

Aanbesteding Woningbouw Fortlaan
Datum 23 januari 2025
Onderwerp Nota van Inlichtingen 2 (1^e van Inschrijvingsfase)

Aanvullende informatie vanuit de Aanbestedende dienst

1. Gemeentelijke afvalbrochure GAD.
2. Handboek woonkeur 2015 – Module 1
3. Bomentekening
4. Twee foto's kunstportret Emma
5. Tekeningen bebouwing Fortlaan (8 stuks, gezip)
6. Omgeving Emmalocaties 3D
7. Rapport bodemonderzoek Emmalocaties – Vooronderzoek en verificatieonderzoek

Beantwoording van gestelde vragen

Nr	Onderwerp	Vraag	Antwoord
21	toegang tot het kavel	Is het toegestaan om de voordeur (met de hal) van het complex te situeren aan de Fortlaan? (Ingang P-garage blijft aan de Zwarteweg).	Ja, dat is toegestaan.
22	Parkeernorm	"U stelt in het SPVE dat er 28 ondergrondse parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. De bijgevoegde parkeernorm is 1,7, waarvan 0,3 bezoekersparkeren is. Dat betekent bij 16 appartementen: $16 \times 1,4 = 23$ plekken ondergronds en $16 \times 0,3 = 5$ op bezoekersplekken op maaiveld niveau. Kunt u bevestigen dat dit de juiste vertaling is van de parkeernorm? Is het mogelijk om deze vraag snel te beantwoorden, i.v.m. de ontwerp werkzaamheden?"	Nee, u dient uit te gaan van de "Uitgangspunten en werkwijze parkeereis Gooise Meren 2023 Gemeente Gooise Meren Vastgesteld op 18 juli 2023". Dan geldt per appartement (koop etage, midden/duur) een parkeernorm van 2.0 (rest bebouwde kom), waarvan 0,3 bezoekersparkeren. Het aandeel bezoekersparkeren dient op het maaiveld gerealiseerd te worden. De overige 1,7 pp per appartement ondergronds.
23	toegang tot het terrein	In het SPVE (voorbeelduitwerking) en het kavelpaspoort in de leidraad (figuur 1) is de toegang tot het terrein aangegeven. Er is hier in beide weergaven geen rekening gehouden met het feit dat de toegang tot de P-garage een hellingbaan is en de toegang tot het MV parkeren in het horizontale vlak blijft. Mag inschrijver hier buiten de gearceerde gebieden ontwerpen of past u het kavelpaspoort zo aan dat een oplossing technisch haalbaar wordt? Kan hier i.v.m. het ontwerpproces snel antwoord op gegeven worden?	Ja, er mag buiten de gearceerde gebieden ontworpen worden.
24	MV parkeren	In het kavelpaspoort is een strook "rest" groen tussen de erfgrans en het MV parkeren opgenomen. Mag het MV parkeren tegen de erfgrans gesitueerd worden, die zelfs deels uit een gesloten	Ja, er mag buiten de gearceerde gebieden ontworpen worden. Het maaiveld parkeren dient gerealiseerd te worden binnen het

		muur bestaat? Een andere oplossing zou kunnen zijn dat het parkeren geheel geprojecteerd wordt tegen de grens met het rioolgemaal. Het zou het tuin ontwerp en daarmee ook de gebruiks- en milieukwaliteit ten goede komen, wanneer hier wat meer ontwerpvrijheid gegeven wordt.	ontwikkelvlak. Ook geldt de vereiste dat dit uit het zicht (vanaf de openbare weg) wordt gerealiseerd. In de voorbeelduitwerking is gekozen voor een 'schrikstrook' als afzoming naar de buurman.
25	waardering selectiecriteria	In de leidraad waardeert u het schetsontwerp en de GPR berekening beide met maximaal 40 punten. Op TenderNed worden deze beiden criteria met maximaal 35 punten gewaardeerd. Kunnen wij ervan uitgaan dat de leidraad de juiste waardering weergeeft?	Ja, de leidraad geeft het juiste aantal punten aan. In TenderNed betreft het een percentage, omdat het puntentotaal optelt tot 110 punten.
26	goothoogte	Tekst: "De maximale goothoogte is 7,0 m, de maximale bouwhoogte is 11,0 m" Het is onze aanname dat binnen deze regels wel een plat dak mag worden gerealiseerd, achter het schuine dak. Bijvoorbeeld: het ontwerp bestaat uit een schuin dakvlak die rondom aan de buitenzijde oploopt van goot naar nok en zich daarbij houdt aan de max. hoogtes en voorgeschreven dakhelling. In het midden van het dakvlak, achter een opstand en uit het zicht, wordt een plat dak gemaakt, bijvoorbeeld t.b.v. installaties uit het zicht. Vraag: Is deze aanname correct? Zo niet, hoe verwacht de aanbestedende dienst dat wij installaties uit het zicht verwerken i.c.m. een verbod op bijgebouwen en hoge duurzaamheidsambities?	Deze aanname is correct.
27	parkeren	Tekst: "De toegang tot de ondergrondse parkeervoorziening mag niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg." Wanneer men bij de weg staat en langs de hellingbaan naar beneden kijkt zal men de hellingbaan zelf en de toegangspoort op laag -1 op de een of andere manier kunnen zien. Ook wanneer er een (flauwe) bocht in de hellingbaan zit, is dat nauwelijks te voorkomen, getuige ook de referentie afbeelding op pag. 16. Het is overigens vanwege verkeersveiligheid zelfs aan te raden dat er vanuit de auto enig zicht is op de openbare weg. Vraag: Wat is precies de gedachte achter deze eis en hoe hard wordt deze eis beoordeeld?	Met de toegang wordt niet de hellingbaan of een deel daarvan bedoeld, maar de toegang(sdeur) tot de garage. Het is aan de inschrijver om daar invulling aan te geven. Hetzij door de wijze van bouwen, hetzij door toepassing van groen. Bedoeld is het groene karakter van het Spiegel zoveel mogelijk te behouden.
28	parkeren	Tekst: "Het volledige aandeel bezoekersparkeren moet uit het zicht (vanaf de openbare weg) en op eigen	1: Op pagina 20 van het SPvE (weliswaar voor Slochterenlaan-Noord) zijn voorbeelden gegeven van

