

Notitie

Onderwerp : Informele marktconsultatie Grondverbetering WG-Overig
Datum : 5 mei 2022

Inleiding.

In juni 2021 heeft Projectbureau Westergouwe in opdracht van de Stuurgroep Westergouwe een informele marktconsultatie uitgevoerd inzake de wenselijkheid van het opschalen van het vervolg van grondverbetering Westergouwe middels o.a. een langjarig contract grondverbetering en het langjarig beschikbaar stellen van het restant werkterrein voor o.a. grondstoffenhandel.

Op basis van o.a. die gesprekken met 8 bedrijven zijn eind 2021 de uitgangspunten voor het volgende contract grondverbetering Westergouwe bepaald.

Naar aanleiding van de - als gevolg van de oorlog in Oekraïne - hevig fluctuerende marktomstandigheden en de onzekerheid ten aanzien van toekomstige marktontwikkelingen heeft Projectbureau Westergouwe in april 2022 dezelfde 8 bedrijven nogmaals uitgenodigd voor een gesprek waarin met name de risico's rond de conclusies uit de marktconsultatie van 2021 zijn getoetst aan de actuele situatie.

De uitnodigingen voor de gesprekken in juni 2021 en april 2022 zijn als bijlage bij deze notitie gevoegd.

Resultaten.

Op basis van de gevoerde gesprekken heeft Projectbureau Westergouwe uitgangspunten geformuleerd voor het contract "Grondverbetering WG-Overig". Op basis van die uitgangspunten verwacht Projectbureau Westergouwe een optimaal aanbestedingsresultaat. De markt wordt voldoende mogelijkheden geboden voor technische en financiële optimalisatie in ontwerp en uitvoering.

De Europese niet-openbare aanbestedingsprocedure van dit contract start in mei 2022.

Op basis van o.a. de gesprekken met 8 bedrijven zijn op hoofdlijnen de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Een D&C-contract met UAVgc als juridisch kader.
- Alleen grondverbetering, toevoeging van vervolgwerkzaamheden zoals bouw- en woonrijp maken biedt geen significante meerwaarde.
- Een langlopend meerjarig contract met periodieke deelopleveringen volgens een vaste kalender.
- Een grootschalig contract voor het resterend deel Westergouwe.
- Er is een depotgebied beschikbaar van een relevante omvang.
- Binnen kaders is er een mogelijkheid voor uitgaande vervoersstroom vanuit het depotgebied.
- Binnen kaders is er binnen het depotgebied een mogelijkheid voor bewerking en opslag van andere materialen als nodig voor grondverbetering.
- Materialen worden gedeeltelijk betaald op het moment dat ze op locatie binnenkomen, vooruitlopend op de deeloplevering.
- Wijze van uitvoering is vrij binnen kaders.
- Het contract heeft een indexeringsregeling met daarin een specifieke component die de volatiliteit van de brandstofcomponent volgt.

Bijlage:

1. Uitnodiging informele marktconsultatie 21 juni 2021
2. Uitnodiging vervolg informele marktconsultatie 31 maart 2022



Projectbureau Westergouwe
Provincialeweg 10
Postbus 565 | 2800 AN Gouda
T 0182 - 52 76 83
www.westergouwe.nl

Projectbureau Westergouwe	telefoon	Gouda
	0182 - 52 76 83	21-06-2021
contactpersoon	uw kenmerk	ons kenmerk
		WG/PS.210609_01
Onderwerp		verzonden
Uitnodiging marktconsultatie grondverbetering Westergouwe		21-06-2021

Geachte heer ,

De gemeente Gouda, VolkerWessels Vastgoed B.V. en Heijmans Vastgoed B.V. (*opdrachtgevers*) realiseren samen Westergouwe, een woonwijk van ruim 4.000 woningen, een wijkwinkelcentrum en bijbehorende maatschappelijke voorzieningen (scholen, zorgvoorzieningen etc.). Partijen hebben onder meer afgesproken dat de uitvoering van de grondverbetering en het bouw- en woonrijp maken (BWRM) van de hoofdstructuur van het plangebied voor gezamenlijke rekening en risico plaatsvindt en dat de uitvoering daarvan wordt aangestuurd door het Projectbureau Westergouwe. Het Projectbureau Westergouwe is een samenwerkingsverband van de drie partijen onder aansturing van ondergetekende.

Aanleiding en focus

Kenmerk van bouwen in de laagste polder van Nederland is de noodzaak tot zeer substantiële grondverbetering en de beheersing van restzettingen. In de afgelopen 10 jaar is onder aansturing van het Projectbureau Westergouwe de grondverbetering fasegewijs voor ca. de helft van het plangebied uitgevoerd. Daarbij is bewust gekozen voor een aanpak waarbij de ontwerp- en uitvoeringsverantwoordelijkheid bij de markt ligt, door opdrachtgever maximale zekerheid op restzettingen wordt gevraagd, en het gebruik van met name primair zand.

Nadat de grondverbetering van de eerste helft van het plangebied (nagenoeg) is afgerond kan geconstateerd worden dat de uitvoering van de grondverbetering in Westergouwe goed voorspelbaar is en dat de risico's goed beheersbaar zijn. De opdrachtgever overweegt daarom voor de tweede helft van het plangebied een minder behoudende aanpak van de grondverbetering waarmee naar verwachting zeer substantiële kostenbesparingen van 35% - 50% op de grondverbetering te bewerkstelligen zijn. Achtergrondinformatie met betrekking tot de aan de orde zijnde opgave is opgenomen in bijlage 2 bij deze brief.

