

Project: Ontwikkeling 24 woningen aan De Velst te Heemskerk
Kenmerk: HBV1902E002
Onderwerp: nota van inlichtingen - selectiefase
Datum: 3-4-2020

Nr.	Document	Hfdst / paragraaf	blz.	Vraag	Antwoord
1	HBV1902R001	Hoofdstuk 3 paragraaf 3		In de selectieleidraad staat aangegeven dat de referenties die zijn benoemd in de geschiktheidseisen ook gebruikt mogen worden in de selectiecriteria. Geldt ook dat de referenties benoemd in een punt in de selectiecriteria ook in een ander punt in de selectiecriteria gebruikt mogen worden?	<i>Ja, dit is toegestaan.</i>
2	HBV1902R001	Hoofdstuk 3 paragraaf 3		Moet bijlage 3 nogmaals ingevuld worden wanneer een referentieproject wordt gebruikt in zowel de geschiktheidseisen als in de selectiecriteria?	<i>Neen, dit hoeft niet. Wel dient duidelijk aangegeven te zijn dat het betreffende referentieproject zowel voor een minimumeisen technische bekwaamheid als voor een selectie criterium is gebruikt.</i>
3	BO-500-550-216	n.v.t.		Moet de openbare ruimte ook in de ontwikkeling meegenomen worden of is dit voor rekening van de gemeente?	<i>De openbare ruimte wordt door de gemeente Heemskerk ontwikkeld. E.e.a. zal in de aanbestedingsstukken (die bij aanvang van de gunningsfase aan de geselecteerde gegadigden worden verstrekt) nader worden verduidelijkt.</i>
4	BO-500-550-216	n.v.t.		Hoeveel en welk type bomen moeten worden geplant?	<i>De bomen worden in het openbare gebied door de gemeente Heemskerk geplant. De beukenhagen dienen door de ontwikkelaar / aannemer te worden geplant.</i> <i>Zie hiervoor ook het antwoord op vraag 3.</i>
5				In welk format wordt het DO aangeleverd?	<i>Het DO wordt tweedimensionaal (in *.pdf en in *.dwg aangeleverd).</i>
6	Bestemmingsplan			Mogen de parkeerplaatsen bij het eind van de hofjes meer naar de plangrens, zo staat niet een auto geheel voor het raam	<i>Deze vraag zal beantwoord worden aan de hand van een concreet, uitgewerkt voorstel. In elk geval mogen de parkeervakken de plangrens niet overschrijden. Zie verder antwoord bij vraag 30.</i>
7	Bestemmingsplan	4.3 Geluidhinder		Wordt de hogere grenswaarde procedure door de gemeente doorlopen?	<i>De procedure is doorlopen. De bevoegdheid tot het nemen van een besluit hogere waarde is gemandateerd aan de directeur van Omgevingsdienst IJmond. De hogere waarden zijn door hem op 22 februari 2019 vastgesteld. Het besluit is op 14 oktober 2019 bekendgemaakt. De hogere waarden zullen door Omgevingsdienst IJmond worden ingeschreven in het kadaster.</i>
8	Bestemmingsplan	blz 45		In het Bestemmingsplan staat dat er in de tuin 2 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd per woning, is de verharding bij het eind van de hofjes 4 parkeerplaatsen voor de gemeente of voor de ontwikkelaar?	<i>De parkeerplaatsen aan het eind van de hofjes dienen door de ontwikkelaar te worden gerealiseerd.</i>
9	Bestemmingsplan	Blz 46		De diepte van de kelder is maximaal 3,3, mtr van waar gemeten?	<i>De wijze van meten staat in artikel 2 van het bestemmingsplan. Voor de verticale diepte staat in artikel 2.6: 'van het peil tot het laagste punt van het bouwwerk, fundering niet meegerekend'.</i>

Nr.	Document	Hfdst / paragraaf	blz.	Vraag	Antwoord
10	Algemeen			Indien mogelijk, mag de kelder ook gebruikt worden voor parkeren?	<i>Dit is toegestaan, gelet op art. 6.3.2 en de aanhef van artikel 13.2.1 van het bestemmingsplan. Voor de goede orde: het bepaalde in artikel 6.3.2. (minimaal 2 parkeerplaatsen in de aangrenzende bestemming Tuin) blijft van toepassing.</i>
