

Bijlage 1 : Nota van Inlichtingen behorende bij de aanbesteding voor Herontwikkeling locatie voormalig gemeentehuis 's-Gravendeel Z1408/03138 d.d. 9 april 2014.

Nr.	Hoofdstuk / paragraaf / bijlage	Vraag	Antwoord
1.		Is er een asbestrapportage voorhanden?	Verkennd asbestonderzoek is uitgevoerd. Rapport is als bijlage A6. Ter aanvulling van dit rapport is, dat er asbest aanwezig is in de (opgestorte) vloer van de technische ruimte.
2.	2.8	Graag willen wij een aantal randvoorwaarden meenemen voor het doen van een bieding, dit in verband met het realiseren van afzet en interne goedkeuring. Is dit mogelijk?	Nee, het stellen van voorwaarden aan uw inschrijving is niet toegestaan. Wanneer u dit wel doet, zijn wij genooddaakt om uw inschrijving terzijde te leggen als een ongeldige inschrijving.
3.	2.2	Wat is de planning voor definitieve gunning in de EINDselectie?	Deze data zijn op dit moment nog niet bekend. U dient rekening te houden met 3 ^e / (begin) 4 ^e kwartaal 2014.
4.	1.4	Wat is de planning voor wijziging bestemmingsplan bij sloop-nieuwbouw?	De doorlooptijd is gemiddeld 1 jaar, onder voorbehoud van bezwaar en beroep.
5.	1.4	Wat is de planning voor wijziging bestemmingsplan bij renovatie?	De doorlooptijd is gemiddeld 1 jaar, onder voorbehoud van bezwaar en beroep.
6.	1.4	Welke gemeentelijke kosten zijn er voorzien in het minimale bod?	Geen. Er zijn geen gemeentelijke kosten opgenomen in het minimale bod. Zie verder de toelichting opgenomen in paragraaf 1.4.
7.	Bijlage A3.1	Wordt er ook al door stedenbouw meegekeken in de selectie?	Nee, de inschrijvingen worden pas in de gunningsfase getoetst aan de stedenbouwkundige uitgangspunten en eisen van Bijlage A3.1
8.	Bijlage A3.1	Nokhoogte als omliggende bebouwing lijkt niet haalbaar in verband met nieuwe bouwbesluit → hogere verdiepingshoogte. Is dit iets rekbaar?	Ja, mits dit niet te veel afwijkt van de omgeving. Uitgangspunt is dat de nieuwbouw aansluit/past binnen de bestaande omgeving.
9.	Algemeen	Is er een rapport asbestinventarisatie beschikbaar?	Zie antwoord op vraag 1.
10.	Exploitatiegebied	De parkeerplaatsen aan de Azaleastraat staan wel binnen het exploitatiegebied, maar zijn niet gearceerd. Mogen deze meegenomen worden in de her-ontwikkeling? Zo ja, zitten daar dan voorwaarden aan?	Ja, deze parkeerplaatsen moeten zelfs meegenomen worden in de herontwikkeling. In Bijlage A3.a zijn de eisen en voorwaarden opgenomen voor de te realiseren parkeerplaatsen. Voor de naastgelegen buurt dient u rekening te houden met minimaal 10 parkeerplaatsen, die u terug dient te plaatsen, zodat de buurtbewoners daar gebruik van kunnen maken en dit makkelijk bereikbaar is voor de buurtbewoners.. Daarnaast dient u conform de

Nr.	Hoofdstuk / paragraaf / bijlage	Vraag	Antwoord
			normen uit de CROW publicatie 317 de parkeerbalans te halen. Bovenop deze parkeernormen en de parkeerplaatsen voor de buurt dient nog eens 10% extra parkeerplaatsen gerealiseerd te worden. Dit aantal parkeerplaatsen is derhalve cumulatief.
11.	Bijlage A3.b	In de noordelijke groenstrook staat een stenen sokkel en een inzamelingscontainer. Worden beiden door u verwijderd? Zo niet, mogen wij deze elementen verwijderen of dienen ze behouden te blijven?	Stenen sokkel kan door de kopende partij worden verwijderd. De inzamelingscontainer wordt door de eigenaar van de container verwijderd.
12.	Bijlage A4	Heeft er al een asbestonderzoek plaatsgevonden? Zo ja, kunnen wij de asbestinventarisatierapportage ontvangen?	Zie antwoord op vraag 1.
13.	3.2.3 en Bijlage A5	U stelt dat er direct na gunning een waarborgsom van € 100.000,- excl. BTW betaald moet worden. Voornoemde waarborgsom kan ook gesteld worden in de vorm van een bankgarantie. Deze model bankgarantie (bijlage A5) dienen wij door het ondertekenen van Bijlage B3 voor akkoord te verklaren. Echter stroken de bedragen en/of de percentages niet. U stelt een waarborgsom van € 100.000,- excl. BTW en u geeft in de bankgarantie een percentage van 10% van de koopsom weer. Dienen wij van het percentage of van de vaste som uit te gaan?	Bijlage A5 diende tekstueel als voorbeeld. De waarborgsom dient € 100.000,-, conform paragraaf 3.2.3. Hiertoe is bijlage A5 aangepast en wordt aan deze nota toegevoegd.
14.	Bijlage A5	In deze vorm kunnen wij niet akkoord gaan met de bankgarantie, deze dient namelijk een einddatum te bevatten, anders blijft de garantie oneindig geldig. Is het mogelijk dat er een einddatum in de bankgarantie opgenomen wordt?	Nee, de bankgarantie dient juist geen einddatum te bevatten. Na oplevering van de volledige herontwikkelde locatie, inclusief eventueel ingericht openbaar gebied zal de bankgarantie pas worden geretourneerd aan de opdrachtnemer.
15.	Selectieleidraad pagina 6 paragraaf 2.4	Er staat vermeld dat 50% van de koopsom na onherroepelijk bestemmingsplan betaald dient te worden. Voor een eventuele optimalisatie van de grondwaarde hebben wij de voorkeur voor een ander betalingsmoment. Kunnen wij in de definitieve gunningsfase hier andere voorstellen voor doen?	Nee.
16.	Selectieleidraad pagina 14	Begrijpen wij het goed dat wij de jaarrekening, jaarverslag en accountantsverklaring bij dienen te voegen bij de inschrijving,	Inderdaad dienen de jaarrekening, jaarverslag en accountantsverklaring pas op verzoek van de aanbestedende dienst

