

Datum: ontvangen 23-3-23 van 1, 2, e 2, e
 Lijst correspondeert niet met checklist aan te leveren producten dd 29-9-21

Reactie: 27-3-23 van Stichting Open Einde (opgenomen in kolom G)
 Aanname SOE: alle niet benoemde producten en onderdelen daarvan zijn akkoord.

Reactie 24-4-23 van gemeente (opgenomen in kolom J)
 Reactie 30-5-23 van gemeente / team OAT (opgenomen in kolom K)

**Toetstabel
VO Kavel 4B1**

Nr	Status	Opmerking en aanpassingsvoorstel	locatie/doc	Opgemerkt door	Reactie St. Open einde	Reactie gemeente 30 maart	Reactie St. Open Einde2	Reactie gemeente 24 april	Reactie gemeente 30 mei OAT
1	Akkoord	Voor de OAT-aansluitleiding staat een lijn direct naar het zuiden met de tekst "leidingen via kelder onder gebouw door". Dit dient verder uitgewerkt te worden met een OAT-leverancier waarbij bereikbaarheid van de leiding voor personen nadrukkelijke aandacht behoeft.	Biz. 48 /Product 11-15 17-22 24 25 28 34 43 VO 4B1 A3 boekje_20230210.pdf	Team OAT	Dit is besproken met 2, e tijdens het NUTS overleg. Dit opnemen met de gemeente. De aansluiting van de leidingen zit in de kelder. Zal in DO verder uitgewerkt worden.	30/3: Gemeente wil in deze fase zekerheid hebben over hoe de OAT aansluitleiding richting dwarsstraat is voor personen. Het bericht van 2, e heeft het OAT team niet bereikt. Graag zien we alsnog een uitwerking in deze fase.	OAT exploitant zoekt nog uit of kruipruimte ook mogelijk is. Voor u een technisch mogelijke oplossing opgenomen via de zijstraat. Zie product 25 dd 13-4-23	Niet akkoord: aansluiting in tussenstrat voldoet niet aan eisen bouwenvlop. Er is in de tussenstrat niet voldoende ruimte voor OAT leidingen omdat de leidingen van kavel 4B2 hier ook doorheen moeten.	Reactie op document Sluisbuurt DO_20230512_OAT: "de bereikbaarheid van de leiding is inzichtelijk gemaakt en akkoord"
2	Akkoord	De ligging van het OAT-inzamelpunt is gunstig t.o.v. de gebruikers en looproutes.	Biz. 48 /Product 11-15 17-22 24 25 28 34 43 VO 4B1 A3 boekje_20230210.pdf	Team OAT					
3	Uitwerking in DO	Grondwaterneutrale kelders: er zijn twee kleine kelders gepland. Deze dienen grondwaterneutraal te worden aangelegd conform het PVE Ondergrondse Constructies en Grondwater; tevens gelden de regels van het paraplu Bestemmingsplan Grondwaterneutrale kelders, waarop het PVE aansluit. In het plan is niet zichtbaar welke maatregel wordt getroffen op eigen perceel om de kelders grondwaterneutraal aan te leggen. Het verzoek is de hantering van de regeling van de waterberging van hemelwaterberging in kragen onder het groene dak op +1. Het hemelwater wordt hergebruikt voor irrigatie via een smartdrop regelsysteem. Ook staat vermeld dat er waterberging is in plantenbakken en dat overtollig water via oentiekieratten in de bodem wordt gefiltrerd. Het is onduidelijk of de waterberging voldoet aan onze eis van kaveloppervlak x 60 mm = m3 benodigde waterberging. Graag een berekening; hoeveel m3 waterberging op het dak, hoeveel eventueel in de plantenbakken, hoeveel naar de buitenwereld?	A3-boekje pagina 13	5.1, 2, e	Dit is niet aangegeven in de checklist VO aan te leveren producten ontwikkelende partij. Zal in een volgende fase aan de orde komen	30/3: Akkoord met aanleveren in DO fase			