		terrein worden opgelost." Vraag: Het zal moeilijk zijn om de parkeerplekken voor bezoekers echt helemaal uit het zicht van de openbare weg of omliggende bebouwing weg te werken. Vraag 1: Wat wordt precies met 'uit het zicht' bedoeld? Vraag 2: Is het in orde wanneer bezoekersparkeren omzoomd wordt door een hoge haag, maar je daarmee de auto's wel nog steeds kan zien? Vraag 3: Mag er een dakje (al dan niet groen afgewerkt) of een pergola over het bezoekersparkeren worden gebouwd?	hoogwaardige en landschappelijke inpassing van parkeren, variërend van verdiepte aanleg, omzoming en/of groen boven het parkeren (Waaronder pergola's) waar men inspiratie uit kan putten. Een afscherming van de parkeerplaatsen valt dus ook onder 'uit het zicht'. 2: Dat is een voldoende ontwerpkeuze. 3: Ja, dat mag. Echter een overkapping is niet toegestaan. Een overkapping is een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak en met aan ten hoogste één zijde een gesloten wand. Meerdere gesloten wanden maakt van een overkapping een bijgebouw. Dit is eveneens niet toegestaan.
29	kavelpaspoort DWG / parkeren	In het kavelpaspoort (DWG) is geen legenda gegeven en in het PvE zijn niet alle arceringen in kavelpaspoort nauwkeurig omschreven. De gearceerde zone (met blokjes) t.p.v. van de toegangspijl bij de Zwarte Weg moet vermoedelijke worden gebruikt t.b.v. de ingang van de ondergrondse parkeervoorziening én het bezoekersparkeren. Langs de Zwarteweg wordt ook ruimte gereserveerd voor langsparkeren en trottoir, deze zijn in het kavelpaspoort ook ingetekend (layer 'kavelpaspoort parkeren eigen terrein'). Wanneer wij de hellingbaan intekenen gelijk aan de voorbeelduitwerking, kan men met de auto niet meer bij de veldje voor bezoekersparkeren komen binnen het gearceerde gebied. Vraag 1: Wat betekenen de gearceerde gebieden in het kavelpaspoort? Vraag 2: Mag van de gearceerde zones worden afgeweken? Mag de ingang voor bewonersparkeren bijvoorbeeld overal langs de Zwarteweg liggen? Vraag 3: Moeten de ingang voor bewonersparkeren en bezoekersparkeren gecombineerd worden? Vraag 4: Hoe breed mag de ingang voor auto's op het kavel in totaal zijn?	1: De arceringen zijn als suggestie opgenomen, maar maken geen onderdeel uit van de vereisten. 2: Ja, dat mag. 3: Dat is geen vereiste. 4: Daar is geen minimum of maximum aan gesteld.
30	bergingen	Tekst: "Voor iedere woning komt er een individuele berging, die (bijvoorbeeld met een fiets of scootmobiel) comfortabel en veilig toegankelijk is." De eisen t.a.v. individuele bergingen en	Onder comfortabel of veilig wordt in ieder geval (niet uitsluitend) verstaan: geen steile hellingbanen, dubbelgebruik van de hellingbaan van de parkeergarage of trappen met

