

NOTA VAN INLICHTINGEN 1

Werk : Ontwikkeling Dorpshart Zwartewaal
Opsteller : Edwin Zeeman
Datum : 16-09-2022

Mededelingen vanuit de Aanbesteder.

Algemeen	Het Beeldkwaliteitsplan (als onderdeel van het Bestemmingsplan) is als apart document toegevoegd bij deze nota.
Bestek Bouwrijp maken/Bouwontsluiting	In het bestek BRM is ook de aanleg van een Bouwontsluiting voorzien. Deze ontsluiting gaat grotendeels over terrein van derden. Ten behoeve van de aanleg is het terrein door de gemeente gehuurd. Het huurcontract is bij deze nota gevoegd.
Woningbouw	De regionale Woonvisie Voorne-Putten is van toepassing. Voor de 6 beneden-boven woningen (Bebo's) die niet naar de Zeskernen gaan, geldt dat bij verkoop, de verkoopprijs maximaal de NHG-grens mag zijn. Voor de 11 bovenwoningen (wooneenheden) boven de commerciële plint, geldt dit ook.
	Met betrekking tot de sociale woningbouw heeft de Zes kernen een pve opgesteld. Deze is als bijlage bij de nota gevoegd.
Commerciële plint	<p>De wens voor een commerciële plint in het plan komt voort uit gesprekken over vestigen supermarkt en signalen over particuliere initiatieven. Het is geen verplichting maar het is bestemmingsplan technisch wel mogelijk gemaakt.</p> <p>De invulling van de commerciële plint kan op diverse manieren. Te denken valt aan combinaties wonen-werken, waarbij op de begane grond gewerkt wordt en boven gewoond. Maar ook is in het bestemmingsplan ruimte geboden voor een supermarkt en/of kleinere units waaronder horeca..</p> <p>Voor de commerciële plint geldt dat de leegstand van de commerciële ruimtes maximaal 1 jaar is, anders kan de gemeente ingrijpen op basis van de Leegstandswet.</p> <p>Er zijn in de omgeving ontwikkelingen (zoals ontwikkeling vakantiepark Werfplein in Zwartewaal waarvoor een ontwerpbestemmingsplan wijziging ligt) waarmee mogelijk synergie mogelijkheden te behalen zijn bij de invulling van de commerciële plint.</p>
Te slopen opstallen	Als bijlage bij deze nota zijn de beschikbare taxatierapporten van de te slopen objecten bijgevoegd. Hieruit is informatie te halen over de kwaliteit van de te slopen panden. Verder is er op 3 oktober 2022 van 15.00u tot 16.30u de mogelijkheid om een rondleiding te krijgen in de drie panden door E. Zeeman. Er wordt gestart om 15.00u bij de school en er wordt als totale groep gelopen,. Mocht blijken dat de groep te groot is, dan wordt deze gesplitst.
Bestek Bouwrijp maken	Het bij de stukken gevoegde bestek BRM is op het laatst toegevoegd en niet helemaal opgesteld in de Best Value aanpak. Met name qua voorwaarden (zoals in deel 1 en 3) zitten er mogelijk knelpunten. Mochten er tegenstrijdigheden

	<p>zitten tussen het bestek en de aanbestedingsleidraad, dan prevaleert de aanbestedingsleidraad. Technisch inhoudelijk is het bestek vanzelfsprekend wel maatgevend.</p> <p>Als bijlage bij deze nota is het aangepaste bestek en zijn aangepaste bestekstekeningen gevoegd.</p> <p>Er is geen sprake van traditionele Directievoering en toezicht op het BRM. Opdrachtnemer toont in het belang van het project/de opdrachtgever aan dat hetgeen wordt aangelegd conform de uitgangspunten/overeenkomst/bestek is. Mocht opdrachtgever vinden dat deze onvoldoende geïnformeerd is hierover, dan zal aanvullende informatie (verifieerbare prestatie informatie) worden verlangd.</p>
Best Value Aanpak	In het licht van hetgeen hiervoor is medegedeeld en gezien de inhoud van een aantal vragen, bevelen we ten eerste aan dat inschrijvers externe expertise inschakelen op het gebied van de Best Value Aanpak om zo een passende inschrijving te kunnen doen.