Tegen de achtergrond van de aanstaande aanbesteding van (delen van) de grondverbetering voor de 2^e helft van het plangebied onderzoekt opdrachtgever middels onderhavige marktconsultatie, op welke wijze de aanbesteding het beste ingericht kan worden om deze substantiële kostenbesparingen op het ontwerp en de uitvoering van de grondverbetering, te realiseren.

Opdrachtgevers zijn bereid om een ingrijpende wijziging te overwegen in de wijze van ontwerp en uitvoering van de grondverbetering van het resterende deel van het plangebied maar uitsluitend indien; (i) dit leidt tot een zeer substantiële besparing op de kosten van de grondverbetering, in de orde grootte van 35% - 50% ten opzichte van een

traditionele UAV-GC uitvraag zoals tot op heden gehanteerd, en (ii) de kwaliteit van de grondverbetering en met name de beheersing van de restzetting, gewaarborgd blijft.

De opdrachtgevers begrijpen dat dit gepaard zal kunnen gaan met een verhoogd risicoprofiel en andere type afspraken dan een traditionele aannemingsovereenkomst of design & construct overeenkomst. Gelet op de omvang van de werkzaamheden, dient de daadwerkelijke uitvraag aan de markt plaats te vinden op basis van een Europese aanbesteding.

Uitnodiging voor deelname aan marktconsultatie

De gemeente Gouda, VolkerWessels Vastgoed B.V. en Heijmans Vastgoed B.V. nodigen u hierbij uit voor deelname aan een marktconsultatie om nader van gedachten te wisselen over de meest geëigende wijze van uitvraag van de grondverbetering in het resterende gedeelte van het plangebied Westergouwe, e.e.a. met het oog op de gewenste 35% - 50% kostenbesparing, en welke ruimte en mogelijkheden aan de aannemer geboden moet worden om tot genoemde kostenbesparing te kunnen komen.

Gelet op het profiel, de ervaring en de omvang van uw organisatie zijn wij benieuwd naar uw zienswijze. Naast uw onderneming zijn nog 8 andere ondernemingen uitgenodigd om deel te nemen aan deze marktconsultatie. De tijdens de marktconsultatie ontvangen input wordt gebruikt om een optimale uitvraag te formuleren in het kader van de aanstaande Europese aanbesteding.

Inhoud marktconsultatie

De marktconsultatie bestaat uit een combinatie van schriftelijke en mondelinge informatie-uitwisseling.

Het schriftelijke deel van de marktconsultatie behelst het verzoek tot het schriftelijk beantwoorden van de vragenlijst in bijlage 1. Uw antwoorden op de vragen in bijlage 1 ontvangen we gaarne uiterlijk binnen 1 week na het gesprek met u.

Het mondelinge deel van de marktconsultatie behelst één individueel gesprek tussen vertegenwoordigers van het Projectbureau Westergouwe en vertegenwoordigers van de desbetreffende deelnemer aan de marktconsultatie. Onze intentie is dat dit gesprek zich niet zozeer richt op de inhoudelijke aspecten van grondverbetering maar met name op de aspecten marktwerking, prijsvorming, bedrijfsvoering en concurrentiekracht. Wij stellen het daarom op prijs als uw organisatie zich op directieniveau laat vertegenwoordigen waarbij wordt uitgegaan van maximaal 3 vertegenwoordigers in totaliteit.

Het Projectbureau Westergouwe zal tijdens het gesprek vertegenwoordigd worden door 3 personen (de projectdirecteur, de huidige contractmanager en de technisch manager). Het gesprek zal circa 1,5 uur in beslag nemen. Het gesprek zal binnen de komende twee tot drie weken plaatsvinden. In het gesprek hebben marktpartijen de mogelijkheid om nadere informatie in te winnen en in gesprek te gaan over de gestelde vragen. Het Projectbureau Westergouwe streeft daarbij naar een interactieve en wederkerige vorm van informatie-uitwisseling, waarbij o.a. ook ideeën van Projectbureau Westergouwe worden getoetst bij de geconsulteerde marktpartijen. In het gesprek is tevens ruimte om andere opties en overwegingen dan onderstaand genoemd, aan de orde te stellen.

Projectbureau Westergouwe verstrekt aan alle marktpartijen die worden uitgenodigd voor deelname aan de marktconsultatie, dezelfde (vertrouwelijke) informatie. Als een marktpartij schriftelijk aan Projectbureau Westergouwe kenbaar maakt dat bepaalde specifieke door haar verstrekte of te verstrekken informatie bedrijfsvertrouwelijk is, zal Projectbureau Westergouwe deze informatie vertrouwelijk houden. In die gevallen zal het resultaat van de gevoerde gesprekken worden vastgelegd door het opstellen van een verslag, waarbij eventuele bedrijfsvertrouwelijke informatie expliciet als zulks zal worden aangemerkt en alle andere informatie als géén bedrijfsvertrouwelijke informatie zal worden aangemerkt. Deelnemers aan de marktconsultatie ontvangen alleen een verslag van het eigen gevoerde gesprek.

