

## Nota van inlichtingen

Verhuur rioolwaterzuiveringsinrichting Moerenburg

**Opdrachtgever**

Waterschap De Dommel

**Kenmerk**

1318.45-N1d1

**Datum**

8 februari 2019

**Status**

Definitief



## 1. Algemeen

Deze Nota van inlichtingen behoort bij de inschrijvingsleidraad 'Verhuur rioolwaterzuiveringsinrichting Moerenburg' met kenmerk 1318.45-Id1/gj/s d.d. 10 januari 2019, zoals gepubliceerd op 11 januari 2019, en wordt aan alle Belangstellenden beschikbaar gesteld via de website van het Waterschap.

De Nota van inlichtingen vormt een onverbreekelijk onderdeel van de inschrijvingsleidraad en is een aanvulling van de eerder gepubliceerde stukken respectievelijk verstrekt inlichtingen ter verduidelijking.

De woorden die met een hoofdletter zijn geschreven hebben dezelfde betekenis als in de inschrijvingsleidraad, met dien verstande dat een definitie die is omschreven in het enkelvoud dezelfde betekenis heeft in het meervoud, en vice versa, tenzij anders vermeld.

## 2. Toelichting

Het Waterschap verstrekt ter toelichting bij deze Nota van inlichtingen de volgende bijlagen:

1. Plattegrond
2. Overzicht pompgemaal
3. Magazine 'Vorstelijk Landschap Moerenburg – Koningshoeven'
4. Leidingentekeningen (deel I t/m deel VI)
5. Overzicht toegang Object
6. Bouwtekeningen (deel I t/m deel IV)
7. Overzicht beschermde gebouwen
8. Beschikking sanering en saneringsplan
9. Horecabeleid gemeente Tilburg 'Samen Gastvrij'
10. Terrasregels Tilburg 2018

## 3. Vragen

Door Belangstellenden zijn schriftelijke vragen gesteld, welke zijn opgenomen en beantwoord in onderstaande tabel:

Nr.	Vraag	Antwoord
1.	De inschrijvingsleidraad bevat geen plattegrond van het complex van de voormalige rioolwaterzuiveringsinrichting. Zorgt u er voor dat een tekening beschikbaar wordt gesteld?	Zie bijlage 1.
2.	In de inschrijvingsleidraad schrijft u dat de RWZI nog in bedrijf is. Kunt u meer specifiek aangeven wat de betekenis is van "in bedrijf zijn"? Gaat het om dagelijkse activiteiten, ook in het beheer van de installaties?	Op het niet in de (voorgenomen) verhuur betrokken gedeelte van het complex van de voormalige RWZI staat nog een pompgemaal. Hetzelfde geldt voor twee bezinktanks. Het gemaal kan eventueel overtollig water uit de Voorste Stroom pompen naar de bezinktanks, van waaruit het water gedoseerd het helofyter instroomt. Dit betreft geen dagelijkse activiteit, maar slechts in geval van meer dan 1.000 m <sup>3</sup> /h regenwaterafvoer. Dit komt naar verwachting enkele keren per jaar voor. Onderhoud van de installaties komt op gezette tijden voor.

