

Aanbesteding: Verkoop Kavel H tbv tankstation en truckparking
Aanbestedende Dienst: Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard
Referentie: OVK/00179

Toelichting:

Ref.nr. **Onderwerp:**
1 Algemeen

Vraag:

1. Op de tekening bij bijlage 3.verkooptekening kavel H R-R1-01 2023.05.09, is een gasleiding zichtbaar, wat een mogelijke beperking vormt tijdens de realisatie van de truckparking, parkeervoorzieningen en tankstation. Kunt u specifiek en gedetailleerd aangegeven:

- welke beperkingen die de gasleiding met zich meebrengt voor de ontwikkeling van het kavel;
- waar bij het ontwerp- en ontwikkeling van de kavel rekenig mee moet worden gehouden gelet op de ligging van de gasleiding en welke consequenties dit heeft op de overeenkomst indien dit niet inpasbaar is.
- wat betekent de gasleiding voor aan- en afvoerroutes tbv van de functionele elementen op het terrein (truckparking, logistiek, etc.)?;
- welke aanvullende eisen worden gesteld door overheidsinstanties aan de vrije ruimte rondom de gasleiding? "

Antwoord:

In het document 'Tips voor de omgang met externe veiligheid – Ontwikkeling Nieuw Reijerwaard – Hogedruk aardgastrasportleidingen en windturbines' staan beperkingen en adviezen voor bouwen bij hogedrukgasleidingen en tevens voor bouwen bij windturbines (Zie bijlage bij NvI). Hiernaast zijn in paragraaf 5.4 van het kavelpaspoort een aantal specifieke maatregelen benoemd ten aanzien van externe veiligheid i.v.m. de aanwezigheid van o.a. de hoge druk aardgastrasportleiding. Het is aan vestiger om zich verder te laten informeren over de verdere randvoorwaarden ten aanzien van het ontwerp en de ontwikkeling van het kavel. Eventuele consequenties van verdere randvoorwaarden zijn voor risico van vestiger.

Percelen: P1 Verkoop Kavel H tbv een truckparking en tankstation

Beantwoord op: 5 jul. 2023

Label: Inhoud

Ref.nr. **Onderwerp:**
2 Algemeen

Vraag:

2. In paragraaf 1.3 van de inschrijvingsleidraad is opgenomen dat het minimum bod id bepaald aan de hand van een onafhankelijk taxatierapport dat is opgesteld. Dit taxatierapport hebben wij niet tussen de stukken aangetroffen. Wij verzoeken u dit taxatierapport te verstrekken en delen voor 6 juli 2023.

Antwoord:

Wij zullen het rapport niet verstrekken, overeenkomstig onze afspraak met de taxateur.

Percelen: P1 Verkoop Kavel H tbv een truckparking en tankstation
Beantwoord op: 5 jul. 2023
Label: Proces

Ref.nr.
3

Onderwerp:
Algemeen

Vraag:

1. In paragraaf 1.3 van de inschrijvingsleidraad is opgenomen dat als minimumeis wordt gevraagd te voldoen aan het programma van eisen kavel H. Wij gaan ervan uit dat u hiermee bedoeld te verwijzen naar de eisen zoals opgenomen in Bijlage 6.1/ Bijlage 7.1/Bijlage 3 bij de inschrijvingsleidraad. Begrijpen wij het goed dat paragraaf 1 en 2 uit het programma van eisen geen minimumeisen betreffen maar meer inleidende paragrafen? Kunt u toelichten waarom wel of niet?"

Antwoord:

Dat is correct. Het betreft Bijlage 3 bij de inschrijvingsleidraad, Bijlage 6.1 van de concept-koopovereenkomst en Bijlage 7.1 bij de concept-reserveringsovereenkomst. Paragraaf 1 en paragraaf 2 zijn inderdaad inleidende paragrafen en geven de context weer van de eisen die in de daarop volgende paragrafen volgen. In de considerans van de ...overeenkomst is wel opgenomen dat er een inspanningsverplichting is om de visie uit dit PvE uit te werken. Zie hiervoor ook antwoord vraag 5.

