

Nota van inlichtingen Project Locatieontwikkeling Hendrikshoeve Loetbos

Schiedam, 8-5-2024

Document dat de antwoorden op vragen van Inschrijvers bevat, evenals eventuele wijzigingen van de Aanbestedingsleidraad en/of andere Aanbestedingsstukken. De Nota van Inlichtingen maakt onderdeel uit van de Aanbestedingsdocumenten en prevaleert bij tegenstrijdigheden boven de Aanbestedingsleidraad en de daarbij behorende Bijlagen.

Vragen en antwoorden

Functioneel kader - technische aspecten Hendrikshoeve

- Vraag 1 Is het gebouw geschikt om een tweede niveau in te maken om een woonruimte te creëren?
- Antwoord Nee, er is geen ruimte om een extra etage in het pand te creëren. Het pand is waarschijnlijk niet stevig genoeg om een extra laag op het pand te bouwen, daarnaast is dat conform het huidige omgevingsplan niet toegestaan.
- Vraag 2 Is het mogelijk om wat plannen of foto's / video te krijgen van de binnenkant van het gebouw dat deel uitmaakt van de Tender voor Loetbos?
- Antwoord Bij de aanbestedingsstukken hebben we een aantal filmpjes, plattegronden en zijaanzichten van de gevels opgenomen.

Aanbestedingsleidraad - algemeen

- Vraag 3 Is inschrijving via bijvoorbeeld wettransfer ook toegestaan?
- Antwoord Dat is akkoord.
- Vraag 4 Op welke manier anders dan via het KvK-uittreksel wilt u bewezen zien dat een geautoriseerde tekent?
- Antwoord Uit het register van de Kamer van Koophandel, moet blijken dat alle stukken die dienen te zijn ondertekend, daadwerkelijk zijn ondertekend door een (of zoveel meer als voor bevoegde vertegenwoordiging nodig is) bevoegd vertegenwoordiger.
- Vraag 5 Om een echt goede aanbidding te doen, en dat past bij onze ambitie om een serieuze inschrijver te zijn, is méér tijd nodig dan de zes weken die nu nog resten. Aan de (ver)bouw kleven nog veel onzekerheden, bouwkundig en bouwtechnisch, en daarmee ook financieel.

Antwoord We kunnen helaas niet afwijken van de gecommuniceerde data in de planning van de aanbesteding.

Vraag 6 U stelt nogal wat eisen, die ook voor ambitieuze en ervaren inschrijvers fors zijn omdat aan uw programma van eisen nogal wat onzekerheden kleven terwijl u aan de financiële kant de nodige zekerheden eist. Wij verzoeken u daarom de inschrijvingstermijn te verlengen.

Antwoord Zie antwoord op 5.

Vraag 7 Wat verstaat u voor deze aanbesteding onder het begrip ondernemer?

Antwoord Iemand die zelfstandig kennis, middelen en arbeid inzet om een recreatieve levering, dienst of werk tot stand te brengen.

Vraag 8 Stel dat non profit organisaties serieus interesse hebben in het gebouw en exploitatie, maar dat ze op essentiële punten (bijvoorbeeld bewezen ondernemerschap) niet voldoen aan de eisen. Hoe kunnen zij dan toch tot een succesvolle inschrijving komen?

Antwoord Als ze niet voldoen aan de eisen kunnen ze aangeven hoe ze zich daar in gaan bekwamen dan wel door het benoemen waarom ze vinden dat ze op basis van andere ervaringen hier toch aan voldoen.
Zoals in de aanbestedingsleidraad toegelicht worden verschillende punten gewogen.

Vraag 9 Kunnen we een deel van het werk zelf doen en alleen aannemers gebruiken om wat werk te doen dat we niet kunnen doen?

Antwoord U mag zelf de werkzaamheden uitvoeren op een manier waarop u denkt dat het goed is en waarbij u zich houdt aan de regels die de overheid stelt. Zie ook antwoord op vraag 8.

Aanbestedingsleidraad - inschrijving - bedrijfsplan

Vraag 10 Wordt met “bedrijfsnaam en rechtsgeldig vertegenwoordiger” bedoeld op de inschrijver?

Antwoord Ja

Vraag 11 Wordt met “concept en handelsnaam” bedoeld op de te werktitel voor het te ontwikkelen concept?

Antwoord Ja

Vraag 12 Is de marktanalyse nog niet gedaan? Moeten we een analyse maken voor elke dienst die we willen leveren?

Antwoord Het uitvoeren van een marktanalyse met betrekking tot de dienst(en) die u wenst te leveren, is van essentieel belang. Deze analyse biedt inzicht in de mate waarin uw diensten voorzien in een specifieke behoefte binnen de markt, en dientengevolge beoordeelt of uw bedrijfsvoering levensvatbaar is.

