

Aanbesteding: Projectontwikkeling Isla Bonita

Aanbestedende Dienst: Gemeente Almere

Referentie: -

Toelichting:

Ref.nr.

1

Onderwerp:

Eisen van Aanmelding

Vraag:

Goede dag,

Aan welk format dient de aanbesteding te voldoen?

Antwoord:

Aanbesteder verwijst naar het format dat binnen Tendered geupload is, getiteld "20220829 - Format referentie

Beantwoord op: 29-08-2022

Label: Inhoud

Ref.nr.

2

Onderwerp:

format referentieprojecten

Vraag:

Selectieleidraad, pag 20, 'voor het aanleveren van de referenties dient het format behorende bij de aanbesteding gehanteerd te worden.' Waar kunnen wij dit format vinden cq. kunt u dit format verstrekken?

Antwoord:

Aanbesteder verwijst naar het antwoord op vraag 1.

Beantwoord op: 29-08-2022

Label: Proces

Ref.nr.

3

Onderwerp:

Selectieleidraad

Vraag:

Verduidelijking Aanbesteder:
Tekstaanpassing paragraaf 5.3

Antwoord:

Aanbesteder wijzigt de tekst in paragraaf 5.3;

In de eerste alinea van paragraaf 5.3 worden de volgende teksten verwijderd:

- "minimaal"
- "(en maximaal 5 referentieprojecten)"

De eerste alinea van paragraaf 5.3 komt daarmee te luiden als volgt:

"Voor het toetsen van de technische bekwaamheid dient de Gegadigde per gestelde minimumeis één referentieproject in, waarbij de Gegadigde zelf de activiteiten heeft uitgevoerd van de ingediende referentie. Dat betekent dat de referentie betrekking heeft op de Gegadigde (of een der combinanten van de Gegadigde). Een ondernemer kan zich technische bekwaamheid slechts toerekenen indien de ondernemer de werkzaamheden waarop de technische bekwaamheid berust zelf heeft verricht."

Beantwoord op: 29-08-2022

Label: Proces

Ref.nr.

4

Onderwerp:

UEA document

Vraag:

5.4 – in te dienen documenten 2. Uniform Europees

Aanbestedingsdocument. Is het toegestaan om het interactieve UEA PDF-document hiervoor te gebruiken? Indien ja, zou u dan een invulversie beschikbaar kunnen stellen?

Antwoord:

Nee, u dient het in Tendered beschikbare UEA PDF-document te gebruiken.

Beantwoord op: 31-08-2022

Label: Proces

Ref.nr.

5

Onderwerp:

Competentie D: Aantal woningen

Vraag:

Bij competentie D is de eis gesteld dat het referentieproject minimaal 60 woningen moet bevatten. Is het mogelijk dat u 'minimaal' vervangt voor 'circa', met bijvoorbeeld een marge van 5 woningen? Wij zijn anders namelijk genoodzaakt een aantal zeer passende referenties te laten vallen omdat het plan slechts één of enkele woningen te weinig bevat.

Antwoord:

De eis blijft gehandhaafd.

Beantwoord op: 27-09-2022
Label: Inhoud

Ref.nr.
6 **Onderwerp:**
referentieprojecten

Vraag:

In par. 5.3 pagina 19 van de selectieleidraad is het volgende gesteld: "De referentie mag niet ouder zijn dan 5 jaar..." kunnen we hierbij uitgaan van "gerekend vanaf de datum van de laatste oplevering" ? Dus dat de laatste oplevering van een referentieproject niet ouder mag zijn dan 5 jaar voorafgaand aan de publicatiedatum van deze aanbesteding.

Antwoord:

Het referentieproject dient óf opgeleverd te zijn óf voor méér dan 80% te zijn afgerond, in de periode 5 jaar voorafgaand aan de publicatiedatum van deze aanbesteding.
In het referentieformat dat is nagezonden moet een duidelijke uitleg worden gegeven of de referentie aan bovenstaande voldoet."

