

NOTA VAN INLICHTINGEN AANMELDINGFASE

Onderwerp	Nota van Inlichtingen
Project	Gebiedsontwikkeling Noorderhaven - Kavel 18
Opdrachtgever	Gemeente Zutphen
Projectcode	140198
Status	definitief
Datum	7 november 2024
Referentie	140198/24-016.222
Auteur(s)	N.F.E. Joose MSc

Gecontroleerd door	M.L. Overkleef MSc
Goedgekeurd door	M.L. Overkleef MSc
Paraaf	



Bijlage(n)	Beantwoording vragen aanmeldingsfase
Aan	Gegadigden
Kopie	Gemeente Zutphen

Behoort bij de selectieleidraad met referentienummer 140198/24-014.695 d.d. 11 oktober 2024 voor de gebiedsontwikkeling Noorderhaven - Kavel 18 met projectcode 140198.

De hierna volgende wijzigingen c.q. aanvullingen zijn van kracht als waren zij letterlijk opgenomen in de voornoemde documenten.

De verstrekte bewerkbare bestanden zijn geen contractdocumenten. De bij deze nota van inlichtingen of eerder verstrekte PDF-versies van deze bestanden zijn contractueel maatgevend.

bijlagen: te downloaden via TenderNed

- Selectieleidraad Gebiedsontwikkeling Noorderhaven - Kavel 18 met referentienummer 140198/24-014.695 d.d. 11 oktober 2024;

MEDEDELINGEN

In Tabel 1 is een overzicht gegeven van de documenten welke bij de nota van inlichtingen behoren. Deze documenten zijn toegevoegd op TenderNed als bijlage bij het verstrekken van deze nota van inlichtingen.

Tabel 1 Overzicht van de bij deze nota van inlichtingen behorende documenten

#	Titel document
1	Terugkoppeling Marktconsultatie - 11029274_20240620 Marktconsultatie kavel 18
2	Rapportage Veld 18 Zutphen - passende parkeernorm (018006.20240702.R1.03)
3	Bijlage 7 eisen bij ruimtelijke ontwikkelingen uit het Watertakenplan 2021 2025

De volgende aanvullingen en wijzigingen worden door de opdrachtgever meegedeeld:

Mededeling 1 WBI-subsidie in relatie tot planning

De gemeente streeft naar een spoedig proces voor het bouwen op Kavel18. Vanwege de WBI-subsidie heeft de gemeente als doel de bouw te starten in maart 2026. Echter, zijn de data opgenomen in de planning een streven. In het geval van vertraging door bijvoorbeeld bezwaren kan de planning in overleg met de gemeente bijgesteld worden;

Mededeling 2 BOPA-procedure

Er wordt momenteel een BOPA-procedure doorlopen om een afwijking van de huidige parkeernorm mogelijk te maken. Inschrijvers dienen te voldoen aan deze aangepaste parkeernorm die door gemeente wordt vastgesteld. De 33 parkeerplaatsen die zijn ingetekend op het kavel in het beeldkwaliteitsplan zijn voor de kaders van de BOPA voldoende voor het bewonersparkeren. Het bezoekersparkeren mag opgevangen worden in de omgeving. Een toelichting op deze aangepaste parkeernorm is opgenomen in **bijlage 2** bij deze nota van inlichtingen;

Mededeling 3 Beschikbare onderzoeken

Aanvullend op het reeds uitgevoerde onderzoeken, ten behoeve van het bestemmingsplan, heeft de gemeente archeologisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek wordt met de publicatie van de inschrijvingsleidraad gedeeld met inschrijvers;

Mededeling 4 Aanbestedingsplanning

Er is een Raadsbesluit noodzakelijk om te kunnen starten met de inschrijvingsfase van deze aanbesteding. Tijdens de raadsvergadering worden de kaders van de inschrijvingsfase vastgesteld. Partijen kunnen er vanuit gaan dat de kaders zoals meegegeven in de selectieleidraad in stand gehouden worden. In verband met ondermeer de volle Raadsagenda zal de behandeling in de Raad later plaatsvinden dan gepland. De datum waarop de inschrijvingsfase van start kan gaan wordt verschoven naar 31 januari 2025. Hierop wordt de aanbestedingsplanning in TenderNed aangepast;