4	Uitwerking in DO	Grondwaterneutrale kelders: er zijn twee kleine kelders gepland. Deze dienen grondwaterneutraal te worden aangelegd conform het PVE Ondergrondse Constructies en Grondwater; tevens gelden de regels van het paraplu Bestemmingsplan Grondwaterneutrale kelders, waarop het PVE aansluit. In het plan is niet zichtbaar welke maatregel wordt getroffen op eigen perceel om de kelders grondwaterneutraal aan te leggen. Het verzoek is de hantering van de regeling van de waterberging van hemelwaterberging in kragen onder het groene dak op +1. Het hemelwater wordt hergebruikt voor irrigatie via een smartdrop regelsysteem. Ook staat vermeld dat er waterberging is in plantenbakken en dat overtollig water via oentiekieratten in de bodem wordt gefiltrerd. Het is onduidelijk of de waterberging voldoet aan onze eis van kaveloppervlak x 60 mm = m3 benodigde waterberging. Graag een berekening; hoeveel m3 waterberging op het dak, hoeveel eventueel in de plantenbakken, hoeveel naar de buitenwereld?	Groen- en waterplan	5.1, 2, e	Dit is niet aangegeven in de checklist VO aan te leveren producten ontwikkelende partij. Kan ook in volgende fase.	30/3: Akkoord met aanleveren in DO fase			
5	Akkoord	In paragraaf 2.3 wordt beschreven dat "Gezien de ligging van de bouwweg naar de andere kavels zal de rijstrook waar deze kraan overheen draait op gezette tijden en in onderlinge afstemming afgezet moeten worden om veilige rijbewegingen te bewerkstelligen". Onduidelijk wat de impact precies is. Graag een tekening met bouwveiligheidszone (plattegrond en doorsnede) aanleveren waarop te zien is wat de impact is op de openbare ruimte. Zoals vermeld in de bouwenvlop: "De rijweg aan de zuid- en westzijde mag niet worden gestremd."	Product 39 VO 4B1 Impactanalyse K4B1.pdf, pagina 4	5.1, 2, e	In volgende fases is hier veel meer kennis over (VO gaat over ruimtelijke indeling uitvoerbaarheid komt later aan bod). Afgesproken is dat gemeente een voorbeeld document aanlevert om de bouwveiligheidszone te beperken?	30/3 Niet akkoord. Inzichtelijk maken dat het project te bouwen is binnen de werkerreingrenzen aan met name de west- en zuidzijde. Op basis van de grootte, in deze fase bepaalde, elementen van het gebouw de bouwveiligheidszone bepalen. Levert dit knelpunten op? Zo ja, welke maatregelen worden genomen om de bouwveiligheidszone te beperken?	De bouwveiligheidszone is bepaald. Met de kennis van de huidige fase van het plan is het project realiseerbaar binnen de kaders die vanuit veiligheid gesteld worden. Zie product 38 dd 13-4-23.	Akkoord: gemeente gaat akkoord met product38. Analyse impact bouw versie 20230420	
6	Uitwerking in DO	BLVC plan dient in volgende fase specifiek te worden gemaakt waarin o.a. duidelijk de raakvlakken met andere bouwprojecten en bestaande infrastructuur wordt benoemd. Informatie mbt deze raakvlakken kan worden verkregen via de uitvoeringscoördinator Sluisbuurt 5.1, 2, e	Product 36 VO 4B1 BLVC-en Bouwveiligheidsplan.pdf	5.1, 2, e					
7	Uitwerking in DO	Locatie van toegangspoorten in DO fase bespreken met uitvoeringscoördinator Sluisbuurt, mogelijk dat de exacte locatie of rijrichting nog dient te wijzigen.	Product 38 VO 4B1 Bouwplaats_20230202.pdf	5.1, 2, e					
