

Aanbesteding: Selectieprocedure Noorderbunder
Aanbestedende Dienst: Gemeente Dongen
Referentie: SIW009972

Toelichting:

Ref.nr. **Onderwerp:**
1 Gronduitgifte

Vraag:
Wordt de grond bouwrijp uitgegeven in de btw?

Antwoord:
Ja, de grond wordt bouwrijp geleverd en is belast met BTW. De vermelde grondprijzen per m2 zijn exclusief BTW.

Percelen: P1 Selectieprocedure Noorderbunder
Beantwoord op: 21 dec. 2023
Label: Contract

Ref.nr. **Onderwerp:**
2 Planning

Vraag:
Kan er al wat gezegd worden over de planning na de selectie en gunningprocedure? Start bouw/oplevering?

Antwoord:
Het bouwrijp maken van de gronden is eind 2024 voorzien. De bouw van de woningen dient zo snel mogelijk daarna te starten.

Percelen: P1 Selectieprocedure Noorderbunder
Beantwoord op: 21 dec. 2023
Label: Proces

Ref.nr. **Onderwerp:**
3 Dataroom stukken

Vraag:
Maakt de bouwopgave voor Wbv Cascade deel uit van de tender? Of staat de realisatie en bouw voor Cascade 'los' van de gemeentelijke grond tender?

Antwoord:

In de vraag wordt gesproken over een 'tender'. De gemeente Dongen wil nogmaals benadrukken dat geen aanbestedingsprocedure betreft zoals omschreven in de aanbestedingswet 2012.

De bouwopgave van woningcorporatie Casade maakt geen deel uit van de selectie- en gunningsprocedure. Casade is zelf aan zet om op hun deel van de gronden woningen te realiseren. Daarbij dient afgestemd/samengewerkt te worden met de partij die de gronden/woningen in opdracht van de gemeente realiseert.

Percelen: P1 Selectieprocedure Noorderbunder
Beantwoord op: 21 dec. 2023
Label: Contract

Ref.nr. **Onderwerp:**
4 Dataroom stukken

Vraag:

Is het bestemmingsplan onherroepelijk (is wel in werking getreden, maar de vraag is of die ook onherroepelijk is)?

Antwoord:

Nee het bestemmingsplan is nog niet onherroepelijk. We wachten nog op een zittingsdatum bij de Raad van State. Er is 1 beroepschrift ingediend.

Percelen: P1 Selectieprocedure Noorderbunder
Beantwoord op: 21 dec. 2023
Label: Juridisch

Ref.nr. **Onderwerp:**
5 Planning

Vraag:

Kan er al wat meer duidelijkheid worden gegeven over de gevraagde werkzaamheden in de 2e tenderfase (dus na selectie). Aan welke tenderproducten wordt gedacht om aan te leveren?

Antwoord:

In de vraag wordt een 2e tenderfase en tenderproducten benoemd, gemeente Dongen wil nogmaals benadrukken dat dit geen aanbestedingsprocedure betreft zoals omschreven in de aanbestedingswet 2012. De verwachte gunningscriteria voor de gunningsprocedure zijn terug te vinden in paragraaf 2.3 van de selectieprocedure. Er zal naar verwachting beoordeeld worden op:

- Visie op de totaal opgave met betrekking tot natuurinclusief bouwen, ruimtelijke kwaliteit en gevarieerd woningaanbod;
- Samenwerking;

- Planning woningbouw.

Percelen: P1 Selectieprocedure Noorderbunder
Beantwoord op: 21 dec. 2023
Label: Proces

Ref.nr.
6

Onderwerp:
Gronduitgifte

Vraag:
Is de gronduitgifte gefaseerd of alles in 1 keer?

Antwoord:
De gronduitgifte is gefaseerd. De gronden worden per bouwveld aan de samenwerkingspartner uitgegeven. Er wordt wel een constante bouwstroom aangehouden.

Percelen: P1 Selectieprocedure Noorderbunder
Beantwoord op: 21 dec. 2023
Label: Contract

Ref.nr.
7

Onderwerp:
Gronduitgifte

Vraag:
Gronduitgifte onder voorwaarden (bijv. 70% voorverkoop)?

Antwoord:
Het moment van grondoverdracht wordt nader in overleg bepaald. Er wordt wel uitgegaan van een constante bouwstroom van de verschillende bouwvelden.

Percelen: P1 Selectieprocedure Noorderbunder
Beantwoord op: 21 dec. 2023
Label: Contract

Ref.nr.
9

Onderwerp:
Referentie-eis

Vraag:
Is het in het kader van de referenties voldoende als de omgevingsvergunning is aangevraagd?

Antwoord:

Nee, een referentie dient afgerond te zijn en mag niet ouder zijn dan vijf (5) jaar.

Percelen: P1 Selectieprocedure Noorderbunder
Beantwoord op: 21 dec. 2023
Label: Proces

Ref.nr.
10

Onderwerp:
Uitvraag

Vraag:
Zit inrichting openbaar gebied ook bij de uitvraag?

Antwoord:
Nee, de inrichting van het openbaar gebied wordt door de gemeente Dongen verzorgd.

Percelen: P1 Selectieprocedure Noorderbunder
Beantwoord op: 21 dec. 2023
Label: Contract

Ref.nr.
11

Onderwerp:
Gunningsfase

Vraag:
Is er al iets te zeggen over de gunningsfase irt beoordeling, afnamevoorwaarden, startbouw, planning?

Antwoord:
De verwachte gunningscriteria voor de gunningsprocedure zijn terug te vinden in paragraaf 2.3 van de selectieprocedure. Er zal naar verwachting beoordeeld worden op onderstaande punten, meer kan er voor nu nog niet gecommuniceerd worden omdat het document nog niet afgerond is:

- Visie op de totaal opgave met betrekking tot natuurinclusief bouwen, ruimtelijke kwaliteit en gevarieerd woningaanbod;
- Samenwerking;
- Planning woningbouw.

Het bouwrijp maken van de gronden is eind 2024 voorzien. De bouw van de woningen dient zo snel mogelijk daarna te starten. In de gunningsprocedure proberen we hiervoor concretere tijdspaden op te nemen.

Percelen: P1 Selectieprocedure Noorderbunder
Beantwoord op: 21 dec. 2023
Label: Juridisch

Ref.nr.
12

Onderwerp:
Uitvraag

Vraag:

Maken de woningen van Casade ook onderdeel uit van de uitvraag? Staat Casade open voor samenwerking ihkv van realisatie & senergie daarin?

Antwoord:

De woningen van Casade maken geen deel uit van de uitvraag. Casade trekt wel gezamenlijk op met de gemeente en de ontwikkelende partij met betrekking tot de uitwerking van de bouwvelden.

Percelen: P1 Selectieprocedure Noorderbunder
Beantwoord op: 21 dec. 2023
Label: Inhoud

Ref.nr.
13

Onderwerp:
Stedenbouwkundigplan

Vraag:

Staan de woningtypes per bouwveld vast?

Antwoord:

De woningtypes zijn indicatief. Wat we belangrijk vinden is dat er een gevarieerd woning aanbod komt met bijzondere woonvormen. Dit in aanvulling op de traditionele woningen waaruit de Dongense woningvoorraad nu bestaat. In de begrippenlijst van de selectieleidraad leest u wat we bedoelen met een 'gevarieerd woning aanbod' en 'bijzondere woonvormen'.

Percelen: P1 Selectieprocedure Noorderbunder
Beantwoord op: 21 dec. 2023
Label: Inhoud

Ref.nr.
14

Onderwerp:
Selectiecriteria

Vraag:

Wat is voor de gemeente Dongen relevant ihkv Selectiecriteria 3 (samenwerkingsopdracht)? Gaat dit om samenwerken met gemeente, corporatie, andere ontwikkelaar?

Antwoord:

De samenwerkingsovereenkomst wordt gesloten tussen Gemeente, Casade en te selecteren ontwikkelaar. Daarmee bedoelen we gemeente Dongen, woningcorporatie Casade en gegadigde.

Wij willen dus graag een voorbeeld zien waarbij verschillende partijen met elk zijn/haar eigen belangen gezamenlijk - binnen kaders - aan de uitwerking van plannen hebben gewerkt. De samenwerking kan zowel met een private partij als een publieke partij zijn geweest. Het gaat hier niet om samenwerkingen met onderaannemers.

Percelen: P1 Selectieprocedure Noorderbunder
Beantwoord op: 22 dec. 2023
Label: Inhoud

Ref.nr. **Onderwerp:**
15 Referentie-eis

Vraag:
Zijn er vormvereisten aan bijlage 3 i.r.t. aantal beelden/A4's per referentie?

Antwoord:
Zie bijlage 3 voor de vormvereisten. Bij selectiecriteria 1 mogen maximaal drie referentiebeelden per pijler toegevoegd worden en een referentiebeeld mag maximaal 1 pagina A4 betreffen. Bij selectiecriteria 2 mag maximaal 1 referentiebeeld toegevoegd worden met de grootte van maximaal 1 pagina A4. Bij de overige selectiecriteria mogen geen referentiebeelden worden toegevoegd.

Percelen: P1 Selectieprocedure Noorderbunder
Beantwoord op: 21 dec. 2023
Label: Proces

Ref.nr. **Onderwerp:**
16 Referentie-eis

Vraag:
Is het mogelijk om referenties van partners te gebruiken? Bijv. van de architect?

Antwoord:
Alleen indien er wordt ingeschreven als samenwerkingspartij (combinant) dan is het mogelijk om referenties van die partij te gebruiken. Indien u als combinatie wil inschrijven dient door beide partijen bijlage 2 aanmeldingsbiljet ingevuld en ondertekend te zijn en bij de inschrijving van

de selectieprocedure te zijn bijgevoegd.