11	Selectieleidraad	2.2 Object van aanbesteding	5	Welke criteria gelden voor het moment van verwerven van de grondlocatie?	<i>De concrete gunningscriteria zullen nader in de gunningsleidraad (die alleen aan de geselecteerde gegadigden wordt verstrekt) worden uitgewerkt.</i> <i>Over het algemeen zullen de inschrijvers worden gevraagd om een prijs (grondbod) en diverse kwalitatieve onderdelen (gericht op de borging van de kwaliteit, planning en samenwerking).</i>
12	Selectieleidraad	2.2 Object van aanbesteding	5	Zijn wijzigingen aan het ontwerp mogelijk om het plan technisch of financieel realiseerbaar te maken?	<i>Daarop zal besloten worden aan de hand van een concreet daartoe strekkend, uitgewerkt verzoek. Zo'n verzoek zal mogelijk ook worden voorgelegd aan het Supervisieteam (waarin o.a. Marlies Rohmer Architects & Urbanists zitting heeft). Zie ook antwoord bij vraag 30.</i>
13	Selectieleidraad	2.2 Object van aanbesteding	5	Zijn aanpassingen in het programma mogelijk om het functionele en/of financiële rendement te optimaliseren?	<i>Neen.</i>
14	Selectieleidraad	2.5 Planning	7	Wordt de planning van de selectie en gunning herzien als gevolg van de gebeurtenissen ter bestrijding van het coronavirus?	<i>Vooralsnog zal de planning worden gehandhaafd.</i> <i>Mochten er nieuwe maatregelen / adviezen vanuit het RIVM en/of Rijksoverheid komen, dan zal de gemeente Heemskerk de consequenties voor de onderhavige aanbesteding analyseren en op basis daarvan bepalen of de planning wordt herzien.</i>
15	Selectieleidraad	2.5 Planning	7	Geldt er een termijn waarbinnen de uitwerking en realisatie moet plaatsvinden?	<i>De woningen dienen per hof over een periode van maximaal 5 jaar te worden gerealiseerd. E.e.a. zal in de overeenkomst, die bij aanvang van de gunningsfase wordt verstrekt, nader worden gespecificeerd.</i>
16	Selectieleidraad	3.2.3. geschiktheidseisen	9	Volstaat een Woningborg certificaat Nieuwbouw om te voldoen aan de minimum eis financiële en economische draagkracht?	<i>Neen, voor de minimumeis financiële en economische draagkracht hoeft alleen de UEA te worden ingevuld en ingediend. Nadere bewijsstukken hiertoe zijn opgesomd in artikel 3.13.9 van het ARW 2016 en dienen alleen op verzoek van de gemeente Heemskerk (na indiening van de aanmelding) te worden overhandigd.</i>
17	Selectieleidraad	3.2.3. geschiktheidseisen	10	Wordt de onder G3 gevraagde te ontwikkelen woning als opgeleverd beschouwd wanneer hiervoor de aanvraag omgevingsvergunning is ingediend en in verkoop is gebracht?	<i>Neen, de woning dient hierbij fysiek gebouwd en opgeleverd te zijn.</i>

Nr.	Document	Hfdst / paragraaf	blz.	Vraag	Antwoord
18	Selectieleidraad	3.4 Beoordeling selectiecriteria	12	De puntenberekening vindt plaats aan de hand van weging per criterium. Hiervoor wordt verwezen naar bijlage 5. Deze ontbreekt bij de stukken. Kunt u bijlage 5 verstrekken?	<p><i>Er is geen separate weging per criterium en geen bijlage 5.</i></p> <p><i>De tekst onderaan op pagina 12 zal dus als volgt worden aangepast.</i></p> <p><i>De punten per aspect inclusief weging worden per selectiecriterium opgeteld. De gescoorde punten op de selectiecriteria worden per gegadigde opgeteld, wat leidt tot een totaalscore voor selectie. De vier gegadigden met de hoogste beoordelingsscores worden uitgenodigd tot de gunningsfase. Indien meerdere gegadigden gelijk eindigen op de vierde plaats, dan geven achtereenvolgens de scores op de criteria S1, S2, S3 en S4 de doorslag. In het uiterste geval zal door een notaris worden geloot.</i></p>