Aan deze Nota zijn diverse bijlagen toegevoegd, zie overzicht na de vragen.

Vraag	Heeft betrekking op document/ hoofdstuk/eis	Vraagstelling (invullen door inschrijver)	Antwoord (invullen door OG)
1	Algemeen	Mogen we de gehouden presentatie tijdens Markt informatiebijeenkomst ontvangen?	Deze is als bijlage bij deze nota gevoegd
2	Algemeen	Mogen we de presentatie ontvangen die gegeven is op 1 september tijdens de markt informatiebijeenkomst?	Deze is als bijlage bij deze nota gevoegd
3	Algemeen	Mogen we het stedenbouwkundigplan in DWG ontvangen?	Deze is als bijlage bij deze nota gevoegd
4	Algemeen	Mogen we de definitieve bestemmingsplan verbeelding en anders het ontwerpbestemmingsplan verbeelding in DWG ontvangen?	Deze is niet beschikbaar
5	Algemeen	Zijn er meer gegevens over de bestaande gebouwen beschikbaar die gesloopt dienen te worden?	Zie mededelingen
6	Algemeen	Is het mogelijk om een rondleiding door de te slopen gebouwen te krijgen?	Zie mededelingen

7	Algemeen	Aanvraag omgevingsvergunning voorzieningen cluster, in de planning is hier geen tijd voor opgenomen, hoe moet hiermee worden omgegaan?	Door opdrachtgever zal de aanvraag Omgevingsvergunning op basis van het DO nog dit jaar worden opgestart. Hiermee wordt tijd gewonnen. Opdrachtnemer kan dan op grond van de lopende aanvraag de documenten actualiseren.
8	Algemeen	in de presentatie werd gemeld dat er 3 eigenaren zijn in het voorzieningencentrum. Hebben wij goed begrepen dat de gemeente wel opdrachtgever is voor het gehele voorzieningencentrum?	De gemeente is opdrachtgever voor het totaal. De Gemeente verkoopt na realisatie het Dorpscentrumdeel aan De Gaffelaar en draagt het schoolgedeelte over aan Edumare. Alle toekomstige eigenaren dienen betrokken te zijn bij de oplevering.
9	AL, 2.4	als er voor de commerciële plint geen afnemers/exploitanten zijn mogen er dan in plaats van 11 bovenwoningen 22 appartementen gerealiseerd worden?	Zie ook de mededelingen. In het bestemmingsplan is uitgegaan van 85 woningen. Dit aantal is gebaseerd op een uitgevoerd woonbehoefte onderzoek. Indien inschrijver meer dan 85 woningen wenst te bouwen, dient er een bestemmingsplan wijziging door inschrijver te worden ingediend. De wijziging dient onderbouwd te worden en doorloopt ook het gehele inspraaktraject van een BP-wijziging.
10	Al, 2.4	is het toegestaan om een deel van de koopwoningen aan een belegger of corporatie te verkopen in de categorie midden- of markthuurling?	Dit is mogelijk. De voorkeur verdient het om deze dan eerst aan te bieden aan de coöperaties waarmee Voorne breed afspraken zijn gemaakt (De Zes kernen, Maasdelta, Ressor en Woonbedrijf Westvoorne). Indien dit niet leidt tot overeenstemming dan kunnen afspraken met een belegger worden gemaakt.
11	Al, 2.4	in het bestemmingsplan staat voor het blok met de gemengde bestemming dat er maximaal 11 woningen gerealiseerd worden met de aanduiding gestapelde bouw. In de presentatie begrepen wij dat als we voor een deel van de commerciële plint geen afnemers kunnen vinden deze ook verkleind mag worden. Dat betekent dat de woningen waar dan geen commerciële plint onder zit aaneengesloten worden (grondgebonden). Klopt deze aanname?	Zie ook de mededelingen. Uw aanname klopt.
12	Al, 2.4	in het bestemmingsplan worden m1 opgegeven voor de goothoogte van 6m1 en max hoogte van 8 respectievelijk 11 m1. Klopt het dat deze blokken	In het bestemmingsplan zijn de bouwregels opgenomen. In het Beeldkwaliteitsplan is daarnaast aangegeven wat de uitstraling

