

Nota van inlichtingen projectmatige bouwkevel Cedelshof Kollumersweach

Nota van inlichtingen van de gestelde vragen met betrekking tot de projectmatige bouw aan het Cedelshof in Kollumersweach.

Paragraaf 3.0 Programma van eisen.	
Vraag	Antwoord
Punt 5. Levensloopbestendig. Tot op welke hoogte moeten de woningen levensloopbestendig zijn. Kan dat ook met een traplift?	De primaire vertrekken moeten zonder traplopen bereikbaar zijn. De aanwezigheid van een traplift is onvoldoende garantie voor een levensloopbestendige woning.
Punt 6. Tuinen. In het programma van eisen staat dat de tuin een tuinopslag moet bevatten. Stel dat het ontwerp zodanig is ingevuld dat er geen achtertuin aanwezig is, hoe moet dit dan geïnterpreteerd worden in het kader van de eisen?	In de stedenbouwkundige eisen is gesteld dat er een maximale bebouwingsgraad van 70% is. Dat betekent dat 30% bedoeld is als recreatie/tuin. Onder 'tuinopslag' wordt bedoeld: bijgebouwen waarin o.a. tuingereedschap, tuinmeubels, fietsen, etc. in gestald kan worden.
Punt 6. Tuinen. Er wordt aangegeven dat de tuinen bereikbaar moeten zijn via een pad of steeg. Gezien de mogelijkheid van het creëren van een hofje, kan dit de bereikbaarheid bemoeilijken. Hoe dient dit dan geïnterpreteerd te worden in de context van het ontwerp?	Tuinen of buitenruimtes dienen rechtstreeks vanaf de openbare ruimte benaderd te kunnen worden. Dit hoeft niet per sé via een steeg of pad.
Punt 7. Parkeren / Parkeerplaatsen. Op de perceelplattegrond is te zien dat bepaalde woningen ingesloten zijn door stoepen en parkeerplaatsen. Is het noodzakelijk om voor deze woningen een aparte parkeerplaats te voorzien, of kunnen de stoepen en parkeerplaatsen gezamenlijk als parkeermogelijkheid gelden voor die hoekwoningen?	Parkeren op stoepen wordt niet toegestaan. Parkeren en verkeersbewegingen over de stoepen op eigen terrein is mogelijk. Het totaal aan het plan toe te schrijven aantal parkeerplekken dient in overeenstemming te zijn met de parkeernormen van het CROW
Komen of zijn er uitritten op de noordwest hoek en de zuid west hoek van de kavel mogelijk? Omdat gewenst wordt dat de hoek kavels een eigen oprit krijgen / parkeren op eigen oprit wat staat aangegeven in de gunningsleidraad paragraaf 3 programma van de eisen punt 7 parkeren/parkeerplaatsen hoekwoningen. Er is nu een voetpad / fietspad getekend in de plattegrond en het lijkt of er paaltjes komen, is het mogelijk deze paaltjes iets verder het pad op te zetten zodat er een circa 10-15 m ² oprit wordt gecreëerd en dat deze kavels op de hoek met auto bereikbaar zijn?	In principe zijn er geen paaltjes bedacht maar is de invulling dusdanig gedacht dat de paden duidelijk niet bedoeld zijn voor autoverkeer. Als parkeren bij bepaalde woningen mogelijk gemaakt moet worden dan is dat in overleg altijd mogelijk mits het in overeenstemming is met de uitgangspunten van het plan en het bijbehorende ontwerp.

Paragraaf 12.1 Vrij op naam prijs.	
Vraag	Antwoord
De huidige puntentelling is zodanig opgesteld dat woningen in de prijscategorie van €0,- tot €265.000,- de meeste punten opleveren. Gezien de verwachtingen rondom kosten, achten wij deze limiet relatief laag. Is het mogelijk om de prijsklasse aan te passen naar €0,- tot €275.000,- om een realistischer beeld te scheppen?	De puntentelling wordt op dit punt niet aangepast.

Paragraaf 12.3 Stedenbouwkundige wensen.	
Vraag	Antwoord
Bij de stedenbouwkundige wensen staat dat de gevelrichting en voorzijdes nog niet zijn bepaald. Geldt dit ook voor de zijde van de Oentzemastate? Er is hier een sloot gesuggereerd, zijn er dan wel inritten mogelijk vanaf de Oentzemastate?	De Oentzemastate is uitdrukkelijk niet bedoeld voor uitritten en voorgevels. De sloot is niet alleen gesuggereerd maar ook heel reëel aanwezig en dient in stand te blijven.
Het begrip "los/vrij geschakeld" kan op verschillende manieren worden geïnterpreteerd. Is het mogelijk om dit begrip verder te specificeren?	Hierin ligt een ontwerpogave om door de architect te worden geïnterpreteerd. Zoals beschreven is de wens om te komen tot een hoogwaardig bouwwerk waaraan een grote mate van vrijheid wordt verleend met betrekking tot volume en massa-opbouw. Daarbij wordt nadrukkelijk een beroep gedaan op de ontwerper om binnen het bouwvlak met een eenduidig en verfrissend ensemble te komen.