		In bijlage 2 is een overzichtstekening van voornoemde installaties opgenomen.
3.	In paragraaf 2.1.7. is aangegeven dat het Object subsidie heeft gekregen van de Provincie Noord-Brabant. Uitgangspunten en eisen zouden vermeld staan in de inschrijvingsleidraad, maar deze kunnen wij nergens vinden. Kunt u ons informeren over de toegekende subsidie en bijbehorende uitgangspunten en eisen?	<p>De subsidie is toegekend voor de realisatie van het 'Vorstelijk landschap Moerenburg – Koningshoeve'. Het gedeelte van het project waarvoor subsidie is toegekend, is in 2017 afgerond. Vanuit dit project gelden er geen nadere verplichtingen meer voor de rioolwaterzuiveringsinstallatie (lees: het Object). Desalniettemin is de onderhavige verhuurprocedure een uitvloeisel van het project, te weten het vinden van een nieuwe functie voor deze locatie, waarbij de gemeente Tilburg en het Waterschap zijn overeengekomen de met het project behaalde doelen te behouden en veilig te stellen.</p> <p>Verdere informatie is te vinden in het magazine: Vorstelijk Landschap Moerenburg – Koningshoeven, uitgave januari 2014 (zie bijlage 3).</p>
4.	Kunt u ons informeren over de jaarlijkse kosten van onderhoud aan het Object?	<p>Nee, het Waterschap kan geen informatie verstrekken over de (indicatie van de hoogte van de) jaarlijkse kosten van onderhoud aan het Object.</p> <p>Als uitgangspunt geldt dat het Object bij de aanvang van de huur door het Waterschap wordt opgeleverd in de staat waarin het zich bij aanvang van de huurovereenkomst bevindt, met dien verstande dat de op het Object gelegen Rijksmonumentale gebouwen recentelijk zijn gerestaureerd (medio 2016), en de Huurder de kosten draagt voor het beheer en onderhoud van het Object (zie paragraaf 2.2.6).</p> <p>Voor rekening van het Waterschap komen evenwel de kosten van de onderhouds-, herstel- en vernieuwingswerkzaamheden aan het gehuurde, zoals benoemd in artikel 12.3 van de algemene bepalingen van de huurovereenkomst. Dit geldt uitdrukkelijk niet voor zover het werkzaamheden betreft die moeten worden beschouwd als kleine herstellingen, waaronder begrepen gering en dagelijks onderhoud, dan wel werkzaamheden aan zaken die niet door of vanwege het Waterschap in, op of aan het gehuurde zijn aangebracht.</p> <p>Ter verduidelijking dan wel in afwijking of in aanvulling op artikel 12.1 van de algemene bepalingen van de huurovereenkomst komen alle onderhouds-, herstel- en</p>

		<p>vernieuwingswerkzaamheden aan de nutsvoorzieningen, riolering en andere afvoerleidingen die benodigd zijn voor het gebruik van het gehuurde voor rekening van de Huurder.</p> <p>Bij deze nota wordt paragraaf 2.2.6. van de inschrijvingsleidraad op basis van het bovenstaande aangepast.</p>
5.	Kunt u ons informeren over de jaarlijkse kosten van de nutsvoorzieningen (gas, water en elektra) op basis van de geschiedenis van de laatste jaren?	Aangezien het Object al geruime tijd niet meer als zodanig in gebruik is, kan het Waterschap geen informatie verstrekken over de jaarlijkse kosten van de nutsvoorzieningen.
6.	Kunt u ons ten behoeve van de te maken inschatting van de kosten een tekening verstrekken waarop staat aangegeven waar de leidingen op het Object zijn gelegen?	<p>Zie bijlage 4.</p> <p>Het Waterschap merkt in dit verband op dat zij niet bekend is of de op het Object gelegen nutsvoorzieningen, riolering en andere afvoerleidingen nog bruikbaar en/of veilig zijn.</p> <p>Voor rekening van de Huurder komen de kosten van de onderhouds-, herstel- en vernieuwingswerkzaamheden aan de tot het gehuurde behorende nutsvoorzieningen, riolering en andere afvoerleidingen, die benodigd zijn voor het gebruik.</p>
7.	De RWZI is een rijksmonument en uniek in de zin van de eerste in Nederland. Kunt u aangeven wat de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed in dit verband kan betekenen? Heeft u daar contact mee gehad? Zo ja, dan stellen we het op prijs om een afdeling of contactpersoon door te krijgen.	Het is het Waterschap niet bekend wat de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed in dit verband kan betekenen. Er is zijn geen contactgegevens beschikbaar, maar voor informatie wordt verwezen naar de website van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed: <a href="http://www.cultureelerfgoed.nl">www.cultureelerfgoed.nl</a> .
8.	Kunt u aangeven langs welke toegangswegen het Object toegankelijk is? Is de weg langs de portierswoning ook bedoeld als de toegang voor het transport van het Waterschap?	<p>Het Object is thans op twee plaatsen toegankelijk vanaf de Hoevense Kanaaldijk. Zie bijlage 5.</p> <p>Het Waterschap maakt voor haar bedrijfsvoering gebruik van de meest noordelijk gelegen toegang, vanwaar het pompgemaal toegankelijk is over het klinkerpad.</p> <p>Ter plaatse van het voormalige laboratorium annex werkplaats is tevens een hekwerk geplaatst waarmee de bekkens afgescheiden zijn van de looproute van de Hoevense Kanaaldijk door het helofytenfilter naar de Moerenburgseweg. In dit hek is een toegangspoort aanwezig.</p>
9.	In paragraaf 3.1 is beschreven dat het Waterschap streeft naar een herontwikkeling	Afspraken over de wijze van afstemming zullen worden gemaakt na het sluiten van de