19	Selectieleidraad	2.4	7	Kunt u reeds meer informatie verstrekken over de gunningscriterium (bv. weging tussen prijs en kwaliteit?)?	<p><i>Zie hiervoor het antwoord op vraag 11.</i></p> <p><i>Verder zal er een evenwichtige verdeling zijn tussen prijs en kwaliteit. Van een verkapte gunning op (hoogste) prijs zal nadrukkelijk geen sprake zijn.</i></p>
20	NVT	NVT	NVT	Wat bedraagt het aantal vierkante meters GO van de woningen?	<i>Zie hiervoor de separate bijlage: 'antwoord voor 20 d.d. 31-3-2020' én pagina 17/47 van het Definitief Ontwerp Omgevingsvergunning.</i>
21	Selectieleidraad	2.2	5	Dient de ontwikkelaar rekening te houden met kosten van MRAU voor uitwerking van DO/UO?	<i>Neen, de aannemer / ontwikkelaar dient het DO zelf verder uit te werken.</i>
22	Selectieleidraad	2.2	5	Dient de ontwikkelaar rekening te houden met kosten voor Bouw-+ Woonrijp maken? Van de locatie?	<i>Neen, de gemeente verzorgt het bouw- en woonrijpmaken.</i>
23	Selectieleidraad	3.3	10	De referentieprojecten moeten zijn opgeleverd in de periode van 1 jan 2015 tot heden. Op dit moment hebben wij enkele referentieprojecten in uitvoering (oplevering Q3 2020) die beter aansluiten op de criteria dan de reeds opgeleverde. Kunt u volstaan met aantonen van selectiecriteria door middel van projecten in uitvoering zonder dat dit nadelig op de score werkt?	<p><i>Bij de referentie voor selectiecriterium 2 dienen de uitvoeringswerkzaamheden te zijn gestart (zonder dat dit nadelig op de score werkt).</i></p> <p><i>De referenties voor de overige selectiecriteria (S1, S3 en S4) dienen te zijn opgeleverd.</i></p>
24	Bijlage 2 (losse bestand)			In het zipp-bestand zit een foutief/leeg blad. Graag ontvangen wij het stuk.	<p><i>De selectiestukken (in het *.zip-bestand), op basis waarvan u een aanmelding kunt indienen, betreffen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>- BO-500-550-216</i> <i>- HBV1902E001 format vragen om inlichtingen - 20200224</i> <i>- HBV1902R001 bijlage 2 UEA - 20200224</i> <i>- HBV1902R001 bijlage 3 Model projectgegevens - 20200224</i> <i>- HBV1902R001 selectieleidraad - 20200224</i> <i>- Raadsmemo verdichting woningbouw rondom De Velst 2019-08-27</i> <p><i>Wij hebben bovenstaande stukken gecontroleerd en deze werken naar behoren.</i></p>
25	Bijlage 5			Weging per selectiecriterium (wordt naar verwezen op pagina 12 van de selectieleidraad) ontbreekt.	<i>Zie hiervoor het antwoord op vraag 18.</i>

Nr.	Document	Hfdst / paragraaf	blz.	Vraag	Antwoord
26	Selectieleidraad	Paragraaf 2.4	7	Het gunningscriterium is beste prijs-kwaliteitverhouding. Is er reeds een concept gunningsleidraad beschikbaar om te beoordelen welke inspanning wordt verwacht? Zo niet dan graag een opsomming van aan te leveren stukken bij de indiening.	<i>De gunningsleidraad is thans nog niet gereed. Deze zal bij aanvang van de gunningsfase (aan de geselecteerde gegadigden) worden verstrekt.</i> <i>Met betrekking tot de in te dienen stukken zal er nadrukkelijk rekening worden gehouden met de inspanning. Er worden derhalve geen overbodige plannen van aanpak / bewijsstukken uitgevraagd.</i>
27	Gunningsfase			Is er een inspannings-/rekenvergoeding voor de 4 geselecteerde partijen indien een ontvankelijke inschrijving wordt gedaan?	<i>Nee.</i>
28	Koopovereenkomst			Is er een concept koopovereenkomst beschikbaar?	<i>Deze zal bij aanvang van de gunningsfase beschikbaar worden gesteld.</i>
29	Prognose uitvoering			Wat is de beoogde uitvoerings-/bouwperiode?	<i>Zie hiervoor het antwoord op vraag 15.</i>
30	Selectieleidraad	Paragraaf 1.4	3	Staat het partijen vrij om zelf een bureau te kiezen voor uitwerking TO-fase? Wat is de rol van Marlies Rohmer Architects & Urbanists (MRAU) voor het vervolg?	<i>Ja, met uitzondering van MRAU. MRAU zal namelijk deel uitmaken van een supervisieteam. Zie ook antwoorden bij vragen 6 en 12.</i>
