

Vorm Ontwikkeling B.V.
T.a.v. de heer J. Meurs
Veerweg 165
3351 HC PAPENDRECHT

Onderwerp: voorlopige gunning 3e fase
Oude Haven

Uw brief van : 9 maart 2018

Nummer :

Ons kenmerk : faz/mk

Toestel nr : 4 16

Huizen : 17 mei 2018

Uw kenmerk :

Bijlagen : 1

Bij beantwoording van deze brief, graag datum, nummer en onderwerp vermelden.

Geachte heer Meurs,

Op 9 maart jl. hebben wij uw inschrijving voor de ontwikkeling van de derde fase Oude Haven ontvangen. Daarbij heeft u in het document 'beschrijving van het werk' als ook de 'aanbiedingsbrief' feitelijk drie stedenbouwkundige varianten aan ons voorgelegd. Wij bedanken u voor het indienen van deze inschrijving. Na uw inschrijving vergeleken te hebben met de overige inschrijvingen, kunnen wij u medelen dat u de Tender gewonnen heeft!

Voor alle duidelijkheid, het gaat daarbij om de back-up variant waarbij een hoogte accent van 16 meter wordt aangehouden. Deze hoogte is immers ook als gewenste maximale hoogte in de Tender genoemd en eerder ook als zodanig gecommuniceerd door de gemeente richting derden omliggende actoren.

Dit betekent dat wij de Tender voorlopig aan u gunnen.

Aller eerst gefeliciteerd met het winnen van de Tender! Wij vertrouwen er op samen met u een mooi plan te kunnen ontwikkelen waarmee de afronding van de Oude Haven een stap dichterbij komt.

Beoordeling en procedure

Zoals hiervoor aangegeven heeft u drie stedenbouwkundige varianten voorgelegd, te weten:

1. een integraal plan waarvoor een bestemmingsplan wijziging nodig is
2. een back-up plan zonder Dijkstra en Coronel en
3. een back-up binnen de wijzigingsbevoegdheid

Feitelijk is bij alle opties een bestemmingsplanprocedure voor afwijking noodzakelijk.

Bij dit laatste plan, het plan dat wij vooralsnog gunnen, is het accent op de hoek 16 meter en wordt het programma voor de doelgroepen gewijzigd in 22 eengezinswoningen met een hoogte van 10 meter. In het accent van 16 meter zitten 16 appartementen. In uw aanbiedingsbrief geeft u aan dat de onvoorwaardelijke grondbieding van € 4.109.123,-- excl. BTW als ook de architectuur in deze variant overeind blijven. Ondanks deze onvoorwaardelijke bieding, hetgeen voor ons uitgangspunt is, geeft u in

J. Meurs

de aanbiedingsbrief ook aan dat u uitgaat van levering onder de overdrachtsbelasting. Wat ons betreft is dit laatste in eerste aanleg met name een zaak tussen u en de fiscus.

Bij de voorlopige gunning zijn wij er van uitgegaan dat andere beoordelingsaspecten op een zelfde manier kunnen worden beoordeeld. Indien dit niet het geval is behouden wij het recht voor om de gunning in te trekken.

De beoordeling heeft plaatsgevonden op basis van de in de Inschrijvingsleidraad beschreven beoordelingsmethodiek. Het beoordelingsoverzicht alsook de argumentatie bij de punten is bijgevoegd.

Gunningbeslissing

Gelijktijdig met het bekendmaken van de mededeling van de gunningbeslissing aan de u, zullen de afgewezen aanbieders van die beslissing in kennis worden gesteld. Zij ontvangen een brief waarin een motivering wordt opgenomen van de reden van afwijzing, en de naam van de begunstigde. Door iedere belanghebbende kan voorts gedurende een termijn van 20 dagen (Alcatel termijn) schriftelijk nadere informatie worden ingewonnen bij mevrouw Lenssen-Kersten.

Standstill-termijn

De mededeling van deze gunningbeslissing houdt nog geen aanvaarding in van uw aanbod. De dag na verzending van deze brief gaat de standstill-termijn van 20 dagen in. Iedere inschrijver die het niet met de voorlopige gunningbeslissing eens is, kan binnen de genoemde termijn van 20 dagen een kort geding starten, bij gebreke waarvan de inschrijver geacht wordt zich neer te leggen bij het gunningsbesluit. In het belang van een snelle en goede voortgang wordt de betreffende inschrijver verzocht de aanbestedende dienst tijdig op de hoogte te stellen van het starten van een kort geding. Na de periode van 20 dagen zal in beginsel de opdracht aan u worden gegund en zal met hem een overeenkomst worden gesloten.