Percelen: P1 Selectieprocedure Noorderbunder
Beantwoord op: 21 dec. 2023
Label: Inhoud

Ref.nr.
17

Onderwerp:
Beeldkwaliteit

Vraag:

Is het mogelijk om iets meer inzicht te geven in de gewenste beeldkwaliteit?

Antwoord:

Het is de bedoeling dat de geselecteerde partij daar zelf een bijdrage aan gaat leveren. Samen met de partners (gemeente+welstand+landschapsarchitect, casade+architecten, ontwikkelaar+architecten) met inachtneming van de ontwikkeldoelstellingen en met kennisneming van het VO openbare ruimte, zal de identiteit van Noorderbunder bepaald worden. De beeldkwaliteitseisen en -wensen worden dus gezamenlijk bepaald.

Percelen: P1 Selectieprocedure Noorderbunder
Beantwoord op: 21 dec. 2023
Label: Inhoud

Ref.nr.
18

Onderwerp:
Referentie-eis

Vraag:

Hoeveel referentie mogen er worden ingediend voor de selectiecriteria 2 t/m 4?

Antwoord:

Zie bijlage 3 voor de vormvereisten. Bij selectiecriteria 1 mogen maximaal drie referentiebeelden per pijler toegevoegd worden en een referentiebeeld mag maximaal 1 pagina A4 betreffen. Bij selectiecriteria 2 mag maximaal 1 referentiebeeld toegevoegd worden met de grootte van maximaal 1 pagina A4. Bij de overige selectiecriteria mogen geen referentiebeelden worden toegevoegd.

Percelen: P1 Selectieprocedure Noorderbunder
Beantwoord op: 21 dec. 2023
Label: Inhoud

Ref.nr.

Onderwerp:

19

Inschrijving selectiefase

Vraag:

Mochten we zover komen, dan wensen wij in de gunningsfase in te schrijven met een combinatie. Gezien de administratieve last zijn we voornemens deze combinatie formeel vorm te geven op het moment dat we daadwerkelijk geselecteerd worden voor de gunningsfase. Kunt u aangeven hoe we in dit geval het aanmeldingsbiljet dienen in te vullen?

Antwoord:

Het vormen van nieuwe / andere voorgestelde samenwerkingsverbanden (combinaties) door partijen is niet meer toegestaan na het indienen van de aanmelding in de selectieprocedure. U dient dit dus in deze eerste fase al te doen. Indien u als combinatie wil inschrijven dient door beide partijen bijlage 2 aanmeldingsbiljet ingevuld en ondertekend te zijn en bij de inschrijving van de selectieprocedure te zijn bijgevoegd.

Percelen: P1 Selectieprocedure Noorderbunder**Beantwoord op:** 21 dec. 2023**Label:** Juridisch**Ref.nr.**

20

Onderwerp:

Grond

Vraag:

Wanneer dient de opdrachtnemer de grond af te nemen van de gemeente. Is dit direct na gunning of na goedkeuring omgevingsvergunning?

Antwoord:

Het moment van grondoverdracht wordt nader in overleg bepaald. Er wordt wel uitgegaan van een constante bouwstroom van de verschillende bouwvelden.

Percelen: P1 Selectieprocedure Noorderbunder**Beantwoord op:** 21 dec. 2023**Label:** Juridisch**Ref.nr.**

21

Onderwerp:

Bestemmingsplan

Vraag:

Wanneer is de verwachting dat het bestemmingsplan onherroepelijk wordt?

Antwoord:

In elk geval in 2024. Wij gaan er vanuit dat de zitting in 2024 plaatsvindt en

uitspraak wordt gedaan over het beroep.

Percelen: P1 Selectieprocedure Noorderbunder
Beantwoord op: 21 dec. 2023
Label: Proces

Ref.nr.
22

Onderwerp:
Grondprijzen stapelingsfactor

Vraag:

In de Selectieleidraad wordt op pagina 10 een stapelingsfactor aangegeven voor gestapelde woningbouw. Bij controle blijkt dat deze stapelingsfactor klopt bij het berekenen van de grondprijs voor bouwnummer 5 (appartementen 2 lagen). Echter blijkt bij bouwnummer 6 en 22 dat er van een appartementen gebouw van 7 lagen is uitgegaan bij het berekenen van de grondprijs. Dit terwijl in de "selectieleidraad" en in "bijlage 6 woningbouwverdeling Noorderbunder" deze appartementen worden gekenmerkt met 5 lagen. Kan de grondprijs gecorrigeerd worden door de stapelingsfactor toe te passen op basis van 5 bouwlagen?

Antwoord:

Deze aanname is niet juist. Zie bijvoorbeeld bouwveld 6 met een oppervlakte van 1.946m²:
 $1.948 \times 1,0 \times \text{€}345 = \text{€}672.060$ (begane grond)
 $1.948 \times 0,9 \times \text{€}345 = \text{€}604.854$ (1ste verdieping)
 $1.948 \times 0,8 \times \text{€}345 = \text{€}537.648$ (2e verdieping)
 $1.948 \times 0,7 \times \text{€}345 = \text{€}470.442$ (3e verdieping)
 $1.948 \times 0,6 \times \text{€}345 = \text{€}403.236$ (4e verdieping)
Totaal 5 lagen = €2.688.240 (zie bijlage 6)

Percelen: P1 Selectieprocedure Noorderbunder
Beantwoord op: 21 dec. 2023
Label: Inhoud

Ref.nr.
23

Onderwerp:
Grond levering - Grond exploitatie

Vraag:

Wij nemen aan dat de gemeente Dongen, voor de grondsom zoals genoemd in de selectieleidraad, de grond exploitatie voor Bouw- en Woonrijp zal uitvoeren. Derhalve wordt aan gegadigde Bouwrijpe grond geleverd en het openbaargebied Woonrijp opgeleverd.

Is deze aanname correct?

Antwoord:

Deze aannname is correct.

Percelen: P1 Selectieprocedure Noorderbunder

Beantwoord op: 21 dec. 2023

Label: Juridisch

Ref.nr.

24

Onderwerp:

Nuts voorzieningen - (tijdige) aansluiting nutsvoorzieningen

Vraag:

Aangezien de gemeente het openbaar gebied aanlegt vernemen wij graag of er al afstemming is geweest met de diverse nuts partijen over de aanleg van nuts voorzieningen.

Is er inmiddels opdracht verstrekt door de gemeente voor realisatie van het hoofdtrace?

Antwoord:

Deze opdracht wordt op korte termijn verstrekt. De gesprekken met Enexis hebben wel plaatsgevonden en de plannen zijn afgestemd.

Percelen: P1 Selectieprocedure Noorderbunder

Beantwoord op: 22 dec. 2023

Label: Inhoud

Ref.nr.

25

Onderwerp:

Bestemmingsplan - 4.16 Duurzaamheid

Vraag:

Onder het kopje energie wordt omschreven dat wordt onderzocht of een collectieve voorziening middels aardwarmte mogelijk is.

Kan er al uitsluitsel worden gegeven of een collectieve aardwarmte voorziening mogelijk is?

Is voor de betreffende collectieve aardverwarming al een vergunning aangevraagd?

Antwoord:

Er is geen vergunning voor collectieve aardverwarming aangevraagd. Vanwege eerdere ervaringen kiezen we niet voor een collectief systeem.

De locatie Noorderbunder is nog niet zo ver gevorderd dat deze onder de

overgangsregeling bodemenergie (gesloten warmtevoorziening) kan vallen.

Percelen: P1 Selectieprocedure Noorderbunder
Beantwoord op: 22 dec. 2023
Label: Inhoud

Ref.nr.
26

Onderwerp:
Bestemmingsplan - 4.13 Ecologie

Vraag:

In het bestemmingsplan is alleen aangegeven dat de ontheffingsaanvraag 14 oktober 2022 is opgestart.

Is de ontheffing inmiddels ontvangen, danwel wat is de status van de aanvraag?

Antwoord:

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben de ontheffing Wnb is in april 2023 verstrekt.

Percelen: P1 Selectieprocedure Noorderbunder
Beantwoord op: 21 dec. 2023
Label: Juridisch

Ref.nr.
27

Onderwerp:
Bestemmingsplan - 4.12. Water

Vraag:

In opvolging op de vorige vraag inzake Bestemmingsplan - 4.12. Water. Mag dan ook worden geconcludeerd dat er geen ""verplichte"" voorzieningen zijn die op de bouwvelden moeten worden opgenomen ten behoeven van water retentie?

Antwoord:

De publieke ruimte is niet toereikend om de gehele waterberging van de ontwikkelende wijk te faciliteren.

Voor de gehele wijk geldt een eigen bergingseis (tabel 4.10 toelichting bestemmingsplan Noorderbunder):

- 1) Bestaande bebouwing - geen aanvullende retentie van hemelwater
- 2) Verbouwing zonder vergroting van verhard oppervlak - retentie van 7 mm hemelwater, van toepassing op het gehele verhard oppervlak
- 3) Verbouwing met vergroting van verhard oppervlak - retentie van 78mm hemelwater, enkel van toepassing op het extra verhard oppervlak, bestaande verhard oppervlak 7 mm

4) Nieuwbouw - retentie van 78mm hemelwater, van toepassing op het verharde oppervlak (tuin 80%).

Aangezien het hier om nieuwbouw gaat is punt 4 hier van toepassing. Voor alle verharding van de te ontwikkelende wijk (bebouwing, bestrating en bestrating van de tuinen) dient 78 mm waterberging per m2 te worden gerealiseerd.

Hiervoor worden geen ondergrondse voorzieningen aangelegd, het hemelwater dient ter plaatse geïnfiltreerd te worden of geborgen te worden in maaiveldverlagingen.

Percelen: P1 Selectieprocedure Noorderbunder

Beantwoord op: 21 dec. 2023

Label: Inhoud

Ref.nr.
28

Onderwerp:
Bestemmingsplan - 4.12. Water

Vraag:

In het bestemmingsplan wordt gesteld dat ""geen vijvers, kratten of andere voorzieningen"" worden voorzien. Mag hieruit worden geconcludeerd dat het publiek terrein welke door de gemeente wordt aangelegd in basis toereikend is om de waterberging te faciliteren?

