

IV.100005 NVI selectiefase Herontwikkeling Marathonweg Noord
Datum: 14-03-2022
Mededelingen: Geen

Bijlagen: - AVV 1997.pdf

- Model KRO uitvraag Marathonweg versie 9-3-2022.pdf



Gemeente Vlaardingen

Volgnummer	Categorie	Betreft	Vraag	Antwoord
1	Inhoud	Bijlage 5	In bijlage 5 IPvE staat dat de sfeer in het wilgenbos behouden dient te worden. Wat is de visie van de gemeente mbt tot het plaatsen van wandel, fietsroutes of eventueel woningen in het bos?	Naast ruimtelijke, esthetische, klimatologische en belevingswaarde heeft het wilgenbos (grote) ecologische waarde (spontaan natuurlijk proces, onderdeel van ecologische zone Wetering Rondom, foerageer- en schuilgebied etc.). Iedere conceptuele ingreep (stedebouwkundig, architectonisch, landschappelijk, inrichtingsmatig) die deze waarde(n) onderkent, respecteert, waardeert en door middel van het ontwerp versterkt en verder uitbouwt is toegestaan.
2	Inhoud	inhoudelijke vraag	Is de gemeente bereid het bestaande fietspad, op de hoek, zuidwestelijk van het plangebied, geschikt te maken voor langzaam rijdend autoverkeer?	Nee en er kan geen aansluiting op de Floris de Vijfdelaan of Marathonweg worden gerealiseerd.
3	Inhoud	Inhoud	De verbinding tussen Westwijk, Riouwstraat en het centrum is ons inziens een belangrijke verkeersader. Is de gemeente hier bereid om de oversteekplaats van voetgangers en fietsers terug te brengen.	Nee is verkeerskundig/veiligheid niet mogelijk.
4	Inhoud	inhoudelijke vraag	Het zoekgebied voor het accent van 14 lagen, loopt aan de noordrand door in het wilgenbos. Hoe denkt de gemeente over een hoogte accent in het bos?	Zie antwoord op vraag 1.
5	Inhoud	inhoudelijke vraag	Kan het programma van 50 sociale woningen onder gebracht worden in zorgwoningen?	Nee, dat past hier niet omwille van de externe veiligheid (zelfredzaamheid).
6	Inhoud	inhoudelijke vraag	Wat voor type sociale huurwoningen zullen worden gebouwd? En hoe heeft dit effect op de ggb versus app ratio?	Zeer aannemelijk dat dit appartementen worden en dan zijn deze onderdeel van het totaal aantal appartementen (30%).
7	Proces	proces vraag	Wat voor format dient er aangehouden te worden indien een referentieproject van de technische bekwaamheid voor meer dan 1 selectie criterium wordt gebruikt?	Een referentieproject kan voor het aantonen van meerdere kerncompetenties worden gebruikt. Bij ieder referentieproject dient aangegeven te worden voor welke kerncompetentie deze geldt. Gegadigde kan dat aangeven op het format referenties (bijlage 3 van de selectie leidraad) Op dat format staat aangeven: *omcirkelen op welke kerncompetentie(s) de referentie betrekking heeft. Uiteraard dient Gegadigde dit bij de toelichting en uitwerking goed aan te geven.
8	Proces	proces vraag	Indien een kerncompetentie ook wordt gebruikt voor een selectie criterium, telt de tevredenheidsverklaring dan binnen de max 4x a4 grens?	Nee. De tevredenheidsverklaring valt buiten de maximale pagina grens.
9	Proces	Marathonweg Noord Vlaardingen	Wordt onder stedelijke gebiedsontwikkeling ook projecten verstaan die ontwikkeld zijn op voormalige tuinderij gronden, direct grenzend en aansluitend qua infra en bebouwing aan de stadsgrenzen?	Nee.
10	Juridisch	Marathonweg Noord Vlaardingen	Is het voor de gemeente bespreekbaar dat bij de levering van de gronden naast een onherroepelijke omgevingsvergunning ook een voorverkooppercentage gehanteerd wordt van 70% van het aantal woningen (per deelplan)? Dit zijn voorwaarden van Woningborg	Zie herziene versie (bijlage) Model KRO uitvraag Marathonweg versie 9-3-2022.pdf H.6. (de eerste 6.)
11	Juridisch	Marathonweg Noord Vlaardingen	Werkt de gemeente mee aan een fiscale optimalisatie (BTW of overdrachtsbelasting) bij de levering van de gronden?	Ja, mits voor beide partijen fiscaal optimaal en er voor de gemeente geen extra kosten aan verbonden zijn.
12	Inhoud	Herontwikkeling Marathonweg Noord	Is er een geluidsrapport beschikbaar?	Er is geen rapport voor het plangebied. Er zijn wel recente berekeningen voor bestaande woningen ihkv de verbreding A20 en het verleggen van de afrit.
13	Inhoud	Marathonweg Noord Vlaardingen	Is het toegestaan om referentieprojecten in te dienen buiten de hoofdinschrijver / gegadigde (voor zowel kerncompetenties als selectiecriteria)?	Dat is mogelijk. Als er een beroep wordt gedaan op derden dient dit kenbaar gemaakt te worden op het UEA, deel IIC. (zie ook antwoord vraag 31)
14	Inhoud	Marathonweg Noord Vlaardingen	In te leveren bijlage 5 is facultatief? (pag. 30 selectiedocument)	Dit gaat niet over bijlage 5. Punt 5 gaat over de nadere selectiecriteria. Indien gegadigde niet over een nadere selectiecriteria beschikt, is het niet noodzakelijk (geen uitsluiting) om deze in te leveren. Levert uiteraard dan ook geen punten op voor dat betreffende criteria.
15	Inhoud	Marathonweg Noord Vlaardingen	Openbaar groen (47%) is ook wateroppervlakte?	47% is inclusief bestaande (te realiseren) waterberging.
16	Inhoud	Marathonweg Noord Vlaardingen	Beschikbaarheid DWG kavelpaspoort in dialoofase?	We kunnen dan een dwg van het plangebied aanleveren.
17	Proces	Marathonweg Noord Vlaardingen	Nivo indiening in Gunningsfase? SO , VO of anders?	SO (1:500), met een aantal profielen (1:200), inrichtingsprincipes en visualisaties.

