

Algemene informatie

Aanbesteding: Grondverkoop en ontwikkeling/bouw appartementen Hagelaan
Aanbestedende Dienst: Gemeente Pijnacker-Nootdorp
Referentie: 1482579

Toelichting:

Vraag en antwoord

Ref.nr. **Onderwerp:**
1 Verantwoordelijkheid parkeerplaatsen

Vraag:

Is de gemeente verantwoordelijk voor de realisatie van de parkeerplaatsen, of valt dit onder de verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar? Komen alle toekomstige bewoners daarmee in aanmerking voor een parkeervergunning?

Antwoord:

De uitgangspunten voor parkeren zijn te vinden in Bijlage 2 Ruimtelijke Uitgangspunten Hagelaan. In de openbare ruimte realiseren wij als Gemeente de openbare parkeerplaatsen. De Ontwikkelaar dient daarnaast per woning één parkeerplaats onder het gebouw te realiseren. Bij meer dan 50 woningen dient de Ontwikkelaar ook het bezoekersparkeren voor deze extra woningen op te lossen binnen het uitgiftegebied.

Percelen: P1 Grondverkoop en ontwikkeling/bouw appartementen Hagelaan Nootdorp

Beantwoord op: 19 sep. 2024

Ref.nr. **Onderwerp:**
2 Koopovereenkomst

Vraag:

Kunt u ons inzicht geven in de concept-koopovereenkomst?

Antwoord:

De concept Koop- en Ontwikkelovereenkomst wordt bij de start van de Gunningsfase (fase 2) verstrekt.

Percelen: P1 Grondverkoop en ontwikkeling/bouw appartementen Hagelaan Nootdorp

Beantwoord op: 19 sep. 2024

Ref.nr.

3

Onderwerp:

Puntenbeoordeling gunningsfase

Vraag:

Kunt u ons meer inzicht geven in de criteria en methodologie die worden gebruikt voor de puntenbeoordeling tijdens de gunningsfase?

Antwoord:

Het principe van puntenbeoordeling is 80 % kwaliteit / 20 % prijs.

Percelen:

P1 Grondverkoop en ontwikkeling/bouw appartementen Hagelaan Nootdorp

Beantwoord op:

19 sep. 2024

Ref.nr.

4

Onderwerp:

Leidraad 5.2.2. Beroeps- en aansprakelijkheidsverzekering'

Vraag:

Een van de geschiktheidseisen is dat we als inschrijver moeten beschikken over een beroeps- en bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering. Het is echter voor een ontwikkelaar - anders dan voor een architect of constructeur - niet mogelijk om zich te verzekeren tegen beroepsrisico's. Een ontwikkelaar is een ondernemer en oefent geen 'beroep' uit en kan zich niet tegen 'beroepsrisico's' verzekeren. Uiteraard beschikken wij wel over een bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering. Hierbij het verzoek om deze eis aan te passen naar het beschikken over een beroeps - en/of bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering.

Antwoord:

Akkoord. Deze eis wordt aangepast naar het beschikken over een beroeps- en /of bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering.

Percelen:

P1 Grondverkoop en ontwikkeling/bouw appartementen Hagelaan Nootdorp

Beantwoord op:

19 sep. 2024

Ref.nr.

5

Onderwerp:

weging van de punten in de inschrijvingsfase

Vraag:

wat is de weging van de puntentoekenning, van prijs/ plantoelichting e.d.?

Antwoord:

Het principe van puntenbeoordeling is 80 % kwaliteit / 20 % prijs.

Percelen: P1 Grondverkoop en ontwikkeling/bouw appartementen Hagelaan Nootdorp
Beantwoord op: 19 sep. 2024

Ref.nr.
6

Onderwerp:
Bijlage 2 - Ruimtelijke uitgangspunten Hagelaan versie 5-6-2024

Vraag:

Onder uitgangspunten buitenruimte en parkeren staat vermeld dat alle parkeervakken worden voorzien van loze mantelbuizen ten behoeve van laadpaalvoorzieningen. Wij gaan er vanuit dat dit gaat over de 39 buitenparkeerplaatsen die door de Gemeente worden aangelegd. Dient dit ook te gelden voor de te realiseren parkeerplaatsen binnen het uitgiftegebied?

