

Aanbesteding: Gronduitgifte Oude Haven Raamsdonksveer
Aanbestedende Dienst: Gemeente Geertruidenberg
Referentie: SIW008958

Toelichting:

Ref.nr. **Onderwerp:**
1 archeologisch onderzoek

Vraag:
Zijn de plangebieden archeologisch onderzocht en van verder archeologisch-onderzoek vrijgesteld?

Antwoord:
Op basis van het paraplubestemmingsplan Archeologie geldt voor een deel van het plangebied nog een archeologische verwachtingswaarde.

Beantwoord op: 09-11-2021
Label: Uitvoering

Ref.nr. **Onderwerp:**
2 Financieel

Vraag:
Om plan van beter kwaliteit te laten zijn is het beter als de haven en wellicht de doorkruisende weg wordt aangepast. Wordt van grondverwerper verwacht hierin financieel bij te dragen?

Antwoord:
Er wordt bij het project geen bijdrage gevraagd aan de inrichting van de openbare ruimte buiten het plangebied behalve noodzakelijke aanpassingen om het plangebied te ontsluiten.

Beantwoord op: 09-11-2021
Label: Contract

Ref.nr. **Onderwerp:**
3 bouwmassa en bouwhoogte

Vraag:
Op de referentiebeelden staan veelal 4- en 3-laagse woningen + kap. Gaat deze bouwmassa en bouwhoogte toegestaan worden als dit opgenomen wordt in de indiening voor bestemmingsplanwijziging.

Antwoord:

De gemeente zal medewerking verlenen aan het winnende plan. De referentiebeelden kunnen op onze steun rekenen, echter andere oplossingen worden niet uitgesloten.

Beantwoord op: 09-11-2021

Label: Juridisch

Ref.nr.

4

Onderwerp:

schoongrondverklaringen

Vraag:

Uitgangspunt: opdrachtgever verstrekt schoongrondverklaringen met betrekking tot plangebieden, correct?

Antwoord:

Ja, dit verstrekt de opdrachtgever.

Beantwoord op: 09-11-2021

Label: Juridisch

Ref.nr.

5

Onderwerp:

Parkeercapaciteit

Vraag:

Realiseert de gemeente zelf extra parkeercapaciteit die door de bewoners van de plangebieden gebruikt mag worden, zo ja, hoeveel parkeerplaatsen?

Antwoord:

Nee, de parkeerbehoefte dient binnen het eigen terrein worden opgelost. Hiervoor dient de parkeernormen uit het parkeerbeleid 'Parkeren doen we zo!' van de gemeente te worden gehanteerd.

Beantwoord op: 09-11-2021

Label: Inhoud

Ref.nr.

6

Onderwerp:

Parkeercapaciteit

Vraag:

Moet de volledige benodigde parkeercapaciteit ten behoeve van te realiseren woningen in plangebied 1 en 2 opgenomen worden? Mag eventueel ruimte in plangebied 3 hiervoor gebruikt worden?

Antwoord:

Nee, plandeel 3 is niet beschikbaar voor parkeren. De totale parkeervraag van plandelen 1 en 2 moet in plandelen 1 en 2 worden opgelost.

Beantwoord op: 09-11-2021**Label:** Inhoud**Ref.nr.**

7

Onderwerp:

Huidige haven

Vraag:

De huidige haven is niet toegankelijk, het is afgesloten met hekwerken. Gaat de gemeente dit toegankelijk maken, zodat er een werkelijke verbinding kan bestaan tussen de huidige haven en het centrum?

Antwoord:

De haven is onderdeel van een verkoopprocedure en zal commercieel geëxploiteerd gaan worden. De levendigheid zal daarmee toenemen omdat dit ook passantenplekken en horeca zal betreffen. Of op die plek nu concreet het hek zal verdwijnen is niet te zeggen. Tijdens de gunningsfase is dit waarschijnlijk wel te zeggen.

Beantwoord op: 09-11-2021**Label:** Inhoud**Ref.nr.**

8

Onderwerp:

Invulling braakliggend terrein

Vraag:

Welke invulling geeft de gemeente aan het braakliggende terrein tussen plangebied 1 en de haven? Wordt hier openbare ruimte ingericht ten behoeve van overgang van plangebied naar haven? Bijvoorbeeld ten behoeve van terrasjes licht horeca?

