

## Nota van inlichtingen 1 Selectie – Woningbouwontwikkeling Hof van Spui fase 2 2 oktober 2023

Bijgaand treft u de Nota van inlichtingen 1 Selectie inzake de tender Woningbouwontwikkeling Hof van Spui fase 2 van Gemeente Albrandswaard.

De volgende bijlagen zijn geupload bij deze nota:

1. 2 DWG bestanden van plangebied (zie vraag 11)
2. Materialen- en kleurenstaat (zie vraag 12)
3. Saneringsevaluatie (zie vraag 46)

Met vriendelijke groet,  
Pro 10 B.V.

Nr.	Categorie	Onderwerp	Vraag	Antwoord
1.	Proces	Beoordeling	Kijkend naar de beoordeling van de inschrijvingsfase valt er een maximale kwaliteitswaarde te behalen. Volledigheidshalve willen wij jullie vragen om de achterliggende berekening/ formule van de maximale kwaliteitswaarde te delen?	De maximale kwaliteitswaarde is per criterium bepaald door de gemeente. De maximale kwaliteitswaarde is het bedrag wat maximale kwaliteit naar het oordeel van de gemeente minder mag opleveren dan een Inschrijving die op hetzelfde onderdeel kwalitatief minder scoort (zie blz. 24 voor een voorbeeld berekening)
2.	Proces	Selectieprocedure	In de selectieleidraad staat voor het selectiecriterium Omgevingsmanagement en communicatie een maximale aantal pagina's (max. 5 A4). Is dit inclusief beeldmateriaal? En geldt er een maximaal aantal pagina's voor de selectiecriterium Klein plangebied met één ontsluitingsweg en trillingvrije bouwmethodiek?	Voor de selectiecriterium gelden de volgende format eisen: - Klein plangebied met één ontsluitingsweg (max. 5 A4 inclusief beeldmateriaal) - Omgevingsmanagement en Communicatie (max. 5 A4 inclusief beeldmateriaal) - Trillingvrije bouwmethodiek (max. 2 A4 inclusief beeldmateriaal)
3.	Proces	Selectieleidraad	- De competenties zoals benoemd in paragraaf 3.3.2.1 Selectieleidraad zijn niet (helemaal) hetzelfde geformuleerd als de selectiecriterium zoals benoemd in paragraaf 3.4 Selectieleidraad. Betekent dit dat Gegadigde in de selectiefase opnieuw referenties aan mag/moet dragen wanneer blijkt dat meer dan 3 Gegadigden aan de vormvereisten en minimumeisen voldoen? Of had de formulering van de competenties in paragraaf 3.3.2.1. en bijlage 2 gelijk moeten zijn aan de formulering van de selectiecriterium in paragraaf 3.4?	Nee, de formulering van de competenties hadden gelijk moeten zijn aan de selectiecriterium. Het zijn twee verschillende onderdelen. In de checklist op bladzijde 2 ziet u precies wat u moet indienen. U kunt wel referenties om te voldoen aan de kerncompetenties (3.3.2.1) opnieuw gebruiken om de te voldoen aan de selectiecriterium (3.4) als blijkt dat u met deze referentie zowel aan de kerncompetentie voldoet, als aan de nadere selectiecriterium.

