

Open Oproep Herontwikkeling Lommerrijk

Nota van Inlichtingen # 2

Publicatiedatum: 2 april 2014

Het bepaalde in deze nota van inlichtingen, inclusief de bijlagen, gaat voor het bepaalde in het reglement van de Open Oproep.

- 1. Kunt u in m2 aangeven hoe groot het totale gebied is; wat is hiervan bebouwde grond, onbebouwde grond, wat is verharding, wat is groen, wat is water?**
Grofweg is de indeling als volgt: de gehele projectlocatie omvat 4 ha, waarvan 10.000 m² grond (exclusief het tennisterrein, zie vraag 2). Het huidige gebouw heeft een grondoppervlak van ongeveer 2000 m²; het totale vloeroppervlak bedraagt ongeveer 2500 m².
- 2. Hoe groot in m2 is het tennisterrein?**
Ongeveer 5000 m².
- 3. Hoe groot in m2 is het restaurant/horeca gebouw. Welk oppervlak in m2 moet beschikbaar zijn voor parkeren en aan/afvoer goederen.**
Wat betreft de omvang van het gebouw: zie vraag 1. De benodigde oppervlakte voor parkeren en aan- en afvoer van goederen is sterk afhankelijk van de gekozen functie(s). Daar moet de deelnemer zelf over nadenken.
- 4. Is de aanwezige ondergrondse infra nog up to date? Welke kosten ontstaan er door een bouw initiatief of anderszins? Welke kosten brengt de gemeente in rekening per m2?**
De ondergrondse infrastructuur op de landtong is minimaal. Naast kabels en leidingen naar het huidige horecagebouw liggen er alleen enkele kabels naar lantaarnpalen op het terrein. Daarnaast liggen er een elektrakabel en een waterleiding naar de tennisvereniging. Wat betreft de vraag over de gemeente heb ik geen idee.
- 5. Kunt u de aansluitkosten per wooneenheid noemen?**
Nee.
- 6. Welke voorzieningen zijn nodig voor de beschoeiing? U geeft aan dat deze mogelijk vervangen moet worden.**
Er is nu geheel geen beschoeiing en derhalve kalft de landtong stukje bij beetje af. Er is dus geen sprake van vervanging, maar van aanleggen van een beschoeiing ter bescherming van de landtong.
- 7. Kunt u een indicatie geven van de huidige m2 grondprijs in het prijsvraaggebied?**
De grondprijs is sterk afhankelijk van de functie die er uiteindelijk gaat komen. Wat betreft de grondprijs voor huizenbouw in de directe omgeving kunnen deelnemers navraag doen bij makelaars.
- 8. Kunt u een indicatie van de huidige verkoopprijs van vrijstaande woningen, geschakelde woningen, appartementen in de regio van het prijsvraag gebied?**
De uitschrijver is van mening dat een onderzoek naar reële verkoopprijzen onderdeel van de opgave is. Ter oriëntatie kunnen deelnemers gebruik maken van sites als [Funda](#).

9. Is het water een open vaarverbinding naar andere wateren? En wat is het waterpeil t.o.v. het maaiveld?

De plas staat in verbinding met andere wateren. Het vigerend bestemmingsplan gaat uit van een waterpeil van -2,80 meter NAP. Er bestaan plannen om het waterpeil te verhogen. Nadere informatie over het waterpeil van de Bergse Achterplas kan ingewonnen worden bij het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard.

10. Mag er een aanlegsteiger geplaatst worden?

Voor zover de uitschrijver weet, is voor eigen gebruik een steiger van 4 meter toegestaan.

11. Zijn er andere partijen die een aanlegvergunning of aanlegsteigers hebben die moeten blijven?

Alleen Lommerrijk heeft een aanlegvergunning/aanlegsteigers op de projectlocatie (achter het gebouw).

12. Is er ook een minimum bouwhoogte voorgeschreven?

Nee.

13. Is er ook een minimum en een maximum aantal (woon-)eenheden voorgeschreven?

Nee.

14. Kunt u sonderinggegevens aanreiken en/of aangeven hoe lang de paallengte zal zijn?

De uitschrijver beschikt niet over sonderinggegevens. Zij schat in dat de paallengte ongeveer 22 meter zal zijn, althans dat was ongeveer de paallengte bij het bouwen van het nieuwe tennispaviljoen.

15. Welke voorzieningen moeten worden meegenomen voor de tennisvereniging.

De tennisvereniging is zelf verantwoordelijk voor haar voorzieningen. Wel dient het recht van overpad van de tennisvereniging gerespecteerd te worden bij de nieuwe plannen. Leden van de tennisvereniging mogen bovendien mede gebruik maken van parkeervoorzieningen voor bezoekers van Lommerrijk.

16. Is de tennisbaan verlicht? (Kan hinder geven voor de nieuwe functies)

Ja.

17. Is er ook een andere manier om de tennisbaan te bereiken?

Nee; de tennisvereniging is uitsluitend bereikbaar via de landtong.

18. U geeft aan dat het restaurant bij verbouw nadien moeilijk te exploiteren zal zijn. Wat zijn de sloopkosten?

De heer Laan heeft aangegeven dat de benodigde investering voor de verbouwing niet terug verdiend kan worden met de huidige exploitatie. De uitschrijver is geen deskundige op het gebied van sloopkosten. Het is aan de deelnemers om zelf een inschatting van de sloopkosten te maken, dan wel een deskundige te raadplegen.

19. Bij handhaving van het restaurant dient blijkbaar een bedrag van 1,5 miljoen euro te worden geïnvesteerd. Dient dit bedrag opgenomen te worden in de ontwikkeling?

