

Nota van inlichtingen

| | |
|--------------|---|
| Aanbesteding | Verhuur locatie strandhoreca Naarderbos |
| Datum | 13 oktober 2025 |
| Onderwerp | Nota van Inlichtingen 1 |

Wijzigingen vanuit de Aanbestedende dienst

1. De algemene bepalingen huurovereenkomst kantoorruimte ROZ 2015 (bijlage bij de concepthuurovereenkomst) zijn bijgevoegd bij deze nota van inlichtingen.
2. De bijlage bankgarantie van de concepthuurovereenkomst vervalt. De gemeente heeft gekozen voor een waarborgsom, waardoor de bankgarantie niet meer van toepassing is.
3. De bijlage opstelakte van de concepthuurovereenkomst vervalt. De gemeente bekijkt afhankelijk van het type bouwwerk of een opstelakte wenselijk is.

Beantwoording van gestelde vragen

| Nr | Onderwerp | Vraag | Antwoord |
|----|-----------------|---|--|
| 1 | Proces en eisen | <p>Beste heer Marchal, heer Schimmel, geacht College</p> <p>Met interesse heb ik de tender gelezen voor een nieuw op te richten strandpaviljoen in het Naarderbos. Zoals bekend ben ik niet geheel gespeend van enige kennis over deze materie.</p> <p>Kunt u mij verduidelijken waarom de tender op deze manier is opgezet waardoor het mijn inziens niet op een fatsoenlijk manier commercieel is in te vullen.</p> <p>De wens van het college is een toevoeging op het bestaande aanbod, een duurzame opzet, opgaand in de omgeving, participatie met omwonende en een exploitatie met een positief rendement.</p> <p>U wilt dat realiseren met een huurcontract van slechts 10 jaar met een opzegtermijn van 12 maanden waardoor u geen enkele continuïteit biedt in tegenstelling tot de erfpachtconstructie die u de exploitatie van de golfbaan aanbiedt. U biedt welleswaar een verlenging aan maar dat is geen enkele zekerheid.</p> <p>Uw eisen m.b.t. de duurzaamheid en het gebruik van het paviljoen maakt duidelijk dat het door u aangeboden paviljoen daarvoor niet geschikt is. Het is een tijdelijk paviljoen, niet duurzaam te verwarmen d.m.v. warmtepompen.</p> <p>Een paviljoen wat recht zou doen aan de locatie en de verwachtingen zal een investering vergen van 1,2 -1,5 milj. Dit bedrag kan niet worden terugverdient met de eisen die u heeft gesteld m.b.t de openingstijden van het terras en welke faciliteiten het paviljoen mag bieden.</p> <p>De verwachting en eis dat het paviljoen er in 2027 zou moeten staan is niet houdbaar. Navraag heeft al uitgewezen dat de netbeheerder dit niet ziet als een maatschappelijke noodzaak en derhalve geen prioriteit heeft.</p> <p>De gemeente zou hier een leidende rol in moeten hebben om de aanleg naar voren te halen (indien mogelijk)</p> | <p>Nee, de gemeente is niet bereid om de uitvraag aan te passen met uitzondering van de huurtermijn. We ontvangen graag van u een huurtermijn, passend binnen de maximale termijn van 50 jaar, waarbinnen u de exploitatie wel kan uitvoeren. Gooise Meren zal dit dan in overweging nemen.</p> <p>Het is geen verplichting om gebruik te maken van het paviljoen van de gemeente. Daarnaast is het een mogelijkheid om een deel van het paviljoen te gebruiken, of de materialen los.</p> <p>De openingstijden en faciliteiten liggen vast in het bestemmingsplan dit is het kader waarbinnen gewerkt moet worden. Gooise Meren kan hier geen verruiming aan geven.</p> <p>Ten aanzien van uw opmerkingen ten aanzien van de netbeheerder, het volgende. Ter overbrugging</p> |