Nr.	Categorie	Onderwerp	Vraag	Antwoord
4.	Proces	Aanbestedingsleidraad	Is het correct dat de architectonische vormgeving en toe te passen kleuren en materialen van bouwveld 4 hetzelfde moeten zijn als Zijl 3 t/m 7, zoals vermeld staat in het kavelpaspoort? Of had die toevoeging alleen betrekking moeten hebben op bouwveld 1?	Dat is correct. De afwisseling is wenselijk.
5.	Proces	Aanbestedingsleidraad	In paragraaf 3.3.2.1 wordt gesproken over totaal 4 referentieprojecten, in paragrafen 3.4.1 en 3.4.2 en 3.4.3 over 3 referentieprojecten. Mogen wij uitgaan van 4?	Voor de beantwoording van vraag 3.3.2 (referenties) worden er minimaal 1 en maximaal 4 referenties gevraagd. Deze zijn om aan te tonen dat u aan de minimumeisen voldoet. Ter beantwoording van 3.4.1 (selectiecriteria) worden de referenties beoordeeld. Hiervoor mag u per onderdeel minimaal 1 en maximaal 3 referenties indienen. Dit betekent inderdaad dat er een maximum van 13 referenties ingediend MOGEN worden, u kunt referenties echter ook inzetten voor meerdere onderdelen indien gewenst.
6.	Proces	Aanbestedingsleidraad	In paragraaf 3.4 wordt gesproken over nadere selectiecriteria indien er meer dan 3 aanmeldingen zijn die aan de minimale voorwaarden voldoen. Geldt hierbij dan dat enkel bij meer dan 3 gegadigden het selectie criterium klein plangebied met één ontsluitingsweg wordt gescoord?	Dit is correct, enkel bij meer dan 3 gegadigden zullen de selectiecriteria worden gescoord. Bij 3 gegadigden of minder zullen deze partijen, indien voldaan aan de geschiktheidseisen en uitsluitingsgronden, doorgaan naar de gunningsfase zonder beoordeling van de selectiecriteria.
7.	Proces	Selectieleidraad	Voor de huismus is reeds een alternatieve verblijfsplek gecreëerd. Kan een eventueel verblijf van de huismus in het plangebied een opschortende werking hebben voor realisatie?	Nee.
8.	Proces	Selectieleidraad	In artikel 20.3 van het model concept grondovereenkomst is opgenomen dat bij eventuele terugverkoop de koopsom nimmer hoger kan zijn dan 90% van de grondprijs die ontwikkelaar heeft betaald aan de gemeente. Waarom is dit geen 100%?	Een deel van de te vergoeden kosten voor de inzet van gemeente personeel, om deze kwestie verder in gang te zetten, wordt hiermee afgedekt.
9.	Uitvoering	Selectieleidraad	Is het terrein reeds bouwrijp?	Ja.
10.	Uitvoering	Selectieleidraad	Zijn er sonderingen beschikbaar?	In de gunningsfase worden deze gegevens gedeeld.
11.	Uitvoering	Selectieleidraad	Graag ontvangen we de DWG van het plangebied.	Dit bestand wordt geüpload via TenderNed.
12.	Proces	Selectieleidraad	Kavelpaspoorten: graag ontvangen we de kleur en materiaalstaten van de woningen Zijl 3 t/m 7 en Sas 1 t/m 13 om aan het kavelpaspoort te kunnen voldoen.	Deze gegevens worden geüpload via TenderNed.
13.	Proces	Selectieleidraad	Bij de checklist verificatiedocumenten staat dat er als document gevraagd wordt:	Met Verklaring van de Belastingdienst wordt de verklaring betalingsgedrag bedoeld. In de verklaring staat dat er geen belastingaanslagen of andere vorderingen openstaan

Nr.	Categorie	Onderwerp	Vraag	Antwoord
			Verklaring van de Belastingdienst. Welke verklaring wordt hier expliciet bedoeld?	waarvan de invordering aan de gegadigde is opgedragen. Via de belastingdienst kunt u deze verklaring opvragen. U ontvangt deze verklaring doorgaans binnen tien werkdagen. Ga voor meer informatie naar de <a href="#">Aanvraag: Verklaring betalingsgedrag nakoming fiscale verplichtingen (belastingdienst.nl)</a> .
14.	Juridisch	Selectieleidraad: 2.5 Voorwaarden Hof van Spui 2	Bent u bereid om de afnameplicht van de kavels ook na 1-1-2025 toe te staan waarbij er vanaf 1-1-2025 tot datum afname een rentevergoeding is vereist?	Nee.
15.	Contract	Selectieleidraad: 3.3.2.1 Referenties	Referentie 1: bent u bereid om het minimaal aantal woningen van 8 naar 7 woningen te wijzigen. Wij hebben namelijk een mooi klein referentieproject van 7 woningen.	Ja.
16.	Contract	Model gronduitgifte art 4	1. u spreekt over één of meer beslissingsbevoegde organen van de Gemeente: welke beslissingsbevoegde organen bedoelt u? 2. Tevens staat er als er door deze organen niet wordt ingestemd de Projectorganisatie drie maanden de tijd krijgt om aanpassingen te doen en wel goedkeuring te verkrijgen. Er is slechts 1 jaar na gunning tot aan uiterlijke grondafname 1-1-2025: verschuift deze datum dan ook met 3 maanden?	Ad 1. Zie artikel 15. De Projectgroep werkt de plannen verder uit en bereidt de besluitvorming voor de Stuurgroep voor. Wanneer partijen binnen de stuurgroep niet tot een unaniem besluit kunnen komen, wordt het besluit voorgelegd aan de beslissingsbevoegde organen van Partijen. Voor de gemeente betekent dit het college van Burgemeester & Wethouders. Ad 2. Nee.
17.	Contract	model gronduitgifte overeenkomst	art. 6.2: stel dat op datum levering Bouwkavel reeds minimaal 70% verkocht is. hierbij het verzoek dat de gemeente wel meewerkt aan A-B-C levering voor dat deel van de Bouwkavel.	Verzoek wordt afgewezen.
18.	Contract	model gronduitgifteovereenkomst	in art 6.4 somt u de voorwaarden op om uiterlijk 1-1-2025 juridisch te leveren. Voorwaarde b. betreft de onherroepelijke omgevingsvergunning. Hoe verhoudt zich dat met art 6.5 die aangeeft dat uiterlijk binnen een maand na de juridische levering de aanvraag omgevingsvergunning ingediend moet zijn? Wat gebeurt er met de uiterste leveringsdatum als er niet voldaan is aan 1 (of meer) van de 3 voorwaarden?	Ad 1. Artikel 6.5 is van toepassing als Ontwikkelaar eerder dan 1-1-2025 de grond wenst af te nemen. Artikel 6.6 en 6.7 bieden daar ruimte voor. Ad 2. Zie Artikel 16.5 van de Gronduitgifte-overeenkomst.
19.	Contract	model gronduitgifteovereenkomst	8.1 vanaf 14 dagen na gunning dient 10% van grondbod als waarborgsom gestort te worden. Deze wordt pas teruggestort zodra voldaan is aan in PvE Woonrijp genoemde termijnen is voldaan. Zodra de grondlevering aan gemeente heeft plaatsgevonden zou de 10% met de grondwaarde verrekend	Nee.