Antwoord:

De publieke ruimte is niet toereikend om de gehele waterberging van de ontwikkelende wijk te faciliteren.

Voor de gehele wijk geldt een eigen bergingseis (tabel 4.10 toelichting bestemmingsplan Noorderbunder):

- 1) Bestaande bebouwing - geen aanvullende retentie van hemelwater
- 2) Verbouwing zonder vergroting van verhard oppervlak - retentie van 7 mm hemelwater, van toepassing op het gehele verhard oppervlak
- 3) Verbouwing met vergroting van verhard oppervlak - retentie van 78mm hemelwater, enkel van toepassing op het extra verhard oppervlak, bestaande verhard oppervlak 7 mm
- 4) Nieuwbouw - retentie van 78mm hemelwater, van toepassing op het verharde oppervlak (tuin 80%).

Aangezien het hier om nieuwbouw gaat is punt 4 hier van toepassing. Voor alle verharding van de te ontwikkelende wijk (bebouwing, bestrating en bestrating van de tuinen) dient 78 mm waterberging per m2 te worden gerealiseerd.

Hiervoor worden geen ondergrondse voorzieningen aangelegd, het hemelwater dient ter plaatse geïnfiltreerd te worden of geborgen te worden in maaiveldverlagingen.

Percelen: P1 Selectieprocedure Noorderbunder
Beantwoord op: 21 dec. 2023
Label: Inhoud

Ref.nr. 29
Onderwerp: Bestemmingsplan - 4.11. Bodem

Vraag:

In de conclusie wordt geattendeerd op het feit dat er mogelijk nog funderingsresten aanwezig kunnen zijn in de grond, als gevolg van een ondoordringbare laag. Gezien het feit dat gegadigde de bouwkavels in bouwrijpe staat van de Gemeente afneemt mag worden aangenomen dat er geen funderingsresten meer aanwezig zijn binnen het bouwveld. Indien nadere (sanering / sloop / verwijdering fundering) grond werkzaamheden uitgevoerd moeten worden zijn deze kosten voor Gemeente, danwel worden in mindering gebracht op de aankoop som van het bouwveld.

Is bovengenoemde aanname correct?

Antwoord:

Ja, deze aanname is correct. Indien er onverhoopt funderingsresten worden agetroffen die de realisatie hinderen zullen partijen in overleg treden hoe hier mee om te gaan. De kosten voor eventuele verwijdering komen ten last van de Gemeente, als verkoper van de bouwrijpe grond.

Percelen: P1 Selectieprocedure Noorderbunder
Beantwoord op: 21 dec. 2023
Label: Inhoud

Ref.nr. 30
Onderwerp: Stedenbouwkundigplan - Parkeren

Vraag:

De bouwvelden in het stedenbouwkundig plan en bijlage 6 zijn op sommige plekken verschillend qua vorm en oppervlak. Het staat gegadigde vrij om de invulling van het bouwveld nader vorm te geven. Hierbij is het van belang dat aan de gestelde parkeernorm wordt voldaan. Nu is niet inzichtelijk welke parkeerplaatsen door gemeente worden gerealiseerd en welke parkeerplaatsen door gegadigde moeten worden gerealiseerd op de bouwvelden.

Kan de gemeente op tekening aangeven welke parkeerplaatsen door de gemeente gerealiseerd worden en derhalve buiten de opdracht van gegadigde vallen om te realiseren?

Antwoord:

Het boekwerk met het voorlopig ontwerp voor de inrichting van de openbare ruimte is gereed. Het boekwerk is als pdf-bestand bij de Nota van Inlichtingen toegevoegd. Daarbij is de totaaltekening van het inrichtingsplan openbaar gebied nog als afzonderlijk pdf-bestand bijgevoegd. Het toesturen van een dwg-bestand is niet aan de orde.

Hoewel het realiseren van parkeerplaatsen en de specifieke voorwaarden per bouwveld nu nog niet aan de orde zijn, kan uit het boekwerk VO Inrichtingsplan openbare ruimte de huidige verdeling wel gehaald worden.

Percelen: P1 Selectieprocedure Noorderbunder

Beantwoord op: 21 dec. 2023

Label: Inhoud

Ref.nr.
31

Onderwerp:

Selectieleidraad - 3.5 Selectiecriteria voor aanmelding

Vraag:

Bij criteria 3 wordt gesteld dat gegadigde ervaring dient te hebben met een Samenwerkingsopdracht. Uit de vraagstelling valt niet op te maken of hiermee een samenwerkingsopdracht wordt bedoeld tussen private partijen of een publieke - private samenwerking.

Graag vernemen wij wat voor type samenwerkingsvorm hierbij wordt bedoeld.

Antwoord:

De samenwerkingsovereenkomst wordt gesloten tussen Gemeente, Casade en te selecteren ontwikkelaar. Daarmee bedoelen we gemeente Dongen, woningcorporatie Casade en gegadigde.

Wij willen dus graag een voorbeeld zien waarbij verschillende partijen met elk zijn/haar eigen belangen gezamenlijk - binnen kaders - aan de uitwerking van plannen hebben gewerkt. De samenwerking kan zowel met een private partij als een publieke partij zijn geweest. Het gaat hier niet om samenwerkingen met onderaannemers.

Percelen: P1 Selectieprocedure Noorderbunder

Beantwoord op: 22 dec. 2023

Label: Contract

Ref.nr.
32

Onderwerp:

Selectieleidraad - 3.5 Selectiecriteria voor aanmelding

Vraag:

Bij de gestelde criteria wordt verzocht om door gegadigde referentie projecten aan te dragen. Is er een geldigheidsduur voor de aangebrachte referenties of is de ""leeftijd"" van de referenties ongelimiteerd?

Antwoord:

Een referentie dient afgerond te zijn en mag niet ouder zijn dan vijf (5) jaar.

Percelen: P1 Selectieprocedure Noorderbunder

Beantwoord op: 21 dec. 2023

Label: Proces

Ref.nr.

33

Onderwerp:

Selectieleidraad - 1.2. Doel van dit selectiedocument

Vraag:

Er wordt gesproken over ""... een samenwerkingsovereenkomst met gemeente Dongen en woningcorporatie Casade om de bouwvelden verder te ontwikkelen en aansluitend de aangegeven bouwvelden – die niet door Casade of derden worden ontwikkeld – aan de geselecteerde partij te verkopen"". Deze gunningsprocedure voor samenwerking ziet op het gunnen van de ontwikkelingsopgave van kavels / bouwvelden 2, 5, 6, 8, 11, 14, 20A, 20B, 21 en 22. Gequote zinsnede kan worden gelezen alsof de ontwikkelingsopdracht voor de kavels / bouwvelden 1, 3, 4, 7, 9, 10, 15, 16, 17 en 19 ook tot de gunning behoren.

Waarom is een samenwerkingsovereenkomst tussen gegadigde, Casade en Gemeente Dongen noodzakelijk als het alleen een overeenkomst tussen gegadigde en Gemeente betreft. Waar ziet deze overeenkomst tussen 3 partijen op toe?

Antwoord:

Voor de ontwikkeling van bouwvelden 2, 5, 6, 8, 11, 14, 20A, 20B, 21 en 22 wenst de gemeente een ontwikkelaar te selecteren. Daar ziet deze selectieprocedure (en aansluitend de gunningsprocedure) op.

Bouwveld 18 is voorsnog niet toegevoegd, daarvoor wil de gemeente Dongen een CPO-project opzetten/starten. Indien blijkt dat hier in de markt geen animo voor is, kan de geselecteerde ontwikkelaar als eerste partij deze gronden ontwikkelen en het bouwveld kopen.

Bouwveld 13 is een particuliere ontwikkeling op gronden van derden.

Bouwveld 12 is niet bij de ontwikkeling toegevoegd omdat deze gronden worden ingezet ten behoeve van particulier opdrachtgeverschap.

De bouwvelden 1, 3, 4, 7, 9, 10, 15, 16, 17 en 19 worden door Casade ontwikkeld.

De gemeente Dongen maakt het plangebied (gefaseerd) bouw- en woonrijp.

Omdat zowel een ontwikkelaar als Casade gelijktijdig bouwvelden gaan ontwikkelen en de architectuur, uitvoering en dergelijke op elkaar afgestemd dient te zijn, is er voor gekozen een samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente Dongen, woningcorporatie Casade en gegadigde partij.

Percelen: P1 Selectieprocedure Noorderbunder
Beantwoord op: 21 dec. 2023
Label: Contract

Ref.nr.
34

Onderwerp:
Selectieleidraad - 1.1.2. Omvang van het project

Vraag:

Er wordt gesproken over "De overige gronden worden wellicht als vrije bouw kavels uitgegeven". Niet duidelijk is welke "overige gronden" hiermee worden bedoeld.

Is het correct dat bouwvelden 12, 13 en 18 al vergeven zijn aan derden?

Antwoord:

Bouwveld 18 is vooralsnog niet toegevoegd, daarvoor wil de gemeente Dongen een CPO-project opzetten/starten. Indien blijkt dat hier in de markt geen animo voor is, kan de geselecteerde ontwikkelaar als eerste partij deze gronden ontwikkelen en het bouwveld kopen.

Bouwveld 13 is een particuliere ontwikkeling op gronden van derden.

Bouwveld 12 is niet bij de ontwikkeling toegevoegd omdat deze gronden worden ingezet ten behoeve van particulier opdrachtgeverschap.

