

Beantwoording vragen Koningshof / definitieve versie

d.d. 12 februari 2020

1. Welke specifieke informatie wordt gevraagd bij de referenties (Paragraaf 3.4 Projectinformatie)?
Hoe uitvoerig dienen deze te worden omschreven?
Minimaal 2 referentie objecten welke qua omvang vergelijkbaar zijn.
2. Indiening: Paragraaf 3.4 Projectinformatie: Waar/hoe indiening (met name punt 4 t/m 6), in enkelvoud, in welke vorm (digitaal, hard-copy of beide) en zijn er maxima qua omvang?
Punt 4:
De ontwikkelaar/ ontwerper maakt een omschrijving waaruit blijkt op welke manier het plan aansluit bij het beeldkwaliteitsplan. Duidelijk moet zijn welke materialen worden toegepast, hoe wordt aangesloten op de omgeving, hoe het binnenterrein wordt ingericht en hoe het parkeren wordt opgelost. Daarnaast is het van belang dat wordt aangegeven hoe de woningen en de garage worden ontsloten en hoe de onderdoorgang wordt vormgegeven. Deze omschrijving wordt ondersteund door:
 - Plattegronden
 - Gevelaanzichten
 - Doorsnedes / 3D visualisaties
 - Impressies
 - MaterialiseringPunt 5:
Kort plan van aanpak en planning tot opleveringen woningen op maximaal 3 A4tjes.
Punt 6:
Korte toelichting welke partijen bij de realisatie betrokken zijn, bijvoorbeeld ontwikkelaar / bouwer / financier / belegger.
Inleveren digitaal via notaris is voldoende, hardcopy mag ook maar is niet verplicht.
3. Beoordeling: Hoe en door wie worden Punt 4, 5 en 6 beoordeeld ten opzichte van de gunningscriteria (grondbod en duurzaamheid)?
De selectie vindt in eerste instantie plaats op grondbod en duurzaamheid. Bij een positieve beoordeling van het plan in relatie tot het bestemmingsplan vindt gunning plaats.
Compleetheit van de inschrijving is een vormvereiste.
De beoordeling van het plan vindt plaats door de stedenbouwkundige.
4. Wat is de verwachte opleverdatum van de sloopwerkzaamheden?
Eind maart 2020.
5. Zijn er funderingstekeningen en palenplan van Koningstein beschikbaar? Zijn er funderingen die door de erfgrans heen steken?
De beschikbare gegevens uit het bouwarchief, welke bij de gemeente bekend zijn, worden bijgesloten (o.a. tekeningen European). Revisiegegevens met betrekking tot heipalen en mogelijke ankers ontbreken.
6. Is er geotechnische informatie beschikbaar?
De sonderingsrapporten ten behoeve van de bouw van European worden bijgesloten. Er is niet bekend of deze gebruikt kunnen worden voor de nieuwbouw van Koningshof.
7. Is de grondwaterstand bekend?
Er zijn geen peilbuizen met meerjarige meetreeksen aanwezig rond het perceel. De ten behoeve van het bodemonderzoek geplaatste peilbuizen geven een indicatieve grondwaterstand van circa 50 cm onder maaiveld. Op basis van het grondwatermodel wordt fluctuatie van de grondwaterstand van 30 cm tot 80 cm onder maaiveld verwacht. Dit zijn indicatieve gegevens, eventuele risico's zijn voor ontwikkelaar.

8. Zijn de kosten voor omleggingen/aansluitingen middenspanningsruimte (trafo) voor rekening van gemeente of nutsbedrijven? Ontwikkelaar is alleen verantwoordelijk voor de coördinatie en biedt alleen de bouwkundige ruimte aan. In de bijlage 'technisch programma van eisen staat op pag. 9 namelijk vermeld; de ontwikkelaar dient ...een ruimte... te voorzien'.

De kosten aanleg van in pandige ruimten voor trafo(s) en aansluitingen hiervan zijn voor rekening ontwikkelaar. Het perceel wordt vrij van kabels en leidingen opgeleverd. De terug te plaatsen middenspanningsruimte staat op dit moment in een provosorium (tijdelijke voorziening) op de kade aan het Spaarne tegenover het uit te geven perceel.