Nr.	Categorie	Onderwerp	Vraag	Antwoord
			moeten worden. Indien de gemeente dan nog zekerheid voor woonrijpmaken wil zou daar een nieuwe zekerheidsstelling voor kunnen worden afgesproken (niet zijnde 10% van grondbod). Bent u hiertoe bereid?	
20.	Contract	model gronduitgifteovereenkomst	art 15 Waarom wordt er voor 14 woningen zo'n zware projectorganisatie opgetuigd? Het financiële risico legt de gemeente 100% bij marktpartij: er wordt geen rekening gehouden met marktomstandigheden, verkoop en realisatie. Gaarne dit artikel aanpassen dat de gemeente faciliterend is (projectgroep) en dat gemeente middels het contract haar eisen reeds heeft vastgelegd en toetsend is middels haar publieke organen zoals welstand en Bouw-en woningtoezicht. Indien er zich andere zaken voordoen kan opgeschaald worden naar bijv. wethouder.	Verzoek tot aanpassen wordt afgewezen.
21.	Contract	model gronduitgifte overeenkomst	art 18 Gaarne art 18.3 schrappen. Doet geen recht aan de te nemen risico's bij inschrijving.	Verzoek wordt afgewezen.
22.	Proces	Inhoud referentieprojecten	Klopt het dat er uitsluitend bij onderdeel 3.3.2.1 onder deel 1) 'Het ontwikkelen en realiseren van minimaal 8 woningen op een plangebied van max. 5.000m <sup>2</sup> ;' wordt gevraagd naar een ontwikkelreferentie? Wat impliceert dat de overige referenties kunnen bestaan uit projecten die wel zijn gebouwd maar niet zijn ontwikkeld door inschrijver?	Ja, dat klopt
23.	Proces	Aantal referentieprojecten	Klopt het dat er ten beantwoording van vraag 3.3.2 maximaal 4, en ten beantwoording van de vragen 3.4.1 t/m 3.4.3 3x3=9, dus totaal 13 (4+9) referentieprojecten kunnen worden ingediend?	Voor de beantwoording van vraag 3.3.2 (referenties) worden er minimaal 1 en maximaal 4 referenties gevraagd. Deze zijn om aan te tonen dat u aan de minimumeisen voldoet. Ter beantwoording van 3.4.1 (selectiecriteria) worden de referenties beoordeeld. Hiervoor mag u per onderdeel minimaal 1 en maximaal 3 referenties indienen. Dit betekent inderdaad dat er een maximum van 13 referenties ingediend MOGEN worden, u kunt referenties echter ook inzetten voor meerdere onderdelen indien gewenst.
24.	Inhoud	Trillingvrije bouwmethodiek	Wat is de achtergrond van uw vraag naar ervaring met trillingvrije bouwmethodiek? Kunnen we deze vraag breder beschouwen: het tijdens de bouw beperken van schade en hinder aan de omgeving?	Het bedoeling is om een paalsysteem/ bouwmethode toe te passen wat past voor de locatie. Vele woningen zijn niet onderheid.
25.	Inhoud	Programma	Kan het voorgeschreven programma worden uitgewerkt in andere bouwvelden?	Nee. Het wijzigingsplan is vastgesteld en onherroepelijk.

