogelijk in samenspraak met een aantal belanghebbende bureaus. Hierna gaan wij daar verder op in.

De locatie ligt letterlijk tegen het Rotterdam Centraal Station aan. Dit betekent dat de NS en ProRail directe belanghebbenden zijn. Het ongehinderd functioneren van het stationsgebouw en het treinverkeer staat voorop. Dit betekent bijvoorbeeld dat er strikte regels gelden ten aanzien van zettingen die ten gevolge van bouwen op het Delftseplein kunnen optreden. Ook zal in de ontwikkeling rekening gehouden moeten worden met het feit dat de bevoorrading van het station ook in de toekomstige situatie vanuit het Delftseplein zal plaatsvinden.

In de dialooggesprekken zullen de onderwerpen 'techniek' en 'logistiek' nadrukkelijk aan bod komen. Naast de gemeente zullen NS en ProRail hierbij uw gesprekspartners zijn. Deze interactie heeft tot doel om zoveel mogelijk wederzijdse duidelijkheid te verschaffen op genoemde punten wat bijdraagt aan risicoreductie en een optimaal planconcept.

Naast NS en ProRail zijn de Vereniging Rotterdam Central District (www.rotterdam-centraldistrict.nl) en de Wijkraad Provenierswijk belangrijke stakeholders. Als gemeente spreken wij regelmatig met deze eigenaren, gebruikers en omwonenden over de toekomstige ontwikkelingen in het gebied. Specifiek voor de ontwikkellocatie Delftseplein maakt een overzicht van de belangrijkste wensen en zorgpunten uit de omgeving onderdeel uit van de informatie in de dataroom die in de verkoopprocedure zal zijn ingericht.

Wij vragen u kennis te nemen van eisen en wensen van stakeholders en ervoor te zorgen dat uw planconcept alle eisen respecteert en dat wensen zoveel mogelijk worden meegenomen. Bij de beoordeling in zowel ronde I als ronde II zal hier scherp op worden gelet.

Eén centraal loket voor informatie over Delftseplein

Vanwege het grote belang van deze ontwikkellocatie voor Rotterdam (Central District) en vanwege het specifieke karakter van de procedure (in dialoog met de markt), laten we ons in deze tender adviseren en begeleiden door Fakton. Gedurende de gehele procedure fungeert Fakton als het centrale loket voor alle vragen over de tender Delftseplein. De contactpersoon hiervoor vanuit Fakton is Rob Out (tel: 06 – 51176532 e-mail: delftseplein@fakton.com). Gegadigden en deelnemers aan de procedure kunnen hun vragen op ieder moment tijdens het proces stellen. Zodra gegadigden toegang hebben gekregen tot de dataroom moeten vragen over de tender via de berichtenmodule van de dataroom worden gesteld.

Deelnamevergoeding

Om de tijdsbesteding en kosten voor de partijen die deelnemen aan de procedure overzichtelijk te houden, vragen wij slechts een beperkte hoeveelheid informatie van u in ronde I. Dit betekent ook dat wij voor de partijen die afvallen in ronde I géén financiële vergoeding beschikbaar stellen. Per deelnemer die aan het eind van ronde II een geldige aanbieding doet, maar waaraan wij niet definitief gunnen, stellen wij een financiële vergoeding van € 75.000,- beschikbaar.

4: Schets procedurestappen

De stappen in het proces beschrijven wij onderstaand op hoofdlijnen.

a) aanmelding

Minimum eisen en referentieprojecten

Gezien de omvang, complexiteit en het belang van deze opgave voor Rotterdam, is het voor ons essentieel dat slechts partijen of consortia aan deze procedure deelnemen die aantoonbaar financieel draagkrachtig en solvabel zijn en over een bewezen trackrecord beschikken op het gebied van complexe binnenstedelijke projecten.