| | | | |
|---|-------------|--|---|
| | | <p>Bent u bereid de tender aan te passen op een dusdanige wijze dat het ook daadwerkelijk mogelijk is om hierop een aanbidding te doen.</p> <p>Indien u de eisen en voorwaarden niet aanpast, belooft u hierbij vast en in de toekomst dat gedurende de procedure, uitwerking, vergunningen, exploitatieovereenkomst en alle overeenkomsten m.b.t. het realiseren en exploiteren van het nieuw op te richten strandpaviljoen in het Naarderbos, U, de gemeente Gooise Meren, de eisen en voorwaarden gesteld in de voorwaarden van de tender niet zal aanpassen, Het aanpassen kan betekenen dat partijen die interesse of mee hadden willen tenderen schade leiden en zich dan het recht voorbehouden om deze schade te claimen,</p> | <p>zijn ook alternatieve bronnen van energie mogelijk (generator, aggregaat). Deze invulling is aan de huurder.</p> |
| 2 | Vragenlijst | <p>Algemeen</p> <p>Onderstaande vragen en opmerkingen hebben betrekking op de aanbestedingsdocumenten en het kavelpaspoort zoals gepubliceerd door de gemeente Gooise Meren.</p> <p>Vragen en opmerkingen</p> <p>Vraag 1 – Terrasruimte</p> <p>In de aanvankelijk gepubliceerde tekeningen van de betreffende kavel was de terrasruimte bijna twee keer zo groot als in het uiteindelijk gepubliceerde kavelpaspoort.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kunt u toelichten wat de reden is voor deze verkleining? • Is er ruimte om hierover in overleg tot een aanpassing te komen? <p>Vraag 2 – Afvalcontainers</p> <p>In de stukken wordt gesproken over een inpandige ruimte voor afvalcontainers. Wij achten dit zowel onhygiënisch als onpraktisch voor de partijen die verantwoordelijk zijn voor het legen en verwerken van deze containers.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ziet de gemeente mogelijkheden om, achter het gebouw (maar wel binnen de aangewezen bouwkavel), een nette buitenruimte te creëren, afgeschermd met bij het gebouw passende beschutting, zodat de containers buiten geplaatst kunnen worden zonder in het zicht te staan? <p>Vraag 3 – Hoogte windschermen</p> <p>In het kavelpaspoort wordt een maximale hoogte van de windschermen van 1,40 meter genoemd. Naar ons inzicht is deze hoogte onvoldoende om effectieve bescherming te bieden tegen wind en andere weersinvloeden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Is de gemeente bereid om een hoogte van 1,80 meter te overwegen, zodat het terras beter beschermd is en tevens minder aantrekkelijk wordt als mogelijke hangplek na sluitingstijd? | <p>Vraag 1: De gemeente herkent uw opmerking ten aanzien van de grootte van het terras niet. De beperkingen zoals opgenomen in het kavelpaspoort zijn bepalend. Er is geen ruimte om in overleg tot een aanpassing te komen.</p> <p>Vraag 2: Nee, de ruimte voor de afvalcontainer is onderdeel van het bouwvolume. Er kan geen afwijkende toevoegingen op de kavel worden geplaatst. Deze ruimte kan bijvoorbeeld ongeïsoleerd en met een grote opening in het dak worden uitgevoerd. Dan heersen er klimatologisch gezien buitenomstandigheden. De ruimte hoeft ook niet vanuit binnen toegankelijk te zijn, maar kan uitsluitend via deuren aan de buitenkant toegankelijk zijn.</p> <p>Vraag 3: Nee, het windscherm moet een zittende persoon voldoende beschutting bieden. Dat is met een hoogte van 1,4 meter mogelijk. Het is juist belangrijk dat voorbijgangers en fietsers over de windschermen heen het vrije uitzicht hebben.</p> |