Nr.	Categorie	Onderwerp	Vraag	Antwoord
26.	Inhoud	Bouwvlakdiepte	In de kavelpaspoorten staat een maximale bouwvlakdiepte opgegeven. Kunnen we deze aanpassen zodat onze conceptwoning toepasbaar is.	Het bouwvlak is leidend. Binnen de bouwvlakken van de woonbestemming dienen de woningen (hoofdgebouwen) te worden opgericht. Daarom zijn juist bewust de bouwvlakken 12 meter diep gemaakt. Afwijken hiervan is niet (zondermeer) mogelijk. Achter het bouwvlak kunnen wel aan- en uitbouwen volgens de bouwregels met een bouwhoogte van maximaal 1e bouwlaag van de woning (1 laag).
27.	Contract	Eisen doelgroepen	Is de ontwikkelaar vrij in moment en doelgroep in de verkoop van de woningen.	Ja.
28.	Contract	Voorwaarden overeenkomst	Klopt het dat de gemeente uitgaat van een levering uiterlijk op 1 januari 2025 onder voorwaarde van verkregen onherroepelijke omgevingsvergunning en bouwrijpe locatie.	Zie artikel 6.4 van de Gronduitgifteovereenkomst: De juridische levering van de Bouwkavel vindt uiterlijk plaats 1 januari 2025 onder de voorwaarden dat: a. op dat moment de Bouwkavel door de Gemeente Bouwrijp is gemaakt, b. er op dat moment sprake is van een onherroepelijke omgevingsvergunning voor de bouw van alle Woningen op alle Bouwkavels. c. er op dat moment overeenstemming bestaat tussen Partijen over het DO als bedoeld in artikel 4.
29.	Contract	Overeenkomst	Kan de concept gronduitgifte-overeenkomst worden beschouwd als een eerste versie van de overeenkomst waarbij aanpassingen in redelijkheid kunnen worden voorgesteld?	Aanpassingen van de gronduitgifteovereenkomst hebben alleen betrekking op het invullen van de 'ondergetekenden' en de geel gemarkeerde aspecten uit de overeenkomst.
30.	Proces	Participatieverslag	Is er in het kader van het wijzigingsplan participatie uitgevoerd door de gemeente en zo ja kan het participatieverslag aan inschrijvers beschikbaar worden gesteld?	Er is een informatie avond geweest. In de Don Boscoschool. En er zijn bewonersbrieven uitgegaan. In de gunningsfase wordt deze informatie, en eventuele overige relevante documenten, gedeeld.
31.	Inhoud	Kilmaatadaptatie	Zijn er eisen op het gebied van klimaatadaptatie of biodiversiteit waar inschrijver rekening mee dient te houden?	Klimaatadaptatie en biodiversiteit zijn geborgen in het inrichtingsplan. Er dient rekening worden gehouden met de voorgeschreven vuurdoornhaag thv erfgrens Havendam 3 en 5 ivm verblijfsplek van de huismus. In de kavelpaspoorten staan hagen beschreven. Er zijn vanuit de gemeente verder geen eisen vastgelegd maar we waarderen het wel als er rekening wordt gehouden met klimaatadaptatie en biodiversiteit.