		de toegang daartoe worden in het BBL (bouwbesluit) geregeld. Vraag: Wat wordt precies bedoeld met comfortabel en veilig?	fietsgoten. Doel is het gebruik van de fiets te stimuleren door het gebruik van de fiets zo laagdrempelig mogelijk te maken, met in achtneming van de doelgroep.
31	Voorbeeld uitwerking	In de voorbeelduitwerking lijkt te zijn gesuggereerd dat er een openbaar pad rond de nieuwe bebouwing over het ontwikkelvlak (privé grond) loopt. Vraag 1: Klopt deze interpretatie? Vraag 2: Wat is precies de gedachte achter deze tekening; wordt een openbaar toegankelijk pad, geëist, wenselijk of niet noodzakelijk?	Het is slechts een voorbeelduitwerking en het pad in de voorbeelduitwerking is niet bedoeld als openbaar pad. Een openbaar pad kan een ontwerpkeuze zijn, maar een openbaar pad is in het SPvE niet opgenomen als vereiste of beoogde ambitie.
32	fietsparkeren	Tekst: "Een goede integratie van voldoende fietsparkeren in het ontwerp moet als doel hebben de ruimtelijke kwaliteit te vergroten én om het gebruik van de fiets te stimuleren." Zoals ook onder thema bergingen (pag. 39) wordt benoemd zijn de privé bergingen in het BBL (bouwbesluit) bedoeld voor het stallen van fietsen. Uit de tekst op pag. 31 wordt niet duidelijk of een (extra) fietsenstalling geëist wordt en cf. welke parkeernorm. Vraag: Worden er extra fietsparkeerplekken, naast de bergingen, door de gemeente geëist? Zo ja, waarom en cf. welke parkeernorm?	Nee, er worden in pandig geen extra fietsparkeerplekken, naast de bergingen, geëist. Wel wordt aandacht gevraagd voor fietsparkeren van bijvoorbeeld bezoekers of het kort parkeren van de fiets buiten het gebouw bijvoorbeeld in de nabijheid van de entree van het gebouw. Doel is het gebruik van de fiets te stimuleren door het gebruik van de fiets zo laagdrempelig mogelijk te maken, met in achtneming van de doelgroep.
33	fietsparkeren	Tekst: "De fiets speelt een belangrijke rol in de gewenste duurzame mobiliteitstransitie." De fiets als duurzaam alternatief op de auto juichen wij uiteraard van harte toe. De gemeente lijkt met deze eis erop te duiden dat het realiseren van meer fietsparkeerplekken prevaleert t.o.v. autoparkeerplekken. Vraag: Kunnen fietsparkeerplekken dienen ter vervanging van de geëiste autoparkeerplekken zodat de duurzame mobiliteitstransitie ook daadwerkelijk gestimuleerd wordt?	Nee, fietsparkeerplekken dienen niet ter vervanging van autoparkeerplekken, maar zijn aanvullend bedoeld. De ambitie is er vooral op gericht om de keuze voor de fiets in plaats van de auto zo laagdrempelig mogelijk te maken.
34	buitenruimte	Tekst: "voor de appartementen op de begane grond betekent dit dat er een terras mag komen (op maaiveld)." Tekst: "de buitenruimten van de appartementen op de verdiepingen dienen 'binnen de bouw- massa' te	1: Nee dit is niet correct. De footprint is de omvang van het bebouwde oppervlak van een gebouw, ofwel de buitenste bebouwingscontour van het gebouw. Dus het deel van de buitenruimte dat ingesloten ligt

		vallen." Vraag 1: Wij gaan ervan uit dat buitenruimte die op de begane grond als terras wordt gesitueerd niet binnen de term 'bebouwing' valt en dus niet onderdeel is van de footprint van het gebouw. Is dat correct? Vraag 2: Omdat terras niet onderdeel is van de bebouwing, mag deze buiten het bebouwingsvlak worden gesitueerd, is dat correct?	binnen het bouwwerk telt wel mee, wat daar buiten ligt telt niet mee. 2: Voor zover buiten de footprint gelegen, is dit correct.
35	buitenruimte	Tekst: "om dit terras mag geen hoge schutting, haag of andere erfscheiding komen, enkel een lage afscheiding van maximaal 80cm in de vorm van een aarden wal, beplanting, een haag of een laag muurtje." Het voorgeschreven programma voor locatie Fortlaan zijn relatief ruime vrije sector appartementen voor ouderen. Dit zullen in de regel kostbare appartementen zijn voor bewoners die waarde hechten aan privacy. Daarbij is het vrij karakteristiek voor de bebouwing en erfafscheidingen in Het Spiegel dat de privé buitenruimte veelal uit het zicht ontnomen zijn, getuige ook de toelichting onder 3.1 De geschiedenis en cultuurhistorie op Pag 49: "De hagen zijn tegenwoordig echter vaak zo hoog dat ze het zicht op de bebouwing ontnemen." Vraag: Wat is de gedachte van de aanbestedende dienst om toekomstige bewoners van deze ontwikkellocatie het recht op een meer afgesloten privé buitenruimte te ontnemen?	Deze vereisten zijn opgenomen voor terrassen aan de openbare ruimte en gelden niet voor terrassen aan de Fortlaan voor zover deze niet aan de openbare ruimte grenzen. Het is aan de inschrijver om voor de privacy keuzes te maken in de (groene) terreininrichting. Dit wordt ook beoordeeld onder het gunningscriterium Schetsontwerp. Bij de representatieve zijdes van een appartementengebouw past het niet dat het zicht op het gebouw door hoge erfafscheidingen wordt ontnomen.
36	buitenruimte	Op pagina 38 staat een overzicht van type appartementen en 'minimale buitenruimte', bij vrije-sector appartementen staat '12 m²'. De eisen t.a.v. buitenruimtes worden in het BBL (bouwbesluit) geregeld. De buitenruimtes moeten onderdeel van de massa zijn als loggia of dakterras waarbij 50% mag uitsteken als balkon. In combinatie met de minimale omvang van buitenruimte is dit een forse eis, bijvoorbeeld: de footprint is gelimiteerd tot ca. 950m², zeven loggia's van 12 m² op één verdieping staat gelijk aan ca. 84 m² BVO, dus ongeveer hetzelfde als een klein appartement. Vraag 1: Wat is de rede dat de gemeente een groter minimaal oppervlak	1: de grootte van de buitenruimten is een bewuste keuze van de aanbestedende dienst, mede gebaseerd op behoefteonderzoek onder de potentiële doelgroep. Van deze minimeisen mag niet worden afgeweken. 2: De footprint is volgens de definitie: De omvang van het bebouwde oppervlak van een gebouw, ofwel de buitenste bebouwingscontour van het gebouw. Dus het deel van de buitenruimte dat ingesloten ligt binnen het bouwwerk telt wel mee.