Nr.	Hoofdstuk / paragraaf / bijlage	Vraag	Antwoord
	paragraaf 3.2.3 paragraaf 3.3	zoals vermeld in paragraaf 3.2.3.? In paragraaf 3.3 staat namelijk vermeld dat pas na beoordeling wordt verzocht de bewijsmiddelen in te dienen.	te worden ingediend en niet al bij inschrijving.
17.	§ 1.4	Welke BDB-index wordt gebruikt voor indexatie? De index kent meerdere categorieën en zal mede afhankelijk zijn van de uiteindelijke bestemming.	Afhankelijk van de uiteindelijke bestemming wordt de BDB index gebruikt.
18.	§ 2.4 & § 3.2.3	Er wordt een waarborgsom van € 100.000 verlangd, doch in bijlage A5 wordt gesproken over een bankgarantie van 10%. Bij biedingen onder de € 1.000.000.- is de waarborg hoger dan de omschreven bankgarantie. Wat prevaleert?	Zie antwoord op vraag 13.
19.	§ 2.4	Wordt de koopsom verreken met de waarborgsom? Wij vragen ons af waarom deze tot einde realisatie wordt vastgehouden, terwijl de grond dan al in handen van de ontwikkelaar en/of eindgebruiker is gekomen?	a. Nee. b. De opdrachtgever wenst de waarborgsom in haar bezit te houden tot aan het moment van oplevering van de locatie. Dit in verband met het volledig en compleet inrichten van de locatie, inclusief eventuele openbare ruimte.
20.	§ 2.6	Vrijwel alle aanbestedingen en aanmeldingen gaan tegenwoordig digitaal, wij verzoeken derhalve om de selectiestukken digitaal in te mogen dienen.	Nee, u dient uw inschrijving in papieren vorm in te dienen. Daarnaast wenst de aanbestedende dienst u tegemoet te komen door wel toe te staan dat u wel uw inschrijving per e-mail kunt insturen, maar het uiterste inlevermoment (datum en tijdstip) van uw papieren inschrijving is leidend.
21.	§ 3.1	Hoe wordt omgegaan met eigen ontwikkelingen, waar wij zelf de opdrachtgever en bouwer zijn en een tevredenheidsverklaring vrij overbodig is?	Daarvan kunt u inderdaad geen referentie-contactpersoon uit uw eigen organisatie voor aandragen. U kunt in plaats hiervan de contactgegevens van de betreffende contactpersoon van de gemeente waarin de locatie gelegen is en de contactgegevens van een gebruiker aanleveren ter verdere verificatie door de aanbestedende dienst.
22.	§ 3.1	Als lokaal gevestigde, financieel solide partij willen wij ons graag inschrijven voor dit project, maar de competentievoorwaarden zijn vrij specifiek en ons inziens onnodig beperkend. Het rijmt bijvoorbeeld niet helemaal dat bij nieuwbouw na het	De aanbestedende dienst houdt vast aan de gestelde competenties. Het uitgangspunt van de aanbestedende dienst is dat de locatie snel in gebruik wordt genomen. De gestelde termijnen van respectievelijk 3 c.q. 2 jaar bij nieuwbouw of renovatie genoemd in

