

Nota van Inlichtingen Verkoopprocedure met Voorselectie Victoriapark (Centrumplan Brunssum)

Aanbesteding: Verkoopprocedure met voorselectie
Aanbestedende dienst: Gemeente Brunssum
Ref. nr.: TN426101

Onderwerp:
Inlichtingen (paragraaf 3.3)

Vraag 1:

Gezien de korte periode tussen de bekendmaking en de deadline voor het indienen van vragen voor de nota van inlichtingen is de vraag of er een tweede ronde kan komen voor vragen stellen voor de nota van inlichtingen. Gezien de periode die er zit tussen de uitvraag en de uiterste datum van vragen stellen en het vormen van een samenwerking tussen architect en aannemer is deze ons inziens te kort geweest om hier naar te kijken. Gezien de complexiteit van de uitvraag vraagt dit meer voorbereiding.

Antwoord:

Nu is de selectiefase zoals die nu in de markt is geplaatst. Opdrachtgever is zich bewust dat er een vervolgfase komt na deze fase, echter is de inzet voor deze fase beperkt in aard en omvang en is de termijn tussen deze nota en het indienen in de ogen van de opdrachtgever al relatief ruim genomen. Daarom wordt er geen verlenging van de uiterste termijn van indiening doorgevoerd.

Beantwoord op: 7-9-2023
Label: Proces

Onderwerp:
Paviljoen/horeca-faciliteit (paragraaf 2.1)

Vraag 2

De vraagstelling behelst ook de bouw van een paviljoen/horeca faciliteit "De Ontmoeting". Is er reeds een exploitant voor deze faciliteit? Neemt deze de locatie in eigendom over of is de exploitatie hiervan voor risico van ontwikkelaar?

Antwoord:

Nee. Deze dient nog gezocht te worden. Eigendomsoverdracht kan tot de mogelijkheden behoren. Er is vanuit de markt wel al proactief interesse kenbaar gemaakt.

Beantwoord op: 7-9-2023
Label: Inhoud

Onderwerp:
Bijdrage in onrendabele top (paragraaf 2.1.2)

Vraag 3:
Wat is de hoogte van de door de gemeente in te brengen subsidies?

Antwoord:
Opdrachtgever heeft een Grex opgesteld, waarin een realistische bijdrage is opgenomen. Het bedrag wordt niet vrijgegeven. Het gaat om een substantieel bedrag, dat voor een belangrijk deel gedekt wordt uit subsidies.

Beantwoord op: 7-9-2023
Label: Inhoud

Onderwerp:
Bijdrage in de openbare ruimte (paragraaf 2.1)

Vraag 4:
Welke bijdrage heeft de gemeente gereserveerd voor de ontwikkeling van de openbare ruimte in combinatie met het onderliggend parkeren?

Antwoord:
Opdrachtgever heeft een Grex opgesteld, waarin een realistische bijdrage is opgenomen. Het bedrag wordt niet vrijgegeven.

Beantwoord op: 7-9-2023
Label: Inhoud

Onderwerp:
Bestemming commerciële ruimtes (paragraaf 2.1.2)

Vraag 5:
Welke bestemming krijgen de commerciële ruimtes?

Antwoord:
De commerciële ruimtes in stap 1 krijgen een zodanige bestemming dat hier detailhandel (m.u.v. een supermarkt) en lichte horeca (horeca 1) mogelijk is. Dit geldt ook voor stap 2. In stap 3 is geen detailhandel, maar wel consumentverzorgende bedrijvigheid, dienstverlening en ook wonen op de begane grond mogelijk. Zie ook de bestemmingsplanvoorschriften Centrum 1 en Centrum 2 in het ontwerp-bestemmingsplan Victoriapark op www.ruimtelijskeplannen.nl.

Beantwoord op: 7-9-2023
Label: Inhoud

Onderwerp:
Geïnteresseerden voor commerciële ruimtes (paragraaf 2.1.2)

Vraag 6:
Zijn er reeds geïnteresseerden bekend bij de gemeente voor de commerciële ruimtes?

Antwoord:
Er hebben zich de afgelopen jaren diverse partijen gemeld. Er is vanuit de markt behoefte aan kleinere commerciële ruimtes van ca. 80 m². Er wordt geen actueel overzicht aangehouden van mogelijke huurders.

Beantwoord op: 7-9-2023
Label: Inhoud

Onderwerp:
Verwerving (paragraaf 2.1.2)

Vraag 7:
Hoe loopt de verwerving van stap 2 en 3, is deze aankoop zeker en wanneer verwacht men deze af te ronden?

Antwoord:
Met de eigenaren van de nog niet-verworven percelen in stap 2 en 3 zijn de gesprekken gaande. Een harde afrondingsdatum is nog niet te noemen. Streven is om de verwervingen voor stap 2 voor het eind van het jaar af te ronden.

Beantwoord op: 7-9-2023
Label: Inhoud

Onderwerp:
Verwerving (paragraaf 2.1.2)

Vraag 8:
Kan de gemeente garanderen dat de fasering van stap 1, 2 en 3 geleidelijk doorlopen, m.a.w. dat hier geen gaten tussenin gaan vallen omdat de verwerving nog niet is afgerond.

Antwoord:
Nee. Deze garantie kan de gemeente niet afgeven, maar is wel het streven.

Beantwoord op: 7-9-2023
Label: Inhoud

Onderwerp:

Oppervlakte commerciële ruimtes (paragraaf 2.1.2)

Vraag 9:

Wat is de minimale oppervlakte van de commerciële ruimtes?

Antwoord:

Er geldt geen minimale oppervlakte.

Beantwoord op: 7-9-2023

Label: Inhoud

Onderwerp:

Erfdienstbaarheid (paragraaf 2.1.2)

Vraag 10:

Wie is rechthebbende bij de te vestigen erfdienstbaarheid?

Antwoord:

Het gaat hier om een bestaande erfdienstbaarheid voor een achteruitgang richting Koutenveld, van 1 van de percelen uit stap 2. Onderdeel van de verwerving is ook het schrappen van deze erfdienstbaarheid.

De achteruitgang dient, zolang de erfdienstbaarheid niet is geschrapt, te worden gerespecteerd.

Beantwoord op: 7-9-2023

Label: Inhoud

Onderwerp:

Woningtypologie (paragraaf 2.1.3)

Vraag 11:

Mag een deel van de appartementen in het hogere, vrije segment vallen?

Antwoord:

Woningbouw is beoogd in het middeldure segment (huur/koop). Voor koopwoningen wordt daarbij uitgegaan van een maximale koopprijs van € 355.000 (Woningbehoeftenonderzoek). Incidenteel kan er voor een klein aantal woningen worden afgeweken.

Beantwoord op: 7-9-2023

Label: Inhoud

Onderwerp:

Woningtypologie (paragraaf 2.1.3)

Vraag 12:

Mag een deel van de appartementen in de sociale huur vallen?

Antwoord:

Neen.

Voor sociale huur zijn andere woningbouwlocaties (ook in het centrum) beoogd.

Beantwoord op: 7-9-2023

Label: Inhoud

Onderwerp:

Selectieleidraad (paragraaf 5.3.2)

Vraag 13:

Mag voor kerncompetentie 2 een bovengrondse parkeervoorziening als referentie worden aangedragen?

Antwoord:

Neen.

Beantwoord op: 7-9-2023

Label: Inhoud

Gemeente Brunssum

MO, 7-9-2023