

Algemene informatie

Aanbesteding: Realiseren 68 flexwoningen Hooiweg te Oude Pekela
Aanbestedende Dienst: Gemeente Pekela
Referentie: -

Toelichting:

Vraag en antwoord

Ref.nr. **Onderwerp:**
1 Uitstel inschrijftermijn

Vraag:

Aanbestedingsleidraad, 2.2. Planning, pagina 8: Helaas kunnen wij niet eerder starten met het ontwerpen van de verplaatsbare woningen nadat wij op de eerder gestelde vraag over beeldkwaliteit een positief antwoord hebben ontvangen. Bent u bereid, in het geval van een positief antwoord, de aanbieders van flexwoningen twee weken extra de tijd te geven? Met andere woorden dat het indienen van de inschrijvingen sluit op 22 mei 2024 en niet op 8 mei 2024?

Antwoord:

Akkoord. De planning wordt hierop aangepast.

Percelen: P1 Realiseren 68 flexwoningen Hooiweg te Oude Pekela
Beantwoord op: 8 apr. 2024
Label: Proces

Ref.nr. **Onderwerp:**
2 Beeldkwaliteit

Vraag:

Aanbestedingsleidraad, 1.1. Inleiding, pagina 4: In opdracht van de gemeente worden in totaal 68 tijdelijke woningen gebouwd, variërend in hoogte van 1 tot 2 verdiepingen met kap. Deze woningen moeten voldoen aan de Woonstandaard versie 3.0 – juli 2023, PMC 11 t/m PMC 14. De tijdelijke woningen zijn verplaatsbaar, zie pagina 10 Woonstandaard 3.0. Het beeldkwaliteitsplan, zie bijlage 8-2, stelt specifieke eisen aan de hoofdvorm & dak en de referentiebeelden waar de naam van de architect bij wordt genoemd. Dit suggereert een andere behoefte dan de vraag naar tijdelijke en verplaatsbare woningen, ofwel de vraag naar PMC 11 t/m PMC 14. De referentiebeelden suggereren een niet verplaatsbare woning (geen flexwoning), wat overigens niet voor de kleine woning geldt. Bent u bereid

het beeldkwaliteitsplan van de tweekappers, rijwoningen en de rug-aan-rug woningen aan te passen naar de mogelijkheden die passen bij de PMC 11 t/m PMC 14? Zo ja, dan zien wij graag een aangepaste bijlage 8-2 tegemoet.

Antwoord:

1. De woonstandaard is leidend.
2. Bij voorkeur met een schuin dak/kap.
3. Het Beeldkwaliteitsplan is ter indicatie/impressie.

Percelen: P1 Realiseren 68 flexwoningen Hooiweg te Oude Pekela

Beantwoord op: 8 apr. 2024

Label: Inhoud

Ref.nr.
3

Onderwerp:
Vragenronde

Vraag:

Is de opdrachtgever bereid een extra vragenronde in te plannen?

Antwoord:

Dat is akkoord. Voor de tweede inlichtingenronde dienen gegadigden uiterlijk woensdag 17 april a.s. hun vragen in te dienen. De gemeente streeft naar beantwoording binnen een week.

Percelen: P1 Realiseren 68 flexwoningen Hooiweg te Oude Pekela

Beantwoord op: 8 apr. 2024

Label: Proces

Ref.nr.
4

Onderwerp:
Selectieleidraad 1.1

Vraag:

In 1.1 laatste alinea staat "Met de overeenkomst verleent de gemeente (...) opdracht voor het leveren en plaatsen van 68 (of delen daarvan) tijdelijke woningen." Wat wordt bedoeld met "of delen daarvan"? Gezien 2.1 waarin staat dat de opdracht als één geheel aanbesteed wordt?

Antwoord:

Met "delen daarvan" wordt bedoeld dat het leveren en plaatsen van woningen in meerdere tranches mogelijk is (binnen de gestelde termijnen). De opdracht wordt inderdaad als één geheel aanbesteed.