Percelen: P1 Selectieprocedure Noorderbunder
Beantwoord op: 21 dec. 2023
Label: Inhoud

Ref.nr.
35

Onderwerp:
Selectieleidraad - 1.1.2. Omvang van het project

Vraag:

In de eerste zin "Voor de ontwikkeling van bouwvelden 2, 5, 6, 8, 11, 14, 20A, 20B, 21 en 22 wenst de gemeente een ontwikkelaar te selecteren".

Wordt hiermee bedoeld dat de gemeente één ontwikkelaar de ontwikkelopdracht wenst te gunnen voor alle bouwvelden, of is het mogelijk dat er meerdere partijen aanspraak maken op deel gebieden? (waardoor ontwikkeling door verschillende ontwikkelaars mogelijk wordt).

Antwoord:

De gemeente gaat uit van het gunnen van de opdracht aan één gegadigde (al dan niet in een combinatie).

Percelen: P1 Selectieprocedure Noorderbunder
Beantwoord op: 21 dec. 2023
Label: Inhoud

Ref.nr.
36

Onderwerp:
Inrichtingsplan openbaar gebied

Vraag:

In de leidraad wordt een screenshot getoond van het inrichtingsplan in VO-fase.

Is het mogelijk om dit document digitaal te ontvangen?

Antwoord:

Het boekwerk met het voorlopig ontwerp voor de inrichting van de openbare ruimte is gereed. Het boekwerk is als pdf-bestand bij de Nota van Inlichtingen toegevoegd. Daarbij is de totaaltekening van het inrichtingsplan openbaar gebied nog als afzonderlijk pdf-bestand bijgevoegd. Het toesturen van een dwg-bestand is niet aan de orde.

Percelen: P1 Selectieprocedure Noorderbunder
Beantwoord op: 21 dec. 2023
Label: Inhoud

Ref.nr.
37

Onderwerp:
Samenwerkingsopdracht

Vraag:

In de leidraad wordt verwezen naar de samenwerkingsopdracht. heeft de gemeente hiervoor een concept overeenkomst voorhanden of betreft dit een overeenkomst die nog tussen partijen moet worden opgesteld?

Antwoord:

De gemeente heeft een concept samenwerkingsovereenkomst voorhanden. Deze wordt als bijlage toegevoegd bij de gunningsprocedure. De huidige

concept samenwerkingsovereenkomst is bij deze Nota van Inlichtingen aan de documenten toegevoegd. Hierbij benadrukken wij dat het gaat om een concept en deze nog aan veranderingen onderhevig kan zijn.

Percelen: P1 Selectieprocedure Noorderbunder
Beantwoord op: 21 dec. 2023
Label: Contract

Ref.nr.
38

Onderwerp:
Omgevingsmanagement

Vraag:

Wat heeft de Gemeente tot nu toe al gedaan aan omgevingsmanagement /participatie en zijn daar verslagen van beschikbaar? Zo ja, kunnen we die ontvangen?

Antwoord:

Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan is een klankbordgroep betrokken. Deze bestond uit bewoners uit het de omgeving en uit Dongen (in verschillende leeftijdscategorieën). Deze klankbordgroep is ook meegenomen bij het opstellen van het bestemmingsplan. De verslagen van deze vergaderingen zijn voor deze fase niet relevant.

De omwonenden en belanghebbenden zijn meegenomen in de planontwikkeling middels een inloopavond met aansluitend een termijn om nog schriftelijk op de plannen te reageren (zie bijlage 18 bij de toelichting van bestemmingsplan Noorderbunder).

Aansluitend konden bewoners nog reageren op het ontwerpbestemmingsplan. Hiervoor is geen bewonersavond georganiseerd maar zijn wel nog afzonderlijke gesprekken met bewoners gevoerd (geen verslagen van gemaakt). De schriftelijke reacties zijn opgenomen in bijlage 19 bij de toelichting van het bestemmingsplan Noorderbunder.

De bewoners aan de Noorderlaan worden meegenomen in de aanpassing van de Noorderlaan. Hier heeft op 5 juli 2023 september een bewonersavond plaatsgevonden en verschillende gesprekken met kleinere groepen bewoners. Het verslag van deze avond is bij de Nota van Inlichtingen gevoegd. In 2024 wordt hierover verder gesproken met de bewoners. De aanpassing van de Noorderlaan valt buiten het plangebied maar de ontsluitingen naar de wijk zijn vooraf wel afgestemd.

Percelen: P1 Selectieprocedure Noorderbunder
Beantwoord op: 21 dec. 2023
Label: Proces

Ref.nr.
39

Onderwerp:
Programmaverdeling

Vraag:

Hoe strikt moeten we de programmaverdeling interpreteren? M.a.w. staat de verhouding qua type woningen (grondgebonden vs. appartementen) vast?

Antwoord:

In bijlage 6 Woningbouwverdeling Noorderbunder is een opzet gegeven van het aantal woningen per bouwveld, de verdeling van deze woningen over de verschillende prijscategorieën en het type woning. De totaal verdeling dient te blijven kloppen, inclusief de parkeernormen en mag in zijn geheel nooit meer dan 300 woningen bedragen (bouwveld 1 tot en met 22 bij elkaar geteld).

De woningtypes zijn indicatief. Wat we belangrijk vinden is dat er een gevarieerd woning aanbod komt met bijzondere woonvormen. Dit in aanvulling op de traditionele woningen waaruit de Dongense woningvoorraad nu bestaat. In de begrippenlijst van de selectieleidraad leest u wat we bedoelen met een 'gevarieerd woning aanbod' en 'bijzondere woonvormen'.

Percelen: P1 Selectieprocedure Noorderbunder
Beantwoord op: 21 dec. 2023
Label: Inhoud

Ref.nr.
40

Onderwerp:
CPO-project

Vraag:

Is het CPO project al opgestart met geïnteresseerden?

Antwoord:

Nee dit is nog niet gestart.

Percelen: P1 Selectieprocedure Noorderbunder
Beantwoord op: 21 dec. 2023
Label: Proces

Ref.nr.
41

Onderwerp:
Capaciteit nutsbedrijven

Vraag:

In de uitvraag wordt de recente trend beschreven dat er veel sprake is van vertraging als gevolg van capaciteitstekort bij nutsbedrijven. Is er al overleg

geweest omtrent de te leveren capaciteit t.a.v. de planning? Zowel voor tijdens de bouw als in de gebruiksfase? Wie draagt de verantwoordelijkheid hiervoor?

Antwoord:

Deze opdracht wordt op korte termijn verstrekt. De gesprekken met Enexis hebben wel plaatsgevonden en de plannen zijn afgestemd. Voor het aansluiten van de woningen worden geen problemen verwacht ten aanzien van de capaciteit.

Percelen: P1 Selectieprocedure Noorderbunder
Beantwoord op: 22 dec. 2023
Label: Uitvoering

Ref.nr.
42

Onderwerp:
Eisen middeldure segment

Vraag:

Is het juist dat er geen programmatische eisen (types, oppervlaktes) gesteld worden aan het middeldure segment?

Antwoord:

In bijlage 6 Woningbouwverdeling Noorderbunder is een opzet gegeven van het aantal woningen per bouwveld, de verdeling van deze woningen over de verschillende prijscategorieën en het type woning. De totaal verdeling dient te blijven kloppen, inclusief de parkeernormen en mag in zijn geheel nooit meer dan 300 woningen bedragen (bouwveld 1 tot en met 22 bij elkaar geteld).

De woningtypes zijn indicatief. Wat we belangrijk vinden is dat er een gevarieerd woning aanbod komt met bijzondere woonvormen. Dit in aanvulling op de traditionele woningen waaruit de Dongense woningvoorraad nu bestaat. In de begrippenlijst van de selectieleidraad leest u wat we bedoelen met een 'gevarieerd woning aanbod' en 'bijzondere woonvormen'.

Percelen: P1 Selectieprocedure Noorderbunder
Beantwoord op: 21 dec. 2023
Label: Inhoud

Ref.nr.
43

Onderwerp:
Stedenbouwkundig Ontwerp

Vraag:

We zien een discrepantie in het voorlopig stedenbouwkundig plan (pagina

22) en ontwerp zoals getoond in bijlage 6 – woningbouwverdeling. Laat dit zien dat er nog ruimte is om aanpassingen door te voeren in het stedenbouwkundig ontwerp?

Antwoord:

Zoals beschreven in de selectieleidraad gaan bij tegenstrijdigheden / dubbelingen in de stukken de nieuwste documenten voor op oudere stukken met dien verstande dat het vastgestelde bestemmingsplan een overkoepelend plan is waaraan voldaan dient te worden.

Het boekwerk met het voorlopig ontwerp voor de inrichting van de openbare ruimte is gereed. Het boekwerk is als pdf-bestand bij de Nota van Inlichtingen toegevoegd. Daarbij is de totaaltekening van het inrichtingsplan openbaar gebied nog als afzonderlijk pdf-bestand bijgevoegd. Het toesturen van een dwg-bestand is niet aan de orde. In de gunningsprocedure wordt het inrichtingsplan openbare ruimte voorzien van een boekwerk.

Het boekwerk vervangt feitelijk het stedenbouwkundig plan.

Percelen: P1 Selectieprocedure Noorderbunder
Beantwoord op: 21 dec. 2023
Label: Inhoud

Ref.nr.
44

Onderwerp:
Planning

Vraag:

Hoe ziet de RO-planning eruit en welke onzekerheden zijn er nog binnen deze planning?

Antwoord:

Het bestemmingsplan is vastgesteld en in werking getreden maar nog niet onherroepelijk. Er is 1 beroepsschrift ontvangen bij de Raad van State. Een zittingsdatum is nog niet ingepland. Voor het overige dient een gegadigde zelf zorg te dragen voor de benodigde omgevingsvergunningen voor de bouwvelden.

Percelen: P1 Selectieprocedure Noorderbunder
Beantwoord op: 21 dec. 2023
Label: Proces

Ref.nr.
45

Onderwerp:
Selectieprocedure

Vraag:

op bldz. 8 wordt "Figuur 3 - bouwvelden op basis van inrichtingsplan openbaar gebiedsplan" weergegeven, kunt u ons dit bestand in pdf en dwg formaat sturen?