Vraag 13 Hoe moet het begrip marktanalyse worden verstaan. Een serieuze marktanalyse vergt een langere onderzoekstermijn dan ons gegund wordt om de inschrijving in orde te maken.

Antwoord Zie het antwoord op vraag 12. We bieden geen format voor de marktanalyse. De invulling hiervan is aan u.

Vraag 14 Kan marktanalyse wordt geïnterpreteerd als marktverwachting (die enigerlei wijze is onderbouwd)?

Antwoord Ja

Aanbestedingsleidraad - inschrijving

Vraag 15 Klopt de veronderstelling dat de uiteindelijke exploitant wordt beschouwd als opdrachtnemer en dat uitvoerende bedrijven (bijvoorbeeld een bouwbedrijf) worden beschouwd als onderaannemer?

Antwoord Zie begrippenlijst. De opdrachtnemer is de leverancier met wie Opdrachtgever de Overeenkomst afsluit in het kader van de Aanbesteding.

Vraag 16 Is toegestaan dat inschrijvers na de gunning een separate rechtspersoon in het leven roepen om hun samenwerking in de exploitatie van de Hendrikshoeve daarin te bestendigen? Uiteraard zal die nieuwe rechtspersoon de verantwoordelijkheden en aansprakelijkheden van de opdrachtnemer ten volle overnemen.

Antwoord Hierbij dient te worden vermeld dat in de documenten expliciet moet worden aangegeven indien sprake is van een vermelding van een nog "nader op te richten rechtspersoon". Daarbij dient eveneens te worden aangegeven welke privaatrechtelijke constructie wordt gekozen, waaronder verenigingen, stichtingen, coöperaties, onderlinge waarborgmaatschappijen, naamloze vennootschappen, of besloten vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid. Tevens dient te worden vermeld hoe de betrokken personen hun kapitaal en kennis bundelen, en hoe zij deze organisatie op effectieve wijze besturen. Tevens dient in de documenten te worden opgenomen hoe de onderlinge verhoudingen tussen de betrokkenen worden geregeld, zodat een duidelijk beeld ontstaat van de rechten en verplichtingen van de betrokken partijen.

Programma van eisen - functioneel kader

Vraag 17 Valt onder het begrip pleisterplaats (zie toelichting achter Eigendom) wel of niet de grond gelegen tussen het toiletgebouw en het hoedje van Loetje? Indien niet,

betekent dat dan een afwijking ten opzichte van de omkadering op de luchtfoto (pag. 4)?

Antwoord Met de pleisterplaats wordt de open hooizolder (met picknickset er onder) en de directe omgeving aan de voorkant van de Hendrikshoeve bedoeld. Dit betreft de grond tussen de weg de Loet en het Kanocentrum Loetbos. Deze grond is niet in de uitgiftetekening (omkadering) opgenomen. Het is een bewuste keuze van Groenalliantie om het open karakter en deze entree van het Loetbos te behouden.

Vraag 18 Bij Functioneel kader noemt u onder meer opslagruimte voor de NVWK. Voor zover ons bekend is een deel van het gebouw in gebruik bij de NVWK. Is het de bedoeling dat dit gebruik in stand blijft na de gunning?

Antwoord Het klopt dat een deel in gebruik is bij de NVWK. Het is de bedoeling dat zowel Groenalliantie als NVWK haar spullen uit de Hendrikshoeve verwijderd. Tenzij in overleg met de opdrachtnemer van de aanbesteding anders wordt overeengekomen.

Programma van Eisen - planologische kaders

Vraag 19 Moet voor horeca activiteiten en tiny houses een bestemmingsplanwijziging aangevraagd worden?

Antwoord Ja, voor activiteiten die conform het omgevingsplan (voormalige bestemmingsplan) niet zijn toegestaan moet een wijziging worden aangevraagd. Op de website van gemeente Krimpenerwaard staat informatie die u hierbij op weg kan helpen: <https://www.krimpenerwaard.nl/afwijken-van-het-omgevingsplan>

Vraag 20 Mag (een deel van) het gebouw gebruikt worden als dienstwoning?

Antwoord Een woonfunctie is conform het omgevingsplan (voormalige bestemmingsplan) niet toegestaan. Voor wijziging naar een woonfunctie moet u een wijziging bij de gemeente aanvragen, zie ook antwoord op vraag 19.

Vraag 21 Voor welke activiteiten op gepacht terrein moeten in de exploitatiefase vergunningen worden aangevraagd bij de terreineigenaar?

