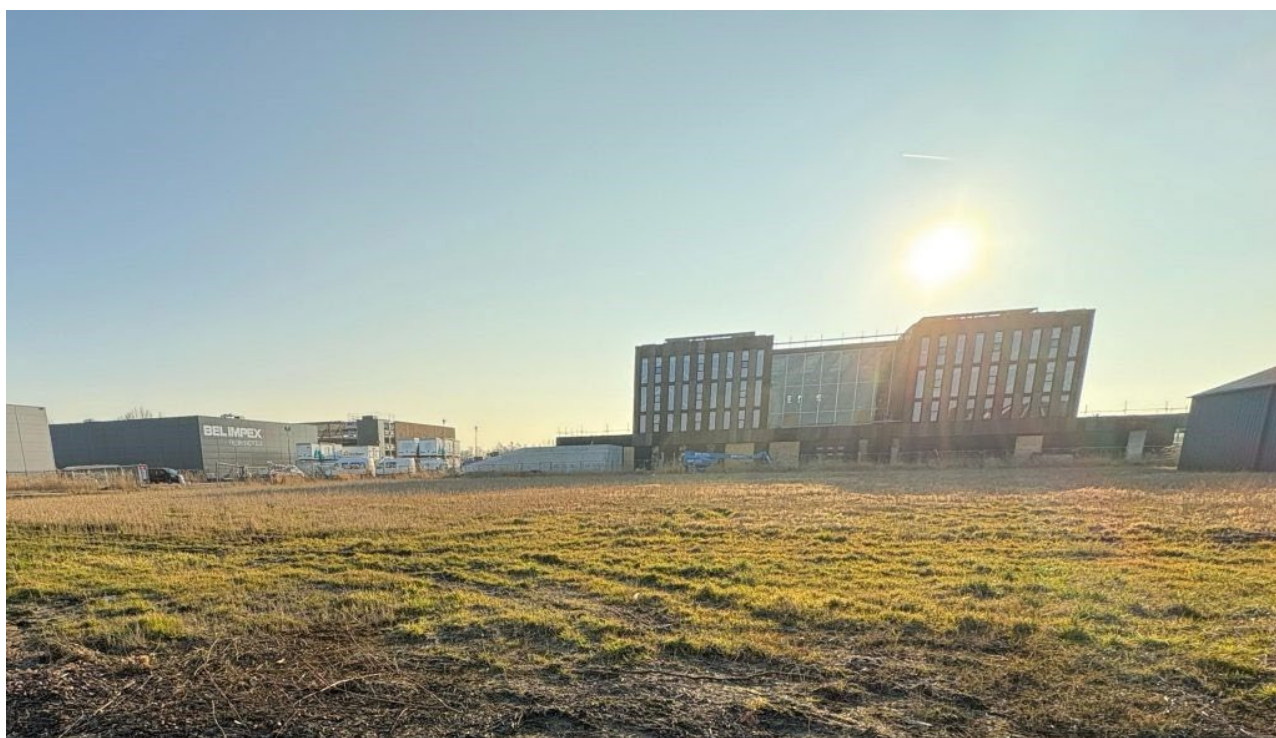


Nota van inlichtingen Kavel 14B en 14C

Bedrijvenpark Heron (Nootdorp)