Antwoord:

Het boekwerk met het voorlopig ontwerp voor de inrichting van de openbare ruimte is gereed. Het boekwerk is als pdf-bestand bij de Nota van Inlichtingen toegevoegd. Daarbij is de totaaltekening van het inrichtingsplan openbaar gebied nog als afzonderlijk pdf-bestand bijgevoegd. Het toesturen van een dwg-bestand is niet aan de orde.

Percelen: P1 Selectieprocedure Noorderbunder
Beantwoord op: 21 dec. 2023
Label: Inhoud

Ref.nr.

46

Onderwerp:

Selectieprocedure

Vraag:

De bouwvelden welke zijn weergegeven in het inrichtingsplan openbaar gebiedsplan dienen wij aan te houden qua nummering ipv de nummering in het stedenbouwkundig plan. Echter zijn naast de afwijkende nummeringen ook de bouwvelden aanzienlijk afwijkend getekend waardoor mogelijk de procentuele koopwoningverdeling afwijkt en het aantal woningen. Welk document wij aan dienen te houden? het inrichtingsplan openbaar gebiedsplan of het stedenbouwkundig plan? En wordt het stedenbouwkundig plan aangepast indien het inrichtingsplan openbaar gebiedsplan prevaleert?

Antwoord:

Bijlage 6 woningbouwverdeling Noorderbunder gaat uit van de nieuwste tekening. Dit is het inrichtingsplan openbaar gebied. De nummering van de bouwvelden correspondeert met het inrichtingsplan openbaar gebied.

Zoals beschreven in de selectieleidraad gaan bij tegenstrijdigheden / dubbelingen in de stukken de nieuwste documenten voor op oudere stukken met dien verstande dat het vastgestelde bestemmingsplan een overkoepelend plan is waaraan voldaan dient te worden.

Het boekwerk met het voorlopig ontwerp voor de inrichting van de openbare ruimte is gereed. Het boekwerk is als pdf-bestand bij de Nota van Inlichtingen toegevoegd. Daarbij is de totaaltekening van het inrichtingsplan openbaar gebied nog als afzonderlijk pdf-bestand bijgevoegd. Het toesturen van een dwg-bestand is niet aan de orde. In de gunningsprocedure wordt het inrichtingsplan openbare ruimte voorzien van een boekwerk.

Het boekwerk vervangt feitelijk het stedenbouwkundig plan.

Percelen: P1 Selectieprocedure Noorderbunder
Beantwoord op: 21 dec. 2023
Label: Inhoud

Ref.nr.
47

Onderwerp:
selectiecriteria

Vraag:

Als een van de selectiecriteria is genoemd dat de afstand van de hoofdvestiging maximaal 55 km hemelsbreed van Dongen verwijderd dient te zijn. Als ingeschreven wordt in een combinatie, van welke combinant is het adres dan de 'hoofdvestiging'?

Antwoord:

Gelet op de gestelde vragen hebben wij besloten om het selectiecriteria met betrekking tot de hoofdvestiging te schrappen (paragraaf 3.5 lid 5 van de selectieleidraad Noorderbunder).

Percelen: P1 Selectieprocedure Noorderbunder
Beantwoord op: 21 dec. 2023
Label: Inhoud

Ref.nr.
48

Onderwerp:
selectiecriteria

Vraag:

Als een van de selectiecriteria is genoemd dat de afstand van de hoofdvestiging maximaal 55 km hemelsbreed van Dongen verwijderd dient te zijn. Wat wordt bedoeld met 'hoofdvestiging'?

Antwoord:

Gelet op de gestelde vragen hebben wij besloten om het selectiecriteria met betrekking tot de hoofdvestiging te schrappen (paragraaf 3.5 lid 5 van de selectieleidraad Noorderbunder).

Percelen: P1 Selectieprocedure Noorderbunder
Beantwoord op: 21 dec. 2023
Label: Inhoud

Ref.nr.
49

Onderwerp:
selectiecriteria

Vraag:

Als een van de selectiecriteria is genoemd dat de afstand van de hoofdvestiging maximaal 55 km hemelsbreed van Dongen verwijderd dient te zijn. Hoe wordt dit gemeten (van welke locatie tot aan welke locatie?)

Antwoord:

Gelet op de gestelde vragen hebben wij besloten om het selectiecriteria met betrekking tot de hoofdvestiging te schrappen (paragraaf 3.5 lid 5 van de selectieleidraad Noorderbunder).

Percelen: P1 Selectieprocedure Noorderbunder
Beantwoord op: 21 dec. 2023
Label: Inhoud

Ref.nr.
50

Onderwerp:
Kwaliteit

Vraag:

Zijn er in de omgeving van het plangebied (ruimtelijke) ontwikkelingen of initiatieven bekend bij de gemeente, die van invloed kunnen zijn op het woongenot voor de toekomstige bewoners van Noorderbunder?

Antwoord:

Op dit moment zijn er geen dergelijke (ruimtelijke) ontwikkelingen of initiatieven bekend.

Percelen: P1 Selectieprocedure Noorderbunder
Beantwoord op: 21 dec. 2023
Label: Inhoud

Ref.nr.
51

Onderwerp:
Pijlers

Vraag:

Moet je minimaal 1 referentiebeeld per pijler uploaden of kan 1 beeld gebruikt worden voor meerdere pijlers?

Antwoord:

Wanneer het zelfde referentiebeeld meerdere pijlers illustreert, dan kunt u dit in bijlage 3 aangeven door achter het betreffende referentiebeeld meerdere pijler-nummers te omcirkelen.

Percelen: P1 Selectieprocedure Noorderbunder
Beantwoord op: 21 dec. 2023

Label: Inhoud

Ref.nr.
52

Onderwerp:
Pijlers

Vraag:
Mag je 1 project inzetten voor meerdere pijlers?

Antwoord:
Ja, dit is mogelijk mits u aantoont dat het project op meerdere pijlers betrekking heeft.

Percelen: P1 Selectieprocedure Noorderbunder
Beantwoord op: 21 dec. 2023
Label: Inhoud

Ref.nr.
53

Onderwerp:
Motivatienota

Vraag:
wordt 1 A4 pagina gezien als 1 kant of mogen beide zijden gebruikt worden en telt dit dan als 1 A4 pagina?

Antwoord:
1 A4 pagina betreft enkelzijdig

Percelen: P1 Selectieprocedure Noorderbunder
Beantwoord op: 21 dec. 2023
Label: Inhoud

Ref.nr.
54

Onderwerp:
Pijlers

Vraag:
Moet de inschrijvende partij zelf aan een pijler voldoen of mag je hiervoor ook de kennis van een samenwerkingspartner (denk bijvoorbeeld aan de voorbestemde architect) inzetten?

Antwoord:
Alleen indien er wordt ingeschreven als samenwerkingspartij (combinant) dan is het mogelijk om referenties van die partij te gebruiken. Indien u als combinatie wil inschrijven dient door beide partijen bijlage 2 aanmeldingsbiljet ingevuld en ondertekend te zijn en bij de inschrijving van

de selectieprocedure te zijn bijgevoegd.

Percelen: P1 Selectieprocedure Noorderbunder
Beantwoord op: 21 dec. 2023
Label: Inhoud

Ref.nr.
55

Onderwerp:
planning

Vraag:

Aangezien ontwikkelaars en aannemers over het algemeen 2 weken gesloten zijn tijdens de kerstdagen, zouden wij het op prijs stellen als de mogelijkheid om de deadline van 18 januari te verplaatsen onderzocht kan worden. Zien jullie mogelijkheid om deze deadline te verplaatsen?

Antwoord:

In de huidige planning is rekening gehouden met 2 weken kerstvakantie. De deadline van 18 januari zal aangehouden worden.

Percelen: P1 Selectieprocedure Noorderbunder
Beantwoord op: 21 dec. 2023
Label: Proces

Ref.nr.
56

Onderwerp:
Motivatienota

Vraag:

Mogen tekst en afbeeldingen bij de motivatienota door elkaar gebruikt worden? Waarbij aantoonbaar wordt bewezen dat het aantal pagina's per onderdeel niet overschreden worden.

Antwoord:

Het dient duidelijk te zijn dat de motivatienota bestaat uit maximaal 2 pagina's A4 tekst en maximaal 2 pagina's A4 met referentie beelden of andere bijlagen. Bij het door elkaar gebruiken van van tekst en afbeeldingen wordt niet voldaan aan het vereiste dat referentiebeelden en andere bijlagen minimale tekst mogen bevatten.

Percelen: P1 Selectieprocedure Noorderbunder
Beantwoord op: 22 dec. 2023
Label: Inhoud

Ref.nr.
57

Onderwerp:
afname grond

Vraag:

kan de gemeente een schatting geven wanneer de grond geleverd wordt en deze afgenomen dient te worden?

Antwoord:

Het moment van grondoverdracht wordt nader in overleg bepaald. Er wordt wel uitgegaan van een constante bouwstroom van de verschillende bouwvelden.

Percelen: P1 Selectieprocedure Noorderbunder
Beantwoord op: 21 dec. 2023
Label: Uitvoering

Ref.nr.
58

Onderwerp:
Gronduitgifte

Vraag:

Wanneer moeten wij de grond afnemen? en welk prijspeil dienen wij te hanteren?

Antwoord:

Het moment van grondoverdracht wordt nader in overleg bepaald. Er wordt wel uitgegaan van een constante bouwstroom van de verschillende bouwvelden.

De vermelde prijs is vastgesteld per 1 januari 2023 en wordt vanaf die datum geïndexeerd.

