

Nota van inlichtingen 1 – Partnerselectie Figaro

8 april 2024

Bijgaand treft u de Nota van inlichtingen 1 inzake de aanbesteding 'Partnerselectie Figaro' van gemeente Zaanstad. Vragen kunnen nog gesteld worden tot 17 april 2024. Wij streven ernaar vragen die eerder gesteld zijn, eerder te beantwoorden. In deze nota zijn de vragen die zijn ingediend voor 1 april 2024 beantwoord.

Met vriendelijke groet,
namens gemeente Zaanstad,

Pro 10 B.V.

Nr.	Categorie	Verwijzing	Vraag	Antwoord
1.	Inhoud	Programma	Is het mogelijk om meer kantoorruimte toe te voegen dan het maximaal totaalbare BVO voor publieksgericht programma? En valt dit onderdeel onder het maximaal totaalbare BVO voor publieksgericht programma in termen van BVO?	De ambitie van de gemeente is het realiseren van een woongebouw met een levendige plint. Er is planologisch maximaal 8.500m² aan kantoorruimte toegestaan en 3.650m² aan commerciële/publieksgericht programma. In de Bijlage Bouwenvelop is de <u>ambitie</u> wat nader verfijnd met 2.150 m² bvo aan commercieel/publieksgericht programma. Naar aanleiding van: De Bijlage Bouwenvelop vormt het inhoudelijke vertrekpunt voor de Haalbaarheidsfase. De Aanbestedende dienst hanteert de Bouwenvelop ook als toetssteen voor de aanvaardbaarheid van de planvorming in samenwerking met de Partner en het daaruit voortvloeiende Definitief ontwerp dat de Partner oplevert. Tenzij expliciet anders aangegeven, moet de inhoud van de Bouwenvelop niet begrepen worden als volledig uitgekristalliseerde eisen waaraan punt voor punt volledig voldaan moet worden voordat tot ontwikkeling en realisatie kan worden overgegaan. De kern van de samenwerking zoals die met deze aanbesteding wordt gezocht is dat de gemeente samen met en onder leiding van de geselecteerde Partner, onderzoekt welke ontwikkeling haalbaar is en waarbij integraal beschouwd zoveel mogelijk aan de wensen van de gemeente tegemoet kan worden gekomen. Zie voor de volledige duiding bij de status van de Bijlage Bouwenvelop paragraaf 3.2 Selectieleidraad.

Nr.	Categorie	Verwijzing	Vraag	Antwoord
2.	Inhoud	Programma	Kunt u een duidelijk overzicht geven van de minimaal en maximaal totaalbare BVO van het programma, zowel in totaal als per onderdeel zoals de fietsenstalling, wonen, commerciële ruimten, enzovoort?	Totale ontwikkeling (excl. fietsenstallingen) minimaal: 12.000m ² GBO (woningen, commercieel/publieksfunctie, Kantoor) Woonfunctie: geen minimum, maximaal 195 woningen, bouwhoogte max 75 m Fietsenstalling OV: 2400 plekken, 3160m ² GBO Fietsenstalling personeel stadhuis: 525 plekken, 1100m ² GBO
3.	Inhoud	Programma	Er is een discrepantie tussen het maximaal toegestane BVO in de documenten, namelijk 3650 + 8500 = 12150 m ² BVO (planologisch) en aangegeven max 15000m ² bvo. Welke moeten we als leidend beschouwen?	In de Bijlage Bouwenvelop staat het gewenste programma weergegeven, dwz totaal minimaal 12.000m ² GBO (excl. fietsenstallingen), waarvan 2.150m ² BVO commercieel/publiek. Er is o.a. gekozen voor een minimaal oppervlak van 12.000 m ² GBO, en niet BVO vanwege de mogelijke impact van de maatvoering en vormfactor van houtbouw, en richting te geven in het minimale stedenbouwkundige volume op de locatie. Zie voor een duiding van de status van de Bijlage Bouwenvelop vraag en antwoord 1.
4.	Inhoud	Programma	Is de te realiseren fietsenstalling voor de gemeente en het openbaar vervoer onderdeel van het totale BVO van 15.000 m ² ? En kunt u graag een breakdown qua m ² bvo programma geven waar onder die 15000m ² bvo valt?	Nee, de stallingen (OV en Personeel stadhuis) vallen buiten de minimale 12.000m ² GBO. Zie voor de gevraagde <i>breakdown</i> de beantwoording van de andere vragen.
5.	Inhoud	Programma	Wat wordt verstaan onder niet-publieksgericht programma, aangezien een maximum van 8500 m ² BVO is aangegeven? Wordt hier wonen mee bedoeld, en zo ja, betekent dit dat als een ontwikkelaar kiest voor 195 woningen, deze gemiddeld 43 m ² BVO per woning moeten zijn?	Nee, met de 8.500m ² BVO niet publieksgericht wordt kantoorruimte (zonder baliefunctie) bedoeld, en dus geen wonen. Naar aanleiding van: De Partner is vrij in het kiezen van de gewenste mix tussen wonen en niet wonen, de Bijlage Bouwenvelop geeft hierin de wens van de gemeente weer (vgl. ook duiding bij vraag en antwoord 1). De gemeente heeft beleid voor woningen in de middeldure segment qua huurprijzen en oppervlakten (zie stukken). Het bestemmingsplan geeft per programma onderdeel de maxima weer, dit betreft geen optelsom. De totale ontwikkeling (excl. fietsenstallingen) is in te vullen met de verschillende programmaonderdelen waarbij de bouwenvelop het vertrekpunt voor de Haalbaarheidsfase is.
6.	Inhoud	Programma	Is horeca alleen niet toegestaan in de plint, maar wel op een andere bouwlaag?	Horeca is enkel toegestaan op bouwlaag Stadhuisplein en de bouwlaag daarboven (3 en 4), bouwlaag 1 (maaiveld) en 2 zijn gereserveerd voor de OV-fietsenstalling.
7.	Inhoud	Programma	Wat wordt beschouwd als de plint? Is dit het maaiveldniveau van het stadhuis of een andere peilhoogte?	De plint is de bouwlaag Stadhuisplein, bouwlaag 3 (en 4). Dit is waar de levendige plint is voorzien.