Als cumulatieve minimale geschiktheidseisen voor deelname aan deze procedure gelden dan ook:

- a. Een gemiddelde jaaromzet over de boekjaren 2016 en 2017 van ten minste € 50.000.000,- exclusief omzetbelasting;
- b. Een solvabiliteit⁹ van ten minste 20% en een current ratio¹⁰ van ten minste 1,1;
- c. Ten minste twee projecten van minimaal vergelijkbare aard¹¹ en van minimaal 20.000 m² bvo, gerealiseerd en/of in uitvoering in de afgelopen tien kalenderjaren als (substantieel) risicodragend ontwikkelaar en/of belegger, met een combinatie van wonen en overige functies op een complexe binnenstedelijke locatie. Aantoonbare ervaring met hoogbouw en bouwen langs het spoor is een pré.

Hoe en wanneer meldt u zich aan?

U kunt zich officieel aanmelden als gegadigde door het uiterlijk op vrijdag 29 maart 2019 om 12:00 uur 's middags retourneren van een rechtsgeldig ondertekende en volledig ingevulde deelnamevoorwaarden¹² aan delftseplein@fakton.com. Dit betreft onder meer:

- gegevens over de samenstelling van uw consortium;
- verklaring ervaring met risicodragende binnenstedelijke gebiedsontwikkeling + bewijsvoering;
- verklaring financiële draagkracht / solvabiliteit + bewijsvoering;
- verklaring geheimhouding;
- verklaring integriteit;
- akkoordverklaring op de voorwaarden.

We verwijzen als het gaat om de voorwaarden die gelden rondom de aanmelding ook naar artikel 6 van de Deelnamevoorwaarden.

Wanneer uw inschrijving juist en volledig is, wordt u als gegadigde tot ronde I toegelaten. U krijgt vervolgens toegang tot een digitale dataroom waarin alle relevante informatie over deze ontwikkelingslocatie is opgenomen. Hoe eerder u zich aanmeldt, hoe langer u de tijd heeft de inhoud van de digitale dataroom tot u te nemen en uw voorstel voor te bereiden.

⁹ Solvabiliteit = eigen vermogen / vreemd vermogen * 100%

¹⁰ Current ratio = (vlottende activa + liquide middelen) / kort vreemd vermogen

¹¹ Met minimaal vergelijkbare aard worden mixed-use hoogbouw (> 70 meter) ontwikkelprojecten bedoeld, onder meer in de directe nabijheid van het spoor.

¹² Zie bijlage 3 bij deze procesbrief

b) Ronde I – Selectieronde

Doel en selectiecriteria

Het doel van ronde I is de selectie van drie consortia waarmee vervolgens dialooggesprekken gevoerd worden. Als voorstel in ronde I verwachten wij een document dat in ieder geval ingaat op de volgende selectiecriteria:

1. Ruimtelijke visie (zonder deze al te ontwerpen);
2. Conceptuele visie en programmamix;
3. Duurzaamheid;
4. Samenwerkingspartner.

Wat levert u in deze fase aan en wanneer?

Als voorstel in ronde I verwachten wij een visiedocument op maximaal 15 pagina's A4 (exclusief voorblad, inclusief eventuele ondersteunende afbeeldingen, minimaal lettergrootte 10). In het visiedocument gaat u in op de onderwerpen die in artikel 7 van de Deelnamevoorwaarden zijn vermeld. De deadline voor het indienen van het visiedocument is vrijdag 12 april 2019 om 12:00 uur.

Wat gebeurt er na indiening van het visiedocument?

