

Nvl - Tender herontwikkeling Dorpshuis de Reede - Rijsenhout (TN336046)			
d.d. 12-01-2022			
Ref. nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
1	Ten aanzien van de commerciële een maatschappelijke plint	Welke partijen wensen in ieder geval ruimte in het nieuwe plan?	In ieder geval moet er ruimte komen voor de tafeltennisvereniging en de toneelvereniging en voor activiteiten van Stichting het Dorpsfeest
2	Ten aanzien van de commerciële een maatschappelijke plint	Zijn er voorzieningen die moeten voldoen aan specifieke voorwaarden van gebruik voor activiteiten van het dorp?	Zie hiervoor Bijlage 3 en 4 van het participatieverslag waar de voorwaarden zijn opgenomen voor de activiteiten zoals genoemd onder punt 1.
3	Ten aanzien van de commerciële een maatschappelijke plint	Worden bepaalde commerciële functies uitgesloten?	Er worden geen commerciële functies uitgesloten. In de plint dient minimaal een horecagelegenheid te worden opgenomen
4	Woningbouw wordt ontwikkeld in het goedkope segment, hoofdstuk 1.3	Wat is hiervan de definitie, betreft het sociale huur of is een huur in de vrije sector ook mogelijk?	Huur in de vrije sector behoort ook tot de mogelijkheden. Voor de definitie van het goedkope segment zouden wij graag zien dat er wordt uitgegaan van onze beleidsstukken op dit gebied, zoals het woonbeleidsprogramma Haarlemmermeer 2019 – 2025: het verschil maken. Hierin wordt gedetailleerder verwoord wat er verstaan wordt onder betaalbaar. Graag zien wij dat de prijzen hiermee corresponderen. Met klem willen wij benadrukken dat we met name op zoek zijn naar betaalbare woningen die ook voor starters, jongeren en/of senioren te betalen zijn. Een groot gedeelte van de woningen moet qua prijs afgestemd zijn op deze doelgroep.
5	De indiening gaat gepaard met een Voorlopig Ontwerp voor gebouw en openbaar gebied, hoofdstuk 1.4	Wat is de definitie van VO, welk niveau van uitwerking wordt verwacht?	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Een voorlopig ontwerp van het gebouw waarin de architectuurstijl duidelijk wordt en laat zien hoe dit past in de omgeving. Hoe functioneert het gebouw; de woningtypes, alle functies en benodigde voorzieningen die daarbij horen moeten duidelijk zijn.</li> <li>2. Het voorlopig ontwerp moet laten zien hoe het gebouw past in het centrum, qua maat, schaal, architectuur en relatie met de openbare ruimte. Hoe gaat dit gebouw zorgen voor een kwaliteitsverbetering van het centrumgebied. Hierbij dient er rekening gehouden te worden van de uitgangspunten zoals benoemd in de stedenbouwkundige verkenning.</li> <li>3. Wij zien ten slotte graag een voorstel voor het oplossen van de parkeervraag terug. In het vervolgproces zal, aan de hand van het programma, een parkeeronderzoek en balans worden opgesteld.</li> </ol>
6	Voor het gebruik van de commerciële/maatschappelijke plint gelden gebruiks-/huurtarieven zoals Stichting maatvast die hanteert, hoofdstuk 1.3	Wordt Maatvast een participant in het ontwikkeltraject, en zo ja welke rol?	Nee, Maatvast is geen participant in het ontwikkeltraject.
