

Algemene informatie

Aanbesteding: Partner Woningbouw Eikstraatkwartier
Aanbestedende Dienst: Gemeente Hoorn
Referentie: 2193874

Toelichting:

Vraag en antwoord

Ref.nr. **Onderwerp:**
1 Mobiliteitsplan

Vraag:

De ontwikkelaar dient een mobiliteitsplan op te stellen, waarin ook het verkeer van en naar de scholen meegenomen wordt. Aangezien dit een integraal mobiliteitsplan is, is er hier sprake van een verdeling van de kosten voor het laten uitvoeren van een dergelijk onderzoek?

Antwoord:

De exacte inhoud van het onderzoek zullen we in overleg beschrijven. Wanneer specifiek onderzoek nodig is voor het verkeer van en naar de scholen, is een verdeling zeker mogelijk.

Percelen: P1 Partner Woningbouw Eikstraatkwartier
Beantwoord op: 6 nov. 2024

Ref.nr. **Onderwerp:**
2 Vertragingen en kosten

Vraag:

Indien er tijdens het uitwerken van het plan grote vertraging plaatsvindt, hoe wordt dan omgegaan met de risico allocatie en het dragen van kosten horend bij deze risico's en vertraging?

Antwoord:

Beide partijen dragen in de periode van uitwerking van de haalbaarheidsfase hun eigen kosten en daarmee ook het eigen risico. In de partnerovereenkomst werken we dit nader uit.

Percelen: P1 Partner Woningbouw Eikstraatkwartier
Beantwoord op: 6 nov. 2024

Ref.nr. **Onderwerp:**

3 Parkeren en warmtevoorziening

Vraag:

In de verdere uitwerking van het plan geeft u in de NvU aan o.a. de parkeerbehoefte en de warmtevoorzieningen verder te willen laten onderzoeken door de ontwikkelaar. Hiervoor dienen adviseurs ingeschakeld te worden. Zijn de kosten voor deze onderzoeken alleen voor de ontwikkelaar? En dit alles dus op risico?

Antwoord:

Parkeeronderzoek: De parkeerbehoefte van de RAC-parkeerlocatie wordt vanuit de gemeente aangeleverd vanuit een lopend onderzoek (zie opdrachtformulering in de bijlage). De te realiseren woningen kennen hun parkeernorm en uitgangspunt is dat dat op eigen terrein wordt gerealiseerd. Andere specifieke parkeerbehoefte is er niet of nauwelijks.

Warmtevoorziening: Voordat een externe adviseur wordt ingeschakeld kunnen partijen met elkaar inschatten of een gezamenlijke warmtevoorziening kansrijk is. Het onderzoek naar de warmtevoorziening dient bekostigd te worden door de partijen die daar een belang bij hebben, dus ook de scholen en het warmte-initiatief vanuit de omgeving.

Percelen: P1 Partner Woningbouw Eikstraatkwartier

Beantwoord op: 6 nov. 2024

Ref.nr.

4

Onderwerp:

Koopovereenkomst

Vraag:

In paragraaf 1.2 van de Voorselectieidraad wordt gesteld dat indien er een koop- en realisatieovereenkomst gesloten wordt de koopprijs minimaal kostendekkend moet zijn voor de gemeente. Kunt u nader specificeren wat er onder kostendekkend verstaan wordt? En aan welk bedrag gedacht dient te worden?

Antwoord:

Wij kunnen nu nog geen bedrag noemen. In de selectieidraad zullen we nader omschrijven wat kostendekkend is.

Percelen: P1 Partner Woningbouw Eikstraatkwartier

Beantwoord op: 6 nov. 2024

Ref.nr.

5

Onderwerp:

Algemeen

Vraag:

Ontwikkelen brengt veel risico en investeringen met zich mee. Enerzijds geeft aan dat u een partner zoekt die bereid is te investeren. Anderzijds worden risico's en onzekerheid verhoogd, doordat de ontwikkeling al opgestart wordt, voordat de koop- en realisatieovereenkomst gesloten wordt. Mocht de gemeente niet verder willen na afronding van de haalbaarheidsfase, hoe worden dan de gemaakte kosten door de ontwikkelaar vergoed?

Antwoord:

Zoals gebruikelijk dragen in de haalbaarheidsfase de deel te nemen partijen ieder hun eigen kosten. Deze fase is namelijk bedoeld om voor de Gemeente samen met een Partner een visie te vormen, en deze Partner de visie in de haalbaarheidsfase samen met de gemeente en de omgeving uit te werken tot een stedenbouwkundig, financieel en maatschappelijk haalbaar Stedenbouwkundig Plan. Er worden derhalve in deze fase geen risico's gelopen. Overigens zien wij vooraf geen reden om eenzijdig afscheid te nemen als de haalbaarheidsfase positief en naar tevredenheid wordt afgesloten.

Percelen: P1 Partner Woningbouw Eikstraatkwartier
Beantwoord op: 6 nov. 2024

Ref.nr.
6

Onderwerp:
Parkeren

Vraag:

Dient de RAC-parkeerlocatie ondergronds gesitueerd te worden? Aangezien de gemeente geen ondergrondse parkeergarages wil beheren en overnemen, wie gaat deze dan exploiteren? Een dergelijke locatie is niet rendabel namelijk.

Antwoord:

Wij gaan uit van een halfverdiepte parkeervoorziening van de RAC-parkeerlocatie, die wij vervolgens in eigendom overnemen (evt. VvE-constructie) en zullen exploiteren. Uiteraard moeten de kosten van de halfverdiepte voorziening, met aantal parkeerplaatsen, en opbrengsten woningen in evenwicht zijn. In gezamenlijkheid moeten partijen een haalbare ontwikkeling realiseren.

Percelen: P1 Partner Woningbouw Eikstraatkwartier
Beantwoord op: 6 nov. 2024

Ref.nr.
7

Onderwerp:
2.2. Locatieomschrijving

Vraag:

Is het mogelijk om van elk plot dat vrijkomt voor woningbouw de exacte maatvoering en aantal vierkante meters te ontvangen? Dit is de Voorselectieleidraad nu alleen aangegeven bij deellocatie Abbingstraat /Eikstraat.

Antwoord:

Voor de Eikstraat/Abbingstraat is deze redelijk definitief. Deze staat in de NvU. De Wilhelminalaan wordt in zijn geheel overgedragen, zie bijlage (noot: De omliggende grond is ook van de gemeente). De definitieve plot van de RAC-parkeerlocatie is nog niet verder bekend dan in de NvU staat.

Percelen: P1 Partner Woningbouw Eikstraatkwartier
Beantwoord op: 6 nov. 2024