

Aanbesteding: Selectieprocedure verkoop grond woningbouwlocatie Schansgebied
Aanbestedende Dienst: Gemeente Uithoorn
Referentie: -

Toelichting:

Ref.nr. **Onderwerp:**
1 Afname condities

Vraag:

Bezien de huidige marktomstandigheden en zeker in het prijssegment waar de toekomstige woningen zich in gaan bevinden, zouden wij willen weten of de afname van de gronden gekoppeld kan worden aan zowel voorverkooppercentage van 80% (4 van de 5 woningen) en onherroepelijke omgevingsvergunning?

Antwoord:

De ontwikkeling en realisatie van de grond is gekoppeld aan de overige ontwikkelingen in het Schansgebied zoals de openbare ruimte en de naastgelegen kerk en pastorie. Om die reden vindt de gemeente het niet wenselijk om met een voorverkooppercentage te werken. Het is ook de reden waarom er een realisatieplicht is opgenomen. Een voorverkooppercentage staat haaks op de realisatieplicht.

Percelen: P1 Verkoop grond Schansgebied
Beantwoord op: 17 mrt. 2023
Label: Juridisch

Ref.nr. **Onderwerp:**
2 Bouw/realisatieplicht

Vraag:

In de selectieleidraad staat dat er geen bouwplicht zit op het project, maar artikel 10 van de koop-en realisatieovereenkomst wekt wel deze indruk. Waar moeten we vanuit gaan?

Antwoord:

U moet uitgaan van een realisatieverplichting; par. 2.6 is gewijzigd in:
- afnameverplichting van de grond uiterlijk 6 weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning, met realisatieverplichting.

Percelen: P1 Verkoop grond Schansgebied
Beantwoord op: 17 mrt. 2023
Label: Juridisch

Ref.nr.

3

Onderwerp:

Hoogte grondprijs

Vraag:

De voorwaarden zoals geformuleerd in de tender, waaronder de hoogte van de grondprijs en afnamevoorwaarden zijn in onze ogen niet meer marktconform en vragen om een heroverweging om het project haalbaar en realiseerbaar te maken.

Is de gemeente bereid om het volgende te heroverweigen:

1- Een aangepaste grondprijs naar de huidige marktsituatie; en

2- Een voorverkoop drempel van 80%.

En zo ja, ook de termijn van aanmelding te verzetten naar een later tijdstip?

Antwoord:

De gemeente heeft besloten om een hertaxatie uit te voeren. Daarom wordt ook de termijn van aanmelding verschoven. Een nieuwe planning is verwerkt in de leidraad en op TenderNed.

Met betrekking tot de voorverkoop drempel verwijzen wij naar het antwoord op vraag 1 Nota van Inlichtingen d.d. 17 maart 2023.

Percelen:

P1 Verkoop grond Schansgebied

Beantwoord op:

31 mrt. 2023

Label:

Inhoud

Ref.nr.

4

Onderwerp:

Bodem

Vraag:

In artikel 3.3 van het model koopovereenkomst wordt gesteld dat het beoogde gebruik van het Verkochte is: 'openbare ruimte (parkeren en groen)'. Dit is wellicht het huidige gebruik, terwijl het beoogde gebruik van het Verkochte wonen met tuin zou moeten zijn. Dit is ondermeer van belang omdat in artikel 5g van de koopovereenkomst verwijst naar dit beoogde gebruik. Dient dit beoogde gebruik in dit artikel 'Wonen met Tuin' zijn?

Antwoord:

Dat klopt. We hebben een gecorrigeerde versie van de overeenkomst toegevoegd.

Percelen:

P1 Verkoop grond Schansgebied

Beantwoord op:

30 mei 2023

Label:

Contract

Ref.nr.**Onderwerp:**

5

bodem

Vraag:

In artikel 5d van het model koopovereenkomst wordt gesteld dat er geen feiten wijzen op enige verontreiniging in de bodem van het Verkochte, die ten nadele strekt van het hiervoor omschreven gebruik door Koper of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot sanering van het registergoed dan wel tot het nemen van andere maatregelen.