Hoofdvragen

De focus van de marktconsultatie betreft het bepalen van de optimale **schaal en looptijd**, het faciliteren van **optimale marktwerking** en het mogelijk maken van een **commercieel verdienmodel** door het aangaan van een langjarige relatie. De hoofdvragen gaan in op de navolgende aspecten:

1. Wat is de optimale schaalgrootte om de mogelijkheden en kansen voor kostenbesparing bij het ontwerp en de uitvoering van de grondverbetering optimaal te kunnen benutten?
2. Is het interessant om het restant plangebied in het geheel beschikbaar te stellen aan de aannemer om grondstoffenhandel te bedrijven, en leidt dat tot zeer substantiële kostenbesparingen?
3. Wat is het effect indien – naast de grondverbetering – tevens het BWRM van het resterende deel van het plangebied Westergouwe onderdeel wordt van de overeenkomst?

Specifieke suggesties van Projectbureau Westergouwe ter verkenning

Bij de reeds gerealiseerde grondverbeteringen heeft Projectbureau Westergouwe telkens gekozen voor een UAV-GC 2005 contract, een looptijd van 3-4 jaar en een langjarige fasering gericht op het “doorschuiven” van de extra overhoogte in het werk. Op deze manier is in voorgaande fases de grondverbetering succesvol uitgevoerd en de gewenste restzetting zonder onoverkomelijke problemen gerealiseerd. De risico's hebben zich in de voorgaande fases voornamelijk geuit in extra kosten, extra benodigde tijd en implementatie van maatregelen om gedurende de uitvoering bij te sturen. Deze risico's worden in de regel door marktpartijen afgeprijsd wanneer de beschikbare tijd beperkt is en afwachten/uitstel van corrigerende maatregelen niet mogelijk is vanwege contactuele boetes bij te laat opleveren. Mede daarom onderzoekt Projectbureau Westergouwe de mogelijkheid om onder meer navolgende gewijzigde uitgangspunten te hanteren in het volgende contract voor de grondverbetering:

- Een langere looptijd van ca. 10 jaar met een voorspelbare jaarlijkse oplevering van opgehoogd gebied (met zettingsgarantie) met een omvang geschikt voor ca.250 woningen/jaar;
- Het zodanig omvangrijk maken van het werk dat ook het hydraulisch (nat/leiding) inbrengen van al het benodigde zand rendabel wordt;
- Het gedurende de gehele looptijd (gedacht wordt aan start opdracht in 2022) aan de aannemer van de grondverbetering ter beschikking te stellen het gehele onbebouwde plangebied;
- De aannemer toestaan het onbebouwde plangebied als depot in/uit te gebruiken voor grondhandel. Het onbebouwd gebied kan zodoende gedurende een periode van ca. 10 jaar onderdeel uitmaken van de bedrijfsvoering van de aannemer wat mogelijk aantrekkelijk is met projecten in de nabijheid zoals de verbreding A12 en het Vijfde Dorp ZPP;
- Het eventueel toevoegen van onderdelen van het BWRM. Hierbij valt op te merken dat de marktconforme eenheidsprijzen langjarig inzichtelijk zijn en worden gehanteerd. Dus gaat het hierbij om het effect van het mogelijk maken van continuïteit van de bedrijfsvoering op een verdere reductie van de kosten dan deze marktconforme eenheidsprijzen.

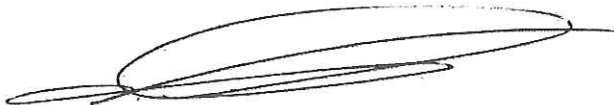
Afsluitend

De marktconsultatie heeft een informeel karakter. Dit betekent dat de gesprekken en informatie-uitwisseling een vrijblijvend karakter hebben; de geconsulteerde marktpartijen kunnen hier geen rechten of een voorkeurspositie aan ontlenuen. Wij wijzen u erop dat de informatie die in het kader van deze marktconsultatie door u wordt verstrekt door gemeente Gouda, VolkerWessels Vastgoed B.V. en Heijmans Vastgoed B.V. is bedoeld ter optimalisatie van één of meer daaropvolgende Europese aanbestedingen. Dit betekent dat de informatie die u verstrekt niet als vertrouwelijk zal worden behandeld en wij er vanuit gaan dat deze informatie ook niet wordt beschermd door intellectuele eigendomsrechten, tenzij u ons schriftelijk uitdrukkelijk anderszins bericht. Deelname aan de marktconsultatie is voor eigen rekening en risico.

Graag vernemen wij op zeer korte termijn of u interesse heeft in deelname aan de hiervoor beschreven marktconsultatie. Indien dat het geval is, zal een afspraak worden gepland en zal in onderling overleg een agenda voor het gesprek worden opgesteld. Wij hopen zeer dat uw interesse is gewekt voor deelname aan de onderhavige

aanbesteding en zouden uw deelname zeer op prijs stellen. Voor vragen kunt u zich richten tot Han de Visser, zijn contactgegevens staan bovenaan deze uitnodiging. Zijn emailadres is h.devisser@westergouwe.nl.

Met vriendelijke groet,



mr. P.C. Stoffels
Projectbureau Westergouwe
Gevolmachtigde in deze namens gemeente Gouda, VolkerWessels Vastgoed B.V. en Heijmans Vastgoed B.V.