9. Is precario alleen voor het gebied gelegen buiten het totale projectgebied (plangebied en uit te geven terrein) van toepassing of ook voor het gebied van de openbare ruimte dat straks in opdracht en voor kosten van de gemeente wordt heringericht? Oftewel maakt openbaar gebied (plangebied tekening 19137) onderdeel uit van het ter beschikking te stellen bouwterrein?

De op de tekening als "openbaar gebied" aangeduide ruimte kan als bouwterrein worden gebruikt. Precario is van toepassing op dit terrein.

10. Pagina 6 KOV: Actualisatie bodemonderzoek Zuider Buiten Spaarne. Onderzoek wordt uitgevoerd na sloop van Koningstein, zie art. 7 lid I (saneringskosten voor rekening van Koper). Uitkomsten van het aanvullende bodemonderzoek (inclusief PFAS) worden pas bekend gemaakt na indiening. Hoe om te gaan met financiële risico's grondvervuiling in relatie tot grondbod? Deze risico's zijn voor ontwikkelaar niet voortijdig bekend.

Het aanvullend bodemonderzoek ter plaatse van het bouwperceel is een actualiserend onderzoek dat nodig is voor de aanvraag van de bouwvergunning omdat het bestaande onderzoek te oud is. Dit onderzoek kan pas na de sloop worden uitgevoerd. De grond wordt opgeleverd conform artikel 4 van de concept overeenkomst en artikel 1.4 milieu informatie van de projectinformatie

11. Dubbelbestemming waarde archeologie: Neemt gemeente bij actualisatie bodemonderzoek ook meteen proefsleuven voor archeologisch onderzoek mee?

De gemeente zal geen proefsleuven graven.

12. Bouwrijp: Op welk niveau wordt het terrein geleverd?

Zie artikel 4 van concept koopovereenkomst en artikel 1.4 milieu informatie van de projectinformatie.

13. Het terrein wordt bouwrijp overgedragen aan de ontwikkelaar. Dat houdt ook in dat alle aanwezige kabels en leidingen en het riool van niet alleen Koningstein maar ook van omliggende bouwwerken en voorzieningen binnen het uit te geven gebied zijn verwijderd dan wel verlegd. Is er al een revisietekening beschikbaar?

Zie artikel 4 van de concept koopovereenkomst. Zodra het terrein bouwrijp is, wordt ook de Klic formeel aangepast. Ruwe gegevens zijn bij de gemeente bekend. Hieruit blijkt dat binnen de bouwcontouren geen actieve kabels/leidingen meer aanwezig zijn.

14. In bijlage 1 en 9 van de verkoopovereenkomst wordt verwezen naar dezelfde tekening. De tekening van de inrit van de parkeergarage ontbreekt. Graag ontvangen wij deze tekening met specifieke informatie over de inrit van de parkeergarage. Is er ook een tekening van de gehele parkeervoorziening van het project European (tussen Koningsteinstraat, Dirck Pomppad en Kampersingel) beschikbaar?

Er is geen tekening beschikbaar; de genoemde bijlage 9 in de concept verkoopovereenkomst komt te vervallen. De entree van de parkeergarage Koningshof is ter plaatse van de aanduiding onderdoorgang zoals getekend op de verbeelding van het bestemmingsplan (direct aangrenzend aan Zuiderbuiten Spaarne, naast European, zie ook pagina 17 beeldkwaliteitsplan).

De bij de gemeente uit het bouwarchief beschikbare gegevens worden bijgesloten bij de nota van inlichtingen (o.a. tekeningen European).

15. Paragraaf 3.6 Projectinformatie: Laatste alinea 3 wkn moet zijn 1 mnd volgens verkoopovereenkomst pag. 3.
Levering binnen 1 maand na ondertekening koopovereenkomst door gemeente.
16. Welke index mag worden aangehouden voor de von-prijzen van de appartementen, bijvoorbeeld CPI of BDB?
Gemeente volgt landelijk CPI.
17. In bijlage 10 van de indieningsstukken wordt gevraagd om de GPR scores aan te geven voor het totale complex welke is 'geaccordeerd' door een GPR-expert. In het document projectinformatie wordt gevraagd naar een 'gegarandeerde' GPR-score. Wat wordt bedoeld met 'geaccordeerd' of 'gegarandeerd'? Wordt er bij de bieding een totale onderbouwing van de berekening verlangd die de scores per thema aantoont of alleen een toezegging dat er bij indiening van de omgevingsaanvraag het ontwerp voldoet aan de eerder opgegeven scores?
In bijlage 10 is onderstaande tekst opgenomen.

krijgt. Het thema wordt getoetst aan de hand van een gegarandeerde GPR-score (versie 4.3) waarbij deze score contractueel bindend zal zijn. Gevraagd wordt op te geven wat de te realiseren scores zijn voor het totale complex en welke door een GPR-Expert is geaccordeerd. Hiervan dient de inschrijver een pdf-afdruk mee te sturen met de inschrijving.

