

## Vragen Marktinformatiebijeenkomst 25 juni 2020

1. Q: Wat gebeurt met de kerk?  
A: De kerk blijft een kerk. Daar zit een actieve gemeente in die de kerk willen blijven gebruiken. Daar zullen dus ook mensen naartoe komen om de kerkdienst bij te wonen.
2. Q: Heeft de gemeente in het kader van het bestemmingsplan onderzoek gedaan in het kader van stikstof?  
A: Ja, dat heeft de gemeente gedaan. Het onderzoek is bij de toelichting bij het bestemmingsplan. Het bouwen van 70 woningen is geen probleem in het kader van stikstof, maar we moeten het onderzoek nog wel aanvullen naar de werkzaamheden in het zoetwatergetijdengebied zelf en het verplaatsen van de scouting.
3. Q: Mag het openbaar gebied mandelig uitgegeven worden?  
A: Het mag, maar we willen wel erop duiden dat de gemeente Dordrecht niet heel veel positieve ervaringen heeft met het uitgeven van mandelige gebieden. Dus de voorkeur is naar openbaar gebied, maar het kan wel als er heel goede afspraken worden gemaakt.
4. Q: Moet de wandelroute direct langs het water komen te liggen?  
A: Nee, we hebben als eis gesteld dat minimaal 40% van de oeverlengte van de bestemming ontwikkelgebied, dus van de gele vlek, openbaar toegankelijk moet zijn. Dat betekent dus dat maximaal 60% mag privé uitgegeven worden, dus dan mag ook de route achter de woningen langs.
5. Q: Moeten wij rekening houden met de parkeervoorziening voor het kerkgebouw?  
A: De kerk blijft zijn diensten houden. Veel mensen komen op de fiets, maar de Nagtegaalplaats blijft ook een parkeerplaats en die ligt voor hen het dichtste bij dus het antwoord is nee, u hoeft binnen het plangebied geen parkeerplaats voor het kerkgebouw aan te leggen.
6. Q: Worden de stukken anoniem beoordeeld door de commissie?  
A: Ja, tegelijkertijd merken wij wel aan dat er stukken voor een aanbesteding binnenkomen waarin te pas en te onpas nog namen staan van ontwikkelaars. Wij vragen vriendelijk doch dringend daar bij de indiening aandacht voor te hebben. Indien een inschrijving doorspekt is van bedrijfsnaam, logo of andere bedrijfskenmerken waardoor de inzender herleidbaar is, dan kan dit leiden tot uitsluiting.
7. Q: Mag je ook gezamenlijk voldoen aan de competenties?  
A: Jazeker. Dit kunt u doen in combinatie (gelijkwaardige partijen), of in hoofdaannemer-onderaannemerschap. Wij adviseren dit goed na te lezen in de aanbestedingsleidraad.
8. Q: In de planning staat dat eind september 2020 de mededeling over de selectiebeslissing wordt gedaan en dat dat deze partijen medio november 2020 hun inzending moeten indienen. Het is een korte tijd voor een uitgebreide uitvraag. Kan dat later?  
A: Daar zullen we moeten bezien in hoeverre dat in de planning past, maar daar komen we in de Nota van Inlichtingen op terug.