Bijlagen:

- 1: Vragenlijst
- 2: Beschrijving opgave

Disclaimer

De marktconsultatie is een separaat proces dat wordt uitgevoerd voorafgaand aan een formeel aanbestedingsproces. De marktconsultatie is geen oproep tot deelname en maakt geen deel uit van een pre-kwalificatie procedure. De informatie afkomstig uit de marktconsultatie wordt gebruikt om een goed aanbestedingsproces te kunnen doorlopen. Door middel van het doorlopen van een goed aanbestedingsproces stijgt de kans op een passende aanbidding. Deelname aan de marktconsultatie is vrijblijvend, er kunnen geen rechten of plichten aan worden ontleend. De informatie die aan het Projectbureau Westergouwe wordt verstrekt middels het beantwoorden van vragen, gedurende 1 op 1 sessies of anderszins wordt door het Projectbureau Westergouwe gebruikt om het vervolg van de marktconsultatie en de aanbestedingsstrategie vorm te geven. De informatie wordt eigendom van het Projectbureau Westergouwe. Om een gelijke behandeling te garanderen zal relevante -niet als bedrijfsvertrouwelijk informatie aangemerkte- informatie met andere partijen worden gedeeld tijdens de aanbesteding. De informatie die u verstrekt zal ten hoogste in een openbaar document verschijnen waarin niet herleidbaar is wie de originele informatieverstrekker is geweest. U dient er zich van bewust te zijn dat u mogelijke commerciële of anderszins sensitieve informatie zou kunnen verstrekken of informatie waarop intellectuele eigendomsrechten van u of van andere partijen op van toepassing zijn en die u niet wilt delen. Het Projectbureau Westergouwe kan met inachtneming van het voorgaande hiervoor niet verantwoordelijk worden gesteld.

Bijlage 1 – Vragenlijst

De hoofdvragen -met specifieke verwijzing naar de aanleiding zoals beschreven in de uitnodiging, alsook de specifieke ideeën van het Projectbureau Westergouwe daarin opgenomen- zijn in het onderstaande benoemd. Hiernaast zijn er een aantal deel- en vervolgvragen benoemd.

Om een gezamenlijke taal te creëren om over significantie in reductie van kosten te kunnen praten zonder Euro's eraan te verbinden, hanteren we drie categorieën, te weten:

Categorie	Reductie in prijs per m2 opgehoogd gebied met restzettingszekerheid
Geel	10% tot 20%
Groen	20% tot 35%
Blauw	35% tot 50%

Hoofdvraag 1	Wat is de optimale schaalgrootte voor een maximale ondernemingspotentie voor uw onderneming en welke categorie prijsreductie is daarmee te bewerkstelligen? Wat zijn voor uw bedrijf in dit kader de onder- en bovengrenzen van de gewenste scope?
Antwoord	

Hoofdvraag 2	Is het voor uw onderneming zodanig interessant om Westergouwe langjarig als onderdeel van de bedrijfsvoering in deze regio -met veel geplande bouw en infrastructurele activiteiten- te benaderen en hiermee grondstoffenhandel te bedrijven, en waarom? Tot welke categorie prijsreductie kan dit aspect voor u leiden en hoe is deze prijsreductie verder te verbeteren?
Antwoord	

Hoofdvraag 3	Indien wordt gekozen voor het ook toevoegen aan de scope van onderdelen van het bouw- en woonrijp maken (BWRM) voor de tweede helft van het plangebied, met 45 ha aan in te richten opgehoogd gebied. Is dit aantrekkelijk voor uw bedrijfsvoering en tot welke categorie prijsreductie kan dat leiden? Wordt de totale omvang van het contract dan niet te groot, oftewel welke toevoeging vanuit BWRM is voor uw bedrijf gewenst en welke niet (en waarom)? Hoe dekt u prijsrisico's (toekomstige prijsstijgingen) af en welke afspraken stelt u voor daarvoor op te nemen?
Antwoord	

Overige vragen (waar reeds in uw antwoorden op de hoofdvragen meegenomen, mag u daar ook naar verwijzen)

Vraag 1	Wat is voor u de gewenste mix van vrijheden en randvoorwaarden om tot een zo laag mogelijke prijs per m2 opgehoogd gebied -met zettingsgarantie- te komen?
Antwoord	

Vraag 2	Wat is voor u de gewenste minimale doorlooptijd en minimale omvang van het werk om de door de opdrachtgever gewenste prijsreductie maximaal te faciliteren?
Antwoord	

Vraag 3	Wat is voor u de minimale en maximale omvang (m2 opgehoogd gebied -zogenaamde jaarschijf- met zettingsgarantie) voor de oplevering van grondverbetering per jaar?
Antwoord	

Vraag 4	Welke logistieke randvoorwaarden zijn voor u van belang om tot een zeer significante prijsreductie te komen?
Antwoord	

Vraag 5	Welke onderdelen van het BWRM zouden voor u van zodanig van belang zijn om mee te nemen in de scope van het werk, dat het tot een significante prijsreductie op de prijs per m2 opgehoogd gebied -met zettingsgarantie- kan leiden?
Antwoord	

Vraag 6	Welke selectie-eisen en/of selectiecriteria zou u de opdrachtgever adviseren om marktpartijen voor deelname te selecteren?
Antwoord	

Vraag 7	Ziet u meerwaarde in het toepassen van één of meerdere dialoogrondes binnen de aanbestedingsprocedure? Zo ja, welke onderwerpen zou u willen bespreken?
Antwoord	

Vraag 8	Welke aanbestedingsprocedure acht u het best passend gezien de beoogde UAV-GC contractvorm, raakvlakken en succesfactoren en waarom?
Antwoord	

