

Aanbesteding: Grondverkoop en ontwikkeling/bouw appartementen “Van Buijsen” te Pijnacker
Aanbestedende Dienst: Gemeente Pijnacker-Nootdorp
Referentie: 1232207

Toelichting:

Ref.nr. **Onderwerp:**
1 kerncompetentie 2

Vraag:

Selectieleidraad 5.3.3

De gegadigde dient onder andere een referentie te overleggen van een gasloos appartementengebouw die door gegadigde is ontwikkeld en gerealiseerd. Als gegadigde hebben we meerdere projecten in ontwikkeling en worden diverse gasloze appartementengebouwen op dit moment gerealiseerd, waar van de oplevering echter in de nabij toekomst ligt.

Wordt door de Aanbestedende dienst een gegadigde met een referentieproject (gasloos appartementengebouw) met een geplande oplevering tijdens de selectie- en gunningsprocedure van het plan op voorhand uitgesloten van verdere deelname?

Antwoord:

Nee. Dit wordt gewijzigd in: "De Gegadigde heeft tenminste één (1) gasloos appartementengebouw ontwikkeld en gerealiseerd, respectievelijk in uitvoering, waarbij de oplevering uiterlijk op 31-12-2021 plaatsvindt."

Beantwoord op: 18-05-2021

Label: Proces

Ref.nr. **Onderwerp:**
2 Vragen tbv NvI

Vraag:

Het bestemmingsplan (Ruimtelijke Plannen) geeft een bouwhoogte van 28 meter aan terwijl we volgens de uitvraag maar tot 20 meter mogen. Wat is nu van toepassing? Want in het document ruimtelijke randvoorwaarden staat: Het bestemmingsplan Keijzershof 2018 (juni 2018) is van toepassing. Het bouwveld is namelijk erg klein als we 25 woningen van 140 m2 willen maken. Dus meer hoogte geeft ons ook meer speelruimte.

Antwoord:

Bouwhoogte is maximaal 20 meter (excl. liftopbouw).

Beantwoord op: 30-05-2021
Label: Inhoud

Ref.nr.
3

Onderwerp:
Vragen tbv NvI

Vraag:

Als het document Beeldkwaliteitsplan Park van Buijsen van toepassing is, kunt u deze verstrekken?

Antwoord:

Het beeldkwaliteitsplan is als bijlage te vinden bij het bestemmingsplan. Volledigheidshalve hierbij de link: https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.1926.bp000170110-4001/b_NL.IMRO.1926.bp000170110-4001_tb2.pdf.

Beantwoord op: 30-05-2021
Label: Inhoud

Ref.nr.
4

Onderwerp:
Vragen tbv NvI

Vraag:

In hoeverre mogen we buiten ons plangebied voorstellen doen voor de inrichting van de openbare ruimte. Bijvoorbeeld paden en/of boomclusters toevoegen.

Antwoord:

Het inrichtingsplan ligt vast; voorstellen zijn toegestaan.

Beantwoord op: 30-05-2021
Label: Inhoud

Ref.nr.
5

Onderwerp:
Vragen tbv NvI

Vraag:

u schrijft dat het Park van Buijsen zich kenmerkt door het groene karakter en de grote aandacht voor klimaatadaptatie, kunt u het landschapsontwerp van dit deel van Keijzershof met ons delen en aangeven welke maatregelen zijn genomen in het kader van klimaatadaptatie?

Antwoord:

Het landschapsontwerp is verwerkt in het Inrichtingsplan, tekening KEH-36-

4083_IP_Park van Buijsen. Deze is als Bijlage 1 toegevoegd aan de Nota van Inlichtingen.

Beantwoord op: 30-05-2021
Label: Inhoud

Ref.nr.
6

Onderwerp:
Vragen tbv NvI

Vraag:
Kunt u bevestigen dat eventueel halfverdiept parkeren buiten de 85% footprint regel valt?

Antwoord:
Ja.

Beantwoord op: 30-05-2021
Label: Inhoud

Ref.nr.
7

Onderwerp:
Vragen tbv NvI

Vraag:
start fase 2 valt aan start zomervakantie, 30 juli. Zou dat een maand later kunnen?