Vragen en antwoorden

1. Is de reserveringsovereenkomst gedurende de looptijd op ieder moment opzegbaar?
 - Ja, de overeenkomst kan gedurende de looptijd schriftelijk opgezegd worden door gegadigde.
2. Indien je de reserveringsovereenkomst tussentijds opzegt dient de vergoeding over de gehele looptijd betaald te worden?
 - De vergoeding dient in dat geval uitsluitend betaald te worden over de periode dat de overeenkomst van kracht is. De verschuldigde reserveringsvergoeding wordt niet gerestitueerd.
3. U geeft in artikel 3.2.2a aan dat voor een bedrijfsvestiging behorende gronden een bebouwingpercentage van minimaal 45% aangehouden dient te worden. In Artikel 3.2.2b stelt u dat voor gronden met aanduiding 'kantoor' een bebouwingspercentage van 30% aangehouden mag worden. Kunt u bevestigen dat er sprake is van de uitduiding 'kantoor', wanneer meer dan 50% van het BVO-programma uit de aanduiding kantoor bestaat?
 - Ja, deze uitleg is correct voor kavels die in het omgevingsplan de bestemming kantoor hebben.
4. U geeft aan dat de gevel gelegen aan de openbare ruimte een afstand van 5 meter tot de perceelgrens moet houden. Mogen de overige gevellijnen, grenzend aan de niet-openbare ruimte op of nabij de perceelgrens geplaatst worden?
 - Ja
5. In het bestemmingsplan geeft u een beperkte bouwhoogte van 12 meter. In artikel 3.4 Nadere eisen noemt u dat er aan de bouwhoogte andere eisen gesteld kunnen worden wanneer dit;
a) een evenwichtig ruimtelijk beeld en
b) het voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein waarborgt. Staat u open om na gunning in dialoog te gaan met als doel de beperkte bouwhoogte van het bestemmingsplan te herzien/heroverwegen?
 - In artikel 3.4 staat vermeld in verband waarmee het college nadere eisen kan stellen. Het gaat dan vrijwel altijd om strengere eisen. Pijnacker-Nootdorp kent in de bestemmingsplannen/het omgevingsplan geen vrijstellingsbepaling van 10% of 15% voor het overschrijden van maten (bijvoorbeeld de bouwhoogte). De bij de bestemming (op de verbeelding of in de planregels) vermelde bouwhoogte geldt als maximum. Daarbij wordt enige flexibiliteit gehanteerd en is de gemeente bij het bepalen van de maximale bouwhoogte niet te stringent ten aanzien van bijvoorbeeld ondergeschikte bouwdelen. Indien er goede redenen zijn om af te wijken van de geldende maximale bouwhoogte en het gemeentebestuur die mening deelt en naar zijn oordeel tegen het verlenen van medewerking daaraan geen (stedenbouwkundige) bezwaren bestaan, is het in beginsel

mogelijk medewerking te verlenen met een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa).

6. We gaan ervan uit dat het volledige parkeerprogramma op de kavel plaats moet vinden. Kunt u dit bevestigen?
 - Ja, het parkeren dient volledig binnen de grenzen van het eigen terrein te worden gerealiseerd.
7. Is het toegestaan om de openbare weg te gebruiken voor logistieke bewegingen? Bijvoorbeeld om de openbare weg te gebruiken om achteruit de kavel op te rijden.
 - Gebruik van de openbare weg voor logistieke bewegingen is uitsluitend toegestaan ten behoeve van vrachtwagens om achteruit de kavel op te rijden. En dus niet om te parkeren, langdurig of kortstondig stil te staan, laden en lossen.
8. Wanneer wordt naar verwachting de nieuwe parkeernota van kracht? En (2) kunt u aangeven in welke mate deze de huidige uitgangspunten gaat beïnvloeden? (3) Wat is de kern of doelstelling van de nieuwe nota?
 - Naar verwachting tweede helft 2026. Het inhoudelijke traject voor deze nieuwe parkeernota dient nog opgestart te worden.
9. Zoals u zelf aangeeft is er sprake van Netcongestie op dit Kavel en is de beschikbare aansluiting beperkt. Tegelijkertijd stelt u dat er bij het parkeren voorzieningen voor elektrisch laden getroffen moet worden. In welke mate is er gelegenheid tot overleg over een gefaseerde uitrol van laadpalen in gelijk tempo met het verminderen van de net-congestie?
 - Conform het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) dienen er parkeervoorzieningen voor elektrisch laden te worden gerealiseerd.
10. Onder hoofdstuk 4 - Selectieprocedure, kopje selectie en toewijzing, punt 8, wordt het volgende beschreven: "De gemeente nodigt voor de presentatie expliciet de eigenaar van het bedrijf uit, optioneel bijgestaan door een adviseur of collega." (1) Hoeveel mensen mogen er maximaal presenteren? En (2) hoeveel mensen mogen er per inschrijver aanwezig zijn bij de presentatie?
 - Voor de gemeente is het van belang dat de aanwezige personen de inschrijving nader kunnen toelichten als ook eventuele vragen van de gemeente kunnen beantwoorden. De inschrijvende partij dient voorafgaand aan de presentatie aan te geven met hoeveel personen zij aanwezig zal zijn.
11. U vermeld onder punt 6 het volgende "*In de gehele provincie Zuid-Holland en dus ook op bedrijvenpark Heron is sprake van een structureel tekort aan transportcapaciteit op het elektriciteitsnetwerk. Dit tekort geldt specifiek voor bedrijven die een nieuwe aansluiting >3x80 Ampère nodig hebben. De gegadigde beschikt over een energiebehoefte die een elektriciteitsaansluiting van meer dan*

3x80 Ampère vereist, maar is niet in de positie om zelf in deze energiebehoefte te voorzien".