De zes consortia die bij de beoordeling van de voorstellen in ronde I het beste scoren, nodigen wij uit om hun team en visie op dinsdag 14 mei en/of woensdag 15 mei 2019 aan ons te presenteren. De toelichtende presentatie zelf maakt geen onderdeel uit van de beoordeling van de voorstellen, maar kan er wel op objectieve gronden toe leiden dat de Beoordelingscommissie haar beoordeling op voornoemde inhoudelijke punten bij stelt. Indien van toepassing ontvangt u daarvoor een separate uitnodiging inclusief het tijdstip waarop wij u die dag verwachten. Wij streven ernaar u op vrijdag 24 mei 2019 de terugkoppeling te geven over de beoordeling van de voorstellen in ronde I. Voor de consortia die doorgaan naar ronde II betreft dit tevens een uitnodiging om deel te nemen aan de dialoofase. De gemeente streeft ernaar om drie consortia door te laten naar ronde II.

c) Ronde II – Dialoog- en aanbiedingsronde

Doel en selectiecriteria

Het beoogd resultaat van ronde II is het door de selectiecommissie vaststellen van de rangorde van de aanbiedingen en de voorlopige gunning door de gemeente Rotterdam. Wij beoordelen uw aanbieding in ronde II op de volgende gunningscriteria:

1. Ruimtelijk en functioneel ontwerp;
2. Duurzaamheid;
3. Samenwerkingspartner;
4. Financiële bieding en onderbouwing.

Dialooggesprekken

Per deelnemer vinden ten minste twee individuele dialooggesprekken plaats in de week van maandag 1 juli 2019 en maandag 2 september 2019. Om deze gesprekken effectief te laten zijn, verwachten wij dat u tijdens het eerste dialooggesprek uw visie al een eerste stap verder heeft uitgewerkt op basis van de ontvangen feedback uit ronde I. Op basis van uw toelichting op uw ruimtelijk-functionele

planuitwerking gaan wij daarover met u in gesprek¹³. Ten tijde van het tweede dialooggesprek is uw plan al verder uitgewerkt. U krijgt in dit gesprek de gelegenheid te toetsen hoe de gemaakte keuzes zich verhouden tot de eisen, wensen en doelen die de gemeente hanteert. De gemeente krijgt zo een goed beeld van de richting waarin de consortia zich bewegen.

Speciale onderdelen van de dialooggesprekken zijn de thema's 'techniek' en '(bouw)logistiek'. Aan deze onderdelen zijn naast de gemeente, ook NS en ProRail uw gesprekspartners. Deze thema's zijn expliciet onderdeel van de dialoog vanwege het belang dat het goed borgen van de eisen en wensen dienaangaande bijzonder groot is.

Wat levert u in deze fase aan en wanneer?

Na afloop van de dialoogrondes dienen de deelnemers hun aanbieding in. De ingediende voorstellen tijdens ronde I vormen inhoudelijk de basis voor de aanbiedingen in ronde II. De nadruk ligt in ronde II op het verder uitwerken en bevestigen daarvan. In artikel 9 van de Deelnamevoorwaarden vindt u de aspecten waar de aanbieder op in moet gaan en waarop de beoordeling in ronde II wordt geënt en de specificaties van aan te leveren producties. De deadline voor de aanbieder is woensdag 16 oktober 2019 om 12:00 uur.

Wat gebeurt er na indiening van de gevraagde stukken?

Ook in ronde II stellen wij u in de gelegenheid om uw aanbieder na indiening in een korte presentatie aan ons toe te lichten. Deze presentatie maakt geen onderdeel uit van de beoordeling. Hiervoor is dinsdag 22 oktober 2019 gereserveerd. Indien van toepassing ontvangt u daar te zijner tijd een uitnodiging voor.

Na de beoordeling van de aanbiedingen en het vaststellen van de rangorde van consortia neemt de gemeente het besluit tot voorlopige gunning aan één consortium en sluiten wij met deze partij de ontwikkelovereenkomst (definitieve gunning).