Nr.	Categorie	Verwijzing	Vraag	Antwoord
8.	Inhoud	Programma	Betekent het aangegeven netto vloeroppervlak van 1500 m2 voor publiekgericht programma dat we minimaal 1500 m2 VVO en maximaal 3650 m2 BVO voor publieksgericht programma kunnen realiseren? Graag extra toelichting.	Binnen het bestemmingsplan wordt maximaal 3.650 m2 BVO commercieel/publieksgericht toegestaan, en maximaal 8.500m2 BVO kantoor (niet publieksgericht). Binnen de Bijlage Bouwenvelop wordt de minimale gewenste <u>ambitie</u> van de gemeente beschreven, 2.150m2 BVO commercieel/publieksgericht. De gemeente heeft een grotere voorkeur voor het aandeel aan wonen in de Bijlage Bouwenvelop, echter door planologisch meer ruimte te bieden zijn er meer opties mogelijk zolang de ambities van de gemeente overeind blijven. Zie ook vraag en antwoord 1.
9.	Inhoud	Openbare ruimte	Mag een ontwikkelaar in samenwerking met een landschapsarchitect een ander ontwerp voor de openbare ruimte maken, met behoud van materialisatie en richtlijnen van de gemeente?	Ja dat is toegestaan. De ontwikkeling van Figaro is een samenspel van alle onderdelen.
10.	Inhoud	Openbare ruimte	Kunt u de contour van het ontwerp en de realisatie van de openbare ruimte schetsmatig op een kaart aangeven?	Dit zal in de Gunningsfase worden toegevoegd. Voor nu: het oppervlak betreft ca.1500 m2.(maaiveld niveau)
11.	Inhoud	Selectieleidraad - Kerncompetentie 2	Voor kerncompetentie 2 mogen ontwikkelaars ook een project in ontwikkeling indienen. Wat is de definitie van in ontwikkeling? Moet omgevingsvergunning aangevraagd zijn?	Nee, er hoeft nog niet een omgevingsvergunning te zijn aangevraagd. Als er wordt gewerkt aan een ontwerp, en er is een ontwerpproduct, dan volstaat dit.
12.	Inhoud	Selectieleidraad - Referenties	Ingediende referenties moeten binnen een periode van 60 (en bij sommige 120 maanden) voorafgaande aan de sluitingsdatum voor indienen aanmelding vallen. Wil de gemeente overwegen dat de ingediende referenties tot uiterlijk de zomer van 2024 opgeleverd mogen zijn?	Gemeente is bereid de referentie-eis zoals bedoeld in par. 5.4.2 (minimumeisen geschiktheid) op dit punt te nuanceren, zodat niet uitgesloten wordt dat referenties die materieel de gevraagde kerncompetentie afdekken, alleen om het moment-van-opleveringsvereiste niet kwalificeren. Tegelijkertijd wil de gemeente wel zekerheid dat het een project in een vergevorderd stadium betreft. De eis ten aanzien van het moment van oplevering komt voor de referenties geëist in par. 5.4.2 Selectieleidraad te luiden (<i>schuingedrukte toegevoegd</i>): “Het moment waarop het bouwwerk is opgeleverd moet binnen de genoemde periode van X maanden vallen (waarbij X staat voor het bij de kerncompetentie benoemde aantal maanden) <i>of de geplande opleverdatum van het volledige werk is aantoonbaar uiterlijk 31 december 2024.</i>”

Nr.	Categorie	Verwijzing	Vraag	Antwoord
				In het Format kerncompetenties dient bij nog niet volledig opgeleverde projecten de geplande opleverdatum zoals hiervoor bedoeld duidelijk te worden. Naar aanleiding van: ten aanzien van de nadere selectiecriteria (hoofdstuk 6) is geen hard moment van oplevering vereist. Aan de hand van de referenties die in dit kader worden gebruikt, dient inzichtelijk te worden gemaakt welke werkzaamheden in de 60 maanden voorafgaand aan de uiterste datum voor het indienen van een Aanmelding zijn verricht, en onder andere welke resultaten zijn geboekt. Bij deze beschrijving ligt het voor de hand dat Gegadigden ook inzichtelijk maken in welke fase het betreffende project zich bevindt.
13.	Inhoud	Selectieleidraad - Kerncompetentieformulier	Bij het invullen van het kerncompetentieformulier wordt gevraagd om de naam en het adres van de referentie-organisatie. Wordt hiermee verwezen naar de opdrachtgever of dienen de naam en adresgegevens van het opgegeven project te worden verstrekt? Daarnaast, wat wordt precies bedoeld met de "Activiteiten referentie-organisatie"?	Het gaat om de gegevens van een referentieorganisatie. Dit is een organisatie waar het referentieproject geverifieerd moet kunnen worden (bijv. een opdrachtgever, overheid, grondeigenaar etc.).