Stedin levert per kavel (één deukavel of de gehele kavel) één aansluiting.

Daarmee heeft een inschrijver die inschrijft op een deukavel een voordeel ten opzichte van een inschrijver die inschrijft op "de gehele kavel" (kavel 14B en 14C tezamen) die later samengevoegd worden tot één kavel. Immers, op de gehele kavel dient méér m² bebouwd oppervlak gerealiseerd te worden om te voldoen aan dezelfde ruimtelijke randvoorwaarden dan op één kavel dat 50% kleiner is. Hiermee ontstaat een ongelijk speelveld. Kunt u bevestigen dat vanuit het gelijkheidsbeginsel het "gehele kavel" een aansluiting krijgt van 3x160 ampère?

- Zolang er sprake is van netcongestie op afname in Pijnacker-Nootdorp, worden geen aansluitingen groter dan 3*80 ampère verstrekt, ongeacht de grootte van het WOZ-object. De gemeente heeft hier geen invloed op.

12. Inschrijver dient de volgende vraag te bevestigen "*U onderschrijft dat ten behoeve van de toekomstige bedrijfsvoering op de (deel)kavel logistiek een niet ondergeschikte functie is*". Hoe moeten wij deze vraag interpreteren? U lijkt hieruit te spreken dat u juist logistieke functies wilt. Bij welke aantallen bewegingen is sprake van een "niet-ondergeschikte functie"?

- Ervan uitgaande dat u naar inschrijfformulier A, uitsluitingsgrond 7 verwijst dan staat vermeld dat indien logistiek een wezenlijk en/of omvangrijk onderdeel van de bedrijfsactiviteiten vormt, uitsluiting van verdere deelname aan de selectieprocedure volgt.

13. De pdf bijlage B is in te vullen en kan daarmee als bijlage toegevoegd worden bij inschrijving. Is dat correct?

- Dit is correct.

14. De pdf bijlage A is een voorbeeld en niet in te vullen. Wij gaan ervan uit dat deze online ingevuld kan worden. Kunt u bevestigen dat het bij het invullen tussentijds de stand van de inschrijving opgeslagen kan worden en op een later tijdstip verder ingevuld, of dient de inschrijving in één doorgaande sessie plaats te vinden?

- De inschrijving dient in één aaneengesloten sessie te worden voltooid. Het is niet mogelijk om de ingevoerde gegevens tussentijds op te slaan.

15. In de leidraad en het inschrijfformulier staat onder uitsluitingsgronden opgenomen het akkoord met de reserverings- en koopovereenkomst "as is". Wat is de implicatie van eventuele kwalificaties ten aanzien van deze overeenkomsten (geen akkoord met de "as is" overeenkomsten)?

- Indien inschrijver niet akkoord gaat met de inhoud van zowel de reserverings- als koopovereenkomst, wordt de inschrijver uitgesloten van verdere deelname aan de selectieprocedure. De gemeente hanteert dit beleid met als doel om na gunning geen verdere onderhandelingen te

hoeven voeren over deze overeenkomsten. Latere onderhandeling over de inschrijving is niet mogelijk.