		voorschrijft dan wettelijk geregeld is? Waarom mogen wij bijvoorbeeld niet een buitenruimte van 8m² maken bij een appartement van 80m² GO, zodat dit appartement daardoor beter betaalbaar is? Vraag 2: Welk deel van de buitenruimtes moeten wij precies zien als onderdeel van de footprint?	
37	Pag. 13 - 4.7.1 Gunningcriterium K1 Schetsontwerp	Er wordt gesproken over een 'Schetsontwerp', waar vermoedelijke de officiële term 'Structuurontwerp' bedoelt wordt, zie ook de Standaardtaakbeschrijving (STB) van de Bond van Nederlandse Architecten. Tegelijkertijd wordt er gevraagd om plattegronden van de woningen op schaal 1:100, kleurstelling, materiaalgebruik en detaillering en een GPR berekening waarbij nagenoeg alle materialen in het gebouw bekend moeten zijn. De gevraagde indiening ligt bijna gelijk aan het niveau van een Definitief Ontwerp en staat niet in verhouding tot de planning en de vergoeding voor inschrijvers die de opdracht niet gegund krijgen. Vraag: Is de aanbestedende dienst op de hoogte van deze discrepantie en welk detailniveau wordt er precies verwacht t.a.v. 'kleurstelling, materiaalgebruik en detaillering'?	Van belang te kunnen beoordelen of het ontwerp past binnen de kenmerken en welstandseisen van het Spiegel. Daarvoor is nodig dat duidelijk gemaakt wordt in de tekeningen hoe het gebouw ingedeeld wordt, met plattegronden en (referentie)beelden van de materialen die toegepast gaan worden. Ook is het van belang dat de detaillering in de uitstraling van het gebouw zichtbaar wordt in de aangeleverde tekeningen. Technische detailtekeningen van verbindingen e.d. zijn in deze fase niet nodig. Er is een grotere overeenkomst met de werkzaamheden die beschreven staan bij het Voorontwerp voor wat betreft het uiterlijk en indeling van het ontwerp. In dat opzicht sluit het aan bij de gevraagde plattegronden en de informatie die nodig is om een GPR berekening te maken. Het is in deze fase natuurlijk nog niet nodig al berekeningen uit te voeren voor bouwfysica, draagconstructie, installaties en brandveiligheid.
38	Pag. 13 - 4.7.1 Gunningcriterium K1 Schetsontwerp	T.a.v. de in te dienen stukken zijn een aantal producten omschreven, waaronder de volgende tekeningen: • Stedenbouwkundige inpassing van het bouwplan in de omgeving (schaal 1:1000/1:500) • Plattegronden per woningblok (schaal 1:200) • Doorsneden (schaal 1:100/1:200) • Gevelaanzichten (schaal 1:200) • Plattegronden woningen (schaal 1:100) Vraag 1: Dient van elke bouwlaag een plattegrond te worden ingediend of is één van een typische laag voldoende? Vraag 2: Hoeveel doorsneden moeten	1: Van elke laag dient een plattegrond te worden ingediend. 2 Het aantal is afhankelijk van het ontwerp van het gebouw en kan door de indiener zelf bepaald worden. Vaak wordt een minimum van 2 doorsneden die haaks op elkaar staan aangehouden. Maar dat hangt samen met de complexiteit van de vorm van het gebouw. Van belang is dat duidelijk wordt hoe het gebouw is ingedeeld en hoe met name de hoogte en afstanden tot openbare ruimte zich verhouden in relatie tot de omringende bebouwing.