Antwoord:

De definitieve invulling is nog niet bekend in verband met de lopende verkoopprocedure van de haven. De invulling met parkeren of terras ten behoeve van lichte horeca is mogelijk.

Beantwoord op: 09-11-2021**Label:** Inhoud**Ref.nr.**

9

Onderwerp:

Invulling braakliggend terrein

Vraag:

Welke invulling geeft de gemeente aan de braakliggende terreinstrook ten noorden van het plan?

Antwoord:

Dit is onderdeel van de opdracht. Het betreft hier inrichting van de openbare ruimte inclusief waterelement.

Beantwoord op: 09-11-2021

Label: Inhoud

Ref.nr.

10

Onderwerp:

Percelen

Vraag:

Zorgt de opdrachtgever voor de kadastrale herverdeling van de percelen?

Antwoord:

De kadastrale splitsingen vinden plaats bij levering van de percelen.

Beantwoord op: 09-11-2021

Label: Proces

Ref.nr.

11

Onderwerp:

Bouwvolume

Vraag:

Wat is er bekend over het te realiseren bouwvolume, aantal woningen eo m² te bebouwen kaveloppervlakten voor woningbouw?

Antwoord:

Dit is onderdeel van de uitvraag. Het gaat erom een gebalanceerd programma en ontwerp te maken. De huidige documentatie geeft wel inzicht in waar de nadruk ligt.

Beantwoord op: 09-11-2021

Label: Inhoud

Ref.nr.

12

Onderwerp:

Contractvorming

Vraag:

Welke afspraken zijn er gemaakt met Weterings bouwbedrijf als buurman

mbt de nieuwbouw planvorming?

Antwoord:

Er zijn geen specifieke afspraken gemaakt met betrekking tot de nieuwbouw, die van invloed zijn op het plangebied.

Beantwoord op: 09-11-2021

Label: Juridisch

Ref.nr.

13

Onderwerp:

RO procedure

Vraag:

In welke fase bevindt zich de RO procedure ? Hebben we al te maken met het voortraject van de omgevingswet ? in het kader van planvoorbereiding, participatieoverleg end. Maw is de bestemmingsplanprocedure al opgestart met het besluit van de gemeenteraad?

Antwoord:

Er is geen RO-procedure opgestart. De procedure zal op basis van de plannen worden opgestart.

Beantwoord op: 09-11-2021

Label: Proces

Ref.nr.

14

Onderwerp:

Bijlage 4 Algemene Voorwaarden voor de verkoop van grond door de gemeente Geertruidenberg

Vraag:

In de verstrekte algemene voorwaarden staan Bepalingen die uitdrukkelijk van toepassing moeten worden verklaard. Kunt u aangeven welke van deze artikelen in dit geval van toepassing worden verklaard?

Antwoord:

3.2 / 3.4 / 3.5 (beschrijving bouwrijp kan worden aangepast) / 3.6 / 3.7 / 3.8 (termijn in overleg) / 3.9 (doorleggen) / 3.10 (doorleggen) / 3.11 / 3.14 / 3.15 (aangepaste normering mogelijk) / 3.17 (indien nodig) / 3.18 (indien nodig) / 3.19 (indien nodig) / 3.20 (kettingbeding) / 3.22 (kettingbeding) / 3.25 / 3.26

Beantwoord op: 09-11-2021

Label: Inhoud

Ref.nr.

Onderwerp:

15 Bijlage 4 Algemene Voorwaarden voor de verkoop van grond door de gemeente Geertruidenberg hoofdstuk 3

Vraag:

Hoofdstuk 3 bevat bepalingen die uitdrukkelijk van toepassing moeten worden verklaard. Daarbij is de koopovereenkomst nog niet bekend bij Inschrijver wat het onmogelijk maakt om bepalingen te beoordelen.

- a. Mogen wij ervan uitgaan dat u in de gunningsfase aangeeft welke bepalingen uit hoofdstuk 3 van toepassing zijn op deze opdracht?
- b. Mogen wij er daarbij ook van uitgaan dat in de gunningsfase hieromtrent nog vragen gesteld mogen worden?

Antwoord:

ja, inhoudelijke behandeling zal dan volgen alsmede een concept koopcontract.