7	Voor het gebruik van de commerciële/maatschappelijke plint gelden gebruiks-/huurtarieven zoals Stichting maatvast die hanteert, hoofdstuk 1.3	Is er meer informatie beschikbaar welk tarief Maatvast rekent voor het gebruik van voorzieningen?	Wij hebben aanvullende informatie betrekking tot de tarieven van Maatvast bijgevoegd
8	Tenderdocument voor realisatie nieuwbouw Schouwstraat (De Reede)	1.4 Er wordt verwezen naar Participatieverslag, maar hieruit wordt het benodigde programma en gebruik van de plint niet expliciet benoemd, is er een programma ven eisen of ruimtebehoefte?	Zie hiervoor Bijlage 3 en 4 van het Participatieverslag waar de voorwaarden zijn opgenomen voor de activiteiten zoals genoemd onder punt 1. Overige invulling is aan de inschrijvende partij
9	Tenderdocument voor realisatie nieuwbouw Schouwstraat (De Reede)	Commercieel geëxploiteerd en gerealiseerd : Door wie wordt de Horeca met maatschappelijke ruimte geëxploiteerd?	Door de exploitant van de horeca c.q. commerciële of private partij
10	Tenderdocument voor realisatie nieuwbouw Schouwstraat (De Reede)	1.3 een van de hoofddoelstellingen is: Woningbouw in het goedkope segment passend bij Rijsenhout (betaalbare woningen voor senioren en/of jongeren) Wat wordt bedoeld met goedkope segment? Welke prijscategorieën en woningtypologieën hebben prioriteit? Is hier ook een sociale opgave verplicht?	Sociale woningbouw of middel dure huur. Er is geen sociale opgave verplicht. Zie ook het woonbeleidsprogramma Haarlemmermeer 2019 – 2025: het verschil maken. Zie ook beantwoording vraag 7.
11	Tenderdocument voor realisatie nieuwbouw Schouwstraat (De Reede)	1.3 een van de hoofddoelstellingen is: Borgen maatschappelijke activiteiten tegen maatschappelijk tarief in de plint (gelijk de tarieven die door Stichting Maatvast Haarlemmermeer worden gehanteerd) Welke tarieven worden gehanteerd door Stichting Maatvast?	Wij hebben aanvullende informatie betrekking tot de tarieven van Maatvast bijgevoegd

12	Project Omgevingskwaliteit "Dorpshuis De Reede Rijsenhout"	Zijn er tekeningen (plattegronden, doorsnedes) van het te slopen gebouw beschikbaar?	Er is een NEN 2580 rapport beschikbaar inclusief indelingstekening. Zie bijlage
13	Project Omgevingskwaliteit "Dorpshuis De Reede Rijsenhout"	De ontmoetingskerk kan ruimte bieden aan alle activiteiten. Wij gaan er van uit dat de zaal van de Ontmoetingskerk wordt aangepast en dat de in de nieuwbouw te maken maatschappelijke ruimte geen zaal bevat. Is dit juist?	Dit is onjuist. Zie hiervoor de beantwoording van vraag 1
14	Project Omgevingskwaliteit "Dorpshuis De Reede Rijsenhout"	Van welke categorie horeca moet worden uitgegaan?	Een kleine horecazaak, zoals een cafe of een cafetaria vinden wij het meest passend in het centrum van Rijsenhout. Dit mede om de beperkte beschikbare ruimte in het centrum. Ook moet het een functie zijn die bijdraagt aan de leefbaarheid van het dorp.