	<p>waarbij zij zoveel mogelijk "ontzorgd" wordt. Gezien de aanwezigheid van een (aan het Object grenzend) pompgemaal dat in bedrijf is, en een organisatie met activiteiten op het Object, zal enige vorm van afstemming nodig zijn (met name gezien de condities die de Brandweer en Handhaving zullen stellen en de zorg voor de aspecten veiligheid en beheer). Wat zijn daaromtrent de gedachten van het Waterschap en in welke vorm en aard kan zulke afstemming plaatsvinden?</p>	huurovereenkomst.
10.	In de inschrijvingsleidraad zijn geen bouwtekeningen van de (monumentale) panden en de huidige inrichting verstrekt. Zijn deze bouwtekeningen met plattegronden beschikbaar?	Zie bijlage 6.
11.	<p>In hoeverre mogen de tot het Object behorende panden worden verbouwd?</p> <p>Is het in dit verband bijvoorbeeld toegestaan enkele pompen in het rioolgemaal te verwijderen of de waterkelder leeg te maken?</p>	<p>Ingeval het voor de exploitatie van het bedrijf van Huurder nodig is om veranderingen en/of toevoegingen van de (bouwkundige) constructie van het gehuurde en/of technische voorzieningen aan te brengen is toestemming van het Waterschap nodig. In beginsel heeft het Waterschap geen bezwaar tegen het aanbrengen van veranderingen en/of toevoegingen van de gebouwen, maar de Huurder moet – indien vereist – zelf zorg dragen voor het aanvragen van een vergunning, ontheffing en/of toestemming van een derde. De door de Huurder al dan niet met toestemming van het Waterschap aangebrachte veranderingen en toevoegingen maken geen deel uit van het gehuurde en de Huurder is verplicht veranderingen en toevoegingen bij het einde van de huurovereenkomst ongedaan te maken en de daardoor ontstane schade te vergoeden. Het Waterschap is de Huurder bij het einde van de huurovereenkomst geen vergoeding, hoe ook genaamd, verschuldigd voor de aangebrachte veranderingen en/of toevoegingen die bij het einde van de huurovereenkomst niet ongedaan zijn gemaakt. Zie in dit verband ook artikel 13.1 t/m artikel 13.15 van de algemene bepalingen van de huurovereenkomst.</p> <p>In beginsel heeft het Waterschap geen bezwaar tegen het verwijderen van installaties in en/of het leegmaken van de gebouwen, maar de Huurder moet bij het einde van de huurovereenkomst de installaties opnieuw aanbrengen. De kosten van de verwijdering, eventuele opslag en het opnieuw aanbrengen komen voor rekening van de Huurder. Indien voor een verwijdering een vergunning, ontheffing en/of toestemming van een derde nodig is moet de Huurder deze aanvragen. Zo zijn bijvoorbeeld de pompen in het rioolgemaal als</p>