Percelen: P1 Realiseren 68 flexwoningen Hooiweg te Oude

Beantwoord op: Pekela
8 apr. 2024
Label: Juridisch

Ref.nr.
5 **Onderwerp:**
Leidraad 1.3.1

Vraag:

In 1.3.1 is aangegeven dat de woningen minimaal twee keer kunnen worden verplaatst, conform de meetmethode losmaakbaarheidsindex. Welke score moet de losmaakbaarheidsindex dan aan voldoen?

Antwoord:

Hoe hoger de losmaakbaarheidsindex, hoe beter.

Percelen: P1 Realiseren 68 flexwoningen Hooiweg te Oude Pekela

Beantwoord op: 8 apr. 2024

Label: Inhoud

Ref.nr.
6 **Onderwerp:**
Leidraad 1.3.1

Vraag:

1.3.1: is het een vereiste dat de XXL-woning aanpasbaar moet zijn van 1 grote naar 2 geschakelde woningen? Of is dit de keuze aan de ontwikkelaar.

Antwoord:

Dit is aan de ontwikkelaar.

Percelen: P1 Realiseren 68 flexwoningen Hooiweg te Oude Pekela

Beantwoord op: 8 apr. 2024

Label: Inhoud

Ref.nr.
7 **Onderwerp:**
Leidraad 1.4.1

Vraag:

1.4.1 Wie verzorgt de NUTS-aansluitingen en bouwstroom?

Antwoord:

Dit is de verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar. De aanvraag voor de NUTS-aansluiting is reeds ingediend.

Percelen: P1 Realiseren 68 flexwoningen Hooiweg te Oude Pekela

Beantwoord op: 8 apr. 2024

Label: Uitvoering

Ref.nr.

8

Onderwerp:

Leidraad 1.3.3

Vraag:

1.3.3: Welk planningsrisico draagt opdrachtgever met betrekking de vergunningsverlening en de NUTS-aansluiting?

Antwoord:

De ontwikkelaar dient op basis van de afgegeven planning aan te geven waar eventuele risico's zitten en de omvang van deze risico's aan te geven.

Percelen: P1 Realiseren 68 flexwoningen Hooiweg te Oude Pekela

Beantwoord op: 8 apr. 2024

Label: Juridisch

Ref.nr.

9

Onderwerp:

Leidraad 1.4.1

Vraag:

1.4.1. Er wordt gevraagd naar een afbouwgarantie voor de toekomstige bewoners, echter is de afnemer een zakelijke partij (organisatie). Wat is de functie van de afbouwgarantie in deze samenstelling?

Antwoord:

De volgende eis komt te vervallen: "De te ontwikkelen woningen worden door de aannemer c.q. leveranciers aangemeld bij de Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK), Woningborg of een gelijkwaardig instituut teneinde de toekomstige bewoners een zekere afbouwgarantie te kunnen bieden. De ontwikkelaar overlegt aan de gemeente voor aanvang van de bouwactiviteiten een bewijs van aanmelding." Evenwel kan meerwaarde worden gerealiseerd door het verstrekken van garanties waarmee de beoogde doelen worden zeker gesteld (paragraaf 5.3.3).

Percelen: P1 Realiseren 68 flexwoningen Hooiweg te Oude Pekela

Beantwoord op: 8 apr. 2024

Label: Juridisch

Ref.nr.
10

Onderwerp:
Leidraad 1.4.1

Vraag:

1.4.1. Is het de opdrachtgever bekend dat er maar zeer beperkt afbouwgarantie verstrekt wordt bij zakelijke afnemers?

Antwoord:

De volgende eis komt te vervallen: "De te ontwikkelen woningen worden door de aannemer c.q. leveranciers aangemeld bij de Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK), Woningborg of een gelijkwaardig instituut teneinde de toekomstige bewoners een zekere afbouwgarantie te kunnen bieden. De ontwikkelaar overlegt aan de gemeente voor aanvang van de bouwactiviteiten een bewijs van aanmelding." Evenwel kan meerwaarde worden gerealiseerd door het verstrekken van garanties waarmee de beoogde doelen worden zeker gesteld (paragraaf 5.3.3).