15	Project Omgevingskwaliteit "Dorpshuis De Reede Rijsenhout"	Welke activiteiten gaan plaats vinden in de Horeca met maatschappelijke ruimte en is hier een separaat programma van eisen voor opgesteld?	Zie hiervoor beantwoording vraag 1 en 2
16	Algemeen	Gezien de periode tot indiening nog enige tijd in beslag neemt verwachten wij met nog enkele vragen te komen. Wij vragen dan ook een extra vragenronde in te plannen.	Dit wordt in overweging genomen en zal nader over worden gecommuniceerd
17	Horeca	Wat wordt verstaan onder horeca en maatschappelijke functie? En hoe groot dient deze gelegenheid minimaal te zijn?	Dit staat beschreven in het programma van eisen, welke is opgenomen in Bijlage 3 en 4 van het participatieverslag
18	maatschappelijk	Welke maatschappelijke tarieven dienen er in de plint gehanteerd te worden?	Zie hiervoor het tarievenstelsel van Maatvast
19	Eisen programma	Wat zijn de huidige eisen met betrekking tot het goedkope segment, prijs en grootte?	Dit is ter invulling aan de initiatiefnemer
20	Woningen	In de diverse varianten kan er ook van worden uitgegaan dat er woningen op de begane grond worden gerealiseerd. Hoe kijkt de gemeente hier tegen aan?	Dit behoort inderdaad tot de mogelijkheden en is ter invulling van de initiatiefnemer
21	Locatie	In het document wordt aangegeven dat in de toekomst aansluiting dient te zijn met de naastgelegen woningbouwlocatie. Is hier al een planning van?	Nee, hier is nog geen planning voor. Het gaat puur om de visie met betrekking tot een eventuele ontwikkeling aan de overzijde. Hoe reageert het pand hier in de toekomst op?
22	criteria	Is wat betreft de geschiktheidscriteria een school met peuterspeelzaal en gymzaal als een gebouw met meerdere functies aan te merken?	Dat is inderdaad mogelijk
23	Bouw	Wat wordt bedoeld met "door aan te geven welke kenmerkende elementen van het huidige gebouw worden overgenomen." ? Op welke wijze is het huidige gebouw hiermee verbonden? Is het ontwerp van de betreffende woningbouw reeds gereed?	Het ontwerp voor de woningbouw is nog niet aanwezig. Hiermee wordt bedoeld dat eventuele kenmerken/elementen van het bestaande gebouw worden verwerkt in een nieuwbouw
24	Parkeren	In variant 3 wordt er gesproken om het parkeren te combineren met de Rozenhof. Met hoeveel parkeerplaatsen voor de Rozenhof moet worden rekening gehouden	Er moet vanuit worden gegaan dat alle parkeerplaatsen die op het moment zijn aangelegd (of worden aangelegd) voor de Rozenhof gehandhaafd moeten blijven. Wij zien ten slotte graag een voorstel voor het oplossen van de parkeervraag terug. In het vervolgproces zal, aan de hand van het programma, een parkeeronderzoek en balans worden opgesteld.
25	parkeren	Kunnen we er vanuit gaan dat we slechts een oplossing dienen te vinden voor de parkeerplaatsen voor de appartementen en dat de horeca/maatschappelijke functie eenzelfde aantal plaatsen zullen gebruiken als in de huidige situatie?	Nee dat is niet juist. De horecazaak is een nieuwe functie in het centrum en ook hiervoor dienen er parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Er dient voldaan te worden aan de parkeernorm zoals is opgenomen in de beleidsregel "Handboek parkeernormen gemeente Haarlemmermeer". Er dient voldaan te worden aan de parkeernorm die geldt op de datum van de aanvraag van de vergunning. Daarnaast kan er rekening worden gehouden met dubbelgebruik. Niet elke functie piekt op hetzelfde moment. Wij zien graag een voorstel voor het oplossen van de parkeervraag terug. In het vervolgproces zal, aan de hand van het programma, een parkeeronderzoek en balans worden opgesteld.
26	Horeca	Is een keuken gewenst bij de grote zaal, of is dubbel gebruik met de keuken van de horeca mogelijk?	Ja dat is mogelijk. Een keuken bij de grote zaal is geen vereiste

27	Ruimte laden en lossen	Moet er rekening worden gehouden met ruimte voor laden en lossen?	Er moet veilig en makkelijk zonder overlast goederen kunnen worden gelost voor een horecazaak. Dit hoeft niet in een laaddock of iets dergelijks, maar houd wel rekening met hoe dit gaat functioneren.
28	Horeca	Moet er een interne containerberging gerealiseerd worden voor de woningen en de horeca?	Wij zien graag de visie van de inschrijver hier op. Kwaliteitsverbetering van het centrum en de buitenruimte, maar ook ruimte bieden aan een terras, is een belangrijk doel.