		<p>interieur opgenomen in de omschrijving van de monumentenstatus.</p> <p>Het advies is:          -werk zoveel mogelijk binnen het bestemmingsplan;          -neem een goede architect in de hand die ervaring heeft met (rijks)monumenten.</p> <p>Voor meer informatie:  <a href="https://www.tilburg.nl/ondernemers/bouwen-en-vestigen/omgevingsvergunning/">https://www.tilburg.nl/ondernemers/bouwen-en-vestigen/omgevingsvergunning/</a>  <a href="https://cultureelerfgoed.nl/dossiers/omgevingsvergunning/wel-of-geen-omgevingsvergunning">https://cultureelerfgoed.nl/dossiers/omgevingsvergunning/wel-of-geen-omgevingsvergunning</a></p>
12.	Kan ik ook inschrijven (lees: is het zinvol om een plan in te dienen) als wijziging van de bestemming benodigd is ?	<p>Ja, maar het Waterschap is niet het bevoegd gezag voor het wijzigen van de bestemming. Hiervoor is de gemeente Tilburg bevoegd. Het Waterschap kan daarom niet op voorhand zeggen of, en zo ja, onder welke voorwaarden, wijziging van de bestemming mogelijk is. Het risico voor het al dan niet realiseren van een bestemmingswijziging ligt bij de Huurder.</p> <p>Voor meer informatie:  <a href="https://www.tilburg.nl/ondernemers/bouwen-en-vestigen/bestemmingsplan/">https://www.tilburg.nl/ondernemers/bouwen-en-vestigen/bestemmingsplan/</a></p>
13.	Is het toegestaan om extra bebouwing op het tot het Object behorende perceel te realiseren?	Zie antwoord vraag 11.
14.	Mogen er aanpassingen gedaan worden aan de huidige bebouwing op het Object? Bijvoorbeeld een extra deur in de gevel? Overkapping over het grote waterbassin?	Zie antwoord vraag 11.
15.	Is er een verlenging van het huurcontract mogelijk na 10 jaar?	Nee, uitgangspunt van het Waterschap is dat het Object voor een periode van maximaal 10 jaar beschikbaar wordt gesteld voor verhuur.
16.	Kunt u aangeven of er aansluitingen voor riool, water, gas en elektriciteit op het Object behorende perceel liggen?	Zie antwoord vraag 6.
17.	Is het toegestaan om een extra entree tot het tot het Object behorende perceel te krijgen voor wandelaars en fietsers?	Het Waterschap heeft geen bezwaar tegen het creëren van een extra (andere) entree tot het Object. Evenwel geldt hiervoor dat dit gemeld dient te worden bij de gemeente Tilburg. De gemeente kan vervolgens besluiten dat het niet toegestaan is een extra uitweg te realiseren. Het Waterschap kan derhalve op voorhand niet aangeven of het toegestaan is een extra uitweg te creëren.

18.	Is het toegestaan om in het grote (voorbezinkings)bassin zand te storten?	Ja, met dien verstande dat de Huurder wordt verplicht dit bij het einde van de huurovereenkomst ongedaan te maken.
19.	Is het toegestaan om tijdelijke gebouwen te plaatsen?	Zie antwoord vraag 11.
20.	Is het toegestaan om de inrichting van de gebouwen te veranderen?	Zie antwoord vraag 11.
21.	Is het toegestaan om de parkeergelegenheid op het tot het Object behorende perceel te situeren daar waar wij denken dat deze het beste past?	Ja, het is aan de Huurder, met inachtneming van alle nadere voorwaarden en condities zoals opgenomen in de inschrijvingsleidraad.
22.	Is het toegestaan om de spullen in de gebouwen (pompinstallatie en laboratoriumruimte en het voorbeluchtingsbassin daar pal achter) te verwijderen, zodat deze ruimtes functioneel kunnen worden gemaakt voor publieksgerichte activiteiten ?	Zie antwoord vraag 11.
23.	Welke mogelijkheden zijn er om vanaf nu met samenwerkingspartners c.q. onderaannemers het Object en de gebouwen te bezichtigen?	Er bestaat tot het moment van gunning geen mogelijkheid meer om het Object en de gebouwen te bezichtigen.
24.	De entree bij het huis van de beheerder (anti-krak) geeft toegang tot de helofytenbassins en (de wandeling naar) het Huis Van Moerenburg. Dient deze doorgang toegankelijk te blijven voor wandelend publiek / honden uitlaters?	De (wandel)route door het helofytenfilter naar de Moerenburgseweg dient openbaar toegankelijk te blijven voor publiek.
25.	Kunt u aangeven voor wiens rekening de kosten komen als bijvoorbeeld het dak van een tot het Object behorend gebouw gaat lekken: huurder of verhuurder?	Zie antwoord vraag 4.
26.	Is het mogelijk om van de tot het Object behorende gebouwen tekeningen en foto's te krijgen?	De bouwtekeningen zijn als bijlage 6 aan deze Nota van inlichtingen gevoegd (zie antwoord vraag 10). Er zijn geen separate foto's van de tot het Object behorende gebouwen beschikbaar.
27.	Ten tijde van de schouw stond de kelder in het rioolgemaal vol met water. Is dit iets is waar een Inschrijver te allen tijde rekening mee moet houden of was er tijdelijk iets mis?	Voor het Waterschap is het binnentreden van water in de kelder van het rioolgemaal een gegeven. De oorzaak is onbekend. Door het Waterschap wordt het water afgevoerd met een lenspomp, zodat de ruimte voldoende droog is voor de huidige (en historische) toepassing.  Ingeval het voor de exploitatie van het bedrijf van Huurder nodig is dat er geen water (meer) in de kelder binnentreedt, is de zorg voor het legen van de kelder en/of het verrichten van herstelwerkzaamheden voor rekening van de

