

Intern ref	Categorie	Betreft	Vraag	Antwoord
964032	Inhoud	Beeld kwaliteits plan	C. In BKP wordt op p. 11 gesteld dat appartementen geen balkons buiten gevelvlak hebben, terwijl in de referentiebeelden op p. 10 diverse beelden zichtbaar zijn met balkons buiten het gevelvlak. Wat is leidend?	Leidend is: géén balkons buiten het gevelvlak. De referentiebeelden dienen ter inspiratie m.b.t. alzijdige vormgeving van het gebouw en toepassing van materialen. NB: uitsluitend aan de zuidzijde - voor zover direct grenzend aan de collectieve tuin - mag de begane grondlaag uitkragen t.o.v. bovenliggend gevelvlak van de appartementen, mits dat volledig binnen het bouwvlak blijft! Het dakvlak van de uitkraging kan in dat geval benut worden als terras voor de aangrenzende appartementen van de eerste woonlaag.
964029	Inhoud	Geluid	B. Is er een geluidsrapport beschikbaar voor de beoordeling van de benodigde maatregelen op de verschillende gevels, met name de consequenties voor buitenruimtes?	Ja, zie via de link in Bijlage H van de Aanbestedingsleidraad.
964028	Juridisch	Ontwerp Bestemmingsplan	A. Het stedenbouwkundig volume lijkt meer ruimte te bieden dan de maximaal 24 woningen die in het bestemmingsplan zijn genoemd. Is er ruimte om binnen de stedenbouwkundige randvoorwaarden meer woningen te realiseren dan 24 woningen?	Neen. Dit aantal woningen is het maximum om ook het beslag op de buitenruimte te beperken.
963609	Inhoud	Bestemmingsplan en Beeld kwaliteitplan en geluidrapport	A. Het stedenbouwkundig volume lijkt meer ruimte te bieden dan de maximaal 24 woningen die in het bestemmingsplan zijn genoemd. Is er ruimte om binnen de stedenbouwkundige randvoorwaarden meer woningen te realiseren dan 24 woningen? B. Is er een geluidsrapport beschikbaar voor de beoordeling van de benodigde maatregelen op de verschillende gevels, met name de consequenties voor buitenruimtes? C. In BKP wordt op p. 11 gesteld dat appartementen geen balkons buiten gevelvlak hebben, terwijl in de referentiebeelden op p. 10 diverse beelden zichtbaar zijn met balkons buiten het gevelvlak. Wat is leidend?	Zie vragen 964032, 964029 en 964028 hierboven.
963473	Uitvoering	Afscheiding buitenruimte	Hoe hoog dient de afscheiding van de gemeenschappelijke buitenruimte te zijn? In de aanbestedingsleidraad staat 2 meter opgenomen. Is dit juist? In het bestemmingsplan staat namelijk een hoger getal opgenomen.	De afscheiding van de gemeenschappelijke buitenruimte moet volgens het ontwerpbesluit hogere grenswaarde minimaal 2 meter hoog zijn om aangemerkt te kunnen worden als geluidluwe buitenruimte. De hoogte van maximaal 3 meter voor tuinmuren in het bestemmingsplan geeft extra ruimte.
963469	Proces	Scores	Wordt aan de partij die door is naar de gunningsfase bekend gemaakt op welke plek deze is geëindigd tijdens de visiefase d.m.v. scores kenbaar te maken?	Alle gegadigden die zich hebben aangemeld en een geldige aanmelding hebben gedaan, ontvangen een schriftelijke beoordeling van hun visie.
963467	Proces	Gunning	Wordt aan de partijen bekend gemaakt welke andere partijen door zijn naar de gunningsfase?	Neen, dit wordt niet gemeld.