Mededeling 5 Kerncompetenties tevredenheidsverklaring

Voor Kerncompetentie A, B, C en D wordt alternatieve bewijsvoering toegestaan. Naast de genoemde tevredenheidsverklaring wordt ook een soortgelijke verklaring geaccepteerd als bewijsmiddel;

Mededeling 6 Kerncompetentie A

Kerncompetentie A betreft: het ontwerpen van een appartementengebouw (woontoren) met architectonische kwaliteit. Het gaat hier specifiek om het hebben van 'ervaring met het werken met een architectenbureau'. Het staat de inschrijver vrij om met een andere architect in te schrijven dan de partij die is opgevoerd onder deze kerncompetentie;

Mededeling 7 Doorkijk gunningscriteria

Het gunningscriterium, als bedoeld in artikel 3.6.1 ARW 2016 is de Economisch Meest Voordelige Inschrijving (EMVI) vastgesteld op basis van de beste prijs-kwaliteitverhouding;

De prijs-component wordt bepaald door de opdrachtgever vastgestelde vaste grondprijs. Dit betekent dat gunning plaatsvindt op basis van 100% kwaliteit. De EMVI op basis van de beste prijs-kwaliteitverhouding is de inschrijver met de hoogste score op kwaliteit (beste kwaliteit bij het vastgestelde bedrag).

De beoordeling van de kwaliteit-component van deze opdracht wordt bepaald aan de hand van drie (3) sub-gunningscriteria 'Esthetisch ontwerp', 'Risicobeheersing' en 'Visie op duurzaamheid'. De scores voor de drie sub-gunningscriteria tellen als volgt mee:

[SG1 Esthetisch ontwerp]	10 punten
[SG2 Risicobeheersing]	5 punten
[SG3 Visie op duurzaamheid]	5 punten
Totaal Score Kwaliteit	20 punten

In onderstaand overzicht worden de drie kwalitatieve criteria samengevat. Een uitgebreide toelichting inclusief beoordelingsaspecten wordt opgenomen in de Inschrijvingsleidraad.

SG1 Esthetisch ontwerp

Voor het onderdeel 'Esthetisch ontwerp' dient een schetsontwerp van de woontoren te worden opgesteld. Het schetsontwerp dient te voldoen aan de volgende vormvereisten:

- 1 bevat ten minste één situatietekening met aansluiting maaiveld aan de openbare ruimtes, positie van ingang en ontsluiting;
- 2 bevat ten minste één massa in context met massa's aanliggende gebouwen (3D-visualisatie bouwblokken);
- 3 bevat gevel aanzichten (het gaat om de relevante aanzichten, inzicht in materiaalgebruik en uitstraling);
- 4 bevat principe plattegronden met duidelijk programma.

SG2 Risicobeheersing

De inschrijver dient passende en concrete beheersmaatregelen uit te werken voor maximaal vijf risico's (zo SMART mogelijk). Hiervan zijn reeds drie risico's geïdentificeerd door de opdrachtgever. De overige risico's dienen door de inschrijver te worden geïdentificeerd. De risico's en beheersmaatregelen dienen geprioriteerd en gekwantificeerd te zijn.

SG3 Visie op duurzaamheid

De inschrijver wordt gevraagd een duurzaamheidsvisie te geven voor de ontwikkeling met integrale en concrete maatregelen die zijn opgenomen in het schetsontwerp. In de visie op duurzaamheid beschrijft de inschrijver hoe de door opdrachtgever aangeleverde duurzaamheidsthema's worden vertaald en geïntegreerd in het toekomstige ontwerp en gebruik van het gebouw en het perceel. Duurzaamheidsthema's die beoordeeld worden zijn circulariteit, gezondheid, natuurinclusiviteit, energie, klimaatadaptatie en emissies tijdens de bouw.