		Huurder.
28.	De op het Object gelegen gebouwen zijn aan te merken als beschermd erfgoed. Is het in dit verband toegestaan om een aanbouw aan de gebouwen te realiseren?	Zie antwoord vraag 11.
29.	Is het onderhoud van het naast Object gelegen riviertje voor rekening van de toekomstige huurder?	Het riviertje 'De Voorste Stroom', evenals een strook van 5 meter breed parallel hieraan, maakt geen onderdeel uit van het gehuurde. Het onderhoud hiervan is voor rekening van het Waterschap.
30.	Is het toegestaan dat er tijdelijke bewoning in het voormalige laboratorium annex werkplaats blijft of is dit niet de bedoeling?	Nee, het is een Huurder niet toegestaan om het tot het Object behorende laboratorium annex werkplaats geheel of gedeeltelijk voor (tijdelijke) bewoning in gebruik te geven aan een derde.
31.	De inschrijvingsleidraad bevat geen tekeningen waarop staat aangegeven wat er aan nutsvoorzieningen ligt en op welke punten.	Zie antwoord vraag 6.
32.	Wat is het doel van het Waterschap bij deze openbare biedingsprocedure?	Verwezen wordt naar hoofdstuk 3 van de inschrijvingsleidraad.
33.	Wil het Waterschap een plan dat vanuit de kiem langzaam in de loop der jaren tot iets moois bloeit en stand houdt of gaat het Waterschap voor de hoogste opbrengst?	De Inschrijvingen zullen worden beoordeeld naar de beste combinatie tussen het ondernemingsplan, de vertaling van de opgave, de huurprijs en de wijze waarop de geschiedenis van het Object tot uitdrukking komt. Uit paragraaf 5.2 stap 8 volgt dat de Inschrijfprijs slechts voor 20% mee zal tellen bij de beoordelingsberekening.
34.	Kan een plattegrond worden verstrekt waarop alle gebouwen die een monumentale status hebben staan aangegeven, zoals genoemd op bladzijde 7 van de inschrijvingsleidraad?	Zie bijlage 7.
35.	In paragraaf 1.2 wordt de verhuur bij inschrijving een openbare biedprocedure genoemd en geen aanbesteding als bedoeld in de Aanbestedingswet 2012. Op andere plaatsen in de leidraad wordt echter wel regelmatig gesproken over een aanbesteding. Is het nu een vrijwillige aanbesteding of is het een aanbesteding waartoe het Waterschap zich verplicht acht vanwege de geldende regelgeving en/of haar beleid?	De verhuur bij inschrijving betreft een openbare biedprocedure en geen aanbesteding als bedoeld in de Aanbestedingswet 2012.  Bij deze Nota van inlichtingen wordt de correctie op basis van het bovenstaande in paragraaf 5.2 van de inschrijvingsleidraad opgenomen.
36.	In paragraaf 2.1.1 is beschreven dat Inschrijvers er rekening mee moeten houden dat de gemeente Tilburg een "melding, bevel, beschikking of vordering op basis van de Wet	Zie bijlage 8.



