

Project: Ontwikkeling projectlocatie De Veste te Lelystad

Kenmerk: TCL2201E003

Onderwerp: nota van inlichtingen 2 voorselectiefase

Datum: 11 september 2023

Nr.	Document	Vraag	antwoord
1		Bouwhoogte: Kan deze ook 16 meter zijn? Hoogte van 15m betekent 5 bouwlagen, maar dan is er geen hoogte meer beschikbaar voor een dakrand (en het uit het zicht plaatsen van installaties, zoals PV, of buitenunits warmtepompen e.d.). Ook is de begane grond mogelijk 30cm hoger om het fietsparkeren efficiënt op te kunnen lossen.	Middels een binnenplanse afwijking kan met 10% van de hoogte worden afgeweken, inclusief een stedenbouwkundig advies.
2		De grond wordt vrij van obstakels geleverd. Indien er toch obstakels blijken te zijn, worden deze dan voor rekening van de gemeente gesaneerd, inclusief eventuele gevolgschade?	De grond wordt geleverd in de huidige staat. De gemeente is niet verantwoordelijk voor situaties die zich na levering voordoen. Zie ook het antwoord op vraag 22 van nota van inlichtingen 1 met kenmerk TCL2201E002 d.d. 9 augustus 2023.
3		Wordt met pitch eind december de periode bedoeld tussen kerst en oud en nieuw? Dat is niet handig omdat dan veel bedrijven gesloten zijn. Kan dat gepland worden in week 51 (voor kerst) of in week 2 van 2024?	Met betrekking tot de planning het volgende. De volgende data / termijnen zijn nu van toepassing: - stellen van vragen (3e nota) - tot 29 september 2023 om 12:00 uur - beantwoording van vragen (3e nota) - 6 oktober 2023 - indienen aanmeldingen - uiterlijk 20 oktober 2023 om 12:00 uur - beoordeling aanmeldingen - 20 oktober tot en met 3 november 2023 - bekendmaking voorselectie - 3 november 2023 - bezwaartermijn - 10 kalenderdagen - start tenderfase - medio november 2023 - indienen inschrijving - medio januari 2024 - pitches - medio januari 2023
4		DWG tekeningen zit er niet bij als bijlage. Deze ontvangen we graag nog.	Het DWG-bestand is bijgevoegd aan deze nota van inlichtingen.
5	Document	Als antwoord op vraag 29 van de nota van inlichtingen d.d. 9 augustus 2023 zal een topografische ondergrond en verkooptekening als *.dwg / *. dxf file worden verstrekt. Deze is niet bijgevoegd bij voornoemde nota van inlichtingen. Kunt u het bestand (vooruitlopend op de tweede nota van inlichtingen) verstrekken?	Zie het antwoord op vraag 4.