De eerder genoemde bedragen zijn indicatief. Als u alternatieve mogelijkheden ziet om Lommerrijk rendabel te herontwikkelen, bent u niet gebonden aan de genoemde bedragen.

20. Als er gesloopt wordt, dient blijkbaar het personeel c.a. te worden uitgekocht voor 1,5 miljoen euro. Met andere woorden: sloop of renovatie is ongeveer even duur. Worden er belemmeringen opgeworpen door de horeca (lawaaï terras, laat bezoek, etc) ten aanzien van de nieuwe plannen, waardoor eigenlijk sloop altijd beter is?

Volgens de uitschrijver hangt een sociaal plan niet samen met de keuze tussen sloop of renovatie, maar hangt het samen met de handhaving van de huidige horecafunctie versus het ontwikkelen van nieuwe functies op de projectlocatie. Genoemd indicatief bedrag refereert aan het volledig schrappen van de horecafunctie. Uiteraard moeten de deelnemers aandacht besteden aan potentiële conflicten tussen geprogrammeerde functies. De uitschrijver vermoedt dat sloop en vervangende nieuwbouw in vrijwel alle scenario's aantrekkelijker is dan renovatie van het huidige gebouw.

21. Zijn er nog verplichtingen aan (ontwikkende) partijen of kan de eigenaar vrij over de locatie beschikken?

De eigenaar kan vrij over de projectlocatie beschikken (wel dient recht van overpad tennisvereniging gerespecteerd te worden).

22. Wat is de beoogde grondwaarde, gebouwwaarde en overige beoogde opbrengsten (binnen het totaal van 8 miljoen)?

De uitschrijver is geïnteresseerd in de totale opbrengst; het is aan de deelnemers om een optimale verhouding tussen grondwaarde, gebouwwaarde en overige opbrengsten te vinden.

23. Zijn verslagen van overleggen met omwonenden over eerdere plannen en eventuele bezwaren tegen eerdere plannen beschikbaar?

Er zijn geen uitgebreide verslagen beschikbaar van de overleggen met de omwonenden. Een samenvatting van de belangrijkste bezwaren is reeds gegeven in Nota van Inlichtingen # 1, vraag 26 (onderdeel verslag informatiebijeenkomst).

24. Is het water in eigendom?

Zie Nota van Inlichtingen # 1, vraag 14.

25. Is (drijvend) bouwen in/op water mogelijk?

(Drijvend) bouwen in/op het water ligt niet voor de hand. Dit ligt gevoelig bij de omwonenden en bij het waterschap. Bovendien zal bebouwd wateroppervlak gecompenseerd moeten worden.

26. Zijn er eisen m.b.t. het waterschap?

Zover de uitschrijver weet niet.

27. Is er een mogelijkheid dat de tennisclub (op termijn) naar elders wordt verplaatst?

Exploitatiemaatschappij Lommerrijk is destijds met de tennisvereniging overeengekomen dat zij het

complex van de tennisvereniging kan terugkopen, mits zij een alternatieve locatie beschikbaar stelt, zodat de tennisvereniging kan blijven bestaan.

28. Is het toegestaan schema's te gebruiken in de A4 pagina's?

Dat is toegestaan, mits het voorgeschreven aantal A4 niet overschreden wordt.

29. De eigendomsverklaring t.a.v. de visie moet anoniem verstuurd worden. Hoe kan de verklaring anoniem verzonden worden als de inzending digitaal dient te zijn. Is het mogelijk de verklaring per post te sturen? Zo ja, naar welk adres moet de verklaring gestuurd worden?

De digitale inzending wordt door het onafhankelijke secretariaat van Architectuur Lokaal geopend. De eigendomsverklaring wordt gecontroleerd en vervolgens bij Architectuur Lokaal afgeschermd opgeslagen en wordt pas geopend na de beoordeling. De inzendingen exclusief eigendomsverklaring gaan door naar de jury. De contactpersoon is nodig zodat de jury contact kan opnemen met de deelnemer zonder de anonimiteit te doorbreken.

30. Welke randvoorwaarden gelden t.o.v. het bestemmingsplan?

In deze prijsvraag zijn geen randvoorwaarden geformuleerd. Wel is het verstandig om kennis te nemen van het bestemmingsplan. Het vigerend bestemmingsplan is beschikbaar op de [prijsvraagsite](#).

31. Is het mogelijk over informatie van voorafgaande plannen en verbeelding te beschikken?

Zie Nota van Inlichtingen # 1, vragen 28 en 29.

32. Wordt over een communicatiestrategie richting omwonenden in een vroeg stadium nagedacht?

Zie Nota van Inlichtingen # 1, vraag 26.

33. Is het toevoegen van extra grond een mogelijkheid?

Per saldo moet het wateroppervlak gelijk blijven. Extra grond op een punt binnen de projectlocatie moet derhalve elders binnen de projectlocatie gecompenseerd worden.

34. Wordt beoogd het project zelf te ontwikkelen en te beheren of is een verkoop van het eigendom een optie?

Zie Nota van Inlichtingen # 1, vraag 22.

35. De prijsvraag heeft een zeer hoog tempo. Gezien de hoeveelheid gegevens die nu pas beschikbaar zijn, zou het beter zijn als de gelegenheid tot vragen en de laatste datum van indiening wat ruimer te stellen cq te verlengen met minstens 2 weken, wat de kwaliteit van de inzendingen ten goede zal komen. Zou dat mogelijk zijn?

Planningstechnisch is dit helaas niet mogelijk. De uitschrijver wil u er op wijzen dat in de eerste ronde slechts een eerste visie gevraagd wordt, niet een uitgewerkt plan. De planning is krap, maar het opstellen van een visie binnen de gegeven tijd is in de ogen van de uitschrijver haalbaar.