Aandachtspunten bij uitwerking

Hoogte

1. Zoals in de Selectieleidraad en de Inschrijvingsleidraad is aangegeven gaan wij uit van een maximale hoogte van 16 meter bij het hoogte accent (hoek Havenstraat – IJsselmeerstraat). Bij de uitwerking van de plannen tot een definitief ontwerp ten behoeve van de Omgevingsvergunningaanvraag dient u daarmee rekening te houden. Zoals in de Selectieleidraad aangegeven is de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsmogelijkheid/bevoegdheid niet toereikend voor de beschreven beoogde ontwikkeling. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken zijn een herziening van het bestemmingsplan of afwijkingsprocedure de aangewezen instrumenten.

In uw aanbiedingsbrief heeft u aangegeven dat een bijstelling naar een hoogte van 16 meter niet van invloed is op de onvoorwaardelijke grondbieding van € 4.109.123 excl. BTW. Voorgaande is voor ons bij de beoordeling essentieel geweest.

Bij de optimalisatie verkennen wij graag met u of een plan waarin meer gelaagdheid zit (bijvoorbeeld 4 lagen in plaats van 3 lagen en 10 meter) kan leiden tot een integrale ontwikkeling en een aangepast woonprogramma. Uiteraard mogen de uitgangspunten die bij de beoordeling tot de gunning hebben geleid daarmee niet in het geding komen.

J. Meurs

Geur en geluid

2. In het aanbestedingsproces is een rapport van de Antea Group over geur van de rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI) aan de orde gekomen. Op basis van dit rapport zou de woningbouw op de 3^e fase grond maar zeer beperkt kunnen plaatsvinden. Wij hebben via Tendersnet laten weten dat voor ons de rapporten van Witteveen en Bos leidend zijn. Ook hebben wij alle partijen in kennis gesteld over de aanwezige bedenkingen ten aanzien van het rapport van Witteveen en Bos. U heeft in uw aanbestedingsbrief aangegeven dat:

"Wij achten het waarschijnlijk dat er maatregelen getroffen moeten worden aan de rioolwaterzuiveringsinstallatie om de aanwezige geurcontouren te beperken om zodoende woningbouw op locatie mogelijk te kunnen maken. Wij hebben in onze bieding aan de gemeente Huizen rekening gehouden met kosten om de beluchting-/bezinktanks af te kunnen dekken en de emissiepunten te kunnen verplaatsen".

Voorgaande hebben wij in de beoordeling van de inschrijving zo geïnterpreteerd dat de hiervoor genoemde aspecten geen invloed hebben op de onvoorwaardelijke grondbieding van € 4.109.123 excl. BTW. Voorgaande is voor ons bij de beoordeling essentieel geweest.

Voorafgaande aan de verdere uitwerking stellen wij voor om over de aspecten geur en geluid in overleg te treden met de RWZI. Hiervoor zal in overleg met u en de RWZI een overleg worden ingepland.

Integraalplan

3. In de Selectieleidraad hebben wij aangegeven dat bij de aanbestedingsprocedure enkel de plannen die zijn geprojecteerd op gronden in eigendom van de gemeente in aanmerking genomen worden. Eventuele aanpalende ontwikkelingen op gronden van derden worden dus niet in de beoordeling betrokken. De inpassing van het plan in de directe omgeving en de relatie met de omliggende bebouwing kunnen wel positief in de beoordeling worden betrokken.

Uit bijgevoegde beoordeling blijkt dat wij alleen het plan op gemeentegrond hebben beoordeeld. Echter, een integrale ontwikkeling staan wij wel voor, zoals ook blijkt uit de definitieve visie Oude Haven en de eind 2016/ begin 2017 gevoerde verkenning naar een integrale ontwikkeling.

Graag bespreken wij met u het traject dat u voor de integrale ontwikkeling van het gebied voor ogen heeft.

Koop- en Realiseringsovereenkomst

4. Bij de Inschrijvingsleidraad is een concept- Koop en Realiseringsovereenkomst gevoegd. In de loop van het proces willen wij deze overeenkomst definitief maken.

De eind versie zal aan de gemeenteraad voor wensen en bedenkingen voorgelegd moeten worden.

