

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

Toelichting:

Ref.nr. 19
Onderwerp: Nota van Inlichtingen

Vraag:

Naar aanleiding van het antwoord op vraag 2 en 3 van de Nota van Inlichtingen:

Als wij u goed begrijpen heeft u bedoeld om met de op TenderNed gepubliceerde procedure te uitvoering te geven aan het arrest van de Hoge Raad d.d. 26 november 2021 (ECLI:NL:HR: 2021:1778). Het Didam-arrest verplicht om een selectieprocedure te organiseren met objectieve, toetsbare en redelijke criteria. Het minimumbod van EUR 17.250.000 euro kwalificeert niet als zodanig. Deze prijs staat (geheel) niet in verhouding tot de aanvullende en (combinatie van) specifieke eisen die de GRNR stelt aan het gebruik op dit kavel en is onevenredig nadelig voor de partijen die potentieel geïnteresseerd zijn in (de ontwikkeling van) de kavel. Wij verzoeken u te motiveren op basis van welke elementen de getaxeerde waarde tot stand is gekomen en waarom u meent dat dit minimumbod passend is bij het gebruik van het kavel dat de GRNR voor ogen heeft. (truckparking en tankstation).

De gevraagde grondwaarde is met name voor een truckparking (minimaal 2 ha van de kavel daarvoor nodig) niet realistisch.

Antwoord:

Opdrachtgever is van mening dat er wel degelijk sprake is van objectieve, toetsbare en redelijke criteria. Er ligt een onafhankelijk taxatierapport, die in lijn ligt met de vierkante meterprijs die Opdrachtgever "standaard" vraagt, waarbij tevens rekening is gehouden met de beperkingen die het kavel heeft en de mogelijkheden die het kavel kan bieden. Er bestaat een mogelijkheid om meerlaags te bouwen, waardoor de thans opgezette procedure objectief, toetsbaar en een minimum aan criteria heeft. Opdrachtgever deelt uw mening niet dat de gevraagde grondwaarde niet realistisch is en blijft derhalve haar Minimumbod van € 17.250.000 onverkort hanteren. Zie tevens Bijlage 2 van de NvI (15082023) voor een korte samenvatting van het taxatierapport.

Percelen: P1 Verkoop Kavel H tbv een truckparking en tankstation
Beantwoord op: 15 aug. 2023
Label: Inhoud

Ref.nr.

20

Onderwerp:

Nota van Inlichtingen

Vraag:

Naar aanleiding van het antwoord op vraag 16 van de Nota van Inlichtingen: Als wij u goed begrijpen heeft u bedoeld om met de op TenderNed gepubliceerde procedure te uitvoering te geven aan het arrest van de Hoge Raad d.d. 26 november 2021 (ECLI:NL:HR: 2021:1778). Het Didam-arrest ziet echter op het moeten organiseren van een selectieprocedures in het licht van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur (o.a. gelijkheidsbeginsel), terwijl u ervoor heeft gekozen om een Europese openbare aanbestedingsprocedure conform het ARW2016 te organiseren. Kunt u aangeven op basis van welke overwegingen u tot de conclusie bent gekomen dat het passend is om regelgeving die zich toespitst op inkoop door de overheid van toepassing te verklaren op een selectieprocedure die ziet op verkoop door de overheid?

Antwoord:

Omdat een verkoopprocedure veel relevante overeenkomsten vertoont met een aanbestedingsprocedure, is het gerechtvaardigd een vergelijkbaar kader te hanteren. Het aanbestedingsrecht staat in belangrijke mate in de sleutel van het gelijkheidsbeginsel en het daaruit afgeleide transparantiebeginsel. Met het toepassen van een aanbestedingsprocedure voor de selectie van een potentiële koper met daarop de eis om een tankstation en een truckparking te realiseren, voldoet Opdrachtgever per definitie aan het gelijkheidsbeginsel zoals gesteld in het Didam-arrest. Elke willekeurige partij die geïnteresseerd is in de afname van het kavel en die voldoet aan de overige eisen van Opdrachtgever heeft de mogelijkheid om een bod uit te brengen op het betreffende kavel.

Percelen: P1 Verkoop Kavel H tbv een truckparking en tankstation

Beantwoord op: 15 aug. 2023

Label: Juridisch

Ref.nr.