Vraag 9	Welke contractvorm acht u gezien de risico's, raakvlakken en succesfactoren van het project passend en waarom?
Antwoord	

Vraag 10	Hoe zou binnen deze contractvorm een evenwichtige risicoverdeling op het gebied van ontwerp, uitvoering en afgeven van zekerheden -met name de garantie op restzetter- volgens u uitzien?
Antwoord	

Vraag 11	Heeft u nog toevoegingen, opmerkingen of eventuele aandachtspunten die u ons mee wilt geven?
Antwoord	

Ondertekening

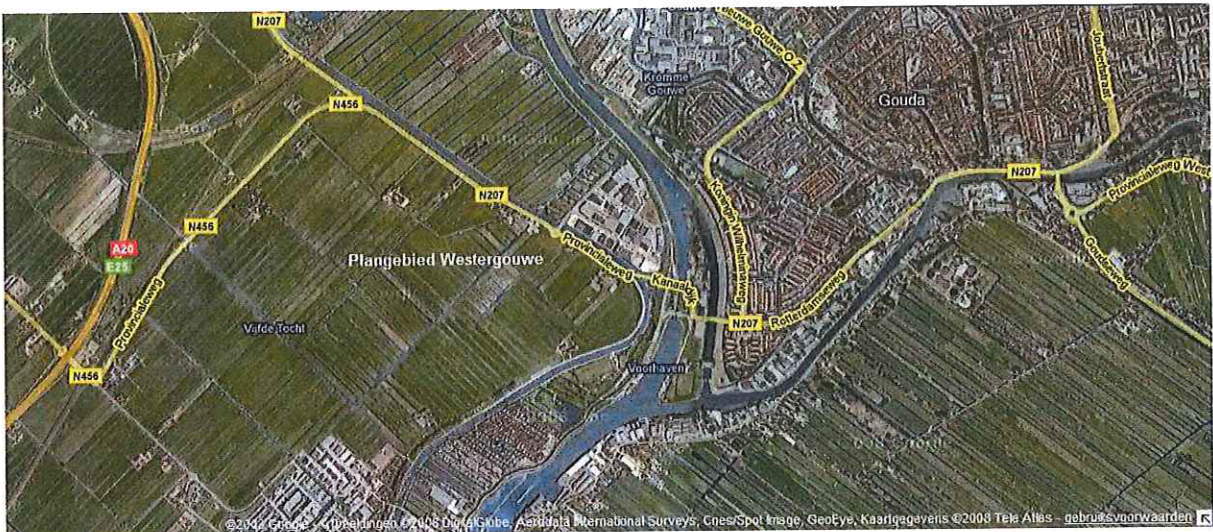
Naam marktpartij	
Naam ondertekenaar	
Functie ondertekenaar	
Datum van ondertekening	
Handtekening	

Bijlage 2: Beschrijving opgave

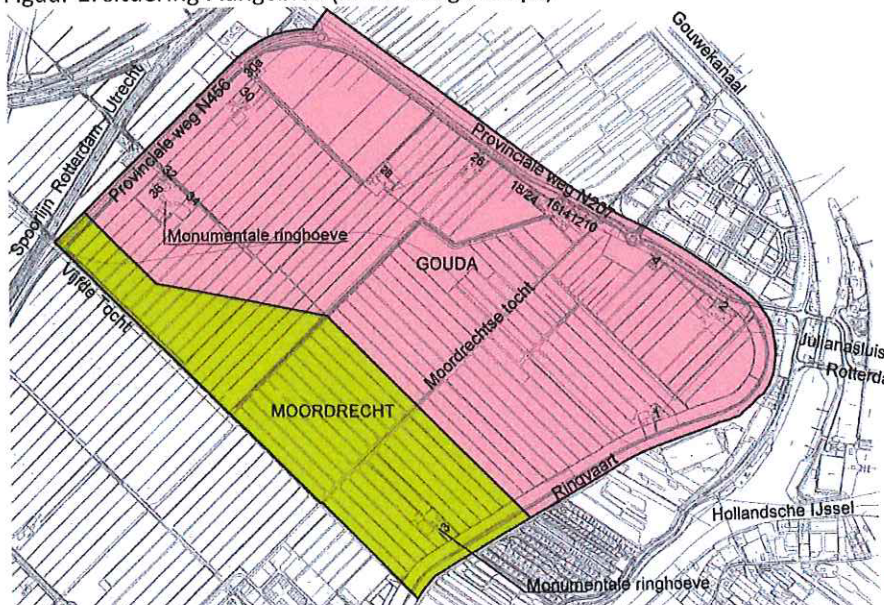
Locatie

Het Plangebied is de toekomstige woonwijk Westergouwe te Gouda (NL), zoals aangeduid op de onderstaande Figuren 1 en 2. Westergouwe wordt een nieuwe woonwijk ten zuidwesten van Gouda en ten noorden van de kern Moordrecht waar ruim 4.000 woningen en een ecologisch recreatief gebied, "de groen-blauwe zone", worden gerealiseerd.

Het Plangebied ligt in de zuidoosthoek van de Zuidplaspolder, ten westen van Gouda. De Zuidplaspolder is omgeven door een ringdijk en ringvaart. Westergouwe wordt aan de noord- en westzijde begrensd door provinciale wegen, te weten de N207 en de N456. Aan de zuidoostzijde ligt de ringdijk langs de Ringvaart van de Zuidplaspolder. De zuidwestgrens van het Plangebied valt samen met de noordoever van de watergang Vijfde Tocht.



