

NOTA VAN INLICHTINGEN 2

Werk : Ontwikkeling Dorpshart Zwartewaal
Opsteller : Edwin Zeeman
Datum : 30-09-2022

Mededelingen vanuit de Aanbesteder.

Algemeen	
----------	--

Vragen en antwoorden

Vraag	Heeft betrekking op document/ hoofdstuk/eis	Vraagstelling (invullen door inschrijver)	Antwoord (invullen door OG)
1	Algemeen	We merken dat het volledig en zorgvuldig doornemen van alle stukken en het voorbereiden van de Best Value-inschrijving heel veel tijd kost; is het mogelijk de inschrijfdatum van 20 okt. een aantal weken door te schuiven?	Zoals uit nota 1 blijkt is het nakomen van afspraken met de gebruikers belangrijk. De noodzakelijke tijd voor de concretiseringsfase, bouwvoorbereiding en de bouw van het voorzieningencluster is niet ruim. Daarnaast dient nog door de gemeente Brielle de voorlopige gunningsbeslissing te worden genomen. Hierdoor is het helaas niet mogelijk om de aanbestedingsperiode te verruimen. De inschrijfdatum kan dus helaas niet worden doorgeschoven.
2		De uiterlijke indiening staat gepland op 20 oktober, dit is te kort om goede bouwrijzen uit de markt te krijgen. Wij willen verzoeken om de uiterlijke indiening met 4 weken te verplaatsen is dat mogelijk?	Zie het antwoord op vraag 1
3	AL, par. 4.3 en 4.8 / Nvl 1, vr. 15+16	Kan er uitstel verleent worden op de indiening van de inschrijvingen tot 18 november 2022? Het komen tot een kwalitatief goede en financieel kloppende	Zie antwoord op vraag 1. De inschrijver/beoogd opdrachtnemer is sturend in de concretiseringsfase. Als deze denkt dat het doorlopen van de concretiseringsfase in minder

		inschrijving vraagt meer tijd dan de nu gegeven periode tot 20 oktober 2022. Met behoud van de contract-award 2-2-2023 kan de lengte van de concretiseringsfase mogelijk genuanceerd worden?	weken kan dan beoogd, dan is dat prima. Maar zoals hiervoor aangegeven zijn er omstandigheden die maken dat de inschrijfdatum helaas niet kan worden opgeschoven.
4	Algemeen	Gezien de fasering zal de opdrachtnemer allereerst het gehele voorzieningencluster dienen uit te ontwikkelen en realiseren, waarna pas de woningbouwfasen worden gestart. Dit vraagt om een grote (voor)investering van de opdrachtnemer, zeker gezien start bouw van de woningen over het algemeen pas bij 70% verkoop begint. Is er een mogelijkheid dit risico van de enorme investering af te dekken?	De opzet van deze aanbesteding is mede tot stand gekomen op basis van de in februari van dit jaar gehouden marktconsultatie. Hierdoor denken wij dat de opzet past bij de markt.
5	Algemeen	Als wij samen met een partner inschrijven, dienen dan bij de interviews namens beide partijen vertegenwoordigers aanwezig te zijn? En mogen er dan evt. meerdere personen per partij aanwezig te zijn?	Bij het interview zijn twee <u>sleutelfunctionarissen</u> aanwezig. Als u vindt dat uw partner een sleutelrol vervult ten aanzien van het welslagen van het project en het halen van de doelstellingen, dan is het denkbaar dat een van die twee personen afkomstig is van uw partner. Het interview is maar met twee personen die in ieder geval nodig zijn om het project tot een succes te maken, ongeacht bij welke inschrijvende partij zij werkzaam zijn.
6	Algemeen	Zijn er IFC-modellen van het Voorzieningencluster beschikbaar? Het bestuderen van de modellen helpt ons om het ontwerp te doorgronden en is een essentieel onderdeel van ons proces om te komen tot een kwalitatief goede inschrijving.	Nee, deze zijn op dit moment helaas niet beschikbaar
7	AL, par. 4.5, Nota van Inlichtingen 1	Kunnen er na de rondleiding op 3 oktober 2022 nog aanvullende vragen gesteld worden? Niet alleen n.a.v. opname van de te slopen opstallen, maar ook in het algemeen nog over de (veel en uitgebreide) aanbestedingsdocumenten? Dit t.b.v. een 3e Nota van Inlichtingen die dan bijvoorbeeld op 7 oktober gepubliceerd wordt?	Het invoegen van een derde nota heeft direct consequenties voor de inschrijfdatum (deze schuift dan ook op). Zoals bij vraag 1 is aangegeven is het helaas niet mogelijk de inschrijfdatum op te schuiven. De rondleiding is vooral bedoelt om aanvullend een indruk te krijgen naast de documenten van nota 1.
8	AL, par. 3.2.1 Scope	Welke interieurmeubels / vaste inrichting dient door ons voorzien te worden?	Alles wat in het DO+ is opgenomen (zie ook de demarcatielijst) behoort tot de scope.