8	Akkoord	"Tekening locaties ingepaste nutsvoorzieningen" ontbreekt. Onduidelijk waar huisaansluitingen (drinkwater, riool, elektriciteit) moeten worden aangesloten	Product 30 VO 4B1 Nuts aansluitingen-20230127	5.1, 2, e	punt 30 huisaansluitingen kabels en leidingen is niet verplicht in VO. De opstelplaatsen van de installaties is aangegeven in product 18, 30 en in de installatietekeningen (VO) van 5.1, 2, e p. 48 van product 11 etc.	7/4: akkoord			
9	Uitwerking in DO	BENG 1 < 64,9 (def selectie) : nu 69,66 behaald. Graag aangeven waar afwijking in BENG 1 vandaan komt.			Duurzaamheid				
10	Akkoord	BENG 2 < -2,75 (def selectie) : nu -3,77 behaald			Duurzaamheid				
11	Akkoord	BENG 3 > 102,9 (def selectie) : nu 103,7 behaald			Duurzaamheid				
12	Uitwerking in DO	Isolatiewaarde vloeren appartement ontbreken. Graag aanvullende info leveren in BENG			Duurzaamheid				
13	Uitwerking in DO	Deze belofte uit het SO zien we niet terug. Graag meenemen in DO			Duurzaamheid				
14	Uitwerking in DO	Wandcontactdozen met schakelaar. Deze belofte uit het SO zien we niet terug. Graag meenemen in DO.			Duurzaamheid				
15	Uitwerking in DO	MPG van 0,49 (obv 75 jaar) wordt niet behaald (voorlopige berekening van 0,712).			Duurzaamheid				
16	Uitwerking in DO	Aanleveren MAT8 berekening (SO: 72 wonen, 80 plint)			Duurzaamheid	Dit is niet aangegeven in de checklist VO aan te leveren producten ontwikkelende partij	30/3 Akkoord met uitwerking in DO. Wel willen we graag op korte termijn een afspraak maken met ecoloog en projectmanager duurzame gebiedsontwikkeling van gemeente. Zij maken zich zorgen over de duurzaamheidsmaatregelen gezien de veranderingen van het VO ten opzichte van de winnende inzendings.		
18	Uitwerking in DO	Uit SO volgt: Orange Lofts kent 50% groen dakoppervlak en 30% van de gevel huisvest klimplanten. Beide percentages worden niet behaald (10% gevel, 40% dak).			Duurzaamheid	Zie product 18 en 32. Bij de verdere uitwerking blijken vanwege bijvoorbeeld de constructie onderdelen te veranderen. Dit wordt in de DO fase verder vastgelegd.	30/3 Zie opmerking 16 kolom H		
19	Uitwerking in DO	In puntensysteem NIB is er met 18 punten op het onderdeel groen dak gescoord. Hoe wordt dit behaald? In het geval er gerekend is met een natuurdak voor minimaal 60% van het dak opp. wordt deze momenteel niet gehaald.			Duurzaamheid	zie bij opmerking 18	30/3 Zie opmerking 16 kolom H		
20	Uitwerking in DO	Groenplan ontbreekt. Deze is extra van belang gezien het schrijven in de begeleidende brief VO met betrekking tot de bodemopbouw (def selectie: circa meter dik), bomen/ hogere beplanting en water i.r.t. constructie draagkracht.			Duurzaamheid	Zie bij opmerking 18, principe doorsneden zijn bijgevoegd in product 32 groen en waterplan NIB wordt verder uitgewerkt samen met het groenplan van de DO fase; nestkasten worden in DO gepositioneerd	30/3 Zie opmerking 16 kolom H		
21	Uitwerking in DO	Uitwerking van nestkasten (aantal, soort, locatie), waaronder 2 winter/kraamverbliven vleermuizen, ontbreekt.			Duurzaamheid		30/3 Zie opmerking 16 kolom H		

