

Aanbesteding Woningbouw Fortlaan
Datum 13 februari 2025
Onderwerp Nota van Inlichtingen 3 (2^e van Inschrijvingsfase)

Aanvullende informatie vanuit de Aanbestedende dienst

- Asbestinventarisatie (type) Fortlaan 9_14032014

Beantwoording van gestelde vragen

Nr	Onderwerp	Vraag	Antwoord
80	Verstrekken bijlage Nota 1	In de nota is bij vraag 59 en 63 aangegeven dat er een bijlage zou worden bijgevoegd. Deze is nog niet zichtbaar/beschikbaar.	Op 23 januari is tegelijkertijd met de gepubliceerde nota ook een zip bestand met de titel 'Bijlagen bij nota 2 Fortlaan' gepubliceerd. De bestanden waarin vraag 59 en 63 naar verwezen wordt, zijn hier in opgenomen.
81	bieding grond	Op TenderNed wordt bij de inschrijving voor het grondbod nog gevraagd om het BTW bedrag in te vullen. Conform de NvI is dit niet langer juist. Kan dit aangepast worden?	Nee, TenderNed kan niet op dat niveau ingericht worden. Ook als u een bedrag voor de btw moet invullen, kijken we bij de beoordeling alleen naar het bedrag ex btw.
82	Parkeer garage	Mag de parkeergarage tot maximaal 1 meter boven het maaiveld uitsteken?	Nee, dit mag niet.
83	riolering	Is er meer bekend over het type riolering dat vereist is op deze locatie, zoals vrij verval of een pompput?	In de Fortlaan en Zwarteweg is vrijverval vuilwaterriool van de gemeente aanwezig. De gemeente schrijft voor dat de bouwer / eigenaar vuilwater moet afvoeren naar dit riool via een gesloten ondergrondse rioolleiding. Er worden nadere eisen aan (o.a.) de hoogte van deze leiding op de perceelgrens gesteld. Normaliter kan de bouwer dan volstaan met afvoer onder vrijverval op het perceel. Bij het bouwen van een ondergrondse parkeerkelder zal waarschijnlijk wel een pomp nodig voor afvoer van hemelwater. Voor hemelwater stelt het SPvE dat hemelwater op het perceel moet worden verwerkt. Hemelwater afvoeren naar gemeenteriool is daarmee niet meer aan de orde.
84	archeologie	Zijn er onderzoeken of gegevens beschikbaar met betrekking tot archeologie binnen het plangebied?	Nee, er zijn geen gegevens beschikbaar met betrekking tot archeologie in het plangebied.
85	anterieure overeenkomst	Is er sprake van een verplichte anterieure overeenkomst?	Ja, vrijwel altijd wordt in voorliggende gevallen een anterieure overeenkomst aangegaan tussen partijen om de kosten van de gemeente te verhalen. Bij de Fortlaan zijn de anterieure

			afspraken onderdeel van de koop- en realisatieovereenkomst. Gemeenten zijn verplicht om de kosten te verhalen op de initiatiefnemer.
86	geluid	Zijn er onderzoeken of gegevens beschikbaar met betrekking tot geluid binnen het plangebied?	Nee, er zijn geen gegevens beschikbaar.
87	ABC levering	Is de gemeente bereidt mee te werken aan een ABC-levering?	Nee, gemeente is niet zonder meer bereid hier aan mee te werken. Dit is ook opgenomen in de (concept) Koop- en realisatieovereenkomst: Artikel 24.1: "Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente staat het de Koper niet vrij rechten en/of verplichtingen uit de Overeenkomst over te dragen aan derden." De uitzonderingen op dit eerste lid, staan in artikel 24, tweede en derde lid, waarnaar wij verwijzen.
88	Gesloten grondbalans	Is de peilhoogte bekend en kunnen we ervan uitgaan dat we werken met een gesloten grondbalans?	In het kader van de op te stellen planologische maatregel dient een watertoets te worden opgesteld op basis van de winnende inschrijving. Een watertoets is de gelegenheid waarin de gemeente exacte voorwaarden stelt aan de ontwikkeling gelet op een goede stedelijke waterhuishouding. Peilhoogte is nog niet bekend. Een gesloten grondbalans lijkt ons onwaarschijnlijk gelet op de omvang van de parkeerkelder.
89	berekening footprint	In de Voorbeelduitwerking Locatie Fortlaan op pagina 16 van het Stedenbouwkundig PvE zien we verschillende typen buitenruimtes. In de afbeelding linksonder op de pagina staat de tekst 'goede buitenruimte' op de hoek van het gebouw met daaronder afgebeeld; een terras als buitenruimte voor de begane grond met daarboven een dakterras als buitenruimte voor de 1e verdieping. Deze oplossing lijkt ons uitermate goed passen binnen de architectuur van Het Spiegel Wanneer deze combinatie (een terras als buitenruimte voor de begane grond met daarboven een dakterras als buitenruimte voor de 1e verdieping) wordt toegepast, dient deze dan geheel, half of niet te	Zolang het een terras betreft dient deze niet te worden beschouwd als onderdeel van de footprint. In het voorbeeld is sprake is van een uitbouw (door gebouwde verhoogde ligging). De buitenruimten van de appartementen op de verdiepingen dienen 'binnen de bouwmassa' te vallen. Deze appartementen krijgen een buitenruimte in de vorm van een loggia of eventueel een gecombineerde loggia met balkon (steekt slechts deels uit, max. 50%). Een buitenruimte op de <i>uitbouw</i> (dat is niet een terras, een uitbouw maakt onderdeel uit van de footprint) van