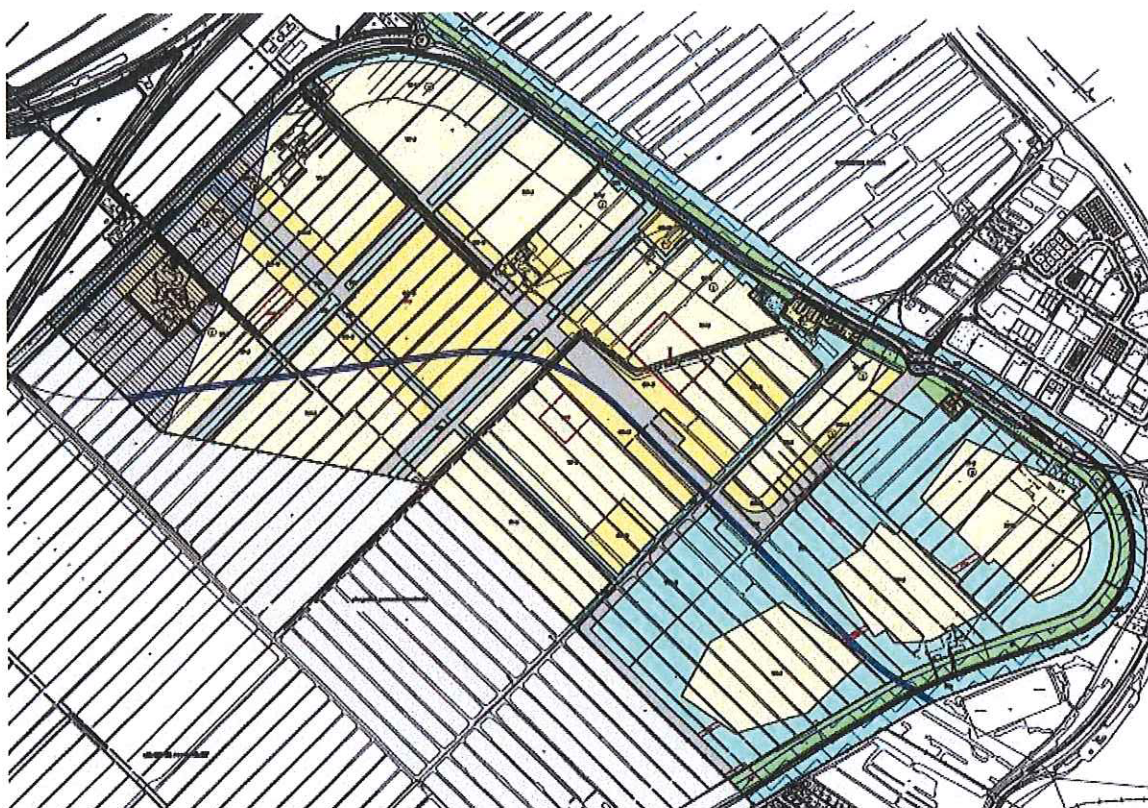
Figuur 1: situering Plangebied (bron: Google Maps)



Figuur 2: Plangebied en gemeentegrenzen

Stedenbouwkundige aspecten

In het bestemmingsplan Westergouwe (zie Figuur 3), dat op 8 oktober 2009 door de gemeenteraden van de gemeente Gouda en de gemeente Moordrecht is goedgekeurd en nadien onherroepelijke rechtskracht heeft gekregen, is alleen de hoofdstructuur definitief vastgelegd en geldt voor de woongebieden een uitwerkingsverplichting. Voor de woongebieden, die globaal zijn bestemd, wordt per fase een stedenbouwkundig plan opgesteld.