22	Uitwerking in DO	Graag opmerken in het VO dat de verlichting rekening houdt met nekkasten en dat dit onderwerp verdere uitgewerkt wordt in het DO.		Duurzaamheid			
23	Uitwerking in DO	Ontbreken van een wadi (>60m2) (belofte uit SO)		Duurzaamheid	zie bij opmerking 18		30/3 Zie opmerking 16 kolom H
24	Uitwerking in DO	Ontbreken van geïntegreerde balkonbakken (belofte uit SO) tergebruik regenwater met toetsbaar standtype product 13 is niet te openen, mogelijk daar terug te vinden)	DGO	Duurzaamheid	staan bv op pag 7 van product 15		30/3 Zie opmerking 16 kolom H
26	Akkoord	Bouwvelop (BE): bouwhoogte hoog deel max. 24m / bouwplan: bouwhoogte > 26m	kavelpp/ VO boekje p23-26	HB	Bouwhoogte op dakniveau voldoet. Hoogste deel gevel is onderdeel van pergola en pv constructie (niet van gebouw); was ook in tenderinzending (SO) aanwezig, is eerder besproken in projectteam en bij supervisor; indien noodzakelijk vragen we vrijstelling aan.		31/3 In SO wordt onderscheidt gemaakt tussen PV-pergola (25,26m) en het dak (22,8m). De schaal en detailing is hierbij belemmerend voor toetsing. In VO is in verdere uitwerking dit resp. 25,964 en 22,784m. In VO is in bovenaanzicht te zien dat de zonnepanelen terugglijgen vanaf de dakrand aan de hoofd en dwarsstraat, de benoemde constructie voor de pv-pergola is in lijn met de constructie van het gebouw en niet van de terugligging van de pergola. Installaties voor duurzame energie opwekking mogen boven de aangegeven hoogte mits er een afstand van min. 3m tov de gevel in acht wordt genomen. Desalniettemin is de gevel doorgetrokken over de constructie van de pv-pergola. Vanaf het straatbeeld is de pergola niet zichtbaar omdat het door het doortrekken van de gevel verborgen is in het volle zicht. dus akkoord
27	Akkoord	BE: bouwhoogte plint = 4m (5m na NvI) / bouwplan: bouwhoogte = 4,1m; kas op dak is hoger dan 5m	kavelpp/ VO boekje p23-26	HB	zie bij opmerking 26		31/3 Kas als constructie voor duurzamen energieopwekking dient een min afstand van 3m tot de gevel te hebben. Echter draagt het bij aan de beleving van de groen-lisauwe binnenwereld zoals beschreven in de BE en wordt daarom toegestaan. Akkoord.
28	Akkoord	BE: bouwdiepte verdiepingen hoofdstraat max 14m / bouwplan: galerij valt buiten deze diepte	kavelpp/ VO boekje p23-26	HB	zie Nota van Inlichtingen 1 vraag 1		31/3 Correct. Nv1 maakt ontsluiting buiten het volume mogelijk. Akkoord.
29	Akkoord	BE: bouwdieptes verdiepingen dwarsstraat max 12m / bouwplan: galerij valt buiten deze diepte	kavelpp/ VO boekje p23-26	HB	zie bij opmerking 28		31/3 Correct. Nv1 maakt ontsluiting buiten het volume mogelijk. Akkoord.
30	Akkoord	BE: De niet-woonfuncties hebben een maximale oppervlakte van 2.300m² bvo, waarvan minimaal 500m² detailhandel / bouwplan: 1531 m2 totaal/ 567 m2 detailhandel	BE p19 / VO-boekje p44	HB			
31	Akkoord	BE: Op de begane grond is de zone van 20 meter diepte vanaf de rooilijn vanaf de hoofdstraat bestemd voor detailhandel en eventueel horeca. / bouwplan: detailhandel/horeca incl. een deel fietsenstalling voor woningen + hel + bog (past niet in BP)	BE p 19 / VO-boekje p14	HB	Zie ook Nota van Inlichtingen 2. Bestemmingsplan geeft in 20 meter zone ook zoekgebied entree/fietsenstalling hier aan. Is tevens conform tenderinzending (SO)		31/3 BP sluit inderdaad enkel woningen uit in de 20meter zone. Akkoord.
32	Akkoord	BE: Blinde gevels moeten worden voorkomen. Er wordt gebruik gemaakt van 'niet spiegelend glas'. Uit de materialenstaat kunnen we niet halen of het glas spiegelend is	BE p21 / VO-boekje p9-11	HB	glas is niet spiegelend		31/3 Akkoord
33	Akkoord	BE: De ontsluiting van de woningen en ingangen voor de niet-woonfuncties moeten aan de Hoofd- en Dwarsstraat / bouwplan: 1 BOG aan gracht ontsloten. De bouwvelop is hier niet eenduidig in, maar ontsluiting aan gracht is akkoord.	BE p21 / VO-boekje p14	HB			