		worden ingediend? Vraag 3: Dient van elke gevel een tekening te worden ingediend, of is één van een representatieve zijde voldoende? Vraag 4: Moet van elke woning een aparte tekening worden ingediend op schaal 1:100? Vraag 5: Als er plattegronden op schaal 1:200 worden ingediend, wat is het doel van extra plattegronden op schaal 1:100? Vraag 6: Mogen er in plaats van plattegronden op schaal 1:100 ook plattegronden worden ingediend op schaal 1:50 indien gewenst?	3: Van elke gevel dient een tekening te worden ingediend. 4: Nee, alleen van elk woningtype (identieke appartementen hoeven niet meermaals ingediend te worden). 5: Per woning(type) is dan de indeling beter te zien op dit schaalniveau. 6: Ja.
39	Pag. 13 - 4.7.1 Gunningcriterium K1 Schetsontwerp	Er is geen format of maximale omvang van het schetsontwerp voorgeschreven. Hierdoor kunnen indieningen sterk van elkaar verschillen en is het voor de aanbestedende dienst niet mogelijk is om een eerlijke, voor iedere inschrijver gelijke beoordeling te maken. Vraag: Zou de aanbestedende dienst een format en maximale omvang voor kunnen schrijven? Bijvoorbeeld: max. 15 x A3 pagina's excl. voorblad.	Nee, aanbestedende dienst gaat niet akkoord met uw voorstel. Door voor te schrijven waaruit een ontwerp moet bestaan is de mate waarin indieningen vormtechnisch van elkaar verschillen beperkt.
40	Pag. 11 - 4.3 Beoordelingscommissie	Tekst: "De beoordelingscommissie bestaat uit medewerkers van de gemeente en een vertegenwoordiging van het ontwikkelteam, Atelier Dutch en W/E adviseurs en de commissie Ruimtelijke Kwaliteit & Erfgoed." Vraag: Uit hoeveel leden bestaat de beoordelingscommissie precies, wat is hun achtergrond en hoeveel stemrecht heeft elk lid?	De beoordelingscommissie bestaat uit 8 leden, de achtergrond is zoals opgenomen in de leidraad. Zoals ook opgenomen in de leidraad worden de scores van alle commissieleden gemiddeld. Zij hebben dus evenveel stemrecht.
41	Pag. 15 - 4.7.2 Gunningcriterium K2 GPR-berekening van het schetsontwerp	Voor de GPR-berekening moeten wij de volgende stukken indienen: 1. GPR Gebouw versie 4.4 berekening (uitdraai) 2. MPG berekening (op basis van NMD versie 3.0) 3. BENG berekening 4. Een toelichting (dient kwalitatief getoetst te kunnen worden) Er is geen format of maximale omvang voor de toelichting voorgeschreven. Hierdoor kunnen indieningen sterk van elkaar verschillen en is het voor de aanbestedende dienst niet mogelijk is om een eerlijke, voor iedere inschrijver gelijke beoordeling te maken. Vraag: Zou de aanbestedende dienst een format en maximale omvang voor kunnen schrijven? Bijvoorbeeld: max. 4 x A4	Nee, aanbestedende dienst gaat niet akkoord met uw voorstel. Door voor te schrijven waaruit een GPR-berekening moet bestaan is de mate waarin indieningen vormtechnisch van elkaar verschillen beperkt. Of bijvoorbeeld een MPG berekening uit vier of vijf pagina's bestaat, doet niet af aan het resultaat van die berekening.

		pagina's excl. voorblad en berekeningen. Berekeningen dienen tevens op A4 ingediend te worden.	
42	Bezichtiging huidig gebouw Fortlaan 9	Kan de gemeente ervoor zorgdragen dat er een gelegenheid komt om het huidige gebouw Fortlaan 9 te bezichtigen?	Ja, we bieden hier graag ruimte voor. U kunt via een bericht in TenderNed aangeven op welke twee momenten u het gebouw wilt bekijken. Houdt u daarbij buiten schooltijden aan (na 14.30 uur). Wij zullen dan organiseren dat u op één van die momenten het gebouw kunt bezichtigen.
43	Afvalinzameling	Zijn er uitgangspunten bekend voor het aanbieden van het afval aan de gemeentelijke afvaldienst? Welke afvalstromen moeten gescheiden worden, en hoe moeten deze worden aangeboden? Bovengronds of ondergronds?	Zie bijgevoegde brochure van de Gemeentelijke Afvalstoffen Dienst (GAD).
44	Concept KRO	In artikel 11.3 stelt u dat in het woongebouw of elders op het projectterrein een middenspanningsruimte gerealiseerd moet worden. Is de gemeente bereid te overwegen om hier een ruimte in het aangelegen gebied, waar ook het rioolgemeal staat, ter beschikking te stellen, die locatie is per definitie 24/7 bereikbaar en reeds in gebruik als nutslocatie.	Nee, het is een bewuste beleidskeuze om te voorkomen dat door verzwaring van het net overal in de buurten middenspanningsruimten worden opgericht. Bij nieuwbouw dient derhalve de ruimten geïntegreerd te worden.
45	Concept KRO	In artikel 8.1 stelt u dat het verkochte wordt aangemerkt als bouwterrein. Koper koopt echter geen bouwrijpe kavel, vrij van opstallen. Koper koopt een school met alles erop en er aan inclusief de grond. Naar onze informatie valt dit onder de overdrachtsbelasting en niet onder de BTW. Kan de gemeente dat bevestigen.	In de laatste versie van de KRO staat dit ook als zodanig verwoord. Mogelijk heeft u de versie die meegestuurd is in de selectiefase ingezien.
46	leidraad pag. 6	U stelt dat het aanwezige kunstportret van koning Emma een nieuwe plek moet krijgen in de nieuwbouw. Wij hebben uit het nieuws vernomen dat de naam Villa Emma reeds geclaimd is door de nieuwbouw aan de Slochterenlaan Zuid, wellicht dat het daar beter past. Daarnaast hebben wij informatie dat het portret, bij sloop van het oude gebouw, is beloofd aan de nieuwe locatie van de koningin Emma school. Ook lezen wij niets in de KRO over deze verplichting van Koper. Kunt u e.e.a. nader toelichten?	Aanbestedende dienst hecht er waarde aan dat het kunstportret niet verloren gaat gedurende het sloopproces van de oude Emmaschool. Alternatieven om het kunstportret te schenken aan 'Villa Emma' of de Emmaschool zijn ook toegestaan. Van concrete toezeggingen is, voor zover de aanbestedende dienst bekend, geen sprake. Wel is een oude schoolbel al verplaatst naar de Emmaschool.
47	KRO middenspanningsruimte	In de KRO stelt u dat wij een middenspanningsruimte dan wel transformatorstation moeten realiseren.	Het aansluiten van de nieuwbouw op het net is een belangrijk aandachtspunt, waarin mogelijk

