



## **Gestelde vragen na wijziging procedure verkoop bij inschrijving perceel grond Jachthavendyk Balk – september 2021**

### **Vraag 1**

De omvang en complexiteit van het hotelproject vraagt om zowel een passende voorbereidingstijd als een passende bouwtijd. De hiervoor in de door de gemeente opgestelde CONCEPT-koopovereenkomst beschikbaar gestelde tijdstermijnen voor de voorbereiding en bouwtijd zijn o.i. beide onvoldoende. Twee maanden na verlening van de vergunning starten met de bouw is als voorbereidingstijd voor het opstarten van een project van dergelijke omvang veel te gering. Mocht er snel een vergunning verleend worden en de aannemer nog niet zijn geselecteerd of te kampen hebben met gebrek aan materialen of personeel, dan is er meteen een probleem.

Ook de door u gestelde bouwtijd van 1 jaar tot aan voltooiing is in ieder geval voor dit project te kort. Naast dat het project meer tijd zal vergen, zien we rondom ons om heen de capaciteitsproblemen bij de aannemers toenemen. Op dit moment lopen prijzen en levertijden al gigantisch op. Een te korte bouwtijd zal leiden tot nog grotere prijsstijgingen en inlevering op de kwaliteit.

Een bouwvoorbereidingstijd van minimaal 6 maanden en een bouwtijd van minimaal 1,5 jaar voor de realisatie zal voor dit project zeker nodig zijn.

Wij gaan er dan ook vanuit dat de door u in deze concept-koopovereenkomst gestelde tijdstermijnen slechts een indicatie vormen en dat, wanneer de inschrijving aan ons project gegund wordt, er voor ons project ook een langere bouwvoorbereidingstijd en bouwtijd beschikbaar zal zijn.

Graag ontvangen we uw bevestiging dat de hierboven genoemde langere tijdstermijnen zullen worden toegestaan.

### **Antwoord**

De gemeente bevestigt dat zij zich niet onredelijk zal opstellen bij het vaststellen van de termijnen waarbinnen het project gerealiseerd dient te worden vanaf het moment van het onherroepelijk worden van de vergunning. Uitgangspunt is dat de termijnen passend moeten zijn voor de realisatie van het project, waarbij van de inschrijver wordt verwacht dat zij akkoord gaat met een contractueel beding dat dient als een prikkel voor de koper om ook daadwerkelijk tot realisatie over te gaan zoals dat is opgenomen in de concept-koopovereenkomst.

### **Vraag 2**

De gemeente heeft voor deze inschrijfprocedure een CONCEPT-koopovereenkomst opgesteld. We gaan er vanuit dat deze CONCEPT-koopovereenkomst een 1e aanzet is tot een definitieve overeenkomst waarop in later stadium in gezamenlijk overleg tussen gemeente en koper een nadere invulling aan zal worden gegeven.

Kunt u dat bevestigen?

### **Antwoord**

Inschrijver dient ervan uit te gaan dat de uitgangspunten, zoals deze nu volgen uit de concept-koopovereenkomst, ook de uitgangspunten betreffen die in de definitieve koopovereenkomst zullen worden verwerkt. Voorstelbaar is dat partijen sommige punten nader uit zullen werken, maar er zullen

geen uitgangspunten worden verwerkt die wezenlijk afwijken van hetgeen nu in de concept-koopovereenkomst is verwerkt.

### **Vraag 3**

Er is door de gemeente een bodemonderzoekrapport van d.d. 19-04-2018 verstrekt, wij gaan er vanuit dat u er voor zorgdraagt dat de geldigheid van dit rapport zodanig wordt verlengd (of het rapport wordt vernieuwd), dat van dit (vernieuwde) rapport gebruik gemaakt kan worden voor al de verder benodigde vergunningen voor dit project.

Kunt u dat bevestigen?

### **Antwoord**

Indien dit voor het verlenen van een omgevingsvergunning noodzakelijk is, zal het bodemonderzoekrapport nogmaals worden geactualiseerd.

### **Vraag 4**

Verder is in het huidige rapport de betreffende waterbodemkwaliteit op het perceel niet onderzocht, terwijl u dit als gemeente wel mee verkoopt. Mocht blijken dat er sprake is van vervuiling van de waterbodem, dan komen de hier uit voortvloeiende kosten van sanering/ schoonmaken voor rekening van gemeente De Fryske Marren.