Ter verduidelijking:
Op het thema kan gescoord worden aan de hand van een GPR-score (versie 4.3) die door de ontwikkelaar wordt gegarandeerd. Bij voorgenomen gunning dient de ontwikkelaar de gegarandeerde GPR-score te laten accorderen door een geregistreerde GPR-expert.
18. Onze ervaring is dat hergebruik van heipalen door constructeurs wordt afgeraden. Hoe gaat gemeente de draagkracht van de achterblijvende heipalen onderzoeken/garanderen?
De gemeente geeft geen garanties. Het staat de ontwikkelaar vrij de aanwezige funderingspalen wel of niet te gebruiken, zie projectinformatie / concept koopovereenkomst. Na de sloop wordt door de gemeente onderzoek uitgevoerd (middels bijv. proefbelasting) of de fundering geschikt is voor hergebruik. Deze onderzoeksresultaten worden gedeeld met de ontwikkelaar
19. Wat is motivatie van de gemeente om het parkeren verplicht half verdiept te realiseren en het aantal woningen te maximaliseren?
Een en ander is vastgelegd in het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan.
20. Hoe luidt de omzeteis (Projectinformatie paragraaf 3.9)?
Bij de beoordeling van de financiële gegoedheid van de inschrijver zal onder andere worden gekeken naar de omzetontwikkeling van de afgelopen 3 jaar, alsmede de liquiditeitsbegroting van het lopende jaar. Deze nadere informatie dient bij voorgenomen gunning verstrekt te worden.
21. Projectinformatie 3.8 Onder duurzaamheid wordt verwezen naar het gunningsdocument. Welk document wordt hiermee bedoeld?
Er wordt verwezen naar bijlage 10.
22. Is er al een concept inrichtingsplan voor de openbare ruimte beschikbaar?
Nee, het participatietraject met omwonenden start medio 2020.
23. Zijn er nog andere puin- of funderingsresten te verwachten van bebouwing op de locatie (uit de periode voor Koningstein)?
Dit is niet bekend.
24. Beeldkwaliteitsplan pag. 31, "behoud van bestaande bomen". Er staan toch geen bomen in het gebied dat verkocht wordt?
In het uit te geven perceel staan geen bomen. Wel in het omliggende openbaar gebied.

25. In het inmiddels vastgestelde bestemmingsplan (Rozenprieel 2017) staat een bebouwingspercentage van max. 90%. Dit lijkt een beperking op te leggen ten opzichte van het beeldkwaliteitsplan. Wat is de reden?

Het bebouwingspercentage van 90% geldt voor de bebouwing aan de zuidwestzijde (lage bebouwing aan het openbaar gebied/plantsoen) van de herontwikkelingslocatie. Vanuit het beeldkwaliteitsplan wordt gestuurd op een verspringende rooilijn zodat zoveel mogelijk woningen contact hebben met het Spaarne. Dat betekent dus dat niet het gehele bouwvlak kan worden bebouwd. Om ruimte voor een eigen invulling te geven, is er gekozen voor een niet dwingende rooilijn en een bebouwingspercentage. Dit is in overeenstemming met het beeldkwaliteitsplan.

26. In het inmiddels vastgestelde bestemmingsplan (Rozenprieel 2017) staat een maximale goothoogte van 10 meter aan het Spaarne. Daar mag een kap boven van max. 4 meter. Voor het pand aan de European geldt een maximale goothoogte van 13 meter, maar in het beeldkwaliteitsplan wordt gesuggereerd dat hier geen kapverplichting geldt. Dat zou betekenen dat dit pand lager wordt dan de andere panden?

Als er in het bestemmingsplan een goothoogte is aangegeven, mag er ook een kap geplaatst worden conform de bouwregels uit het bestemmingsplan.