VRAGEN

De gestelde vragen worden beantwoord in bijlage I.



BIJLAGE: BEANTWOORDING VRAGEN AANMELDINGFASE

Nota van Inlichtingen aanmeldingfase Kavel18 Zutphen

Ref. nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
1	Kerncompetentie A en B	Wij vinden het lastig om deze te interpreteren. Er wordt geschreven 'daadwerkelijk door gegadigde of betreffende derde.....' 'Eindeverantwoordelijk zijn volstaat niet'. Betekent dit dat wij als projectontwikkelaar onze eigen projecten niet kunnen opvoeren bij Kerncompetentie A en daarvoor samen met een architect moeten inschrijven, gebruik makend van een referentie van deze architect? Idem voor B, en dat wij dus met een bouwkundig aannemer moeten inschrijven?	Zie mededeling 6. Doel van tekst 'daadwerkelijk door gegadigde of betreffende derde' houdt in dat er aangetoond dient te worden dat inschrijver het werk daadwerkelijk met een architect heeft uitgevoerd. Het staat inschrijver vrij om met een andere architect in te schrijven dan de partij die is opgevoerd onder deze kerncompetentie.
2	pagina 9 selectieleidraad ontwikkeling per maart 2026	Er wordt aangegeven dat de ontwikkeling uiterlijk maart 2026 dient te starten met oplevering januari 2027. Wordt met ontwikkeling hier start bouw bedoeld?	Ja, zie mededeling 1.
3	pagina 9 Selectieleidraad; ontwikkelperiode	Er wordt een termijn genoemd van maart 2026 tot en met januari 2027. Gesteld dat in plaats van ontwikkeling bedoeld wordt bouwen, dan is het bouwen van een dergelijke karakteristieke toren in deze korte periode een uitdaging. De ontwikkeling (ontwerp+uitwerking+vermarkten+vergunning) past niet in deze periode. De bouw ook niet. Wat wordt hier mee bedoeld en bent u bereid deze termijn op te rekken of te laten vervallen.	Ja, de gemeente is bereid deze termijn op te rekken. Zie mededeling 1.
4	Programmamix	Wat is de mix van de marktsegmenten?	Een combinatie van woningen tot € 300.000 von. En woningen tot € 355.000 von.
5	Uitvoering	laatste alinea art 2.2 selectieleidraad wordt met 'ontwikkeling' 'realisatie' bedoeld? Indien dit het geval is, een bouwtijd van 10 maanden lijkt op voorhand te kort.	Zie mededeling 1.
6	Tevredenheidsverklaring	kerncompetentie A: tevredenheidsverklaring opdrachtgever is beschikbaar. Hier lezen wij dat deze niet direct hoeft te worden aangeleverd. 4.2.1 impliceert dat deze verklaring wel direct dient te worden ingediend. Wat is correct?	De tevredenheidsverklaring of vergelijkbaar (mededeling 5) dient bij aanmelding te worden aangeleverd door gegadigde.