Percelen: P1 Verkoop Kavel H tbv een truckparking en tankstation
Beantwoord op: 5 jul. 2023
Label: Proces

Ref.nr.
4

Onderwerp:
Algemeen

Vraag:

Als onderdeel van paragraaf 2 (visie) is opgenomen dat Flier Systems B.V. zeer geïnteresseerd is om zich te vestigen op kavel H. Dit zou optioneel kunnen worden meegenomen in de ontwikkeling op kavel H, waarbij het programma van eisen van Flier op hoofdlijnen is meegegeven. Kunt u aangeven hoe u ermee omgaat als de vestiging van Flier of het programma van eisen van Flier bij (de voorbereiding van) de ontwikkeling van het kavel niet inpasbaar blijken?"

Antwoord:

Dit is als optie aangegeven. Het is geen eis en derhalve niet afdwingbaar. Wij zullen ons inspannen om koper met Flier in contact te brengen om de mogelijke vestiging van Flier te bespreken. Mocht dit uiteindelijk niet inpasbaar blijken, dan is dat zo.

Percelen: P1 Verkoop Kavel H tbv een truckparking en tankstation
Beantwoord op: 5 jul. 2023
Label: Inhoud

Ref.nr.
5

Onderwerp:
Algemeen

Vraag:

In de modelovereenkomst, punt IV, is opgenomen dat koper de ambitie heeft om zich in te spannen voor/bij te dragen aan de visie in hoofdstuk 2 van het programma van eisen kavel H. Kunt u toelichten hoe wij 'de ambitie om zich in te spannen voor/bij te dragen aan de visie' moeten begrijpen? Anders gezegd:

- waaruit bestaat deze inspanningsverplichting en bijdrage aan de visie?
- hoe verhoudt de visie/de ambities uit het programma van eisen zich tot de duurzaamheidseisen die worden gesteld in 6.4 & 7.3 Inspiratieboek Duurzame ambities Realiseren?

Antwoord:

De inspanningsverplichting bestaat uit bijwonen van bijeenkomsten, meedenken over en proactief betrokken zijn bij het realiseren van de visie. Wij benutten graag de kennis en ervaring van de (markt)partij om die visie verder aan te scherpen in relatie tot de mobiliteit- en energievoorzieningen in het gebied.

Wij hopen en zullen koper stimuleren om in het ontwerp voor kavel H onderdelen van de visie duurzaamheid op te nemen.

De twee documenten sluiten op elkaar aan. In het programma van eisen staan de eisen benoemd waaraan koper in het ontwerp moet voldoen. Het inspiratieboek is bedoeld om koper te inspireren om tot duurzame keuzes te komen bij het nadenken over het ontwerp voor de kavel en de gebouwen. Dit

zijn derhalve geen eisen.

Percelen: P1 Verkoop Kavel H tbv een truckparking en tankstation
Beantwoord op: 5 jul. 2023
Label: Contract

Ref.nr.
6

Onderwerp:
Algemeen

Vraag:

We constateren dat er meerdere documenten dubbel op tenderned staan? Zijn dit dan verschillende documenten of zijn deze abuis dubbel verstrekt? We missen bijlagen 4 en 5, waarnaar verwezen wordt in de inschrijvingsleidraad. Dezelfde documententitel, met een andere nummering. Bijvoorbeeld model koopovereenkomst definitief 07062023 staat zowel genummerd als 1. en 2., Programma van eisen staat wel benoemd onder 6.1, 7.1 en bijlage 3. Welke moet er aangehouden worden?"

