

Nota van Beantwoording

Tenderprocedure ontwikkeling Dorpshuis Purmerland

1. Algemeen

In het kader van de tenderprocedure voor de ontwikkeling van het voormalige dorpshuis in Purmerland zijn vragen gesteld over de indieningsleidraad, het ontwerp, de levering van het plangebied, de sloop van de bestaande opstallen, de inrichting van de openbare ruimte en de voormalige brandweerkazerne.

De gestelde vragen en de beantwoording daarvan zijn hieronder opgenomen. Deze Nota van Beantwoording maakt onderdeel uit van de tenderstukken en dient in samenhang met de overige beschikbare tenderstukken te worden gelezen.

Waar in de beantwoording wordt verwezen naar de gronduitgiftekaart, het stedenbouwkundig ontwerp of het beeldkwaliteitsplan, zijn de meest recente versies zoals opgenomen in de tenderstukken op TenderNed leidend.

2. Beantwoording vragen

Vraag 1 – Indieningsleidraad

Onderwerp: Definitieve gronduitgiftekaart en footprint

Vraag

Wanneer wordt de definitieve uitgiftetekening beschikbaar gesteld conform de indieningsleidraad? In de voorlopige uitgiftekaart is alleen het voormalige dorpshuis gearceerd (circa 308 m²). Is deze oppervlakte tevens de maximale dan wel precieze footprint van het nieuw te bouwen gebouw, of is wijziging van deze afmetingen mogelijk?

Antwoord

De definitieve gronduitgiftekaart maakt onderdeel uit van de tenderstukken die via TenderNed beschikbaar zijn gesteld.

De op de kaart aangegeven oppervlakte van circa 308 m² moet niet worden beschouwd als een exacte of absolute begrenzing van de footprint van het nieuw te realiseren gebouw. Een grotere footprint is mogelijk, mits deze past binnen de uitgangspunten van de tenderprocedure en in overeenstemming is met het stedenbouwkundig ontwerp en het beeldkwaliteitsplan.

Het stedenbouwkundig ontwerp, zoals opgenomen in de tenderstukken, vormt hierbij het uitgangspunt.

Van toepassing op:

Kavel Purmerland 42 A-A, kadastraal bekend als LMR02-M-1393, en kavel Purmerland 44, kadastraal bekend als LMR02-M-1784.

Vraag 2 – Ontwerp

Onderwerp: Buitenpandige balkons

Vraag

Zijn buitenpandige balkons bij de appartementen toegestaan? Indien dit is toegestaan, mogen deze buiten de maximaal toegestane footprint van circa 308 m² worden gerealiseerd of moeten deze volledig binnen de footprint worden opgenomen?

Antwoord

Het beeldkwaliteitsplan bevat op dit punt geen nadere uitwerking of expliciete uitsluiting van buitenpandige balkons. De mogelijkheid om buitenpandige balkons toe te passen is daarmee niet op voorhand uitgesloten.

Een dergelijke uitwerking dient echter te passen binnen de stedenbouwkundige en beeldkwaliteitseisen van het plan en zal in het verdere ontwerptraject ter beoordeling moeten worden voorgelegd aan de welstandscommissie.

De uiteindelijke uitvoering van buitenpandige balkons is derhalve afhankelijk van de beoordeling van het concrete ontwerp en de daaruit voortvloeiende besluitvorming. Hierbij wordt ook opgemerkt dat de footprint van 308 m² indicatief is.

Van toepassing op:

Kavel Purmerland 42 A-A, kadastraal bekend als LMR02-M-1393, en kavel Purmerland 44, kadastraal bekend als LMR02-M-1784.

Vraag 3 – Indieningsleidraad

Onderwerp: Aantal appartementen en inpandige bergingen

Vraag

Zijn er mogelijkheden om de individuele bergingen inpandig te realiseren? Hiervoor zou een extra bouwlaag/beuk moeten worden toegevoegd, waarbij het aantal appartementen wordt gewijzigd van 15 naar 16. Is dit toegestaan?

Antwoord

Het uitgangspunt van de tenderprocedure is de realisatie van 15 appartementen, overeenkomstig de vastgestelde uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan.

Een wijziging naar 16 appartementen en de daarvoor benodigde aanpassing van het bouwvolume wijkt af van het vastgestelde beeldkwaliteitsplan en ligt daarom niet binnen de huidige uitgangspunten van de tenderprocedure.

Indien een dergelijke afwijking toch als reële optie aan de orde komt, is daarvoor afzonderlijke besluitvorming noodzakelijk. Daarbij dient in ieder geval rekening te worden gehouden met de vereiste besluitvorming door de gemeenteraad en de benodigde instemming van de provincie.

Een inschrijving die uitgaat van 16 appartementen kan daarom niet zonder meer als passend binnen de huidige tenderuitgangspunten worden beschouwd.