7	Nedtrain	Wat is de functie van de locatie van Nedtrain (moeten we ergens rekening mee houden?)	Het gebouw heeft bij weten van de gemeente een technische functie ten behoeve van het treinverkeer. Er zijn geen beperkende factoren bekend voor de ontwikkeling van Kavel 18.
8	Spoorzone	Zijn er onderzoeken naar railverkeerslawaaï en trillingen, risicocontour beschikbaar?	U kunt uitgaan van de onderzoeken die gedaan zijn ten behoeve van het bestemmingsplan.
9	Kerncompetentie A	kerncompetentie A, dit mag ook een eigen ontwikkeling zijn, of moet dit een werk zijn die door de architect daadwerkelijk getekend is? Ben je door deze vraag verplicht in dit stadium een architect bij de inschrijving te betrekken?	Zie mededeling 6.
10	Ruimtelijke mogelijkheden	In hoeverre dient het bkp gevolgd te worden? Het bestemmingsplan/omgevingsplan geeft meer ruimtelijke mogelijkheden.	Het beeldkwaliteitsplan dient gevolgd te worden. De gemeente beoordeelt de inschrijvingen hierop.
11	Parkeernorm	Moet de indiening voldoen aan het aantal pp in het BKP of aan de huidige parkeernorm van Noorderhaven?	De inschrijving dient te voldoen aan de parkeernormen in de BOPA zoals die door de gemeente wordt vastgesteld. De 33 parkeerplaatsen die zijn ingetekend op het kavel in het beeldkwaliteitsplan zijn voor de kaders van de BOPA voldoende voor het bewonersparkeren. Het bezoekersparkeren mag opgevangen worden in de omgeving.
12	Beeldkwaliteitsplan	Is te voldoen aan de regels (blz 33) in bkp?	Inschrijvers dienen te voldoen aan het beeldkwaliteitsplan.
13	Duurzaamheid	Wij zien dat duurzaamheidseisen pas in de gunningsfase worden meegenomen, terwijl er in de selectiefase nog geen duidelijkheid is over de specifieke duurzaamheidscriteria waarop getoetst wordt. Om een passend team samen te stellen en optimaal in te spelen op de duurzaamheidsambities van dit project, zouden wij graag meer inzicht verkrijgen in de duurzaamheidstoetsing tijdens de gunningsfase. Kunt u toelichten welke duurzaamheidscriteria in de gunningsfase van toepassing zullen zijn en of er specifieke thema's of doelen zijn waar extra aandacht aan besteed zal worden?	Zie mededeling 7. Er wordt gevraagd om een visie op duurzaamheid.
14	Woningbouwimpuls	In 2023 heeft de gemeente voor Veld 18 en de Kleine Linie samen een WBI-subsidie (WoningBouwImpuls) aangevraagd en gekregen. In de selectieleidraad wordt hier niets over genoemd. Heeft deze subsidie invloed op de ontwikkelingen van Kavel 18?	Deze subsidie heeft geen invloed op de ontwikkelingen van Kavel 18. De subsidie is aangevraagd voor beide ontwikkelingen, maar de onrendabele top zit op De Kleine Linie. Daar wordt de subsidie ingezet.