18	Proces	Bijlage 6: concept Dialoogleidraad	Pagina 10; Hoe wordt het grondbod beoordeeld? Er wordt verwezen naar de beoordelingsmatrix waarin de beoordeling van het grondbod niet is opgenomen. Een nadere puntenvaststelling voor het grondbod is niet aanwezig in het document Bijlage 6: concept Dialoogleidraad.	Het grondbod wordt beoordeeld zoals is beschreven in paragraaf 3.7 van de concept gunningsleidraad. (bijlage 11 v/d selectieleidraad)
19	Proces	planning	Verzoek tot verlenging van de sluitingstermijn voor aanmelding gegadigde. Op 28 maart is de sluitingsdatum voor indiening. De beantwoording van de nota van inlichting is uiterlijk 14 maart. Partijen hebben daarna dus nog 14 datum om de definitieve inschrijving af te ronden. Gegeven het verzoek om op 6 onderdelen een visie te schrijven zijn wij van mening dat het de kwaliteit van de inschrijving ten goede komt indien er meer tijd beschikbaar wordt gesteld.	Nee, helaas kan dit niet.
20	Inhoud	sociale woningen	In de opgave worden 50 sociale huurwoningen ontwikkelt. Dit geschiedt door een woningcorporatie uit Vlaardingen. Wordt deze corporatie door de gemeente gecontracteerd of dient gegadigde de corporaties te benaderen?	De woningcorporatie wordt door de gemeente gecontracteerd. De ontwikkelaar heeft contact met de corporatie in de dialoofase op de vaste momenten. Eventuele vragen moeten via TenderNed worden ingediend.
21	Juridisch	kerncompetenties	Is het toegestaan om bij de referenties voor kerncompetenties, naast gerealiseerde referenties ook nog niet geheel afgeronde projecten toe te voegen? En worden deze dan in bepaalde mate meegewogen?	Nee. Alleen referentieproject(en) waarvan de <u>datum van Oplevering</u> ligt in de periode van vijf jaar voorafgaande aan de Sluitingsdatum voor het indienen van de Aanvraag tot deelname mogen worden ingediend.
22	Inhoud	kerncompetentie 3 (toekomstbestendigheid woningen)	Aangezien de Energie Prestatie Vergoeding relatief kort geleden haar intrede heeft gedaan en ervaringen in projecten met appartementen nauwelijks kunnen zijn opgedaan, verzoeken wij de Aanbesteder toe te staan om naast opgeleverde appartementen en appartementen in ontwikkeling ook opgeleverde eengezinswoningen toe te voegen als onderbouwing voor deze kerncompetentie.	Ja, het gaat om EPV ervaring in het algemeen.
23	Inhoud	IPVE	Is er al onderzoek gedaan naar de mogelijke verontreinigde bodem (al dan niet afkomstig van het BP tankstation?) en zo ja worden die beschikbaar gesteld in de dialoofase?	Rapport bodemonderzoek is momenteel gaande. Wordt na afronding beschikbaar gesteld.
24	Inhoud	IPVE	In het SUV is uitvoering in half-/open verharding van o.a. straten/parkeervakken niet als mogelijkheid benoemd, hetgeen mogelijk bots met de ambities rondom klimaatadaptatie: kunt u aangeven of er binnen de (beheerstechnische) uitgangspunten desondanks ruimte is voor de toepassing van half-/open verharding?	half-/openverharding is mogelijk om toepassen in de parkeervakken. In rijbanen of trottoirs is dat niet mogelijk.