21

Onderwerp:

Nota van Inlichtingen

Vraag:

Naar aanleiding van het antwoord op vraag (3 en) 5 van de Nota van Inlichtingen:

Het door u gegeven antwoord is onduidelijk.

De gevraagde inspanningsverplichting is niet heel erg veelomvattend en behoorlijk los gedefinieerd. Natuurlijk dragen we graag bij met onze kennis en kunde om een visie verder aan te scherpen, echter het “hopen op” en “stimuleren van” zijn erg vrijblijvend. Er wordt wel verwezen het

programma van eisen en “de eisen waaraan moet worden voldaan” en het inspiratieboek dat niet als een harde eis wordt gevraagd.

Als laatste wordt er dan weer aangegeven dat “de documenten op elkaar aansluiten”. Bedoelt u hiermee a) 6.4 duurzaamheidseisen die worden gesteld en b) 7.3 Inspiratieboek Duurzame ambities Realiseren of a) het programma van eisen en b) 7.3 Inspiratieboek Duurzame ambities Realiseren?

In beide gevallen liggen er naar onze mening geen harde duurzaamheidseisen ten grondslag aan de gunning. Klopt die aanname?

Antwoord:

Er liggen geen harde duurzaamheidseisen ten grondslag aan de gunning. U aanname klopt.

Percelen: P1 Verkoop Kavel H tbv een truckparking en tankstation

Beantwoord op: 15 aug. 2023

Label: Inhoud

Ref.nr.

22

Onderwerp:

Nota van Inlichtingen

Vraag:

Naar aanleiding van het antwoord op vraag 7 van de Nota van Inlichtingen: U geeft aan geen aanpassingen te willen maken in de overeenkomst(en). Kunnen we ervan uitgaan dat de eventuele (financiële) consequenties daarvan dan niet ten laste van de koper zullen zijn?

Het lijkt ons niet redelijk om een eis met nog onbekende consequenties een onderdeel te laten zijn van deze aanbesteding, aangezien er ook geen mogelijkheid is om daar op te anticiperen.

Antwoord:

Het betreft een onderdeel uit een “standaard” reserveringsovereenkomst, waarbij partijen de duurzaamheid die Opdrachtgever wil nastreven, in iedere geval moeten onderschrijven. Het weglaten van een dergelijk onderdeel, geeft geen blijk van het onderschrijven van een dergelijk duurzaam energiesysteem, indien deze zou worden aangelegd. Opdrachtgever geeft nogmaals aan dat zij op dit moment geen concrete plannen heeft hieromtrent, maar mocht dit wel gebeuren, hebben alle kopers in dit gebied hier hun instemming voor gegeven en geldt dit dus derhalve ook voor de toekomstige koper van Kavel H.

Percelen: P1 Verkoop Kavel H tbv een truckparking en tankstation

Beantwoord op: 15 aug. 2023

Label: Contract

Ref.nr.
23

Onderwerp:
Nota van Inlichtingen

Vraag:

Naar aanleiding van het antwoord op vraag 9 van de Nota van Inlichtingen: Als wij de stukken goed interpreteren in relatie tot uw antwoord, bestaat er o. i. een discrepantie tussen het gevraagde minimale aantal parkeerplekken (100 st.) en de aangevraagde (en toegekende) subsidie (125 st.) In hoeverre is het verstrekken van de subsidie gebonden aan dat minimale aantal van 125 plekken en moeten we daar dus in gaan voorzien ipv 100 st.?

Het bijgevoegde memo 4.1 van de aanbestedingsdocumenten geeft de volgende passage weer:

“De subsidie betreft 20% medefinanciering van de kosten voor aanleg van de beveiligde truckparking. Belangrijke voorwaarden, maar niet uitsluitend, voor verlening van de subsidie zijn dat er ten minste 125 vrachtwagenparkeerplaatsen worden gerealiseerd, gecertificeerd conform “gold level” volgens de EU-parking Standard ontwikkeld door de studie MOVE/C1/2017-500. Uit vooroverleg met CINEA (European Climate, Infrastructure and Environment Executive Agency) blijkt dat het zeer aannemelijk (in beginsel een formaliteit) is, dat na indiening van een amendement terzake er door CINEA mee zal worden ingestemd dat kosten voor de aanleg van de truckparking, die zijn gemaakt vóór eind 2024, kunnen worden gedeclareerd. Tevens overweegt CINEA momenteel of na einde 2024 nog kosten kunnen worden gedeclareerd. Naar verwachting zal daar in september 2023 duidelijkheid over worden verstrekt.”