Antwoord:

Dit geldt voor de parkeerplaatsen binnen het uitgiftegebied.

Percelen: P1 Grondverkoop en ontwikkeling/bouw appartementen Hagelaan Nootdorp
Beantwoord op: 19 sep. 2024

Ref.nr.
7

Onderwerp:
Bijlage 2 - Ruimtelijke uitgangspunten Hagelaan versie 5-6-2024

Vraag:

Bij Uitgangspunten algemeen wordt de gebiedsvisie benoemd, vermoedelijk middels een link. Deze link werkt niet. Op internet is een document te vinden met de datum van 9 maart 2021. Kunt u bevestigen dat dit het juiste document betreft.

Antwoord:

Ja, dat kunnen we bevestigen. Volledigheidshalve hebben we de gebiedsvisie als Bijlage 5 toegevoegd bij deze Nota van Inlichtingen.

Percelen: P1 Grondverkoop en ontwikkeling/bouw appartementen Hagelaan Nootdorp
Beantwoord op: 19 sep. 2024

Ref.nr.
8

Onderwerp:
Selectieleidraad pagina 11 4.1.2 Gunningsfase (fase2): Schetsplan en definitieve bieding

Vraag:

Er is sprake van de Economisch Meest Voordelige Inschrijving (EMVI) dus op basis van de beste prijs/kwaliteitsverhouding. De gunningscriteria worden

in de inschrijvingsleidraad voor de gunningsfase bekend gemaakt. Kunt u nu reeds aangeven in welke verhouding zal worden beoordeeld? Bijvoorbeeld de mogelijke verhouding tussen grondbieding (%), kwaliteit (%), proces (%), eventueel omgevingsmanagement (%) etc.

Antwoord:

Het principe van puntenbeoordeling is 80 % kwaliteit / 20 % prijs.

Percelen: P1 Grondverkoop en ontwikkeling/bouw appartementen Hagelaan Nootdorp

Beantwoord op: 19 sep. 2024

Ref.nr.

9

Onderwerp:

Selectieleidraad pagina 10 3.9 Projectplanning

Vraag:

Start bouw staat gepland voor 1 juni 2026. Graag vernemen wij of er kan worden uitgegaan van een (voor)verkooppercentage van 70% als opschortende voorwaarde voor de start van de bouw. Een gebruikelijke voorwaarde die Woningborg hanteert en voorschrijft.

Antwoord:

De juridische levering dient plaats te vinden binnen 2 maanden nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is, mits op dat moment 70% van de woningen verkocht is.

Percelen: P1 Grondverkoop en ontwikkeling/bouw appartementen Hagelaan Nootdorp

Beantwoord op: 19 sep. 2024

Ref.nr.

10

Onderwerp:

Selectieleidraad pagina 9 3.4 Verkoop van de grond

Vraag:

Koop-en ontwikkelovereenkomst wordt in de gunningsfase verstrekt. Kan wel alvast worden aangegeven wanneer de grond dient te worden afgenomen?

Antwoord:

De juridische levering dient plaats te vinden binnen 2 maanden nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is, mits op dat moment 70% van de woningen verkocht is.

Percelen: P1 Grondverkoop en ontwikkeling/bouw appartementen Hagelaan Nootdorp

Beantwoord op: 19 sep. 2024

Ref.nr.

11

Onderwerp:

Selectieleidraad pagina 9 3.3 Programma

Vraag:

Een ontmoetingsruimte is onderdeel van het woonprogramma. Sprake is van een kleinschalige, in pandige ontmoetingsruimte. Is er een beoogd GBO en mogelijk een beoogd Programma van Eisen (PVE).

