

Aanpassing planning

In verband met de latere verzending van deze nota van inlichtingen wordt de planning van de selectiefase aangepast als onderstaand, en overeenkomstig aangepast in TenderNed.
De planning van de gunningsfase blijft ongewijzigd.

Datum	Activiteit
Selectiefase	
27 maart 2024	Publicatie tender op TenderNed
11 april 2024 uiterlijk 12:00 uur	Sluiting eerste vragenronde – indieningstermijn vragen
24 april 2024	Verzenden van eerste nota van inlichtingen
29 april 2024 uiterlijk 12:00 uur	Sluiting tweede vragenronde – indieningstermijn vragen
6 mei 2024	Verzenden van tweede nota van inlichtingen
17 mei 2024 uiterlijk 12:00 uur	Uiterste datum en tijdstip van ontvangst van Aanmeldingen
6 juni 2024	Verzenden mededeling Selectiebeslissing
27 juni 2024	Verzending definitieve Selectiebeslissing

Ref. nr.	Dcocument	Onderwerp	Pagina	Vraag	Antwoord
1	Kavelpaspoort	Bouwhoogtes	9	In het bestemmingsplan zit er meer ruimte in de maatvoering en bebouwingshoogtes. Kunt u aangeven of er nog vrijheid is om binnen het bestemmingsplan af te wijken van het kavelpaspoort?	Nee
2	Aanbestedingsleidraad	Beoordeling	6	Wie zitten er in de beoordelingscommissie?	Projectleider, stedenbouwkundige, welstandsgedelegeerde, opsteller centrumvisie en beleidsmedewerker inkoop
3	Aanbestedingsleidraad	Referenties	11	Hoe worden de referentieprojecten beoordeeld, wat als projecten vergelijkbaar zijn?	Het gaat erom dat de referentie aantoont dat een partij een aantoonbare ervaring heeft met een bepaald aspect. Het kan dat het bewijs voortvloeit uit vergelijkbare projecten.
4	Koop/ontwikkelovereenkomst	Artikel 3	2	Rente van 5% over de koopsom is niet redelijk of marktconform. Zeker niet aangezien de gemeente ook een aantal toetsingsmomenten vraagt waaraan geen maximale reactietermijnen zijn gekoppeld (toetsing DO, toetsing indieningsgereed ontwerp) . Een waarborgsom van 10% alleen is al hoger dan in de regel wordt toegepast. Verzoek om rente te laten vervallen danwel in te laten gaan na onherroepelijk worden omgevingsvergunning.	De rente geldt als vergoeding voor reservering van de grond en wij gaan ervan uit dat de ontwikkelaar hiermee rekening houdt in zijn grondbieding.
5	Kavelpaspoort	Parkeren	7	Het kavelpaspoort stelt een parkeernorm voor alle appartementen van 1, dit vraagt om een afwijking van de parkeernota 2018 (waarvoor het bestemmingsplan wel ruimte biedt). Klopt deze interpretatie?	Voor alle nieuwbouwprojecten in het centrum is een norm aangehouden van 1 gebouwde en aan de woning verbonden parkeerplaats per appartement. Het bezoekersparkeren wordt opgevangen in de openbare ruimte en in de garage. Daar moet u van uit gaan.