| | | | |
|---|--------|--|---|
| | | <p>Vraag 4 – Positionering gebouw en terras Gezien de ligging van de kavel lijkt het ons dat, indien het gebouw over de volledige breedte van de kavel wordt geplaatst, de achtergelegen appartementen aanzienlijk minder kans hebben op overlast.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dit zou betekenen dat het terras niet in een L-vorm om het gebouw heen loopt, maar volledig aan de voorzijde van het gebouw wordt gesitueerd (helaas kan er geen voorbeeld afbeelding worden ingevoegd). Is dit een optie waarover de gemeente bereid is in gesprek te gaan? <p>Vraag 5 – Opzegtermijn en contractvorm In de concept-huurovereenkomst is een opzegtermijn van 12 maanden opgenomen. Onder deze voorwaarde achten wij het niet rendabel om de benodigde investeringen te doen voor de ontwikkeling van een strandpaviljoen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ziet de gemeente mogelijkheden om te kiezen voor een erfpachtconstructie of een huurovereenkomst met langere zekerheidstermijn, zodat een investering verantwoord kan worden gedaan en deelname aan de aanbesteding aantrekkelijk wordt? | <p>Vraag 4: Nee, er is geen mogelijkheid om hierover in gesprek te gaan. Het bouwvlak is binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan zodanig geplaatst, dat de looproute vanaf het parkeerterrein en de huidige fietsparkeervoorziening gehandhaafd kunnen blijven. Ook hoeft er geen boom te worden gekapt. In de huidige positie is het gebouw een goede geluidsbuffer richting de appartementen. Tussen de appartementen en het te bouwen paviljoen staan grote bomen, zodat het nieuwe paviljoen bijna niet te zien is vanuit de appartementen. Het bestemmingsplan heeft een reguliere inspraakprocedure doorlopen en de voorgestelde positionering in combinatie met terrasoriëntatie is passend. Tenslotte is het ook niet zo, dat het bouwvlak voor het nieuwe paviljoen helemaal in de uiterste hoek op minimale afstand naar de appartementen is gelegen. De gekozen plek is de meest logische keuze gezien de bestaande inrichting van de openbare ruimte en de te behouden boom.</p> <p>Vraag 5: Ziek vraag 1 van deze nota van inlichtingen.</p> |
| 3 | Vragen | <p>-Betrokkenheid vanuit de omgeving. Over draagvlak vanuit de omgeving is vanuit de gemeente altijd aangegeven dat men dit belangrijk vindt. Ook in de raadsbehandelingen is dit aangegeven door de raad. Draagvlak en/of betrokkenheid van buurtbewoners wordt nu niet één keer genoemd in de stukken. Hoe gaat de gemeente dit punt borgen in de aanbesteding/gunning?</p> <p>-Positionering paviljoen en terras. De positie waar het paviljoen en het terras mag komen, is nu kleiner weergegeven dan in het bestemmingsplan. Alles staat nu dichterbij de appartementen en hier zijn de appartement bewoners</p> | <p>Vraag inzake betrokkenheid vanuit de omgeving: Bewoners zijn ook een doelgroep van de voorziening en de betrokkenheid van bewoners wordt daar beoordeeld.</p> <p>Vraag over positionering paviljoen en terras: zie vraag 3.</p> |