Percelen: P1 Selectieprocedure Noorderbunder
Beantwoord op: 21 dec. 2023
Label: Proces

Ref.nr.
59

Onderwerp:
Vragen t.b.v. nota van inlichtingen

Vraag:

- Selectieleidraad pag. 3 begrippenlijst: Kunt u een definitie geven wat u bedoelt met houtbouw genoemd onder Begrippenlijst? Is er een minimum van welk gedeelte in hout moet zijn uitgevoerd?
- Selectieleidraad pag. 4 begrippenlijst: Kunt u aangeven welke "Partijen" u bedoelt bij de samenwerkingsopdracht onder Begrippenlijst genoemd? En kunt u in dat kader een voorbeeld geven van een samenwerkingsopdracht waar wij ervaring mee moeten hebben.
- Selectieleidraad pag. 10: 2.2. grondprijzen; dat is een all in prijs exclusief

BTW en kosten koper? Uitgaande van bouwrijpe bestemde uitgeefbare grond?

- Selectieleidraad pag. 10 par 2.2: Hoe moeten wij de stapelingsfactoren lezen? Begane grond 1 = factor 1 x 345,-/m² x appartementenoppervlak gbo of appartementenoppervlak bvo? En is 1ste verdieping dan 0,9 x 345,-? En geldt de prijsklassen goedkoop - middelduur - duur ook voor de appartementen?

- Selectieleidraad pag. 10 par 2.2: Kunt u een voorbeeld geven hoe het werkt met de stapelingsfactoren genoemd onder 2.2?

- Selectieleidraad pag. 13 par 3.5 punt 2: Moet ervaring zijn met 30 woningen en 30 appartementen (dus 2 referenties of gecombineerd in 1 referenties). Of moet er gelezen worden...of 30 woningen of 30 appartementen?

- Selectieleidraad pag. 13 par. 3.5 punt 3: Kunt u iets specifieker zijn wat voor soort opdracht u wenst te zien als referentie/ervaring? Een meerdere partijen overeenkomst met verdeelde risico's, taken en verantwoordelijkheden? Of een samenwerkingsovereenkomst waar gemeenschappelijke ambities vastgelegd zijn waar stakeholders zich aan dienen te conformeren? Of andere varianten?

- Selectieleidraad pag. 13 par 3.5 punt 5: Welk meetcriterium hanteert u? Google Maps? En wat betreft hoofdvestiging? Stel dat die verder zit maar dat het daadwerkelijke dochterbedrijf als productie/bouwbedrijf elders zit en ruim binnen de straal? Op de hoofdvestiging wordt veelal de engineering /denkwerk gedaan, maar de fysieke uitvoering met de daarbij behorende verkeersbewegingen en "local buy" vindt plaats vanuit dochter /zusteronderneming. Voldoet men daarmee aan de voorwaarde?

- Selectieleidraad pag. 14 terminologie samenwerkingsverband. De ontwikkelaar is een zelfstandig bedrijf, de bouwer en het architecten-ingenieursbureau. Echter vallen ze alle drie onder dezelfde groep. Zit u dat als een samenwerkingsverband? En is het meerwaarde voor u om als zodanig mee te doen aan de tender of kan volstaan worden als zelfstandig ontwikkelaar?

Antwoord:

Aangezien deze vragen hierna los gesteld zijn hebben wij deze hier niet beantwoord.

Percelen: P1 Selectieprocedure Noorderbunder
Beantwoord op: 21 dec. 2023
Label: Inhoud

Ref.nr.
60

Onderwerp:
Middeldure sector

Vraag:

In bijlagen 6 "Woningbouwverdeling Noorderbunder" wordt een verdeling toegepast van 35% sociale sector, 35% middeldure sector en 30% duur. In de

tabel wordt voor de ontwikkelaar een verdeling aangegeven van 49 koop in de middeldure sector. Op pag. 10 van de leidraad wordt gesproken over goedkope woningen, middeldure en dure woningen. Valt de categorie goedkope woningen zoals staat omschreven in de leidraad pag 10 onder de 49 koop in de middeldure sector zoals staat omschreven in bijlagen 6?

Antwoord:

Nee. De categorie middeldure koop valt in de prijssector tussen €225.000,- en €355.000,-.

Percelen: P1 Selectieprocedure Noorderbunder
Beantwoord op: 21 dec. 2023
Label: Inhoud

Ref.nr.
61

Onderwerp:
Selectiecriteria 55 km

Vraag:

Onder selectiecriteria in de leidraad onder punt 5 wordt gesteld dat de hoofdvestiging van het bedrijf binnen een straal van 55 km hemelsbreed van Dongen is gevestigd. Dit in het kader van CO-neutraal en duurzaam bouwen. Als ontwikkelaar zullen wij ons gaan inschrijven en zoals ik de eis nu lees zullen wij dan ook moeten voldoen aan de 55 km eis. Alleen de bouwpartner die de realisatie zal gaan verzorgen is veelal in dit stadium nog niet definitief vastgesteld. Gezien het doel van CO-Neutraal en duurzaam bouwen heeft dit betrekking op het (toekomstig bouwbedrijf) lijkt ons. Is de gemeente bereid om punt 5 te laten vervallen omdat het nu niet het gewenste doel behaald ons inziens.

Antwoord:

Gelet op de gestelde vragen hebben wij besloten om het selectiecriteria met betrekking tot de hoofdvestiging te schrappen (paragraaf 3.5 lid 5 van de selectieleidraad Noorderbunder).

Percelen: P1 Selectieprocedure Noorderbunder
Beantwoord op: 21 dec. 2023
Label: Inhoud

Ref.nr.
62

Onderwerp:
Vragen t.b.v. nota van inlichtingen

Vraag:

Selectieleidraad pag 3 begrippenlijst : Kunt u een definitie geven wat u bedoelt met houtbouw genoemd onder Begrippenlijst? Is er een minimum

van welk gedeelte in hout moet zijn uitgevoerd?

Antwoord:

Houtvorm is een vorm van bouwen waarbij er gebruik wordt gemaakt van hout. De meeste huizen in Nederland worden gebouwd met beton, cement en steen. Houtbouw vervangt deze drie onderdelen (deels) door hout.

Er is nu nog niet beschreven/bepaald of er een minimum eis gaat gelden bij het deel dat in hout moet zijn uitgevoerd. In de gunningsfase kan dit nader gedefinieerd worden.

Percelen: P1 Selectieprocedure Noorderbunder
Beantwoord op: 21 dec. 2023
Label: Inhoud

Ref.nr.

63

Onderwerp:

Vragen t.b.v. nota van inlichtingen

Vraag:

- Selectieleidraad pag 4 begrippenlijst : Kunt u aangeven welke "Partijen" u bedoelt bij de samenwerkingsopdracht onder Begrippenlijst genoemd ? En kunt u in dat kader een voorbeeld geven van een samenwerkingsopdracht waar wij ervaring mee moeten hebben.

Antwoord:

De samenwerkingsovereenkomst wordt gesloten tussen Gemeente, Casade en te selecteren ontwikkelaar. Daarmee bedoelen we gemeente Dongen, woningcorporatie Casade en gegadigde.

Wij willen dus graag een voorbeeld zien waarbij verschillende partijen met elk zijn/haar eigen belangen gezamenlijk - binnen kaders - aan de uitwerking van plannen hebben gewerkt. De samenwerking kan zowel met een private partij als een publieke partij zijn geweest.

Het gaat hier niet om samenwerkingen met onderaannemers.

Percelen: P1 Selectieprocedure Noorderbunder
Beantwoord op: 22 dec. 2023
Label: Inhoud

Ref.nr.

64

Onderwerp:

Vragen t.b.v. nota van inlichtingen

Vraag:

- Selectieleidraad pag 10: 2.2. grondprijzen; dat is een all in prijs exclusief BTW en kosten koper? Uitgaande van bouwrijpe bestemde uitgeefbare

grond?

Antwoord:

Er is sprake van levering van bouwrijpe grond. De grondprijs is daarop gebaseerd en exclusief BTW en kosten koper.

Het is een vierkante meter prijs exclusief BTW en kosten koper uitgaande van bouwrijpe bestemde uitgeefbare grond. Alle kosten gemoeid met het verkrijgen van de benodigde vergunningen en dergelijke zijn voor rekening van de gegadigde.

Percelen: P1 Selectieprocedure Noorderbunder
Beantwoord op: 21 dec. 2023
Label: Inhoud

Ref.nr.

65

Onderwerp:

Vragen t.b.v. nota van inlichtingen

Vraag:

- Selectieleidraad pag 10 par 2.2 : Hoe moeten wij de stapelingsfactoren lezen? Begane grond 1 = factor 1 x 345,-/m² x appartementenoppervlak gbo of appartementenoppervlak bvo? En is 1ste verdieping dan 0,9 x 345,-? En geldt de prijsklassen goedkoop - middelduur - duur ook voor de appartementen ?

Antwoord:

De bedragen hebben betrekking op de oppervlakten van de bouwvelden niet op de omvang van het te realiseren appartementencomplex.

De prijsklassen zijn ook van toepassing op appartementen.

Percelen: P1 Selectieprocedure Noorderbunder
Beantwoord op: 21 dec. 2023
Label: Inhoud

Ref.nr.

66

Onderwerp:

Vragen t.b.v. nota van inlichtingen

Vraag:

- Selectieleidraad pag 10 par 2.2 : Kunt U een voorbeeld geven hoe het werkt met de stapelingsfactoren genoemd onder 2.2 ?

Antwoord:

Zie bijvoorbeeld bouwveld 6 met een oppervlakte van 1.946 m²:
1.948 x 1,0 x €345 = €672.060 (begane grond)

$1.948 \times 0,9 \times 3\text{€}45 = \text{€}604.854$ (1ste verdieping)

$1.948 \times 0,8 \times \text{€}345 = \text{€}537.648$ (2e verdieping)

$1.948 \times 0,7 \times \text{€}345 = \text{€}470.442$ (3e verdieping)

$1.948 \times 0,6 \times \text{€}345 = \text{€}403.236$ (4e verdieping)

Totaal 5 lagen = $\text{€}2.688.240$ (zie bijlage 6)

Percelen: P1 Selectieprocedure Noorderbunder

Beantwoord op: 21 dec. 2023

Label: Inhoud

Ref.nr.

