

Openbare inschrijving Waregemstraat 2025 - Eerste Nota van Inlichtingen (fase definitieve selectie)

Verkoop gemeente Breda

10 april 2025

Datum	Vraag	Perceel	Hoofdstuk	Artikel	Pagina	Onderwerp	Vraag van inschrijver	Antwoord gemeente Breda
31-03-2025	1		3	3.5 en 3.3	19 en 17	Bouwrijpe staat en Bodem	In de bouwvelop wordt aangegeven dat de grond in bouwrijpe staat wordt verkocht. Kunt u verduidelijken op welke wijze bouwrijp wordt opgeleverd? Kunnen wij ervan uitgaan dat de grond volledig vrij is van elementen zoals bijvoorbeeld kabels en leidingen, verontreiniging, obstakels en funderingsresten? Mocht daarnaast tijdens de bouw blijken dat er zaken worden aangetroffen die behoren tot het bouwrijp maken, kunnen wij ervan uit gaan dat deze kosten op de gemeente te verhalen zijn?	<p>Na de sloop van het voormalige schoolgebouw en de gymzaal aan de Waregemstraat in 2023 is de grond bouwrijp gemaakt en geëgaliseerd. Hierbij zijn kabels, leidingen, funderingsresten en overige obstakels uit de grond verwijderd.</p> <p>Voor de kabels en leidingen heeft aanvullende afstemming plaatsgevonden met KPN en Vodafone/Ziggo. Zij hebben aangegeven dat er geen actieve aansluitingen meer aanwezig zijn (deze zijn bij de sloop verwijderd dan wel buiten werking gesteld). Mocht de toekomstige aannemer toch nog iets tegenkomen, dan kan dit worden doorgeknipt en verwijderd.</p> <p>Wat betreft de verontreiniging verwijzen we u naar artikel 10.1 Milieu van de concept verkoopovereenkomst en de onderliggende bodemonderzoeken. De verkregen resultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. Wel geldt als aandachtspunt dat de grond niet geschikt is voor hergebruik elders en daarom op hetzelfde perceel verwerkt moet worden. Op de locatie van de parkeerbox is Pfas vervuiling aangetroffen. Wanneer deze grond wordt opgenomen om te verplaatsen moet deze worden afgevoerd.</p> <p>Gelet hierop aanvaardt koper het registergoed voetstoots in de huidige milieukundige staat en vrijwaart hij de verkoper voor alle aanspraken voortvloeiend uit verontreinigingen die pas na de juridische levering blijken.</p> <p>Onderstaande drie rapportages betreffende bodemonderzoek zijn te raadplegen op de webpagina: https://www.breda.nl/verkoop-bij-openbare-inschrijving-waregemstraat.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verkennend Bodemonderzoek "Oosterzelestraat 4 en Tielrodestraat 46 Breda" met kenmerk AO50210136.R001-O d.d. 1 maart 2021 • Verkennend onderzoek asbest en PFAS in grond "Oosterzelestraat 4 en Tielrodestraat 46" Breda" met kenmerk AO50220174.R001-1, d.d. 3 mei 2022 • Verkennend bodemonderzoek "oosterzelestraat 4 Tielrodestraat 46" Breda, met kenmerk AO50230219.R001-1 d.d. 11 oktober 2023
31-03-2025	2		7	7.3.2	30	Grondbod	Is het drempelbedrag zoals gesteld in de bouwvelop onder 7.3.2. ter hoogte van €555.200 inclusief de kosten van het woonrijp maken zoals ingevuld is in bijlage 01 ter hoogte €148.000?	Ja, dat klopt. Het drempelbedrag is als volgt vastgesteld: 24 appartementen x €29.300 (minimale grondprijs per middeldure huurwoning) minus €148.000 aan kosten voor het woonrijp maken.
31-03-2025	3		7	7.3.2	30	Grondbod	In bijlage 01 is een bedrag opgenomen van €148.000 voor het woonrijp maken van de locatie. Welke werkzaamheden zijn opgenomen in deze post? Kunnen wij ervan uitgaan dat wij geen aanvullende kosten hoeven op te nemen ten behoeve van het woonrijp maken (inrichten) van de semi-private en openbare buitenruimte?	In het bedrag van €148.000 zijn de volgende werkzaamheden opgenomen: aanleg van parkeerplaatsen en ontsluiting op de Waregemstraat, aanleg van groenvoorzieningen rondom de nieuwbouw, bescherming van bestaande bomen en de aanleg van een wadi. In deze kostenpost is het inrichten van zowel de semi-private als de openbare buitenruimte inbegrepen.

31-03-2025	4		7	7.3.2	30	Grondbod	Gezien de kosten voor het woonrijp maken zijn ingevuld in bijlage 01, is ons onvoldoende duidelijk wie deze werkzaamheden verricht. Kunt u ons daarover een toelichting verschaffen?	Het woonrijp maken is onderdeel van de opgave en dient te worden uitgevoerd door de geselecteerde deelnemer. Voor nadere toelichting verwijzen wij naar hoofdstuk 3.5 'Openbare ruimte' van de bouwvelop.
31-03-2025	5		7	7.3.2	30	Grondbod	Als de kosten voor het woonrijp maken (inrichten) van de semi-private en openbare buitenruimte conform de bouwvelop voor onze rekening is en wij de werkzaamheden uitvoeren, kunnen wij er dan van uit gaan dat de post zoals deze opgenomen is in bijlage 01 een variabel bedrag betreft en door ons bij de indiening bijgesteld kan worden?	De kostenpost voor het woonrijp maken is door het Stadsingenieursbureau geraamd en gebaseerd op de werkzaamheden zoals omschreven in het antwoord op vraag 3. Het is mogelijk om dit bedrag aan te passen, mits uw totale grondbod, inclusief de grondprijs voor de appartementen, minimaal gelijk is aan het drempelbedrag van €555.200. De gemeente behoudt zich het recht voor om biedingen onder het drempelbedrag uit te sluiten van verdere deelname aan de selectieprocedure en om niet te gunnen als de hoogste bieding dit bedrag niet haalt. Zie hiervoor ook hoofdstuk 7.3.2 'Grondbod' van de bouwvelop.
31-03-2025	6		3	3.3	17	Bodem	Zijn er sonderingen beschikbaar die gedeeld kunnen worden met ons van het perceel van de locatie? Indien dit niet het geval is, zijn er dan sondeergegevens beschikbaar en te delen? van naastgelegen perceel (te denken Vlaanderenstraat 56)?	Er zijn geen specifieke sonderingsonderzoeken uitgevoerd. Voor informatie over de bodemgesteldheid en grondsoorten wordt verwezen naar de onderstaande bodemonderzoeken die zijn te raadplegen op de webpagina: https://www.breda.nl/verkoop-bij-openbare-inschrijving-waregemstraat . <ul style="list-style-type: none"> • Verkennend Bodemonderzoek "Oosterzelestraat 4 en Tielrodestraat 46 Breda" met kenmerk AO50210136.R001-O d.d. 1 maart 2021 • Verkennend onderzoek asbest en PFAS in grond "Oosterzelestraat 4 en Tielrodestraat 46" Breda" met kenmerk AO50220174.R001-1, d.d. 3 mei 2022 • Verkennend bodemonderzoek "oosterzelestraat 4 Tielrodestraat 46" Breda, met kenmerk AO50230219.R001-1 d.d. 11 oktober 2023