Beantwoord op: 27-09-2022
Label: Inhoud

Ref.nr.
7 **Onderwerp:**
Algemeen

Vraag:

Verleend de Gemeente Almere toestemming om nader onderzoek ter plaatse te doen naar de feitelijke situatie van het Plangebied in de Inschrijffase?

Antwoord:

Nee, dat staat aanbestedende dienst tijdens de aanbesteding niet toe.

Beantwoord op: 27-09-2022
Label: Proces

Ref.nr.
8 **Onderwerp:**
Algemeen

Vraag:

Is het Plangebied in de Inschrijffase toegankelijk om nader onderzoek te doen naar de feitelijke situatie ter plaatse?

Antwoord:

Ja, het gebied is openbaar toegankelijk, echter onderzoeken waarbij de bodem geroerd wordt en/of metingen worden gedaan, dan wel monsters worden genomen, is niet toegestaan.

Beantwoord op: 27-09-2022

Label: Proces

Ref.nr.

9

Onderwerp:

Vraagspecificatie

Vraag:

Uit de inhoudsopgave van de Vraagspecificatie blijkt dat dit document niet compleet is. Kan het complete document worden gedeeld en/of de inhoudsopgave worden aangepast? Zo ontbreken onder andere hoofdstuk 5.5 instandhouding en beheer en hoofdstuk 6.

Antwoord:

Het betreft het concept dat bij Inschrijffase definitief wordt gemaakt. Et beschrijft de proces afspraken die gelden voor het ontwerp en realisatie van de openbare ruimte. De hoofdstukken die in het concept niet gevuld zijn, zijn inderdaad nog onderhevig aan laatste beeldvorming.

Beantwoord op: 27-09-2022

Label: Proces

Ref.nr.

10

Onderwerp:

basisovereenkomst voor realisatie van de openbare ruimte

Vraag:

Kan het 'stedelijk pakket van Eisen' als benoemd op pagina 5 van de basisovereenkomst voor realisatie van de openbare ruimte in project Isla Bonita gedeeld worden? Of betreft dit het gedeelde Stedenbouwkundig Programma van Eisen?

Antwoord:

Dit betreft het (SPvE) Stedenbouwkundig Programma van Eisen.

Beantwoord op: 27-09-2022

Label: Proces

Ref.nr.

11

Onderwerp:

TPVE

Vraag:

Kunnen beide reeds gedeelde TPVE's op een groter paginaformaat in .pdf gedeeld worden waarin alle kolommen op één paginabreedte passen (om de leesbaarheid te vergroten)?

Antwoord:

Deze documenten worden bij deze nota gepubliceerd, echter in PDF. De bewerkbare versies worden tijdens de inschrijffase verstrekt. Het betreft concepten die tijdens de Inschrijffase in definitieve vorm worden verstrekt.

Beantwoord op: 27-09-2022

Label: Proces

Ref.nr.
12

Onderwerp:
TPVE

Vraag:

Kunnen beide reeds gedeelde TPVE's als Excel document gedeeld worden? Deze zijn hier vermoedelijk in opgesteld.

Antwoord:

Deze documenten worden bij deze nota gepubliceerd, echter in PDF. De bewerkbare versies worden tijdens de inschrijffase verstrekt. Het betreft concepten die tijdens de Inschrijffase in definitieve vorm worden verstrekt.

Beantwoord op: 27-09-2022

Label: Proces

Ref.nr.
13

Onderwerp:
SPvE

Vraag:

In het SPvE staan scenario's over de toekomst van de Hoge Wetering toegelicht. Waarom staan deze scenario's benoemd? Is ontwikkelaar vrij om hierin een keuze te maken? Indien de watergang gewijzigd wordt, zijn er dan ontheffingen en /of watervergunningen vanuit het waterschap benodigd?

Antwoord:

Het staat de ontwikkelaar vrij om een keuze te maken. De noodzaak van vergunningen is afhankelijk van de keuze die de ontwikkelaar maakt. Het afstemmen met bijvoorbeeld het Waterschap is ook aan de ontwikkelaar.

