Nota van Inlichtingen
Behorende bij de Markconsultatie Ontwikkeling woningbouw Noorderbunder van gemeente Dongen
Kenmerk: ;TN 404833

Datum	5-4-2023
Aantal vragen	13

Deze Nota van Inlichtingen behorende bij de Marktconsultatie Ontwikkeling woningbouw Noorderbunder inclusief bijlagen, bevat de vragen die gesteld zijn door de partijen, alsmede de antwoorden van de aanbestedende dienst. De nota van inlichtingen is een aanvulling op het Marktconsultatiedocument.

Nota van Inlichtingen

Ref. nr.	Vraag	Antwoord
1	Heeft Casade een rol in de Marktconsultatie?	Casade ontwikkelt 50% van de woningen in het plangebied en realisatie van de (sociale) huurwoningen'. De input vanuit de markconsultatie helpt de corporatie bij haar uitvraag voor ontwikkeling.
2	Heeft Casade een rol in de vervolgprocedure?	Casade heeft geen rol bij de uitgifte van de bouwkavels van de koopwoningen.
3	Pakt Casade de ontwikkeling en realisatie van haar woningen zelf op? Dit zou sommige integrale oplossingen voor energie en bouwsystemen in de weg staan.	Casade pakt de ontwikkeling en realisatie van haar woningen zelf op. Als dit sommige integrale oplossingen voor energie en bouwsystemen in de weg staat, zien we graag een aanvullende toelichting tegemoet voor welke oplossingen/systemen dit zou gelden.
4	We gaan er van uit dat de gemeente bouw- en woonrijpe kavels levert. Is deze aanname correct?	Dat is correct. De gemeente maakt het gebied bouw- en woonrijp
5	Er is nu een voorlopig stedenbouwkundig plan. Wij zien (vooral bij de geprojecteerde appartementen) optimalisaties om tot betaalbare woningen te komen. Wordt het stedenbouwkundig verkavelingsplan door de gemeente vastgelegd? Of wordt dit door partijen gezamenlijk gedaan?	De bouwvelden liggen vast. Het stedenbouwkundig plan is een proefverkaveling. Binnen de bouwvelden is flexibiliteit mogelijk (passend binnen grenzen bestemmingsplan) maar het hangt nauw samen met woningbehoefte, inrichting van de openbare ruimte en parkeeroplossingen?

6	Bestaat er voldoende flexibiliteit in het plan om mee te gaan met het economisch tij en de veranderende vraag?	In het plan is rekening gehouden met de woningtypologieën op basis van de toekomstige bevolkingsopbouw en de resulaten van het woononderzoek zijn hierin verwerkt. Er is binnen de bouwvelden (en binnen de kaders van het bestemmingsplan) bestaat wel enige flexibiliteit met betrekking tot een invulling (o.a. woningtypes). Dit is wel alleen mogelijk in samenspraak en na een goede afstemming met de gemeente.
7	Hebt u zicht op het type tender dat wordt voorgesteld? En wanneer deze tender gaat lopen?	Een biedingsprocedure (prijs in combinatie met plan) wordt overwogen.
8	Wanneer verwacht u te kunnen starten met de realisatie van de eerste woningen?	Er wordt ingezet op start bouw woningen in september 2024. Dit is mede afhankelijk van mogelijke beroepsprocedures bij de Raad van State tegen het bestemmingsplan, aanbesteden en uitvoeren bouwrijp maken en verdere tender van de bouwkavels.
9	Het hoge ambitieniveau vertaald zich in hogere kosten. Dit met een (momenteel) lastige woningmarkt door hypotheekrente, onzekerheid en dalende VON-prijzen zorgt ervoor dat er druk staat op het haalbaarheid van de ambities en het plan. Op welke wijze denkt de gemeente mee te kunnen werken om de ambities toch waar te kunnen maken?	De klimaatdoelstellingen en de stijgende energiiekosten laten zien dat een andere manier van bouwen noodzakelijk is. Het ambitieniveau is gericht op een toekomstbestendige wijk. De gemeente denkt dat marktpartijen hier creatief genoeg voor zijn om hierop in te spelen. de gemeente werkt hier aan mee door bouwpercelen aan te bieden waarop gebouwd kan worden (en waar dit planologisch ook al mogelijk is).
10	Energievraag woningen: Alle woningen worden Energieneutraal. In de marktconsultatie staat BENG en/of NoM. Wat is hier de gedachte achter?	Vanuit de duurzaamheidsgedachte wensen wij een wijk te realiseren met zo duurzaam mogelijke woningen. We zijn op zoek naar concepten die energieneutraal zijn. We dagen partijen uit om meer te doen dan alleen Bouwbesluit/BENG om dit te realiseren en vernemen graag van de markt wat daarin mogelijk is.
11	De gebouwde omgeving moet in 2050 klimaatneutraal zijn en BENG 1 woningen hebben nog steeds een behoorlijke energievraag in de winter. Deze energievraag veroorzaakt een grote belasting op het energienet, zeker in relatie tot warmtepompen met een betafactor. Ook NoM voorkomt dit niet omdat dit concept gebaseerd is op de salderingsregeling die bij oplevering van deze wijk al afgebouwd wordt. Het zou beter zijn als er een maximale warmtevraag in kWh per m2 per jaar zou worden uitgevraagd. Indien dit niet gebeurt: kunnen concepten die aanmerkelijk gunstiger scoren dan de minimale eisen kansrijker zijn en beter zullen worden beoordeeld?	Aspecten als natuur-inclusief, klimaat, duurzaamheid en circulariteit zijn onderdelen die wij middels de marktconsultatie verder willen aanscherpen. Bij de beoordeling van plannen wordt hier ook een waardering aan gegeven. Welke verdeling dit gaat worden, is nu nog niet bekend. Het is dus zeker mogelijk dat concepten die gunstigere scoren dan de minimale eisen op onderdelen beter zullen scoren.