De realisatie van de truckparking zal naar alle waarschijnlijkheid niet meer in 2024 plaatsvinden. Indien de subsidie niet wordt verstrekt, staat de GRNR dan in voor een bijdrage van 20% van de realisatiekosten?

Antwoord:

Voor het verstrekken van de bedoelde subsidie is een minimaal aantal van 125 vrachtwagenparkeerplaatsen een vereiste. Opdrachtgever zal op geen enkele wijze instaan en/of bijdragen aan de realisatiekosten van de truckparking.

Percelen: P1 Verkoop Kavel H tbv een truckparking en tankstation
Beantwoord op: 15 aug. 2023
Label: Inhoud

Ref.nr.
24

Onderwerp:
Nota van Inlichtingen

Vraag:

Naar aanleiding van het antwoord op vraag 10 van de Nota van Inlichtingen: Volgens ons krijgen we geen antwoord op de vraag. Waarom staan de

duurzaamheidseisen en het maken van een duurzaamheidsplan niet in het programma van eisen?

Uw antwoord roept nog een aanvullende vraag op.

Wat is het toetsingskader dat de GRNR gebruikt om het duurzaamheidsplan te beoordelen dat door de uiteindelijke koper opgesteld wordt? Dit kan ons inziens niet gezien worden als een objectief en toetsbaar criterium.

Antwoord:

“Het opstellen van een duurzaamheidsplan is een eis die in de koopovereenkomst wordt genoemd. In die zin is het geen eis voor de aanbesteding. Degene die de aanbesteding wint moet een duurzaamheidsplan opstellen.

Voor dat duurzaamheidsplan is er geen vastgesteld toetsingskader en zijn er geen vormvereisten of inhoudelijke eisen daarbij gesteld. Het is aan de contractant om met een plan te komen dat overtuigt en waar zij zichzelf aan gaan houden (aangezien het daarna hun verplichting is om dit plan tot uitvoering te brengen).”

Percelen: P1 Verkoop Kavel H tbv een truckparking en tankstation

Beantwoord op: 15 aug. 2023

Label: Proces

Ref.nr.
25

Onderwerp:
Nota van Inlichtingen

Vraag:

Naar aanleiding van het antwoord op vraag 13 van de Nota van Inlichtingen: Er is redelijk veel informatie beschikbaar op openbare websites, echter er blijft nog langere tijd onduidelijkheid over een mogelijk trace door Nieuw-Reijerwaard. Wij willen graag weten in hoeverre GRNR voor eventuele (financiële) consequenties zal gaan opdraaien zodra er wel duidelijkheid komt en er een beperking is/komt op de mogelijke activiteiten die op kavel H kunnen/mogen plaatsvinden. Ook graag duidelijkheid in het geval dat die consequenties na de gunning plaatsvinden, maar nog voor de transactie van de grond of zelfs na de transactie.

Antwoord:

Opdrachtgever is bereid om hiervoor in samenspraak met de toekomstige koper een aanvullend artikel op te nemen in de reserveringsovereenkomst.

Percelen: P1 Verkoop Kavel H tbv een truckparking en tankstation

Beantwoord op: 15 aug. 2023

Label: Inhoud

Ref.nr.
26

Onderwerp:
truck parking

Vraag:

Truck parking: De subsidie is gebaseerd op zowel een minimum aantal plekken als een uitvoerings criterium. De zgn. GOLD standard. Uw uitvraag gaat uit van 100stuks parkeerplekken minimaal. Aan welke standaard zou dat aantal moeten voldoen, ervan uitgaande dat de GOLD standard in relatie staat tot de subsidie?

Antwoord:

De certificering met minimaal "gold level" is een vereiste zowel vanuit de subsidie als vanuit Opdrachtgever.

Percelen: P1 Verkoop Kavel H tbv een truckparking en tankstation

Beantwoord op: 15 aug. 2023

Label: Inhoud

Ref.nr.
27

Onderwerp:
Grondgesteldheid

Vraag:

Grondgesteldheid: Op basis van bij ons bekende informatie lijkt de draagkracht van de grond zodanig slecht en ongelijkmatig te zijn dat er aanzienlijke maatregelen genomen moeten worden om te zorgen dat de grond bouwrijp is en geschikt voor een truckparking, alsmede zullen de nodige extra zware fundatie werkzaamheden moeten worden uitgevoerd. Is er bij u meer bekend over de grondgesteldheid en zijn er aanvullende grondonderzoeksrapporten beschikbaar die u ons kunt verstrekken?

Antwoord:

Aanbesteder is bekend met de bodemopbouw ter plaatse en het feit dat er bij aanbrengen van verhardingen of opstellen zettingen verwacht mogen worden indien er geen specifieke maatregelen genomen worden (voorbelasting, licht ophoogmateriaal, fundering, etc.). Ter informatie verstrekken wij u rapport 1602870 van MOS grondmechanica waarin sonderingen 321, 325 en 329 ter plaatse van kavel H zijn genomen en rapport 2019-2039 van Koops Grondmechanica waarin sonderingen 16, 21, 23, 25 en 26 ter plaatse van kavel H zijn genomen. (Bijlage 3 bij de NvI(15082023)). Aanbesteder draagt geen verantwoordelijkheid over de juistheid van deze gegevens noch over de interpretatie ervan.

Percelen: P1 Verkoop Kavel H tbv een truckparking en tankstation

Beantwoord op: 15 aug. 2023

Label: Inhoud

Ref.nr.
28

Onderwerp:
Aanbestedingsformulier

Vraag:

Aanbestedingsformulier: Bijlage 2 van het aanbestedingsformulier geeft een foutmelding. Is dat mogelijk te herstellen?

Antwoord:

Opdrachtgever heeft het bestand gedownload en geopend en lijkt geen fouten te bevatten. U dient het document te openen met Adobe Acrobat reader, welke gratis is te downloaden.

Percelen: P1 Verkoop Kavel H tbv een truckparking en tankstation

Beantwoord op: 15 aug. 2023

Label: Proces

Ref.nr.
29

Onderwerp:
kavelpaspoort

Vraag:

Vragen tav Kavelpaspoort:

- 4.11 Kunnen wij er vanuit gaan dat de grond geschikt is voor het beoogd gebruik?
- 4.4 Is er de mogelijkheid om meer dan 1,75 kVA aan stroom aan te vragen op het kavel?
- 5.1 Kan er worden afgeweken van het aantal inritten voor de beoogde ontwikkeling?
- 5.1 Kan er worden afgeweken van de eis dat inritten 20m1 uit elkaar dienen te liggen?
- 5.1 Kan er worden afgeweken van de aangegeven zones voor de in- en uitritten?
- 5.2 Mag er een hekwerk worden toegepast van een leverancier welke vergelijkbaar is qua hoogte, kleur en uiterlijk?
- 5.3 Kan er bij een juiste onderbouwing worden afgeweken van de parkeernorm?
- Bijlage 1: Kan er bij een ontwerp worden afgeweken van de randvoorwaarden, waarbij op het onbebouwde kaveldeel wel bebouwd kan worden.
- Bijlage 1: Op de tekening is een zone gemarkeerd met de tekst "Maximaal Plaatsgebonden risico 10-6 contour". Hier hebben wij enkele vragen over:
 - o Kan in de zone een gebouw staan?
 - o Kunnen in de zone vrachtwagens staan?
 - o Zitten er nog aanvullend restricties aan te plaatsen gebouwen en objecten

in deze zone?

o Kan er in dit gebied ijs naar beneden vallen in winterse omstandigheden?

Antwoord:

“a. ja, de grond is geschikt voor het beoogd gebruik, zijnde bedrijfsterrein.

b. ja, u bedoelt waarschijnlijk aanvragen meer dan 1,75 MVA. Aan ons is bekend dat er door partijen die zich binnen dit gebied hebben gevestigd aanvragen hebben gedaan die groter zijn dan 1,75 MVA. Daarbij dient uiteraard rekening gehouden met het tijdig aanvragen van een aansluiting en verstrekken van de opdracht aan Stedin.

c. Meer inritten is niet uitgesloten, echter alleen na expliciete goedkeuring door GRNR.

d. Nee, van de eis dat inritten ten minste 20m1 uit elkaar liggen kan niet worden afgeweken.

e. Nee, van de aangegeven zones voor in- en uitritten kan niet worden afgeweken.