15	gebiedsontwikkeling Noorderhaven	In de selectieleidraad wordt genoemd dat de gemeente binnen de gebiedsontwikkeling Noorderhaven werkt aan de deelprojecten De Kleine Linie en Kavel18. Op welke manier heeft de ontwikkeling van De Kleine Linie invloed op de ontwikkeling van Kavel 18?	De gemeente wil voor beide ontwikkelingen samen voldoen aan het streefprogramma en de eisen van de WBI. De gemeente heeft bij het vaststellen van de kaders van deze uitvraag daarom wel gekeken naar raakvlakken tussen Kavel 18 en De Kleine Linie. Aan inschrijvers wordt alleen gevraagd om te voldoen aan de kaders zoals gesteld in deze uitvraag.
16	kerncompetenties	Klopt het dat de gevraagde kerncompetenties bepalen dat aanmelding voor deze tender alleen kan met een team van architect (kerncompetentie A), aannemer (kerncompetentie B), en ontwikkelaar (kerncompetentie C en D)?	Zie mededeling 6.
17	Definieer 'kwaliteit'	Hoe wordt de genoemde 'kwaliteit' straks bepaald? Is dit 100% architectuur, of 100% duurzaamheid, houtbouw of juist niet, circulair bouwen, energieneutraal, natuurinclusief of iets anders?, bouwsnelheid, participatie of een mix van alles? We vragen hier echt om een duidelijke keuze te maken, omdat we nu al een bindend team zouden moeten samenstellen, maar we helemaal nog niet weten wat de gunningscriteria straks worden.	Zie mededeling 7.
18	Parkeren	Het aantal te realiseren parkeerplaatsen in dit plan wijkt af van de geldende parkeernorm. Er zou voor een maatwerk parkeeroplossing een BOPA-procedure doorlopen moeten worden om deze afwijking mogelijk te maken. Het onderzoek ter onderbouwing hiervan, is in opdracht van de gemeente al gemaakt maar zit niet bij de tenderdocumenten. Graag dit onderzoek alsnog toevoegen en aangeven wat de gemeente gaat doen mocht die BOPA negatief uitpakken.	Zie mededeling 2.
19	Besluitvorming gemeenteraad over kaders tender	Tijdens een beeldvormende raadsvergadering vorige week zijn de kaders voor deze tender voorgelegd aan de raad, maar is er nog niet definitief over besloten terwijl de tenderprocedure dus wel al loopt. Kunt u garanderen dat de kaders (woningbouwprogramma, parkeeroplossing, wijze van selecteren met vaste grondprijs enz) zoals nu in de tenderdocumenten is weergegeven wel gewoon in stand blijven?	Inschrijvers kunnen ervanuit gaan dat de kaders in stand blijven.
20	start bouw	Klopt het dat de genoemde uiterste startdatum van de bouw volgt uit de eisen bij de verleende WBI-subsidie? Naast het feit dat dit tijdsschema al zeer krap is, moeten koopwoningen onder afbouwgarantie gebouwd worden, maar om deze garantie te kunnen verlenen is altijd een voorverkooppercentage van toepassing. Is de gemeente op de hoogte hiervan en kan de gemeente de datum start bouw hierom los laten?	Zie mededeling 1.
21	prijspeil koopprijs woningen	De genoemde koopprijzen voor de woningen zijn prijspeil 2024, graag aangeven hoe indexatie van deze prijzen plaats zal vinden.	Waar er sprake is van indexatie bedraagt deze 2,5% per jaar, te hanteren vanaf 1 december 2024 tot aan de leveringsdatum.
22	Refentieprojecten	Mogen geschikte referentieprojecten nog in uitvoering zijn?	Het is toegestaan dat een referentieproject nog in uitvoering is. Echter dient wel te worden aangetoond dat de werkzaamheden waarvoor deze referentie wordt ingediend naar tevredenheid zijn uitgevoerd.
23	Informatie over de opdracht	Wordt het terrein bouwrijp geleverd?	Ja.
24	Informatie over de opdracht	Wie is verantwoordelijk voor het woonrijp maken van het terrein?	De inschrijver.
25	Informatie over de opdracht	Is er binnen de huidige netinfrastructuur voldoende capaciteit om het benodigde vermogen te leveren, gezien de bestaande netcongestie?	Gebiedsontwikkeling Kavel18 dient te voldoen aan wettelijke kaders en richtlijnen. Appartementen dienen gasvrij uitgevoerd te worden. Met betrekking tot stroomaansluiting wordt de inschrijvers gevraagd om aan te tonen dat Kavel18 kan volstaan met een kleinverbruik aansluiting. Daarnaast wordt als onderdeel van het gunningscriterium duurzaamheid (onderdeel aanbesteding) het aspect energiezuinigheid mee te nemen en aan te tonen om tot een zo laag mogelijke vermogensvraag te komen. Denk daarbij aan: goede isolatie om de warmtevraag zo laag mogelijk te krijgen, een installatieconcept met een collectief systeem waarbij de gelijktijdigheid van pieken gedempt wordt, het opnemen van een buffer (opslag van elektriciteit en/of warmte), etc.
26	Planning	Wordt bij de planning rekening gehouden met het verkooptraject en het minimale verkooppercentage alvorens gestart kan worden met de realisatie?	Nee.

27	Informatie over de opdracht	Mag de afname van de grond gekoppeld worden aan een voorverkooppercentage?	Nee.
28	Informatie over de opdracht	Hoe staat de gemeente tegenover de mogelijkheid om, bij tegenvallende verkoop, (een deel van) de appartementen aan een belegger te verkopen als achtervang?	Dit is geen optie.
29	Informatie over de opdracht	Kunnen wij het verslag ontvangen van de marktconsultatie?	De brief met terugkoppeling van de marktconsultatie is als bijlage 1 bij deze Nota van Inlichtingen gevoegd.
30	Informatie over de opdracht	Parkeernorm is in Zutphen bij appartementen standaard 1,3 parkeerplaats per woning (1,0 pp bewoners + 0,3 pp bezoekers) - Wat bedraagt deze wanneer er een mobiliteitsplan wordt opgesteld dat rekening houdt met het gebruik van deelmobiliteit?	Zie mededeling 2.
31	Informatie over de opdracht	Wanneer is de verwachting dat de grond moet worden afgenomen en in welke staat?	Het betreft bouwrijpe grond, bij onherroepelijke omgevingsvergunning bouw en onherroepelijke BOPA parkeren.
32	Informatie over de opdracht	Is er reeds archeologisch onderzoek uitgevoerd (in de nabije omgeving) en kunnen deze rapporten worden gedeeld?	Zie mededeling 3.
33	Informatie over de opdracht	Zijn er participatieverslagen van de bestemmingsplan wijziging?	De gemeente heeft geen participatieverslagen van de bestemmingsplan wijziging kunnen vinden. Bij vaststellen van dit bestemmingsplan waren ondermeer Veld 19 en Ubuntu ook nog niet gebouwd. Er zijn een of enkele gesprekken geweest met onder meer bewoner(s) van Nieuwstad maar daar zijn geen verslagen van beschikbaar.
34	Informatie over de opdracht	We hebben veel ervaring met participatie in zowel ontwerp- als uitvoeringsfase, maar dit zijn langdurige processen waardoor onze referenties met betrekking tot de ontwerpfase zich nog niet in de realisatiefase bevinden. Is het toegestaan om bij Criteria D om een referentie voor de ontwerpfase als een referentie voor uitvoeringsfase aan te leveren?	Het is niet akkoord om 2 referenties in te dienen voor kerncompetentie D.
35	algemeen	Wij vragen u de gunningscriteria bekend te maken	Zie mededeling 7.
36	algemeen	Wij vragen u alternatief bewijs toe te staan voor kerncompetentie ABC(D)	Zie mededeling 5.
37	algemeen	Wij vragen u het minimaal aantal woningen in lijn te brengen met de Gids Proportionaliteit	De gemeente gaat hier niet mee akkoord. De gemeente is van mening dat de voorliggende opdracht bepaalde ervaring en daarmee referentie vereist om een betrouwbare partner te contracteren. De gemeente heeft daarmee de referentie eis op 70% gelegd.
38	algemeen	Bestemmingsplan technisch is er ruimte voor 47 woningen. Waarom is er gekozen voor maximaal 42 woningen?	Hier voor is gekozen kijkend naar de impact op de omgeving en de haalbaarheid van de parkeeroplossing op het kavel.
39	algemeen	Er zit in de vaste grondprijs nog een variabele van 600.000,- Hoe wordt de uiteindelijke vaste grondprijs bepaald?	Door middel van een taxatie.
40	algemeen	Tijdens de marktconsultatie was er sprake van huurwoningen. Is dit nog steeds mogelijk of een gedeelte van het programma?	Het programma betreft koopwoningen.
41	algemeen	Prijspeil 2024. Dit dit januari 2024 of december 2024? En met welke percentsatge/bedrag mag er geïndexeerd worden naar start verkoop?	Zie het antwoord op vraag 21.
42	algemeen	Referenties binnen de vijf jaar. Mag dit kader veruimd worden? En mogen er referenties gebruikt worden welke nu in aanbouw zijn?	Voor de vraag t.a.v. het gebruik van referenties in aanbouw zie antwoord op vraag 22. T.a.v. de vraag of referenties binnen 5 jaar dienen te zijn opgeleverd is het antwoord ja. De gemeente gaat niet mee in het verruimen van de termijn van 5 jaar voor uitvoeren van de werkzaamheden.
43	algemeen	Bankgarantie, mag een waarborgsom ook?	De gemeente neemt deze vraag mee als overweging.
44	algemeen	Hoofdstuk 5.3 wat is de verhouding (in percentage) prijs/kwaliteit?	100% kwaliteit.
45	algemeen	Op welke kwaliteiten wordt er getoetst in de gunningsfase?	Zie mededeling 7.
46	algemeen	In de tender staat een mix van woningen met een koopprijs van maximaal EUR 300.000,- en woningen met een koopprijs van maximaal EUR 355.000,-. Hoe ziet deze mix eruit? Gebaseerd op 50/50 principe of is dit vrij?	Het programma zoals omschreven gehanteerd worden. Dat betekent dat de mix in principe vrij is.
47	algemeen	De ontwikkeling (of bouw/) van Kavel 18 dient uiterlijk in maart 2026 te starten. Dit erg ambitueus een realistische planning zou eind 2026 zijn ivm een verkoopprocedure van ca. 6 maanden.	Zie mededeling 1.
48	algemeen	Wanneer is afname grond gepland, en in welke staat?	Zie het antwoord op vraag 31.

49	algemeen	Zijn er consequenties verbonden indien de voorgestelde planning, al dan niet door externe factoren, niet wordt gehaald?	Zie mededeling 1.
50	algemeen	Welke definitie hanteert de gemeente bij de VON-prijs voor de appartementen?	Kunt u verduidelijken wat u hiermee bedoelt? Als de vraag betrekking heeft op indexatie zie 21.
51	algemeen	Welke parkeernorm hanteert de gemeente voor deze bouwopgaaf? En hoe wordt deelmobiliteit hierin kwantitatief gewaardeerd, al dan niet met een maximum aantal deelmobiliteitsparkeerplaatsen?	Zie mededeling 2.
52	algemeen	In hoeverre worden de gestelde grondprijs en maximale VON-prijzen geïndexeerd?	Zie het antwoord op vraag 21.
53	algemeen	Door wie en op welk moment wordt het ontwerp getoetst?	De gemeente is voornemens een beoordelingscommissie samen te stellen bestaande uit omwonenden en medewerkers van de gemeente. In deze beoordelingscommissie zitten tenminste bewoners van Veld 19, Nieuwstad en naar verwachting Ubuntu. Beoordelaars van de gemeente zijn tenminste de projectleider Noorderhaven, een architect/stedenbouwkundige, beleidsmedewerker wonen en duurzaamheid. De definitieve samenstelling van de beoordelingscommissie wordt in de inschrijvingsleidraad nader toegelicht.
54	algemeen	Heeft de ontwikkelaar vrije keuze bij het selecteren van een architect?	Ja.
56	algemeen	Welke effect heeft de veiligheidszone (onder andere genoemd in artikel 9.2.2. van het bestemmingsplan) op deze bouwopgaaf?	De gemeente heeft op dit aspect geen onderzoek uitgevoerd aanvullend op het bestemmingsplan. Verwachting van gemeente is dat de uitwerking is dat bij de omgevingsvergunning het groepsrisico verantwoord moet worden en dat aangetoond moet worden welke maatregelen er getroffen zijn ter bescherming van personen in het gebouw bij optreden van calamiteiten.
57	algemeen	Hoe gaat de gemeente om met planschade naar aanleiding van deze bouwopgaaf?	Wij voorzien geen planschade n.a.v. deze ontwikkeling.
58	algemeen	In hoeverre dient hemelwaterafvoer/infiltratie op eigen terrein plaats te vinden?	Uitgangspunt is infiltratie op eigen terrein. Zie ook bijlage 3 van de nota van inlichtingen.
59	algemeen	De planning is strak opgeschreven en laat weinig ruimte voor vertraging. Hoe gaat gemeente om met eventuele vertraging door derden, bezwaar,, beroep?	Zie mededeling 1.
60	algemeen	In de inschrijvingsleidraad wordt de vaste grondprijs definitief vastgelegd, die zich tussen de EUR 1.400.000 en EUR 2.000.000 bevindt. Hoe is deze grondprijs tot stand gekomen en in hoeverre ligt deze bandbreedte vast of kan deze nog wijzigen?	Er wordt een vaste grondprijs vastgesteld die naar onze verwachting binnen deze bandbreedte zit. Deze grondprijs wordt bepaald door middel van taxatie. U ontvangt deze bij de inschrijvingsleidraad.
61	algemeen	Hoe wordt de af te geven biedprijs (binnen de aangegeven bandbreedte) gewogen in de beoordeling van de bieding?	Zie het antwoord op vraag 60.
62	algemeen	Voor de ontwerpwerkzaamheden en de uitvoering staat beide 1 jaar. Heeft de aanbesteder genoeg arbeidscapaciteit om deze processen te begeleiden zodat deze termijnen behaald kunnen worden?	Daar mag u vanuit gaan.
63	algemeen	Mag het team gedurende het proces aangevuld worden?	Kunt u verduidelijken wat u hiermee bedoelt? Als de vraag is of het mogelijk is om met bijvoorbeeld een andere architect in te schrijven dan van de aangeleverde referenties zie antwoord 1 en mededeling 6.
64	algemeen	Tussen start van uitnodiging van inschrijving en ontvangst van inschrijvingen zitten 9 weken. Hier zit de kerstperiode van 2 weken in. Dit is een korte periode. Kan de aanbesteder aangeven wat er grofweg in de inschrijving wordt verwacht van de gegadigden?	Zie mededeling 4.
65	algemeen	Tussen het beschikbaar komen van de nota van inlichtingen aanmeldingsfase en de uiterste termijn van ontvangst aanmeldingen zit één week. Uit de nota van inlichtingen kunnen antwoorden komen die eerst verder door gegadigden uitgezocht moeten worden. Eén week lijkt daarom weinig. Wil de aanbesteder overwegen om de deadline met twee weken te verplaatsen naar 28 november	Zie mededeling 4.
66	algemeen	Kunt u meer inzicht geven in 'het meest economische' voorstel versus uw vraag om een 'kwalitatieve' inzending?	Zie mededeling 7.

67	algemeen	De gegadigden worden gevraagd om kerncompetenties in de vorm van referentieprojecten in te dienen. Dit is een kwalitatieve toets. Bij de beoordeling wordt bij meer dan 5 gegadigden bij loting bepaald wie geselecteerd wordt. Hoe rijmt dit met de kwalitatieve beoordeling van de competenties en waarom vormt dit niet het uitgangspunt voor de selectie van 5 gegadigden, ook als er meer dan 5 gegadigden zijn?	Partijen die kunnen voldoen aan de kerncompetenties zijn in basis geschikt voor het ontwikkelen van deze opgave. Indien meer dan 5 partijen voldoen zal er tussen deze partijen wordt geloot voor deelname aan de vervolgfase (inschrijvingsfase). In verband met de tenderinspanning willen wij niet meer dan 5 partijen laten inschrijven. Tijdens die inschrijvingsfase wordt een Plan van Aanpak gevraagd met kwalitatieve gunningscriteria.
68	algemeen	Wat is het beoogde effect van een loting zonder kwalitatieve criteria?	Zie antwoord op vraag 67.
69	algemeen	Bouwplanning van minder dan een jaar is krap bemeten. Zal wat gaan vergen van de keuze in oplossingen in de bouwmethodiek. Wat is de reden van deze datum en mag deze nog schuiven?	Zie mededeling 1.
70	algemeen	In het beeldkwaliteitsplan (pag. 9) wordt gesproken over voorwaarde privacy. Hoe dient dit in de ogen van aanbesteder concreet ingevuld te worden en welke consequenties heeft dit voor de gevel?	Privacy van omwonenden heeft een rol gespeeld bij het opstellen van de kaders in het beeldkwaliteitsplan. Inschrijvers worden gevraagd om een plan in te dienen dat hierop aansluit.
71	algemeen	Placering van toren zo ver mogelijk van de woningen: welke gevolgen heeft dit bij het spoor en beperkingen geeft dit voor de bouw en bijv. het plaatsen van een kraan?	Dat is ter invulling voor de inschrijver.