Antwoord Groenalliantie sluit als grondeigenaar met de winnaar van de aanbesteding een erfpachtakte af, waarin afspraken worden opgenomen. Als u voornemens bent wijzigingen op het erfpachtperceel door te voeren dient u aan Groenalliantie toestemming aan te vragen, tenzij dit voor aanvang van de erfpachtakte reeds is overeengekomen. Als het gaat om zaken die het publieke karakter van Loetbos raken (zoals afwijkingen van het omgevingsplan en lawaai) dan zult u een omgevingsvergunning bij de gemeente moeten aanvragen.

Programma van Eisen - financieel kader

Vraag 22 Wat betekent "ingroei regeling"?

Antwoord De ingroei regeling betreft een persoonlijke korting op de canon om de erfpachter de eerste 2 jaar na ingang van het contract te laten wennen aan de canon.

Vraag 23 Wanneer moet de eerste huur betaald worden? Is dat zodra de aanbesteding is toegewezen en voordat je toegang krijgt, en is dat het volledige bedrag voor het hele jaar? Of begin je de huur pas te betalen als je het bedrijf gaat exploiteren?

Antwoord De huur/ canon moet worden betaald vanaf ingangsdatum van het contract. De ingangsdatum van het contract wordt in onderling overleg bepaald en zal ingaan op het moment dat de opdrachtnemer de beschikking krijgt over de grond en daar activiteiten op gaat ontplooiën.

Vraag 24 Als we de wooneenheden ontwikkelen, kunnen we dan zelf de tarieven bepalen of wordt dat in het contract vastgelegd? Moeten we een bedrag of percentage betalen voor de verkoop van voedsel, accommodatie en andere diensten? Of betalen we alleen de jaarlijkse huur?

Antwoord Verhuur-, gebruiks- en verkooptarieven mogen door u zelf worden vastgesteld.
NB1. Als u een commercieel bedrijf bent dan zal aan u een commercieel tarief voor het gebruik van de grond worden vastgesteld. Zie ook het financieel kader zoals dat in het Programma van Eisen is opgenomen.
NB2. Wonen op de locatie is op dit moment niet toegestaan, een dienstwoning is wel bespreekbaar maar daar zal een omgevingswijziging voor aangevraagd moeten worden. Recreatief verblijf is mogelijk een optie, maar zal nader met gemeente en recreatieschap afgestemd moeten worden (zie ook vraag 19 en 20).

Vraag 25 Voor wiens rekening komen de lasten met betrekking tot energie en water ten behoeve van het toiletgebouw?

Antwoord Het toiletgebouw wordt onderhouden door Groenalliantie, hieronder vallen ook de nutsvoorzieningen.

Vraag 26 Bijdrage in kosten parkeerplaatsen ad € 45 per jaar: hoeveel en waar bevinden die zich binnen het omkaderde gebied?

Antwoord De ondernemer dient zelf voor parkeergelegenheid voor zijn gasten te zorgen. Omdat de ruimte op de uit te geven percelen beperkt is, er elders een goede parkeerplaats ligt, maar ook omdat de veiligheid een aandachtspunt is zal in gezamenlijk overleg tussen ondernemer, gemeente en Groenalliantie bekeken moeten worden wat er wel mogelijk is. Groenalliantie vraagt om creatieve, duurzame oplossingen voor dit vraagstuk.
Hoeveel kan niet op voorhand aangegeven worden, dat is zeer afhankelijk van de invulling die u voor ogen heeft. Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt berekend aan de hand van CROW-parkeernormen of de parkeernorm die de gemeente Krimpenerwaard nog moet opstellen.

Meerjarenonderhoudsplan - financiën

Vraag 27 Ik zie dat jullie een zeer gedegen plan hebben voor het bestaande gebouw met prijzen die worden genoemd, is er een indicatie wat het zou kosten om dat gebouw te slopen als we zouden besluiten dat te doen?

Antwoord Dat is niet algemeen aan te geven en zeer afhankelijk van wat u gaat slopen en de uitvoeringsmethode. U zult hier zelf of via een expert onderzoek naar moeten doen.

Overige

Vraag 28 Ik zie dat er zeer hoge boetetarieven zijn - wie beslist over de termijnen?

Antwoord In de beantwoording zijn we uitgegaan dat u doelt op de termijn voor de planontwikkeling. U krijgt na gunning maximaal twee jaar de tijd om uw plannen nader uit te werken en daar de benodigde (omgevings)vergunningen voor te verkrijgen. Mocht hier meer tijd voor benodigd zijn dan is daar een expliciete toestemming van Groenalliantie voor benodigd.