35	Uitwerking in DO	BE: "De oostzijde van de bebouwing, grenzend aan kavel 4B2, dient geschikt te zijn om tegen aan gebouwd te worden. 4B2 realiseert een onderdoorgang, twee bouwlagen hoog, waarin de openbare ruimte doorloopt. Hierom dient er rekening gehouden te worden met de toekomstige constructie van de onderdoorgang. Voor deze constructie is een zone aangewezen van 1 bij 12 meter (Figuur 15). Dit overlapt met de zoekruimte entrees voor o.a. technische ruimtes (16+5meter, zie figuur 15). De wachtgevel van 4B1 inclusief eventuele ontsluiting van technische ruimtes moet bouwkundig afgewerkt zijn als zijnde een buitengevel. De esthetische afwerking van de onderdoorgang zal de buurkavel 4B2 bouwen. Het bouwwerk van 4B1 mag zowel boven- als ondergronds niet buiten de kavelgrens uitsteken. De (funderings)constructie van 4B1 moet voldoende stabiel zijn om enige trilling door het bouwen direct naast het gebouw op te vangen zonder dat dit tot schade leidt." / bouwplan: toets IB / In de tekening wordt een max. hoogte van 7,34m voor de onderdoorgang benoemd. 4B2 bouwt echter de overbouw. Deze hoogte is nog niet exact te noemen. Kan ontwikkelaar aantonen hoe omgaan in fasering met afwerking gevel onderdoorgang zodra 4B2 ontwikkelt.	BE p21 / VO-boekje p30	HB	waarom niet accoord (zie product 12: vrije hoogte is maximaal 8 meter hoog); wachtgevel zal boven 8 meter aangebracht worden		30/3 Akkoord in VO: Gemeente heeft tekening verkeerd geïnterpreteerd. 31/3: Gezien de ontwikkelende partij niet de partij is die de onderdoorgang realiseert wordt voorzichtigheid gevraagd met aannames tov de maximale hoogte van de onderdoorgang. Voor DO graag overleg over afwerking van deze gevel.
36	Uitwerking in DO	BE: Het daklandschap is voor minimaal 30% met hoogwaardig groen ingericht. / bouwplan: verhelderen tabel met oppervlaktes groen. Totaal minimaal 30% daken en 40% totaal aantonen (bouwplan kent ook daken met slechts 10 cm dekking, die vallen niet onder hoogwaardig). Aanleveren duidelijkheid over % hoogwaardig groen op dak.	BE p21 /	IH	waarom niet accoord (zie product 18: 47%) En zie verder opmerking 18.		3/4 uitwerking in DO: we zien dat in product 18 groen is uitgewerkt en dat er in de tabel op p39 een onderscheid wordt gemaakt in intensief / natuur / extensief dak. Dit onderscheid is niet terug te zien op tekening. We zijn desondanks akkoord voor nu maar verwachten een uitgebreider groen en beheerplan in DO. Onze landschapsarchitect sluit graag aan bij het overleg met de ecoloog en duurzaamheidsadviseur.
38	Akkoord	BE: Het groenplan dient een beheerplan te omvatten waarin het beheer van alle beplanting binnen de kavel wordt omschreven en toegewezen aan een verantwoordelijke partij voor een periode over 10 jaar na oplevering van het gebouw. / bouwplan: initiatiefnemer wil groenplan pas indienen bij DO. Aanleveren groenbeheerplan.	BE p35 /	HB	Groenplan VO is opgenomen in product 32 en 18. Waar is vastgelegd dat beheersplan onderdeel is van groenplan? Tevens de vraag wat exact de inhoud hiervan is?		31/3 dit is vermeld in de bouwvelop (p.35) "Het groenplan dient een beheerplan te omvatten waarin het beheer van alle beplanting binnen de kavel wordt omschreven en toegewezen aan een verantwoordelijke partij voor een periode over 10 jaar na oplevering van het gebouw." In de VO fase betekent dit een globale omschrijving waarbij partij laat zien hierover nagedacht te hebben. In DO fase dient dit verder uitgewerkt te worden. Er is een beheersplan opgesteld dat past bij de fase van het plan. In de volgende fases zal dit verder uitgewerkt worden. Werkzaamheden en verantwoordelijkheden zijn benoemd. Zie product 32b Akkoord
39	Uitwerking in DO	BE: "Eisen die worden gesteld ten aanzien van groen en natuurinclusief: - Minimaal 50% van de beplanting op de kavels is van inheemse komaf. Dit is van belang voor het behoud van insecten." / bouwplan: Info ontbreekt in het groenplan	BE p35 /	HB	Groen en waterplan wordt in DO fase verder uitgewerkt. Zie verder opmerking 18		3/4 Zie opmerking 16 kolom H
40	Uitwerking in DO	Devoegen doorsnedes grondpakket op daken inclusief waterberging		IH	Doorsnedes opgenomen in product 32. Gevraagde doorsnede schaal 1:200 toont geen diktepakketten.		30/3 Gemeente is akkoord met uitwerking in DO
41	Uitwerking in DO	Wie beheert het groen op de balkons?		IH			3/4 Onderdeel van beheerplan in DO
43	Uitwerking in DO	Diepte in gevel is akkoord. We zijn wel nieuwsgierig hoe de overgang uitgeefbare grond naar publieke grond wordt vormgegeven.	BE bijlage 1.01 / bouwplan "Produkt 34 VO 4B1 Sluisbuurt_VO_situatiekening_20230207.dwg"	HB			