Antwoord:

Nee die zijn er niet. Het is aan de Gegadigde om een passende ontmoetingsruimte bij de doelgroepen te realiseren, e.e.a. ter beoordeling bij gunningsfase.

Percelen:

P1 Grondverkoop en ontwikkeling/bouw appartementen Hagelaan Nootdorp

Beantwoord op:

19 sep. 2024

Ref.nr.

12

Onderwerp:

Selectieleidraad pagina 9 3.3 Programma

Vraag:

Er wordt uitgegaan van verschillende categorieën appartementen voor verschillende doelgroepen. Er zijn geen gebruiksoppervlakten (GBO) genoemd. Is de gegadigde vrij op dit zelf te bepalen?

Antwoord:

Gegadigde is vrij dit zelf te bepalen, passend bij de voorgeschreven categorieën en doelgroepen.

Percelen:

P1 Grondverkoop en ontwikkeling/bouw appartementen Hagelaan Nootdorp

Beantwoord op:

19 sep. 2024

Ref.nr.

13

Onderwerp:

Selectieleidraad pagina 9 3.3 Programma

Vraag:

De genoemde v.o.n. prijzen gaan uit van een prijspeil 1 januari 2024. Worden deze v.o.n. prijzen na 1 januari 2024 nog aangepast?

Antwoord:

Deze prijzen stijgen en dalen mee met de landelijke prijsbepalingen.

Percelen: P1 Grondverkoop en ontwikkeling/bouw appartementen Hagelaan Nootdorp
Beantwoord op: 19 sep. 2024

Ref.nr.
14

Onderwerp:
Koopovereenkomst

Vraag:

Is het verplicht om koopappartementen te realiseren of mogen de appartementen ook in de huur gerealiseerd worden?

Antwoord:

Het is verplicht om koop te realiseren, want we willen een gedifferentieerd woonprogramma binnen het project Hart van Nootdorp. Huurappartementen worden al gerealiseerd aan de overzijde van de Koningin Julianastraat.

Percelen: P1 Grondverkoop en ontwikkeling/bouw appartementen Hagelaan Nootdorp
Beantwoord op: 19 sep. 2024

Ref.nr.
15

Onderwerp:
Algemeen

Vraag:

De Hagelaan (zuidzijde school) zal door de gemeente heringericht gaan worden. Wanneer worden deze werkzaamheden uitgevoerd?

Antwoord:

Deze werkzaamheden worden uitgevoerd rondom de opleverdatum van de appartementengebouwen.

Percelen: P1 Grondverkoop en ontwikkeling/bouw appartementen Hagelaan Nootdorp
Beantwoord op: 19 sep. 2024

Ref.nr.
16

Onderwerp:
Algemeen

Vraag:

Momenteel wordt de Koningin Julianastraat (voorzijde school) heringericht. Zijn dit werkzaamheden die toezien op de beoogde definitieve inrichting van de straat cq het openbaar gebied na realisatie van de appartementen aan de

Hagelaan?

Antwoord:

De koningin Julianastraat wordt momenteel verlegd naar de definitieve locatie. Momenteel wordt de koningin Julianastraat bouwrijp ingericht, de definitieve inrichting volgt later.

Percelen: P1 Grondverkoop en ontwikkeling/bouw appartementen Hagelaan Nootdorp

Beantwoord op: 19 sep. 2024

Ref.nr.
17

Onderwerp:
Algemeen

Vraag:

Graag ontvangen inzicht in de wijze van beoordelen van de plannen tijdens de Gunningsfase.

Antwoord:

Het principe van puntenbeoordeling is 80 % kwaliteit / 20 % prijs.

Percelen: P1 Grondverkoop en ontwikkeling/bouw appartementen Hagelaan Nootdorp

Beantwoord op: 19 sep. 2024

Ref.nr.
18

Onderwerp:
Algemeen

Vraag:

Het verzoek om inzicht te geven in de tot op heden doorlopen participatie voor de ontwikkeling van Hart van Nootdorp. Tevens vernemen wij graag of de participatie vanuit de gemeente nog actief is.