31	Selectieleidraad	Paragraaf 2.2	5	Geldt voor alle 24 woningen vrije sector?	<i>Ja.</i>
32	Selectieleidraad	Paragraaf 2.2	5	Behoort aanleg van openbare ruimte (binnen de streeparcering van figuur 2.1) wel/niet tot de opgave?	<i>Nee, alleen het rood gearceerde gebied behoort tot de opgave.</i>
33	Bestemmingsplan	Milieu		In hoeverre is problematiek Stikstof-depositie reeds ondervangen?	<i>Uit een eerder, door de Omgevingsdienst IJmond uitgevoerde quickscan bleek dat er waarschijnlijk geen probleem is.</i>
34	Bestemmingsplan	Bodem		Is aanvullend onderzoek naar PFAS verricht?	<i>Nee. PFAS is voor zover bekend nog niet onderzocht. Ten tijde van het verkennend bodemonderzoek in 2015 was de PFAS problematiek nog niet aan de orde. PFAS onderzoek is overigens alleen nodig als er grond vrijkomt en afgevoerd moet worden.</i>
35	Selectieleidraad	Paragraaf 2.2	5	Is een overzicht van de voor de aanvraag omgevingsvergunning inmiddels opgestelde stukken beschikbaar? Is het vooralsnog alleen een architectonisch ontwerp of inclusief installaties, constructie en bouwbesluitberekeningen?	<i>Er is geen installatie-advies. ZRi heeft wel een bouwbesluitberekening opgesteld. Constructeur Strackee is geraadpleegd, maar heeft nog geen berekeningen gemaakt.</i>
36	Selectieleidraad			In het gehele stuk worden de woorden 'ontwikkelen' en 'ontwikkeling' genoemd. Echter als het project reeds op DO+-niveau is en passend binnen het Bestemmingsplan, dan lijkt de opdracht meer op aanneming van bouw. Wordt primair een ontwikkelende partij of juist een aannemer gezocht?	<i>De gemeente Heemskerk is op zoek naar een partij die het ontwerp nader gaat uitwerken en deze woningen voor eigen rekening en risico gaat realiseren. Dit kan zowel een ontwikkelende partij als een aannemer zijn.</i>
37	Selectieleidraad			Wat is het maximale aantal referenties die ingediend mogen worden per onderdeel om de technische bekwaamheid en de selectiecriteria aan te tonen?	<i>Per minimumeis technische bekwaamheid mag één referentie worden ingediend. Per selectiecriterium mag eveneens één referentie worden ingediend.</i>

Nr.	Document	Hfdst / paragraaf	blz.	Vraag	Antwoord
38	Selectieleidraad	2.2	5	Er wordt aangegeven dat de documenten t.b.v. de aanvraag omgevingsvergunning al zijn opgesteld. Het is echter mogelijk dat er enkele aanpassingen nodig zijn in het ontwerp om tot een geschikt technisch ontwerp te komen. Wordt in dat geval de documenten voor de aanvraag aangepast door de architect?	<i>Neen, eventuele aanpassingen dienen door de opdrachtnemer (ontwikkelaar / aannemer) te worden doorgevoerd.</i>
39	Selectieleidraad	3.4	12	Er wordt verwezen naar bijlage 5, echter ontbreekt deze bijlage in de documenten. Kunt u deze verstrekken?	<i>Zie hiervoor het antwoord op vraag 18.</i>
40	Bijlagen			Is er ook een bijlage 4?	<i>Neen, er is geen bijlage 4.</i>
41	Bestemmingsplan			Volgens de ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan is er voor de locatie archeologisch onderzoek nodig. Komt dit voor rekening en risico van de ontwikkelaar?	<i>Er is archeologisch onderzoek uitgevoerd. In de toelichting op het bestemmingsplan (blz. 27) staat: 'Nader onderzoek is niet meer nodig. Deze conclusie is door de gemeente Heemskerk (bevoegd gezag) onderschreven.'. Ongeacht dit advies en het selectiebesluit, bestaat er een wettelijke meldingsplicht (Monumentenwet 1988) mochten er onverhoopt toch archeologische overblijfselen worden aangetroffen. De kosten voor onderzoek en/of het veilig stellen van de archeologische overblijfselen zijn voor rekening en risico van de ontwikkelaar.</i>