9. Q: Is er bekend hoe de noordelijke bewoners Vlijweg aankijken tegen deze verdichting van woningen en nieuwe bewoners?  
A: We hebben tijdens het hele proces de bewoners en de omgeving erbij betrokken. Op basis van de gesprekken die we gevoerd hebben zijn een aantal extra onderzoeken gedaan voor de zorgen die er waren; we hebben veel gesprekken gevoerd 1-op-1 met partijen. Voor zover wij weten is niemand tegen een woningbouwontwikkeling op deze plek. Er zijn wel zorgen over bestand groen en wijzigen van uitzicht op groen en privacy. Vandaar dat daar in de Bouwvelop op aandacht voor wordt gevraagd. Het gebied is op dit moment ook niet optimaal. Het is een prachtig gebied dat de potentie heeft om een uniek nieuw woonmilieu te worden. Voor zover bij ons bekend is zijn er geen grote bezwaren. In de bouwvelop zijn zoveel mogelijk zorgen en opmerkingen verwerkt.
10. Q: Heeft de gemeente onderzoek gedaan naar de kosten van het verwijderen van de houten wal en het verwijderen van het slib?  
A: Ja, er is onderzoek gedaan naar de kosten. Deze is meegenomen in het bepalen van het groundbod. Wij beogen niet eisen te stapelen, bij alles wat we eisen is gekeken wat het betekent voor de kosten.
11. Q: Ontwikkeling langs de oevers. Is dit mogelijk gezien de hoogte van het plangebied?  
A: Dit plangebied ligt op 3,6 m boven NAP. Dus wat we vragen is om de oever te verflauwen. De oever is nu 1:2, we vragen minimaal 1:4 liefst flauwer, 1:8. Het is een hoger gelegen gebied dus we kijken wel naar een andere ontwikkeling dan bij Plan Tij, wat het naastgelegen gebied is. Dat was eigenlijk een polder, daar kun je de dijken doorprikken en het water stroomt het gebied in. Dat is hier niet het geval. Dus hier vragen we vooral de oever en het water zo natuurvriendelijk in te richten en maximaal in te richten als een zoetwatergetijdegebied.. Het is aan de ontwikkelaar om met een goede oplossing te komen. het variëren in taludhellingen en inrichting is belangrijk voor het functioneren als zoetwatergetijdegebied met een hoge ecologische waarde. .
12. Q: Maximale geluidsbelasting op de gevels van de woningen in het plangebied.  
A: Omdat dit een bestemmingsplan is met verbrede reikwijdte kunnen we de maximale grenswaarde die hoger ligt dan de voorkeursgrenswaarde meteen in het bestemmingsplan zetten. En dat is 53 dB. U kunt dit allemaal zien in de regels van het plan, de toelichting bevat de resultaten van het onderzoek en in de bijlagen treft u ook het geluidsonderzoek zelf aan.
13. Q: Is de selectiefase geheel op visie en hoe wordt dit dan beoordeeld?  
A: De beoordeling in de selectiefase: we kijken eerst naar de minimumeisen. Een aanmelding dient in ieder geval te voldoen aan de minimumeisen. Aanmeldingen die daaraan voldoen worden beoordeeld op de visie. Daaruit volgt een selectieoordeel.
14. Q: Beoordeeld de klankbordgroep de stukken zonder inzicht in het bod/de prijs? Er is toch sprake van een vast groundbod?  
A: Dat is correct. Er is geen sprake van een bod. Voor de beoordeling van de inschrijvingen in de gunningfase verwijzen wij u naar de aanbestedingsleidraad waar ook een voorbeeld is opgenomen.