		worden meegerekend met de footprint van het gebouw?	een lagergelegen verdieping is ook mogelijk. Er dient voldoende afstand te zijn tot naastgelegen percelen (minimaal 11 meter tot erfgrans)
91	Ruimtelijke procedure	Is het vereist om een volledige buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) te doorlopen?	Ontwikkende partij is verantwoordelijk voor het tijdig aanvragen van de benodigde planologische maatregelen. Dit kan een BOPA (al dan niet gesplitst in ruimtelijk- en technische deel) zijn of ook een WOPLA.
92	Onderzoeken	Zijn er onderzoeken of gegevens beschikbaar met betrekking de flora en fauna (ecologie) binnen het plangebied?	Ja, dit is te vinden via onze website: Gooise Meren Klimaattool – Samen maken we Gooise Meren duurzaam en klimaatbestendig
93	Riolering	Is er meer bekend over het type riolering dat vereist is op deze locatie, zoals vrij verval of e en pompput?	Zie antwoord op vraag 83.
94	Onderzoeken	Zijn er onderzoeken of gegevens beschikbaar met betrekking tot archeologie binnen het plangebied?	Zie antwoord op vraag 84.
95	Overeenkomst	Is er sprake van een verplichte anterieure overeenkomst?	Zie antwoord op vraag 85.
96	Onderzoeken	Is er iets bekend over een planschadeonderzoek?	Zie antwoord op vraag 84.
97	Onderzoeken	Zijn er onderzoeken of gegevens beschikbaar met betrekking tot geluid binnen het plangebied?	Zie antwoord op vraag 86.
98	ABC levering	Is de gemeente bereidt mee te werken aan een ABC-levering?	Zie antwoord op vraag 87.
99	Onderzoeken	Is de peilhoogte bekend en kunnen we ervan uitgaan dat we werken met een gesloten grondbalans?	Zie antwoord op vraag 88.
100	Schouw	Is er een mogelijkheid het bestaande pand te bezoeken voor de inschrijvingsdatum van 3 maart?	Zie vraag 42 van de tweede nota van inlichtingen.
101	Omvang appartementen	Geeft het een negatieve of positieve beoordeling als er vooral wordt ingezet op grotere appartementen?	Plattegronden worden kwalitatief beoordeeld. Het is niet per definitie zo dat de toepassing van grotere of kleinere appartementen automatisch positiever of negatiever of vice versa beoordeeld wordt.
102	MPG berekening	Moet de parkeerkelder meegenomen worden in de MPG berekening? Ons voorstel is om deze buiten beschouwing te laten.	Conform de Bepalingsmethode Milieuprestatie Bouwwerken versie 1.2 bijlage IV dient de MPG-berekening van het gehele gebouw gemaakt te worden. Een parkeerkelder zal dus meegerekend moeten worden. De

			MPG-uitkomst van het totale gebouw wordt ingevoerd in GPR Gebouw.
103	Afval	Kunt u bevestigen dat wij het afval ondergronds mogen oplossen op grond van de gemeente?	Nee, een maatwerk oplossing zal moeten worden gezocht op basis van de winnende inschrijving en in overleg met de GAD.
104	Asbest	Kunt u een asbestrapportage beschikbaar stellen?	Alleen een verouderde rapportage ter indicatie kunnen we ter beschikking stellen. Deze is bijgevoegd bij deze nota van inlichtingen.