		daarmee of een kap hebben of 2 lagen met plat dak zijn?	qua beeld moet zijn (dus geen plat dak). Het BKP is als bijlage bij deze nota gevoegd.
13	Al, 2.4	wij hebben een aantal vragen met betrekking tot de sociale huurwoningen: 1. is er een grondprijsbeleid in Brielle ten aanzien van de sociale huur 2. heeft de woningbouwcorporatie een PvE voor de gewenste woningen 3. met welke aftoppingsgrens wordt hier gerekend"	Zie ook het bij deze nota gevoegde pve van de Zes kernen. 1) In het kader van het Vestia dossier zijn er in 2021 afspraken gemaakt over grondprijzen sociale woningbouw (zie bijlage bij deze nota). 2) Zie bijlage 3) Zie bijlage grondprijzen
14	AL, 3.2 en 3.2.1	Behoort het Woonrijp maken en terreininrichting van het Voorzieningencluster wel óf niet tot de scope?	Het Woonrijp maken en de terreininrichting van het voorzieningencluster hoort niet tot de scope.
15	AL, 4.3	welke data in de planning zijn harde contractdata naast de school? zijn er met de woningbouwcorporatie afspraken gemaakt over start bouw na een voorverkooppercentage omdat sommige blokken gemixt zijn?	Regel 15, 16 en 18 uit de tabel van paragraaf 4.3 (de planning) zijn afgesproken data met de betrokkenen. Er zijn met de Zes kernen geen nadere afspraken gemaakt over verkooppercentage voor het gemengde blok van de 13 EGW's langs de Christinalaan.
16	Al, 4.3	"Volgens het schema zouden wij moeten beginnen met de engineering en voorbereiding in de periode 06-02-2023 t/m 10-04-2023. Op 02-02-2023 hebben we de officiële vergunning, vanaf die datum kunnen we met de voorbereiding starten. Helaas start de voorbereidingsperiode veel te snel en is ook te kort. We hebben op dit moment al een DO ontvangen. Dit DO zouden we verder uit moeten werken naar een TO. Vanaf de opdrachtverstrekkingen moeten we meteen starten met het aanvragen van offertes en het maken van een DO begroting, hiervoor hebben we ca 6 weken nodig. Als deze begroting gereed is moeten we vanaf deze begroting zaken gaan inkopen. De leverancier kan daarna pas beginnen met de engineering. Dus daarmee is de start van de bouw op 10-04-2023 veel te snel.	Dit is geen vraag, slechts een constatering vanuit uw kant. Zie ook het antwoord op vraag 15. Er is voor ons geen reden om de datum van de (maatgevende) regel nr. 16 uit de tijdstabel aan te passen.