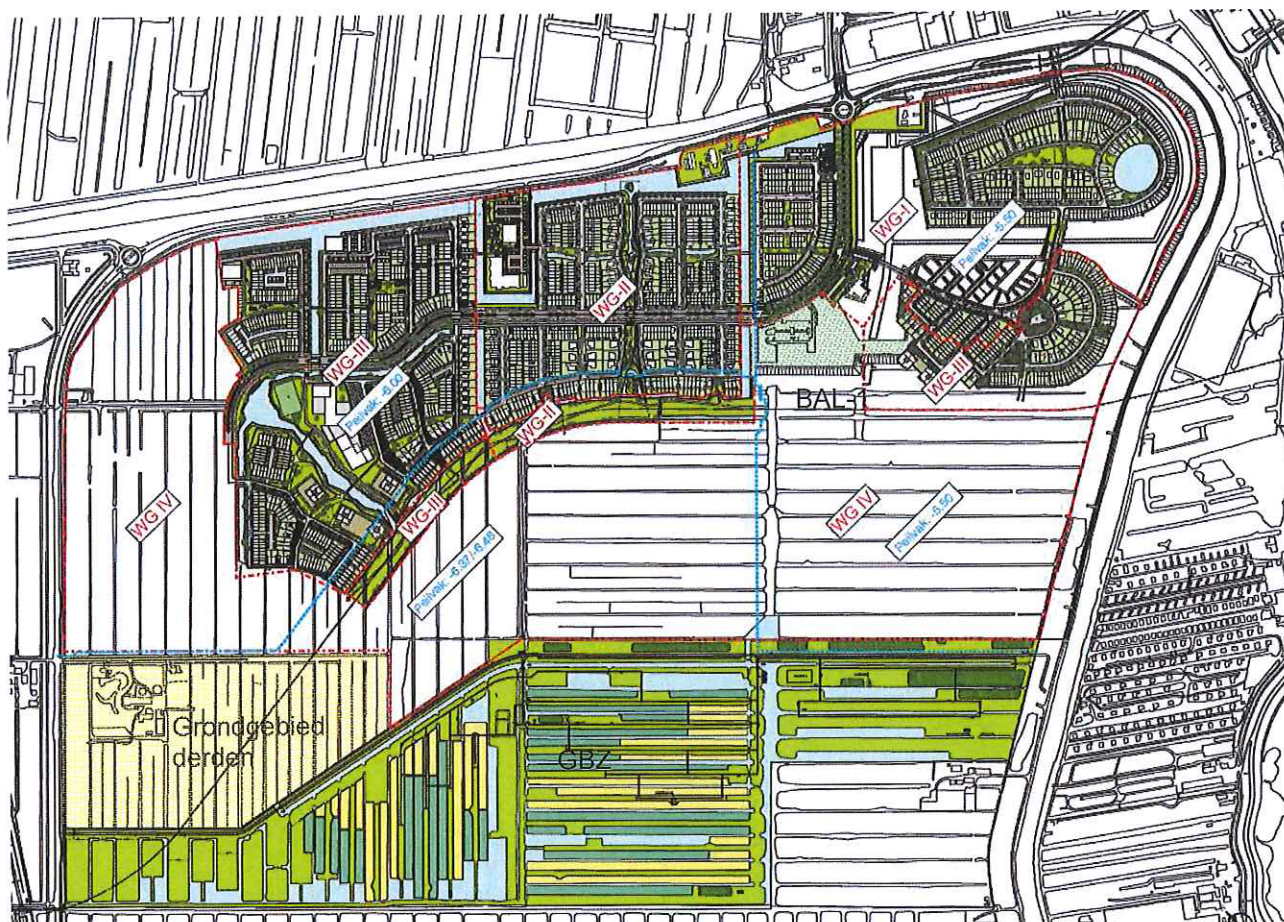
Figuur 3: Bestemmingsplan Westergouwe

In het Plangebied worden gefaseerd verschillende woonmilieus ontwikkeld. Deze zijn allen gesitueerd op het grondgebied van de gemeente Gouda. Op het grondgebied van de gemeente Zuidplas is reeds eerder de groen blauwe zone gerealiseerd. De ontwikkeling van het vastgoed geschiedt fasegewijs en over een lange periode. Een rivierwatertransportleiding, de zgn. BergAmbacht Leiding (BAL-1) van Dunea loopt in een niet op te hogen gebied door het midden van het plangebied van Westergouwe.

Grondverbetering

Alvorens de realisatie van het vastgoed en de openbare ruimte kan plaatsvinden dient onder meer een grondverbetering te worden uitgevoerd. De grondverbetering van het Plangebied wordt in meerdere, nader te bepalen, fasen gerealiseerd. In de eerste drie -noordelijk gelegen- fasen van het Plangebied, "Gebied WG-I t/m WG-III", heeft de grondverbetering reeds plaatsgevonden. Gebied WG-III wordt momenteel bouwrijp gemaakt en gefaseerd ingericht.

Het onderhavige heeft betrekking op de thans verwachte maximale omvang van de vierde fase, het tot stand brengen van grondverbetering in Gebied WG-IV, zoals globaal aangeduid in Figuur 4. Het betreft een maximale oppervlakte van circa 59 ha, indien het totaal aan thans onbebouwd gebied wordt meegenomen. Gebied WG-IV bestaat op dit moment hoofdzakelijk uit landbouwgebied en voormalige boerderijen. De werken zoals voorzien kunnen worden uitgevoerd binnen de begrenzingen van het bestemmingsplan.



Figuur 4: Indicatie gebied WG-IV en in kleur de overige reeds (deels) gerealiseerde Deelgebieden en grondgebied derden (geel)

Indicatieve areaalgegevens

Peilgebieden:	Laag	Midden	Hoog	Totalen
	zuid van BAL-1	noord van BAL-1	Westergouweplas	
Grondverbetering (opgehoogd gebied)	173.230	157.140	125.000	455.370 m ²
Watergangen en -partijen	4.530	29.200	104.900	138.630 m ²
Totalen	177.760	186.340	229.900	594.000 m²

Geotechniek

Westergouwe wordt ingericht in drie bouwniveaus met drie peilgebieden. Vanwege de bouwniveaus en peilgebieden is het noodzakelijk om het bestaande maaiveld aanzienlijk te verhogen. De netto ophoging varieert per Gebied. De ophogingen leiden tot zettingen in de ondergrond. Voor vrijwel het hele Plangebied geldt de overeengekomen maximale restzettingseis. Dit betekent dat de bodem gedurende een bepaalde tijd dient te worden voorbelast met een overhoogte. De ophoging in Gebied WG-IV wordt in de basis gerealiseerd met zand, maar ook het gebruik van andere ophogmaterialen is onder voorwaarden mogelijk.

Werk

De voorgenomen aanbesteding heeft i.i.g. betrekking op het ontwerp en de uitvoering van de grondverbetering in Gebied WG-IV van het Plangebied Westergouwe, zoals afgebeeld in Figuur 4. Gebied WG-IV zal uiteen vallen in nader te bepalen Deelgebieden.