15. Q: De marktpartij die de selectie wint, dient deze ook het openbaar gebied in te richten of doet de gemeente dat?  
A: Het is de bedoeling dat de ontwikkelaar dat gaat doen en het gedeelte dat openbaar wordt om niet overdraagt aan de gemeente.
16. Q: Zijn de keur en de legger van het waterschap vertaald in het bestemmingsplan?  
A: Niet letterlijk, maar we hebben wel een dubbelbestemming waterkering opgenomen omdat de Noordendijk een waterkering is. Dit plan is een voorontwerp, een eerste versie en is ook al in het vooroverleg met het waterschap, dus het waterschap krijgt zelf ook nog de gelegenheid om te reageren.
17. Q: Zijn er alleen grondgebonden woningen toegestaan of is het ook mogelijk om een bescheiden appartementengebouw te realiseren?  
A: We hebben niet het woningtype gespecificeerd, maar er is wel een bouwhoogte aangegeven: maximaal 12 meter. Dat betekent dus: ja, je kan een appartementengebouw realiseren mits je onder de maximale hoogte blijft en je zit aan het aantal woningen vast van maximaal 70. Bewust hebben we zoveel mogelijk vrijheid gegeven aan de ontwikkelaar om met het landschap te ontwerpen. Dat kan ook met gestapelde woningen.
18. Heeft het gebied ook last van hoogwater, zoals delen van de binnenstad die soms onderlopen?  
A: Nu niet want er ligt een schotbalk, maar in de toekomst zal het getij daar natuurlijk wel fluctueren. En we weten dat de scouting die heel intensief gebruik maakt van het gebied – (zowel van het water met hun boten, als van het gebruik van hun huidige clubgebouw en de eromheen liggende gronden- , dat het hoogteverschil aanzienlijk is. Het gebied staat onder direct invloed van het getij. Er is dus ook kans op hoogwater zelfs extreem hoog water in dit gebied. Maar het gebied ligt nu ook heel hoog: 3,6m boven zeespiegel, dus daarmee is het gebied veilig. Mocht je gaan verflauwen en dichter langs het water bouwen, dat kan dit invloed hebben op het wel of niet ervaren van overlast van het waterpeil. In de bouwvelop is de eis meegegeven dat tot een hoogte van +3,3 m NAP dat er geen instroom van water in de woningen mag optreden. Dus dat kan op verschillende manieren ingevuld worden als er maar geen schade optreedt bij zo een dergelijke waterstand.
19. Q: Zijn er nog toekomstige ontwikkelingen in het gebied bekend?  
A: Nee, er zijn geen nieuwe ontwikkelingen in het gebied. De jachthaven blijft ene jachthaven ende woonarken blijven liggen. De scouting krijgt een nieuw clubgebouw op de hoek van de jachthaven en de Baden Powelllaan.
20. Q: Waarom zo laat bouwen?  
A: De vraag is niet helder. Er kan pas gebouwd worden als de scholen uit het gebied zijn vertrokken, gebouwen zijn gesloopt en het bestemmingsplan procedure is doorlopen.
21. Q: Hoe verhouden de extra eisen in de vergunning zich tot niet zwaarder eisen dan centrale overheid?  
A: Het is ons niet duidelijk wat precies bedoeld wordt met deze vraag. Daarmee kunnen wij deze vraag niet beantwoorden.

22. Q: Ligt er een opgave voor de landschapsarchitect tot en met uitvoering? Of alleen in tender en ontwerpfase?

A: Zie Nota van Inlichtingen vraag 2.

23. Q: Hoe gaat dan dan met bekende referentie projecten? Het kan zijn dat daardoor toch bekend wordt van wie de inzending is?

A: De referentieprojecten worden puur getoetst op voldoen aan de vereisten. Dit wordt in eerste aanleg gedaan door de inkoopadviseur aan de hand van de opgegeven informatie. Na beoordeling van de visies wordt e.e.a. ter verificatie voorgelegd aan de selectiecommissie.

24. Q: is 12 maanden gestanddoening niet te lang? Er kan van alles gebeuren.

A: Nee. Hier is een relatie met de ontwikkelperiode. Het is onwenselijk als ruim voor einde ontwikkelperiode de gestanddoening zou aflopen.

25. Q: Hoe is de gemeente tot de keuze gekomen om het risico van de ontwikkeling (met alle benodigde voorinvesteringen) vanaf de huidige verontreinigde "as-is" levering middels een afnameplicht en uiterlijke startdata e.d. bij ontwikkelaar neer te leggen?

A: Door zowel sloop als sanering bij de ontwikkelaar te laten kan het gebiedsontwikkeling integraal worden aangepakt. Dat kan voor de ontwikkelaar economisch aantrekkelijker zijn omdat de sanering op basis van het plan plaats vindt. Daardoor wordt onnodige kosten voorkomen. Bij de bepaling van de hoogte van het groundbod is rekening gehouden met verschillende risico-opslagen.

26. Q: Heeft u ook overleg gevoerd met Stichting Het Wantij?

A: Nee.

27. Q: waarom moeten we ondanks het gefixteerde groundbod nog steeds bouwkosten aanleveren, ontwikkelkosten etc. middels een residuele berekening? waarvoor gaat de gemeente dit gebruiken?

A: Dit is ter verificatie of er sprake is van een haalbare businesscase.

28. Q: is deze stream opgenomen en wordt deze beschikbaar gesteld?

A: De presentatie en de vragen + antwoorden worden in PDF bij de aanbestedingsdocumentatie op TenderNed ter beschikking gesteld.