Gesprek

Graag nodigen wij u na de standstill-termijn uit om met ons te praten over de hiervoor genoemde punten en eventuele andere punten die noodzakelijk zijn voor het mogelijk maken van de ontwikkeling. Zonder tegenbericht rekenen wij op uw aanwezigheid.

J. Meurs

Vragen

Mocht u vragen hebben over deze brief dan staat het u vrij om contact op te nemen met mevrouw Lenssen-Kersten contactpersoon voor de aanbesteding (035 – 5281416) of de heer Van Noord, beleidsadviseur grondzaken en economische voorzieningen (035 – 5281518).

Hoogachtend,

namens burgemeester en wethouders

A. Bannink

afdelingshoofd Bestuur, burgerzaken en ondersteuning

Bijlage: Beoordeling 3^e Fase Oude Haven Inschrijving VORM

J. Meurs

Beoordeling 3^e Fase Oude Haven Inschrijving VORM

Gemeente Huizen heeft vier inschrijvingen ontvangen.
Deze zijn beoordeeld conform de in de inschrijvingsleidraad opgenomen beoordelingssystematiek.

De (sub)wensen 1, 2 en 4 zijn beoordeeld op de 10-puntsschaal (zoals opgenomen in de inschrijvingsdocument) en daarna vermenigvuldigd met de betreffende factor.
De behaalde punten op (sub)wensen 3 zijn gebaseerd op de wijze waarop invulling gegeven wordt op de gevraagde wensen.

Voor de score van wens 5, het grondbod, zijn alle grondbiedingen op volgorde van hoogste naar laagste bod gelegd, de punten zijn toegekend op basis van de plaats in deze volgorde.

De beoordeling heeft tot onderstaande puntentoekening geleid.

Wensen	subwensen	VORM
Wens 1: Functie		50
Wens 2: Stedenbouwkundig plan	<i>passend qua maat en schaal</i>	80
	<i>kapvorm/gevels</i>	40
	<i>oriëntatie en entrees</i>	40
	<i>een betere parkeeroplossing</i>	120
	<i>gezondheidsbevordering</i>	20
	<i>omgang met hemelwater</i>	30
	<i>inschakelen plaatselijke (onder) aannemers</i>	20
Wens 3: Duurzaamheid	<i>aardgasvrij bouwen</i>	100
	<i>Warmte uit rwzi of riool</i>	10
	<i>EPC < 0</i>	90
Wens 4: Inpassing		80
Wens 5: Grondbod		200
Totaalscore		880

Toelichting per (sub)wens:

	(sub)wens	#	Toelichting
W1	Functie	50	In uw plan is ruimte voor een commerciële invulling in de plint welke reeds concreet is ingevuld. Het invullen van de commerciële plint benadrukt de haalbaarheid van het plan, dit is van toegevoegde waarde.
W2	Stedenbouwkundig plan		
	<i>passend qua maat en schaal</i>	80	Uw plan voldoet op dit onderdeel.
	<i>kapvorm/gevels</i>	40	Uw plan voldoet, door het gebruik van verschillende kapvormen en gevels.
	<i>oriëntatie en entrees</i>	40	Entrees zijn gericht op de omliggende straten waarmee het plan tegemoet komt aan deze wens.
	<i>een betere parkeeroplossing</i>	120	De parkeeroplossing voldoet aan de gestelde normen.

J. Meurs

	<i>gezondheidsbevordering</i>	20	U geeft veel, diverse en gedetailleerde uitgewerkte toepassingen in het kader van de gezondheidsbevordering.
	<i>omgang met hemelwater</i>	30	Uw invulling voor de afvoer van hemelwater is uitgebreid en concreet beschreven.
	<i>inschakelen plaatselijke (onder) aannemers</i>	20	In uw plan tot het inzetten van plaatselijke (onder) aannemers hebt u op verschillende vlakken, zowel op bouwvlak als op verkoopvlak, concrete uitgewerkte oplossingen voorgedragen.
W3	Duurzaamheid		
	<i>aardgasvrij bouwen</i>	100	Gasloos
	<i>Warmte uit rwzi of riool</i>	10	Bereidheid voor onderzoek
	<i>EPC < 0</i>	90	EPC < 0
W4	Inpassing	80	Er is ingegaan op de relatie met de omgeving. Ook is beschreven hoe met bestaande aspecten als geur en geluid wordt omgegaan in uw plan.
W5	Grondbod	200	Uw inschrijving van €4.109.123 was het tweede grondbod in rang, waarmee u de het daarbij behorende aantal van 200 punten heeft gescoord.