

NOTA VAN INLICHTINGEN HERONTWIKKELING JOZEFSCHOOL DEN BURG

Datum 10 januari 2023

Van *abcnova*, namens Gemeente Texel

Betreft Tender Herontwikkeling Jozefschool Den Burg

1. INLICHTINGEN

#	Onderwerp	Verwijzing	Vraag	Antwoord
1	Zelfbewoningsplicht	2.3	Hoe ziet de gemeente Texel de verhouding tussen de bouw van seniorenwoningen en de zelfbewoningsplicht van 15 jaar? Wordt hier expliciet gestuurd op de bewoning door 55-/65-plussers?	De zelfbewoningsplicht ziet er op toe dat kopers hun woning zelf bewonen. Hiermee wordt doorverhuur voorkomen. De zelfbewoningsplicht stuurt niet op bepaalde leeftijdsgroepen.
2	Procedure binnenplanse wijziging	Pagina 8 Leidraad	Wat zijn de kaders die daarin opgenomen worden m.b.t. bijvoorbeeld: - aantallen woningen - hele perceel bestemming wonen - eventueel bouwvlak - aaneengesloten bebouwing of 2 gebouwen	Met de binnenplanse wijziging wordt de bestemming van het gehele perceel gewijzigd naar Wonen-gestapeld. De kaders voor het aantal woningen en de bebouwing zijn opgenomen in de Leidraad. Er is niet voorgeschreven dat de bebouwing aaneengesloten of 2 gebouwen moet zijn. De stedenbouwkundige verkenning in de Leidraad is indicatief. Verder dient de Aanbieding te passen binnen de bouwregels en het bouwvlak van de binnenplanse wijzigingsprocedure. De stukken van de binnenplanse wijzigingsprocedure zijn als bijlage toegevoegd. Het ontwerp wijzigingsbesluit ligt vanaf 10 januari 2023 ter inzage.
3	Geschiktheidseisen	4.6 en 3.6.2	Mag je voor de geschiktheidseisen (4.6) gebruik maken van een derde mits deze derde een verklaring afgeeft op de 2 punten als genoemd in 3.6.2	Voor de geschiktheidseisen mag gebruikt worden gemaakt van een derde mits deze voldoet aan de voorwaarden gesteld in 3.6.2.
4	Bieding	5.9	Bij gunning onderdeel grondbieding kan je per € 20.000,- boven de minimale grondbieding 1 extra punt krijgen. Hiermee kunnen dus partijen 0 punten scoren terwijl ze toch 'gewoon' voldoen aan de gestelde eisen. Waarom niet een formule voor grondbod met een waardering van 10 punten, zoals eigen bod (minimaal 560.000,-)/hoogste bod x 10 punten?	Naast kwaliteit in brede zin is ook een financieel resultaat, bovenop de door de gemeente Texel gehanteerde minimale grondbieding, een beoordelingscriterium. Een relatieve maat ten opzichte van de (totale) hoogste bieding leidt niet tot de gewenste afweging. Het staat partijen vrij om een bieding te doen gelijk aan de minimale grondbieding. Dit leidt niet tot uitsluitel.
5	Aanvullende stukken		Worden er nog overige documenten verzonden? We hebben nu alleen de leidraad. Zijn er rapporten beschikbaar, (situatie-) tekeningen enz? Ook informatie over de bestaande opstallen	Aanvullende informatie (onderzoeksrapporten, concept koopovereenkomst, situatie tekening en informatie over de bestaande opstallen) worden niet later dan bij aanvang van de gunningsfase gedeeld (22 februari 2023).

			mist.	Enkele documenten zijn ter beeldvorming reeds bij deze NVI gevoegd.
6	Extra vragenronde		Is er nog de mogelijkheid voor een extra vragenronde zodra aanvullende informatie beschikbaar gesteld wordt?	Aanvullende informatie wordt beschikbaar gesteld uiterlijk bij aanvang van de gunningsfase. Tijdens de gunningsfase is er de mogelijkheid om vragen te stellen over deze aanvullende informatie. Tijdens de gunningsfase kan indien nodig een extra vragenronde worden ingelast. Op voorhand zien wij daar geen aanleiding toe.
7	Betaalbaarheid		Hoe wordt bepaald en door wie, gedurende de termijn van 15 jaar, wat een betaalbare verkoopprijs is?	Wat de gemeente Texel momenteel onder een betaalbare woning verstaat, staat omschreven in de leidraad. De gemeente is expliciet op zoek naar een partij die in staat is om blijvende betaalbaarheid van die woning conceptueel én contractueel vorm te geven. De wijze waarop u dat beoogt te doen en waarop u dus invulling geeft aan blijvende betaalbaarheid wordt tijdens de gunningsfase beoordeeld.

2. AANVULLINGEN

#	Betreft	Toelichting
1	Bestektekening schoolgebouw	De bestektekeningen uit 1997, 2002, 2006 en 2007 zijn als bijlage toegevoegd.
2	Situatietekening	De situatietekening in dwg met het bouwvlak is als bijlage toegevoegd.
3	Binnenplanse wijzigingsprocedure	De informatie over de binnenplanse wijzigingsprocedure is toegevoegd als bijlage. Het ontwerp wijzigingsbesluit ligt ter inzage vanaf 10 januari 2023.
4	Asbestonderzoek	Het onderzoeksrapport "Asbestinventarisatie Beatrixlaan 46 d.d. 4 september 2012" is bijgevoegd als bijlage.
5	Bodemonderzoek	Het onderzoeksrapport "Verkennd bodemonderzoek Beatrixlaan 46 te Den Burg d.d. 22 december 2022" is toegevoegd als bijlage.
6	Archeologisch onderzoek	Het proefsleuvenonderzoek wordt eind januari 2023 uitgevoerd.

3. BIJLAGEN

- Bijlage 1 | Bestektekeningen schoolgebouw Jozefschool
- Bijlage 2 | Situatietekening Jozefschoollocatie
- Bijlage 3 | Binnenplanse wijzigingsprocedure locatie Jozefschool
- Bijlage 4 | Asbestinventarisatie Beatrixlaan 46 d.d. 4 september 2012
- Bijlage 5 | Verkennd bodemonderzoek Beatrixlaan 46 te Den Burg d.d. 22 december 2022