f. Het hek dient te voldoen aan de omschrijving -of gelijkwaardig-. Dit is ter beoordeling aan de GR. De leverancier is niet voorgeschreven.

g. Of kan worden afgeweken van de parkeernorm is ter beoordeling aan de gemeente als bevoegd gezag voor verlening van een omgevingsvergunning.

h. Nee, bebouwing op het onbebouwbare deel is niet toegestaan met uitzondering van de mogelijkheden die het vigerende Inpassingsplan daarvoor geeft.

i. o Binnen de 10-6 contour (mits buiten de 10-5 contour, maar die ligt geheel buiten kavel H) is bebouwing mogelijk, mits het niet gaat om kwetsbare objecten. Voor een verdere toelichting zie hoofdstuk 4 van het document ‘Tips voor de omgang met externe veiligheid Nieuw Rijerwaard’, zoals verstrekt bij de Nota van Inlichtingen gepubliceerd op 10 juli 2023.

o Binnen de 10-6 contour kunnen vrachtwagens staan, maar zonder overnachting zoals ook is opgenomen in paragraaf 5,4 van het kavelpaspoort.

o M.b.t. aanvullende restricties zie hoofdstuk 4 van het document ‘Tips voor de omgang met externe veiligheid Nieuw Rijerwaard’, zoals verstrekt bij de Nota van Inlichtingen gepubliceerd op 10 juli 2023.

o Wij gaan niet uit van een mogelijkheid tot ijsafworp t.p.v. kavel H. Voor verdere informatie over ijsafworp zie paragraaf 4,2 van het document ‘Tips voor de omgang met externe veiligheid Nieuw Rijerwaard’, zoals verstrekt bij de Nota van Inlichtingen gepubliceerd op 10 juli 2023. Waarbij aanvullend wordt vermeld dat het toepassen van ijspreventiesystemen steeds gangbaarder wordt, maar (nog) niet verplicht kan worden.

”

Percelen: P1 Verkoop Kavel H tbv een truckparking en tankstation

Beantwoord op: 15 aug. 2023

Label: Inhoud

Ref.nr.
30

Onderwerp:
meerdere eindgebruikers

Vraag:

Meerdere eindgebruikers: Is er de mogelijkheid om het kavel te splitsen in meerdere kavels bij meerdere potentiële eindgebruikers? (Nb. Onder meer ten aanzien van genoemde derde in uitvraag)

Antwoord:

Splitsing van het kavel is mogelijk. Echter, zal het gaan om één reserveringsovereenkomst voor geheel kavel H.

Percelen: P1 Verkoop Kavel H tbv een truckparking en tankstation

Beantwoord op: 15 aug. 2023

Label: Inhoud

Ref.nr.
31

Onderwerp:
stikstof

Vraag:

Stikstof: Is er rekening gehouden met de stikstof depositie in de realisatie – en gebruiksfase? Is er een Aerius berekening opgesteld waaruit blijkt dat er voldoende vervoersbewegingen kunnen plaatsvinden voor het beoogde gebruik? Zo ja, kunnen de uitkomsten hiervan gedeeld worden?

Antwoord:

Voor de realisatie- en gebruiksfase zal in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning door aanvrager een Aerius berekening moeten worden opgesteld om aan te tonen dat de stikstof depositie binnen de gestelde grenzen past.

Percelen: P1 Verkoop Kavel H tbv een truckparking en tankstation

Beantwoord op: 15 aug. 2023

Label: Inhoud

Ref.nr.
32

Onderwerp:
Ondertekening

Vraag:

Kunt u aangeven dat de ondertekening van de Tenderdocumenten (UEA, inschrijvingsbiljet) rechtsgeldig gedaan kan worden met DocuSign en dit voor de Tender bindend is?

Antwoord:

Ja, ondertekening middels Docusign is toegestaan.

Percelen: P1 Verkoop Kavel H tbv een truckparking en tankstation

Beantwoord op: 15 aug. 2023

Label: Juridisch

Ref.nr.

33

Onderwerp:

Mededeling

Vraag:

verlenging van de inschrijftermijn

Antwoord:

Vanwege het uitlopen van het bekendmaken van de NvI, zal de inschrijvingstermijn verplaatst worden naar maandag 28 augustus 2023 om 10.00 uur.

Percelen: P1 Verkoop Kavel H tbv een truckparking en tankstation

Beantwoord op: 15 aug. 2023

Label: Proces