		Heeft de gemeente vooroverleg gehad met Liander? Is daarbij de capaciteit op het net aan de orde geweest? Een eerste inventarisatie leert dat het om een 400A aanvraag gaat (de som van max. 16 huidhoudens en het gebouw). Ook is er 400A benodigd voor bouwstroom. Op de website van Liander staat het volgende over het aanvragen van grootverbruik (> 80 A): "U kunt op 1412 GD geen extra elektriciteit verbruiken, wel terugleveren. Dit komt omdat hier het net de maximale capaciteit heeft bereikt. We werken nog aan 2 knelpunten. We verwachten dat dit in kwartaal 4 van 2031 is opgelost". Is de gemeente hiermee bekend? Zo ja, is dan niet de conclusie dat het project niet haalbaar is, binnen de door de gemeente gestelde termijn?	procesrisico's schuilen voor de ontwikkelende partij. Indien gestelde termijnen onder 12.1 en 12.2 van de KRO hierdoor niet meer haalbaar zijn, treedt 12.3 in werking.
48	K&L	Op de meegeleverde K&L kaart bij de Nvl in de selectiefase is een riolering onder druk getekend dwars onder de school door, maar ook onder het huis Fortlaan 28 en meerdere huizen aan de Zwarteweg. Kan de gemeente bevestigen, als beheerder van deze leiding, dat dit een fout op de tekening is? Er loopt toch geen riolering onder druk onder een school en huizen door?	Dit is inderdaad een fout in de tekening. De drukleiding loopt door de openbare ruimte, hoewel de exacte locatie bij aanbestedende dienst niet exact bekend is.
49	beantwoording vragen	Kan de gemeente de eerder gestelde vragen m.b.t. het ontwerp met spoed beantwoorden, gezien de voortgang van het ontwerpproces?	Ja.
50	KRO art 12.2	Het blijkt dat het huidige schoolgebouw geschikt is als zomerverblijf voor vleermuizen. Dit betekent dat i.h.k.v. de aan te vragen vergunningen een regulier vleermuizen onderzoek uitgevoerd moet worden. Dit onderzoek omspannt een gedefinieerde periode van 15 mei tot 1 oktober. Dit betekent dat de vergunning pas aangevraagd kan worden nadat de uitkomsten van het onderzoek, inclusief eventuele mitigerende maatregelen, zijn verwerkt in de vergunningsaanvraag. Deze vergunningen zien ook het wijzigen van het omgevingsplan. Dit houdt in dat het gewijzigde omgevingsplan op zijn vroegst begin 2026 onherroepelijk kan zijn, waarna de grond wordt overdragen en het bouwrijp maken kan beginnen, inclusief de sloop van de school. De	In de KRO is hier al rekening mee gehouden. 12.1 er dient te zijn gestart uiterlijk 2 jaar na ondertekening KRO 12.2 er dient te zijn gerealiseerd uiterlijk 2 jaar na verkrijgen onherroepelijke omgevingsvergunning 12.3 Voor een eventuele aanpassing van de termijnen verwijzen wij naar artikel 12.3 van de KRO.

		feitelijke bouw van het gebouw kan zeer waarschijnlijk pas starten in het 2de kwartaal van 2026, waarbij het opleveren in het voorjaar van 2027 redelijkerwijs niet van koper verlangd kan worden. Wij moeten in het PvA voorbereiding en uitvoering een realistische planning toevoegen. Is de gemeente bereidt om rekening te houden met bovenstaande in de KRO?	
51	artikel 2.3.1 Leidraad	Kunnen de vragen 21, 22, 23, 24, 26, 29, 30, 32, 33, 34, 35 en 36 met voorrang beantwoord worden, e.e.a. i.r.t. artikel 2.3.1 van de Leidraad	Ja.
52	Uitgeefbare gronden	In een aantal situatietekeningen is het deel grond rondom de trafo ook opgenomen in totaal plan. Valt dit deel ook in de ontwerp opdracht? Of blijft de inrichting hiervan voor rekening van de gemeente?	Het ontwikkelvlak en de plangrens is op het kavelpaspoort aangegeven. Wat er buiten valt is geen onderdeel van de opdracht.
53	Basispakket Woonkeur Module 1 onderdeel A en B	Op pagina 23 van de inschrijvings leidraad geeft u bij F-7 aan dat de woningen (75%) levensloop bestendig moeten zijn conform Basispakket Woonkeur Module 1 onderdeel A en B. Kunt u deze modules toevoegen?	Module 1 is bijgevoegd bij deze nota.
54	Bomenkaart	Zijn alle bomen op het terrein op dit moment in beeld? Kunt u hiervan de (inmeet) gegevens delen?	Er is een tekening met bomen bijgevoegd bij deze nota. De bomen met donkergroene kleur staan op particulier terrein. De tekening kan iets afwijken van de feitelijke situatie, de exacte inmeetgegevens zijn op dit moment niet beschikbaar.
55	Beeld-houwwerk	Kunt u de volgende gegevens delen over het beeldhouwwerk? Afmeting, foto's en materiaal? Zodat we het op een correcte manier in het ontwerp op kunnen nemen?	Twee foto's van het kunstportret zijn bijgevoegd bij deze nota.
56	Bestaande pand	Zijn er meer gegevens van het bestaande gebouw bekend? Tekeningen etc.	Tekeningen van de bebouwing zijn bijgevoegd bij deze nota.
57	Parkeernorm	Er is, in relatie tot de parkeereis, onduidelijkheid over zone waarin de projectlocatie is gelegen. Met welke (CROW-)zone dient voor de projectlocatie rekening te worden gehouden?	Het betreft de zone zoals opgenomen in het document 'Uitgangspunten en werkwijze parkeereis Gooise Meren 2023 Gemeente Gooise Meren Vastgesteld op 18 juli 2023': Rest bebouwde kom.
58	Bestaande boom	Wij vermoeden dat de te verplanten boom aan de zuidkant achter de school is gesitueerd. Kan dit worden bevestigd met exacte aanduiding?	Ja, zie antwoord vraag 54. Het betreft de boom ten zuiden achter het schoolgebouw, midden op het schoolplein.
59	3D Omgevingsmodel	In 'Bijlage 1 - Stedenbouwkundig Programma van Eisen Emmalocaties, wordt een 3D-omgevingsmodel getoond.	Het model is bijgevoegd bij deze nota.