Antwoord:

Dit zijn inderdaad dubbele documenten. GRNR heeft getracht de complete contractstructuren van de concept-reserveringsovereenkomst en de concept-koopovereenkomst aan te bieden, waardoor sommige documenten er dubbel in staan. De inschrijvingsleidraad heeft een vijftal bijlagen te weten:

1. Inschrijvingsbiljet Kavel H
2. Uniform Europees Aanbestedingsdocument
3. Programma van Eisen Kavel H
4. Concept-overeenkomsten
5. Beschikbare informatie

Ook op Tenderned kunt u deze structuur terugvinden, echter Bijlage 1 t/m 3 zijn normale bestanden en bijlage 4 en bijlage 5 zijn mappen, waarbij in de mappen bovenstaande structuren terug te vinden zijn. We adviseren een ieder dan ook om niet alle bestanden tegelijk te downloaden, maar de structuur te handhaven die Tenderned biedt, waardoor de documenten duidelijk in hun structuur gelezen kunnen worden.

Percelen: P1 Verkoop Kavel H tbv een truckparking en tankstation
Beantwoord op: 5 jul. 2023
Label: Proces

Ref.nr.
7

Onderwerp:
Algemeen

Vraag:

In modelkoopovk art 13.1 wordt gesteld de koper instemt met de rechten en

verplichtingen die volgen uit een eventueel nader te bepalen nieuwe (concessie)overeenkomst en/of overeenkomsten in relatie tot een Duurzaam energiesysteem.

Het is voor ons onduidelijk hoe wij bij het aangaan van de koopovereenkomst kunnen instemmen met de rechten en verplichtingen die volgen uit een nieuwe (concessie)overeenkomst en/of overeenkomsten, terwijl de inhoud hiervan nog opgesteld moet worden.

Bent u bereid de laatste zinsnede van art 13.1 van de koopovereenkomst te laten vervallen? Zo nee: wat zijn naar verwachting de financiële en inhoudelijke consequenties van het sluiten van een nieuwe (concessie)overeenkomst en/of overeenkomsten in relatie tot een Duurzaamenergiesysteem op de onderhavige verkoop van kavel H?"

Antwoord:

Op dit moment is nog niet bekend of en zo ja in welke vorm er een eventuele concessie met betrekking tot (onderdelen van) een te realiseren energiesysteem wordt uitgegeven aan een andere partij. Wij zijn niet bereid om deze bepaling aan te passen.

Percelen: P1 Verkoop Kavel H tbv een truckparking en tankstation
Beantwoord op: 5 jul. 2023
Label: Contract

Ref.nr.
8

Onderwerp:
Algemeen

Vraag:

In hoeverre kan/mag de gemeente zich bemoeien met de hoogte van het tarief voor truckparking?

Antwoord:

De gemeente heeft hierin thans geen rol. In paragraaf 4.2 van het Programma van Eisen is bepaald dat de parkeervoorziening voor de regio marktconforme parkeertarieven dient toe te passen met voor het eerste uur gratis parkeren. De GRNR ziet daar op toe.

Percelen: P1 Verkoop Kavel H tbv een truckparking en tankstation
Beantwoord op: 5 jul. 2023
Label: Inhoud

Ref.nr.
9

Onderwerp:
Algemeen

Vraag:

Truckparking: in 6.1 programma van eisen staat 100 plaatsen, in 3. model akte van levering 150 plaatsen. Van welk minimaal aantal moet worden uitgegaan?

Antwoord:

Minimaal 100 vrachtwagenparkeerplaatsen is correct. We passen dit na de aanbesteding aan in de Model Akte van levering.

Percelen: P1 Verkoop Kavel H tbv een truckparking en tankstation
Beantwoord op: 5 jul. 2023
Label: Juridisch

Ref.nr.
10

Onderwerp:
Algemeen

Vraag:

Ref 3.Model akte van levering: op pag 16 staat benoemd dat koper een verplichting heeft om de duurzaamheidsmaatregelen conform het Duurzaamheidsplan uit te voeren. Dit staat ook in 1.Model Koopovereenkomst, art 13.2D. Welk duurzaamheidsplan en maatregelen worden hier mee bedoeld? Waarom staat dit niet vermeld in het programma van eisen kavel H (bijlage 6.1/7.1/bijlage 3)?

Antwoord:

Hier wordt bedoeld het plan dat Contractant opstelt en dat door GRNR wordt goedgekeurd. Een en ander zoals model reserveringsovereenkomst.