44	Uitwerking in DO	impressie geeft verkeerd beeld over de kade- hoge kade afstand tot water ca 2,50m, kade zelf heeft geen groene inrichting (vakken en bomen). Graag open laten in renders		NK	Rode kleur is verkeerd (render kan in DO aangepast worden)
45	Uitwerking in DO	aanleveren in DO: meer informatie over groen en grondpakketten op daken om hoogwaardig groen te realiseren		NK	
46	Uitwerking in DO	aanleveren in DO: beplantingsplannen		NK	
49	Akkoord	plattegrond bg vloerpeil tov NAP/ maaiveld aansluiting aangeven		NK	MV hoogte staat wel op gevels en detail (zie product 13, 17, 34)
51	Uitwerking in DO	boom in margestrook is onrealistisch voorstel		NK	Waarom, zie foto in bijlage? Maar passen we aan als nodig in volgende fase.
54	Akkoord	doorsnedes algemeen: vloerpeil tov NAP/ maaiveld aansluiting aangeven			zie bij opmerking 49
55	Uitwerking in DO	meenemen in DO: glazenwasinstallatie of opstelplaatsen voor glazenwashoogwerker		NK	
56	Uitwerking in DO	voorgestelde beplanting door groenexpert laten toetsen (DO) twijfels bij voorgestelde boomsoorten		NK	
57	Uitwerking in DO	wij hebben standaard armaturen in de hele Sluisbuurt (zie PVE verlichting) en een verlichtingsplan met de posities van de wand (kadekant)- en inbouwarmaturen (onderdoorgang)- gaande hier afstemmingsoverleg inplannen		NK	
58	Uitwerking in DO	Graag een doorsnede van OAT kelder toevoegen om de hoogte verschillen inzichtelijk te maken.	Sluisbuurt DO_20230512_OAT	Team OAT	
59	Akkoord	Wallmounted inlets hebben nadrukkelijk de voorkeur	Sluisbuurt DO_20230512_OAT	Team OAT	

3/4 Niet akkoord, uitwerking in VO: Het vloerpeil ten opzichte van maaiveld wordt uit de tekening niet duidelijk, ook niet hoe hoogteverschillen opgelost worden. Graag tekeningen aanleveren/ aanpassen waarin dit wel duidelijk wordt.

De MV hoogtes als opgegeven in de bouwvelop zijn nu op de begane grondtekening overgenomen. Zie product 12-13-34 dd 13/4/23

Akkoord

3/4: uitwerking in DO. Wel willen we meegeven dat wij denken dat een boom op deze plek niet realistisch is gezien de breedte van de margestrook van 1,5m en de kroonvang van de ingetekende boom op produkt 22. Die kroonvang komt niet overeenkom met de beschikbare ruimte plus nodige doorwortelbare ruimte onder maaiveld.

idem, zie opmerking 49 reactie gemeente

Ook hier geldt: zie bij opmerking 49

Akkoord

Nag niet ontvangen. Gezien de nieuwe uitwerking is het voldoende om de doorsnedes bij het DO aan te leveren.

Akkoord