

Sluisbuurt, blok 4B1 presentatie en vragenronde jury 22 juni 2022 tijdstip 14:30 uur:

Vraag 5.1, 5.1, 2, e : **Waarom is de woonkamer niet aan de galerij geplaatst, want die buitenruimte lijkt breder en dus uitnodigender om de woonkamer aan te positioneren...**

Antwoord ^{5.1, 2, f} De galerij zit aan de noordoost zijde van het gebouw. Alhoewel de galerij zeker een aantrekkelijke plek is voor ontmoetingen. Hebben we zoals ca 90% van de mensen prefereert de privé buitenruimte op het zuiden en westen geplaatst. Aan de privé buitenruimte is ook de woonkamer gekoppeld, zodat de buitenruimte zo vaak mogelijk gebruikt wordt en deze niet als een buitenbergruimte zal worden ingericht. De loggia's zijn immers op de straat gericht en verzorgt sociale controle op de straat.

Vraag 5.1, 2, e 5.1, 2, e **Waarom is de microloft niet adaptief bedacht, maw waarom wordt de keuze voor woonkamer op het noorden/ oosten, niet aan de bewoner overgelaten?**

Antwoord ^{5.1, 2, f} De woning is adaptief, alleen is de ruimte aan de voorzijde kleiner dan aan de achterzijde, maar men kan kiezen waar men wil slapen of zitten. Om de ruimtes exact gelijk te maken is lastig. Vanuit het bouwbesluit is er een eis van één verblijfsruimte van 11 m2. Er zijn meterkasten, die de breedte verkleinen aan de voordeur/ galerij zijde. De vraag waarom er dan niet grotere appartementen worden gemaakt, zodat de voor en achterzijde precies gelijk kunnen zijn, heeft een financieel antwoord. Met name door de hoge erfpacht en begrenzing van de verkoopprijs wordt er niet veel ruimte overgelaten om grotere appartementen te maken. Dit volgt uit onze berekeningen van de stichtingskosten

Vraag 5.1, 2, e 5.1, 2, e **Wat is nu de woonkwaliteit?**

Antwoord ^{5.1, 2, f} : dit is een kleine vraag met een groot antwoord...

- Ecologisch gezien is de woning een houten woning met CO2 opslag en minimale uitstoot. We hebben groene daktuinen met natuurinclusieve oplossingen met nestkasten, insectenhôtels, klimaatadaptief, wadi's, planten en bomen een hoge kwaliteit en een gezond gebouw voor de bewoners en gebruikers neergezet
- Economisch gezien is de woning zeer aantrekkelijk voor de starters. Zij kunnen met een kleine beurs al een woning kopen, mede ook doordat zij niet verplicht zijn de erfpacht af te kopen, terwijl de woning helemaal af is. Zij hoeven bij wijze van spreken alleen hun kleding mee te nemen. De relatieve ruime loggia aan de straatzijde kopen ze erbij zonder dat dit in de meterprijs zit. Volgens bouwbesluit is de loggia niet nodig, echter vinden wij dat elk appartement daar een meerwaarde door krijgt.
- Sociaal gezien heeft het appartement een hoge kwaliteit, doordat er veel collectieve ruimtes zijn, die aangeboden worden sporttuin/ studeertuin/ moestuin/ontmoetingstuin/ wasruimte/ fietsenstalling.
- Op verschillende schaalniveaus zijn daar ook nog antwoorden op te geven, maar we hebben dat nu gedaan voor de schaal van de woning/gebouw.

Vraag 5.1, 2, e 5.1, 2, e **Als er een collectieve wasruimte is, waarom is er dan een opstelruimte wasmachine per woning:**

Antwoord ^{5.1, 2, f} de opstelruimte t.b.v. de wasmachine in het appartement is comfort voor velen, voor degene die in de collectieve ruimte willen wassen, ontstaat er een extra opslagruimte in de woning (met een wtw-apparaat erin).

Vraag 5.1, 5.1, 2, e : Zijn de collectieve ruimtes buiten verwarmd? Moeten de mensen in de winter dan met z'n allen in een klein privé keukentje samen eten?

Antwoord ^{5.1, 2, f}: De collectieve ruimtes zijn buiten tot nu toe onverwarmd ontworpen. Echter zijn ze wel afsluitbaar, waardoor ze in de winter met een zonnetje aangenaam te gebruiken zijn. Onze ervaring is dat een collectief in de zomertijd door het lekkere weer veel buiten actief is en elkaar graag ontmoet, maar dat de winter men elkaar veelal ontwijkt. Indien het collectief toch de behoefte heeft om elkaar op te zoeken, is het eenvoudig denkbaar dat ze wel de collectieve ruimtes gebruiken en een elektrische verwarming kunnen plaatsen in de kas/ studio's. Deze worden dan door de accu's van de zonnepanelen gevoed.