6	Bodemonderzoek	Bodemonderzoek	-	Bodemonderzoek geeft aan dat eventueel uitkomende grond licht verontreinigd is en alleen op locaties zone A en zone B kan worden gebruikt. Waar liggen deze locaties? Is er een gronddepot binnen de gemeente aanwezig waarvan gebruik gemaakt kan worden?	In de bijgesloten bijlage staan de toepassingsgebieden. Wij hebben geen gronddepot binnen de gemeente.
7	Koop/ontwikkelovereenkomst	Uitgifte grens	2	Waarom wordt het openbare deel Verkochte II geleverd aan de ontwikkelaar en blijft dit niet bij de gemeente?	De ontwikkelaar mag de grond als eigenaar gebruiken en er op/onder bouwen en daarna het gemeentelijk deel terugleveren in de staat zoals van tevoren afgesproken. Als de gemeente eigenaar zou blijven en alleen een opstalrecht zouden vestigen zou zij als eigenaar kunnen worden aangesproken als er calamiteiten zijn of nadelige gevolgen zijn als gevolg van de werkzaamheden in de grond. Indien er geen werkzaamheden in de grond worden uitgevoerd, wordt het deel ook niet geleverd.
8	Kavelpaspoort	Programma	7	Van de maximaal 50 appartementen is 1/3 voor starters. Hiervoor voor ook woonoppervlaktes beschreven. Geldt er voor een startersappartement ook een maximale koopsom oid?	Nee
9	Kavelpaspoort	Parkeren	7	Van de totale parkeeropgave zullen 36 parkeerplaatsen opgenomen worden in de bestaande garage aan de Meent 5. Op welke wijze wordt dit verder geregeld? En welke kosten zijn hieraan verbonden (eenmalig en/of periodiek)?	De ontwikkelaar neemt af 36 pp minus het aantal starterswoningen, tenzij starters kenbaar hebben gemaakt direct gebruik te willen maken van de koopoptie. Bij koop treden zij toe tot de VVE van de garage. DE VVE bijdrage bedraagt momenteel (2024) €25,21 per maand. De koopsom van de parkeerplaatsen die de ontwikkelaar afneemt, zit vervat in diens bieding.
10	Kavelpaspoort	Warmtenet	24	Voorkeur is om de woningen aan te sluiten op warmtenet; kan er aangegeven worden welke aansluitkosten per woningen hiermee gemoeid gaan (of BAK)?	Bij nieuwbouw in Papendrecht en Slidrecht hanteert HVC voor een individuele aansluitingen in principe het tarief € 5.851/woning (ex BTW) (prijspeil 2023).
11	Aanbestedingsleidraad	Uitgangspunten en randvoorwaarden	5	Minimale grondwaarde: in de leidraad staat dat de minimale grondwaarde bekend wordt gemaakt in de volgende fase van de tender. Het is fijn om toch nu al te weten welke minimale grondwaarde er zal gelden. Is het mogelijk dat deze toch al kenbaar wordt gemaakt, mede ook omdat deze al bekend is.	Nee
12	Aanbestedingsleidraad	Referenties	11	Referentie; mag bij het indienen van een referentie die gedurfde architectuur moet aantonen ook enkel gebruik worden gemaakt van een referentie die enkel door het betrokken architectenbureau is gemaakt? Of moet deze referentie ook echt van de inschrijvende partij zijn?	Die moet van de inschrijvende partij zijn.
13	Kavelpaspoort	Parkeren	7	De 36 parkeerplaatsen aan de Meent 5 zijn enkel en alleen voor de startersappartementen? En er wordt aangegeven dat de startersappartementen de mogelijkheid hebben te huren aldaar. Is het daarmee een optie of verplichting?	Nee. Met de parkeerplaatsen aan de Meent 5 kan parkeerbehoefte worden gedekt van de eerste 36 woningen. Optioneel kunnen starters gebruik maken van huur.
14	Kavelpaspoort	Parkeren	7	Worden nu alle 36 gebouwde parkeerplaatsen aan de Meent 5 door de beoogde partij gekocht van gemeente?	Ja

15	Kavelpaspoort	Toewijzing	7	Toewijzingscriteria in kavelpaspoort voorzien enkel in de 1/3 startersappartementen toch? De overige appartementen zijn vrij toe te wijzen.	Ja
16	Kavelpaspoort	Bouwhoogtes	9	Bouwhoogte; in het kavelpaspoort staan andere hoogtes dan in het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan staat ook een bouwhoogte van 7 meter die niet terug te vinden is in het kavelpaspoort. Kan aangegeven worden wat uiteindelijk te volgen?	Het kavelpaspoort is leidend
17	Kavelpaspoort	Locatiegegevens	5	Op het kaartje van blz 5 (leidraad) staat aan de westzijde van het kavel een terugliggende gevel van 4.2m. Op het middelste kaartje van blz 9 staat 4.42m. Welke maat dient aangehouden te worden?	U kunt 4.20 aanhouden
18	Aanbestedingsleidraad	Starterswoningen	5	In de selectieleidraad wordt gesproken over het feit dat een derde deel moet bestaan uit starterswoningen. Elders wordt weer gesproken over 30% (en dus geen 33%). Wat moeten we aanhouden?	U mag 30% aanhouden
19	Aanbestedingsleidraad	Grondbieding	7	Kan het grondbod in deze fase al bekend worden gemaakt? Dan kunnen we onze visie beter onderbouwen.	Nee
20	Aanbestedingsleidraad	Referenties	11	Wat wordt bij de referenties ('a') verstaan onder 'hoogbouw'?	Een gebouw met tenminste 5 verdiepingen
21	Aanbestedingsleidraad	Referenties	11	Wat wordt bij de referenties ('c') verstaan onder 'binnen bestaande stedelijke omgeving'? Bedoelen jullie hier een centrumomgeving mee of het feit dat het gebouw moet staan binnen de BSD (rode) contouren?	Centrumomgeving
22	Aanbestedingsleidraad	Referenties	11	Moet de architect een deelnameformulier tekenen wanneer gebruik wordt gemaakt van haar referentie voor referentie 'c'?	Nee
23	Kavelpaspoort	Bouwhoogtes	9	Op blz 9 zijn op het linker kaartje de maximale hoogtes van het bestemmingsplan aangegeven. Hoe moeten we het middelste kaartje interpreteren? Zijn dit de nok en goothoogtes? Zo ja, zijn er ook minimale hoogte maten?	Dit betreft maximale nok en goothoogtes.
24	Kavelpaspoort	Programma	7	Er wordt gesproken over maximaal 500m2 horeca en maximaal 200m2 detailhandel. Hoeveel m2 kantoor/dienstverlening mag daar bovenop nog worden gerealiseerd?	Dienstverlening en zelfstandige kantoren zijn toegestaan op de begane grond en eerste verdieping. De begane grond heeft een oppervlakte van ongeveer 900 m2.
25	Kavelpaspoort	Programma	7	Mag voor de overige 70% zelf een aanzet worden gedaan voor het woningsegment en de beoogde doelgroep?	Ja
26	Kavelpaspoort	Programma	7	Mag in plaats van koop ook voor een volledig huurproduct (woningen + commercieel) worden gekozen? Zo ja, welke uitgangspunten moeten hierbij worden gehanteerd?	Dat is toegestaan, behoudens voor de starterswoningen. De benodigde parkeerplaatsen dienen door de ontwikkelaar c.q. belegger te worden afgenomen.
27	Kavelpaspoort	Elektriciteit	7	Is er een transformator nodig?	Dat is niet bekend. Als er een transformator nodig is, moet deze in pandig.
28	Kavelpaspoort	Parkeren	7	Is parkeren op maaiveld niveau uitgesloten?	Mits dit een beperkt aantal is en de inpassing ondergeschikt is aan de architectuur, is dit voorstelbaar.