- a) Het hiervoor beschreven gebruik is niet correct (zie vorige vraag)
- b) In artikel 5e wordt het verkennend bodemonderzoek aangehaald van HB Adviesbureau d.d. 14-09-2021, waarin wordt gesteld dat aanvullend onderzoek nodig is, afhankelijk van de locatie. Echter het rapport is hierin niet specifiek toegespitst op het Verkochte. Hierdoor is het niet bekend of de bodem op het Verkochte geschikt is voor het werkelijke beoogde doel: wonen met tuin.

Antwoord:

- a) zie ons eerdere antwoord;
- b) In het verkennend bodemonderzoek liggen 2 boorpunten in het gebied van de 5 woningen. Zoals gezegd is aanvullend onderzoek nodig. Aangezien de gemeente bouwrijpe grond levert is het aan de gemeente om hiervoor zorg te dragen, evenals voor de maatregelen om de grond geschikt te maken voor bebouwing."

Percelen: P1 Verkoop grond Schansgebied

Beantwoord op: 30 mei 2023

Label: Contract

Ref.nr.

6

Onderwerp:

bodem

Vraag:

In de toelichting van de Ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan, het rapport van Ordito d.d. 03-03-2023, wordt in hoofdstuk 5.4 gesteld dat aangezien op locatie sterke verontreinigingen aanwezig zijn, zijn ten behoeve van de voorgenomen herinrichtingswerkzaamheden zowel financieel als procedureel belemmerende factoren aanwezig. Dat er om die reden aanvullend grond (water)onderzoek noodzakelijk is.

- a) Wie voert dit aanvullend onderzoek uit als het gaat om het Verkochte? Volgens de Koopovereenkomst wordt de grond geschikt is voor het beoogde gebruik. (Zie vraag over beoogd gebruik)
- b) Wie draagt het risico van mogelijke maatregelen aangaande de

geschiktheid van de bodem. In dezelfde conclusie wordt tevens gesteld: 'Middels een voorwaardelijk verplichting in de regels wordt gewaarborgd dat de gronden pas in gebruik mogen worden genomen als de bodemkwaliteit voor het gehele plangebied in beeld is gebracht en geschikt wordt geacht voor de nieuwe functie (wonen).'

Antwoord:

- a) de gemeente maakt de grond bouwrijp en is daarmee verantwoordelijk voor een eventuele sanering en het daaraan voorafgaande aanvullende onderzoek.
- b) Tot aan de overdracht draagt de gemeente het risico t.a.v. de geschiktheid van de bodem. De gemeente garandeert bij de levering dat de grond geschikt is voor het beoogd gebruik. Aangezien de bouw pas mogelijk is na levering van de grond zou daarmee zijn voldaan aan de voorwaardelijke verplichting.

Percelen: P1 Verkoop grond Schansgebied
Beantwoord op: 30 mei 2023
Label: Juridisch

Ref.nr.
7

Onderwerp:
Format kerncompetenties

Vraag:

Het format kerncompetenties staat geen afbeeldingen en toelichting van het project toe. Dit lijkt ons wel wenselijk ter onderbouwing van het referentieproject. Aangezien deze voor 60% meewegen in de beoordeling. Is het toegestaan om format kerncompetenties aan te vullen met tekst en beeld van het gerealiseerde referentieproject?

Antwoord:

Ja, dat is toegestaan

Percelen: P1 Verkoop grond Schansgebied
Beantwoord op: 30 mei 2023
Label: Proces

Ref.nr.
8

Onderwerp:
stedebouwkundige onderlegger

Vraag:

Graag ontvangen wij de stedenbouwkundige onderlegger in DWG.

Antwoord:

Deze zijn toegevoegd onder de documenten (in TenderNed)

Percelen: P1 Verkoop grond Schansgebied
Beantwoord op: 30 mei 2023
Label: Uitvoering

Ref.nr.
9

Onderwerp:
Bestemming waterkering

Vraag:

Kavels 3 en 4 liggen in de bestemming waterkering. Welke voorwaarden zijn hieraan verbonden?