Vraag milieudeskundige: Hoeveel capaciteit hebben de ondergrondse watertanks?

Antwoord ^{5.1, 2, f}: We hebben dat nog niet uitgerekend, echter is het dakoppervlak (met de daarbij behorende regenopvang) in verhouding met de ondergrondse reservering daarvan (ruimte onder het gebouw, geen kelder zijnde).

Vraag ^{5.1, 2, e} 5.1, 2, e hoe hoog is het hoogste deel van het gebouw? Hoe hoog is de pergola?

Antwoord ^{5.1, 2, f}: het gebouw is in plaats van 24 meter slechts 22,8 meter hoog (bovenzijde groen dak), waarbij de pergola 25,26 meter hoog is conform vrijstellingen binnen het bestemmingsplan.

Vraag ^{5.1, 2, e} 5.1, 2, e Zijn de bedrijfsruimtes bedoeld voor de bewoners of externe partijen? Zijn ze voor verhuur of verkoop bedoeld?

Antwoord ^{5.1, 2, f}: Dat zou beide denkbaar zijn, maar dat is aan de investeerder van de bedrijfsruimtes

Vraag ^{5.1, 2, e} 5.1, 2, e Zijn er vides in de bedrijfsruimtes die aan de gevel zitten en waarom zijn deze nu niet zichtbaar?

Antwoord ^{5.1, 2, f}: Er zijn vides in de bedrijfsruimtes nu ontworpen ook aan de gevel. Deze hebben we met opzet niet in de gevel getoond, behalve bij de hoofdentree van het complex. Om de entree direct duidelijk te maken voor de passanten en de bezoekers. Daarnaast willen we de flexibiliteit van de bedrijfsruimtes groot houden, waardoor er een vide aan de gevel of elders kan worden aangebracht. Zodra de gevel daar verglaasd is zijn er minder opties voor de bedrijfsruimtes mogelijk. Als laatste hebben we de uitstraling van de gevel onderzocht bij een dubbelhoge opening voor de bedrijfsruimtes. Onze conclusie is dat door de 8 meter hoge plint (eis uit het kavelpaspoort) er vreemde proporties ontstaan die niet meer voldoen aan de gulden snede en de gevel daardoor uit verhouding lijkt. Daardoor hebben wij deze alleen toegepast bij de gewenste uitzondering van de hoofdentree.

Vraag ^{5.1, 2, e} 5.1, 2, e Beseffen jullie dat als jullie de handtekening hebben gezet, de bedoeling is dat jullie het gebouw ontwikkelen en de financiële verantwoordelijkheid dragen?

Antwoord ^{5.1, 2, f}: Dat beseffen we ons heel goed. Wij hebben al eerder appartementengebouwen succesvol ontwikkeld. De eerste vastgoed ontwikkelaars in Nederland zijn ook architecten/ bouwheren/ aannemers geweest en bekende huidige architecten zoals ^{5.1, 2, e} (5.1, 2, f) en ^{5.1, 2, e} (5.1, 2, f) zijn laatst net ook begonnen met zelf ontwikkelen van gebouwen, dus het is niet ongewoon

dat architecten ook ontwikkelen. Wij maken ook gebruik van kennis van bestaande ontwikkelaars waar we mee samenwerken. Wij hebben m.b.t. de bibob-toets ook een toelichting ingeleverd, hoe wij dit financieren. In de inschrijffase werd gesteld dat wij extra partijen waar mee we wilden werken moesten voorleggen aan de gemeente, na de selectiefase werd ons aangegeven dat deze partijen zich niet meer mochten inschrijven (zie onder NVI). Wij hebben dus net als de andere partijen financiers, beleggers, ontwikkelaars en aannemers achter ons staan, echter zijn zij niet de penvoerder voor deze Tender. Wij verwachten dat we met de architect als penvoerder het beste resultaat kunnen krijgen.

Hieronder vraag en antwoord bij de nota van inlichtingen:

NVI:(p10 selectiebrochure) Indien een inschrijving wordt ingediend door een combinatie van partijen is het zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente niet toegestaan de samenstelling van combinatie te wijzigen gedurende zowel de voorselectie- als de definitieve selectie- procedure.

Wij willen partijen toevoegen aan onze combinatie. Hoe kunnen we dit aanvragen, en welke voorwaarden en termijnen zijn hieraan verbonden.

NVI antwoord: Toevoeging van partijen aan de combinatie is in strijd met het gelijkheidsbeginsel dat door de gemeente in acht dient te worden genomen. Dit is derhalve niet toegestaan.

We verwachten dat we zo de gestelde vragen allemaal hebben beschreven en beantwoord.

5.1, 2, f 01-07-2022