	bodembescherming" heeft afgegeven. Graag ontvangt Belangstellende hiervan een kopie bijvoegen, opdat Inschrijvers met betrekking tot de bodemverontreiniging weten waar ze aan toe zijn.	
37.	In paragraaf 2.1.2 is (achter de mededeling dat de verkoop van alcohol is toegestaan) opgenomen "tenzij ook de verkoop van producten gewenst is". Wat wordt bedoeld met deze passage?	Zie bijlage 9.
38.	In paragraaf 2.1.2 is benoemd dat het Object onder meer is bestemd voor 'Recreatieve voorzieningen en medegebruik ten behoeve van evenementen'; evenementen is een ruime omschrijving voor iets wat periodiek of éénmaal per jaar plaats vindt. Wat zijn de restricties ten behoeve van een evenement?	Hiervoor wordt verwezen naar het bestemmingsplan dat te raadplegen is op <a href="http://www.ruimtelijkeplannen.nl">www.ruimtelijkeplannen.nl</a> .
39.	In paragraaf 2.1.2 is benoemd dat het Object de functieaanduiding 'Horeca Categorie 1' heeft; zijn er beperkingen in terras oppervlak, terras overkapping?	Zie antwoord vraag 11 en bijlage 10.
40.	In paragraaf 2.1.2 is benoemd dat uit de toelichting van het bestemmingsplan "Buitengebied De Voorste Stroom" volgt dat bij de exploitatie van het Object geen sprake mag zijn van verkeers- en parkeeroverlast. Wat zijn de maatregelen bij eventuele parkeeroverlast waar de Huurder aan moet denken? Wordt de Huurder verplicht, óók als hij/zij aan het aantal parkeerplekken uit de parkeerverordening voldoet, en er is toch overlast, dan extra parkeerplekken te realiseren op kosten van de Huurder?	Als uitgangspunt geldt dat Huurder moet voldoen aan de parkeernormen van de gemeente Tilburg.
41.	In paragraaf 2.1.2 is benoemd dat uit de toelichting van het bestemmingsplan "Buitengebied De Voorste Stroom" volgt dat veiligheid voor bezoekers in acht moet worden genomen; is het afzetten met bijbehorende signing van de bassins en bezinkingstanks etc. voldoende?	Als stelregel geldt dat de Huurder dient te waarborgen dat het publiek veilig op het Object kan recreëren. De Inschrijver overlegt bij zijn Inschrijving een plan waaruit blijkt hoe deze veiligheid kan worden gewaarborgd.
42.	In paragraaf 2.1.7 en paragraaf 2.2.6 wordt gesproken over subsidie die ten behoeve van het Object verstrekt is. Nu de exploitatie van het Object ingevolge deze Inschrijving voor rekening en risico van de (winnende) Inschrijver moet plaatsvinden, ontvangt deze dan ook de bewuste subsidie? Zijn andere subsidies (niet van het Waterschap) aan te vragen door de (winnende) Inschrijver ten behoeve van het Object?	De activiteit waarvoor in het kader van de Subsidieregeling landschappen van allure subsidie is verkregen is thans afgerond. Hier komt derhalve ook geen financiering in welke vorm dan ook meer uit voort. Het Waterschap heeft er geen bezwaar tegen wanneer de Huurder elders subsidie aanvraagt.
43.	In paragraaf 2.1.8 is benoemd dat de Huurder zelf	Als uitgangspunt geldt dat de Huurder