Afhankelijk van de definitieve stedenbouwkundige inrichting worden gronden in de toekomst ingericht als openbaar of als uitgeefbaar terrein. Voor de grondverbetering van Gebied WG-IV wordt nog afgewogen om wel of niet uit te gaan van het integraal ophogen van het gebied. Als onderdeel van de grondverbetering worden ook watergangen, waterscheidingen, oevers en bouwontsluitingen gerealiseerd.

De thans voorziene minimale werkzaamheden van de grondverbetering zijn als volgt.

- Het langjarig beheren en exploiteren van het werkgebied (tot de gefaseerde overdracht van delen van het Werk);
- Het conditioneren van de bestaande situatie:
 - het verwijderen van bestaande bovengrondse en ondergrondse obstakels voor de ophoging, waaronder struweel;
 - het verwijderen van oude wegfunderingen en verhardingen;
 - het uitvoeren van de benodigde bodemsanering.
- Het ontwerpen van de grondverbetering:
 - het uitvoeren van benodigde onderzoeken, waaronder geotechnische en geohydrologische onderzoeken;
 - het ontwerpen van een zettingsarme eindfase van de ophoging van het maaiveld tot variërende aanleghoogten;
 - het ontwerpen van de benodigde waterbouwkundige constructies en werken waaronder duikers;
 - het voorbereiden van de gekozen werkmethode door het aanvragen van vergunningen, vrijstellingen e.d. bij het bevoegde gezag;
- Het uitvoeren van het Werk:
 - het ophogen van het bestaande maaiveld tot de nieuwe integrale aanleghoogte (inclusief het afgraven van eventuele overhoogte);
 - het realiseren van een bouwontsluiting(en);
 - het realiseren van (toekomstige) watergangen en -partijen;
 - het realiseren van oevers en oeverbescherming;
 - het realiseren van grondlichamen en, indien noodzakelijk, constructies ten behoeve van toekomstige waterscheidingen;
 - het realiseren van vervangende waterberging;
 - het voorkomen van hinder en/of schade voor de omgeving;
- Het gefaseerd overdragen van het Werk;
- Het afgeven van een zettingsgarantie.

Restzetting

Een wezenlijk resultaat van de ontwerp- en uitvoeringswerkzaamheden van de Opdrachtnemer dient te zijn een maximale restzetting in Gebied WG-IV vanaf de datum van oplevering. De Opdrachtnemer dient deze maximale restzetting te garanderen aan de Opdrachtgever. De door de Opdrachtgever voor het Werk verlangde maximale restzetting is een restzetting van, afhankelijk van nog te maken keuzen, niet meer dan 30 cm in 30 jaar dan wel niet meer dan 20 cm in 30 jaar.

Monitoring

De Opdrachtgever hecht grote waarde aan de goede uitvoering van de grondverbetering, zodanig dat minimaal wordt voldaan aan de gegarandeerde restzettingseis. De Opdrachtgever eist daarom gedurende het ontwerp en de uitvoering van het Werk de nodige zekerheden over het resultaat. Deze zekerheden omvatten mede een gedegen monitoring tot en met 5 (vijf) jaar na oplevering van het Werk. Als element van de goede uitvoering van de grondverbetering, eist de Opdrachtgever tevens dat hinder en/of schade voor de omgeving wordt voorkomen.

Van:
Verzonden: donderdag 31 maart 2022
Aan:
Onderwerp: Vervolg marktconsultatie Grondverbetering Westergouwe

Geachte heer ,

In de zomer van 2021 heeft Projectbureau Westergouwe in een marktconsultatie onder andere met uw bedrijf gesproken over de meest geëigende wijze van uitvraag van de grondverbetering in het resterende gedeelte van het plangebied Westergouwe.

Mede op basis van de resultaten van die consultatie heeft Projectbureau Westergouwe de afgelopen periode de uitgangspunten van het contract grondverbetering verder uitgewerkt met als doel medio 2022 de aanbesteding van dit contract te starten.

Naar aanleiding van de momenteel hevig fluctuerende marktomstandigheden willen wij graag uw input voor de afronding van het contract.

Op heel korte termijn zal mijn collega met u contact opnemen voor het inplannen van een individueel Teams-overleg van ca. 30 minuten tot maximaal 1 uur waarbij o.a. de volgende vraag aan de orde zal komen: Hoe vindt u dat Projectbureau Westergouwe om moet gaan met de sterke schommelingen in de brandstofprijzen en eventuele schommelingen in andere kostencomponenten? Ter voorbereiding op dit gesprek vraagt Projectbureau Westergouwe u daarom om een beeld te vormen voor welke kostencomponenten u deze schommelingen ziet en wat de procentuele omvang van die kostencomponenten is op de totale opdrachtwaarde.

Voor de procedure, verslaglegging en disclaimer rond dit vervolg op de marktconsultatie verwijs ik korthedshalve naar de brief "Uitnodiging marktconsultatie grondverbetering Westergouwe", kenmerk WG/PS.210609_01, d.d. 21 juni 2021

Met vriendelijke groet,

Projectbureau Westergouwe

HET BEGINT IN
WESTERGOUWE

Provincialeweg 10 | Postbus 565 | 2800 AN Gouda | Tel.: 0182 - 52 76 83

www.westergouwe.nl