		Tevens is de bouwperiode voor een dergelijke bouw te kort. In onderstaande planning wordt 1 jaar aangegeven. Wij denken dat dit minimaal ca 18 maanden zou moeten zijn."	
17	AL, 4.5	Kunnen er op 26 september ook nog aanvullende vragen gesteld worden? Dit lijkt ons zeker wenselijk gelet op de vragen die nog kunnen rijzen tijdens plannen en prijsvorming.	Dit is mogelijk. Indien beantwoording van die vragen meer tijd in beslag neemt, kan publicatie van de Nota dan mogelijk iets later zijn dan nu is voorzien.
18	AL, 4.6.1	Wordt hier ipv Uniforme Eigen Verklaring Aanbesteden de UEA bedoeld?	Dat is juist. Bedoeld is het Uniform Europees Aanbestedingsdocument zoals dat als bijlage 2 bij de leidraad is opgenomen.
19	AL, 4.6.2 en 4.8.1	Mag het kansendossier 2xA4 of 1xA4 zijn?	Maximaal 2 A4
20	AL, 5.6.5	De rangorde zoals hier omschreven lijkt onduidelijkheden te geven. Hoe wordt bepaald en vastgelegd of en welke onderdelen kwalitatief, contractueel, etc. de Aanbestedingsdocumenten overstijgen?	De volgorde van prevaleren bij tegenstrijdigheden dient te zijn: 1 De documenten welke zijn geproduceerd door Opdrachtnemer tijdens Concretiseringsfase 2 De documenten welke door Inschrijver zijn geproduceerd tijdens inschrijving 3 Nota's van Inlichtingen 4 Aanbestedingsleidraad incl Bijlagen en Annexen
21	AL, 6.6	De gestandsdoeningstermijn van 200 dagen is gelet op de huidige marktomstandigheden / prijsontwikkelingen niet mogelijk. Hoe kijkt de opdrachtgever aan tegen Inschrijving op prijsniveau moment van inschrijving en aansluitend indexering? Is het mogelijk de contractclausule 'crisisbepaling Oost-Europa' van Bouwend Nederland van toepassing te verklaren?	We zijn op zoek naar de laagste prijs, die past bij het tijdsplan genoemd in de Aanbestedingsleidraad. Oftewel u dient uit te gaan van de definitieve opdracht op 2 februari 2023. De door u gevraagde contractclausule wordt niet van toepassing verklaart omdat deze niet past in de Best Value Aanpak.
22	AL, 6.6	In geval van een civiel kort geding is het ongewis hoelang een opdrachtverlening gaat duren. Hoe kijkt de opdrachtgever dan tegen gestanddoening / prijsindexering aan?	In de Best Value Aanpak zijn hier invullingen voor mogelijk. Zie ook antwoord op vraag 21

23	AL, 6.11	Wordt er wel een vergelijkende uitslag met scores, ranking én motivaties (zie par. 5.6.1 en par. 5.6.2) tussen de verschillende Inschrijvers bekend gemaakt?	Ja, er wordt een complete tabel gepubliceerd waarin de verschillen niet alleen ten opzichte van de winnende inschrijver, maar ook ten opzichte van de andere inschrijvers zichtbaar zijn. Er worden geen motivaties van de scores gedeeld met de overige inschrijvers. Alleen de scores en de bijbehorende monetaire waarden van alle inschrijvers.
24	Bestek 2021-032-01, deel 1.05 blz 3	Tijdsbepaling kunt u aangeven wat de uiterlijke opleverdatum en uitvoeringsperiode van de Bouwrijpmaak werkzaamheden zijn ?	Deze dienen afgestemd te zijn op de planning zoals die in de leidraad bij 4.3 is aangegeven. Zie ook het antwoord op vraag 15 en 16.
25	Bestek 2021-032-01, deel 1.05 blz 3	Kunt u aangeven in hoeveel fase het bouwrijpmaken opgeleverd moet worden of mogen we hier 1 fase voor aanhouden?	Bouwweg dient eerst gereed te zijn, daarna via de bouwweg de riolering realiseren. Verdere fasering aan opdrachtnemer in relatie tot het totale project.
26	Bestek 2021-032-01, deel 1.05 blz 3	Kunt u de boetes die vermeld staan onder punt 3 en 4, die gegeven staan in artikel 1.05 tijdsbepaling van het RAW bestek 2021-032-01 maximaliseren tot 10% van de aanneemsom?	De boetes komen te vervallen (zie ook mededelingen)
27	Bestek 2021-032-01, deel 2.1.1.05 blz 5	Kunt u aangeven wat de hoogte is van de waterstand t.o.v. van het NAP zodat wij kunnen bepalen wat voor bemaling wij moeten plaatsne voor het aanbrengen van het riool?	Zie (aangepaste) tekeningen
28	Bestek 2021-032-01, deel 2.2	Ik mis de verkeersmaatregelen in het bestek 2021-032-01 kunt u hier nog posten toevoegen voor het aanbrengen en verwijderen per keer en het instanhouden per week?	Verkeersmaatregelen verlopen via PZH op de N231, voor verkeersmaatregelen in de gemeente worden posten toegevoegd.
29	Bestek 2021-032-01, deel 2.2	Ik mis de posten voor het rioolreiningen en invideoinspectie voor de oplevering kunt u deze posten toevoegen aan het bestek 2021-032-01	Worden toegevoegd, zie aangepast bestek
30	Bestek 2021-032-01, deel 2.2 blz 13	De duiker van post 123020 wordt deze door de OG ter beschikking gesteld?	Levering wordt toegevoegd, zie aangepast bestek
31	Bestek 2021-032-01, deel 2.2 blz 15	Post 126120 hier wordt gesproken over een bemalingsadvies. Is die beschikbaar	er is geen bemalingsadvies opgesteld, uitgangspunt is open bemaling in kleiachtige grond