	<p>zorg dient te dragen voor alle benodigde vergunningen. Indien de horeca vergunning of een andere vergunning wordt geweigerd, op welke grond dan ook, wordt de Huurder dan verplicht om de 10 jaar huur te betalen, terwijl hij/zij geen exploitatie kan draaien?</p>	<p>verantwoordelijk is voor het verkrijgen en behouden van de vereiste vergunningen, ontheffingen en toestemmingen die benodigd zijn voor het beoogde gebruik.</p>
44.	<p>In paragraaf 2.2.1 wordt gesproken dat er, gelet op de openbare toegankelijkheid van het Object, geen entree mag worden geheven. Hoe moet dit worden gezien in relatie tot de mogelijkheid om het Object in te zetten voor een evenement, zijn dit dan strikt gratis toegankelijke evenementen?</p>	<p>In het algemeen geldt dat, gelet op de openbare toegankelijkheid, het heffen van entree niet gewenst is. Wanneer er (incidenteel) evenementen worden georganiseerd is het toegestaan hiervoor entree te heffen.</p>
45.	<p>Ingevolge de huurovereenkomst die nu in de inschrijvingsleidraad is opgenomen is een deel van het onderhoud, zoals te doen gebruikelijk, voor verhuurder (zie artikel 12.1 van de algemene bepalingen bij die huurovereenkomst). Gelieve het in paragraaf 2.2.6 van de inschrijvingsleidraad bedoelde onderhoud te koppelen aan die onderhoudsverplichtingen die ingevolge de huurovereenkomst op de verhuurder en huurder rusten, om tegenstrijdigheden te vermijden.</p>	<p>Zie antwoord vraag 4.</p>
46.	<p>Uit het samenstel van bepalingen in paragraaf 4.3 vloeit volgens Belangstellende voort dat het Waterschap geen enkel risico draagt. De exploitatie, de realisatie en inrichting van het Object is voor eigen rekening en risico van de Inschrijver, hetgeen onevenredige lasten en risico's op de Inschrijver zou leggen. De huurovereenkomst zou moeten voorzien in een escape/ontbindende voorwaarde voor wat betreft het niet verkrijgen van vergunningen, temeer daar voorafgaand aan de Inschrijving daarover geen zekerheid te verkrijgen is. Zonder een dergelijke escape kan Huurder al aan een huurovereenkomst vastzitten, zonder daarbij het Object te kunnen gaan exploiteren. Dat lijkt niet redelijk.</p>	<p>Het Waterschap neemt de opmerkingen ter kennisgeving aan, maar past haar uitgangspunt in deze niet aan.</p>
47.	<p>Belangstellende wijst erop dat een project als dit, met dergelijke ambities en doelstellingen van het Waterschap, in de praktijk enkele jaren vergt om een succes te worden; het moet de kans krijgen te groeien en zich te ontwikkelen in die periode, waartegenover in die periode weinig of geen rendement staat. Als verbetervoorstel wordt voorgesteld een huurvrije periode van vijf jaar. In verband hiermee geldt ook dat sommige investeringen pas na een aantal jaren zullen worden gedaan of voor het welslagen van het</p>	<p>Het Waterschap neemt de opmerkingen ter kennisgeving aan, maar past haar uitgangspunten (zie ook antwoord vraag 15) in deze niet aan.</p>