Beantwoord op: 09-11-2021

Label: Inhoud

Ref.nr.

16

Onderwerp:

Bijlage 4 Algemene Voorwaarden voor de verkoop van grond door de gemeente Geertruidenberg art. 2.13

Vraag:

Artikel 2.13 omvat een algemene boetebepaling met bepaling voortvloeiende uit de koopovereenkomst. De koopovereenkomst is op dit moment nog niet bekend bij Inschrijver waardoor het gestelde in artikel 2.13 niet beoordeeld kan worden.

Mogen wij ervan uitgaan dat wanneer in de gunningsfase de koopovereenkomst bekend is, Inschrijver hier nog vragen over kan stellen?

Antwoord:

ja, inhoudelijke behandeling zal dan volgen alsmede een concept koopcontract. Vragen zijn dan mogelijk middels de Nota van Inlichtingen.

Beantwoord op: 09-11-2021

Label: Inhoud

Ref.nr.

17

Onderwerp:

Selectieleidraad § 4.4.1

Vraag:

“Indien de geselecteerde gegadigde wegens haar moverende redenen alsnog

wenst af te zien van inschrijving, dient zij dit binnen zeven (7) kalenderdagen schriftelijk kenbaar te maken aan de aanbestedende dienst. In geval één of meer geselecteerde partijen na uitnodiging tot inschrijving schriftelijk meedeelt niet over te gaan tot inschrijving, kan de aanbestedende dienst besluiten de eerstvolgende partij(en) op de wachtlijst alsnog uit te nodigen tot inschrijving.”

- a. Indien een partij op een later moment de gunningsstukken ontvangt, wordt hier de planning op aangepast, aangezien er nu slechts twee weken gepland zijn tussen het moment van start gunningsfase en indienen vragen?
b. Indien nee, wanneer worden de gunningsdocumenten ter beoordeling verstrekt?

Antwoord:

Vanwege de gemeenteraadsverkiezingen 2022 is er voldoende tijd tussen de selectiefase en gunningsfase. Wij verwachten de stukken voor de gunningsfase in april'22 te publiceren.

Beantwoord op: 09-11-2021

Label: Inhoud

Ref.nr.
18

Onderwerp:
Selectieleidraad § 4.4.1

Vraag:

Inschrijvers dienen op een eerste verzoek een tevredenheidsverklaring te overleggen. Bij ontwikkelopdrachten is Odrachtnemer vaak zelf opdrachtgever. Wat is uw visie hierop?

Antwoord:

Een gemeente dient de tevredenheidsverklaring te tekenen, dit staat los van opdrachtgeverschap van de ontwikkelopdracht.

Beantwoord op: 09-11-2021

Label: Inhoud

Ref.nr.
19

Onderwerp:
Selectieleidraad § 4.4.1

Vraag:

“Het model in bijlage 3 moet door de gegadigde per referentie worden aangevuld met de volgende omschrijvingen, elk op maximaal 1 A4 pagina: ...”

Het ongevuld model telt al 2 A4 pagina's. Mogen wij ervan uitgaan dat

Inschrijvers 1 A4 ruimte per opsomming/omschrijving schrijfruimte heeft?

Antwoord:

Dit is akkoord.

Beantwoord op: 09-11-2021

Label: Inhoud

Ref.nr.

20

Onderwerp:

Selectieleidraad § 4.4.1

Vraag:

Inschrijvers dienen bijlage 3 aan te vullen.

Bent u bereid om deze bijlage in word te verstrekken?

Antwoord:

Deze bijlage wordt in bewerkbaar formaat aan de Nota van Inlichtingen verstrekt.

Beantwoord op: 09-11-2021

Label: Inhoud

Ref.nr.

21

Onderwerp:

Selectieleidraad § 3.4.2.

Vraag:

“Indien na het selectiebesluit zou blijken dat de gegadigde een inhoudelijk onjuiste verklaring zou hebben afgegeven en/of onjuiste of misleidende bewijsmiddelen zou hebben afgegeven, is de gegadigde aan de aanbestedende dienst onmiddellijk een direct opeisbare boete verschuldigd van € 5.000,-.”

