

Vragen en antwoorden | Kavels Eendragtshof Hellevoetsluis

Vraag: In de volgende fase(s) komen kavels met grotere afmetingen. Hebben deze kavels ook een groter bouwvlak?

Antwoord: In de eerste fase hebben bouwnummer 25-29 een bouwvlak van 119m² en kavelnummer 24 van 125m².

In de latere fases hebben de meeste kavels een vergelijkbaar of kleiner bouwvlak, behalve kavels 9 t/m13 deze hebben een groter bouwvlak (141m²).

Vraag: Worden er eisen gesteld aan minimale maten van de te bouwen woningen?

Antwoord: Nee, hier worden geen eisen aan gesteld. Een kleine woning mag, de kwaliteit is belangrijk.

Vraag: Waarom heeft de gemeente gekozen voor deze procedure? Mag de gemeente op deze manier de kavels in de markt zetten. Is dit rechtmatig?

Antwoord: Deze vraag valt in twee onderdelen uiteen:

(a) Deze procedure is gekozen om te bevorderen dat er een wijk wordt gerealiseerd met een dorps karakter waarin hoogwaardige woningen die onder architectuur zijn gebouwd een plaats krijgen in een groene inrichting. Met deze procedure wordt immers het beste ontwerp gekozen.

(b) Op grond van het Didam-arrest van de Hoge Raad is de Gemeente verplicht kavels te verkopen door middel van een selectieprocedure. Deze procedure voldoet aan de eisen die daaraan door de Hoge Raad zijn gesteld.

Vraag: Hoe moet ik het regenwater van mijn perceel afvoeren?

Antwoord: Ter plaatse van de 6 percelen die nu te koop staan wordt per kavel zowel een vuilwaterafvoer als ook een hemelwaterafvoer (HWA) aangelegd die ieder apart zijn aangesloten op de gescheiden riolering in de rijweg.

De wens van de gemeente is het hemelwater van de kavel te bergen op de kavel zelf en dit water zoveel mogelijk te hergebruiken. Het hemelwater van het dak kan hiervoor opgevangen worden.

Het overtollige hemelwater dat niet meer te bergen is mag oppervlakkig worden geloosd of via de hemelwaterafvoer.

- Hemelwater van de verharding van de kavel oppervlakkig af laten vloeien op het groen op de kavel.
- Overtollig hemelwater van de kavel mag oppervlakkig afvloeien naar het openbaar gebied. Daar wordt het dan via kolken in het openbaar gebied op het hemelwaterstelsel geloosd. (kolken in rijweg voorzijde en kolken in achterpad).

Het hemelwaterstelsel staat in open verbinding met het oppervlaktewater. Houdt hier

rekening mee, denk aan de waterkwaliteit en zorg ervoor dat het regenwater schoon blijft.

Vraag: In artikel 2.1 verwijst u naar de aanbestedingswet, waarmee u wilt aangeven dat de selectieleidraad geen aanbesteding is. Toch blijkt uit het document dat er een minicompentie is uitgeschreven. Wat is de juiste benaming van deze procedure op basis van een puntentelling en gunning?

Antwoord: Het betreft een selectieprocedure conform het Didam-arrest van de Hoge Raad.

Vraag: In artikel 4.4 wordt beschreven: De wijze van loting wordt door de notaris bepaald. Het is niet mogelijk bij de loting aanwezig te zijn. Wat is volgorde van aanmelding? Per datum? Waarom is deze loting niet openbaar? Verklaar u nader?

Antwoord: De notaris maakt door middel van een loting een volgorde van alle aanmeldingen. Het maakt niet uit wanneer een aanmelding is ingediend. De volgorde leidt vervolgens tot selectie van drie kandidaten per kavel zoals fictief weergegeven in bijlage 3. Er is geen noodzaak om de loting openbaar te laten zijn. De notaris is gebonden aan wettelijke en tuchtrechtelijke regels en biedt daardoor voldoende waarborgen voor een eerlijk en correct verloop van de loting.

Vraag: Schetsontwerp: in artikel 5.1. geeft u aan dat het ontwerp gedaan moet worden door een architect uit het architecten register. Op de verkoopbijeenkomst 17 april j.l. georganiseerd door de gemeente Voorne aan Zee, waren echter reeds architecten en tuinarchitecten aanwezig. Dit roept vragen op over de neutraliteit van het proces en het vermogen van alle deelnemers en architecten, om op gelijke voet te concurreren. Hoe borgt u transparantie en neutraliteit van dit proces om te zorgen voor gelijk speelveld?

Antwoord: De bijeenkomst op 17 april was openbaar. Alle partijen beschikken over dezelfde informatie en kunnen daardoor op gelijke voet concurreren.

Vraag: Waarom heeft de gemeente er niet voor gekozen om voor het behalen van de genoemde doelstellingen in criteria 1 tot en met 4 één projectarchitect aan te stellen, die vervolgens verschillende huizen ontwerpt die aan de genoemde doelstellingen voldoen?

Antwoord: De Gemeente laat het graag aan de inschrijvers om met een architect van hun eigen keuze te werken.