Nr.	Document	Vraag	antwoord
6	Bewijsstukken	U vraagt ons om binnen een termijn van tien (10) werkdagen, nadat het daartoe strekkende verzoek van de gegadigde is verzonden een verklaring van de griffier van de bevoegde rechtbank omtrent non-faillissement of non-liquidatie aan te leveren. In het kader van administratieve lastenverlichting verzoeken wij u de bewijslast aan te passen naar bewijsstuk: KvK-verklaring non-faillissement. Gaat u hiermee akkoord?	Dit is akkoord.
7	Nota van Inlichtingen	Waarop baseert u dat de geluidsbelasting van het spoor niet bekend is zoals beschreven onder vraag 3 van de nota van inlichtingen.? Ons inziens is dat tegenstrijdig met het akoestisch onderzoek. In het akoestisch onderzoek zoals bijgevoegd bij de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan wordt aangegeven; 'Ter plaatse van het plangebied bedraagt de maximale geluidbelasting 53 dB ten gevolge van de spoorlijn De voorkeurgrenswaarde (55 dB) uit de Wet geluidhinder wordt gerespecteerd'. Wij gaan ervanuit dat het onderzoek correct is en d.w.z. er geen geluidsinvloed van het spoor is op het plangebied en er geen aanvullende maatregelen hoeven te worden getroffen, kunt u dat bevestigen?	Omdat de gunning pas in 2024 is, zal ook het kader "geluid" In de Omgevingswet gaan meespelen. Hierbij dient o.a. per project een afweging te worden gemaakt over het geluid (de aanvaardbaarheid). Zie ook het antwoord op vraag 3 van de nota van inlichtingen 1 met kenmerk TCL2201E002 d.d. 9 augustus 2023.
8	Nota van Inlichtingen	Als antwoord op vraag 5 wordt aangegeven dat het om 70 m2 GO gaat. In het ontwerp zoals opgenomen in het akoestisch onderzoek en toegevoegd bij de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan wordt echter uit gegaan van een ander ontwerp en kleinere appartementen (ca. 50 m2 GO) Met de huidige uitgangspunten zal het plangebied nagenoeg volledig volgebouwd worden (75% van de ca. 2500 m2) waardoor nauwelijks ruimte over blijft voor water en groen. Daarbij zal de beoogde doelgroep ook behoefte hebben aan kleinere (goedkopere) appartementen. Hiermee zullen ook meer differentiatie- en ontwerpmogelijkheden zijn. Wat is de reden om minimaal 70 m2 GO te hanteren? Daarop aansluitend: Bent u bereid om een de eis bij te stellen naar appartementen vanaf bijv. 45 m2 GO tot maximaal 100 m2 GO?	Minimaal 40 appartementen worden gerealiseerd onder de vastgestelde kaders. Er mogen 8 appartementen vrij in de markt worden gezet. Het minimum GO blijft 70 m2.
9	Vragen m.b.t. tender De Veste	Wat exact bedoelt u met een 'evenwichtige verdeling tussen het groundbod en de kwaliteit' in de tenderfase? Betekend dat dat het groundbod voor 50% mee wordt gewogen en de kwaliteit van het ontwerp voor de overige 50%. Deze vraag is ook voor de voorselectiefase van groot belang omdat in deze fase al een architectonische ontwerpvisie gepresenteerd zal worden.	Deze constatering is juist. Voor de beoordeling in de Tenderfase zal de nadruk met name worden gelegd op de kwaliteit en minder op het groundbod.
9	Vragen m.b.t. tender De Veste	U heeft in de 1e nota van inlichtingen toegezegd om een DWG bestand te verstrekken. Waar kunnen we dit DWG bestand vinden?	Zie het antwoord op vraag 4.

Nr.	Document	Vraag	antwoord
9	Vragen m.b.t. tender De Veste	Is het mogelijk om enkele deelauto's toe te passen? Zo ja, hoe wordt een deelauto gewaardeerd in de parkeernorm? Kunnen we er van uitgaan dat 1 deelauto gelijk staat aan 5 parkeerplaatsen?	Op dit moment is de mogelijkheid om deelmobiliteit toe te passen nog niet vastgelegd in het parkeerbeleid. In principe is daarom het uitgangspunt om te voldoen aan de parkeernormen, zoals deze zijn meegegeven. Het staat een ontwikkelaar vrij om een deelmobiliteitsconcept in te passen, waarbij aandacht is voor het voorkomen van effecten op de openbare ruimte in de directe omgeving van het plan (bijv. als het deelmobiliteitsconcept niet aanslaat. In dat geval kan bijv. gewerkt worden met een terugvaloptie, waarbij de totale parkeereis gerealiseerd wordt op het moment dat deelmobiliteit niet slaagt.
10	Vragen m.b.t. tender De Veste	Kunnen de parkeerplaatsen worden verkocht en komt de koopprijs van de parkeerplaatsen dan bovenop de koopprijs van het appartement?	Neen, de parkeerplaatsen vallen binnen de verkoopprijs.
11	Vragen m.b.t. tender De Veste	Indien een woning groter is dan 70 m2 GBO kan dan de verkoopprijs rechtevenredig worden aangepast aan de woninggrootte?	Zie hiervoor de aangepaste voorwaarden, zoals omschreven bij het antwoord op vraag 8.
***einde**			