

|                              |                                                               |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| <b>Aanbesteding</b>          | Nationaal openbaar aanbesteding Ontwikkeling Naarderstraat 66 |
| <b>Aanbestedende Dienst:</b> | Gemeente Huizen                                               |
| <b>Referentie:</b>           | Z                                                             |

**Omschrijving:**

De gemeente Huizen doorloopt een Nationale openbare aanbesteding om een ontwikkelaar te selecteren die voor eigen rekening en risico het plangebied Naarderstraat 66 gaat ontwikkelen en de gronden in het plangebied van de gemeente afneemt.

**Toelichting:**

Bijgaand ontvangt u de Nota van Inlichtingen behorende bij de Nationaal openbare aanbesteding Ontwikkeling Naarderstraat 66 van Gemeente Huizen.

**Nr:**

**Categorie** Bestek/beschrijvend document

**Betreft** Planschade-onderzoek

1

**Vraag**

Het planschade-onderzoek geeft een bepaald percentage hiervoor aan van de WOZ waarde: Vraag: wat zijn de WOZ waarden voor de betreffende woningen in 2019? Hanteren jullie dezelfde normen uit het planschade-onderzoek bij de eventuele toekomstige planschadeaanvragen? Hoe hoog schatten jullie de kans in -gezien het voortraject?

**Antwoord**

**Vrijgegeven:** 12-11-2018

WOZ-waarde 2019 is nog niet bekend. De WOZ-waarde 2019 is de waarde per 1 januari 2018. Een ruwe indicatie voor de WOZ-waarde 2019 is de WOZ-waarde op 1 januari 2017 opzoeken in <https://www.wozwaardeloket.nl/> en daar 9% bij op te tellen.

In beginsel hanteert de gemeente dezelfde uitgangspunten als in de planschaderisicoanalyse. De hoogte van de planschade is een bestuurlijke afweging. De afweging om te komen tot een aanvraag voor planschade is geen afweging van de gemeente. De gemeente kan dus geen antwoord geven op de vraag over de grootte van de kans hierop.

**Nr:**

**Categorie** Eisen en criteria

**Betreft** Uitwerkingsplan en bodemonderzoek

2

**Vraag**

Er wordt gesproken over een parkeerkelder en daarvoor dient grond afgevoerd te worden: Vraag: wat is de kwaliteit van de af te voeren grond? Is er een AP04 onderzoek verricht? met welke kwaliteit dienen wij rekening te houden?

**Antwoord**

**Vrijgegeven:** 12-11-2018

Er is geen AP04-onderzoek uitgevoerd. De locatie is (grotendeels) als een onverdachte locatie te beschouwen. De bodemkwaliteitskaart van Huizen kan dan worden gebruikt om een indicatie te krijgen van de kwaliteit van de ondergrond. In Huizen voldoet de ondergrond overal aan de kwaliteit Achtergrondwaarde (schone grond). De verwachting is dus dat de grond niet is verontreinigd.

Parkeervoorzieningen, zowel voor bewoners als voor bezoekers, zijn gesitueerd op het eigen terrein en

zijn gelegen buiten het zicht van de openbare ruimte. Op basis van de regels van het uitwerkingsplan is er geen verplichting voor het realiseren van een parkeerkelder. Als deze echter wel wordt gerealiseerd, staan in het Uitwerkingsplan enkele randvoorwaarden. Overigens is bebouwd parkeren (parkeerkelder) niet in de (maximale) VON-prijs van de appartementen begrepen.

Nr:

**Categorie** Eisen en criteria

**Betreft** uitwerkingsplan geen blz nummer

3

**Vraag**

Bestaande beplanting

Beuk aan de linkerzijde van het terrein Deze beuk is een weleens waar gezond exemplaar maar is door zijn groeiplaats niet verplantbaar. Dit komt doordat het terrein een voormalig villatuin is geweest. Hierdoor heeft de boom onder ideale omstandigheden kunnen opgroeien. Beuken hebben de eigenschap dat ze oppervlakkig wortelen en halen hun vocht uit de eerste 100 cm van de grond. Aangezien voor het verplanten de kluit verkleind moet worden tot circa 450-475 cm doorsnede, wordt een groot deel van de wortels doorgehaald. Hierdoor wordt de slagingskans met 80% verminderd. Verder kan de boom, als hij wordt verplant, over slechts een aantal meters worden verplaatst. De kosten van deze verplanting worden geraamd op € 5500,--.

Gezien het risico dat de boom niet aanslaat en de hoge kosten is het advies de boom te kappen. Een optie is om een beuk van een forse maat te herplanten binnen het project.

Kosten hiervan zijn € 3500,--

Vraag: Kan het geld ook aangewend worden voor een nog op te stellen groenprogramma, of moet de beuk vervangen worden door een nieuwe beuk?

Overeenkomst Bijlage B

**Antwoord**

**Vrijgegeven:** 12-11-2018

De beuk moet worden vervangen door een nieuwe beuk.

NB

Op de planlocatie is Japanse duizendknoop aangetroffen. In augustus 2018 is de groeilocatie tot 40 cm diepte afgegraven en afgevoerd naar een erkend grondverwerker. Daarna zijn de nieuw opgekomen scheuten herhaaldelijk verwijderd om de plant uit te putten. Vanaf het voorjaar 2019 wordt de bestrijding voortgezet, maar er kan niet gegarandeerd worden dat de planlocatie volledig vrij zal zijn van Japanse duizendknoop. Wij adviseren om het resultaat van de bestrijding te blijven monitoren, en met name bij grondverzet rekening te houden met mogelijke plantresten.