5: Planning mijlpalen

Hieronder zetten we de mijlpalen in de openbare verkoopprocedure nog even op een rij:

Deadline aanmelden als gegadigde:	Vrijdag 29 maart 12:00 uur
Deadline visiedocument ronde I	Vrijdag 12 april 12:00 uur
Presentatie door marktpartijen van de zes best beoordeelde visiedocumenten	Dinsdag 14 mei en/of woensdag 15 mei 2019
Streefdatum terugkoppeling beoordeling ronde I	Vrijdag 24 mei
Dialooggesprek I	Week van 1 juli 2019
Dialooggesprek II	Week 2 september 2019
Deadline aanbieder ronde II	Woensdag 16 oktober 2019

¹³ Wij overwegen om als onderdeel van de tenderprocedure de windeffecten van de schetsontwerpen door een extern bureau in beeld te laten brengen. Daarom, en voor de stedenbouwkundige beoordeling, vragen wij de deelnemende marktpartijen in ronde II een eenvoudige maquette van de massaopbouw van het gebouw aan te leveren. Wij laten daarvoor één integrale fysieke omgevingsmaquette maken voor kavel Delftseplein binnen het Rotterdam Central District. Wij bespreken ons voorstel en de specificaties voor deze eenvoudige maquette graag tijdens dialooggesprek 1 met u.

Presentaties aanbieding ronde II	Dinsdag 22 oktober 2019
Voorlopige gunning	November 2019
Contractvorming	November/december 2019

Ter afsluiting

We hopen u met de informatie in deze procesbrief en bijlagen enthousiast te hebben gemaakt voor de ontwikkeling aan het Delftseplein. We dagen u uit om in de tenderprocedure met het winnende plan te komen.

Met vriendelijke groeten,

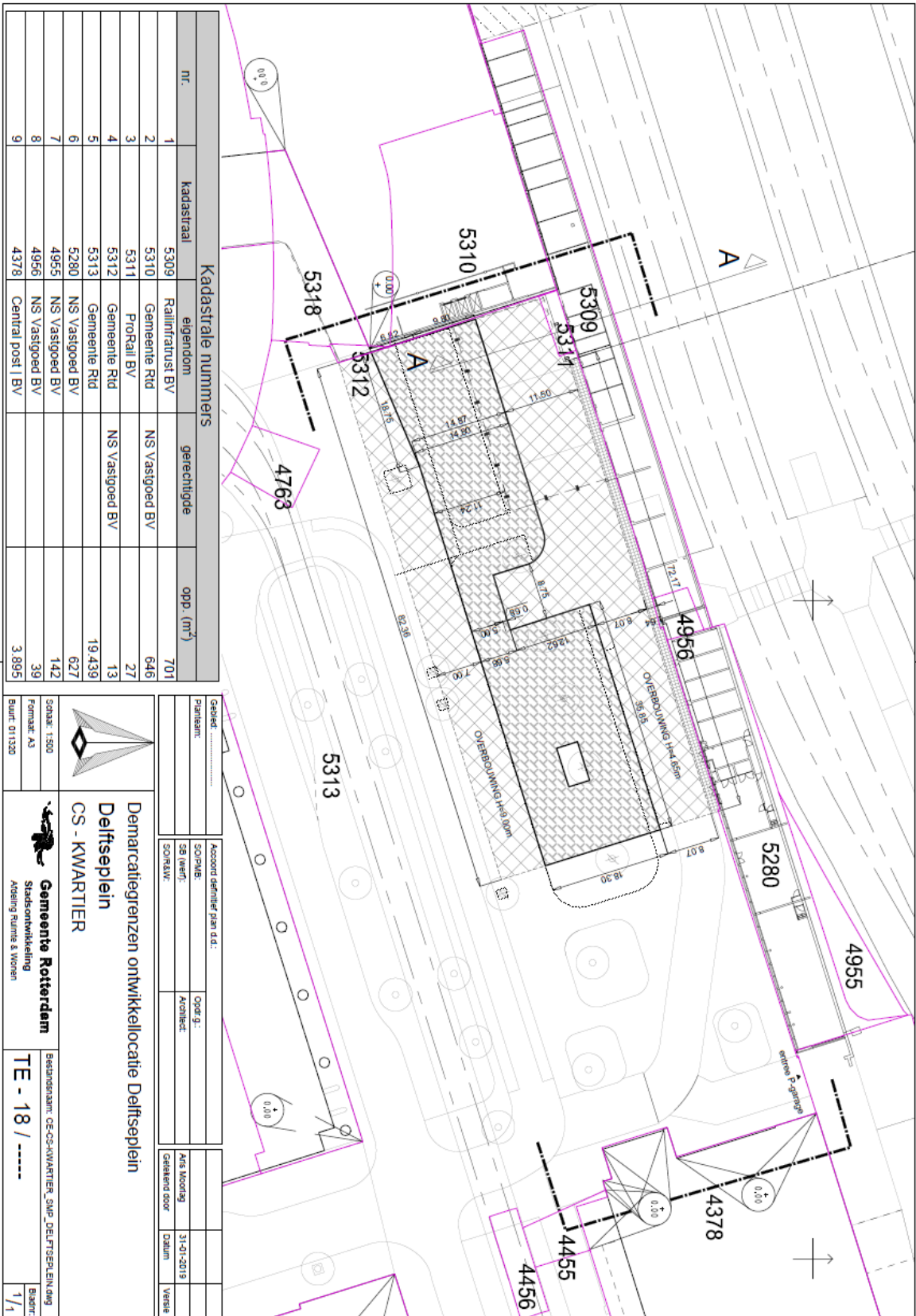
A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Jan van de Ree'.