16. In artikel 13 van de reserveringsovereenkomst is te lezen dat overdracht van rechten binnen het concern is toegestaan. Geldt dit ook voor de koopovereenkomst voorafgaand aan de levering? Artikel 17 van de verkoopvoorwaarden is hier niet duidelijk over.
 - Voor de gemeente is het van belang dat de inschrijvende partij de eindgebruiker is van de bedrijfskavel. Overdracht binnen het concern is uitsluitend toegestaan na toestemming van de gemeente. Voor wat betreft het bepaalde hierover in de reserveringsovereenkomst is er sprake van een verschrijving. De zinsnede 'overdracht van rechten binnen het concern' wordt doorgehaald in de concept-reserveringsovereenkomst.
17. In artikel 13 van de reserveringsovereenkomst is te lezen dat overdracht van rechten binnen het concern is toegestaan. (1) Welke definitie van "concern" wordt hierbij gehanteerd? (2) Zijn joint ventures inbegrepen?
 - Zie het antwoord op vraag 14 van dit vraag- en antwoorddocument.
18. In artikel 15 van de koopovereenkomst is een verbod op de vervreemding of verhuur van de Onroerende zaak opgenomen, echter in artikel 26.5 staat opgenomen dat dit de periode betreft waarin nog niet is voldaan aan de bebouwingsplicht. Er wordt aangenomen dat indien is voldaan aan de bebouwingsplicht, het koper vrij staat om de Onroerende zaak zonder toestemming van de Gemeente te verkopen (met inachtneming van kettingbedingen conform artikel 17), is dit juist?
 - Indien de juridische levering van de onroerende zaak heeft plaatsgevonden en koper heeft voldaan aan o.a. de vereisten van artikel 26 van de Algemene verkoopvoorwaarden, is de koper gerechtigd de onroerende zaak te verkopen zonder voorafgaande toestemming van de gemeente.
19. De koopovereenkomst en de algemene verkoopvoorwaarden (artikel 18) voorzien niet in een situatie waarin de omgevingsvergunning wordt geweigerd. Indien de vergunning niet wordt verleend voor het ingediende bouwplan, blijft Koper dan gebonden aan de verplichtingen omtrent de bebouwingsplicht (incl. eisen, ingediend bouwplan (artikel 12 koopovereenkomst), termijnen, boetes etc.)? Te meer gelet op artikel 4 van de reserveringsovereenkomst en artikel 13.5 van de verkoopvoorwaarden.
 - Op grond van de reserveringsovereenkomst is koper verplicht om binnen negen maanden na het sluiten van deze overeenkomst een ontvankelijke ruimtelijke en technische omgevingsvergunningaanvraag in te dienen. Indien er op basis van de ingediende documentatie een risico is dat de omgevingsvergunning niet kan worden verleend, zal de termijn voor het sluiten van de koopovereenkomst opschuiven en de

reserveringsovereenkomst met dezelfde termijn worden verlengd. De koopovereenkomst wordt uiterlijk bij het verlenen van de bruikbare omgevingsvergunning gesloten.

20. Is het mogelijk om in de overeenkomst op te nemen dat koper het recht zal hebben tot het (eenmalig) indienen van een verzoek tot verlenging van de termijn van de bouwplicht (ongeacht de gronden)?
 - Dit wordt niet op voorhand opgenomen in de koopovereenkomst. Artikel 26 lid 2 van de Algemene verkoopvoorwaarden biedt een mogelijkheid tot het verlengen van deze termijn. Hierin acteert de gemeente naar redelijkheid en billijkheid.
21. De reserveringskosten zouden bij een succesvolle eigendomsoverdracht voor verrekening in aanmerking moeten komen, kan dit worden opgenomen?
 - De reserveringsvergoeding wordt niet in mindering gebracht op de koopsom.
22. Met inachtneming van de boetebepalingen, kan de zekerheid in de koopovereenkomst worden uitgesloten of beperkt tot maximaal 5%?
 - Artikel 9 van de Algemene verkoopvoorwaarden blijft ongewijzigd in stand.
23. Gelet op het totaal van verplichtingen voor koper bij een teruglevering (indien niet aan de bouwplicht wordt voldaan), is het mogelijk de boete van 15% te beperken naar 7.5%?
 - Artikel 27 van de Algemene verkoopvoorwaarden blijft ongewijzigd in stand.
24. Kunnen we zowel een inschrijving doen voor de gehele kavel als voor een deukavel?
 - Een geïnteresseerde partij kan slechts één inschrijving indienen en dient daarbij een keuze te maken tussen een deukavel of de gehele kavel. In geval van dubbele inschrijvingen worden beide inschrijvingen uitgesloten van verdere deelname aan de selectieprocedure.
25. Is het mogelijk om twee (post)adressen te krijgen zodat bezoekers en logistiek worden gescheiden?
 - Ja, afhankelijk van het programma en gebruik kan de gemeente meebewegen in dergelijke bezoeken.
26. De juridische levering vindt plaats na verlening van een onherroepelijk omgevingsvergunning. Op grond van artikel 26 lid 3 dient de bouw aan te vangen binnen twee maanden na het aanwezig zijn van een bruikbare omgevingsvergunning. Is dit correct?

- Artikel 3 van de koopovereenkomst zal gewijzigd worden zodat in artikel 26 lid 3 van de Algemene verkoopvoorwaarden een onherroepelijke omgevingsvergunning wordt gelezen.