		Is het mogelijk dit model ter beschikking te stellen?	
60	Kunstportret Emma	Er moet een passende plek gezocht worden voor een Kunstportret van koningin Emma. Kan dit gedocumenteerd worden (beeld, schilderij, materiaal, afmetingen, ...)? Zijn hier foto's van beschikbaar?	Zie vraag 46.
61	footprint	Wij gaan ervan uit dat een eventueel uitstekende dakrand niet wordt gezien als bouwvolume en daarom niet meegenomen hoeft te worden als 'footprint van het gebouw' en ook over de grens van het ontwikkelvlak mag uitsteken. Klopt dat?	Ja, mits bouwvlak wordt bedoeld in plaats van ontwikkelvlak. De dakrand mag niet uitsteken over het ontwikkelvlak.
62	fietsenstalling	Graag ontwerpen we een collectieve fietsenstalling voor zowel de bewoners als bezoekers. Deze willen we graag goed toegankelijk, dus dicht bij de straat maar uit het zicht en droog, dus overdekt maken. Is het toegestaan om met een simpel dakje, al dan niet als sedumdak, en een (medium-)hoge haag een collectieve fietsenstalling op het terrein in te passen?	Ja, dat mag. Echter een overkapping is niet toegestaan. Een overkapping is een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak en met aan ten hoogste één zijde een gesloten wand. Meerdere gesloten wanden maakt van een overkapping een bijgebouw. Dit is eveneens niet toegestaan.
63	afvalinzameling	Graag ontwerpen we een hoogwaardige en duurzame afvalinzameling voor de bewoners. Deze willen we graag goed toegankelijk, dus dicht bij de straat maar uit het zicht plaatsen. Is het toegestaan om met een (medium-)hoge haag een collectieve afvalinzameling op het terrein in te passen?	Ja, dat is toegestaan. Zie ook brochure GAD, bijgevoegd bij deze nota.
64	Overschrijding bouwvlak	Is het toegestaan dat de parkeerbak onder de grond iets over het bouwvlak valt? Ons inziens is het bouwvlak met name ontstaan met als doel de gewenste afstand op maaiveld van de bestaande bebouwing rondom het project te waarborgen. Hieraan zullen wij dan ook uiteraard voldoen.	Ja, ondergronds mag er iets buiten het bouwvlak (maar niet buiten het ontwikkelvlak) worden ontwikkeld.
65	QuickScan Wet Natuurbescherming	Is er mogelijk al een QuickScan Wet Natuurbescherming bekend?	Nee
66	Riool onder druk	Op de tekening met kabels en leidingen wordt er een riool onder druk dwars door het plangebied aangegeven. Wij vernemen graag of dit juist is en onderdeel uitmaakt van de opgaven?	Zie vraag 48.
67	Deelauto's	Mogen eventuele deelauto's ook gepositioneerd worden op de nieuwe strook van het langsparkeren aan de Zwarteweg?	Nee