Vraag: Aanmelding, loting en selectie, uitgifte kavels; Het korte tijdsplan, met name tijdens

een bouwvakantieperiode, kan leiden tot onzorgvuldige besluitvorming en het maken van overhaaste keuzes door geselecteerde kandidaten/inschrijvers. Dit kan een nadelig effect hebben op de kwaliteit en rechtvaardigheid van het proces. Wat maakt dat gemeente Voorne aan Zee, zijn kandidaten/inschrijvers op deze wijze wil haasten in een omvangrijk keuze proces?

Antwoord: Voor de aanmelding en loting hoeft geen wezenlijke inspanning te worden verricht door inschrijvers. De termijnen die in deze fase gelden zijn ruimschoots toereikend. Ook voor de selectiefase wordt ruim de tijd genomen (enkele maanden). De planning voor de selectiefase wordt op een later moment definitief gemaakt, maar zal voldoende tijdsruimte bevatten om een gedegen schetsontwerp op te stellen.

Vraag: artikel 3.2 en artikel 3.4: Op alle vormen van de uitgegeven documentatie is beschreven dat inschrijving gewenst is vanaf 17 april. Echter in artikel 3.4 wordt benadrukt dat inschrijving pas wenselijk is na publicatie van antwoorden op de ingediende vragen op 8 mei. Wat is nu de correcte inschrijfdatum?

Antwoord: Zoals in paragraaf 3.2 staat is de uiterste datum voor indienen van aanmeldingen voor de loting **16 mei 2024**.

Vraag: Artikel 4.5 geeft onduidelijkheid over de te voldoen van de waarborgsom versus het document van planning: selectiedatum 22 mei, voldoen van waarborgsom 31 mei: echter artikel 4.5 geeft aan 14 kalenderdagen. Wat is de juiste datum?

Antwoord: De in aanmeldingsleidraad genoemde datum is de juiste. Wij zullen het document "planning" hierop aanpassen. In ieder geval is bedoeld dat de waarborgsom binnen 14 dagen na datum uitslag loting dient te worden voldaan. Dus als de loting van 22 mei dateert, moet de waarborgsom op 5 juni zijn betaald.

Vraag: Er is een duidelijk omschreven beeld en kwaliteitsplan behorende bij de wijk, en kavels; Zijn de beoogde doelstellingen in criteria 1 tot en met 4 niet haalbaar binnen het huidige kader van beeld en kwaliteitsplan?

Antwoord: Het beeldkwaliteitsplan vormt het minimum. De criteria geven de mogelijkheid om extra kwaliteit toe te voegen.

Vraag: Het beoordelingsproces; Het beoordelingsteam wordt gevormd door vijf ter zake deskundige personen (medewerkers van de gemeente Voorne aan Zee. Wat is de deskundigheid van het team? Wat zijn de beroepen en de daarbij behorende ervaringsjaren?

Antwoord: Het betreft medewerkers met deskundigheid op de door hen te beoordelen criteria. Om het gelijkheidsbeginsel te waarborgen wordt over de medewerkers geen tot personen herleidbare informatie gegeven.

Vraag: Het beoordelingsproces; Het beoordelingsteam wordt gevormd door vijf ter zake deskundige personen (medewerkers van de gemeente Voorne aan Zee. Hoe borgt u de neutraliteit van het beoordelingsteam, buiten de puntentelling? Alle belangen meetellend?

Antwoord: Beoordelaars mogen zelf geen inschrijving hebben gedaan en hen wordt voor de uitvoering van de beoordeling een lijst met namen van alle inschrijvers voorgelegd. De beoordelaars dienen te verklaren dat zij geen van de inschrijvers kennen en geen belang hebben bij een bepaalde uitkomst ten aanzien van die inschrijvers. Vervolgens worden de inschrijvingen anoniem beoordeeld.

Vraag: Hoe borgt u neutraliteit in het proces, als het meest subjectieve onderdeel van de beoordeling: namelijk esthetische waarde, het zwaarst meetelt in de beoordeling?

Antwoord: In de omschrijving van het gunningscriterium is benoemd welke aspecten meewegen in de beoordeling. Inschrijvers weten daardoor waarop zij punten kunnen scoren en het beoordelingsteam weet waarop beoordeeld dient te worden. Daardoor is geen sprake van willekeur, ook omdat de behaalde scores zullen worden gemotiveerd aan de hand van de genoemde aspecten.

Vraag: De inschrijvers die worden afgewezen, ontvangen een ontwerpvergoeding van de Gemeente, ieder een vergoeding van EUR 625. De minimale ontwerpkosten (als je geen vriendendienst ontvangt), bedraagt echter minimaal euro 2000. Wat maakt dat de gemeente Voorne aan Zee het bedrag van EUR 625 toereikend vindt?

Antwoord: Zonder de juistheid van het door u genoemde bedrag te bevestigen wordt in algemene zin opgemerkt dat gezocht wordt naar inschrijvers die zelf gedreven zijn om een ontwerp te realiseren passend bij de Eendragtshof. Een volledige kostenvergoeding zou maken dat inschrijvers de gok nemen om mee te doen, terwijl er geen daadwerkelijk commitment is aan het project.