Beantwoord op: 27-09-2022

Label: Inhoud

Ref.nr.
15

Onderwerp:
SPvE

Vraag:

Kan de Duurzaamheidsagenda waarin La Isla Bonita is aangewezen als pilotproject worden gedeeld (SPVE pagina 33)

Antwoord:

Nee, de duurzaamheidsagenda is verwerkt in de Leidraad Duurzame Gebiedsontwikkeling. De duurzaamheidsagenda is daarmee niet relevant voor deze aanbesteding.

Beantwoord op: 27-09-2022

Label: Proces

Ref.nr.
16

Onderwerp:
Selectieleidraad

Vraag:

Kan de kwaliteitsverklaring van de Stadsverwarming waaraan dit Plangebied dient te worden aangesloten worden gedeeld?

Antwoord:

Nee, deze is voor de partijen die worden toegelaten tot de Inschrijffase opvraagbaar bij Vattenfall.

Beantwoord op: 27-09-2022

Label: Proces

Ref.nr.
17

Onderwerp:
Selectieleidraad

Vraag:

Er geldt een maximum van 120 rijwoningen. Wat is de achterliggende gedachte achter dit gestelde maximum?

Antwoord:

Dit is een bewuste keuze en wordt niet aangepast.

Beantwoord op: 27-09-2022

Label: Inhoud

Ref.nr.
18

Onderwerp:
SPvE

Vraag:

Klopt het dat de genoemde parkeernormen in het SPvE op pagina 49 inclusief het aandeel bezoek van 0,3 zijn? Zo nee, kunnen deze nader worden toegelicht?

Antwoord:

De parkeernormen die genoemd zijn bevatten ook het aandeel voor bezoekers.

Beantwoord op: 27-09-2022

Label: Inhoud

Ref.nr.
19

Onderwerp:

SPvE

Vraag:

Op pagina 47 staan mogelijk aanpassingen in de verkeerssituatie buiten La Isla Bonita genoemd. Kan de gemeente bevestigen dat de winnaar van deze Inschrijving geen aanvullende kosten(verhaal) kan verwachten voor aanpassingen aan deze inrichtingen buiten het plangebied, anders dan met de kwantitatieve inschrijving aan de gemeente worden voldaan?

Antwoord:

Er worden geen extra kosten bij de ontwikkelaar in rekening gebracht voor aanpassingen aan de infrastructuur buiten het eiland Isla Bonita, met uitzondering van hetgeen in de aanbestedingsstukken is beschreven.

Beantwoord op: 27-09-2022

Label: Inhoud

Ref.nr.
20

Onderwerp:

SPvE

Vraag:

In het SPvE staat op pagina 47 dat het straatprofiel van het Roer voldoende is om ca. 300 woningen extra te ontsluiten. De selectieprocedure laat maximaal 350 woningen toe. Kan worden bevestigd dat de ontsluitingsroute en de verkeerssituatie naar La Isla Bonita (inclusief het straatprofiel van het Roer) voldoende is om deze maximaal 350 woningen te ontsluiten?

Antwoord:

De huidige infrastructuur van Noorderplassen West is geschikt voor maximaal 350 woningen op Isla Bonita.

Beantwoord op: 27-09-2022
Label: Inhoud

Ref.nr. 21
Onderwerp: SPvE

Vraag:

In het SPvE wordt op pagina 47 gesproken over het Ontwikkelplan en de definitieve oplossing voor de ontsluitingsweg. Kan dit Ontwikkelplan worden gedeeld?

Antwoord:

Deze zijn voor deze fase van de aanbesteding niet relevant. Deze fase is om een voldoende beeld te krijgen of partijen willen deelnemen aan de aanbesteding. De betreffende documenten zullen aan de partijen die worden toegelaten tot de inschrijffase, worden verstrekt.

Beantwoord op: 27-09-2022
Label: Inhoud

Ref.nr. 22
Onderwerp: SPvE

Vraag:

In het SPvE staat op pagina 45 dat indien de ontwikkelaar niet zelf de horeca realiseert kan de Gemeente Almere 'met een andere partij in zee gaan voor de ontwikkeling van de horeca'. Echter, de grond wordt in zijn geheel geleverd aan de winnaar van deze aanbestedingsprocedure. Op pagina 30 staat dat deze grond terug geleverd dient te worden aan de gemeente in geval dat de ontwikkelaar deze horeca niet zelf ontwikkeld. Wanneer en tegen welke waarde zal deze teruglevering plaatsvinden, of is dit onderdeel van de teruglevering van het openbaar gebied?