Antwoord:

De regels voor Waterkering staan in artikel 10 van de planvoorschriften van het bestemmingsplan. Dit is te vinden op ruimtelijkeplannen.nl onder de plannaam Schansgebied. Hierin staat:

10.2.2 Bouwen overige bestemmingen

Voor het bouwen ten behoeve van de overige bestemmingen geldt dat:

- a. geschiedt overeenkomstig de bouwregels van de desbetreffende bestemming;
- b. niet ten koste gaat van de mogelijkheid tot het onderhouden en aanleggen van de waterkering;
- c. geen negatieve invloed heeft op de bestaande waterkering;
- d. alleen is toegestaan na goedkeuring van de beheerder van de waterkering

Percelen: P1 Verkoop grond Schansgebied
Beantwoord op: 30 mei 2023
Label: Contract

Ref.nr.
10

Onderwerp:
Bodem

Vraag:

1. Uit het meegestuurde verkennend bodemonderzoeksrapport blijkt sprake te zijn van bodem- en grondwater verontreiniging. Echter, het bodemonderzoek is uitgevoerd voor een omvangrijker gebied dan enkel de locatie waar de 5 nieuw te realiseren woningen zijn voorzien. Kunnen wij ervan uitgaan dat de bodemkwaliteit van het perceel dat de gemeente verkoop geschikt is voor het beoogde gebruik (grondgebonden woningbouw) en geen saneringswerkzaamheden behoeven te worden uitgevoerd?

Antwoord:

Zie antwoord bij vraag 6

Percelen: P1 Verkoop grond Schansgebied
Beantwoord op: 30 mei 2023

Label: Uitvoering

Ref.nr.
11

Onderwerp:
Planschade

Vraag:

In artikel 12 'planschade' van de koop-realisatieovereenkomst is opgenomen dat koper zich verbindt aan de planschade die voortvloeit uit het bestemmingsplan. Is er een analyse gemaakt door de gemeente? Zijn er reeds planschade verzoeken ingediend?

Antwoord:

Er is geen analyse gemaakt en er zijn nog geen planschadeverzoeken ingediend.

Percelen: P1 Verkoop grond Schansgebied

Beantwoord op: 30 mei 2023

Label: Contract

Ref.nr.
12

Onderwerp:
UEA en verificatiedocumenten

Vraag:

Voor het UEA en de verificatiedocumenten staat gemeld dat een Derde waarop een beroep wordt gedaan voor de geschiktheidseisen deze documenten ook moet indienen c.q. beschikbaar heeft. Geldt dit dan voor de betrokken architect?

Antwoord:

Ja, inderdaad

Percelen: P1 Verkoop grond Schansgebied

Beantwoord op: 30 mei 2023

Label: Contract

Ref.nr.
13

Onderwerp:
Aantal woningen

Vraag:

Is het wenselijk om ipv 5 woningen enkele kleinere woningen toe te voegen zodat het aantal stijgt naar bijvoorbeeld 6, 7, 8 of 9 wooneenheden.

-Zo ja kan het parkeren dan nog opgelost worden?

Antwoord:

De 5 woningen zijn zeer zorgvuldig ontworpen als cluster. Zie hiervoor de stedenbouwkundige uitgangspunten. In dit document zijn ook de kavelpaspoorten opgenomen voor het ontwerpen van de woningen. Nee het is niet toegestaan meer woningen op dit veld te realiseren.

Percelen: P1 Verkoop grond Schansgebied

Beantwoord op: 24 mei 2023

Label: Inhoud

Ref.nr.
14

Onderwerp:
Start bouw

Vraag:

Wanneer moet worden gestart met de bouw van de huizen?

Antwoord:

Het antwoord hierop vindt u in artikel 10 lid 4 van de model koopovereenkomst.

Percelen: P1 Verkoop grond Schansgebied

Beantwoord op: 24 mei 2023

Label: Contract

Ref.nr.
15

Onderwerp:
Woningen

Vraag:

Is er een wens om bepaalde woningen op te nemen zoals voor starters, voor ouderen etc.

Is er een verplichting om bepaalde woningen op te nemen zoals sociale woningen, of middensegment.

Antwoord:

Nee, hierover zijn voor deze 5 woningen geen randvoorwaarden meegegeven, zie stedenbouwkundige uitgangspunten en model ovk

Percelen: P1 Verkoop grond Schansgebied

Beantwoord op: 24 mei 2023

Label: Inhoud

Ref.nr.
16

Onderwerp:
Realisatieplicht

Vraag:

Is er een sanctie op de realisatieplicht, zo ja wat is die? En zo ja wanneer gaat die in?

Antwoord:

In artikel 10 lid 5 van de koopovereenkomst staat dat bij niet-nakoming van de realisatieverplichtingen er een boete volgt.

Percelen: P1 Verkoop grond Schansgebied

Beantwoord op: 24 mei 2023

Label: Contract