

Aanbesteding Woningbouw Slochterenlaan-Zuid
Datum 19 juni 2024
Onderwerp Nota van Inlichtingen 1 Selectiefase

Wijzigingen en aanvullende informatie vanuit de Aanbestedende dienst

1. Bodemonderzoek Emmalocaties compleet
2. Saneringsplan op hoofdlijnen gasfabriekterrein
3. Evaluatierapport bodemsanering deellocatie
4. Uitgangspunten en werkwijze parkeereis

Beantwoording van gestelde vragen

Nr	Onderwerp	Vraag	Antwoord
1	Inhoud	In bijlage 7: Stikstofberekening, wordt een maximum van 16 appartementen genoemd voor de Slochterenlaan Zuid. In de selectieleidraad wordt echter alleen de maximale omvang in vierkante meters genoemd (1590m ² BVO). Aangezien er ook in de Selectieleidraad staat dat de Stikstofberekening wordt benoemd dat die indicatief is, nemen we ook aan dat het maximum van 16 appartementen ook indicatief is. Is dit juist?	Dat is juist. Er geldt geen maximum aantal appartementen. Alleen een maximum vloeroppervlak.
2	Inhoud	Er wordt op pagina 6 van de Selectieleidraad senioren genoemd. Is het een eis dat er uiteindelijk senioren komen te wonen in plaats van andere mensen met een zorgvraag?	Nee, Slochterenlaan-Zuid is niet uitsluitend bedoeld voor senioren. Ook andere mensen met een zorgvraag mogen worden gehuisvest.
3	Inhoud	Telt een eventuele kelder of souterrain mee in de BVO's?	Nee
4	Bijlagen	Er wordt aangegeven dat milieurapportages uit 2009 en 2024 beschikbaar zijn, deze zijn nu nog niet bijgevoegd. Kunnen deze per omgaande worden verstrekt?	Ja, bijgaand.
5	Overeenkomst	Is er later nog de ruimte om een Mark-up op de koop- en realisatie overeenkomst te maken?	In de inschrijvingsfase kunt u ook nog opmerkingen op de KRO melden.
6	Algemeen	Is er een milieutechnisch bodemonderzoek aanwezig? Zijn er specifieke eisen voor dit deel van Slochterlaan-Zuid?	Ja, bijgaand. Slochterenlaan Zuid maakt onderdeel uit van de beschikte locatie van de voormalige gasfabriek. Bij de sanering zijn geen restverontreinigingen achtergebleven en zijn er geen gebruiksbeperkingen vastgesteld. De huidige bodemkwaliteit voldoet aan de kwaliteitsklasse 'wonen'. Grond mag tijdelijk worden uitgenomen onder artikel 4.1222a van het Bal. Voor overig grondverzet moet aan de voorwaarden van de beschikking worden voldaan.

7	Algemeen	Heeft er al een Flora&fauna onderzoek plaatsgevonden?	Nee
8	Algemeen	Zijn er overige lopende onderzoeken vanuit gemeente?	Nee
9	Algemeen	Is de parkeernorm voor deze locatie opnieuw vastgesteld- rekening houdend met doelgroep zorg inclusief parkeren bezoek- wat is de verhouding t.a.v. doelgroep, medewerkers en bezoekersparkeerplaatsen?	Parkeren dient te voldoen aan de actuele gemeentelijke parkeernormen (Uitgangspunten en werkwijze parkeereis Gooise Meren 2023, vastgesteld op 18 juli 2023). Bijgaand toegevoegd.
10	Algemeen	Parkeren geheel op eigen terrein?	Ja
11	Algemeen	Is de toepassing en gebruik van deelauto's een optie?	Ja, zolang gelet op de doelgroep van de inschrijving, gebruik/nut ervan geloofwaardig is.
12	Algemeen	Wat is de te verwachte ontwikkeling van het tussengelegen sportveld?	Deze wordt aansluitend op de ontwikkeling van Slochterenlaan-Noord en Slochterenlaan-Zuid opnieuw ingericht en blijft beschikbaar als speelveld voor omwonenden en scholen. Met de inschrijving kan hierop worden geanticipeerd met de inrichting van de deellootatie Slochterenlaan-Zuid.
13	Algemeen	In de beschrijving van de aanbestedingsprocedure wordt beschreven: "in de selectiefase geven partijen aan dat ze willen deelnemen aan de aanbesteding". Wat is de regeling indien één van de geselecteerde partijen zich, voorafgaand aan de definitieve inschrijving terugtrekt-wordt dan een eerstvolgende partij toegevoegd of wordt de procedure met overgebleven partijen vervolgd?	Indien er, naar inschatting van de aanbestedende dienst, voldoende tijd is voor een eerder uitgesloten partij om een inschrijving te maken, zal deze alsnog uitgenodigd worden. Als deze periode te kort is, zal niet van meer partijen gevraagd worden een inspanning te leveren dan de reeds geselecteerde partijen.
14	Algemeen	Hoe is de bereikbaarheid van het woongebouw? Bereikbaarheid van Slochterenlaan-Zuid en verbinding met Slochterenlaan-Noord- is deze aanwezig?	Er mag ten behoeve van het parkeren maximaal één uitrit aan de Slochterenlaan komen. De Slochterenlaan-Zuid locatie moet worden ontsloten vanaf de Slochterenlaan en de entree van het gebouw komt aan de Slochterenlaan of speelveld zijde;
15	Programma	Het programma geeft één woongebouw aan t.b.v. wonen met zorg. Is er een bandbreedte in het aantal (min/max) te realiseren woningen?	Er is geen bandbreedte voor het aantal woningen, enkel een maximaal vloeroppervlak.
16	Programma	Wat is de minimale eis t.a.v. diversiteit (type en GBO)? Gaan we uit van volwaardige woonappartementen?	Er gelden geen eisen t.a.v. diversiteit. Op de Slochterenlaan-Zuid locatie is één gebouw toegestaan ten behoeve van wonen met zorg met studio-appartementen à 27-49 m2 GBO of tweekamerappartementen tot 65 m2 GBO. Een combinatie van beide is ook toegestaan.