Antwoord:

De grond van de recreatieve zone wordt niet aan de ontwikkelaar geleverd. Zie hiervoor de concept koopovereenkomst. Het SPvE wordt hierop aangepast. De aangepaste (lees: definitieve versie) zal aan de partijen die worden toegelaten tot de inschrijffase worden verstrekt.

Beantwoord op: 27-09-2022
Label: Inhoud

Ref.nr. 23
Onderwerp: SPvE

Vraag:

In het SPvE staat op pagina 41 en 51 dat de stortsteenoeveren niet voldoen aan de Kaderrichtlijn Water (KRW) en vervolg dat deze mogen worden aangepast. Dit laat ruimte voor interpretatie. Dienen deze oevers te voldoen aan deze kaderrichtlijn Water? Zo ja, wie dient zorg te dragen dat deze oevers voldoen?

Antwoord:

De projectontwikkelaar is verantwoordelijk om bij verandering van de stortstenen oever, deze oevers zo aan te leggen dat deze een positief effect hebben en houden op de KRW-doeleinden. Deze aangepaste oevers worden dan niet in eigendom overgedragen aan de gemeente.

Beantwoord op: 27-09-2022

Label: Inhoud

Ref.nr.

25

Onderwerp:

SPvE

Vraag:

In het SPvE staat op pagina 41 dat aan de westzijde het grondlichaam zal worden afgegraven en dat daar een nieuw stuk oever aangelegd dient te worden. In artikel 2.7 uit de koop- en realisatieovereenkomst valt te lezen dat het afgraven i.o.v. de Gemeente Almere zal gebeuren. Legt de Gemeente Almere ook het nieuwe stuk oever aan westzijde van La Isla Bonita aan?

Antwoord:

Dit zal tijdens de inschrijffase nader worden gedefinieerd en kenbaar worden gemaakt. Voor deze fase dient u uit te gaan van de informatie die is en wordt gepubliceerd op TenderNed.

Beantwoord op: 27-09-2022

Label: Inhoud

Ref.nr.

26

Onderwerp:

SPvE

Vraag:

Kan de Leidraad Duurzame Gebiedsontwikkeling worden gedeeld, zoals aangehaald in het SPvE op pagina 39?

Antwoord:

Deze zal op TenderNed worden gepubliceerd.

Beantwoord op: 27-09-2022

Label: Proces

Ref.nr.
27

Onderwerp:
Selectieleidraad

Vraag:

Betreft de 'Uiterlijke ontvangst van Inschrijvingen' op 31 mrt 2023 (planning TenderNed) de concept inschrijving, zoals omschreven in pagina 6 van de Selectieleidraad?

Antwoord:

Nee, dit is de datum van definitieve inschrijving. De datum voor concept wordt tijdens de inschrijffase bekend gemaakt aan de partijen die worden toegelaten tot de inschrijffase.

Beantwoord op: 27-09-2022

Label: Proces

Ref.nr.
28

Onderwerp:
Selectieleidraad

Vraag:

In de Selectieleidraad staan op pagina 6 de volgende stappen omschreven in de Inschrijffase: "In de Inschrijffase sturen de geselecteerde Gegadigden een concept Inschrijving in (exclusief de kwantitatieve Inschrijving) die de basis is voor de onderhandeling/dialog. Daarna start een onderhandelingsperiode. Na de onderhandelingen dienen de Gegadigden hun definitieve Inschrijving in." Deze stappen zijn niet herleidbaar in de gepubliceerde planning op TenderNed. Kan deze Planning worden toegelegd en/of kunnen deze stappen expliciet worden toegevoegd?

Antwoord:

Deze planning is op dit moment van de aanbesteding niet relevant. Het kan namelijk zijn dat de planning op mijlpalen schuift door onvoorziene omstandigheden en dan schuiven deze data ook mee. De partijen die worden toegelaten tot de inschrijffase zullen deze planning te zijner tijd ontvangen.