29	Kavelpaspoort	Parkeren	7	Kunnen we er vanuit gaan dat de genoemde parkeernorm van 1 p.p. per woning incl bezoekersparkeren is?	Zie antwoord op vraag 5.
30	Kavelpaspoort	Parkeren	7	Kunnen we er vanuit gaan dat het bezoekersparkeren door de gemeente in de openbare ruimte opgelost wordt?	Zie antwoord op vraag 5.
31	Kavelpaspoort	Maatvoering en bouwhoogtes	9	Is een plat dak (zoals bij het Optiekpand) op delen ook denkbaar? (blz. 9 kavelpaspoort)	Mits ondergeschikt aan het hoofdvolume is dat denkbaar.
32	Kavelpaspoort	Maatvoering en bouwhoogtes	9	Op de meest oostelijke strook is in het bestemmingsplan nog een hoogte van 7m mogelijk. Waarom is die op het middelste kaartje niet meer mogelijk/niet weergegeven? Hetzelfde geldt voor de Westelijke strook, volgens het bestemmingsplan mag er meer bebouwd worden dan nu in het middelste en rechter kaartje is aangegeven > kunnen we deze ruimte wel gewoon benutten voor de verdieping(en)? (blz. 9 kavelpaspoort)	Bij het opstellen van het bestemmingsplan is gekozen voor meer openheid en zicht op het naastgelegen pand. In essentie betreft het puntdaken.
33	Kavelpaspoort	Maatvoering en bouwhoogtes	9	Er ontbreekt in het middelste kaartje een maatlijn aan de onderzijde t.p.v. de tekst 'goot' (onder de oostelijke strook) (blz. 9 kavelpaspoort).	Bedoeld wordt het midden van deze lijn.
34	Kavelpaspoort	Maatvoering en bouwhoogtes	9	In hoeverre mag er van de rooilijnen van het middelste kaartje afgeweken worden (naar binnen en naar buiten)?	Niet
35	Kavelpaspoort	Maatvoering en bouwhoogtes	9	Zijn dakkapellen in de daken denkbaar, als ze het sculptuur niet aantasten?	Ja
36	Kavelpaspoort	Gemeentelijke praktijk richtlijn gebouw	24	In hoeverre zijn de zeer hoge GPR eisen leidend? Wij hebben onze twijfels bij de haalbaarheid	Die zijn leidend.
37	Koop/ontwikkelovereenkomst	Overwegingen	1	In de concept ontwikkelovereenkomst gesproken over "de Gemeente wenst een perceel grond gelegen aan de Veerpromenade ongenummerd tot ontwikkeling te brengen waarbij een programma van startersappartementen wordt Gerealiseerd". Dit suggereert dat alle appartementen voor starters zijn bedoeld, wat niet correct is?	Dit is een onjuiste interpretatie. Ter verduidelijking passen wij dit aan in 'een programma van (starters)appartementen'
38	Algemeen	Gunningsfase	-	Op welke wijze wordt beoordeeld in de volgende ronde van de tender? a. Hoe wordt de prijs beoordeeld? b. op welke wijze wordt de visie en architectuur beoordeeld? c. Op welke wijze wordt duurzaamheid, klimaatadaptatie, biodiversiteit en natuur inclusief bouwen beoordeeld? Is dit volgens een 'vinklijst' of wordt hier naar de beste integrale oplossing gekeken?	Prijs op van hoogste bieding. Architectuur op basis in het kavelpaspoort benoemde criteria die per criterium door de jury worden beoordeeld. Voor duurzaamheid, klimaatadaptatie en biodiversiteit geldt een beoordelingskader. Een nadere uitwerking van deze hoofdlijn vindt plaats in de gunningsleidraad.
39	Algemeen	Beoordelingscommissie	-	Wie maakt onderdeel uit van de beoordelingscommissie?	Zie antwoord op vraag 2.
40	Algemeen	Tendervergoeding	-	Is er een tendervergoeding beschikbaar, bij het eventueel mislopen van de opdracht in de volgende fase?	De gemeente keert aan afgewezen kandidaten in de gunningsfase een tendervergoeding uit van € 5.000.