67

Onderwerp:

Vragen t.b.v. nota van inlichtingen

Vraag:

- Selectieleidraad pag 13 par 3.5 punt 2: Moet ervaring zijn met 30 woningen en 30 appartementen (dus 2 referenties of gecombineerd in 1 referenties). Of moet er gelezen worden...of 30 woningen of 30 appartementen?

Antwoord:

U dient hier 'en' te lezen. We verwachten dat u aantoonbare ervaring heeft met woningbouwontwikkelingen van zowel grondgebonden woningen als appartementen. En met ontwikkelingen van enige omvang (minimaal 30 woningen)

Percelen: P1 Selectieprocedure Noorderbunder

Beantwoord op: 21 dec. 2023

Label: Inhoud

Ref.nr.

68

Onderwerp:

Vragen t.b.v. nota van inlichtingen

Vraag:

- Selectieleidraad pag 13 par 3.5 punt 3: kunt u iets specifiekier zijn wat voor soort opdracht u wenst te zien als referentie/ervaring ? Een meerdere partijen overeenkomst met verdeelde risico's, taken en verantwoordelijkheden? Of een samenwerkingsovereenkomst waar gemeenschappelijke ambities vastgelegd zijn waar stakeholders zich aan dienen te conformeren? Of andere varianten?

Antwoord:

De samenwerkingsovereenkomst wordt gesloten tussen Gemeente, Casade en te selecteren ontwikkelaar. Daarmee bedoelen we gemeente Dongen, woningcorporatie Casade en gegadigde.

Wij willen dus graag een voorbeeld zien waarbij verschillende partijen met

elk zijn/haar eigen belangen gezamenlijk - binnen kaders - aan de uitwerking van plannen hebben gewerkt. De samenwerking kan zowel met een private partij als een publieke partij zijn geweest.
Het gaat hier niet om samenwerkingen met onderaannemers.

Percelen: P1 Selectieprocedure Noorderbunder
Beantwoord op: 22 dec. 2023
Label: Inhoud

Ref.nr. **Onderwerp:**
69 Vragen t.b.v. nota van inlichtingen

Vraag:

- Selectieleidraad pag 13 par 3.5 punt 5: welk meetcriterium hanteert u? Google maps? En wat betreft hoofdvestiging? Stel dat die verder zit maar dat het daadwerkelijke dochterbedrijf als productie/bouwbedrijf elders zit en ruim binnen de straal? Op de hoofdvestiging wordt veelal de engineering /denkwerk gedaan, maar de fysieke uitvoering met de daarbij behorende verkeersbewegingen en "local buy" vindt plaats vanuit dochter /zusteronderneming. Voldoet men daarmee aan de voorwaarde ?

Antwoord:

Gelet op de gestelde vragen hebben wij besloten om het selectiecriteria met betrekking tot de hoofdvestiging te schrappen (paragraaf 3.5 lid 5 van de selectieleidraad Noorderbunder).

Percelen: P1 Selectieprocedure Noorderbunder
Beantwoord op: 21 dec. 2023
Label: Inhoud

Ref.nr. **Onderwerp:**
70 Vragen t.b.v. nota van inlichtingen

Vraag:

- Selectieleidraad pag 14 terminologie samenwerkingsverband. De ontwikkelaar is een zelfstandig bedrijf, de bouwer en het architecten-ingenieursbureau. Echter vallen ze alle drie onder dezelfde groep. Zit u dat als een samenwerkingsverband? En is het meerwaarde voor u om als zodanig mee te doen aan de tender of kan volstaan worden als zelfstandig ontwikkelaar?

Antwoord:

Nee dit betreft geen samenwerkingsverband zoals wij dat bedoelen in de uitvraag bij de selectiecriteria 3 in paragraaf 3.5.

Wij willen graag een voorbeeld zien waarbij verschillende partijen met elk zijn/haar eigen belangen gezamenlijk - binnen kaders - aan de uitwerking van plannen hebben gewerkt. De samenwerking kan zowel met een private partij als een publieke partij zijn geweest.
Het gaat hier niet om samenwerkingen met onderaannemers.

De aanmelding kan volstaan met de inschrijving als zelfstandig ontwikkelaar.

Percelen: P1 Selectieprocedure Noorderbunder

Beantwoord op: 22 dec. 2023

Label: Inhoud

Ref.nr.
71

Onderwerp:
Samenwerkingsovereenkomst

Vraag:

Wat wordt bedoeld met een samenwerkingsopdracht/-overeenkomst? Ziet die alleen toe op de inrichting van de bouwvelden/realisatie woningen, of het gehele project inclusief alle openbare ruimten (en synergie hiertussen)?

Antwoord:

De samenwerkingsovereenkomst omschrijft de samenwerking tussen Gemeente, Casade en Ontwikkelaar voor het totale project. De individuele rollen en verantwoordelijkheden worden er in omschreven, maar ook de gedeelde verantwoordelijkheden. De huidige concept samenwerkingsovereenkomst is bij deze Nota van Inlichtingen aan de documenten toegevoegd. Hierbij benadrukken wij dat het gaat om een concept en deze nog aan veranderingen onderhevig kan zijn.

Percelen: P1 Selectieprocedure Noorderbunder

Beantwoord op: 21 dec. 2023

Label: Contract

Ref.nr.
72

Onderwerp:
selectie voorcriteria voor aanmelding

Vraag:

Mag een marktpartij inschrijven i.s.m. een architectenbureau als zijnde combinant?

Antwoord:

Ja, dit mag. De partijen (marktpartij en architectenbureau) zijn dan beiden contractpartij. Indien u als combinatie wil inschrijven dient door beide partijen bijlage 2 aanmeldingsbiljet ingevuld en ondertekend te zijn en bij de inschrijving van de selectieprocedure te zijn bijgevoegd. Als een

architectenbureau in opdracht van de marktpartij werkt, zien we dit als een onderaannemer en niet als combinatie.

Percelen: P1 Selectieprocedure Noorderbunder
Beantwoord op: 21 dec. 2023
Label: Contract

Ref.nr.
73

Onderwerp:
Leidraad 3.5

Vraag:

Dient de referentie mbt ervaring met het voor eigen rekening en risico ontwikkelen en realiseren van een woningbouwontwikkeling uit zowel grondgebonden woning en appartementen als een gedifferentieerd woningaanbod te bestaan? Wat wordt verstaan onder een gedifferentieerd woningaanbod? Hoeveel differentiatie wordt hiermee bedoeld?

Antwoord:

Er wordt bedoeld ervaring met het bouwen van grondgebonden woningen én appartementen. Daarbij zijn we op zoek naar een gedifferentieerd woningaanbod.

Met gedifferentieerd woningaanbod wordt bedoeld dat er een gevarieerd woningaanbod komt met bijzondere woonvormen. Dit in aanvulling op de traditionele woningen waaruit de Dongense woningvoorraad nu bestaat. In de begrippenlijst van de selectieleidraad leest u wat we bedoelen met een 'gevarieerd woning aanbod' en 'bijzondere woonvormen.'

Percelen: P1 Selectieprocedure Noorderbunder
Beantwoord op: 21 dec. 2023
Label: Inhoud

Ref.nr.
74

Onderwerp:
Leidraad 4.1

Vraag:

Worden de referenties minimale selectie eisen ook beoordeeld of vindt beoordeling alleen plaats op basis van de motivatienota?

Antwoord:

De minimale selectie eisen worden niet beoordeeld, de referenties kunnen wel getoetst worden. Er wordt wel gekeken of de ervaring voldoet aan de uitvraag, mocht dit niet het geval zijn dan kan de inschrijver uitgesloten worden. De beoordeling vindt plaats op basis van de motivatienota.

Percelen: P1 Selectieprocedure Noorderbunder

Beantwoord op: 21 dec. 2023
Label: Inhoud

Ref.nr.
75

Onderwerp:
Leidraad 4.1

Vraag:

Worden de beide uit te werken onderwerpen mbt de motivatienota hetzelfde gewogen?

Antwoord:

Er zit geen wegingsfactor aan de onderwerpen. De motivatienota wordt beoordeeld op de uitgevraagde onderdelen door de jury. De beoordeling leidt tot een rangorde van geschiktheid.

Percelen: P1 Selectieprocedure Noorderbunder
Beantwoord op: 21 dec. 2023
Label: Inhoud

Ref.nr.
76

Onderwerp:
Leidraad 1.1.2

Vraag:

U schrijft op zoek te zijn naar een ontwikkelaar. Tevens omschrijft u in selectie criterium 2 dat "...eigen risico ontwikkelen en realiseren..." van belang is. Dit impliceert dat er een ontwikkelende bouwer of een ontwikkelaar samen met een bouwende partij gezocht wordt. Is deze interpretatie juist?

Antwoord:

Nee, dit is niet juist. De bouwende partij kan ook in een later stadium erbij gezocht worden door de gegadigde als onderaannemer.

Percelen: P1 Selectieprocedure Noorderbunder
Beantwoord op: 21 dec. 2023
Label: Inhoud

Ref.nr.
77

Onderwerp:
Leidraad 1.1.2

Vraag:

U schrijft dat een aantal bouwvelden door Casade ontwikkeld worden. In 1.2 van de leidraad schrijft u "Deze leidt uiteindelijk tot een samenwerkingsovereenkomst met gemeente Dongen en woningcorporatie

Casade omde bouwvelden verder te ontwikkelen...". Kunt u de hier aangehaalde samenwerking nader toelichten? Wie heeft welke rol?