25	Juridisch	Selectieleidraad blz. 8 laatste alinea; waarde economische verkeer	De door de ontwikkelende partij uitgebrachte grondprijs in de gunningsfase wordt getoetst aan de waarde in het economisch verkeer (marktwaaarde). Voorafgaand aan de gunning wordt deze prijs aan conformiteit getoetst. Wat houdt deze toetsing in en waarom vindt deze plaats. De selectie heeft toch immers in concurrentie geleid tot de economisch meest voordelige inschrijving. Kan, als blijkt dat de waarde in toetsing hoger is dan de geboden grondwaarde, dat leiden tot een hogere grondwaarde eis dan wel het niet gunnen van de opdracht?	Deze tekst komt te vervallen.
26	Inhoud	Selectieleidraad blz. 10 hoofdstuk 2.1	Is het aan ontwikkelaar toegestaan om middels kavelvoorwaarden aan corporatie voor te schrijven onder welke (ruimtelijke, financiële, juridische etc) condities de woningen door corporatie ontwikkeld en gerealiseerd worden?	Ruimtelijk en beeldkwaliteit wel. Financieel en juridisch niet.
27	Contract	Selectieleidraad blz. 19 hfdst 5.4.1.3 bankgarantie	Is het toegestaan om in plaats van een bankgarantie een concerngarantie te verstrekken?	Nee.
28	Inhoud	Inschrijvingsleidraad blz. 19 hfdst 5.4.2.1; volledig opgeleverd	Gebiedsontwikkelingen omvatten vele jaren en zijn veelal gefaseerd. Is het toegestaan ook een deelfase van een lopende gebiedsontwikkeling te gebruiken als referentie ervan uitgaande dat de deelfase verder voldoet aan de omvang van 4,5 ha en 175 woningen?	Dat is toegestaan. De deeloplevering dient dan te voldoen aan de gevraagde kerncompententie
29	Inhoud	Inschrijvingsleidraad blz. 26 hfdst 6; tevredenheidsverklaring	Is het toegestaan een referentie te gebruiken zonder tevredenheidsverklaring indien het een referentie betreft die op eigen (verworven) grond voor rekening en risico van ontwikkelaar is gerealiseerd. In dat geval is ontwikkelaar immers zelf opdrachtgever.	Nee.
30	Juridisch	Inschrijvingsleidraad blz. 28 hfdst 6.6; afbreken aanbestedingsprocedure	Indien aanbesteder besluit het aanbestedingstraject te stoppen in een vergevorderde fase van de gunningsfase hebben de gegadigden op dat moment grote investeringen in interne- en externe kosten gemaakt. Is Gemeente zich hiervan bewust en is Gemeente alsnog bereid een nadere regeling op te nemen in de aanbestedingsvoorwaarden waarbij gegadigden in voorkomend geval hiervoor vergoed worden.	In dat geval geldt ook de vergoeding van € 30.000,- per deelnemende partij. (in de gunningsfase)
31	Inhoud	kerncompetenties	Is het toegestaan om voor de kerncompetenties 5.4.2.2, 5.4.2.3 en 5.4.2.4. te rusten op de draagkracht van vaste onderaannemers die niet als gegadigde inschrijven maar als onderaannemer?	Ja, verstrek voor elk van de betrokken entiteiten een afzonderlijk UEA-formulier met de informatie die wordt gevraagd in de afdelingen A en B van dit deel en deel III. Dit formulier moet door de betrokken entiteiten naar behoren worden ingevuld en ondertekend. Er zij op gewezen dat het daarbij ook gaat om niet rechtstreeks tot de onderneming van de ondernemer behorende technici of technische organen, in het bijzonder die welke belast zijn met de kwaliteitscontrole en, in het geval van overheidsopdrachten voor werken, de technici of technische organen die de ondernemer ter beschikking zullen staan om de werkzaamheden uit te voeren. Vermeld, voor zover dit relevant is voor de specifieke draagkracht waarop de ondernemer steunt, voor elk van de betrokken entiteiten de informatie.