Van toepassing op:

Kavel Purmerland 42 A-A, kadastraal bekend als LMR02-M-1393, en kavel Purmerland 44, kadastraal bekend als LMR02-M-1784.

Vraag 4 – Levering

Onderwerp: Staat van levering en btw

Vraag

In de ontvangen stukken wordt gesproken over levering exclusief btw, terwijl bij de grondbieding wordt gesproken over levering in de huidige staat. Wordt het object geleverd in de bestaande situatie of als bouwgrond, waarbij de gemeente de bestaande bebouwing sloop?

Antwoord

Het plangebied wordt geleverd in de huidige staat, inclusief de aanwezige opstallen.

De levering vindt niet plaats als bouwgrond waarbij de bestaande opstallen voorafgaand aan de levering door de gemeente worden gesloopt.

Ten aanzien van de fiscale behandeling van de levering geldt dat het pand niet in de btw wordt geleverd.

Van toepassing op:

Kavel Purmerland 42 A-A, kadastraal bekend als LMR02-M-1393, en kavel Purmerland 44, kadastraal bekend als LMR02-M-1784.

Vraag 5 – Sloop

Onderwerp: Sloop bestaande bebouwing

Vraag

Wordt het gebouw door de gemeente gesloopt en worden de gronden vervolgens vrij van opstallen geleverd?

Antwoord

Nee. Het plangebied wordt in de huidige staat geleverd, inclusief de aanwezige opstallen.

Het uitgangspunt is derhalve dat de bestaande bebouwing bij levering nog aanwezig is. Indien in het verdere proces blijkt dat sloop en het vervolgens bouwrijp dan wel vrij van opstallen opleveren van het plangebied wenselijk is, dient hierover afzonderlijke besluitvorming door de gemeente plaats te vinden.

Aan een dergelijke eventuele toekomstige keuze kunnen op dit moment geen rechten worden ontleend.

Van toepassing op:

Kavel Purmerland 42 A-A, kadastraal bekend als LMR02-M-1393, en kavel Purmerland 44, kadastraal bekend als LMR02-M-1784.

Vraag 6 – Inrichting openbare ruimte

Onderwerp: Verdeling werkzaamheden openbare ruimte

Vraag

In de ontvangen documenten is niet duidelijk omschreven of de inrichting van het openbaar gebied, waaronder parkeerplaatsen, speelplaats en vlonder, door de marktpartij of door de gemeente wordt verzorgd. Een aantal parkeerplaatsen zal bovendien worden gebruikt door de voetbalvereniging.

Antwoord

De nadere afspraken over de inrichting, uitvoering en verantwoordelijkheidsverdeling met betrekking tot de openbare ruimte worden vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

Daarbij worden tevens afspraken gemaakt over het gebruik van de parkeerplaatsen, waaronder het gebruik van een aantal parkeerplaatsen door de voetbalvereniging.

De wijze waarop de openbare ruimte uiteindelijk wordt ingericht en welke partij verantwoordelijk is voor de verschillende onderdelen, wordt daarmee in het verdere proces nader vastgelegd.

Van toepassing op:

Kavel Purmerland 42 A-A, kadastraal bekend als LMR02-M-1393, en kavel Purmerland 44, kadastraal bekend als LMR02-M-1784.

Vraag 7 – Voormalige brandweerkazerne

Onderwerp: Onderdeel van het plangebied en mogelijke alternatieve invulling

Vraag

Behoort de voormalige brandweerkazerne tot het verkochte? En is de gemeente bereid hiervoor een andere invulling mogelijk te maken?

Antwoord

De voormalige brandweerkazerne maakt onderdeel uit van het plangebied.

De gemeente staat open voor een eventuele andere invulling van de voormalige brandweerkazerne. Een dergelijke andere invulling is echter niet zonder meer mogelijk en dient nader te worden afgestemd met het gemeentebestuur en de provincie.

Aan de mogelijkheid om de voormalige brandweerkazerne een andere invulling te geven, kunnen daarom op voorhand geen rechten worden ontleend. De haalbaarheid en aanvaardbaarheid hiervan zullen afhankelijk zijn van de concrete invulling en de benodigde besluitvorming.

Van toepassing op:

Kavel Purmerland 42 A-A, kadastraal bekend als LMR02-M-1393, en kavel Purmerland 44, kadastraal bekend als LMR02-M-1784.

3. Slotbepaling

Deze Nota van Beantwoording maakt onderdeel uit van de tenderstukken. De antwoorden dienen te worden gelezen in samenhang met de indieningsleidraad, het beeldkwaliteitsplan, het stedenbouwkundig ontwerp, de definitieve gronduitgiftekaart en de overige op TenderNed beschikbaar gestelde documenten.

Voor zover in deze Nota van Beantwoording uitgangspunten nader zijn toegelicht, geldt deze toelichting als aanvulling op de betreffende tenderstukken.