

Nota van Inlichtingen 1 SF Oudland 190005GDD

Ref. nr.	Onderwerp	Bron	Vraag	Antwoord
BM13	Proces	aanbestedingsleidraad	3.1.D: pag 13 staat dat bij gebruik van bijlage E ook een tevredenheidsverklaring moet worden bijgesloten? Dit staat niet op het formulier en staat ook verder nergens toegelicht. Bij huurwoningen die worden afgenomen door belegger/ corporatie is een dergelijke verklaring gebruikelijk, maar bij koopwoningen aan particulieren niet. Kunt u toelichten wat u hieraan voor eisen stelt?	De tevredenheidsverklaring vervalt om genoemde reden. Voor de opgeleverde referentieprojecten wordt tenminste een minimale kwaliteit verondersteld door het verkrijgen van een omgevingsvergunning.
BM14	Proces	aanbestedingsleidraad	3.3 (E2B): Wordt er voor de selectiecriteria voor het referentieproject niet specifiek gekeken naar de thema's architectuur en stedenbouw? Deze staan niet benoemd.	Daar wordt nu bij het selectie criterium niet naar gekeken. Bij de Kerncompetenties (par 3.1) wordt in feite al aan deze ervaringsdelen getoetst. Bovendien vindt de gemeente niets van stedenbouw en architectuur in dit stadium. Dat gebeurt pas in de gunningsfase.
BM15	Proces	aanbestedingsleidraad	3.3: Ervaring met volgende thema's 'Flexibiliteit in de plattegronden', echter is ook een onderdeel van de beschrijving bij duurzaamheid (zie 3.9 in Bouwenvelop). Hoe relevant is dit gezien de uitvraag?	In de selectiefase is de technische bekwaamheid op grond van ervaring een belangrijk toetsmiddel om de geschiktheid van de gegadigde vast te stellen. De belangrijkste relevante thema's voor de opgave Oudland worden derhalve ook getoetst bij de geschiktheid en voor de selectie van gegadigden.
BM18	Bouwenvelop	Bouwenvelop	In het tender-document wordt bij paragraaf '2.11.1 Parkeeroplossing Auto' gesteld dat garages zo ver als noodzakelijk achter op het perceel worden gerealiseerd. In het bestemmingsplan wordt bij punt 8.2.1 aangegeven dat dergelijke bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan. Echter, bij punt 8.2.3 wordt aangegeven dat bijbehorende bouwwerken niet zijn toegestaan. Wat is hierin de geldende richtlijn?	Garages mogen vanwege het bestemmingsplan ook achter op het perceel. Er zijn grote bouwvlakken met de bestemming Woongebied in het bestemmingsplan opgenomen. Voor bijgebouwen is aansluiting gezocht bij de regeling voor vergunningsvrij bouwen. Vergunningsvrij mogen bijgebouwen vanaf 1 m achter de voorgevel worden gebouwd. Dus ook aan de zijgevel en achter op het perceel. De garages mogen ook buiten het bouwvlak, maar binnen de bestemming worden gerealiseerd. De bouwenvelop vult in 2.11 aan: Het parkeren op eigen terrein vindt plaats naast de woningen en achter de voorgevels. Garages worden zo ver als noodzakelijk achter op het perceel gerealiseerd, zodat geparkeerde auto's geen onderdeel zijn van het straatbeeld.
BM19	Bouwenvelop	Bouwenvelop	In paragraaf '2.12 Inpassing nutsvoorzieningen' wordt gesteld dat er minimaal 1 meter ruimte tussen het warmteregelstation en de trafo moet zitten. Betekent dit dat beide functies zich niet in één bouwwerk mogen bevinden?	Dat is correct. De eisen die de nutspartijen hebben gesteld hebben ertoe geleid dat er twee losse bouwwerken gerealiseerd moeten worden.
BM20	Bouwenvelop	Bouwenvelop	In paragraaf '3.4 Geluid' wordt benoemd dat dove gevels in het plan niet zijn toegestaan. Waarom is dit?	Met een dove gevel wordt bedoeld een gevel of geveldeel met een geluidbelasting die hoger is dan de hogere geluidwaarde die van toepassing is. In een dove gevel mogen geen te openen delen aanwezig zijn. Dove gevels zijn soms niet of moeilijk te vermijden. Voor deze bouwlocatie zijn ze wel te vermijden, door voldoende afstand te houden tot de geluidbron (de Recklinghausenweg). Daar is in de planvorming en in het besluit hogere waarden rekening mee gehouden. Een nog hogere geluidbelasting op de woningen is ongewenst. Om die reden zijn dove gevels niet toegestaan.