17	Programma	Wat zijn de minimale eisen t.a.v. de aangegeven "rijke detaillering"?	In de inschrijvingsfase wordt het schetsontwerp beoordeeld op beeldkwaliteit en stedenbouwkundige en architectonische samenhang. Hierbij wordt vanuit beeldkwaliteit onder meer gelet op rijke detaillering. Dit is geen minimeis waaraan wel of niet wordt voldaan, maar een criterium met een onderscheidend karakter.
18	Programma	Wonen met zorg- uitgangspunt (uitsluitend) wonen met zorg op afstand of een combinatie met intensievere zorg?	Slochterenlaan-Zuid is bedoeld voor een woongebouw met wonen én zorg. De zorg mag niet enkel op afstand worden aangeboden.
19	Programma	Er wordt gesproken over >75% realisatie van levensloopbestendige woningen. Levensloop is in beginsel toekomstgericht. Is bij aanvang "Woonkeur" het uitgangspunt?	Ja, meer dan 75% van de woningen dienen een levensloopbestendige plattegrond te krijgen alsmede alle ruimten voor algemeen gebruik ("Basispakket WoonKeur Module 1, onderdeel A en B");
20	Programma	Levensloopbestendigheid en Woonkeur in basis ook op algemene ruimten van toepassing?	Ja
21	Programma	Woonkeur stel eisen aan algemene ruimten en in pandige bergingen. Gezien de beoogde doelgroep is het voor te stellen om een ruim opgezette gezamenlijke berging voor fietsen en scootmobielen te realiseren.	Als eis aan de inschrijving geldt dat de appartementen groter dan 50m ² GBO een individuele berging krijgen, veilig en comfortabel bereikbaar met de fiets of scootmobiel. De grootte van de individuele bergingen dient minimaal te voldoen aan het Bouwbesluit. De kleinere appartementen en studio's (<50m ² GBO) kunnen ook een collectieve berging krijgen, waarvoor eveneens geldt dat deze veilig en comfortabel bereikbaar is met de fiets of scootmobiel.
22	Programma	Ten aanzien van scootmobielen, onderdeel van algemeen/ gezamenlijke berging of apart te situeren? Minimaal aantal plaatsen t.b.v. scootmobiel?	Dit is afhankelijk van de doelgroep en type appartementen (studio's of tweekamerappartementen). Het aantal plaatsen tbv scootmobielen is niet voorgeschreven en ook de ruimte waarin deze moeten worden gesitueerd niet. I.v.m. opladen gelden er mogelijk wel voorschriften i.v.m. brandveiligheid. Gelet op de doelgroep van de inschrijving dient voldoende aannemelijk te zijn dat in de stalling van scootmobielen adequaat is voorzien.
23	Programma	Is een passende buitenberging t.b.v. stalling fietsen personeel en/of bezoek een optie?	Bijgebouwen zijn niet toegestaan. Fietsparkeren voor bezoekers/personeel dient geïntegreerd te zijn in het ontwerp.

24	Programma	Welke minimaal gezamenlijke voorzieningen dienen aanwezig te zijn?	Op de Slochterenlaan-Zuid locatie is één gebouw toegestaan ten behoeve van wonen met zorg met studio-appartementen á 27-49 m ² GBO of tweekamerappartementen tot 65 m ² GBO en <u>eventueel</u> gezamenlijke voorzieningen, die <u>eventueel</u> ook voor de buurt zijn. Er is geen minimum gesteld.
25	Programma	Wat zijn de minimale afmetingen-minimale eisen- t.a.v. deze gezamenlijke ruimten zoals b.v. een ontmoetingsruimte?	Er gelden geen specifieke minimumeisen.
26	Programma	Is de minimale eis dat alle appartementen (<49M ² + tot +/- 65M ²) moeten worden voorzien van een buitenruimte? (balkon/ loggia)	Ja, alle appartementen hebben een rechtstreeks bereikbare buitenruimte. Voor studio's is een Frans balkon ook mogelijk. Minimale omvang buitenruimten conform 2.10 SPvE: - Studio's: 6 m² of Frans balkon - Tweekamerappartementen: 8 m²