32	Bestek 2021-032-01, deel 2.2	Riolering ik mis de werkzaamheden van pvc ø125/ø160 uitleggers voor kolk en huisaansluitingen worden deze werkzaamheden in de WRM fase gerealiseerd of gaat de OG die aan dit bestek toevoegen?	Deze gaan naar de WRM fase.
33	Bestek 2021-032-01, deel 2.2. blz 25	Post 242010,242020,242030 kunnen we er van uit gaan dat het menggranulaat door de OG ter beschikking wordt gesteld of dat dit in het project vrij komt? Anders graag bij de kolom ter inlichting de I veranderen in een L	Menggranulaat moet worden geleverd
34	Bestek 2021-032-01, deel 2.2. blz 27	post 244130 hier worden grasbetontegels aangebracht in de lengterichting worden deze naast een asfalt aangebracht zo ja dan mis ik de post voor het zagen en opbreken van de asfaltrand. Kunt u deze post toevoegen aan het bestek als dit nodig is?	conform RAW dient de aannemer alle kosten te rekenen die hij nodig acht om de werkzaamheden uit te kunnen voeren. Grasbetontegels mogen ook voorafgaand aan asfalteren worden aangebracht
35	Bestek 2021-032-01, deel 2.2. blz 27	Post 244130 de grasbetontegels worden op een fundering aangebracht meestal wordt hier ook nog een straatlaag voor aangebracht van 5/10 cm ik mis deze post in het bestek kunt u deze toevoegen?	Post wordt toegevoegd, zie aangepast bestek
36	Bestek 2021-032-01, deel 2.2. blz 26	Post 243020 hier wordt ook een straatlaag voor aangebracht om de grasbetontegels te kunnen stellen kunt u deze hoeveelheid straatlaag toevoegen aan post 241010	Post wordt toegevoegd, zie aangepast bestek
37	Bestek 2021-032-01, deel 2.2. blz 28	Post 244510 hier schrijft u het deklaagmengsel voor SMA-11 B 6 cm dik dit is veel te dik voor dit mengsel hierdoor zal er sponvorming ontstaan. Kunt u de deklaag 3,5 cm dik maken en de dikte componeren in een onderlaag of tussenlaag?	De dikte dient 35 mm te zijn, dit wordt aangepast
38	Bestek 2021-032-01, deel 2.2.	Ik mis de post het frezen van een trap op de bestaande asfalt verharding kunt u deze post toevoegen?	Post wordt toegevoegd, zie aangepast bestek
39	Bestek 2021-032-01, deel 2.2.	Rioolwerkzaamheden ik mis de post voor het toepassen van rioolafsluiters om aan te sluiten op het	Post wordt toegevoegd, zie aangepast bestek