12	21 "Op welke wijze gaat u kopers/bewoners informeren en meenemen over de beoogde ‘leefstijl’ in de wijk?". Kunt u toelichten wat wordt bedoelt met deze vraag, en dan met name 'de beoogde leefstijl' in de wijk?	Ervaring leert dat een goede communicatie van planontwerp, naar ontwikkeling en naar eindgebruiker cruciaal is het in standhouden van bepaalde kwaliteiten. Dat geldt bij zowel de woning als in het openbaar gebied. Op eigen perceel: opvang van hemelwater, groen/biodiversiteit, niet alles dichtleggen met tegels, zuinig omgaan wat energie/water e.d. In het openbaar gebied: geen auto's wassen op straat, respect voor biodiversiteit/gebruik openbare ruimte, geen auto's parkeren in het gras als de parkeerplaatsen vol zijn maar deze wat verderop parkeren, et cetera.
13	In het document "20230321_marktconsultatie_Noorderbunder.pdf" wordt op blz. 3 bij de inleiding de volgende zin aangegeven: "De partijen worden uitgekozen aan de hand van de ingevulde vragenlijst **en de overlegde referentieprojecten te overleggen.**" De **dikgedrukte tekst** hierboven kunnen wij niet helemaal plaatsen omdat er in de vragenlijst zelf nergens meer gesproken wordt over het wel of niet aanleveren van referentieprojecten ? Kunt u aangeven of we in dit stadium al wel of geen referentieprojecten dienen te overleggen en zo ja wat verwacht u dan precies van deze referenties en hebben jullie hiervoor eventueel een format voorhanden ?	Bij diverse vragen wordt gevraagd naar gerealiseerde voorbeelden. Onzes inziens zijn dat referentieprojecten. De referentieprojecten dragen bij aan het aanscherpen van de tender én het uitvragen van het juiste ambitieniveau.
14	Op pagina 3 van het marktconsultatiedocument geeft u aan dat er op basis van de schriftelijke reacties vij partijen worden uitgenodigd voor een gesprek. Kunt u aangeven wat u met dit gesprek wenst te bereiken?	Een verdieping / aanscherping van de mogelijkheden en onmogelijkheden om te kunnen komen tot een eindresultaat dat aansluit bij de uitgangspunten.
15	Op pagina 4 en 5 van het marktconsultatiedocument licht u de pijlers toe die van belang zijn voor de woningbouwontwikkeling Noorderbuunder. Vraag: Wordt aan iedere pijler evenveel belang gehecht? Of zijn er pijlers die voor u zwaarder wegen dan andere pijlers?	De pijlers kunnen verschillende gewogen worden. Dat wordt verder uitgewerkt na de marktconsultatie.
16	Op pagina 5 van het marktconsultatiedocument geeft u bij pijler 4 aan dat onderzocht wordt of bewonersgroepen samen zorg kunnen en willen dragen voor een deel van de groene ruimte in het plan. Vraag: Door wie wordt dit onderzocht?	Combinatie van gemeente / Casade / marktpartijen en (toekomstige) bewoners.