Percelen: P1 Realiseren 68 flexwoningen Hooiweg te Oude Pekela

Beantwoord op: 8 apr. 2024

Label: Juridisch

Ref.nr.
11

Onderwerp:
Leidraad 3.3.2

Vraag:

3.3.2 Mag de referentie (min. 25 won) ook over twee projecten (bijv. voor dezelfde opdrachtgever en binnen 1 jaar) verdeeld zijn?

Antwoord:

Ja, dit is toegestaan.

Percelen: P1 Realiseren 68 flexwoningen Hooiweg te Oude Pekela

Beantwoord op: 8 apr. 2024

Label: Contract

Ref.nr.
12

Onderwerp:
Leidraad 5.3.1

Vraag:

5.3.1. In de eerste alinea is opgenomen dat de richtlijnen en uitgangspunten uit het werkboek "moeten worden overgenomen". Welke vrijheid in het ontwerp heeft een ontwikkelaar nog?

Antwoord:

Het stedenbouwkundige werkboek is ter indicatie/impressie. Hoe dichterbij het ontwerp hierbij in de buurt komt, hoe hoger de waardering. Dit wordt beoordeeld onder paragraaf 5.3.1.
De woonstandaard is leidend.

Percelen: P1 Realiseren 68 flexwoningen Hooiweg te Oude Pekela
Beantwoord op: 8 apr. 2024
Label: Inhoud

Ref.nr.
13

Onderwerp:
Leidraad 5.3.1

Vraag:

5.3.1 Moet de impressie/beeldpresentatie onderdeel zijn van de 3 A4'tjes, of mag dit een los deel/bijlage zijn?

Antwoord:

Als losse bijlage is toegestaan.

Percelen: P1 Realiseren 68 flexwoningen Hooiweg te Oude Pekela
Beantwoord op: 8 apr. 2024
Label: Proces

Ref.nr.
14

Onderwerp:
Leidraad 5.3.2

Vraag:

5.3.2 Er wordt structureel verwezen naar de Woonstandaard, echter niet specifiek naar het gewenste afwerkingsniveau. Klopt het dat dit het afwerkingsniveau Basis is?

Antwoord:

Het afwerkingsniveau is 1, conform de Woonstandaard 3.0.

Percelen: P1 Realiseren 68 flexwoningen Hooiweg te Oude Pekela
Beantwoord op: 8 apr. 2024
Label: Inhoud

Ref.nr.
15

Onderwerp:
Bijlage 8

Vraag:

Bijlage 8: Is de inrichting (en het ontwerp) van de buitenruimte ook onderdeel van deze aanbesteding?

Antwoord:

De inrichting en het ontwerp van de buitenruimte is onderdeel van deze aanbesteding voor zover dit in de woonstandaard wordt benoemd. De specificaties met betrekking tot de terreininrichting zijn van toepassing.

Percelen: P1 Realiseren 68 flexwoningen Hooiweg te Oude Pekela
Beantwoord op: 8 apr. 2024
Label: Inhoud

Ref.nr.
16

Onderwerp:
Bijlage 8

Vraag:

Bijlage 8: hier worden veranda's genoemd, deze zijn niet genoemd in de leidraad. Zijn deze van toepassing?

Antwoord:

Nee, deze zijn niet van toepassing. Indien deze in het standaard ontwerp zitten, wordt het als meerwaarde beoordeeld.

Percelen: P1 Realiseren 68 flexwoningen Hooiweg te Oude Pekela
Beantwoord op: 8 apr. 2024
Label: Inhoud

Ref.nr.
17

Onderwerp:
Bijlage 8

Vraag:

Bijlage 8: er wordt genoemd dat in de kopse kanten van de rug-aan-rug woningen de publieke voorzieningen worden georganiseerd. Is dit slechts een idee van de betreffende architect, of moet dit ook aangeboden worden? En indien dit aangeboden moet worden, welke specificaties horen hierbij?

Antwoord:

Publieke voorzieningen kunnen los aangeboden worden in eventueel hetzelfde woningtype. En kunnen apart worden afgeprijsd. Zij worden beoogd niet gebruikt te worden als woning.