Beantwoord op: 27-09-2022

Label: Proces

Ref.nr.
29

Onderwerp:
Koop- en realisatieovereenkomst

Vraag:

Kan de (link naar de) Bodemkwaliteitskaart van het Plangebied worden

gedeeld (zoals benoemd in art. 2.7. van de koop- en realisatieovereenkomst)?

Antwoord:

<https://ofgv-bbkweb.lievense.com>

Beantwoord op: 27-09-2022

Label: Proces

Ref.nr.

32

Onderwerp:

Koop- en realisatieovereenkomst

Vraag:

Kan het geotechnisch adviesrapport van Wiertsema en Partners d.d. 15 maart 2019 worden gedeeld, zoals aangehaald in art. 5.3 van de koop- en realisatieovereenkomst?

Antwoord:

Deze zal op TenderNed worden gepubliceerd.

Beantwoord op: 27-09-2022

Label: Proces

Ref.nr.

33

Onderwerp:

Koop- en realisatieovereenkomst

Vraag:

Kan artikel 2.7. uit de koop- en realisatieovereenkomst nader worden toegelicht inzage de PFAS?

Antwoord:

Voor meer informatie over PFAS in Almere verwijzen wij u naar de bodemkwaliteitskaart van de gemeente. Zie ook het antwoord bij vraag 29.

Beantwoord op: 27-09-2022

Label: Inhoud

Ref.nr.

34

Onderwerp:

Koop- en realisatieovereenkomst

Vraag:

Kan het benoemde Milieukundig onderzoek uit de koop- en realisatieovereenkomst worden gedeeld (art. 2.7)?

Antwoord:

Voor de milieukundige staat van het eiland wordt verwezen naar de Bodemkwaliteitskaart, zie antwoord vraag 29. Na verwijdering van de polderweg op het eiland wordt nog een milieukundig onderzoek uitgevoerd ter plaatse van de toegangsweg.

Beantwoord op: 27-09-2022

Label: Proces

Ref.nr.
35

Onderwerp:
Bijlage D

Vraag:

Kan bijlage D 'tekening plangebied met erfdienstbaarheden' uit de koop- en realisatieovereenkomst worden gedeeld?

Antwoord:

Deze wordt op TenderNed gepubliceerd.

Beantwoord op: 27-09-2022

Label: Proces

Ref.nr.
36

Onderwerp:
Stikstofruimte

Vraag:

In geval dat er geen voldoende stikstofruimte voor deze ontwikkeling is, hoe wil de gemeente hiermee omgaan?

Antwoord:

Op dit moment zijn er op basis van de huidige wet- en regelgeving geen aanwijzingen dat de stikstofuitstoot van de woningen in de gebruiksfase op een stikstofgevoelig natuurgebied boven de norm uitkomt.

Beantwoord op: 27-09-2022

Label: Inhoud

Ref.nr.
37

Onderwerp:
Algemeen

Vraag:

De locatie ligt nabij Natura2000 gebied. Kan een stikstofberekening (bijv. door Aeries) worden gedeeld waarin wordt aangetoond dat er voldoende stikstofruimte voor deze ontwikkeling is?

Antwoord:

Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige natuurgebied is het Naardermeer. Zie verder het antwoord bij vraag 36.

Beantwoord op: 27-09-2022

Label: Proces

Ref.nr.
38

Onderwerp:

Bijlage J

Vraag:

Kan het vooronderzoek en adviesrapport naar ontplofbare oorlogsresten van bureau RPS Explosives Engineering Services van 21 december 2021 (bijlage J uit de koop- en realisatieovereenkomst) worden gedeeld?

Antwoord:

Het resultaat van het onderzoek is door de provincie verwerkt in de bodembelastingkaart. Zie onderstaande link: <https://kaart.flevoland.nl/bodembelastingkaart/>

Beantwoord op: 27-09-2022

Label: Proces

Ref.nr.
39

Onderwerp:

Bijlage F

Vraag:

Kan bijlage F 'Algemene Verkoopvoorwaarden 2019 en Erratum van de Gemeente Almere ' uit de koop- en realisatieovereenkomst worden gedeeld?