29	duurzaamheid	Zijn er eisen met betrekking tot de duurzaamheid van de te realiseren nieuwbouw?	De nieuwbouw dient te voldoen aan de geldende duurzaamheidseisen, zoals beschreven in het gemeentelijk beleid. Raadpleeg hiervoor de gemeentelijke prestatie richtlijn (2018), en de warmtevisie (2021).
30	Sporthal	Kunnen we er vanuit gaan dat de tafeltennisvereniging naar de sporthal gaat?	Nee, zie mede antwoord vraag 1 en 2
31	Nieuwbouw	In de periode van het dorpsfeest maakt het dorpsfeest gebruik van alle huidige zalen van De Reede. Kunnen we ervan uitgaan dat dit gaat om de grote zaal van de nieuwbouw en verder ruimtes in de ontmoetingskerk?	Stichting Het Dorpsfeest zal gebruik maken van ruimte in het gebouw van de Ontmoetingskerk, maar ook van de ruimte bij de horecavoorzieningen.
32	DWG	Wij ontvangen graag een digitale tekening (DWG) van de stedenbouwkundige situatie inclusief de inrichting van de openbare ruimte.	Dit bestand wordt beschikbaar gesteld. Zie bijlage "Gebied met BGT vlakken rond Schouwstraat 4".
33	DNR	Er wordt in het tenderdocument op pagina 6 gerefereerd aan een "voorlopig ontwerp". Bedoelt u hiermee een "voorontwerp" conform de huidige DNR of hanteert de gemeente een andere definitie?	Zie ook de beantwoording bij vraag 5.
34	Ten behoeve van de Nota van Inlichtingen hebben wij de volgende vragen over de herontwikkeling van Dorpshuis de Reede	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Behoort verbouw van het gebouw ook tot de mogelijkheden in plaats van sloop en nieuwbouw?</li> <li>2. De maximale bouwhoogte voor het kavel is in het bestemmingsplan is 7 meter. De naastgelegen bebouwing met bestemming 'Centrum' heeft een maximale bouwhoogte van 10 meter en een maximale goothoogte van 8 meter. De naastgelegen bebouwing met bestemming 'Wonen' heeft een maximale bouwhoogte van 9 meter met een maximale goothoogte van 6 meter. In de stedenbouwkundige verkenning wordt uitgegaan van 3 bouwlagen, maar welke bouw- en goothoogte gelden hiervoor?</li> <li>3. De te realiseren woningen worden in enkele stukken bestemd voor het 'goedkope segment', kunt u meer informatie geven over de gewenste invulling en grootte van de woningen (verhouding huur (al dan niet sociaal), versus koop)?</li> <li>4. Het meerendeel van de gebruikers verdwijnt, o.a. naar de naastgelegen ontmoetingskerk, maar hoeveel gebruikers blijven gebruik maken van de (maatschappelijke) zaal en welke gebruikers/partijen (inclusief aantallen) zijn dit? Er wordt veel over geschreven in het participatieverslag, maar een heldere uitkomst ontbreekt. Er staat onder andere dat de toneelvereniging elders wordt ondergebracht, maar vervolgens worden er wel eisen door deze vereniging gegeven voor de nieuwe zaal in de Reede. Hetzelfde geldt voor de tafeltennis vereniging.</li> <li>5. De bestaande voorstellingsruimte bestaat nu uit twee bouwlagen. Is dit in het nieuwe gebouw wederom een vereiste? Aangezien de toneelvereniging ergens anders wordt ondergebracht (staat vermeld in het participatieverslag).</li> <li>6. Moeten wij de horeca en de maatschappelijke activiteiten als 2 losse onderdelen beschouwen? En zijn er minimale eisen gesteld aan de omvang van beide functies?