Kunt u dat bevestigen?

### **Antwoord**

De gemeente is niet bekend met vervuiling van de waterbodem. Indien zou blijken dat er sprake is van vervuiling dan dienen partijen met elkaar in overleg te treden omtrent de oorzaak van de vervuiling en de gevolgen daarvan.

### **Vraag 5**

Wij gaan er vanuit dat er in voldoende mate nutcapaciteit beschikbaar is om het hotel met al haar voorzieningen op de juiste wijze te kunnen laten functioneren, zonder dat hier een aparte trafo voor aan moet worden gelegd. Mocht blijken dat er wel een trafo nodig is, dan komt deze voor rekening van gemeente De Fryske Marren.

Kunt u dat bevestigen?

### **Antwoord**

Nee, dat bevestigen wij niet. De gemeente staat hier buiten. In de eerste plaats omdat wij niet kunnen voorzien welke voorzieningen noodzakelijk zijn 'om het hotel met al haar voorzieningen op de juiste wijze te kunnen laten functioneren.' Dat is afhankelijk van het plan. Daarnaast is de (totale) ontwikkeling van het perceel voor rekening en risico van de koper. Daar hoort ook bij het realiseren van de vereiste nutsvoorzieningen en het aangaan van rechten en verplichtingen met relevante netbeheerders.

### **Vraag 6**

Het betreft een nader uit te werken plan van een aantal recreatieve (zorg)appartementen en/of kamers, welke verhuurd worden via zorginstellingen in geheel Nederland, welke hun cliënten een midweek/ weekend of week kunnen laten genieten van het mooie Balk en omgeving. De appartementen worden zodanig ingericht, dat de zorgpatiënten (met hun rolstoel) de appartementen, slaapkamers en badkamers

volgens de voor hen geldende normen te betreden. Ieder appartement krijgt ook een aantal slaapkamers welke gebruikt kunnen worden door de familieleden van de zorgpatiënten.

Het is de bedoeling om een gezamenlijke ruimte in te richten voor de zorg patiënten en hun familieleden. Deze ruimte kan gebruikt worden als ontbijt, lunch en verblijf ruimte. Restaurant installaties zijn niet voorzien in het appartementencomplex; daarvoor is het complex te klein, en zijn er restaurants genoeg in de omgeving, welke maaltijden kunnen bezorgen. Deze maaltijden kunnen dan wel in de gezamenlijke ruimte worden genuttigd, indien grotere groepen.

Indien wij met een plan zouden komen, waarbij door ons een aantal recreatieve appartementen zouden worden gebouwd, en deze via een zorgpartij ( recreatief ) zouden worden verhuurd, valt dat plan dan binnen het bestemmingsplan, of zou dit bestemmingsplan zodanig kunnen worden aangepast, dat dit plan wel zou kunnen worden uitgevoerd?

### **Antwoord**

Zoals u weet is met de laatste 'Mededeling wijziging procedure' het criterium zoals vervat in onderdeel 7 van het document 'Procedure en Voorwaarden' komen te vervallen. Dat betekent dan ook dat de vraag of iets wel of niet voldoet aan het bestemmingsplan niet meer bepalend is voor de vraag of de inschrijving geldig is. De nieuw in te dienen inschrijvingen zullen worden beoordeeld op het volgende criterium:

*"Het schetsplan dient zo goed mogelijk aan te sluiten bij het Masterplan Waterfront Balk en bij de bestaande mogelijkheden van het bestemmingsplan, daaronder ook begrepen de gebruikelijke binnenplanse afwijkingmogelijkheden en de wijzigingsbevoegdheid van artikel 6.5, en derhalve binnen de daarvoor door de raad gegeven objectieve begrenzingen."*

Hiermee wordt u uitgedaagd een inschrijving in te dienen die zo goed mogelijk hierbij aansluit. Hoe beter dat wordt gewaardeerd door de selectiecommissie, hoe hoger het plan scoort. Het is met andere woorden aan de inschrijvers om een invulling te geven aan het criterium.

### **Vraag 7**

Wat zijn de parkeernormen voor zorg recreatie appartementen?

### **Antwoord**

Uitgangspunt is dat parkeren op eigen terrein plaatsvindt.