Jan van de Ree
Gebiedsontwikkelaar binnenstad

Bijlagen:

1. Ontwikkellocatie
2. Programmatische mogelijkheden Delftseplein
3. Deelnamevoorwaarden tenderprocedure Delftseplein

Bijlag 1 – Ontwikkellocatie



nr.	kadastraal	eigendom	gerechtigde	opp. (m ²)
1	5309	Railinfrastruct BV		701
2	5310	Gemeente Rid	NS Vastgoed BV	646
3	5311	ProRail BV		27
4	5312	Gemeente Rid	NS Vastgoed BV	13
5	5313	Gemeente Rid		19.439
6	5280	NS Vastgoed BV		627
7	4956	NS Vastgoed BV		142
8	4956	NS Vastgoed BV		39
9	4378	Central post BV		3.895

		Gemeente Rotterdam Stadsontwikkeling Afdeling Ruimte & Wonen	
Gebied: Planmaat: A3		Demarcatiegrenzen ontwikkellocatie Delftseplein CS - KWARTIER	
Soort: 1:500 Formaat: A3 Buurt: 011320		Beeldingsnaam: CE-CS-KWARTIER_SMP_DELFTSEPLEIN.dwg	
Accoord definitief plan d.d.: SO:PMR: SB: MVR: SO:RAU:		Opdr.g.: Architect: Datum:	
Afs. Noorling Getuigd door:		31-01-2019 Datum:	
Versie:		1/1	

Bijlage 2 – Programmatische mogelijkheden Delftseplein

De Mixone vormt de basis van de functiemix in het gebouw Delftseplein die de levendigheid stimuleert en mensen uitnodigt tot bezoeken en ontmoeten. Het gebouw krijgt bij voorkeur dus een gemengd en kwalitatief hoogwaardig programma waarbij sprake is van continue synergie en interactie tussen functies die elkaar versterken.