</li> <li>7. De twee projectonderdelen (verbouwing van de Ontmoetingskerk en herontwikkeling van dorps huis De Reede) zijn complementair en onlosmakelijk aan elkaar verbonden. Door het ter beschikking gestelde subsidie bedrag komt het totaal te besteden bedrag voor de projecten op € 550.000,-, (€ 300.000 subsidie van SLS en € 250.000 cofinanciering van de gemeente). Is er reeds een verdeling gemaakt met betrekking tot deze subsidie voor beide projecten?</li> <li>8. "Langs de Bennebroekerweg is ruimte voor een ontwikkeling. De invulling van deze ruimte kan meegenomen worden in de ontwikkeling van het dorps huis en de omgeving". Behoort de ontwikkeling aan de Bennebroekerweg ook tot de koop bij gunning door de gemeente? Op welke manier kan deze ontwikkeling worden meegenomen in de ontwikkeling?</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. De voorkeur gaat uit naar nieuwbouw, maar verbouw behoort ook tot de mogelijkheden</li> <li>2. De maximale bouwhoogte is 10 meter, aansluitend bij het naastgelegen pand. Het dienen maximaal drie bouwlagen te zijn en het moet passend zijn in de omgeving, zoals ook omschreven bij vraag 5. Aandachtspunt zijn de profielen en de afstand tot de bestaande bebouwing. Graag aandacht hiervoor.</li> <li>3. Dit is ter invulling van de inschrijver. Er is geen verplichting tot het realiseren van sociale woningen</li> <li>4. De tafeltennisvereniging en toneelvereniging moeten worden ondergebracht in de nieuwbouw</li> <li>5. De vereisten van de toneelvereniging staan in het Participatieverslag en bijlage 3 van het verslag. Hier wordt een hoogte genoemd van 6 a 7 meter.</li> <li>6. Deze hoeven niet als twee losse onderdelen te worden gezien. Eisen voor de maatschappelijke activiteiten die gehuisvest worden in de nieuwbouw staan in het participatieverslag</li> <li>7. Er is geen subsidiebedrag beschikbaar voor de herontwikkeling van dorps huis De Reede</li> <li>8. Deze behoort niet tot de mogelijkheden tot koop bij gunning door de gemeente. Deze zou eventueel meegenomen kunnen worden voor bijv. een parkeeroplossing.</li> </ol>

35	Inhoud	<p>1. Woningbouw in het goedkope segment boven horeca. Welke maximaal VON prijzen gelden voor deze woningen?</p> <p>2. Wat zijn de tarieven die gehanteerd moeten worden voor de maatschappelijke voorziening?</p> <p>3. Welke oppervlaktes moeten de maatschappelijke functie/horecavoorziening worden. Is er een programma van eisen voor deze functies beschikbaar?</p> <p>4. Er wordt een visie gevraagd voor het tijdelijk huisvesting van de huidige gebruikers. Kunnen zij ondergebracht worden in de kerk?</p>	<p>1. Er geldt geen maximum von-prijs</p> <p>2. Zie het tarievenstelsel van Maatvast</p> <p>3. In het participatieverslag is het pve opgenomen</p> <p>4. Dat zou een visie kunnen zijn.</p>
----	--------	--	---

<b>Bijlagen bij deze Nvl:</b>	<p>Tekeningen (Gebied met BGT vlekken rond Schouwstraat 4)  NEN2580  Tarieven Maatvast (Tarievenstelsel presentatie + Tarieven huur 2021)</p>
-------------------------------	---

	Mededeling	Mededeling over 2e vragenronde	<p>We geven u graag de mogelijkheid voor een tweede vragenronde. Hiervoor is de volgende planning:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- uiterlijke termijn stellen vragen: maandag 24 januari, 12.00 uur</li> <li>- verstrekken 2e Nvl : maandag 31 januari</li> </ul> <p>Inschrijfdatum blijft ongewijzigd op 15 februari 2022- 12.00 uur</p>
--	------------	--------------------------------	--

\*\*\* einde Nota van Inlichtingen \*\*\*