Percelen: P1 Verkoop Kavel H tbv een truckparking en tankstation
Beantwoord op: 5 jul. 2023
Label: Contract

Ref.nr.
11

Onderwerp:
Algemeen

Vraag:

Welke regeling/rangorde is van toepassing bij tegenstrijdigheden in documenten?

Antwoord:

In hoofdstuk 5.4 van de Inschrijvingsleidraad is de rangorde opgenomen voor deze aanbesteding. Indien u tegenstrijdigheden in de documentatie

ontdekt, bent u conform hoofdstuk 5.1 van de Inschrijvingsleidraad verplicht deze aan ons te melden.

Percelen: P1 Verkoop Kavel H tbv een truckparking en tankstation
Beantwoord op: 5 jul. 2023
Label: Proces

Ref.nr.
12

Onderwerp:
Algemeen

Vraag:

In het provinciaal inpassingsplan staan windmolens benoemd en voor zover wij weten is er een vergunning afgegeven. In de uitvraag staat hier niets over vermeld, kunt u bevestigen dat er windmolens komen/vergund zijn en in hoeverre heeft dit (potentieel) impact op de ontwikkeling en exploitatie van de kavel H waar onderhavige uitvraag op ziet?

Antwoord:

Er is vergunning afgegeven voor windturbines binnen het plangebied. Deze zijn openbaar en op te vragen bij DCMR. Bij het realiseren van gebouwen wordt bij het verlenen van vergunningen uitgegaan van de aanwezigheid van windturbines. Het is aan initiatiefnemer om met de aanwezigheid van de windturbines rekening te houden bij het verdere ontwerp en realisatie van de gebouwen op het perceel.

Percelen: P1 Verkoop Kavel H tbv een truckparking en tankstation
Beantwoord op: 5 jul. 2023
Label: Inhoud

Ref.nr.
13

Onderwerp:
Algemeen

Vraag:

1. TenneT corridor, is er in de uitvraag rekening gehouden met het project nieuwe 380kv Geertruidenberg-Krimpen ad Ijsel Crayestein. Zo ja kunt u alle informatie verstrekken die daarover bij jullie bekend is. Zo nee, wat zijn de (potentiële) consequenties voor de ontwikkeling en exploitatie van de kavel H waar onderhavige uitvraag op ziet?

Antwoord:

Nee, daar is geen rekening mee gehouden. Wij zijn niet bekend met eventuele consequenties voor de ontwikkeling en exploitatie van kavel H of

überhaupt Nieuw Reijerwaard.

Percelen: P1 Verkoop Kavel H tbv een truckparking en tankstation
Beantwoord op: 5 jul. 2023
Label: Inhoud

Ref.nr.
14

Onderwerp:
Algemeen

Vraag:

Graag toelichten waarom LNG uitgesloten is en de verwijzing in het Provinciaal inpassingsplan aangeven (wij kunnen dit niet vinden, enkel LPG staat benoemd)

Antwoord:

Wij veronderstellen dat LNG-vulpunten vallen in de categorie BEVI-inrichtingen (Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen). Deze categorie is niet toegestaan in Nieuw Reijerwaard o.b.v. artikel 4.5.3 lid a van het Provinciaal Inpassingsplan. Wij staan er zelf overigens niet negatief de komst van een LNG-vulpunt.

Percelen: P1 Verkoop Kavel H tbv een truckparking en tankstation
Beantwoord op: 5 jul. 2023
Label: Inhoud

Ref.nr.
15

Onderwerp:
Algemeen

Vraag:

Er is een bestemmingsplan, gaan hier nog wijzigingen op komen, zo ja graag toelichting geven op de wijzigingen.

Antwoord:

Op dit moment is GRNR niet op de hoogte van komende bestemmingsplanwijzigingen. U zult het huidige bestemmingsplan als uitgangspunt dienen aan te houden.