Programmafunctie	Toelichting
Wonen	<p><i>Deze functie is zeer wenselijk als onderdeel van de Mixone. Wij gaan er dan ook vanuit dat wonen een substantieel onderdeel uitmaakt van de functiemix op deze locatie.</i></p> <p><i>Als doelgroepen voor de woningen denken wij daarbij vooral aan mensen met een dynamische en kosmopolitisch georiënteerde leefstijl, waarbij de aanwezigheid van hoogwaardig openbaar vervoer en een divers pallet aan stedelijke voorzieningen belangrijk is: bijvoorbeeld expats, millennials en (oudere) hoogopgeleide 1 of 2 persoons huishoudens.</i></p> <p><i>De gebouwpopzet moet bijdragen aan een optimale woonkwaliteit inclusief optimale (collectieve) buitenruimte.</i></p> <p><i>Wij vinden het van groot belang dat het gebouw de flexibiliteit heeft om met (toekomstige) veranderingen in de woonbehoefte van mensen om te gaan. Uiteraard dient het te realiseren woonprogramma aan te sluiten op de marktvraag in Rotterdam.</i></p> <p><i>Wij streven naar een gevarieerde woningmix met een variatie aan type woningen voor verschillende soorten bewoners (een 'inclusief' karakter). Waarbij het creëren van een prettig woon- en verblijfsklimaat, inclusief kwalitatief goede en groene buitenruimten, een belangrijk aspect is. Het aantal kleine woningen (> 40m² < 50m² GBO) is ten hoogste 20%. De te realiseren appartementen hebben allemaal een kwalitatieve buitenruimte (eventueel collectief).</i></p> <p><i>In de binnenstad is er in algemene zin een grote vraag naar het midden- en hogere segment, zowel in de koop als in de huursector.</i></p> <p><i>Vanwege de vraag-aanbod verhouding in het middeldure huursegment aan het Delftseplein minimaal 30% van het woningaantal in de categorie middeldure huur worden gerealiseerd. We verstaan hieronder huurwoningen met een kale aanvangsmaandhuur (exclusief servicekosten) tussen € 711 en € 1.000, prijspeil 1 januari 2019. Als de ondergrens geldt de liberalisatiegrens, die jaarlijks van rijkswege wordt vastgesteld. De</i></p>

	<p><i>bovengrens beweegt jaarlijks mee met de consumentenprijsindex (CPI) van het CBS.</i></p> <p><i>Voor middenhuur woningen geldt een instandhoudingsperiode van 15 jaar, vanaf start 1e verhuur. In deze periode moeten de woningen beschikbaar blijven in het middensegment huur, binnen de dan geldende bandbreedte. En mogen de huurwoningen niet worden uitgepond naar koopwoningen. Doorverkoop van de middensegment huurwoningen aan andere belegger is wel toegestaan. Na de instandhoudingstermijn mogen deze huurwoningen ook buiten deze huurbandbreedte worden geëxploiteerd en/of worden uitgepond.</i></p> <p><i>Aanvangshuur: Bij eerste en daaropvolgende verhuringen van de woning binnen voornoemde periode dient de maandhuur binnen het bovenbeschreven middensegment te liggen.</i></p> <p><i>Huurprijsindexatie: De jaarlijkse huurverhogingen binnen dit huursegment zijn gemaximaliseerd op CPI + 1,0%. Met als maximum de bovengrens van middenhuur, te weten € 1000 (prijspeil 1 januari 2019).</i></p> <p><i>Monitoring huurprijsontwikkelingen: Om er zeker van te zijn dat nieuwbouw huurwoningen ook daadwerkelijk beschikbaar blijven voor het middensegment monitoren we de huurprijzen bij start verhuur en gedurende de gehele instandhoudingsperiode. De eigenaar verstrekt jaarlijks actuele overzichten van kale huurprijs van alle woningen in betreffend complex. Inclusief accountantsverklaring waaruit blijkt dat het voldoet aan voorwaarden uit Actieplan middenhuur van de gemeente Rotterdam. De gemeente Rotterdam zal steekproefsgewijs toetsen of aan alle voorwaarden wordt voldaan.</i></p> <p><i>In dit project hoeven géén goedkope huurwoningen (onder de huurtoeslaggrens) gerealiseerd te worden.</i></p>
Werken / kantoor	<p><i>Deze functie is wenselijk als onderdeel van de Mixone. Wij gaan er dan ook vanuit dat werken / kantoor onderdeel uitmaakt van de functiemix op deze locatie. Voor de ontwikkellocatie Delftseplein geldt een maximum metrage van 15.000 m² bvo voor de functie werken / kantoor. Het opnemen van meer dan 15.000 m² bvo kantooruimten is bespreekbaar, waarbij geldt dat hiervoor een separaat besluit van het college van Burgemeester en wethouders vereist is. Maximaal 4.000 m² bvo van het kantoorprogramma mag 'op risico' zijn. Dit betreft het vrije deel waarvoor</i></p>