68	Nieuwe strook langsparkeren Zwarteweg	Moet de nieuwe langsparkeren strook inclusief trottoir meegenomen worden in het ontwerp?	Nee
69	Bomeninventarisatie	Is er een bomen inventarisatie aanwezig?	Zie vraag 54.
70	Participanten	In hoeverre worden de eerder betrokken participanten meegenomen in de keuze voor het ontwerp?	De beoordeling geschiedt enkel door de beoordelingscommissie op de wijze zoals is aangegeven in de inschrijvingsleidraad.
71	Definitie bomenrij	Wat is de gemeentelijke definitie van een bomenrij (orde van grootte, afstanden, etc) inzake maatregel op pagina 63 Stedenbouwkundige uitgangspunten.	Voor deze puntentelling is een bomenrij van tien of meer inheemse bomen nodig.
72	Puntentelling	Er worden punten toegekend wanneer er openingen gemaakt worden in schuttingen en betonnen wanden. Wanneer deze niet gerealiseerd worden is dat nog beter voor fauna, dan worden er punten misgelopen terwijl het doel nog waardevoller gehaald wordt. Kan hiervan geen aftrekpunt gemaakt worden indien deze verbinding niet aanwezig is, in plaats van een toekenning?	Indien schuttingen of betonnen wanden noodzakelijk zijn, kan op deze wijze punten verdiend te worden. Er zijn ook twee punten te verdienen met een natuurlijke afscheiding.
73	Stikstofberekening	Wij constateren dat de bijgevoegde stikstofberekening niet klopt. (we missen daarin verkeer, koude start en er wordt relatief weinig machines gebruikt. Ook is ons niet geheel duidelijk of de parkeergarage is toegevoegd in dit onderzoek). Daarnaast zijn de september 2023 berekeningen gedateerd. In hoeverre is de gemeente nog bereid met een geactualiseerde stikstofberekening te komen, overeenkomstig het spve en geldende wet- regelgeving om risico's te beperken voor ontwikkelende partijen in het tenderproces? In hoeverre heeft de gemeente hierover juridisch advies ingewonnen? Dit ook in relatie met de huidige actualiteit inzake de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 18 decemeber 2024. (ECLI:NL:RVS:2024:4923)	De stikstofberekeningen zijn ter indicatie bijgevoegd, inmiddels verouderd en er kunnen geen rechten aan ontleend worden.
74	Planschade	In de KRO art 7.7: De eventuele kosten voor door de Gemeente in te schakelen externe rechtskundige bijstand met betrekking tot (bezwaar- en beroeps)procedures in verband met de gewenste Planologische maatregel worden door de Koper gedragen en behoeven de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Koper. Het initiatief voor deze nieuwe ontwikkeling ligt bij de gemeente. In hoeverre is de gemeente	Artikel 7.7 gaat over procedures die gevoerd worden voor de Planologische maatregel. Dit artikellid gaat niet over planschade (nadeelcompensatie). Artikel 20 gaat over nadeelcompensatie (=planschade). De gemeente verhaalt de kosten die gemaakt worden als sprake mocht zijn van een aanvraag/aanvragen voor nadeelcompensatie, op de

		bereid om de mogelijke planschade voor haar eigen rekening te nemen? Zo ook de te maken juridische kosten bij bezwaar of beroep?	initiatiefnemer. Daartoe is de gemeente verplicht.
75	Verplaatsen Plataan	Na de sloop van het schoolgebouw wordt de plataan - voor rekening van de Koper - verplaatst. Het verplaatsen van deze plataan vraagt de nodige voorbereidingen en tijd. Dit is tevens terug te zien in de bijgeleverde offerte: In deze offerte zijn wij er vanuit gegaan dat de werkzaamheden in twee fasen worden uitgevoerd: fase 1 het voorbereiden van de boom op verplanting (voorjaar 2025) en fase 2 het verplanten van de boom (vanaf november 2025). Ondanks dat wij denken dat deze twee fases relatief dicht op elkaar staan ingepland is het voor de overall planning van belang dat dit ook daadwerkelijk dit jaar gaat plaatsvinden. De levering van de locatie en de sloop zal dan nog niet hebben plaatsgevonden. In hoeverre is de gemeente bereid om hierin mee te denken zodat het streven is om de boom dit jaar ook daadwerkelijk te verplaatsen zodat het de overall planning niet hierdoor in het geding komt.	Tussen voorbereiding van de boom en de daadwerkelijke verplaatsing kan technisch gezien meer tijd genomen worden en is mogelijk afhankelijk van levering van de grond en de sloop van de school. Gemeente staat open voor maatwerkoplossingen op basis van de winnende inschrijving.
76	Milieurapportage	Art 8.8 KRO : milieurapportage (Bijlage 3). Kan het kloppen dat deze niet bij de aanbestedingsstukken is toegevoegd? Mogen wij deze alsnog ontvangen?	De rapportage van het bodemonderzoek is bijgevoegd bij deze nota.
77	stikstof rapport	In uw stikstof rapportage blijkt dat na intern salderen de uitstoot o is. De RvS heeft, bij uitspraak van 18 december vorig jaar, intern salderen als methode nietig verklaard als vrijstelling voor de vergunningsplicht. Dit betekent dat gegadigde een extra procesrisico loopt nu zij verplicht is een natuurwetvergunning aan te vragen i.h.k.v de stikstof problematiek. Heeft de gemeente vooroverleg gehad met de provincie over deze problematiek?	De stikstofberekeningen zijn ter indicatie bijgevoegd, inmiddels verouderd en er kunnen geen rechten aan ontleend worden.
78	Bouwzone	Mag het ondergrondse bouwdeel de bouwzone (beperkt) overschrijden om aan de (ondergrondse) parkeereis te kunnen voldoen?	Ja, ondergronds mag er iets buiten het bouwvlak worden ontwikkeld.
79	Stedenbouwkundig programma van eisen	Wij zien enige afwijking bij de referenties van de beeldkwaliteit uit het Stedenbouwkundig programma van eisen en de werkelijkheid in de directe omgeving. We komen namelijk meer 'witte architectuur' (gestuct of	Het SPvE is samen met de directe omgeving met zorg samengesteld en bevat veel kaders direct afkomstig uit de welstandsnota. Het SPvE is mede het toetsingskader voor de beoordelingscommissie.

		geschilderde bakstenen) tegen dan in het PVE wordt gesuggereerd. Hoe moeten/mogen wij hiermee omgaan?	
--	--	---	--