| | | |
|-----------|--|--|
| | <p>geen voorstander van. Wij zien het terras en paviljoen het liefst zo ver als mogelijk richting het oostelijke strand, in lijn met hoe dit in het bestemmingsplan is weergegeven.</p> <p>-Afvalvoorziening. Afvalopslag in het pand lijkt op het eerste gezicht een goede oplossing, echter is afval momenteel al een groot probleem voor de directe omgeving en moet in onze ogen gezocht naar een goede oplossing voor strand, omgeving en paviljoen. Navraag en overleg leert dat een ondergrondse (pers) container aan de weg de beste optie zou zijn. Onder andere ook omdat een inpandige opslag kan nooit zo groot zijn dat de volledig behoefte opgevangen wordt van drukke dagen. Vanuit de appartementen zijn we erg tegen het buitenzetten van containers op drukke dagen. Het gaat weer extra zwerfvuil/ zwerfers en ongedierte geven. We zien dit elders gebeuren. Ook willen we geen zicht hebben op containers. We kijken vanuit ons appartement al jaren op de mobiele toiletten wat al een grote ergernis is. Ik hoop de bezorgdheid voldoende overgebracht te hebben. Veel succes met het project.</p> | <p>Vraag afvalvoorziening: Aanbestedende dienst ziet hierin geen duidelijk vraag. Bedrijfsafval wordt op een andere manier georganiseerd dan afval van bewoners.</p> |
| Paviljoen | <p>Graag zouden we het tijdelijke paviljoen bezichtigen? wanneer is dit mogelijk?</p> | <p>Gooise Meren heeft hierover een apart bericht gestuurd aan de vragensteller.</p> |
| | <p>Met veel interesse hebben we kennisgenomen van de tender documentatie ten aanzien van de exploitatie van de horecavoorziening bij het strand in Naarderbos. Eerste lezing van de verschillende stukken resulteert in een aantal vragen die we hieronder kort uiteenzetten:</p> <p>Offerteaanvraag:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Over draagvlak vanuit de omgeving is vanuit de gemeente altijd aangegeven dat men dit belangrijk vindt. Ook in de raadsbehandelingen is hier aandacht voor gevraagd en is dit nogmaals aangegeven. Dit is niet direct terug te vinden in de uitvraag en/of beoordeling. Wordt dit gewogen en/of meegenomen in de beoordeling? - Uitgangspunt is een duurzaam, kwalitatief hoogstaand, jaarrond geopend paviljoen (wat overigens zeer goed aansluit bij de wensen uit de directe omgeving): <ul style="list-style-type: none"> o Dit lijkt niet te stroken met punt 9.2.4 van de gunningscriteria waar wordt uitgegaan van opening van de horeca in voorjaar 2026. Ontwerp, bouwvoorbereiding, bouw, realiseren, stroomaansluiting etc. zal aanzienlijk meer tijd kosten. Is een aangepaste planning bespreekbaar? o Het gedemonteerde, door de gemeente beschikbaar gestelde paviljoen wijkt zeer af van genoemde uitgangspunt. In eerdere planvorming /participatie en totstandkoming van het bestemmingsplan is geconcludeerd dat de wens van de omgeving een duurzaam en kwalitatief hoogstaand paviljoen is. Hoe verhoudt zich dit tot het | <p>Draagvlak: dit wordt meegenomen in de beoordeling van het businessplan en in de presentatie.</p> <p>Uitgangspunt: voorjaar 2026 is abusievelijk blijven staan. U kunt uitgaan van de datum zoals opgenomen in de concept huurovereenkomst: 2 januari 2027.</p> <p>Reddingsstation: inschrijvers kunnen dit meenemen in hun aanbod. Dit is niet aan de gemeente.</p> <p>Structuur: De structuur zoals u deze omschrijft, voldoet aan de vereisten.</p> |