BM21	Bouwenvelop	Bouwenvelop	Is het wenselijk dat de architectuur van het te bouwen sociale gebouw op bouwveld 3 aansluit op de de velden 1 en 2? En zo ja, is er al meer bekend over de invulling/ architect van bouwveld 3?	Ja, dat is het uitgangspunt. Hierbij zal de architectuur die wordt gekozen voor bouwveld 1 en 2 leidend zijn in de architectonische uitwerking van bouwveld 3.
BM22	Bouwenvelop	Bouwenvelop	Is het mogelijk om een DWG tekening te ontvangen van het plangebied?	Ja. Deze is in de maak en zal naar verwachting volgende week worden bijgevoegd bij de documentatie op TenderNed. Voor de selectiefase is deze echter nog van minder belang, dus het latere bijvoegen heeft geen gevolg voor de termijnen.
BM23	Bouwenvelop	Bouwenvelop	Parkeren: het bezoekersparkeren van de Visserstuin moet op het openbaar gebied plaatsvinden rondom de nieuwe bouwvelden 1,2 en 3. De bezoekers van de nieuwe bouwvelden parkeren ook hier. Is het de bedoeling dat de bezoekers van de woningen met een oprit op de straat of op de opritten van degene waar ze op bezoek gaan parkeren?	De wegprofielen in het plan hebben een rijweginbreedte van 5,5m. Dit betekent dat er overal in de buurt aan één zijde op de rijbaan geparkeerd kan worden, ook voor de vrijstaande woningen. Het dubbelgebruik van de parkeermogelijkheden door zowel de (bezoekers van) nieuwe bewoners en bezoekers van Visserstuin zal naar verwachting niet tot een tekort leiden. Bezoekers zullen dus niet op opritten hoeven te parkeren.
BM24	Bouwenvelop	Bouwenvelop	2.5 Bouwhoogte, Eis; "rijwoningen langs de Recklinghausenweg dienen aan de voorzijde tenminste 3-laags te zijn." Tenminste betekent in dit bestemmingsplan toch ook maximaal 3 lagen? Of wordt hier bedoeld 3-laags plat?	Dat is correct, alhoewel er hier niet per definitie drielaagse bebouwing met een plat dak bedoeld wordt. Het zou bijvoorbeeld ook mogelijk zijn om tweelaags te bouwen met een lessenaarskap of om de derde laag maar over een deel van het volume te realiseren, zodat de voorgevel wel de gewenste hoogte heeft van 3 lagen heeft.
BM25	Bouwenvelop	Bouwenvelop	\3.1 Bestemmingsplan/3.4 geluid: volgens Ruimtelijke Plannen is het bestemmingsplan per 22 febr. jl onherroepelijk. Op pagina 23 staat bovenaan dat parallel aan het (ontwerp)bestemmingsplan een (ontwerp)besluit hogere waarden Wet geluidshinder wordt vastgesteld. Wat is de status hiervan?	Het hogere grenswaardenbesluit is door het college genomen en gepubliceerd op 9 maart 2022. Er is geen bezwaar op beroep tegen ingediend, dus is het onherroepelijk. Er staat nog wel boven: Ontwerpbesluit, maar het besluit is namens B en W ondertekend.
BM26	Bouwenvelop	Bouwenvelop	3.3 Bodem: "de bodem is niet gesaneerd." In de aanbevelingen van het bij de voorselectie bijgesloten bodemonderzoek staat aangegeven dat rekening moet worden gehouden met extra kosten bij afvoeren van de grond. Echter, als de grond niet wordt afgevoerd, kunt u dan aangeven of de bouwrijpe grond die door de marktpartij wordt gekocht, geschikt is voor het beoogd gebruik zoals omschreven in de bouwenvelop?	Het bodemonderzoek geeft aan dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogd gebruik. De wegen zullen worden voorbelast en de kavels zodanig geleverd dat de grond uit de bouwput in principe op de locatie kan blijven / niet hoeft worden afgevoerd.
BM27	Proces	Aanbestedingsleidraad	De gunningsfase start net voor de kerstvakantie, in bouwend Nederland en gemeenten is het gebruikelijk dat 2 weken de bedrijven dicht zijn tenslotte, dus het ontvangen van de leidraad en het stellen van de vragen is op zich prima qua tijdpad. Echter, als de antwoorden op 19 januari worden verstrekt en de inzending op 9 februari staat, is 3 weken om het plan uit te werken met de juist info erg kort. Is het mogelijk de indiening te verlaten?	We komen aan de vraagstelling tegemoet door aanpassing van de planning in het Aanbestedingsdocument onder 1.4. De uiterste datum en tijdstip van ontvangst van inschrijvingen op TenderNed wordt met 2 weken verschoven naar 23 februari 2023. De planning in TenderNed zal worden aangepast. Deze termijnverlenging is het uiterste. Nieuwe verzoeken om deze planning aan te passen zullen niet worden gehonoreerd.

Aanvulling/Correctie vanuit de aanbestedende dienst