Wij begrijpen dat een onjuist selectiebesluit veel (administratieve) lasten met zich meebrengt voor de Aanbestedende Dienst en vanzelfsprekend zal Inschrijver er alles aan doen om een inhoudelijke juiste inschrijving te doen. Het blijft echter mensenwerk waardoor een (kennelijke) vergissing in de inschrijving helaas altijd mogelijk is.

- a. Bent u derhalve bereid om aan bovenstaande zinssnede toe te voegen:
“Indien na het selectiebesluit zou blijken dat de gegadigde opzettelijk een inhoudelijk onjuiste verklaring zou hebben afgegeven en/of opzettelijk onjuiste of misleidende bewijsmiddelen zou hebben afgegeven...” ?
- b. Indien nee, graag uw toelichting.

Antwoord:

De zinsnede wordt niet aangepast. De boete wordt enkel in rekening gebracht wanneer er misleidende informatie wordt verstrekt. Een (kennelijke) vergissing valt hier niet onder.

Beantwoord op: 09-11-2021

Label: Inhoud

Ref.nr.

22

Onderwerp:

Selectieleidraad § 3.4.2.

Vraag:

“De opening van de aanmeldingen geschiedt na sluiting van de kluis en is niet openbaar.”

Mogen wij ervan uitgaan dat Inschrijvers wel een proces verbaal van opening ontvangen met hierin de inschrijvers opgenomen?

Antwoord:

De aanbestedende dienst gaat hiermee akkoord.

Beantwoord op: 09-11-2021

Label: Inhoud

Ref.nr.

23

Onderwerp:

Selectieleidraad § 1.6

Vraag:

In de planning voor de gunningsfase is geen presentatieronde opgenomen. Onze ervaring leert dat mondeling toelichting op een ontwikkelplan veel duidelijkheid geeft voor de beoordelingscommissie en dat dit van toegevoegde waarde is voor een objectieve beoordeling.

- a. Bent u bereid om een presentatie toe te voegen in de gunningsfase?
- b. Indien nee, graag uw toelichting.

Antwoord:

De aanbestedende dienst neemt dit in overweging.

Beantwoord op: 09-11-2021

Label: Proces

Ref.nr.

24

Onderwerp:

Selectieleidraad § 1.6

Vraag:

In de planning is opgenomen dat de definitieve selectie bekend wordt gemaakt op 15 december 2021, de gunningsfase start echter pas op 6 april 2022.

Waarom start de gunningsfase pas ruim drie maanden na het bekend maken van de definitieve selectie?

Antwoord:

Dit houdt verband met politieke besluitvorming tijdens de gemeenteraadsverkiezingen

Beantwoord op: 09-11-2021

Label: Proces

Ref.nr.
25

Onderwerp:
Bijlage 2 Uitgangspunten selectie

Vraag:

“Woningbouw is op basis van de huidige bestemmingsplannen niet toegestaan. Of wel toegestaan, maar op een specifieke wijze die wellicht niet aansluit bij het gewenste plan. Een planologische procedure zal dan ook nodig zijn om het gewenste plan mogelijk te kunnen maken.”

- a. Is de wijzigingsprocedure van het bestemmingsplan de verantwoordelijkheid van opdrachtnemer of opdrachtgever?
- b. Mogen wij ervan uitgaan dat het niet rond krijgen van de wijziging van het bestemmingsplan een ontbindende / opschortende voorwaarde binnen de koopovereenkomst is?
- c. Indien nee, graag uw uitgebreide toelichting op uw visie hieromtrent.

Antwoord:

De gemeente zal meewerken aan een bestemmingsplanwijziging in de vorm van een uitgebreide procedure voor het verkrijgen van de vergunningen. Het verkrijgen van de vergunning is een ontbindende voorwaarde voor verkoop.

Beantwoord op: 09-11-2021

Label: Inhoud

Ref.nr.
26

Onderwerp:
Bijlage 2 Uitgangspunten selectie

Vraag:

“De beoordelingscommissie bestaat uit de Programmamanager Donge

Oevers, De projectmanager(s) van de twee deelprojecten Gronduitgifte Oude Haven en Openbare Inrichting Oude Haven en een externe architect.”

Van welk architectenbureau is de beoordelaar afkomstig?

Antwoord:

De architect is nog onbekend, maar zal bij aanvang van de gunningsfase bekend worden gemaakt.

Beantwoord op: 09-11-2021

Label: Inhoud

Ref.nr.