Percelen: P1 Verkoop Kavel H tbv een truckparking en tankstation
Beantwoord op: 5 jul. 2023
Label: Inhoud

Ref.nr.
16

Onderwerp:
Algemeen

Vraag:

Uit de aankondiging van de opdracht en de inschrijvingsleidraad lijkt te volgen dat de uitvraag ziet op een Europese openbare aanbestedingsprocedure, overeenkomstig (hoofdstuk 2 van) het Aanbestedingsreglement voor Werken 2016 (ARW 2016) ten behoeve van het project “Aanbesteding verkoop kavel H t.b.v. tankstation en truckparking”. Voor zover wij hebben begrepen ziet hoofdstuk 2 ARW 2016 echter op inkoop door de overheid en is daarom per definitie niet van toepassing op verkoop van grond.

Het is voor ons in dit verband onduidelijk hoe wij de scope van de opdracht moeten begrijpen.

Kunt u toelichten of (en waarom) de scope van de uitvraag betreft:

- grondverkoop van kavel H t.b.v. tankstation en truckparking; of
- een overheidsopdracht voor werken (realisatie tankstation en truckparking); of
- een concessieovereenkomst voor werken (verlenen van een recht een werk te realiseren en te exploiteren); of
- grondverkoop met de gelijktijdige verstrekking van een overheidsopdracht voor werken; of
- grondverkoop met de gelijktijdige verstrekking van een concessieovereenkomst voor werken.

Antwoord:

Op basis van recente jurisprudentie (Didam-arrest) heeft een aanbestedingsprocedure als doel te waarborgen dat GRNR bij het aangaan van deze privaatrechtelijke overeenkomsten (onder meer) het gelijkheidsbeginsel in acht neemt, zodat alle geïnteresseerde partijen kunnen meedingen. Het betreft in onderhavige situatie een verkoop van een Kavel grond, waarop GRNR nadere specifieke eisen meegeeft aan het gebruik op dit kavel in de periode tijdens de reservering en na de afronding van de kooptransactie.

Percelen: P1 Verkoop Kavel H tbv een truckparking en tankstation
Beantwoord op: 5 jul. 2023
Label: Juridisch

Ref.nr.
17

Onderwerp:
Algemeen

Vraag:

In hoeverre sluit de manier van uitvraag en het programma van eisen aan bij

het te realiseren ambitienivo zoals gesteld door gemeente, provincie, nederland en europa en kunt u dit verder toelichten?

Antwoord:

Het ambitienivo van gemeente, provincie, nederland en europa is, voor zover relevant, meegenomen in de uitvraag.

Percelen: P1 Verkoop Kavel H tbv een truckparking en tankstation

Beantwoord op: 5 jul. 2023

Label: Inhoud

Ref.nr.
18

Onderwerp:
Algemeen

Vraag:

In par. 1.3 van de Inschrijvingsleidraad is de volgende passage opgenomen: "In 2022 heeft de GRNR met een marktpartij overleg gevoerd voor de verkoop van dit kavel H en heeft hiervoor haar voornemen ook gepubliceerd maar een andere partij heeft hiertegen bezwaar gemaakt. Er is tevens een Woo-verzoek ingediend over de gronduitgifte voor een truckparking en tankstation. De openbaar gemaakte stukken op dit verzoek treft u als bijlage 5.3 aan bij de aanbestedingsstukken, teneinde iedere gegadigde/Inschrijver een gelijke informatiepositie te geven."

Als wij ons niet vergissen maakt bijlage 5.3 echter geen onderdeel uit van de aanbestedingsstukken die op TenderNed zijn geplaatst. Kunt u bevestigen dat is bedoeld te verwijzen naar de stukken bij bijlage 1. (Documenten 1 tot en met 80) op TenderNed?"

Antwoord:

GRNR meent dat u zich wel vergist. Bijlage 5.3 staat op TenderNed Onder Bijlage 5 (beschikbare informatie) en vervolgens onder bijlage 3 (Relevante informatie Kavel H) en dan het eerste bestand (Documenten 1 t/m 80)

Percelen: P1 Verkoop Kavel H tbv een truckparking en tankstation

Beantwoord op: 5 jul. 2023

Label: Proces