Percelen: P1 Realiseren 68 flexwoningen Hooiweg te Oude Pekela
Beantwoord op: 8 apr. 2024
Label: Inhoud

Ref.nr.
18

Onderwerp:
Termijnschema

Vraag:

Klopt het (gezien de UAV-GC) dat opdrachtnemer vrij is een termijnschema te stellen?

Antwoord:

Tot op zekere hoogte. De planning wordt immers op kwaliteit beoordeeld volgens paragraaf 5.3.4. Deze planning maakt vervolgens deel uit van de overeenkomst (Annex II).

Percelen: P1 Realiseren 68 flexwoningen Hooiweg te Oude Pekela
Beantwoord op: 8 apr. 2024
Label: Contract

Ref.nr.
19

Onderwerp:
Leidraad 5.3.1

Vraag:

5.3.1 Op diverse plekken wordt gesteld dat de woningen moeten voldoen aan het Bbl. Er wordt niet beschreven of dit "Nieuwbouw" of "Tijdelijke bouw" betreft.

Antwoord:

Het betreft hier Nieuwbouw.

Percelen: P1 Realiseren 68 flexwoningen Hooiweg te Oude Pekela
Beantwoord op: 8 apr. 2024
Label: Juridisch

Ref.nr.
20

Onderwerp:
Bijlage 8

Vraag:

Wie is verantwoordelijk voor bestrating, tuinpoort, terras?

Antwoord:

De inrichting en het ontwerp van de buitenruimte is onderdeel van deze aanbesteding voor zover dit in de woonstandaard wordt benoemd. De specificaties met betrekking tot de terreininrichting zijn van toepassing.

Percelen: P1 Realiseren 68 flexwoningen Hooiweg te Oude Pekela

Beantwoord op: 8 apr. 2024

Label: Inhoud

Ref.nr.
21

Onderwerp:
Leidraad 1.3.1

Vraag:

1.3.1 Worden aanbiedingen met grotere GO's positief beoordeeld?

Antwoord:

Ja, de gemeente staat positief tegenover woningen die meer gebruiksoppervlakte bieden. Dat wordt beoordeeld onder kwaliteitscriterium 2. De woningen dienen wel binnen de gegeven verdeling van de aantallen en maximale prijzen te vallen.

Percelen: P1 Realiseren 68 flexwoningen Hooiweg te Oude Pekela

Beantwoord op: 8 apr. 2024

Label: Inhoud

Ref.nr.
22

Onderwerp:
Typologieën

Vraag:

1.3.1 De typologieën komen niet volledig overeen met het stedenbouwkundig plan (bijlage 8). Welke is leidend?

Antwoord:

Typologieën volgens de woonstandaard zijn leidend.
Het Stedenbouwkundig plan is ter indicatie/impressie.

Percelen: P1 Realiseren 68 flexwoningen Hooiweg te Oude Pekela

Beantwoord op: 8 apr. 2024

Label: Inhoud

Ref.nr.

Onderwerp:

23

XXL-woning

Vraag:

1.3.1 Kan er meer toelichting gegeven worden op de XXL-woning? Of kan de vereisten voor een PMC4-woning volledig aangehouden worden?

Antwoord:

De keuze is aan de ontwikkelaar. Het is toegestaan om een PMC4-woning aan te houden. Een XXL-woning mag ook gezocht worden in een passende combinatie van andere PMC's.

Percelen: P1 Realiseren 68 flexwoningen Hooiweg te Oude Pekela

Beantwoord op: 8 apr. 2024

Label: Inhoud

Ref.nr.
24**Onderwerp:**
XXL-woning**Vraag:**

1.3.1 Is het een vereiste dat de XXL-woning twee badkamers heeft?

Antwoord:

Een royale badkamer met apart toilet is ook toegestaan.

Percelen: P1 Realiseren 68 flexwoningen Hooiweg te Oude Pekela

Beantwoord op: 8 apr. 2024

Label: Inhoud

Ref.nr.
25**Onderwerp:**
Omgevingsplan**Vraag:**

Volgens het bestemmingsplan Oude Pekela 2014 heeft de locatie maatschappelijke bestemming (AZC). Wanneer wordt deze gewijzigd, en welk risico ligt hierin voor de planning?