Nr.	Categorie	Onderwerp	Vraag	Antwoord
32.	Inhoud	Waterschap	Is er medewerking van het waterschap en zijn er hierbij voorwaarden gesteld aan waterretentie waar inschrijver rekening mee dient te houden?	Het waterschap heeft de opdracht om bij te dragen aan een klimaatadaptieve leefomgeving, wij verwijzen u naar het Strategie Klimaatadaptatie Gemeente Albrandswaard 2022-2026 (zie: <a href="#">Strategie klimaatadaptatie Albrandswaard 2022 tot 2026</a> )
33.	Inhoud	Stikstof	Kan inschrijver ervanuit gaan dat, het ten behoeve van het wijzigingsplan gebruikte stikstof rapportage niet behoeft te worden herzien om tot een onherroepelijke omgevingsvergunning te komen?	Het heeft niet zozeer met de rapportage in het wijzigingsplan te maken. Op dit moment is het volgende van toepassing: Bij een aanvraag omgevingsvergunning voor meer dan 10 woningen moet met een stikstofdepositie berekening, volgens de nieuwste Aeries-calculator, (in bouw en gebruiksfase) worden aangetoond dat het bouwproject geen gevolgen heeft voor de beschermde Natura 2000-gebieden. Deze berekening toont ook aan of er voor het project geen vergunningsplicht i.k.v. Wet natuurbescherming geldt.
34.	Inhoud	Parkeernorm	Kan inschrijver een alternatieve parkeernorm voorstellen op basis van ontwikkelde parkeervisie?	Uitgangspunt voor het berekenen van de hoeveelheid parkeerplaatsen is de meest recente versie CROW-richtlijnen (in dit geval ASVV, 2021). Daarbij kunnen 'matig stedelijk' en 'rest bebouwde kom' worden aangehouden als maatgevende kaders. Indien het gaat om parkeerplaatsen op eigen terrein dient te worden gekeken naar de theoretische aantallen. Een parkeerplaats op eigen terrein is namelijk niet uitwisselbaar kan dus niet volledig worden meegerekend als volwaardige parkeerplaats.
35.	Proces	Duurzaamheid	Art. 2.1.5 Het streven is om energie neutrale woningen te maken. Hoe wordt de invulling hiervan meegenomen in de beoordeling?	Duurzaamheid wordt niet apart beoordeeld, tenzij het in het schetsontwerp tot uiting komt.
36.	Proces	Beeldkwaliteitsplan	Is er een beeldkwaliteitsplan van toepassing op het plan?	Nee, wel is de welstandsnota van toepassing en worden de kavelpaspoorten gebruikt bij de beoordeling van de Omgevingsvergunning door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.
37.	Proces	Aanvullende informatie indieningsfase	Welke informatie wordt nog aanvullend aangeleverd ten behoeve van de indieningsfase?	Deze informatie is te vinden in de selectieleidraad (zie checklist op blz 4 en hoofdstuk 4)
38.	Proces	Gunningscriteria	Bij punt 4.5 staat dat de kwaliteitswaarde €750.000,- bedraagt. In de tabel bovenaan pagina 23 staat: TOTAAL KWALITEIT €150.000. Kunt u hierin opheldering geven?	Dank voor het attenderen, de correcte maximale kwaliteitswaarde is €150.000.

Nr.	Categorie	Onderwerp	Vraag	Antwoord
39.	Proces	Communicatie (aanbesteding)	Bij 3.4.2 van de selectieleidraad staat aangegeven dat voor selectie criterium Omgevingsmanagement en Communicatie een maximum geldt van 5A4. Is er voor de overige selectiecriteria ook een maximum bepaald?	Voor de selectiecriteria gelden de volgende format eisen: - Klein plangebied met één ontsluitingsweg (max. 5 A4 inclusief beeldmateriaal) - Omgevingsmanagement en Communicatie (max. 5 A4 inclusief beeldmateriaal) - Trillingvrije bouwmethodiek (max. 2 A4 inclusief beeldmateriaal)
40.	Contract	Bouwplaats + precario	Welke ruimte staat inschrijver ter beschikking ten behoeve van de bouwplaats en wordt er hierover precario gegeven?	In het plangebied dient de bouwplaats opgenomen te zijn.
41.	Inhoud	Kruipruimte	Waarom is kruipruimte loos bouwen een eis en is er ruimte om een dit op een andere manier in te vullen?	De aspecten ten aanzien van duurzaamheid en de hoge grondwaterstand in het gebied heeft de gemeente doen besluiten om deze eis op te leggen.
42.	Proces	Ervaringen vanuit het verleden	Hoe zijn de ervaringen van de gemeente en de reacties van de omwonenden n.a.v. de realisatie van Hof van Spui fase 1.	Bij de realisatie van Hof van Spui fase 1 hebben we een goede ervaring van een betrokken (bouw)uitvoerder, zeer toegankelijk was voor vragen uit de buurt.
43.	Juridisch	Programma	Kan er worden afgeweken van het voorgeschreven programma?	Nee.
44.	Proces	Afspraken omwonenden	Welke afspraken heeft de gemeente gemaakt met de omwonenden? Met name waar het gaat over logistiek en hinder.	Er zijn nu geen afspraken gemaakt. U dient minimaal in de communicatie de navolgende aspecten met bewoners te communiceren: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Niet harder rijden dan 15 km/uur over de route Rijdsdijk/Dorpsdijk/Essendijk;</li> <li>• Geen bouwverkeer tijdens ingaan en uitgaan van de school;</li> <li>• Plaatsen van trillingsmeters door de bouwer;</li> <li>• Door de ontwikkelaar uit te voeren bouwkundigen opnamen (het verzorgingsgebied volgt uit de verzekering van de aannemer) en een nulmeting van de openbare ruimte direct gelegen nabij het plangebied.</li> </ul>
45.	Inhoud	Hoogte terrein	Op welke hoogte worden de kavels geleverd? Kunnen wij uitgaan van een gesloten grondbalans?	Op de rioleringsstekening staan de hoogtes aangegeven. Er is geen sprake van een gesloten grondbalans.
46.	Inhoud	Sanering	Wordt door de gemeente uitvoering gegeven aan de aanbeveling de locatie te saneren zoals beschreven in het rapport aanvullend nader bodemonderzoek van KP adviseurs? En worden de kavels geschikt voor functie wonen geleverd?	Het plangebied is gesaneerd, zie definitief evaluatierapport bodemsanering.