963465	Proces	Bouwrijp	Wanneer is de verwachting dat de locatie bouwrijp is (incl. voorbelasting)?	Voor zover u met "locatie" het gebied bedoelt dat in de Verkoopovereenkomst gedefinieerd is als "het Perceel" verwijzen wij naar artikel 14:1 van de Verkoopovereenkomst. Volgens dit artikel zal de gemeente zo spoedig mogelijk nadat de Planologische Maatregel onherroepelijk geworden is zorgdragen voor het bouwrijp maken. Voor, onder andere, de aanleg van een bouwstraat en het aanbrengen en verwijderen van de voorbelasting (NB: "het Perceel" zelf wordt door de gemeente niet voorbelast) denkt de gemeente circa 8 maanden nodig te hebben. Onder voorbehoud van bezwaren tegen de Planologische Maatregel kan "het Perceel" volgens de huidige inzichten vanaf eind 2020/begin 2021 afgenomen worden. <u>Aanvullend wordt van gegadigden gevraagd in de visie die onderdeel is van de aanmelding in te gaan op hun visie op het voorbelasten van "het Perceel".</u>
963463	Inhoud	Beeldkwaliteitsplan	In het beeldkwaliteitsplan is opgenomen dat er per appartement 1 eigen parkeerplaats en 1 zelfstandige berging gerealiseerd dient te worden. In de uitgangspunten staat vervolgens dat er voor de bewoners ruimte is voor een stalling van de fietsen. Wordt hiermee verwezen naar de berging die iedere individuele koper al koopt bij de woning of dient er dan óók een separate gezamenlijke stalling te komen voor de stalling van alle bewoners?	Een gezamenlijke fietsenberging is niet verplicht.
962822	Juridisch	Pagina's visie	Klopt het dat er in totaal maximaal 6 pagina's visie ingeleverd kunnen worden, waarvan 3 pagina's tekst en 3 pagina's beelden?	Dit is correct.
962809	Inhoud	Ontwerp bestemmingsplan	Is de vorm van de geluidsluwe tuin vast, of is deze kleiner of groter te maken?	In het beeldkwaliteitsplan is opgenomen dat aansluitend aan de zuidgevel van het complex een collectieve geluidsluwe buitenruimte aangelegd moet worden van minimaal 120 m ² . Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze opmerking aangepast waarbij het aanduidingsvlak voor de maximale grenzen van de tuin wordt vervangen door een bepaling in de planregels om te waarborgen dat ook bij een kleiner bebouwd oppervlak de geluidsluwe buitenruimte aansluitend is.
945298	Proces	Informatiebijeenkomst	Graag ben ik aanwezig bij de informatiebijeenkomst. De datum is op bladzijde 2 van de aanbestedingsleidraad weggevalen. Klopt het dat dit 15-01-2020 is conform de planning onder artikel 1.4, bladzijde 5?	Dit is correct. De informatiebijeenkomst is 15 januari as van 10-12 uur.
944106	Proces	bijlage G	In de leidraad schrijft u onder 2.1 dat in bijlage G een checklist voor de inschrijving beschikbaar is. In de dataroom zie ik het document echter niet. Zijn alle beschikbare documenten beschikbaar gesteld?	Bijlage G is opgenomen in de aanbestedingsleidraad en niet separaat beschikbaar gesteld.

941194	Contract	Minimale grondprijs	Om te beoordelen of wij aan de uiteindelijke eisen en wensen van de gemeente kunnen voldoen vragen wij of u de minimale grondprijs nu reeds bekend kunt maken. Wanneer wij deze per abuis niet hebben gelezen kunt u dan aangeven waar we dit hadden kunnen vinden?	Er is in deze aanbesteding geen minimum grondbod opgenomen. De grondbieding moet wel marktconform zijn. De gemeente beschikt over een taxatie ter toetsing. (cf pagina 14 Aanbestedingsleidraad). Aanvullend hieraan dient voor de tekst op pagina 4 Aanbestedingsleidraad "De Gemeente heeft een minimale grondwaarde voor het perceel op basis van taxatie. Hieraan zullen de). Hieraan zullen de inschrijfprijzen worden getoetst." te worden gelezen "De Gemeente heeft een minimale grondwaarde voor het perceel op basis van taxatie. Hieraan zullen de inschrijfprijzen worden getoetst."