Twee rijen woningen scoren momenteel het laagste aantal punten. Als met deze opzet een alzijdig hofje kan worden gerealiseerd, geldt dit dan alsnog als een geldige optie binnen de puntentelling?	Twee rijtjes zijn twee rijtjes en dus geen hofje. Als door bouwkundige toevoegingen aan de twee rijen woningen een hofje gecreëerd wordt en wat dan ook duidelijk qua vormgeving en gebruik als een hofje getypeerd kan worden dan zal dit met een navenant aantal punten beoordeeld worden.
Het begrip "alzijdig" lijkt verschillende invullingen mogelijk te maken. Zou dit begrip specifiekere omschreven kunnen worden? In de referentiebeelden is namelijk ook te zien hoe een opzet met bebouwing aan slechts drie zijden van het hofje kan voldoen.	Zoals eerder gesteld is de bouwkundige afsluiting naar het noorden/Oentzemaastate heikel. Dat mag echter niet resulteren in een blinde of onafgewerkte gevel. Alzijdig betekent in dit geval dat de afwerking naar de openbare ruimtes met zorg en aandacht gedetailleerd dient te worden.
Moet de voorzijde van de bebouwing expliciet gericht zijn op het hofje, of is er meer flexibiliteit in de oriëntatie van de woningen?	Meer flexibiliteit in oriëntatie is zeker mogelijk en misschien wel de sleutel tot een geslaagd ontwerp.
Wat wordt er precies verstaan onder een "gezamenlijke ruimte"? Is dit uitsluitend een ruimte voor sociale interactie, of moet deze ook aanvullende functionaliteiten bevatten?	Deze ruimte is alleen bedoeld voor sociale interactie. Aanvullende functionaliteiten zijn niet vereist.
Is het verplicht om de openbare ruimte terug te leveren aan de gemeente, of is er ruimte voor andere vormen van eigendom/gebruik? Bijvoorbeeld in mandeligheid.	Andere vormen van eigendom/gebruik zoals mandeligheid zijn toegestaan.

Overige vragen.	
Vraag	Antwoord
Mag de kavelgrootte per woning worden aangepast m.b.t. de binnenruimte/gezamenlijke voorzieningen?	De kavelgrootte per woning mag aangepast worden passend bij het plan van de ontwikkelaar.
Is de situatietekening BS2022-075-ST-DO met status definitief ook beschikbaar voor AutoCad/Revit dus in de volgend bestandsformaten: dwg en rvt	De situatietekening van het projectgebied is als DWG bestand beschikbaar.
Kavel wordt bouwrijp opgeleverd aan de partij die het gegund krijgt; geldt dit ook dat er dan uitleggers van de vuilwater riolering en hemelwaterafvoeren riolering aanwezig zijn bij de kavel en is hier al een tekeningen van aanwezig?	Ja de gemeente heeft uitleggers aangelegd. De tekening hiervan is beschikbaar. Als er extra aansluitingen gemaakt moeten worden zijn de kosten voor de ontwikkelaar.
Mochten er geen uitleggers van de vuilwater riool en hemelwater afvoer aanwezig zijn, worden deze alsnog door de gemeente kosteloos aangelegd of moeten wij deze kosten meenemen in de totaal exploitatie en zo ja waar moeten wij dan rekening mee houden?	Zie vraag en antwoord hierboven
Wordt er ook verwacht dat er binnen de exploitatie kosten rekening gehouden wordt met de definitieve nuts aansluitingen voor de ontwikkelde wooneenheden?	De ontwikkelaar moet rekening houden met de normale kosten voor de aanleg van huisaansluitingen voor de nutsvoorziningen (Stroom) max 3 x 35 amp) per woning. De kosten voor de huisaansluitingen zijn voor de aanvrager. De hoofdinfrastructuur is inmiddels door de nutsbedrijven aangebracht.
De grondprijs per vierkante meter is € 135,- exclusief de daarover verschuldigde belasting, kosten, rechten, leges en dergelijke staat aangegeven onder kopje 2.5 prijs, wat wordt er verstaan onder kosten, rechten, leges en dergelijke? Wat voor kosten kunnen we daar nog in verwachten vanuit de gemeente?	De prijs is exclusief 21% BTW, de notariskosten voor de overdracht van het perceel van de gemeente naar de ontwikkelaar, de kosten voor het verkrijgen van de benodigde vergunningen.
De totale koopsom en overige kosten(kosten koper) moeten worden voldaan worden voor de passering van de akte van levering bij de notaris door diegene die de kavels gegund krijgt staat aangegeven in de gunningsleidraad geldt dit dan ook voor de notaris kosten die worden gemaakt voor het passeren van de kavel? En zo ja mag de koper dan zelf een keuze maken uit de notaris? Of zitten deze kosten opgenomen in de totaal aankoopsom van de kavel?	De notariskosten voor de overdracht van het perceel van de gemeente naar de ontwikkelaar zijn voor rekening van de ontwikkelaar. De ontwikkelaar is vrij in het kiezen van een notaris.
Is er een schone grondverklaring aanwezig van de kavel? Zo ja wordt deze schone grondverklaring ook verstrekt aan de partij die het gegund krijgt?	Ja, er is een schone grond verklaring aanwezig. Deze wordt ter beschikking gesteld aan de partij die grond gegund krijgt.