32	Contract	kooprealisatieovereenkomst Marathonweg Noord	Graag ontvangen wij de 'Algemene verkoopvoorwaarden Vlaardingen (AVV) 1997', zoals deze zijn vastgesteld bij raadsbesluit van 16 april 1997. (onderdeel van de model kooprealisatieovereenkomst Marathonweg Noord)	Die zijn middels deze NVI beschikbaar gesteld. Zie bijlage bij deze NVI.
33	Inhoud	concept gunningsleidraad artikel 1.2; realisatieplicht	Volgens de concept gunningsleidraad wordt aan Ontwikkelaar een realisatieplicht opgelegd. Dit herkennen wij niet in de Kooprealisatieovereenkomst. Graag verzoeken wij gemeente om duidelijkheid of en zo ja onder welke condities er sprake is van een realisatieplicht	Zie bijgevoegde kooprealisatieovereenkomst H.6. (de eerste 6.)
34	Contract	concept gunningsleidraad artikel 2.3; aantal sociale huurwoningen	In artikel 2.3 van de gunningsleidraad wordt gesproken over minimaal 30 en maximaal 50 sociale huurwoningen. Elders in de aanbestedingsstukken staat dat het programma bestaat uit 50 sociale huurwoningen. Kunt u aangeven welk uitgangspunt geldt.	Uitgangspunt is 50 sociale huurwoningen, dit zal in gunningsleidraad worden aangepast.
35	Inhoud	EPV	In de referenties wordt om ervaring met de EPV gevraagd. Echter wordt de ontwikkeling van de sociale huurwoningen door de corporatie zelf gedaan en lijkt deze ervaring dus niet relevant: kunt u aangeven waarom deze toch is opgenomen?	Ervaring met EPV is wel gewenst, daarom is het opgenomen.
36	Inhoud	Woningaantal	De gemeente noemt 220-250 woningen, kunt u aangeven hoe dit aantal tot stand is gekomen?	De wens is om de balans tussen groen en bebouwing te behouden. Daarnaast laat de capaciteit van de omliggende wegen maximaal 250 woningen toe.