| | | |
|--|---|--|
| | <p>door de gemeente aangeboden gedemonteerde paviljoen? Alleen al de eisen m.b.t. de duurzaamheid en het gebruik van het paviljoen maakt duidelijk dat het door u aangeboden paviljoen daarvoor niet geschikt is. Het is een tijdelijk paviljoen, niet duurzaam te verwarmen en geen hoogwaardige uitstraling.</p> <p>- In de verschillende raadsbehandelingen is vanuit de directe omwonenden aangegeven dat het strandpaviljoen mogelijk gecombineerd zou kunnen worden met een nieuw reddingsstation – de reddingsbrigade zit daarmee direct aan het open water en heeft langjarig zicht op een vaste plek. Wat zijn de redenen om dit niet mee te nemen de uitvraag en/of zou dit alsnog een optie kunnen zijn?</p> <p>- Wij voorzien een structuur waarbij we met twee combinanten inschrijven: partij 1) beheert en houdt een vastgoed BV waarin het paviljoen ontwikkeld en vervolgens verhuurd wordt; aan partij 2) die een horeca BV houdt welke het horeca bedrijf exploiteert en het paviljoen huurt van partij 1). Wij concluderen op basis van bijlage 3 bij de offerteaanvraag dat deze structuur past binnen de gestelde voorwaarden als partij 1) en partij 2) zich inschrijven als combinanten. Kunt u dit bevestigen?</p> <p>De voorliggende uitvraag lijkt geen basis te bieden voor een haalbare businesscase. Een erfpachtconstructie zoals u die bij de exploitatie van de golfbaan aanbiedt met een langere termijn biedt wel mogelijkheden om een duurzaam en kwalitatief hoogstaand paviljoen te realiseren. Deze constructie is zeer vergelijkbaar met de Zeemeeuw in Muiderberg. Een constructie die naar volle tevredenheid functioneert van de omgeving, erfpachter, gemeente en exploitant.</p> | |
| | <p>Huurovereenkomst: De huurovereenkomst bevat een aantal bepalingen die in onze ogen praktisch niet werkbaar zijn:</p> <p>- Waar zijn de bijlages bij de huurovereenkomst te vinden?</p> <p>- De looptijd van 10 jaar als genoemd in artikel 3.1 (en ook de genoemde tussentijdse opzeggingsmogelijkheid tijdens deze looptijd door de verhuurder in artikel 3.4) is onvoldoende om de benodigde investering terug te kunnen verdienen en maakt het ook onmogelijk om bijvoorbeeld een hypothecaire lening aan te gaan en/of basis om überhaupt te investeren. Dit zal voor elke potentiële inschrijver op de tender een onoverkomelijk probleem vormen:</p> <ul style="list-style-type: none"> o Op welke gronden mag/kan er worden opgezegd door verhuurder? o Zijn andere (langere) termijnen van de huur bespreekbaar om de huurder meer zekerheid te geven tot een exploitabel model te komen? | <p>Huurovereenkomst: De plattegrond is opgenomen in het kavelpaspoort. De algemene bepalingen zijn bijgevoegd bij deze nota van inlichtingen. De overige bijlagen zijn onderdeel van uw inschrijving of zijn vervallen (zie deze nota van inlichtingen) of worden na gunning opgesteld.</p> <p>Looptijd - gronden opzegging: indien huurder niet aan de eisen voldoet zoals opgenomen in de aanbesteding en de aanbieding ondanks mondelinge en schriftelijke melding hiervan van de gemeente.</p> <p>Looptijd - langere termijn: dit is bespreekbaar.</p> |