Nr.	Categorie	Onderwerp	Vraag	Antwoord
47.	Inhoud	Riolering	Kunnen wij ervan uitgaan dat bij het bouwrijp maken de benodigde riolering hoofdlijnen en nutsvoorzieningen in vooraanleg worden meegenomen?	Het hoofdriool en de leggers zijn aangebracht. De nutsvoorzieningen dient de ontwikkelaar zelf regelen.
48.	Proces	Procedure (intern)	Welke procedurele stappen, zoals het verkrijgen van ambtelijke of bestuurlijke goedkeuringen en verkrijgen van onherroepelijke vergunningen, worden verwacht van de inschrijver bij het uitvoeren van de civiele opgave?	In het plangebied loopt een beschermingszone van het Waterschap Hollandse Delta, de aanvraag van een Watervergunning ligt bij de ontwikkelaar.
49.	Contract	Woonrijp	Klopt het dat de opgave betreft exclusief bouwrijp maken maar inclusief het woonrijp maken betreft.	Dat klopt.
50.	Contract	Uitgiftevoorwaarden	De bouw van de woningen moet in een keer worden uitgevoerd, niet gefaseerd (met realisatieverplichting). Mocht onverhoopt door onvoorziene marktomstandigheden de verkoop mislukken/niet het voorverkooppercentage t.b.v. afbouw garantie instellingen worden behaald en je wilt opnieuw in de verkoop met een ander plan (uiteraard passend binnen het kavelpaspoort), geldt dan nog steeds ook artikel 20 of gaat de teller dan opnieuw lopen?	De voorwaarden uit de bijgevoegde gronduitgifte-overeenkomst gelden. De 'teller' gaat <u>niet</u> opnieuw lopen.
51.	Proces	Referentie 4	Wat wordt verstaan onder alternatieve fundering zonder heien? Kruipruimte loos, geen heipalen of trillingvrije palen?	Ad 1. U kunt denken aan bijvoorbeeld boren met boorpalen of schroeven met schroefpalen. Ad 2. Die overweging laten we aan u. We adviseren u om de voorwaarden en de beoordelingscriteria goed te bestuderen.
52.	Proces	Referenties	Mogen voor alle helderheid 4 aparte referenties worden ingediend of mag er dit ook 1 zijn als daarmee aan alle kerncompetenties wordt voldaan?	Ja, dit mag ook één zijn. U dient minimaal één referentieproject en maximaal vier referentieprojecten in te dienen voor de referenties. Indien er met één referentieproject aan alle kencompetenties wordt voldaan is dat voldoende.  Voor het overleggen van de referentie-opdracht(en) dient Gegadigde gebruik te maken van de Bijlage Format Kerncompetenties. Het format dient altijd volledig te worden ingevuld; indien één referentie wordt gebruikt om aan meerdere kerncompetenties te voldoen dienen de gegevens herhaaldelijk te worden opgegeven.
53.	Proces	Referenties	Voor alle helderheid: worden de selectiecriteria (punten 50, 25 en 25) beoordeeld op basis van de aangeleverde referenties bij de kerncompetenties?	Nee, dit mogen ook andere referenties zijn, maar dat is niet noodzakelijk. U mag dezelfde referenties voor de selectiecriteria aanleveren als voor de kerncompetenties,