	<p>project nodig zullen blijken. Dan is een terugverdienperiode gelijk aan het resterende gedeelte van de tienjarige huur te kort. Ik stel voor om een eenzijdige optie voor huurder op te nemen om de huur na afloop van de tien jaar huurperiode met vijf jaar te kunnen verlengen om dit probleem op te lossen, en investeringen gedurende de duur van de eerste periode terug te kunnen verdienen.</p>	
48.	<p>In paragraaf 4.3 ad 25 wordt een voorbehoud voor verhuurder gemaakt, namelijk dat het Waterschap daartoe de vereiste toestemmingen door de bevoegde autoriteiten/gezag heeft verkregen. Kan dat voorbehoud vervallen zodat ook Inschrijvers weten waar ze aan toe zijn en niet het risico lopen nodeloos kosten maken om aan de inschrijvingseisen te voldoen (visie, ondernemingsplan). Op welke toestemmingen wordt eigenlijk bedoeld?</p>	<p>Het voorbehoud ziet op de vaststelling van de procedure dat de huurovereenkomst pas tot stand komt na finale goedkeuring en ondertekening door het dagelijks bestuur van het Waterschap.</p>
49.	<p>In paragraaf 5.2 stap 6 staat dat interviews gehouden dienen te worden met de persoon met wie in geval van gunning de overeenkomst wordt gesloten. Het is goed mogelijk dat in geval van gunning de overeenkomst wordt gesloten met een rechtspersoon. Kan die rechtspersoon dan zelf een vertegenwoordiger aanwijzen voor dit interview?</p>	<p>Ja, mits dit een vertegenwoordigingsbevoegd persoon betreft.</p>
50.	<p>Hoe zit het met de risico's ten aanzien van de herbesteding van de gebouwen? Niet ondenkbaar is dat ten behoeve van een horecabesteding grote aanpassingen gedaan moeten worden om een veilige situatie te creëren en aan de horeca-inrichtingseisen te laten voldoen. Ook constructieve en bouwkundige aanpassingen zijn dan mogelijk noodzakelijk. Welk gedeelte is dan voor rekening van de verhuurder en welke voor huurder? Blijkt het Object een rotte vloer te hebben, dan kan het niet zo zijn dat de huurder dit voor zijn rekening moet nemen.</p>	<p>Zie antwoord vraag 4 en vraag 11.</p>
51.	<p>Wordt er na de besluitvorming een mogelijkheid opgenomen voor Huurder om, na onderzoeken van de panden, principe verzoek, opvragen offertes voor aanpassingen panden om te voldoen aan veiligheid en horeca-inrichtingseisen, uit te kunnen stappen? Een Huurder die investeringen moet doen die onverantwoord zijn, kan failliet gaan, het mes moet aan twee kanten snijden, het moet een succes kunnen zijn voor Huurder en daarmee ook voor Verhuurder.</p>	<p>Nee, het Waterschap past haar uitgangspunt in deze niet aan.</p>

## 4. Wijzigingen

In de inschrijvingsleidraad worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- Aan paragraaf 2.2.6 van de inschrijvingsleidraad wordt na de passage "De Huurder draagt zorg voor het beheer en onderhoud van het Object. Onder "onderhoud" zoals hiervoor bedoeld dient in ieder geval te worden verstaan: het in goede staat houden van het Object in het algemeen en van de op het Object gelegen Rijksmonumentale opstallen in het bijzonder, teneinde (direct en op lange termijn) de kwaliteit en functionaliteit te waarborgen, waarbij alle kosten van lasten en herstel voor rekening zijn van de Huurder, die verplicht is als een 'goed huisvader' voor het Object zorg te dragen." de volgende nieuwe tekst toegevoegd:

"Voor rekening van het Waterschap zijn de kosten van de onderhouds-, herstel- en vernieuwingswerkzaamheden van het Object, tenzij het werkzaamheden betreft die moeten worden beschouwd als kleine herstellingen, waaronder begrepen gering en dagelijks onderhoud, dan wel werkzaamheden aan zaken die niet door of vanwege het Waterschap in, op of aan het Object zijn aangebracht. Daarnaast komen alle onderhouds-, herstel- en vernieuwingswerkzaamheden aan de nutsvoorzieningen, riolering en andere afvoerleidingen voor rekening van de Huurder."

- Op bladzijde 19 van de inschrijvingsleidraad komt de tekst "Op deze aanbesteding is Nederlands recht van toepassing. Geschillen die ontstaan naar aanleiding van deze aanbesteding worden voorgelegd aan de bevoegde rechter in het arrondissement Oost-Brabant" te vervallen en wordt vervangen door de volgende tekst:

"Op deze verhuur bij inschrijving is Nederlands recht van toepassing. Geschillen die ontstaan naar aanleiding van deze verhuur bij inschrijving worden voorgelegd aan de bevoegde rechter in het arrondissement Oost-Brabant."

## 5. Afsluitend

Het Waterschap verklaart dat geen andere inlichtingen zijn verstrekt dan die, welke in deze Nota zijn vermeld en dat geen andere (dan in deze Nota) tekeningen, beschikkingen, plannen, (beleids)regels en/of informatie brochures zijn getoond.