	<p><i>bij indiening in ronde II van de tender inschrijver geen belegger, eindgebruiker of operator bekend en gecontracteerd hoeft te zijn¹⁴.</i></p> <p><i>Wij denken hierbij onder meer aan nieuwe werkconcepten die passen bij de doelgroepen die werken op stedelijke OV-locaties. Wij vinden het van belang dat uw werk/kantorenprogramma gericht is op innovatieve bedrijvigheid (bijdrage aan het innovatie ecosysteem) of zorgt voor een versterking van het huidige economisch profiel in het RCD van zakelijke dienstverlening.</i></p>
Voorzieningen/services	<p><i>Deze functie is wenselijk als onderdeel van de Mixone. Wij gaan er dan ook vanuit dat voorzieningen/services onderdeel uitmaken van het totaalconcept.</i></p> <p><i>U kunt daarbij bijvoorbeeld denken aan een centrale lobby of lounge, een conciërgeservice, een wasserij/stomerijservice, een pick-up point voor pakketten/boodschappen, een maaltijdenservice, een schoonmaakservice, een uitleenservice voor deelfietsen etc.</i></p>
Hotel / shortstay / longstay	<i>Deze functie is mogelijk als onderdeel van de Mixone.</i>
Horeca	<i>Deze functie is mogelijk als onderdeel van de Mixone. Kwalitatief hoogwaardige of bijzondere horeca wordt daarbij extra gewaardeerd.</i>
Wellness	<i>Deze functie is mogelijk als onderdeel van de Mixone.</i>
Sport / fitness	<i>Deze functie is mogelijk als onderdeel van de Mixone.</i>
Vergaderen	<i>Deze functie is mogelijk als onderdeel van de Mixone.</i>
Onderwijs	<i>Deze functie is mogelijk als onderdeel van de Mixone.</i>
Cultuur	<i>Deze functie is mogelijk als onderdeel van de Mixone. Wij gaan er daarbij wel van uit dat het een culturele functie betreft die zonder gemeentelijke subsidie kan functioneren.</i>

¹⁴ Bij de aanbidding in ronde II met een kantoorvolume groter dan 4.000 m² bvo, moet voor het meerdere ten minste sprake zijn van: (a) door middel van een schriftelijke verklaring / overeenkomst wordt aangetoond dat een of meerdere eindgebruikers zijn gecontracteerd, danwel (b) door middel van een schriftelijke verklaring / overeenkomst wordt aangetoond dat een operator van een flexwerkconcept is gecontracteerd. De gemeente wil (extra) kantoorleegstand in het RCD voorkomen. Aanbiddingen die hieraan bijdragen scoren beter in de beoordeling op het onderdeel robuustheid. Dit is onder meer het geval wanneer eventuele kantoor meters volledig zonder een deel 'op risico' gerealiseerd worden.

Retail	<i>Wanneer sprake is van een relatief beperkt aantal vierkante meters is deze functie mogelijk als onderdeel van de Mixzone. Eventuele retail dient een logisch onderdeel uit te maken van het integrale concept voor het gebouw, aan te sluiten bij de (beoogde) doelgroepen en te zorgen voor onderscheidend aanbod met toegevoegde waarde voor Rotterdam Central District.</i>
Grootschalige retail	<i>Deze functie is <u>niet</u> wenselijk op deze locatie.</i>
Studentenwoningen	<i>Deze functie is <u>niet</u> wenselijk op deze locatie.</i>

Bijlage 3 – Deelnamevoorwaarden Delftseplein

Separaat bestand