Antwoord:

Zie aanbestedingsleidraad paragraaf 1.3.3. Ontwikkeling is getoetst door provincie en vergunningverlener, deze geven aan dat de ontwikkeling gefaciliteerd kan worden.

Percelen: P1 Realiseren 68 flexwoningen Hooiweg te Oude Pekela

Beantwoord op: 8 apr. 2024
Label: Proces

Ref.nr.
26 **Onderwerp:**
Omgevingsplan

Vraag:

In huidige bestemming (Bestemmingsplan 2014) is de maximale goothoogte 6m en maximale gebouwhoogte 9m. Gelden deze ook voor de nieuwe bestemming?

Antwoord:

Dit is het uitgangspunt. Indien noodzakelijk moet hier ontheffing voor worden aangevraagd.

Percelen: P1 Realiseren 68 flexwoningen Hooiweg te Oude Pekela

Beantwoord op: 8 apr. 2024
Label: Juridisch

Ref.nr.
27 **Onderwerp:**
Bijlage 8

Vraag:

Kan de opdrachtgever een gemaatvoerde, gedetailleerde kaart van het stedenbouwkundig plan delen?

Antwoord:

Er is een DWG format toegevoegd als bijlage 13.

Percelen: P1 Realiseren 68 flexwoningen Hooiweg te Oude Pekela

Beantwoord op: 8 apr. 2024
Label: Inhoud

Ref.nr.
28 **Onderwerp:**
Bijlage 8

Vraag:

Is het de bedoeling dat de terrassen en pergola's naar de straatzijde gekeerd zijn?

Antwoord:

Ja, dit klopt.

Percelen: P1 Realiseren 68 flexwoningen Hooiweg te Oude Pekela

Beantwoord op: 8 apr. 2024

Label: Inhoud

Ref.nr.

29

Onderwerp:

Omgevingsplan

Vraag:

De maximale gebouwhoogte (cf. bestemmingplan 9m) is conflicterend met de ontwerpen in het stedenbouwkundig plan. Waar kunnen we van uit gaan?

Antwoord:

Bestemmingsplan is leidend. Het Stedenbouwkundig plan is ter indicatie /impressie.

Percelen: P1 Realiseren 68 flexwoningen Hooiweg te Oude Pekela

Beantwoord op: 8 apr. 2024

Label: Juridisch

Ref.nr.

30

Onderwerp:

Omgevingsplan

Vraag:

Het omgevingsplan is nog niet online zichtbaar. Is deze al wel beschikbaar (en vigerend), of is het bestemmingsplan 2014 nog vigerend?

Antwoord:

Het Omgevingsplan is te raadplegen via omgevingswet.overheid.nl. Het Omgevingsplan bestaat van rechtswege onder andere uit de bruidsschat en voormalige bestemmingsplannen, in dit geval de regels van het bestemmingsplan Oude Pekela uit 2014.

Percelen: P1 Realiseren 68 flexwoningen Hooiweg te Oude Pekela

Beantwoord op: 8 apr. 2024

Label: Juridisch

Ref.nr.

31

Onderwerp:

Materiaalkeuze

Vraag:

In het door u bijgevoegde beeldkwaliteitsplan geeft u een aantal referentieprojecten op met een specifieke uitstraling. (de woningen te Hoogeveen, Veghel en de OB2 van Ouwehand) . Dit zijn echter referenties van woningen die niet verplaatsbaar / losmaakbaar zijn. Dit is qua uitstraling / omvang en materiaalkeuze dan ook niet realistisch om 2 keer te verplaatsen. Houdt u vast aan deze referenties in combinatie met verplaatsbaarheid?

Antwoord:

De woonstandaard is leidend. Het Stedenbouwkundige plan is ter indicatie /impressie.

Percelen:	P1 Realiseren 68 flexwoningen Hooiweg te Oude Pekela
Beantwoord op:	8 apr. 2024
Label:	Inhoud