27. De (prachtige) referentie-impressie die is geschetst door www.mwvd.nl, is die leidend?

Het bestemmingsplan is maatgevend en kaderstellend. De impressie is slechts bedoeld ter illustratie.

28. Bouwbedrijf Scholten uit Wognum had een plan voor hergebruik van het bestaande gebouw, wat was hun rol en zijn zij nog in beeld?

De opstal is gesloopt, bouwbedrijf Scholten is niet bij de sloop betrokken. Er wordt geen informatie verstrekt over mogelijke inschrijvers.

29. In hoeverre blijven de klankbordgroep, de wijkraad Rozenprieel en wijkraadvoorzitter Maarten Pieter Schinkel betrokken?

Het beeldkwaliteitsplan en de vaststelling van het bestemmingplan is in nauw overleg met de klankbordgroep en/of de wijkraad tot stand gekomen. De inschrijving moet hier aan voldoen. Geadviseerd wordt om de wijkraad en de direct omwonenden te informeren over de plannen. De wijkraad is van samenstelling veranderd.

30. In het document "1 Projectinformatie Koningstein 20191212" lijkt een tegenstrijdigheid tussen art. 2.1 en 2.3. Wordt de grond geleverd vrij van kabels en leidingen, of doet de koper zelf een Klic melding en nader onderzoek/ graafwerk?

Het te verkopen perceel wordt vrij van kabels en leidingen geleverd. In het omliggende openbaar gebied is een middenspanningskabel voor openbare verlichting en stroomtoevoer van achtergelegen wijk aangelegd.

31. In het beeldkwaliteitsplan wordt gesproken over beukbreedte van 5,5 of iets breder. De wegbreedte/ draaicirkel om de parkeergarage van European in te rijden is nu ca. 9 meter. Is deze (overspannings-) maat toegestaan voor het hoge pand?

De inrichting van de parkeergarage Koningshof (inclusief inrit naar parkeergarage European) moet (o.a.) voldoen aan de NEN norm 2443. In het ontwerp van de nieuwbouw moet hiermee rekening worden gehouden. De garage en inrit moeten veilig en bruikbaar zijn voor zowel automobilisten als voor fietsers en voetgangers. Vooroverleg met de gemeente over het ontwerp van de parkeergarage is een vereiste. Goedkeuring van het ontwerp is mede afhankelijk van de architectonische uitwerking.

32. Er vervallen ca. 33 parkeerplaatsen op de openbare weg. Dat is ca. 13 PP aan de zuidzijde van Koningstein en ca. 20 PP aan de noordzijde. Kunnen deze in de parkeerbalans worden toegeschreven aan het bestaande kantoorpand?

De locatie rondom het vm pand Koningstein is geen openbare weg geweest. Deze parkeerplaatsen hoeven niet te worden gecompenseerd in de parkeergarage.

33. De parkeergarage van European wordt op het oog geventileerd en brandveilig gehouden via de zijgevel. Is dat zo? Als we daar tegenaan bouwen, hoe wordt dit opgelost?

De parkeergarage European is volledig bovengronds. De parkeergarage Koningshof wordt minimaal half verdiept. Het ontwerp Koningshof dient rekening te houden met handhaven van ventilatiemogelijkheid en de nooddeur in zijgevel van parkeergarage European.

34. Bij halfverdiept parkeren ontstaat bijna automatisch een aansluiting op de hoogte op European. Op pagina 28 van het beeldkwaliteitsplan wordt gesproken over privacy. Zijn daar specifieke eisen aan gesteld door de wijkraad of de bewoners van European, bijvoorbeeld een schutting of een muur?

Het bestemmingsplan (en beeldkwaliteitsplan) zijn kaderstellend.

35. In de Projectinformatie wordt op pagina 1 en op pagina 4 verwezen naar een bij de inschrijving in te dienen en door de gemeente goed te keuren plan. Ook in de Concept Verkoopovereenkomst wordt bij artikel 2 hiernaar verwezen. In artikel 3.4 van de Projectinformatie, waarin de compleetheid van de inschrijving wordt beschreven, staat dit in te dienen bouwplan er niet bij. Dient er nu wel of niet een bouwplan ingediend te worden dat door de gemeente goedgekeurd moet worden (minimum eis), en zo ja, hoe dient zo een bouwplan er uit te zien (plattegronden, 3D beelden)?

Verwezen wordt naar het antwoord op vraag 2.