42				Is er op dit moment sprake van tijdelijke grondopslag op de locatie of is dit de situatie zoals het zal worden overgedragen?	<i>Dit is een tijdelijke situatie. De gemeente verzorgt het bouwrijpmaken van het perceel. De grond is nodig voor het vormen van de 'terpen' waarop de woningen komen te staan.</i>
43	Raadsmemo verdichting			In welk jaar vindt de verdichting van het gebied plaats en is het parkeren hiervoor al uitgewerkt? Dit om duidelijkheid te kunnen geven aan toekomstige kopers/bewoners	<i>De ruimtelijke verkenning naar de verdichtingsmogelijkheden wordt momenteel nader uitgewerkt in een (ontwerp) stedenbouwkundig plan. Onderdeel van het SP is het parkeren. Nadat het SP is uitgewerkt, wordt dit 'vertaald' in een bestemmingsplan. Er is op dit moment nog niets bekend over een ontwikkel-/ uitgiftestrategie met een bijbehorende planning.</i>
44	Raadsmemo verdichting			Betreft de verdichting van het gebied enkel huurwoningen of ook koopwoningen?	<i>Er wordt gestreefd naar een mix van huur en koop, waarvan een substantieel deel in het betaalbaar segment.</i>
45	Selectieleidraad	3.4 beoordeling selectiecriteria	12	3.4 beoordeling selectiecriteria, bladzijde 12, Er wordt verwezen naar bijlage 5. Deze is niet in ons bezit. Wij zouden deze graag ontvangen.	<i>Zie hiervoor het antwoord op vraag 18.</i>
46	Selectieleidraad		5	Zijn alle benodigde documenten voor het aanvragen van de omgevingsvergunning opgesteld en gereed voor indiening?	<i>Ja, mits er geen wijzigingen worden doorgevoerd zijn deze gereed voor indiening.</i>
47	Selectieleidraad		5	In hoeverre is het Definitief Ontwerp (DO) definitief? Kan je nog aanpassingen doen aan de uiterlijke verschijningsvorm en materiaalkeuze inclusief de openingen in de gevel	<i>Het Definitieve Ontwerp is definitief. Zie ook het antwoord op vraag 12.</i>
48	Selectieleidraad		9	Hoe dient te worden aangetoond dat wordt beschikt over voldoende economische en financiële draagkracht?	<i>Zie hiervoor het antwoord op vraag 16.</i>

Nr.	Document	Hfdst / paragraaf	blz.	Vraag	Antwoord
49	Selectieleidraad		10	Wat wordt exact bedoeld met geschiktheidseis G1: uitwerken van een Definitief Ontwerp (DO) naar een Technisch Ontwerp (TO)? Wat is de eis t.o.v. een ontwikkelaar, immers de ontwikkelaar is als opdrachtgever hiervoor verantwoordelijk geld dit dan ook?	<i>De gegadigde / dient in staat te zijn om het DO uit te werken naar een TO. Als de gegadigde dit zelf niet kan, dan dient hij een partij aan te dragen (derde) of een samenwerkingsverband aan te gaan.</i>
50	Selectieleidraad		11	Waarom wordt bij selectiecriteria S1 (risico dragende ontwikkeling van woningen) en S2 (duurzame woningen) 20 grondgebonden woningen gehanteerd en bij geschiktheidseis G2 14 grondgebonden woningen terwijl bij S4 (ontwikkeling van woningen onder architectuur) geen aantal woningen worden genoemd?	<i>Voor de minimumeisen is het niet proportioneel om 100% van de opgave uit te vragen. Derhalve zijn bij G2 14 grondgebonden woningen uitgevraagd . Bij S4 is het aantal woningen (onder architectuur) in mindere mate van belang. Derhalve worden bij dit selectie criterium geen aantallen uitgevraagd.</i>
51	Selectieleidraad		14	Wat wordt precies bedoeld met het niet toegestaan om in te schrijven middels een variant of alternatieve inschrijving (artikel 12)?	<i>Dat het niet is toegestaan om een alternatief ten opzichte van de uitvraag in te dienen.</i>