Nr.	Categorie	Onderwerp	Vraag	Antwoord
				als blijkt dat deze referenties ook geschikt zijn voor de selectiecriteria.
54.	Inhoud	Openbaar gebied	De ontwikkelaar dient het openbaar gebied aan te leggen, met welk budget voor de speelplek dient rekening gehouden te worden?	Het inrichten van de speelvoorziening hoort bij het woonrijp maken van het gebied. We verwachten van de ontwikkelaar een speelplan wat is afgestemd met de toekomstige bewoners en afgestemd met de gemeente. De exacte criteria waar een speelvoorziening aan moet voldoen wordt in de gunningsfase gedeeld. Dan kan er ook gerichter door een Ontwikkelaar een budget worden opgenomen.
55.	Contract	gronduitgifteovereenkomst	1. Zijn de uit te geven kavels al bouwrijp?	Ja.
56.	Contract	gronduitgifteovereenkomst	2. In art. 6.5 staat dat de indiening van de omgevingsvergunning binnen één maand na juridische levering van de grond moet plaatsvinden. Dit is in strijd met art. 6.4 waarin staat dat de levering pas kan plaatsvinden nadat de omgevingsvergunning een onherroepelijke status heeft. Zou u dit kunnen verduidelijken.	Artikel 6.5 is van toepassing als Ontwikkelaar eerder dan 1-1-2025 de grond wenst af te nemen. Artikel 6.6 en 6.7 bieden daar ruimte voor. De genoemde datum uit artikel 6.4 is een <u>uiterlijke</u> datum.
57.	Contract	gronduitgifteovereenkomst	3. Art. 6.14 zegt dat de bouw binnen 2 jaar na levering perceel afgerond moet zijn. Door het zo te omschrijven is sprake van een realisatieverplichting hetgeen door ontwikkelaars als niet wenselijk wordt ervaren. Kunt u aangeven of in dit of een ander artikel uit de overeenkomst of aanbestedingsleidraad sprake is van een realisatieverplichting?	Er is sprake van een realisatieplicht.
58.	Contract	gronduitgifteovereenkomst	4. In art. 19.1 is sprake van een uitwerkingsplan. Kunt u aangeven wat daaronder wordt verstaan?	Hiermee wordt een Uiterwerkingsplan in het kader van de Ruimtelijke Ordening mee bedoeld. Dit is echter niet aan de orde omdat er vanuit het vigerende bestemmingsplan Rhoon Dorp 2013 op deze locatie een aanduiding 'Wijzigingsgebied 7' is opgelegd. Deze wijzigingsbevoegdheid is voor dit plangebied in 1-6-2021 vastgesteld en reeds onherroepelijk. Het genoemde punt 'niet uiterlijk 24 maanden na de totstandkoming van deze Overeenkomst een Uiterwerkingsplan is vastgesteld;' uit artikel 19.1 is niet van toepassing.
59.	Contract	gronduitgifteovereenkomst	5. Kunt u bevestigen dat de definitie van de Koopsom voor het Verkochte het resultaat is van de grondwaarde minus de kosten van het woonrijp maken? Dus eigenlijk de bieding die wordt uitgebracht?	Dat is juist.

Nr.	Categorie	Onderwerp	Vraag	Antwoord
60.	Contract	gronduitgifteovereenkomst	6. Is het gemeentelijk aanbestedingsbeleid voor het uitvoeren van het woonrijp maken nog van toepassing?	Dit is niet verplicht.
61.	Contract	gronduitgifteovereenkomst	7. In de aanbestedingsleidraad stelt u onder 2.5 dat de levering van de grond uiterlijk 1 januari 2025 dient plaats te vinden. In de gronduitgifte overeenkomst zijn voorwaarden aan de levering verbonden waaronder een onherroepelijke omgevingsvergunning. Mogen wij aannemen dat deze termijn opschuift indien de omgevingsvergunning onverhoopt nog niet onherroepelijk mocht zijn?	Zie artikel 16.5 van de gronduitgifteovereenkomst.
62.	Contract	aanbesteding leidraad	7. In de aanbestedingsleidraad stelt u onder 2.5 dat de levering van de grond uiterlijk 1 januari 2025 dient plaats te vinden. In de gronduitgifte overeenkomst zijn voorwaarden aan de levering verbonden waaronder een onherroepelijke omgevingsvergunning. Mogen wij aannemen dat deze termijn opschuift indien de omgevingsvergunning onverhoopt nog niet onherroepelijk mocht zijn?	Zie artikel 16.5 van de gronduitgifteovereenkomst.
63.	Proces	Artikel 3.4.1 Selectie criterium	Worden er eisen gesteld aan het in te dienen format voor omschrijving van deze referentie? Alleen bij artikel 3.4.2 staat vermeld een maximum van 5x A4. Idem geldt deze vraag voor artikel 3.4.3	Voor de selectiecriteria gelden de volgende format eisen: - Klein plangebied met één ontsluitingsweg (max. 5 A4 inclusief beeldmateriaal) - Omgevingsmanagement en Communicatie (max. 5 A4 inclusief beeldmateriaal) - Trillingvrije bouwmethodiek (max. 2 A4 inclusief beeldmateriaal)
64.	Contract	Artikel 2.5 Waarborgsom	Staat u ons toe om in afwijking van de gevraagde waarborgsom een bankgarantie ter hoogte van 10% van de grondsom te stellen?	Nee.
65.	Inhoud	Selectie leidraad	We beschikken niet over een Graydon rating, is dit een knock-out criteria? Mag een vergelijkbare rating van samrate ook?	Alle Nederlandse bedrijven hebben een Graydon rating ; dit is via een gratis proefabonnement ook voor u beschikbaar ( <a href="#">Kredietinformatie   Graydon</a> )
66.	Inhoud	Selectie leidraad	Gunning op waarde: Er wordt gesproken over een kwaliteitswaarde van in totaal 750.000. Als ik het minimaal grondbod en de waarde van de EMVI criteria op tel dan kom ik op 650.000. Hoe komen jullie tot de 750.000?	Het bedrag van 750.000 is niet juist; hier had 150.000 moeten staan ; de tabel op blz. 23 is juist.
67.	Inhoud	Selectie leidraad	Criteria trillingvrij bouwen, als wij als ontwikkelaar ons alleen inschrijven dan kunnen wij niet aan dit criteria voldoen aangezien dit niet onder onze activiteit valt. Wij willen ons gezien de instabiliteit van de huidige markt niet in een vroeg	Deze overwegingen laten we aan u. We adviseren u om de beoordelingscriteria en –procedure goed te bestuderen.