27

Onderwerp:

Bijlage 2 Uitgangspunten selectie

Vraag:

“Aan de hand van woningbehoefteonderzoek zal er in deze uitvraag wel richting gegeven worden aan het gewenste woningbouwprogramma.”

- a. Mogen wij ervan uitgaan dat het uitvoeren van het woningbehoefteonderzoek binnen de scope van de opdracht ligt en daarmee door opdrachtnemer wordt uitgevoerd?
- b. Indien nee, mogen wij ervan uitgaan dat de uitgangspunten uit het woningbehoefteonderzoek reeds in de gunningsfase bekend zijn?

Antwoord:

a. nee. Het woningbehoefteonderzoek wordt jaarlijks geactualiseerd in opdracht van de gemeente. De huidige nadruk wordt duidelijk in de selectiecriteria, echter zal een bijstelling mogelijk zijn.

B. Ja de huidige uitgangspunten hebben geleid tot de selectiecriteria. Het kan zijn dat actualisatie van het onderzoek tot verscherping van de behoefte leidt.

Beantwoord op: 09-11-2021

Label: Inhoud

Ref.nr.

28

Onderwerp:

Selectieleidraad § 2.1 en bijlage 2 Uitgangspunten selectiedocument

Vraag:

In de selectieleidraad staat bij de aanleiding en het doel van de aanbesteding aangegeven “herinrichting van het centrale plandeel met parkeren”. In bijlage 2 staat echter aangegeven dat de herinrichting van het centrale plandeel met parkeren niet in deze opdracht zit.

Is de herinrichting van het centrale plandeel met parkeren onderdeel van de scope van de opdracht?

Antwoord:

Nee. Dit betreft de herinrichting van de wegen rondom de gronduitgifte, waaronder Heereplein, Haven en het kruispunt met de Pieter Breughelstraat. De uitvoering zal tijdens deze procedure worden uitgevoerd. Impressiebeelden zullen tijdens de gunningsfase beschikbaar zijn.

Beantwoord op: 09-11-2021

Label: Inhoud

Ref.nr.
29

Onderwerp:
bestemmingsplan

Vraag:

Wordt het bestemmingsplan voor risico en rekening van de gemeente gewijzigd?

Antwoord:

Nee, de opdrachtnemer is verantwoordelijk voor het opstellen van het bestemmingsplan en de bijbehorende onderzoeken. De gemeente zal meewerken aan een bestemmingsplanwijziging. Het verkrijgen van de vergunning is een ontbindende voorwaarde voor verkoop.

Beantwoord op: 09-11-2021

Label: Juridisch

Ref.nr.
30

Onderwerp:
bieding op gronduitgifte

Vraag:

In het hoofdstuk "doorkijk naar gunningscriteria" staat dat de bieding op de gronduitgifte minimaal EURO 1.700.000,- moet zijn. Is dit inclusief of exclusief btw?

Antwoord:

Het betreft hier exclusief BTW.

Beantwoord op: 09-11-2021

Label: Inhoud

Ref.nr.
31

Onderwerp:
Watelement

Vraag:

Is het de bedoeling dat het gewenste waterelement voor rekening van inschrijver in de bieding op de grondpositie wordt meegenomen?

Antwoord:

Ja, dit komt voor rekening van de inschrijver.

Beantwoord op: 09-11-2021

Label: Inhoud

Ref.nr.

32

Onderwerp:

architect / stedenbouwkundige

Vraag:

Is het gewenst dat bij de aanmelding de beoogde architect / stedenbouwkundige wordt genoemd?

Antwoord:

Ja, dit is gewenst.

Beantwoord op: 09-11-2021

Label: Proces

Ref.nr.

33

Onderwerp:

Selectieleidraad paragraaf 1.6 - Planning

Vraag:

Gezien de late herfstvakantie van regio Zuid is de aankondiging van deze opdracht pas later bij ons onder de aandacht gekomen. Wij zouden u daarom graag verzoeken om de sluitingstermijn voor het stellen van vragen te verlengen, zodat wij nog de tijd hebben om gerichte vragen te stellen met betrekking tot de selectieleidraad.

Antwoord:

Nee, dit is niet meer mogelijk.

Beantwoord op: 09-11-2021

Label: Proces