		bestaande riool kunt u deze post toevoegen aan het bestek.	
40	Bestek 2021-032-01, deel 3 01 01 13	De paragraaf die u hier heeft toegevoegd is voor ons niet kostenhomogeen af te prijzen. Kunt u die voorzieningen die u wenst toevoegen aan het bestek deel 2.2 en anders deze paragraaf uit deel 3 te verwijderen.	Zie aangepast bestek
41	Bestek 2021-032-01, deel 3 01 04 blz 38	U geeft aan in deel 3 artikel 01 04 02 dat er geen verrekening plaats vind op loon, brandstof en prijzen bouwstofgroepen: Het is momenteel een gekte op de markt voor diverse bouwmaterialen. De prijzen van diverse materialen - zijn excessief gestegen en levertijden lopen fors op. Als gevolg hiervan zijn wij genoodzaakt om u te melden dat deze omstandigheid ook gevolgen heeft voor uw project. kunt u overwegen de risicoregeling wel van toepassing te verklaren conform de CBS index? Ook omdat er een langere doorlooptijd tot 1 oktober 2024 van het project is voorzien conform de leidraad.	Zie het antwoord op vraag 22
42	Bestek 2021-032-01, deel 3 01 05 02 blz 39	U stelt in artikel 01 05 02 dat er onder extra declaratie maximaal 12% uitvoeringskosten algemene kosten winst en risico mag staan . Conform het economisch instituut voor de bouw dat de gemiddelde AK al op 11,0% ligt dus aanzienlijk hoger dan het genoemde percentage kunt u overwegen om het percentage uitvoeringskosten + algemene kosten + winst aan te passen naar 19 %	Vanuit de Best Value Aanpak is er slechts sprake van meerwerk/bijwerk/extra declaraties als door de Opdrachtgever de scope wordt aangepast. Op dat moment kan opdrachtnemer een (financieel) voorstel indienen voor deze scopewijziging, passend bij het project. Zie ook mededelingen.
43	Bestek 2021-032-01, deel 3 01 11 01	In deel 3 artikel 01 11 01 van het bestek geeft u aan dat er nutswerkzaamheden plaats vinden tijdens de werkzaamheden. Kunt u voor het bepalen van ons algemeentijdsschema de preciese werkzaamheden, de doorlooptijd en waar deze werkzaamheden worden uitgevoerd aangeven, zodat wij hier rekening mee kunnen houden in de planning?	Nee, dit is nog niet bekend. In de scope zit het Bouwrijp maken en (gebruiksklaar) opleveren van het voorzieningencluster en het in stand houden van de installaties. Het organiseren en laten aanleggen van de nutsvoorzieningen zijn daardoor uit te voeren werkzaamheden van de inschrijver/opdrachtnemer.

44	Bestek 2021-032-01, deel 3 01 12 01	Kunt u in deel 2.2 een post opnemen voor voorzieningen zoals gesteld in artikel 01 12 01 zodat we deze werkzaamheden kosten homogeen af kunnen prijzen?	Zie aangepast bestek
45	Bestek 2021-032-01, deel 3 10 05 03	Hier wordt er over een depot gesproken mocht er een depot nodig zijn kan de OG aan het bestek posten toevoegen voor het inrichten en het gebruik van een depot?	De kosten voor een depot behoren tot post 910010 Inrichten werkterrein.

Bijlagen bij deze Nota:

NVI 1 bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan

NVI 1 bijlage 2 Huurcontract t.b.v. Bouwontsluiting

NVI 1 bijlage 3 PvE de Zes Kernen

NVI 1 bijlage 4 Taxatierapport Christinalaan 2

NVI 1 bijlage 5 Taxatierapport Christinalaan 4

NVI 1 bijlage 6 Taxatierapport Schoolstraat 3

NVI 1 bijlage 7 Presentatie Marktbijeenkomst

NVI 1 bijlage 8 Stedenbouwkundig plan als dwg

NVI 1 bijlage 9 Grondprijzen sociale woningbouw

NVI 1 bijlage 10 Aangepast BRM bestek en tekeningen