Nr:

**Categorie** Contractvoorwaarden

**Betreft** artikel 7 kooprealisatieovereenkomst

4

**Vraag**

Artikel 7, lid B de juridische levering van de grond vindt plaats binnen twee maanden – danwel uiterlijk 2 jaar na definitieve gunning van de aanbesteding.

Vraag: Is deze afnameverplichting ook van toepassing indien er nog geen onherroepelijke omgevingsvergunning is verkregen? De kans van bezwaren tegen de omgevingsvergunning is groot gezien de bezwaren tegen het uitwerkingsplan.

**Antwoord**

**Vrijgegeven:** 12-11-2018

Deze verplichting geldt in beginsel ook als nog geen onherroepelijke omgevingsvergunning is verkregen.

De gemeente gaat ervan uit dat u voortvarend aan de slag gaat en dat u binnen relatief korte tijd na de gunning een aanvraag voor een omgevingsvergunning indient. De gemeente acht het aannemelijk dat er binnen 2 jaar een onherroepelijke omgevingsvergunning moet kunnen liggen. Als de onherroepelijkheid onverhoopt langer op zich laat wachten en indiener daar niet verwijtbaar aan is, treden partijen in overleg over de termijn. De gemeente wil daarmee voorkomen dat er geen harde deadline voor afname van de grond is.

Nr:

**Categorie** Contractvoorwaarden

**Betreft** Artikel 7 kooprealisatieovereenkomst

5

**Vraag**

**Artikel 7, Juridische levering**

- a. Uitgangspunt is dat de grond op een zo laat mogelijk moment wordt afgenomen teneinde de rentecomponent in de kostprijsberekening zo beperkt mogelijk te houden.
- b. De juridische levering van de grond vindt plaats binnen twee maanden nadat:
  - de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden en.....
  - dan wel uiterlijk 2 jaar na definitieve gunning van de aanbesteding

Vraag: Wat wordt er bedoeld met de grond wordt zo laat mogelijk afgenomen en welke rente component wordt hier bedoeld en ten laste van wie komt een eventuele rente component? Over rente is in de leidraad verder niets te vinden.

**Antwoord**

**Vrijgegeven:** 12-11-2018

Artikel 7 lid a. "Uitgangspunt ... houden" heeft betrekking op de interne kostprijsberekening die bij de ontwikkelaar plaatsvindt en de rentecomponent daarin. Bij de berekening wordt rekening gehouden met de rentekosten (ca. 5%) over de aankoop prijs van de grond. Omdat het eerder ontvangen van de grondprijs de gemeente geen rente oplevert, is het voordeliger de grond zo laat mogelijk te leveren en de gegadigden zo in de gelegenheid te stellen een hogere bieding op de grond te doen.

**Nr:**

**Categorie** Bestek/beschrijvend document

**Betreft** akoestisch onderzoek bijlage e

6

**Vraag**

Vraag: De gemeente geeft aan dat de akoestische situatie is onderzocht middels een akoestisch onderzoek. Geconcludeerd wordt dat voor de 12 appartementen een hogere waarde benodigd is van 56 dB. Uit het onderzoek blijkt een geluidsbelasting van 56 dB. De voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, de maximale ontheffingswaarde niet. Maatregelen ter reductie van de geluidsbelasting zijn niet mogelijk of doelmatig of stuiten op overwegende bezwaren van verkeerskundige of financiële aard. Omdat de maximale ontheffingswaarde niet wordt overschreden kan een hogere waarde worden aangevraagd. De te verlenen hogere waarden zijn opgenomen in de volgende tabel. In geval de informatie onjuist is dit dan voor risico inschrijver?

**Antwoord**

**Vrijgegeven:** 12-11-2018

Onduidelijk is welke informatie hier exact wordt bedoeld. Bestuurlijk is een hogere waarde van 56 dB vastgesteld voor het project. Wij gaan ervan uit dat de gegevens die zijn gebruikt bij de besluitvorming juist zijn. Een hogere waardebesluit wordt in principe maar één keer genomen en is gekoppeld aan een ruimtelijke procedure. Deze procedure is doorlopen. Er zal geen andere hogere waarde worden vastgesteld. Bij de gevelwering geldt 56 dB (+5 dB) = 61 dB als uitgangspunt voor de toe te passen gevelwering.

**Nr:**

**Categorie** Contractvoorwaarden

**Betreft** artikel 18 kooprealisatieovereenkomst

7

**Vraag**

Vraag: het bod voor de grond meeweegt (hoofdstuk 6 uitvoerbaarheid) en artikel 18 van de koop-realiseatieovereenkomst impliceert dat er meer toetscriteria zijn. Is dat zo of is het enkel een inschrijving op prijs?

**Antwoord**

**Vrijgegeven:** 12-11-2018

De inschrijving is uitsluitend op prijs. Artikel 18 legt uitsluitend toewijzingscriteria vast, maar dit is geen beoordelingsaspect bij de tender.

**Nr:**

**Categorie** Bestek/beschrijvend document

**Betreft** aanbestedingsleidraad 1.4 planning, blz 6:

8

**Vraag**

Opmerking: De opgenomen planning die wordt aangehouden is voor Gunningsbeslissing en publicatie proces-verbaal van opening inschrijvingen en biedingen febr/maart 2018 Einde bezwaartermijn febr/maart 2018 Publicatie aankondiging van gunning febr/maart 2018 onjuist opgenomen.

**Antwoord**

**Vrijgegeven:** 12-11-2018

In de tabel van paragraaf 1.4 (Planning) moet "febr/maart 2018" inderdaad overal worden vervangen door: "febr/maart 2019".