Antwoord:
We houden aan 30 juli vast; met de sluitingsdatum Inschrijvingen op 5 november 2021 is rekening gehouden met de zomervakantieperiode. De uiterste datum voor het stellen en beantwoorden van vragen wordt met één week verschoven naar respectievelijk 22 en 27 september 2021. De planning in TenderNed is hierop aangepast.

Beantwoord op: 30-05-2021
Label: Inhoud

Ref.nr.
8

Onderwerp:
Vragen tbv NvI

Vraag:
Is het toegestaan een referentieproject in te zetten voor meerdere kerncompetenties?

Antwoord:

Ja, dat is toegestaan. U kunt ook met één referentie aan meerdere kerncompetenties voldoen.

Beantwoord op: 30-05-2021

Label: Proces

Ref.nr.

9

Onderwerp:

Omgeving

Vraag:

Selectieleidraad, Hoofdstuk 3.2.2

Moet het gedeelte van de ontsluitingsweg binnen het uitgeefbaar gebied onderhouden worden door de ondernemer of neemt de gemeente hier verantwoordelijkheid voor?

Welke extra eisen zijn aan de weg die door ontwikkelaar moet worden aangelegd, (riool, bebording, verlichting etc)?

Antwoord:

Onderhoud binnen het uitgeefbaar gebied is voor rekening en verantwoordelijkheid eigenaren/VVE.

Voor wegaanleg gelden de vigerende wettelijke regelgeving en gemeentelijke Lior.

Beantwoord op: 30-05-2021

Label: Uitvoering

Ref.nr.

10

Onderwerp:

Infra

Vraag:

Selectieleidraad, Hoofdstuk 3.2.4

Is er een specifieke plaats bepaald voor de ondergrondse containers, mag dit nabij de entree op de openbare weg?

Antwoord:

Langs de Laan van Van Buijsen, naast de bushalte, zijn plekken gereserveerd voor de ondergrondse containers (zie ook het inrichtingsplan, Bijlage 1).

Deze worden door de Gemeente aangelegd.

Beantwoord op: 30-05-2021

Label: Uitvoering

Ref.nr.

11

Onderwerp:

Riolering

Vraag:

Selectieleidraad, Hoofdstuk 3.2.4

Kan het aan te leggen vuilwaterriool onder vrijverval worden aangesloten op het bestaande riool?

Antwoord:

Het vuilwaterriool kan worden aangesloten op een nog aan te leggen riooluitlegger aan de rand van de Aalscholver. Deze riooluitlegger zal (binnen onderkant buis) -1m onder maaiveld liggen, ca. -3m NAP.

Beantwoord op: 30-05-2021

Label: Juridisch

Ref.nr.
12

Onderwerp:

Selectie criterium

Vraag:

selectie criterium Organisatie D-2

Hoe organiseert u afstemming Gemeente, supervisor en stakeholders in de omgeving. Hebben we hier al gedachtes over, gaan we hier een sterke visie voor bedenken of moeten we gewoonweg vragen wat de wensen van de gemeente zijn, bijvoorbeeld mbt het proces met de supervisor?

Antwoord:

Aan Gegadigde wordt gevraagd hier een voorstel voor in te dienen, ter beoordeling van de selectiecommissie.
Er moeten in ieder geval voldoende toets momenten zijn voor de supervisor.

Beantwoord op: 30-05-2021

Label: Proces

Ref.nr.
13

Onderwerp:

Uitgangspunten

Vraag:

Selectieleidraad, Hoofdstuk 4.1

Welke selectiecriteria worden er in de tweede ronde gehanteerd en met welke punten verdeling? En welke disciplines zijn dan vertegenwoordigd in de selectiecommissie?

Antwoord:

De gunningscriteria voor de tweede ronde (2e fase) worden op dit moment nog nader uitgewerkt en volgen bij de uitnodiging aan de Deelnemers voor deze 2e fase. De beoordelingscommissie in fase 2 is gelijk aan de

selectiecommissie van fase 1.

Beantwoord op: 30-05-2021
Label: Inhoud

Ref.nr. 14
Onderwerp: Randvoorwaarden en uitgangspunten

Vraag:
Selectieleidraad, Hoofdstuk 3.1.4
Er wordt gesproken over de eis EPC=0. Moet er niet een betere eis mbt BENG geformuleerd worden in plaats van en EPC-eis? En zijn er ook eisen tav MPG of worden ambities in MPG en GPR kwalitatief gewaardeerd in de puntentotaal?

Antwoord:
In de selectieleidraad onder paragraaf 3.1.4 is aangegeven dat waar in de bijlagen EPC=0 is geschreven, deze moet worden gelezen als BENG. De energieprestatie wordt beoordeeld op gebouwniveau.

Beantwoord op: 30-05-2021
Label: Inhoud

Ref.nr. 15
Onderwerp: Randvoorwaarden en uitgangspunten

Vraag:
Selectieleidraad, Hoofdstuk 6.1
Hoe worden de punten verdeeld over de beschreven vragen per onderdeel? Worden er punten per vraag gegeven of wordt ieder onderdeel als geheel beoordeeld?

Antwoord:
Elk onderdeel wordt als geheel beoordeeld. Dus voor het onderdeel A als geheel kunt u maximaal 25 punten scoren, voor onderdeel B maximaal 35 punten enzovoort. In paragraaf 6.3 van de selectieleidraad wordt beschreven hoe uw totale beschrijving per onderdeel gewaardeerd wordt. Wanneer krijgt u een cijfer 10, 8, 6 enzovoort.

Beantwoord op: 30-05-2021
Label: Inhoud

Ref.nr. 16
Onderwerp: Randvoorwaarden en uitgangspunten

Vraag:

Selectieleidraad, Hoofdstuk 4.4.3

Dient iedere partij die meewerkt aan deze uitvraag een UEA in te vullen en te ondertekenen? Of geldt dit alleen wanneer er geen hoofdinschrijver is?

Antwoord:

Indien Gegadigde een beroep doet op een "ander", dient deze "ander" een UEA in te vullen en te ondertekenen. Zie hiervoor ook:

- samenwerkingsverband/combinatie: selectieleidraad paragraaf 4.4.2 en 5.2
- onderaanneming/beroep op derden: selectieleidraad paragraaf 4.4.3 en 5.2

Beantwoord op: 30-05-2021

Label: Inhoud

Ref.nr.
17

Onderwerp:

Randvoorwaarden en uitgangspunten

Vraag:

Selectieleidraad, Hoofdstuk 4.1

Hoeveel procent gaat de grondbieding meetellen bij de beoordeling in de tweede fase van de Tender?

Antwoord:

Uitwerking volgt nog, maar kwaliteit weegt zwaarder dan prijs. Zie ook de beantwoording van vraag 13.

Beantwoord op: 30-05-2021

Label: Inhoud

Ref.nr.
18

Onderwerp:

Randvoorwaarden en uitgangspunten

Vraag:

Selectieleidraad, Hoofdstuk 4.1

Hoe wordt er beoordeeld in de tweede fase van de Tender?

Antwoord:

De uitwerking volgt nog. Zie hiervoor ook de beantwoording van vraag 13.

Beantwoord op: 30-05-2021

Label: Proces

Ref.nr.
19

Onderwerp:

Uitgangspunten

Vraag:

Selectieleidraad, Hoofdstuk 3.2.4

Wordt er de grondprijs geïndexeerd na 1 juli 2022. Zo ja met welk percentage?

Antwoord:

Dit wordt t.z.t. verwerkt in de koopovereenkomst.

Beantwoord op: 30-05-2021

Label: Juridisch

Ref.nr.
20

Onderwerp:

Omgeving

Vraag:

Selectieleidraad, Hoofdstuk 3.2.4

Is er een groenplan en inrichtingsplan beschikbaar om het plangebied heen?

Antwoord:

Groenplan is verwerkt in het Inrichtingsplan, tekening KEH-36-4083_IP_Park van Buijsen. Deze is als Bijlage 1 toegevoegd aan de Nota van Inlichtingen.

Beantwoord op: 30-05-2021

Label: Uitvoering

Ref.nr.
21

Onderwerp:

Omgeving

Vraag:

Selectieleidraad, Hoofdstuk 3.2.4

Wordt het warmtenet tot in het complex aangelegd?

Antwoord:

De demarcatie van de installatie Eteck is tot en met de warmtepomp en verbruikmeters. Vanaf het distributienet zal door Eteck aansluitleidingen gemonteerd worden, hiervoor dient wel schachtruimte en montageruimte beschikbaar worden gesteld.

Beantwoord op: 30-05-2021

Label: Uitvoering

Ref.nr.

Onderwerp:

22 Randvoorwaarden en uitgangspunten

Vraag:

Selectieleidraad, Hoofdstuk 3.2.4

Mag ivm klimaat adaptie ook water ontnomen worden voor groene wanden en daktuinen uit de plas van Van Buijsen?

Antwoord:

Ja, maar niet met een permanente pompinstallatie aan de oever. Bij voorkeur water onttrekken uit een put met HWA-aansluiting op eigen terrein. In de put wordt een permanente pomp toegestaan.

Beantwoord op: 30-05-2021

Label: Inhoud

Ref.nr.

23

Onderwerp:

Omgeving

Vraag:

Selectieleidraad, Hoofdstuk 3.2.4

Mag regenwater en drainage geloosd worden op de plas van Van Buijsen?

Antwoord:

Ja, conform civieltechnische randvoorwaarden.

Beantwoord op: 30-05-2021

Label: Juridisch

Ref.nr.

24

Onderwerp:

Omgeving

Vraag:

Tot waar licht het VW riool, komt deze tot aan het plangebied? Of moeten wij deze aanleggen tot aan de aalscholver.

Antwoord:

Ja, tot aan de Aalscholver aanleggen.

Beantwoord op: 30-05-2021

Label: Uitvoering

Ref.nr.

25

Onderwerp:

Omgeving

Vraag:

Selectieleidraad, Hoofdstuk 3.2.4

Heeft de gemeente een grondbank waar overtollige grond uit het plangebied heen kan?

Antwoord:

Nee.

Beantwoord op: 30-05-2021

Label: Uitvoering

Ref.nr.

26

Onderwerp:

Randvoorwaarden en uitgangspunten

Vraag:

Selectieleidraad, Hoofdstuk 3.2.4

De leidraad geeft aan dat de maximale bouwhoogte 20 meter is, echter staat op Ruimtelijkeplannen.nl een maximale bouwhoogte van 28 meter.

Antwoord:

Bouwhoogte is maximaal 20 meter (excl. liftopbouw).

Beantwoord op: 30-05-2021

Label: Inhoud

Ref.nr.

27

Onderwerp:

Randvoorwaarden en uitgangspunten

Vraag:

Selectieleidraad, Hoofdstuk 3.1.4

Wij zouden graag de Technische en financiële gegevens willen ontvangen van Eteck/ het warmtenet.

Antwoord:

Zie ook de Bijlagen 2, 3 en 4. Hierin worden aangegeven de afmetingen en uitwerking van de opstellingsruimte, de demarcatie installatie Eteck met de binneninstallatie en de wijze van invoeren doormiddel van mantelbuizen.

Mocht het maken van een verdeelnet in het appartement niet mogelijk zijn zullen we vanaf de straat meerdere keren de aansluitleidingen invoeren naar de schachten. De projectbijdrage per appartement is in 2021 vastgesteld op € 4.679,02, de projectbijdrage wordt jaarlijks geïndexeerd. De projectbijdrage wordt jaarlijks met ingang van 1 januari van het betreffende kalenderjaar aangepast aan de door het CBS gepubliceerde consumentenprijsindex (CPI) reeks alle bestedingen (2015=100) berekend met het indexcijfer van oktober

van het voorafgaande jaar.

Beantwoord op: 30-05-2021

Label: Uitvoering