Antwoord:

Deze wordt op TenderNed gepubliceerd.

Beantwoord op: 27-09-2022

Label: Proces

Ref.nr.
40

Onderwerp:

Selectieleidraad

Vraag:

Hoe vindt de waardering door de selectiecommissie voor de selectiecriteria A t/m D plaats, indien meerdere referentieprojecten per selectie criterium zijn ingediend? Wordt het toegekende cijfer een gewogen gemiddelde van de ingediende referentieprojecten of wordt er gekeken naar de beste aspecten

per referentieproject? Kan een voorbeeld berekening van de beoordeling worden gedeeld, in geval van meerdere referentieprojecten per referentie eis worden ingediend?

Antwoord:

Aanbesteder verwijst naar het antwoord op vraag 3. In TenderNed is een nieuwe versie van de selectieleidraad toegevoegd die de eerdere versie vervangt. Ten opzichte van de eerdere versie gaat het om enkele verduidelijkingen/aanscherpingen ten aanzien van paragraaf 5.3, blz. 19 t/m 23. Voor het overige is de selectieleidraad ongewijzigd gebleven.

De verduidelijkingen zijn in navolging op het antwoord op vraag 3, opgenomen. Het komt dat erop neer dat er per A t/m D één referentie dient te worden ingediend. Teksten als "tenminste" en "maximaal 5" komen te vervallen.

Beantwoord op: 27-09-2022

Label: Proces

Ref.nr.
41

Onderwerp:
Selectieleidraad

Vraag:

Op pagina 19 van de Selectieleidraad staat dat de Gegadigde "minimaal per minimumeis één referentieproject (en maximaal vijf referentieprojecten)" dient in te dienen. Betekent dit dat er maximaal vijf referentieprojecten per referentie-eis mogen worden ingediend (en dus 30 referentieprojecten in totaal) of maximaal vijf referentieprojecten in de totale indiening van de Selectiefase (en dus één referentie dient te worden ingezet die voldoet aan twee selectiecriteria)?

Antwoord:

Zie antwoord op vraag 3 en antwoord op vraag 40.

Beantwoord op: 27-09-2022

Label: Inhoud

Ref.nr.
42

Onderwerp:
Selectieleidraad

Vraag:

Op pagina 19 van de Selectieleidraad staat dat de referenties een afgerond of een meer dan 80% afgerond project bevat. Wordt hiermee bedoeld dat de bouwwerkzaamheden in een vergevorderd stadium (80%) voltooid zijn of de

ontwikkel/verkoopwerkzaamheden?

Antwoord:

Zie ook antwoord op vraag 6 (het gaat om 80% van de bouwwerkzaamheden).

Beantwoord op: 27-09-2022

Label: Inhoud

Ref.nr.

43

Onderwerp:

Selectieleidraad

Vraag:

Op pagina 11 van de Selectieleidraad staat dat het Plangebied bodemkundig is onderzocht. Kunnen deze (bodem)rapportages worden gedeeld?

Antwoord:

Het bepaalde op pagina 11 is niet juist: het Plangebied is niet bodemkundig onderzocht. Er is wel informatie over bodemkundige kwaliteit. Hiervoor wordt verwezen naar de bodemkwaliteitskaart (zie link; vraag 29). Verdere onderzoeken worden in deze fase van de aanbesteding niet gedeeld.

Beantwoord op: 27-09-2022

Label: Inhoud

Ref.nr.

44

Onderwerp:

Selectieleidraad- Referentie-eis

Vraag:

Volstaat bij Referentie-eis F ook één GWW-project uitgevoerd op basis van een op UAV-gc gebaseerd design en construct-contract (ontwerp en aanleg openbare ruimte) waarbij de toekomstig beheerder, stedenbouwkundige en technisch specialisten van Opdrachtgever in het ontwerp en realisatie proces actief betrokken werden met als doel de oplevering soepel te laten verlopen?

Antwoord:

Ja, dat volstaat.

Beantwoord op: 27-09-2022

Label: Inhoud