17	Op pagina 7 van het marktconsultatiedocument geeft u aan dat gemeente Dongen de verkregen inzichten vanuit de marktconsultatie gebruikt in de voorbereiding van een eventuele (niet-openbare) aanbesteding. Vraag: U spreekt hier van een eventuele aanbesteding. Kan het zo zijn dat het werk niet wordt aanbesteed? En indien ja, kunt u aangeven wat de redenen zouden kunnen zijn voor het niet aanbesteden van het werk?	De uitgifte van de bouwkavels en de selectie van partijen is nog niet geheel uitgewerkt. Dit wordt gedaan met de kennis vanuit de marktconsultatie. De kans is echter grooit dat er een tenderprocedure wordt gevolgd.
18	Op pagina 7 van het marktconsultatiedocument geeft u aan dat gemeente Dongen de verkregen inzichten vanuit de marktconsultatie gebruikt in de voorbereiding van een eventuele (niet-openbare) aanbesteding. Vraag: Kan het zo zijn dat het werk niet openbaar wordt aanbesteed maar meervoudig onderhands? Indien ja, op basis waarvan maakt u dan uw selectie van partijen?	De vorm van selectie is nog nader uit te werken.
19	Waar dienen de referentieprojecten aan te voldoen om de kans te vergroten om geselecteerd te worden voor het persoonlijk gesprek?	De beantwoording op de vragen en de referentieprojecten geven een beeld hoe een partij invulling geeft aan natuur-inclusief bouwen. Er kunnen partijen worden uitgenodigd om verdieping te zoeken over dit natuur-inclusief bouwen maar ook om bijvoorbeeld bepaalde voorbehouden / kritische geluiden nader met elkaar te bespreken. De gesprekken hebben tot doel om het vervolgproces zo goed mogelijk vorm te geven. Het betreft nog geen selectie voor de uitgifte van de gronden.
20	Dient marktpartij zorg te dragen voor het aanleggen van de openbare ruimte?	Nee, deze wordt door de gemeente aangelegd.
21	Overweegt de gemeente om kerncompetenties te stellen die voldoen aan bio-based bouwen. Wellicht met een minimale % in de gevraagde referentieprojecten?	Dat weten we nog niet.
22	Wat zijn de andere vormen van aanbesteden die nu al in overweging worden genomen?	Meervouds onderhands en bieden (prijs in combinatie met plan). Andere vormen van aanbesteden vragen we uit via de marktconsultatie.

23	Uit de stukken blijkt dat ca. 50% van het totaal aantal te realiseren woningen wordt opgepakt door Casade. Vindt de Gemeente het wenselijk om de ontwerpen in het gehele gebied op elkaar af te stemmen en zo ja, wie neemt hierin het voortouw! wie voert daarover de supervisie? Gemeente, Cascade, de te selecteren marktpartij of een externe in gezamenlijkheid gekozen onafhankelijke supervisor?	Het afstemmen van de ontwerpen is wenselijk. De gemeente neemt hierin het voortouw. De wijze waarop (welstand/supervisor) wordt verder uitgewerkt.
24	In het voorlopig stedenbouwkundig plan wordt een hoogwaardig openbaar gebied gepresenteerd, met veel ambities op het gebied van o.a. waterhuishouding en duurzaamheid. Wie draagt de zorg voor de realisatie en het onderhoud van het openbaar gebied?	Realisatie en onderhoud van het openbaar gebied ligt bij de gemeente Dongen.
25	Dient de waterhuishouding van de bouwvelden op ieder afzonderlijk bouwveld zelf te worden opgelost of is hiermee (deels) rekening gehouden in de capaciteit van het beoogde systeem in het openbare gebied?	Zie pagina 35 van het boekje Voorlopig stedenbouwkundig plan Noorderbunder
26	Er wordt gesproken over betaalbare woningen tot € 355.000,- v.o.n. wordt deze (boven)grens gelijk getrokken aan de NHG grens? Heeft de Gemeente daarnaast al een beeld bij het gewenste aantal te realiseren betaalbare woningen?	Nee deze grens wordt niet gelijk getrokken aan de NHG grens. Bij nieuwbouw wordt een algemene verdeling van 35% goedkoop - 35% middelduur en 30% duur aangehouden. Bij deze verdeling is nog geen onderscheid gemaakt tussen huur en koop. Casade realiseert circa 50% van de woningen in het plangebied (35% sociale huur en 15% middeldure huur). De exacte verdeling van de overige woningen dient te passen binnen de algemene verdeling van de woningen en is in overleg met de gemeente.
27	In de stukken wordt een gebied geschetst waarbij de auto te gast is. Dat kunnen wij enkel toejuichen. Ook wordt aangegeven dat de maximale parkeernorm voor dit gebied dient te worden gehanteerd. In de huidige parkeernorm staat omschreven dat in de basis de gemiddelde norm dient te worden gerekend. Kan de Gemeente aangeven wat de motivering is geweest om voor de Noorderbunder juist de maximale norm te hanteren?	In de (gewijzigd) vastgestelde parapluplan parkeren Dongen is het uitgangspunt de maximale norm. Zie de geldende versie op www.ruimtelijkeplannen.nl met IMRO-nummer NL.IMRO.0766.BP2020000062-VG01. Onder de tabellen met parkeernormen staan richtlijnen opgenomen: er wordt uitgegaan van de maximale parkeernorm. Er is echter ruimte voor maatwerk. Aanpassen naar de gemiddelde of zelfs minimale parkeernorm gebeurt alleen op basis van een, door de ontwikkelende partij aan te leveren, duidelijke en transparante onderbouwing waarmee ons college kan instemmen en indien gewenst door middel van een aantoonbaar parkeeronderzoek.
28	Mogen wij bij het beantwoorden van de vraenlijst marktconsultatie ter verduidelijking van onze antwoorden ook foto's toevoegen?	Ja dat is toegestaan.

Wij wensen u veel succes met verdere verloop van de marktconsultatie en hopen uw antwoorden via TenderNed te ontvangen op de uiterlijke inleverdatum/-tijd
(maandag 17 april 2023, voor 12.00 uur via berichtenbox in TenderNed)