9	NOAHH-Oplegnotitie-20210624	Onder de kop "Bediening verlichting en zonwering" geeft u aan dat de deuren/ ramen naar binnen draaiend en kiepend moeten worden. Klopt dit i.v.m. vluchtwegen?	Ja, dat klopt. Is een uitdrukkelijk verzoek vanuit de school.
10	Tekening DO-800_Afwerkingen – DO-810.1_Kleuren- en materiaalstaat	Waar bevinden zich de schoonmetselwerk kalkzandsteen wanden die omschreven staan onder de opmerkingen van de wandafwerkingen?	Zie tekening 830 in het document.
11		Opgevallen is dat de aangeleverde verkaveling afwijkt van het ontwerp bestemmingsplan. In het ontwerp bestemmingsplan staan binnen een bouwvlak 9 wooneenheden twee-aaneen en vrijstaand. Terwijl in de aangeleverde verkaveling 6 aaneengebouwde woningen zijn ingetekend. Kunt u aangeven wat van toepassing is, wordt dit nog gecorrigeerd in het bestemmingsplan?	Als met verkaveling bedoeld wordt het Stedenbouwkundig plan dan is de vraag helder. Het aantal ligt vast (dus 9 wooneenheden), dus daarin is het Bestemmingsplan leidend.
12		Tevens is in de verkaveling opgevallen dat de vrijstaande woningen geschakelde garages hebben. Dit is eveneens in afwijking met de definitief uit de bestemmingsplan regels; 1.48 Vrijstaande woning: Een woning die niet verbonden is met een andere woning, noch door middel van het hoofdgebouw, noch door middel van een bijbehorend bouwwerk. Kunt u aangeven of dit gecorrigeerd wordt in het bestemmingsplan?	Dit gaat in de regels van het bestemmingsplan worden aangepast zodat het mogelijk is om vrijstaande woningen met geschakelde garages te realiseren.
13		In de aanbestedingsleidraad en het met de eerste NvI aangeleverd PvE van Zeskernen staat niet welke woningtypen / aantal kamers / oppervlakten e.d. de sociale huurwoningen woningen moeten hebben, kan dit nader worden gespecificeerd	Die informatie is op dit moment niet voorhanden
14		In aanvulling op bovenstaande vraag, zou de Zeskernen tevens het budget voor de stichtingskosten van de woningen kunnen opgeven?	Die informatie is op dit moment niet voorhanden

15		Kunt u nader toelichten wat bedoeld wordt met het volgende op pagina 8 van de Leidraad: De woningen ten behoeve van de sociale huur, dienen turn key te worden opgeleverd en verkocht aan Woningbouwcoöperatie De Zes Kernen. Ten behoeve hiervan dient te zijner tijd een koop-ontwikkelovereenkomst tussen De Zes Kernen en de inschrijver te worden gesloten. Bij de inschrijving op deze aanbesteding dient inschrijver de te betalen grondwaarde van de woningen aan de gemeente mee te nemen, maar niet de bouwkosten.	Een nadere toelichting is moeilijk als niet wordt aangegeven wat de vraag is of wat onduidelijk is. In uw inschrijving dient u ervan uit te gaan dat u de grond van de gemeente koopt. Na realisatie van de opstal verkoopt u de grond met opstal aan De Zes kernen. Over de verkoop en de opstal maakt u (kwalitatieve en financiële) afspraken met de Zes kern omdat deze die van u koopt.
16		In de eerste nota van inlichtingen is opgenomen dat de verkoopprijs van de bovenwoningen (boven de commerciële plint) maximaal de NHG-grens mag zijn. Tevens wordt aangegeven dat woon-werk woningen ook mogelijk zijn. Kunt u bevestigen dat de maximale verkoopprijs NHG - grens niet van toepassing is voor de grotere Woon-werkwoningen?	Dit is juist. Als er sprake is van woon-werk woningen waarbij een deel van de commerciële plint wordt ingericht voor werk, vervalt de grens van NHG voor die woning(en)
17		De maximale bouwhoogtes in het bestemmingsplan zijn voor de bovenwoningen met commerciële plint in afwijking op wat voor commerciële ruimtes gewenst is (4m) , kunt u aangeven of dit aangepast gaat worden in het bestemmingsplan?	De maximale bouwhoogtes van het ensemble (commerciële plint inclusief bovenwoningen) ligt vast vanwege het totaalbeeld in het dorpschart. Daarbinnen is ruimte om te variëren.
18		"Wat wordt bedoeld met 'en mogelijk ook naast elkaar ' uit de regel 1.31 Gestapelde woning: a. meerdere woningen zich boven en onder (en mogelijk ook naast) elkaar bevinden, of:"	Dat er beneden-bovenwoningen onder 'gestapelde woning' vallen (al dan niet als een blok van meerdere naast elkaar zoals rondom het hofje), maar ook bijvoorbeeld woningen boven de commerciële plint.
19		Behoren de aanleg en kosten van de bouwweg ook tot de scope van de werkzaamheden?	Ja, de aanleg en in stand houding van de bouwweg is onderdeel van het bouwrijp maken bestek.

Bijlagen bij deze Nota: