

Projectnaam Verkoop Lincolnpark Tweede Fase Centrum
Opdrachtgever Gemeente Haarlemmermeer
Huidige datum 22-2-2024



Nota van Inlichtingen

#	Heeft betrekking op [document]	Heeft betrekking op [paginanummer/paragraaf]	Vraag	Antwoord
1	selectieleidraad	kercompetenteis en selectiecriteria	Klopt het dat er maximaal 4 referenties ingediend mogen worden. En dat deze zowel voor kerncompetenties als voor de selectiecriteria gebruikt wordt?	Het is correct dat er minimaal één en maximaal vier referenties mogen worden ingediend voor de kerncompetenties. Deze referenties dienen inderdaad ook voor de selectiecriteria.
2	selectieleidraad	beroep op derde	Mogen voor kerncompetentie en daarmee ook selectiereferenties we gebruik maken van de referenties van de architecten?	Ja dit is toegestaan. Gegadigde mag voor de kerncompetenties beroep doen op derden binnen het team, mits de betreffende derde ook in de gehele ontwikkeling voor die kerncompetentie aangesloten blijft.
3	selectieleidraad	Kerncompetenties	Bij referentie2 staat gebiedsontwikkeling, wat wordt hieronder verstaan? Mag het ook een gebouw zijn dat ontwikkeld is in transformerend gebied?	Bij referentie 2 gaat het erom dat het minimaal 50 woningen betreft. Verder zijn hier geen voorwaarden aan gesteld.
4	selectieleidraad	pagina 12	Bedoelt u met realisator dat er een bouwkundig en civiel aannemer aan boord moet zijn in deze fase? Of is realisator bedoeld als een partij die dit risicodragend doet laten realiseren?	Er wordt in de leidraad niet gesproken over een realisator. Uiteindelijk wordt van de inschrijvende partij verwacht dat deze de ontwikkeling risicodragend realiseert.
5	selectieleidraad	selectieeisen	MPG onder de 0,7. wordt hier het gebied gemiddelde bedoeld? Of alle woningen onder 0,7?	Het betreft hier een gemiddelde van alle woningen.
6	selectieleidraad	selectieeisen	De MPG is een veel gebruikte normering in Nederland. Is het ook mogelijk om met andere scores in te schrijven die vergelijkbaar zijn met MPG, denk aan Europese standaarden? En zo ja, hoe worden die dan beoordeeld bij kerncompetentie 2 of selectie criterium 1B?	Nee dit is niet toegestaan. De Opdrachtgever houdt vast aan de MPG normering als vereiste.
7	selectieleidraad	indiening	Is het toegestaan een voorbrief toe te voegen aan de indiening waarin het team wordt voorgesteld?	Ja. Dat is toegestaan. Deze voorbrief is maximaal 1A4 enkelzijdig (inclusief afbeeldingen en bijlagen).
8		p.7	Kan het taakstellend grondbod van de gemeente al bekend worden gemaakt? Het zou zonde zijn als om deze reden een partij in de gunningsfase toch vroegtijdig afmeldt.	Het taakstellend grondbod moet nog definitief worden bepaald en zal in de gunningsleidraad worden vermeld. Ter afweging kan rekening worden gehouden met een bandbreedte voor het grondbod van EUR 4 tot 6 miljoen (exclusief BTW, prijspeil 1-1-2024). Voor de volledigheid, en als gedefinieerd in de selectieleidraad, betreft het een residueel grondbod. Dit betekent dat de kosten van de aanleg en realisatie van het openbaar gebied, alsook een eventueel onrendabel op de stichtingskosten van de mobiliteitshubs daarin zijn verdisconteerd.
9	leidraad	p.9	Wat wordt er in de dialoogronde tijdens de gunningsfase verwacht, kan hier bijvoorbeeld over het ontwerp inhoudelijk worden gesproken om zo de indiening te verbeteren en de wens van de opdrachtgever beter te doorgronden?	Bij aanvang van de gunningsfase zullen de gevraagde dialoogproducten worden toegelicht. Inderdaad is het de bedoeling om in deze dialoog inhoudelijk in te gaan op de belangrijkste elementen van deze ontwikkeling (te denken aan ontwerp, parkeren, duurzaamheid, fasering).
10	leidraad	5.4.1. p. 26	Kan de concept koop- en realisatieovereenkomst toch vast in deze fase gedeeld worden, dit ter voorkoming dat bij onoverkomelijke voorwaarden die pas blijken in de gunningsfase één of meerdere partijen zich om deze reden terugtrekken? Er moet dan immers binnen 7 dagen worden teruggetrokken, in die tijd is geen vragenronde gepland. Zo niet, kunnen de verkoopvoorwaarden zoals die in de concept koop- en realisatieovereenkomst komen te staan op hoofdlijnen vast gedeeld worden? Hierbij valt te denken aan betalings- en afname condities zoals juridisch bouwrijpe grond, afname bij omgevingsvergunning, uiterlijke termijnen, bouwplicht? (voor zover hierin bepalingen komen te staan in afwijking op of in aanvulling op de Algemene verkoopvoorwaarden uit bijlage 17)	De Aanbestedende Dienst heeft ervoor gekozen om deze concept koop- en ontwikkelingsovereenkomst in de gunningsfase te delen. Over de verkoopvoorwaarden kan een aantal zaken al reeds worden gemeld: - Grond wordt afgenomen in de staat hoe het bij het tot stand komen van de koop- en ontwikkelingsovereenkomst bevindt; - Inschrijvende partijen kunnen in de gunningsfase een voorstel doen voor fasering en daaraan gekoppelde betalings- en afnamemomenten; - Grondlevering vindt per fase uiterlijk plaats binnen 4 weken na onherroepelijke omgevingsvergunning; - Een waarborgsom van 10% van de totale koopprijs wordt gevraagd voor de periode tussen het sluiten van de overeenkomst en levering bij de notaris; - Na levering wordt voor de ontwikkelfase een bankgarantie gesteld van minimaal 10% van de koopprijs + het nodige om alle mogelijke kosten uit de ontwikkelfase te dekken; - Volgens artikel 2.14 en 2.15 van de algemene verkoopvoorwaarden wordt een bouwplicht opgelegd op straffe van boete(s) of teruglevering. In de koopovereenkomst wordt echter maatwerk geleverd en waar nodig van de algemene verkoopvoorwaarden afgeweken; - Bij de overeenkomst wordt een verkennend bodemonderzoek gevoegd; - Inschrijvende partijen wordt gevraagd een planning in te dienen om de voortgang te kunnen monitoren. Deze zal gekoppeld worden aan de overeenkomst.
11	leidraad	2.4.1. p. 12	Mag de categorie woningen middenhuur (deels) worden ingewisseld voor middensegment koop?	Nee, dit mag niet.

12	leidraad	p. 19 en hoofdstuk 4.1	Bij de kerncompetenties wordt aangegeven dat een competentie mag blijken uit een project met een samenwerkingsverband waarbij de kerncompetentie is gekoppeld aan de marktpartij die zich aanmeldt als gegadigde (p. 19 leidraad). Bij hoofdstuk 4.1 in de leidraad staat vervolgens onder 3.B dat het niet is toegestaan referenties in te dienen die gekoppeld zijn aan andere marktpartijen dan uit dit huidige samenwerkingsverband dat zich aanmeldt als gegadigde, maar dat de referentie zelf uitgevoerd dient te zijn? Hoe moet dit worden gelezen, gaat dat om wie binnen het samenwerkingsverband waaruit de competentie blijkt welke verantwoordelijkheid had?	Zie antwoord op vraag 2.
13	leidraad	3.3.3 p. 20	In hoofdstuk 3.3.3 in de leidraad wordt onder c gesproken over een meerwaarde wanneer de (mobiliteitshub) voorziening gerealiseerd is en "onder uw verantwoordelijkheid in exploitatie en beheer is genomen". Wat is daarmee het verschil met hoe het is beschreven onder b en als al is beschreven op pagina 19 dat een kerncompetentie is gekoppeld aan de marktpartij die zich als gegadigde aanmeldt?	Bij kerncompetentie 4 gaat het Opdrachtgever erom dat u de competentie beheerst om een parkeerhub te ontwerpen en te realiseren. Bij selectiecriteria 3.3.3 is de toevoeging dat u de gerealiseerde parkeerhub ook zelf in exploitatie en beheer hebt genomen. Bij kerncompetentie 4 kan het ook om een parkeerhub gaan dat vervolgens voor de exploitatie en beheer is overgedragen aan een gemeente.
14	leidraad	4.1.3. p. 22	In 4.1.3 wordt gesproken over 2 A4 beschrijving van de kerncompetentie d.m.v. het referentieprojecten format, en vervolgens over 2 A4 beschrijving en of beeldmateriaal voor de selectiecriteria (4.1.4.A). Mag er daarmee totaal 4 A4 worden gebruikt inclusief het format, beeldmateriaal en beschrijving per referentie?	Dit is niet op deze wijze te combineren. U dient max 2 A4 in te dienen per kerncompetentie (conform 4.1 punt 3) en u dient max 2 A4 in te dienen per selectiecriteria (conform 4.1 punt 4). U mag wel onderling verwijzen zodat u de tekst niet dubbel hoeft in te zetten.
15	Bijlage 17 Algemene verkoopvoorwaarden	artikel 3.3	In dit artikel staat dat de gemeente zal zorgdragen voor het woonrijp maken van het gebied en dat in deze fase de kabels en leidingen worden gelegd. In hoofdstuk 2.4 van de leidraad staat echter dat de ontwikkeling en realisatie van de openbare ruimte binnen de opdracht valt. Hoe zijn deze beide artikelen samen te interpreteren?	Hoofdstuk 2.4 is leidend en gaat voor in rangorde. De ontwikkeling en realisatie van de openbare ruimte valt binnen de opdracht. Van de opdrachtnemer wordt verwacht dat er een ontwerp voor de openbare ruimte wordt gemaakt en de opdrachtnemer is tevens verantwoordelijk voor de aanvraag/aanleg van de nutsvoorzieningen en riolering.
16	Bijlage 17 Algemene verkoopvoorwaarden	artikel 2.14.2	In dit artikel staat dat koper verplicht is binnen 8 weken na ondertekening koopovereenkomst een ontvankelijke aanvraag te doen voor een omgevingsvergunning obv DO. Kan deze termijn ook worden verlengd, dit lijkt voor deze opgave een zeer korte termijn. (en ruimschoots haalbaar binnen de uiterlijke termijn van maximaal 1 jaar na ondertekenen dat de levering dient plaats te vinden bij een onherroepelijke omgevingsvergunning)	In de koop- en realisatieovereenkomst gaan we van deze termijn afwijken waardoor deze niet van toepassing is. Per bouwfase gaan verschillende termijnen gelden.
17	Bijlage 17 Algemene verkoopvoorwaarden	artikel 2.14.7	Een bouwtermijn van 18 maanden is voor een opgave van deze omvang zeer kort. Er staat wel bij dat op verzoek van koper deze termijn kan worden aangepast, maar kan dit niet in beginsel al?	Zie antwoord op vraag 16.
18	leidraad	artikel 2.4.1	Bij Mobiliteitshub staat een bvo van 1500 m2. met een uitgangspunt van 25 m2 BVO per parkeerplek gaat het over 60 plekken en dan staat er bij dat dit BVO te verdelen is over de benoemde kavels. Dit BVO lijkt te weinig als er ook andere functies in de hub moeten komen er hierin het parkeren voor bewoners, bezoekers voorzien moet worden? En moeten de hubs ook parkeerkeuervoorziening leveren voor de overige functies in Lincolnpark centrum? Indien dit wel het maximale BVO is, waar worden dan de andere parkeervoorzieningen verwacht?	Hiermee wordt aanvullend programma in de mobiliteitshub bedoeld, naast de oppervlakte benodigd voor het parkeren. Zie hiervoor ook pagina 10 van het kavelpaspoort.
19	Selectieleidraad	Pagina 18, paragraaf 3.2.1 - Financiële en economische draagkracht	Waarop ziet de bankgarantie na levering? Ter grootte van welk bedrag?	Deze is opgenomen in de concept koopovereenkomst en dient om de gemeente voldoende zekerheid te geven voor nakoming van alle verplichtingen tijdens de ontwikkelfase en bedraagt naar verwachting minimaal 10% van de koopprijs + het nodige om alle mogelijke kosten uit de ontwikkelfase te dekken.
20	Selectieleidraad	Pagina 22, paragraaf 4.1 - In te dienen stukken	Onderaan de pagina, bij punt 6 vraagt u om bewijslast waarmee gegadigde kan aantonen te voldoen aan de kerncompetenties en/of onderdelen van de selectiecriteria. Kunt u specifieker aangeven hoe deze bewijslast eruit moet komen te zien?	U bent vrij om te kiezen hoe u de bewijslast aandraagt. Het gaat opdrachtgever erom dat er een controle kan plaatsvinden op de aangeleverde bewijzen. Dit kan een (prestatie)verklaring zijn op een ander project, een contactreferentie, maar ook tekeningen met toelichting etc.)
21	Selectieleidraad	Pagina 22, paragraaf 4.1 - In te dienen stukken	Ten behoeve van het aanleveren van een tevredenheidsverklaring. Wie moet de tevredenheidsverklaring ondertekenen?	De tevredenheidsverklaring dient te worden ondertekend door degene die tevreden zou moeten zijn. In geval dat het werk is uitgevoerd in opdracht van een opdrachtgever, betreft het die opdrachtgever. Als het een zelfstandige ontwikkeling is, dan dient de betreffende ontwikkelaar deze te ondertekenen.
22	Selectieleidraad	Bijlage 13 - Referentie format	Dient deze bijlage 13 ook voor ieder selectiecriteria te worden ingevuld? of dient er een separaat document naar eigen invulling (niet volgens format) te worden aangeleverd?	Voor ieder selectiecriteria mag een separaat document naar eigen invulling (niet volgens format) te worden aangeleverd. Zie ook beantwoording op vraag 14.

23	Selectieleidraad	Pagina 14, paragraaf 2.5 - Aandachtspunten	In bijlage 9c (pagina 14 en 15) geeft uw adviseur aan dat grootverbruikaansluitingen benodigd zijn voor diverse functies, dit is ook wat de praktijk leert. Echter, u geeft aan dat er de komende jaren geen mogelijkheid is voor een grootverbruik aansluiting (pagina 14). Mochten er grootverbruikaansluitingen nodig zijn, kan in dat geval in de koop- ontwikkelovereenkomst worden opgenomen dat de gronden pas worden afgenomen zodra deze grootverbruikaansluitingen beschikbaar zijn?	Grootverbruikaansluitingen zijn momenteel niet mogelijk. Aan de opdrachtnemer wordt gevraagd om met creatieve oplossingen te komen om zonder grootverbruikaansluitingen een woonwijk met voorzieningen te realiseren. Op basis van onderzoek van Spectral moet dit mogelijk zijn. Er zal dan ook geen bepaling in de koop- en ontwikkelingsovereenkomst worden opgenomen waarin grondafname kan worden uitgesteld.
24	Selectieleidraad	Pagina 14, paragraaf 2.5 - Aandachtspunten	Hoe schat u de kwestie inzake de beroepsprocedure tegen het verkeersbesluit in relatie tot de planning van Lincolnpark?	De kans dat de beroepsprocedure vertraging oplevert voor de ontwikkeling van Lincolnpark is gering. Er is geen voorlopige voorziening aangevraagd en de verwachting is dat er conform planning gestart kan worden met de uitvoering van de aanpassing van het kruispunt.
25	Bijlage Bodemenergieplan	Geheel	Welke status heeft de bijlage bodemenergieplan en komt er een nadere uitwerking waar verschillende WKO bronnen gepositioneerd moeten worden?	Het bodemenergieplan geeft richting in de keuze voor bodemenergiesystemen. Er komt geen uitwerking, dit is aan de opdrachtnemer
26	Bijlage Bodemenergieplan	Geheel	Is samenwerking met het WKO bronnet mogelijk tussen de verschillende deelgebieden en zo ja onder welke voorwaarden?	Binnen het centrumgebied is samenwerking mogelijk en aan de opdrachtnemer om uit te werken.
27	Bijlage Nul op de Meter	Geheel	De dichtheid van PV op daken om een Nul op de Meter wijk te realiseren en het gebrek aan lucht en licht wat hierdoor kan vallen, op de daken, maakt groene daken niet meer mogelijk. Prefereert u de Nul op de Meter ambitie boven groene daken?	Nul op de meter is een belangrijke ambitie, maar er zijn naast zonnepanelen meerderde mogelijkheden, zoals bijvoorbeeld het gebruik van bodemenergie. Zonnepanelen kunnen binnen de stedenbouwkundige kaders, zoals het Beeldkwaliteitsplan en het Kavelpaspoort, veel worden toegepast. Het is aan de opdrachtnemer om een goede balans te vinden tussen het toepassen van verschillende technieken om te voldoen aan de projectdoelstellingen.
28	Bijlage Nul op de Meter	Geheel	Heeft u de ambitie Nul op de Meter getoetst bij de netwerkbeheerder op de (on)mogelijkheden van de invloeden op het net?	De gemeente heeft regulier overleg met de nutsbedrijven. Vanwege netcongestie zijn er onzekerheden ten aanzien van de stroomlevering. In het rapport van Spectral (bijlage 9c) zijn de (on)mogelijkheden beschreven. Groot verbruik aansluitingen zijn momenteel niet mogelijk, maar kunnen naar verwachting vanaf 2026 wel weer worden aangevraagd. mits het stroomnetwerk (Tennet) niet verder onder druk komt te staan door externe factoren. Het is aan de opdrachtnemer om op basis van de ontwikkelingen tav netcongestie en het onderzoeksrapport, keuzes te maken voor alternatieven.
29	Bijlage Nul op de Meter	Geheel	Heeft u een contactpersoon van de netwerkbeheerder waarmee de gegadigden contact kunnen opnemen?	Gegadigden kunnen vragen over het netwerk stellen aan de coördinator van de gemeente via het mailadres lincolnpark@haarlemmermeer.nl. Via de gemeentelijke coördinator kunnen de vragen dan meegenomen worden in het coördinatieoverleg tussen gemeente en nutsbedrijven.
30	Bijlage Nul op de Meter	Geheel	Wanneer invloeden van de hoeveelheid PV op de piekmomenten niet past op de beschikbare netaansluiting, neemt de gemeente hiervan de risico's op zich? Bijvoorbeeld een latere oplevering of de kosten van overtallige PV panelen die niet aangesloten kunnen worden?	De gemeente kan dit risico niet op zich nemen. De opdrachtnemer wordt uitgedaagd om hier creatieve oplossingen voor te bedenken.
31	Selectieleidraad	Pagina 22, paragraaf 4.1 - In te dienen stukken	Mag er een referentie gebruikt worden die succesvol gerealiseerd is binnen hetzelfde concern, maar over een andere business unit?	Nee dit mag niet. Zie het antwoord op vraag 2. Wij willen dat de gegadigde (en degene die straks mogelijk het gebied gaat ontwikkelen) zelf de competenties beheerst.
32	Selectieleidraad	Pagina 22, paragraaf 4.1 - In te dienen stukken	Welke preciese parkeerbalans moet voor de parkeerhubs deelgebied centrum worden gehanteerd?	Zie pagina 12 van het kavelpaspoort. De parkeerbalans moet voldoen aan de normen en berekeningswijze passend binnen het gemeentelijk beleid. Normen zijn opgenomen in het bestemmingsplan Lincolnpark. In het bestemmingsplan zijn zowel normen met als zonder HOV opgenomen. U dient uit te gaan van normen zonder HOV.
33	Selectieleidraad	Pagina 22, paragraaf 4.1 - In te dienen stukken	Maken de parkeerabonnementen en de bezoekers van de school en sporthal ook gebruik van de parkeerhubs?	Ja dat klopt, U dient de volledige parkeereis op te lossen in de hubs.
34	Selectieleidraad	Pagina 22, paragraaf 4.1 - In te dienen stukken	Mag gedurende de selectie- en/of gunningsfase in verband met participatie contact worden gezocht met de omgeving?	Dat is toegestaan.
35	Selectieleidraad	Pagina 12, paragraaf 2.4.1 Programma	Wij constateren tegenstrijdige informatie inzake de programmering. Kunnen wij ervan uitgaan dat tabel 1 in de selectieleidraad de definitieve programmering is?	De programmatabel (tabel 3) van de selectieleidraad is een samenvatting van de tabel op pagina 10 van het kavelpaspoort Centrum. Als deze tabellen tegenstrijdige informatie geven is de tabel uit het kavelpaspoort leidend. Uiteraard geldt dat voor de definitieve programmeringsmogelijkheden het bestemmingsplan Lincolnpark Tweede Fase leidend is en daarbij voor de woningbouw het Woonbeleid van de gemeente Haarlemmermeer (als verwoord in de paragraaf Eisen woningen op pagina 32 en 33 van het kavelpaspoort Centrum). Als bijlage bij de gunningsleidraad zal een definitieve tabel worden gevoegd die eenduidig de mogelijkheden voor programmering voor deelgebied Centrum weergeeft. De tabel uit het kavelpaspoort is hiervoor het uitgangspunt, maar deze zal zo worden opgesteld, dat voor Inschrijver duidelijk is wat voor de gemeente harde eisen zijn en wat wensen/voorkeuren.

36	Selectieleidraad	Pagina 12, paragraaf 2.4.1 Programma	Wat verstaat u onder het ontwikkelen van de openbare ruimte?	Het ontwerpen en aanleggen van de openbare ruimte inclusief de coördinatie en aanleg van de ondergrondse voorzieningen zoals riolering en nutsvoorzieningen. Na realisatie (conform de gestelde eisen) zal de openbare ruimte door de gemeente in beheer worden genomen.
37	Selectieleidraad	Pagina 12, paragraaf 2.4.1 Programma	In hoeverre kan het ontwerp van de openbare ruimte worden afgeweken van het ontwerp van Okra?	Er mag binnen de kaders van de stedenbouwkundige opzet, van het ontwerp worden afgeweken. De gemeente ziet echter de kwaliteit van het ontwerp van OKRA en wil de kwaliteit ten opzichte van de projectdoelstellingen graag terug (blijven) zien in het ontwerp voor de openbare ruimte.
38	Selectieleidraad	Pagina 12, paragraaf 2.4.1 Programma	Is de ondergrondse infra voor de kavels V4, V6 en V8 al bekend? Is hier een tekening o.i.d. van te delen?	Nee, die is niet bekend en het is onderdeel van de opdracht om de trace's voor deze kavels op te nemen in het ontwerp openbare ruimte, nutsaansluitingen aan te vragen en aansluitingen te coördineren. Het is dus aan de opdrachtnemer. En aan te sluiten op het structuurplan K&L.
39	Selectieleidraad	Pagina 19, 3. Uitsluitingsgronden, Geschiktheidseisen en Selectiecriteria	Mogen er ook referenties worden aangeleverd van derde(n) (onderaannemer(s)) die vermeld staan op het UEA t.b.v. de technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid?	Zie antwoord op vraag 2.
40	Selectieleidraad	Pagina 24, 5.2 Nota van Inlichtingen	Kunnen er individuele vragen worden gesteld in de gunningsfase die alleen aan de betreffende vrager worden beantwoord?	In de eerste instantie worden alle vragen gedeeld via de nota van inlichtingen om het level playing field te waarborgen. Mocht inschrijver toch van mening zijn dat het noodzakelijk is om een individuele vraag te stellen, dan zal de gemeente deze vraag behandelen en bepalen of deze in aanmerking komt voor een individueel antwoord.
41	Selectieleidraad	Pagina 30, 7. Bijlagen	Is er een rangschikking in de toegestuurde tenderdocumenten aanwezig, mocht er tegenstrijdige informatie zijn?	Deze is er nu niet. Deze rangschikking zal in de gunningsfase worden meegestuurd.
42	Selectieleidraad	Pagina 16, 2.9. Overeenkomst	Kunt u de concept koop- en ontwikkelovereenkomst reeds in deze fase delen?	Zie antwoord op vraag 10.
43	Selectieleidraad	Pagina 12, paragraaf 2.4.1 Programma	Is er een bodemonderzoek aanwezig? Zo ja, kunt u deze delen?	Er is een bodemonderzoek aanwezig, dit wordt gedeeld.
44	Selectieleidraad	Pagina 12, paragraaf 2.4.1 Programma	Is de te leveren grond geschikt voor de beoogde functies?	De geleverde kavel is geschikt voor de beoogde functies.
45	Selectieleidraad	Pagina 22, 4.1 In te dienen stukken	Is het juist dat er voor de kerncompetenties 4 referenties en 8 A4's aangeleverd mogen worden?	U mag per kerncompetentie maximaal 2 A4 indienen. Daarmee komt het totaal op maximaal 8 A4 voor de kerncompetenties. En u mag per selectie criterium maximaal 2 A4 indienen. Daarmee komt het totaal op maximaal 6 A4 voor de selectiecriteria.
46	Selectieleidraad	Pagina 22, 4.1 In te dienen stukken	Is het juist dat - aanvullend op de 8 A4's voor de kerncompetenties - er voor de selectiecriteria 6 A4's aangeleverd mogen worden?	Correct. Zie het antwoord op vraag 45.
47	Leidraad	pag 18, par 3.2.1.	Volstaat een concerngarantie ook irt de gevraagde zekerheden in 3.2.1.	Nee, een bankgarantie is vereist.
48	Leidraad	pag 19, par 3.2.3.	Volstaat het als er voor de referenties een omgevingsvergunning is aangevraagd?	Nee. Vastgehouden wordt aan de voorwaarden gesteld onder 4.1 onderdeel 3.
49	Leidraad	pag 19, par 3.2.3.	Indien gevraagd wordt naar opgeleverde referenties, welke termijn wordt hieraan gekoppeld?	Hier wordt duidelijkheid gegeven in 4.1 onderdeel 3. Deze dienen de afgelopen vijf (5) jaar voorafgaande aan de datum van Aanmelding van de opdracht projecten te zijn opgeleverd en voltooid. Referentieproject voor kerncompetentie 4 moet voorafgaande aan de datum van aanmelding in ieder geval een goedkeuring op de omgevingsvergunning hebben.
50	Leidraad	pag 19, par 3.2.3.	Mogen referenties van een partner (bijvoorbeeld architect of aannemer) ook gebruikt worden voor kerncompetentie 1,2,3,4 als deze onderdeel zijn van het team of Samenwerkingsverband?	Zie antwoord op vraag 2.
51	Kavel paspoort	algemeen	is het mogelijk om de mobiliteitshubs in hetzelfde blok als de grote publiekstrekken (bijvoorbeeld supermarkten en sporthal) te positioneren	Nee, dit is niet mogelijk. Er is een Stedenbouwkundige verkaveling gemaakt waarin de verschillende functies zijn verdeeld. Deze is gebaseerd op het Stedenbouwkundig plan, het beeldkwaliteitsplan en het kavelpaspoort.
52	Selectieleidraad		Kan de gunningsleidraad beschikbaar worden gesteld, dit om een afweging te maken om aan de tender mee te doen?	Nee. Deze wordt momenteel opgesteld en kan nog niet worden gedeeld.
53	Selectieleidraad	1.2 / 6.1.5	Kan het grondbod bekend worden gemaakt, dit om een afweging te maken om aan de tender mee te doen?	Zie antwoord op vraag 8.
54	Selectieleidraad	2.9	Kunnen de koop en ontwikkelovereenkomst ter beschikking worden gesteld, dit om een afweging te maken om aan de tender mee te doen?	Zie antwoord op vraag 10.
55	Selectieleidraad	V-6 valt buiten de scope van de tender, is er al meer bekend van de invulling (corporatie, ontwerp hoogte planning)?	V-6 valt buiten de scope van de tender	V6 wordt ontwikkeld door Eigen Haard. De ruimtelijke uitgangspunten zijn vastgelegd in het kavelpaspoort. De planning van deze ontwikkeling kan nader worden afgestemd tussen Eigen Haard en de opdrachtnemer.
56	Selectieleidraad	Paragraaf 3.2.3 en 3.3	Kan gegadigde voor het voldoen aan de selectiecriteria gebruik maken van adviseurs, die zich wel verbinden aan het project, maar geen hoofdelijke aansprakelijkheid dragen conform format combinatieverklaring?	Zie antwoord op vraag 2.

57	Selectieleidraad	2.5	In de selectieleidraad wordt gesteld dat rekening moet worden gehouden met mogelijke maatregelen voor het beperken van geluidsoverlast agv schiphol. In het geluidonderzoek wordt geen geluidlast vanaf schiphol opgegeven. Waar mag vanuit worden gegaan.	Leidend is het akoestisch onderzoek dat is opgesteld in het kader van het bestemmingsplan Lincolnpark (bijlage 2e).
58	Algemene verkoopvoorwaarden		In de Algemene verkoopvoorwaarden worden diverse mogelijkheden benoemd voor contractvorm, leveringsmomenten, een optievergoeding en verplichtingen van koper. Kunt u concreet maken onder welke voorwaarden de gronden worden verkocht?	Zie antwoord op vraag 10.
59	Mobiliteitsplan		Zal er sprake zijn van betaald parkeren. Zo niet: Hoe ziet de opdrachtgever de businesscase onder de parkeerhubs, met name voor school en sporthal?	Dit is opgenomen in het PVE parkeerhubs. Deze wordt meegestuurd bij de stukken van de gunningsfase. In het openbare gebied van Lincolnpark 2e fase worden op straat geen parkeerplaatsen aangeboden, al het parkeren vindt plaats in hubs. De enige uitzonderingen hierop zijn parkeerplaatsen voor gehandicapten en plekken voor laden en lossen. Alleen de benodigde parkeerplaatsen voor de deelauto's, school en sporthal worden door de gemeente afgenomen en omni-er geleverd. Eigen Haard vergoedt een nader te bepalen deel van de realisatiekosten parkeren eigen bewoners en neemt de plaatsen over. De plaatsen voor de bewoners kunnen met appartementsrechten worden doorverkocht aan de bewoners. Maar de toedeling en de wijze van verhalen van eventuele kosten aan de bewoners, gebruikers en bezoekers is de invulling van de Inschrijver. Op het bezoekersdeel van de woningen kan een tarief worden berekend, dat gerelateerd wordt aan het tarief in het centrum van Hoofddorp. De NEN 2443 is van toepassing op het parkeren in de hubs. Het risico voor de gemeente blijft beperkt tot de plaatsen die de gemeente overneemt.
60	Selectieleidraad	Paragraaf 2.4.1	De programmatabel geeft een bandbreedte voor de MobiliteitsHUB van 0-1500 m2. Dit oppervlak is te weinig om de benodigde parkeerplaatsen te realiseren. Hoe moeten we dit oppervlakte interpreteren?	Zie antwoord op vraag 18.
61	Proces		Kan inzicht worden gegeven in het bedrag van het taakstellend grondbod? Dit is nu namelijk nog niet benoemd.	zie antwoord op vraag 8.
62	Inhoud		Kerncompetentie 3 lijkt een tegenstrijdige situatie te omschrijven. Aan de ene kant wordt gevraagd naar minimaal 3.000 m2 BVO commerciële ruimte, dit is in lijn met een stedelijke situatie. Daarnaast wordt gevraagd naar minimaal 5.000 m2 buitenruimte, wat weer totaal niet in lijn is met een stedelijke, maar met een landelijke situatie. Deze tegenstrijdigheid wordt ook versterkt door de grote hoeveelheid van beide gevraagde vierkante meters. Zou de gemeente de eisen voor kerncompetentie 3 kunnen herzien?	Met buitenruimte in Lincolnpark wordt bedoeld openbare ruimte en daarmee alle ruimte rondom de bebouwing, de wegen, de eventuele binnentuinen, aangelegd groen etc. Daarom blijft Opdrachtgever vasthouden aan de gestelde eisen. De genoemde vierkante meters zijn met zorg opgesteld en in lijn met de voorliggende opgave van Lincolnpark.
63	Inhoud		Ter verificatie: in totaal dienen er dus maximaal 4 (of minder) referenties te worden ingediend (in het format van de gegeven formulieren) die gezamenlijk voldoen aan de vier kerncompetenties en worden beoordeeld o.b.v. de drie selectiecriteria?	Dat is correct. U dient de referenties (die u heeft gebruikt bij de vier kerncompetenties) te gebruiken voor de drie selectiecriteria.
64	Inhoud		Met betrekking tot selectiecriteria 2: gaat de gemeente akkoord met een opgeleverde referentie die jonger is dan 10 jaar in plaats van 5 jaar?	Nee, dit is niet toegestaan.
65	Inhoud		Met betrekking tot selectiecriteria 1: moet beide referenties van de kerncompetenties voldoen aan A-D voor maximale punten of is het mogelijk om bijvoorbeeld per kerncompetentie-referentie aan te geven dat die telt voor A-D?	Nee, dit hoeft niet van toepassing te zijn bij beide referenties, het is dus toegestaan om per kerncompetentie-referentie aan te geven welk onderdeel van het selectiecriteria van toepassing is.
66	Inhoud		Is er een DAW en/of plankaart beschikbaar van de kavel waarop de exacte afmetingen van het te ontwikkelen gebied staan en zo ja kan deze gedeeld worden?	Ja deze is beschikbaar en wordt met de gunningsleidraad meegestuurd.
67	Inhoud		Mag de referentie ook van een (ontwikkel)partner afkomstig zijn en/of architect? En zo ja, zijn hier voorwaarden aan verbonden?	Zie antwoord op vraag 2.
68	Inhoud		Is de bodemgesteldheid bekend van het gebied? Zo ja, kan er iets gedeeld worden?	Zie antwoord op vraag 43.
69	Inhoud		Aan wat voor voorzieningen naast het scholencomplex en de sporthal denkt de gemeente voor deelgebied centrum die een groter verzorgingsgebied hebben dan alleen Lincolnpark?	De gemeente denkt hierbij aan een gezondheidscentrum en supermarkten. Meer informatie hierover is te vinden in de bijlage 18 van het bestemmingsplan (ook bijgestuurd bij de selectieleidraad als bijlage 2f) te weten: Marktanalyse Lincolnpark Tweede Fase en De President.
70	Inhoud		De bandbreedte van middeldure woningen zorgt voor uitzonderlijk grote woningen voor dit segment (minimaal 100m² bvo per woning). Door de Gemaximaliseerde prijs staat de haalbaarheid onder druk voor dit segment. Is de gemeente bereid de gemiddelde grootte per woning (bandbreedte) te verlagen of het aantal woningen te vergroten?	Ja, de minimum bandbreedte aan m2 bvo voor woningen is indicatief. Voor de bepaling van de minimum oppervlakte voor middenhuur woningen gelden de eisen uit het gemeentelijk woonbeleid. Deze staan vermeld in het kavelpaspoort op pagina 32.

71	Inhoud		Wat voor type supermarkten wenst de gemeente terug te zien in het plan met betrekking tot bijvoorbeeld een discount supermarkt en een A-supermarkt?	Het bestemmingsplan is leidend voor de invulling van het supermarkt programma. De gemeente kan zich voorstellen dat een supermarkt die vanwege zijn profiel bijdraagt aan de realisatie van de projectdoelstellingen gunstiger kan worden beoordeeld in de komende gunningsfase.
72	Inhoud		Kan de gemeente verdere randvoorwaarden van parkeerafname toelichten zoals bijvoorbeeld verplichte afname van een parkeerplek door 1) kopers vrije sector woningen 2) gemeente (sporthal & scholencomplex) 3) corporatie 4) supermarkt en (commerciële voorzieningen 5) bezoekersparkeren?	Zie antwoord op vraag 59.
73	Inhoud		Hoe is de toewijzing van parkeerplekken voor bewoners? Is dit gereguleerd (en tegen welke prijzen) of is de koper hier vrij in?	Zie antwoord op vraag 59.
74	Inhoud		Moeten de bezoekers en werknemers van de (commerciële) voorzieningen en supermarkten ook parkeren in een van de parkeerhubs, of moeten daar aparte parkeervoorzieningen voor worden gebouwd?	Al het parkeren in het gebied vindt plaats in de parkeerhubs.
75	Inhoud		Moeten de te ontwikkelen parkeerhubs afgezet worden bij de gemeente, een specifieke parkeeraanbieder of is de koper hier vrij in?	De gemeente neemt de parkeerhubs niet in beheer en vraagt de opdrachtnemer specifiek om een oplossing te bieden. Zij zal hooguit deelnemen aan een beheerorganisatie of een bijdrage doen aan een dergelijke organisatie voor haar evenredige aandeel in een mobiliteitshub voor de parkeerplaatsen die zij in eigendom houdt (t.b.v. sporthal en scholen).
76	Inhoud		Moeten de te ontwikkelen zorgwoningen afgezet worden bij de gemeente, een specifiek zorg partij of is de koper hier vrij in?	De koper is vrij om een geschikte partij te vinden voor de afname van de zorgwoningen, mits voldaan wordt aan het gemeentelijk woonbeleid.
77	Inhoud		De gemeente hecht grote waarde aan de inpassing van de duurzaamheidsambities en is daarom bereid om een bijdrage te doen aan de Inschrijver, als er invulling wordt gegeven aan specifieke randvoorwaarden voor duurzaamheid. Kan de gemeente al delen welke randvoorwaarden belangrijk zijn in het toekennen van deze financiële bijdrage? Of kan er verwezen worden naar een beoordelingsmethode van deze financiële bijdrage?	Deze bijdrage kan toegekend worden voor bovenwettelijke duurzaamheidsmaatregelen. De uitgangspunten worden nader uitgewerkt in de beoordelingscriteria.
78	Inhoud		De ontwikkeling van de sporthal, het blok met sociale huurwoningen en het scholen vallen buiten de scope van werkzaamheden. Bouwrijp van alle kavels in het centrumgebied vallen binnen de scope van alle kavels behalve voor de sporthal (V4) en het scholencomplex (V8). Kan een toelichting van de verwachte werkzaamheden met betrekking tot bouwrijp maken worden gegeven in deze fase al gedeeld worden, om zo een betere inschatting van de haalbaarheid te maken?	Onder de werkzaamheden valt in ieder geval de aanleg van riolering en kabels en leidingen.
79	Inhoud		Voor de grondverkoop is taakstellend een grondbod bepaald door de gemeente. Dit grondbod dient onvoorwaardelijk te worden voldaan. Kan de gemeente de hoogte van dit taakstellend grondbod delen of een bandbreedte indicatie aangeven in deze fase?	Zie antwoord op vraag 8.
80	Inhoud		Paragraaf 2.3 De ontwikkeling en realisatie van de school op kavel V8 valt buiten de scope van deze aanbesteding. Deze school is inmiddels in aanbouw. De selectieleidraad gaat hier nog niet van uit. Welke gevolgen heeft dit gewijzigde uitgangspunt voor de aanbesteding?	De selectieleidraad gaat reeds uit van de in aanbouw zijnde school. Van de opdrachtnemer wordt gevraagd om een goed bouwfaserings-BLVC plan op te stellen om overlast vanuit bouwwerkzaamheden zoveel mogelijk te beperken. De gemeente legt tijdelijke bereikbaarheidsvoorzieningen aan, die tzt door de definitieve inrichting (woonrijp maken) worden vervangen door opdrachtnemer.
81	Inhoud		Paragraaf 1.2 Welke index wordt er gebruikt voor een eventuele indexering van het taakstellend grondbod?	Voor de indexatie wordt gebruik gemaakt van de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2015=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).
82	Inhoud		Paragraaf 1.2 Wordt het taakstellend grondbod geïndexeerd?	Ja, geïndexeerd wordt tot moment van daadwerkelijke (gefaseerde) grondlevering door gemeente aan ontwikkelaar.
83	Inhoud		Paragraaf 1.2 Wat is de peildatum van het taakstellend grondbod?	Prijspeil taakstellend grondbod is 1 januari 2024.
84	Inhoud		Paragraaf 1.2 Wat is de hoogte van het taakstellend grondbod?	Zie antwoord op vraag 8.
85	Inhoud		Energie die jaarlijks nodig is dient binnen plangebied uit hernieuwbare bronnen op duurzame wijze te worden opgewekt. Is er wel een netaansluiting die de capaciteit van alle duurzame opgewekte energie kan opnemen en afgeven?	Zie antwoord op vraag 28.
86	Inhoud		Met welke parkeernorm wordt er gerekend voor het aantal parkeerplaatsen benodigd voor de beide supermarkten?	Zie hiervoor het bestemmingsplan.
87	Inhoud		Er zijn twee supermarkten voorzien, kunnen de meters ook anders verdeeld worden? Bijvoorbeeld twee supermarkt met hetzelfde aantal WVO? Daarnaast ook de vraag: welke ruimtes worden gerekend tot het WVO?	Ja, echter er geldt per supermarkt een maximum oppervlakte WVO, die niet gelijk aan elkaar zijn. Het bestemmingsplan Lincolnpark Tweede Fase geeft de maxima aan. Ook staat in het bestemmingsplan de definitie van WVO opgenomen.

88	Inhoud		Kavel V-3 oppervlakte BVO kavel is beperkt tot 4.800 m2 BVO, dit is erg klein in relatie tot het gewenste programma: 2 supermarkten, volledig inpandig lossen, opgangen woningen, opgang daktuin, inpandig fietsen.	Het programma aan detailhandel op kavel V-3 is beperkt tot 4.800 m² BVO, niet het totale volume dat op kavel V-3 kan worden gerealiseerd. De omvang van de kavel en de bestemmingsplanregels in combinatie met de eisen van het kavelpaspoort en het beeldkwaliteitsplan geven de bebouwingsmogelijkheden.
89	Inhoud		Hoe is de toewijzing van parkeerplekken voor bewoners in parkeerhubs? Zijn bewoners bijvoorbeeld verplicht een parkeerplaats af te nemen, zijn koop/huurprijzen per plek gemaximaliseerd, krijgt iedere bewoner een plek automatisch toegewezen of mag de koper van de grond dit zelf bepalen?	Zie antwoord op vraag 59.
90	Inhoud		Moeten de te ontwikkelen parkeerhubs afgezet worden bij de gemeente, een specifieke parkeeraanbieder of is de koper hier vrij in? En in het geval deze teruggeleverd wordt aan de gemeente, staat hier dan een vergoeding tegenover?	Zie antwoord op vraag 59.
91	Proces		De periode voor de gunningsfase (8 april - 15 november 2024) bedraagt ruim 6 maanden. Waarom is er gekozen voor zo een ongebruikelijk lange termijn? De drie geselecteerde partijen gaan dus op eigen rekening en risico 7 maanden een tendertraject in zonder enige vorm van terugkoppeling in de vorm van voorselectie (behalve een aanmelding met name gebaseerd op referenties). Dit is ook afhankelijk van de uiteindelijke indieningsvereisten voor de gunningsfase.	De planning is zorgvuldig opgesteld om de inschrijvende partijen voldoende tijd te geven om het vraagstuk te begrijpen en een geschikte aanbieding voor te bereiden. Deze planning biedt de partijen ook de gelegenheid om met innovatieve oplossingen te komen die zowel aan de projectdoelstellingen als aan de gunningscriteria voldoen. Bovendien erkent de gemeente dat de zomervakantie een rustige periode is, waarin minder actief aan het plan wordt gewerkt. De Gemeente kan aangeven dat de gevraagde stukken in lijn zullen zijn met de opgave, er wordt geen volledig uitgewerkt plan gevraagd.
92	Proces		Wat is mogelijk in de dialoogronde tijdens de gunningsfase? In de selectieleidraad staat: "Door de dialoogronde in de gunningfase hebben Aanbestedende Dienst en Inschrijvers de mogelijkheid om in gesprek te treden om meer informatie op te halen over het plan en de achterliggende visie". Betekent dit alleen dat de inschrijver vragen over het huidige plan kan stellen of ook dat de gemeente op een tussentijdse versie van het in te dienen plan van de inschrijver zal zien en hier vragen over kan stellen?	Zie het antwoord op vraag 9.
93	Proces	Planning	Op welk tijdstip moeten de aanmeldingen uiterlijk geupload worden op TenderNed op 7 maart?	De deadline voor het aanmelden is 7 maart 2024: 10.00 uur. Om 10.00 uur sluit de kluis in TenderNed en kan er daarna niet meer worden aangemeld.

Bijlagen bij deze NvI

Bijlage 20. Bodemonderzoek dd 10-3-2021