Nr.	Hoofdstuk / paragraaf / bijlage	Vraag	Antwoord
		<p>onherroepelijk bestemmingsplan uiterlijk drie jaar gewacht kan worden met de start van de bouw, doch wordt er als competentie een voorbeeld van snelle verkooptijd verwacht. Tevens is het door de gemeente gewenste(?) verkooptraject mogelijk ook afwijkend van de in de referentievoorwaarde genoemde gangbare verkoopmethoden die mogelijk wel voldoende resultaat hebben opgeleverd. Of wordt bij de referentietekst bedoeld dat bij het indienen van de referentie een brochure/advertentie/link niet genoeg is?</p> <p>Graag zien wij een verduidelijking op dit punt.</p> <p>Wij juichen het overigens wel toe dat er voor een andere insteek van de gebruikelijke referenties gekozen wordt.</p>	<p>paragraaf 1.4 zijn inderdaad ruimer gesteld, aangezien er ook een boete geheven zal worden bij niet nakoming hiervan.</p> <p>Voor wat betreft de vorm en inhoud van het indienen van de referenties wordt vastgehouden aan de tekst, zoals deze is opgenomen in paragraaf 3.1. Het indienen van een brochure/advertentie/link en/of traditionele verkoopmethode is inderdaad niet genoeg bij de competenties 2 en 4. Bij de competenties 1 en 3 mag dit wel, maar voor alle competenties geldt dat Bijlage B2 dient te worden bijgevoegd.</p>
23.	§ 3.2.3	<p>Wij zijn een zelfstandig onderdeel van een van de top drie bouwers in Nederland. Als onderdeel van een grotere organisatie gebruiken wij concerngaranties om onze eigen financiële positie vrij te houden voor ontwikkelingen in de markt. Doordat wij meerdere projecten om handen hebben, zou bij het telkens toepassen van een bankgarantie het liquiditeitsbeslag steeds beperkender worden voor onze slagkracht.</p> <p>Derhalve willen wij verzoeken om alsnog concerngaranties toe te staan.</p>	Nee, dit is niet akkoord.
24.	§ 3.2.5 eerste bullit	Hier wordt om een referentieproject verzocht, maar dit volgt al uit § 3.1. Dient hier een extra referentie te worden ingediend?	De eis in paragraaf 3.2.5 is gesteld als geschiktheidseis, waarmee u kunt aantonen te voldoen aan de beroepsbekwaamheid. De gevraagde competenties in paragraaf 3.1 zijn voorselectiecriteria. U kunt het referentieproject, dat u indient voor paragraaf 3.2.5 ook opnemen als referentieproject voor het gevraagde in paragraaf 3.1.
25.	Bijlage A3a Eisen 2e en 3e streepje	<p>De parkeernorm wordt 10% strenger dan CROW, moet in het eigen plangebied opgelost worden en er moet een onbekend aantal parkeerplaatsen voor de omgeving gerealiseerd worden.</p> <p>Om hoeveel extra buurtparkeerplaatsen gaat dit? Waarom wordt</p>	<p>Zie mede antwoord in vraag 10.</p> <p>De strengere parkeernorm is opgelegd door een besluit vanuit de gemeenteraad.</p>

Nr.	Hoofdstuk / paragraaf / bijlage	Vraag	Antwoord
		er strenger dan CROW genormeerd?	
26.	Bijlage A3a Eisen 6e streepje	Kan op tekening het bestaande leidingtracé (waaronder onder de groenstrook) aangegeven worden? Welke invloed heeft het leidingtracé op de verder ontwikkeling?	a. De gevraagde tekeningen zijn als bijlagen A7a t/m A7d bijgevoegd. U kunt hier echter geen rechten aan ontlenen, aangezien u zelf een Klic-melding dient uit te voeren. b. Bovenop het leidingtracé kan niet gebouwd worden. Tevens zal er rekening gehouden moeten worden met een werkzone van 2,5 meter breedte weerszijde van het riool. De eisen van de overige nutsleidingen dienen opgevraagd te worden bij de desbetreffende nutsbedrijven.
27.	Bijlage A4f	Zijn er sonderingen beschikbaar?	Ja, deze dateren wel uit 1982. Sonderingsrapport is bijgevoegd als aanvullende informatie in Bijlage A8. Hieraan kunnen geen rechten aan ontleend worden.
28.	Algemeen	Zijn er al onderzoeken of inventarisaties van asbest, verkeersgeluid en/of andere milieutechnische zaken beschikbaar?	Zie mede antwoord op vraag 1 (asbest). Onderzoeken naar verkeersgeluid zijn niet aanwezig, er is echter wel sprake van een 30 km zone. Ten aanzien van milieutechnische zaken loopt er op dit moment een bodemonderzoek maar dat is op dit moment nog niet beschikbaar, maar zal bij de gunningsleidraad worden toegevoegd.
29.	Algemeen	Zijn deze plannen afgestemd met de provincie Zuid-Holland? In de nieuwe Nota Ruimte 2014 houden zij vrijwel alle (woning)bouwplannen sterk tegen het licht. Wij willen niet het risico lopen dat dit project door provinciaal besluit later onmogelijk wordt gemaakt.	Voor de locatie heeft de gemeente geen bestemming voorgeschreven, daarom is het onmogelijk om de plannen te bespreken met de provincie. Wel is met de provincie afgestemd dat op de locatie van het gemeentehuis ruimte is om woningbouw te realiseren, waarbij ca. 24 woningen als uitgangspunt wordt genomen.