| | | |
|--|---|---|
| | <p>o Welke mogelijkheden zijn er om huurder schadeloos te stellen bij opzegging door huurder van de huurovereenkomst?</p> <p>- Huurder is volgens artikel 10.2 verplicht binnen twaalf maanden horeca te plaatsen, terwijl er 1) geen stroomaansluiting is waarvan onduidelijk is of en wanneer deze er kan komen (en het risico daarvan bij huurder ligt) en 2) huurder volgens artikel 10.5 verantwoordelijk wordt gehouden voor het tijdig beschikbaar zijn van vergunningen:</p> <p>o Kan de gemeente een rol spelen in het zo snel mogelijk realiseren van een netaansluiting bij Liander?</p> <p>o Ten aanzien van benodigde vergunningen: welke toezeggingen kan de gemeente doen dat deze niet tot vertraging zullen leiden?</p> <p>o Volgens artikel 10.2 moet huurder schoon opleveren. Is de gemeente in dat geval bereid het vastgoed tegen marktwaarde over te nemen bij beëindiging? Zo niet, is het eigenlijk onmogelijk om tot een exploitabel model te komen als gevolg van de mogelijke kapitaalvernietiging. Hoe ziet de gemeente dit?</p> <p>o Een erfpachtconstructie zoals u die bij de exploitatie van de golfbaan aanbiedt met een langere termijn biedt wel mogelijkheden om een duurzaam en kwalitatief hoogstaand paviljoen te realiseren. Deze constructie is is zeer vergelijkbaar met de Zeemeeuw in Muiderberg. Een constructie die naar volle tevredenheid functioneert van de omgeving, erfpachter, gemeente en exploitant.</p> <p>Kavelpaspoort:</p> <p>- Maximale hoogte van de winschermen van 1.40m is onvoldoende voor een werkbare situatie. Kan dit worden aangepast naar 1.80m?</p> <p>- Is er een digitale onderlegger beschikbaar? Dit om het bouwvlak en terras exact te kunnen bepalen en nader uit te werken.</p> <p>- Positionering paviljoen en terras. De positie waar het paviljoen en het terras mag komen, is nu kleiner weergegeven dan in het bestemmingsplan is toegestaan. Alles staat nu aan de westzijde ingetekend, dichterbij de appartementen en hier zijn de appartement bewoners geen voorstander van. Wij zien de mogelijkheid voor het terras en paviljoen het liefst zo ver als mogelijk richting het oostelijke strand, graag in lijn met hoe dit in het bestemmingsplan is weergegeven of als het vlak kleiner moet worden oostelijk ipv westelijk verschuiven.</p> <p>- Afvalvoorziening. Afvalopslag in het pand lijkt op het eerste gezicht een goede oplossing, echter is afval momenteel al een groot probleem voor de directe omgeving en moet in onze ogen gezocht naar een goede oplossing voor strand, omgeving en paviljoen. Navraag en overleg leert dat een ondergrondse (pers) container aan de weg de beste optie zou zijn. Onder andere ook omdat een inpandige opslag kan nooit zo groot zijn dat de volledig behoefte opgevangen wordt van drukke dagen. Is deze oplossing bespreekbaar?</p> | <p>Aanbestedende dienst verzoek inschrijver om in de volgende Nvl hiervoor een voorstel te doen.</p> <p>Looptijd - schadeloos stellen: Aanbestedende dienst gaat hierin niet akkoord.</p> <p>Realiseren netaansluiting: de gemeente is hierin geen partij. Dit dient tussen huurder en netbeheerder te worden verzorgd.</p> <p>Vergunningen: indien vergunningen juist worden aangevraagd zal dit niet leiden tot vertraging. Schoon opleveren: Aanbestedende dienst gaat hierin niet akkoord.</p> <p>Kavelpaspoort windschermen: zie vraag 2 van deze nota van inlichtingen.</p> <p>Kavelpaspoort digitale onderlegger: het DWG-bestand is toegevoegd aan de aanbestedingsdocumenten.</p> <p>Kavelpaspoort: positionering paviljoen en terras: zie vraag 2 van deze nota van inlichtingen</p> <p>Afvalvoorziening: zie vraag 2 van deze nota van inlichtingen.</p> |
| | En nog enkele vragen vanuit het ontwerp: | Circulair (her)gebruikt: ja, dit is mogelijk. Er zijn |

| | | |
|--|--|---|
| | <p>- Circulair Mogen er ook onderdelen van het in bezit zijnde paviljoen wordt (her)gebruikt?</p> <p>Heeft de gemeente nog andere circulaire producten in bezit?</p> <p>- Landschappelijke inpassing mogelijk? Er wordt gesproken over windschermen, Is afscherming dmv grondlichamen ook denkbaar/toegestaan? Om invulling te geven aan de waarden van de groene, zandachtige en waterrijke omgeving komen in de architectuur van het gebouw samen.</p> | <p>geen andere circulaire producten die hierbij worden aangeboden.</p> <p>Landschappelijke inpassing: opgehoogde grondlichamen passen niet in dit open landschapstype. Het zou een heel geforceerde ingreep zijn en bovendien is niet gewenst dat er iets ontstaat wat hoger is dan 1,4 meter i.v.m. het vrije uitzicht. Opgehoogde grondlichamen zijn heel massief en bovendien kan er bovenop nog beplanting bij voorbeeld in de vorm van hagen worden geplaatst en dan is de transparantie helemaal weg. Het is de bedoeling dat het nieuwe gebouw als vrijstaand, solitair object in de ruimte staat en niet half verscholen achter een grondlichaam.</p> |
|--|--|---|