Berichtenmodule			De kerncompetentie dient in het format van Bijlage E te worden ingediend. Er wordt in de Leidraad op p.11 gevraagd om "De wijze waarop het betreffende referentieproject zowel stedenbouwkundig als architectonisch aansluit bij de omgeving ." aan te geven. Dient dit op Bijlage E onder 1 "Naam en omschrijving van het project " te worden ingevuld? Hoeveel tekst mag hier toegevoegd worden en/of uit hoe veel pagina's mag deze bijlage maximaal bestaan? Dienen er ook foto's van het project te worden bijgevoegd en, zo ja, waar dienen deze te worden ingevoegd? Mag er per referentie een aparte bijlage worden aangemaakt?	Per kerncompetentie dient een separaat formulier Bijlage E te worden ingevuld. De betreffende informatie kan inderdaad bij Naam en Omschrijving worden ingevuld. Er mogen foto's worden toegevoegd vermits het ingevuld formulier per kerncompetentie maximaal 3 pagina's bedraagt.
Berichtenmodule			Is het mogelijk minder bouwlagen te maken / is de vijfde bouwlaag verplicht?	Uitsluitend de vijfde bouwlaag (met terugliggende penthouses en dakterrassen) is optioneel. In geval de vierde bouwlaag tevens de bovenste bouwlaag is, dient deze identiek qua omvang en projectie te zijn aan de onderliggende twee woonverdiepingen om daarmee gezamenlijk als één duidelijk herkenbaar hoofdvolume te ogen. In dat geval heeft het woongebouw dus geen terugliggende penthouses en dakterrassen.
Berichtenmodule			Is de setback van vier meter voor de bovenste laag gemeten vanaf het maximale bouwvlak van 32 x 32 meter of is deze relatief t.o.v. het daadwerkelijke bouwvolume dat de inschrijver op de onderste vier lagen maakt. D.w.z. als wij een volume van 28 x 28 meter maken moet de bovenste laag aan de west en zuid zijde alsnog 4 meter inspringen t.o.v. dit volume?	De vijfde bouwlaag (inclusief bijbehorende terrasafscheidingsen!) zal ongeacht de uiteindelijk vorm en oppervlakte van het gebouw aan alle zijden vier meter inspringen ten opzichte van de vierde bouwlaag. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast, zodanig dat het vaste maatvoeringsvlak voor de bovenste bouwlaag wordt vervangen door een bepaling in planregels, waarbij de vijfde bouwlaag vier meter zal moeten inspringen ten opzichte van de buitengevel van het hoofdvolume.
Berichtenmodule			Moet het een vierkant volume worden of staat de vorm vrij?	Het woongebouw van 4 of 5 bouwlagen dient zich te voegen in het orthogonale grid van de gebouwde omgeving en alzijdig representatief te zijn zonder duidelijk hoofdrichting (zie ook de toelichting in het beeldkwaliteitsplan). Dat vraagt dus om een (nagenoeg) vierkante projectie van het gebouw.
Berichtenmodule			Is de borstwering van 1,20m hoog op de bovenste bouwlaag verplicht? Ook indien wij de geluidseisen op een andere wijze zouden oplossen?	Een borstwering van 1,2 m hoog is noodzakelijk als de buitenruimte van de terugliggende woning aan de zijde van de geluidsbron ligt (zuid en/of oostzijde) en als in het hogere waarden besluit die eis zou worden gesteld. In het hogere waarden besluit is beschreven dat 'de buitenruimte zoveel als mogelijk aan de west- of noordzijde van het gebouw <dient> te worden gerealiseerd'. De (gesloten) borstwering van 1,2 m hoog is dus niet verplicht. Dat deze gesloten borstwering niet verplicht wordt gesteld komt ook mede omdat de geluidseisen worden opgelost door een alternatieve geluidsluwe gemeenschappelijke buitenruimte te realiseren ten zuiden van het gebouw.
Berichtenmodule			Onze ervaring bij het ontwikkelen van appartementen met een dergelijke eis op duurzaamheidsgebied is dat een schuin dak bijna de enige mogelijkheid is om hieraan te voldoen. Is een schuine kap voor dit gebouw ook een van de mogelijkheden?	Nee, in het beeldkwaliteitsplan is bepaald dat het gebouw wordt gekenmerkt door het ontbreken van een kap of een gevelbeëindiging door dakpannen.