Nr.	Categorie	Onderwerp	Vraag	Antwoord
			stadium committeren aan een aannemer om wel te voldoen aan dit criteria. Hoe hiermee om te gaan?	
68.	Inhoud	Selectieleidraad	De gemeente is verantwoordelijke voor de tijdelijk te gebruiken bouwweg. Waar zien jullie deze bouwweg voor jullie?	De vraag over dat de gemeente verantwoordelijk is voor de tijdelijk te gebruiken bouwweg is niet juist. Na de overdracht van het plangebied aan een ontwikkelaar is de ontwikkelaar verantwoordelijk. Schades aan de bouwroute, is herstel door de ontwikkelaar van toepassing.
69.	Inhoud	Bijlage 5 Openbare ruimte	In het openbaar gebied zie ik een gescheiden riool stelsel, is deze ook toegankelijk voor de afkoppeling van de woningen?	De leggers eindigen op de perceelgrenzen. De ontstoppingsput komt 1 meter uit de perceelgrens en komt op eigen grond.
70.	Inhoud	Bijlage 5 Openbare ruimte	We zien een drainage leiding liggen in het openbaar gebied. Is er aanvullend een infiltratie voor de woningen binnen het plan vereist?	We wijzen u op de Strategie Klimaatadaptatie Gemeente Albrandswaard 2022-2026.
71.	Contract	Bijlage 4 concept model gronduitgifteovk	Planuitwerking: gemeente is proactief in medewerking van de planuitwerking. De kosten die hierbij gepaard zijn voor ontwikkelaar. Zijn hier kosten vanuit de gemeente hieraan verbonden?	In artikel 8.2 van de gronduitgifteovereenkomst is o.a. het volgende genoemd: 'In voornoemde Grondprijs is verdisconteerd het kostenverhaal conform de Wro, inclusief eventuele planschade, zodat de Ontwikkelaar geen separate exploitatiebijdrage verschuldigd is aan de Gemeente.' De gemeente rekent dus geen aparte plankosten voor de planvorming cq –uitwerking.
72.	Contract	Bijlage 3 concept model gronduitgifteovereenkomst	Planuitwerking: Toetsing VO, DO, hoe wordt dit getoetst? En welke termijnen hanteert de gemeente hiervoor?	Op basis van het PVE wordt dit door medewerkers van de gemeente getoetst. Toetsingstermijnen van 2-4 weken wordt gehanteerd.
73.	Contract	Bijlage 3 concept model gronduitgifteovereenkomst	Willen jullie toch overwegen gezien de kentering in de woningmarkt toch een ABC levering als optie bespreekbaar te maken?	Nee.
74.	Contract	Bijlage 3 concept model gronduitgifteovereenkomst	Artikel 6.4B en 6.5 lijken tegenstrijdig te zijn. Onder 6.4B wordt o.a. als voorwaarde gesteld dat er sprake moet zijn van een onherroepelijke omgevingsvergunning. Artikel 6.5 uiterlijk 1 maand na juridische levering dient aanvraag omgevingsvergunning te zijn ingediend. Hoe verhoudt dit zich tot elkaar? Graag opheldering hierover.	Artikel 6.5 is van toepassing als Ontwikkelaar eerder dan 1-1-2025 de grond wenst af te nemen. Artikel 6.6 en 6.7 bieden daar ruimte voor. De genoemde datum uit artikel 6.4 is een <u>uiterlijke</u> datum.