Antwoord:

De ontwikkeling van de bouwvelden is de verantwoordelijkheid van Casade of de Ontwikkelaar (afhankelijk per bouwveld). De ontwikkeling van de openbare ruimte is de verantwoordelijkheid van de Gemeente. Samen wordt de aansluiting tussen bouwvelden en openbare ruimte nader verfijnd.

Percelen: P1 Selectieprocedure Noorderbunder
Beantwoord op: 21 dec. 2023
Label: Inhoud

Ref.nr.
78

Onderwerp:
Referentie

Vraag:

In bijlage 3 is er ruimte om per referentie 1 beeld van maximaal 1A4 aan te leveren, mogen we deze A4 ook vullen met tekst en meerdere beelden van één referentie?

Antwoord:

Bij selectiecriteria 1 mag er per pijler 3 referentiebeelden toegevoegd worden, en per referentiebeeld maximaal 1 A4 worden gebruikt. Er mag geen tekst toegevoegd worden of meerdere referentiebeelden dan dat is uitgevraagd.

Percelen: P1 Selectieprocedure Noorderbunder
Beantwoord op: 21 dec. 2023
Label: Proces

Ref.nr.
79

Onderwerp:
Bijlage 3, referenties

Vraag:

Kunnen we bij selectiecriteria 1 beelden indienen met onze samenwerkingspartner die in onder aanneming deelneemt in onze inschrijving?

Antwoord:

Alleen indien er wordt ingeschreven als samenwerkingspartij (combinant) dan is het mogelijk om referenties van die partij te gebruiken. Indien er alleen sprake is van onder aanneming dan geldt dit niet. Indien u als combinatie wil inschrijven dient door beide partijen bijlage 2 aanmeldingsbiljet ingevuld en ondertekend te zijn en bij de inschrijving van

de selectieprocedure te zijn bijgevoegd.

Percelen: P1 Selectieprocedure Noorderbunder
Beantwoord op: 21 dec. 2023
Label: Proces

Ref.nr.
80

Onderwerp:
Selectieleidraad 4.1

Vraag:

Begrijpen we het goed dat de motivatienota mag bestaan uit 2 pagina tekst A4 en 2 pagina's afbeeldingen. Kunnen we de tekst en de afbeeldingen wel door elkaar presenteren zodat uit de tekst duidelijk wordt hoe de afbeeldingen zijn bedoeld?

Antwoord:

Het dient duidelijk te zijn dat de motivatienota bestaat uit maximaal 2 pagina's A4 tekst en maximaal 2 pagina's A4 met referentie beelden of andere bijlagen. Bij het door elkaar gebruiken van van tekst en afbeeldingen wordt niet voldaan aan het vereiste dat referentiebeelden en andere bijlagen minimale tekst mogen bevatten.

Percelen: P1 Selectieprocedure Noorderbunder
Beantwoord op: 22 dec. 2023
Label: Proces

Ref.nr.
81

Onderwerp:
Leidraad 3.5

Vraag:

Rond eis 5: als de afstandseis op de bouwende partij slaat dan wordt de positieve bijdrage van fabrieksmatig bouwen nadelig meegenomen. Conventioneel bouwen (op de bouwplaats) met honderden vervoersbewegingen binnen 55 km levert meer uitstoot op dan fabrieksmatig bouwen met enkele vervoersbewegingen om modules/elementen vanaf, zeg, 150km aan te voeren. Kunt u deze eis verduidelijken en eventueel aanpassen?

Antwoord:

Gelet op de gestelde vragen hebben wij besloten om het selectiecriteria met betrekking tot de hoofdvestinging te schrappen (paragraaf 3.5 lid 5 van de selectieleidraad Noorderbunder).

Percelen: P1 Selectieprocedure Noorderbunder
Beantwoord op: 21 dec. 2023
Label: Inhoud

Ref.nr.
82

Onderwerp:
Leidraad 3.5

Vraag:

U schrijft dat een samenwerkingsverband niet meer aangepast mag worden. Betekent dit dan dat alle bouwers direct betrokken moeten zijn in het samenwerkingsverband? In welke mate heeft een inschrijver vrijheid om onderaannemers aan te haken? Wat voor type partijen moeten tot de combinatie behoren en wat valt onder onderaanneming? Architect, ontwikkelaar, bouwer, landschapsarchitect et cetera.

Antwoord:

Nee, alle bouwers hoeven nog niet betrokken te zijn. Indien u geen gebruik maakt van een samenwerkingsverband (combinatie) dan dient u alleen aan de selectiecriteria voor aanmelding te kunnen voldoen. De overige partijen die later ingeschakeld worden zullen dan fungeren als onderaannemer.

Percelen: P1 Selectieprocedure Noorderbunder
Beantwoord op: 21 dec. 2023
Label: Inhoud

Ref.nr.
83

Onderwerp:
Leidraad 3.5

Vraag:

Betekent het inschrijven van een combinatie van bouwer + ontwikkelaar dat de bouwer vervolgens verplicht alle gevraagde woningen moet leveren?

Antwoord:

Indien er als combinatie wordt ingeschreven dient de bouwer ook de woningen te realiseren. Als de ontwikkelaar zich alleen inschrijft kan van deze bouwer en/ of andere bouwers gebruik worden gemaakt in de ontwikkelingsfase als onderaannemer.

Percelen: P1 Selectieprocedure Noorderbunder
Beantwoord op: 22 dec. 2023
Label: Inhoud

Ref.nr.
84

Onderwerp:
Bijlagen 3, selectiecriteria 3

Vraag:

Kunt u de samenwerkingsopdracht nader toelichten? Dit beziet dan op de samenwerking met Gemeente en Casade of op de samenwerking binnen de

inschrijfcombinatie (van ontwikkeling naar ontwerp naar uitvoering)?

Antwoord:

Deze samenwerkingsopdracht ziet toe op de samenwerking van de gegadigde met gemeente Dongen en woningcorporatie Casade. In het geval de uiteindelijk geselecteerde samenwerkingspartij voor de ontwikkeling van de Noorderbunder bestaat uit meerdere partijen dient er één penvoerder aangewezen te worden die jegens gemeente Dongen volledig gemachtigd is om namens het samenwerkingsverband rechtshandelingen aan te gaan. De huidige concept samenwerkingsovereenkomst is bij deze Nota van Inlichtingen aan de documenten toegevoegd. Hierbij benadrukken wij dat het gaat om een concept en deze nog aan veranderingen onderhevig kan zijn.

Percelen: P1 Selectieprocedure Noorderbunder
Beantwoord op: 21 dec. 2023
Label: Inhoud

Ref.nr.
85

Onderwerp:
Aankondiging opdracht 5.1.9

Vraag:

Hoeveel gegadigden worden geselecteerd voor de tweede fase? De aankondiging geeft aan 5, de selectieleidraad spreekt over 4.

Antwoord:

Voor de gunningsprocedure worden maximaal 4 gegadigden uitgenodigd.

Percelen: P1 Selectieprocedure Noorderbunder
Beantwoord op: 21 dec. 2023
Label: Inhoud

Ref.nr.
86

Onderwerp:
Bijlagen 6, bouwveld 5

Vraag:

Worden appartementen in 2 lagen wel of niet als gestapeld gezien? Het bestemmingsplan laat alleen voor de blokken 6 en 22 gestapeld zien.

Antwoord:

Appartementen in 2 lagen worden wel als gestapeld gezien. In het bestemmingsplan zijn op twee plaatsen bouwvelden opgenomen waarbij meer dan twee lagen / een hogere bouwhoogte is toegestaan (max 15 meter).

Percelen: P1 Selectieprocedure Noorderbunder
Beantwoord op: 21 dec. 2023

Label: Inhoud

Ref.nr.
87

Onderwerp:
Bijlagen 6, bouwveld 5

Vraag:

Wordt er een onder- en bovengrens gesteld aan de te ontwikkelen hoeveelheid woningen, voor het hele plangebied en voor ieder blok afzonderlijk?

Antwoord:

De ontwikkeling is er één van communicerende vaten:

- Bouwvelden liggen grotendeels vast, ruimte om te schuiven is afhankelijk van de indeling openbaar gebied.
- Maximaal 300 woningen (grens bestemmingsplan)
- 50% worden ontwikkeld door woningcorporatie Casade
- Er dient voldaan te worden aan de maximale parkeernorm (inclusief de verdeling van parkeerplaatsen in openbaar gebied dan wel te realiseren op eigen terrein)
- De totaalverdeling over het plan (ontwikkeling gegadigde en Casade tezamen) dient te kloppen: 35% sociaal - 35% midden duur en 30% duur.

Percelen: P1 Selectieprocedure Noorderbunder

Beantwoord op: 21 dec. 2023

Label: Inhoud

Ref.nr.
88

Onderwerp:
Algemeen

Vraag:

Kunt u nader toelichten hoe Casade voornemens is een bouwende partij voor de woningen te contracteren?

Antwoord:

Casade zal vermoedelijk voor haar bouwvelden een aannemer selecteren door middel van een onderhandse uitvraag met maximaal 5 partijen. De partij die de bouwvelden van de gemeente gegund krijgt, kan voor de velden van Casade één van de vijf deelnemers zijn van de onderhandse uitvraag. Mogelijk zal Casade de onderhandse uitvraag in twee of meerdere afzonderlijke uitvragen opknippen in verband met de fasering van totale plan.

Percelen: P1 Selectieprocedure Noorderbunder

Beantwoord op: 21 dec. 2023

Label: Proces

Ref.nr.
89

Onderwerp:
Algemeen

Vraag:

Het project heeft duidelijk een ambitieuze duurzame insteek. Komen er in de vervolgfase harde eisen rond o.a. aandeel biobased materialen, MPG en CO2 opslag van de woningen?

Antwoord:

Er komen in de gunningsfase harde(re) eisen met betrekking tot de ambities van het plan.

Percelen: P1 Selectieprocedure Noorderbunder

Beantwoord op: 21 dec. 2023

Label: Inhoud