Antwoord:

Op de website pijnacker-nootdorp.nl/hartvannootdorp is te zien wat er aan participatie is gedaan. Sinds 2023 ligt de nadruk vooral op informeren. Deze nieuwsbrieven zijn ook op de website te vinden. Voor de omgeving Hagelaan is verdere participatie nog nodig.

Percelen: P1 Grondverkoop en ontwikkeling/bouw appartementen Hagelaan Nootdorp

Beantwoord op: 19 sep. 2024

Ref.nr.

Onderwerp:

19 Ruimtelijke uitgangspunten (bijlage 2)

Vraag:

Is de gemeente bereid om de provinciale parkeernorm aan te houden voor dit project?

Antwoord:

Nee, we houden de gemeentelijke parkeernorm aan.

Percelen: P1 Grondverkoop en ontwikkeling/bouw appartementen Hagelaan Nootdorp

Beantwoord op: 19 sep. 2024

Ref.nr.
20

Onderwerp:

Koopovereenkomst

Vraag:

Is de gemeente voornemens om in de koopovereenkomst een bouwplicht op te nemen? Zo ja dan vernemen wij graag hoe deze ingericht gaat worden.

Antwoord:

Ja, dit zal specifiek gelden voor start bouw .

Percelen: P1 Grondverkoop en ontwikkeling/bouw appartementen Hagelaan Nootdorp

Beantwoord op: 19 sep. 2024

Ref.nr.
21

Onderwerp:

Koopovereenkomst

Vraag:

Welk moment van afname van de grond is door de gemeente voorzien? Is dit bijvoorbeeld op basis van verkoopperscentage en/of bouwrijpegrond en/of onherroepelijke vergunningen?

Antwoord:

De juridische levering dient plaats te vinden binnen 2 maanden nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is, mits op dat moment 70% van de woningen verkocht is.

Percelen: P1 Grondverkoop en ontwikkeling/bouw appartementen Hagelaan Nootdorp

Beantwoord op: 19 sep. 2024

Ref.nr.
22

Onderwerp:
Koopovereenkomst

Vraag:

De Koopovereenkomst is nog niet verstrekt, u geeft aan dat in de tweede fase te doen. Het verzoek om de concept KO nu reeds beschikbaar te stellen aan partijen zodat de door de gemeente beoogde afspraken in de KO op tijd bekend zijn.

Antwoord:

De concept Koop= en Ontwikkelovereenkomst wordt bij de Gunningsfase (fase 2) verstrekt. In deze Nota van Inlichtingen wordt op onderdelen al helderheid gegeven.

Percelen: P1 Grondverkoop en ontwikkeling/bouw appartementen Hagelaan Nootdorp

Beantwoord op: 19 sep. 2024

Ref.nr.
23

Onderwerp:
Leidraad (Hfdst 3) programma

Vraag:

Het prijspeil van de VON-prijsniveaus staat op 1 januari 2024. Met welke index worden deze niveaus jaarlijks geïndexeerd?

Antwoord:

Deze prijzen stijgen en dalen mee met de landelijke prijsbepalingen.

Percelen: P1 Grondverkoop en ontwikkeling/bouw appartementen Hagelaan Nootdorp

Beantwoord op: 19 sep. 2024

Ref.nr.
24

Onderwerp:
Referenties

Vraag:

Zijn de 3 pagina's die per referentie toegevoegd mogen worden aanvullend op het verstrekte formulier of maakt het formulier onderdeel uit van de totaal 3 pagina's?

Antwoord:

Deze 3 pagina's zijn aanvullend op het verstrekte formulier.

Percelen: P1 Grondverkoop en ontwikkeling/bouw appartementen Hagelaan Nootdorp

Beantwoord op: 19 sep. 2024

Ref.nr.
25

Onderwerp:
Referenties

Vraag:

Er wordt gevraagd om een opdrachtsom. Wordt hier de ontwikkelomzet bedoeld of de bouwkosten?

Antwoord:

Hier wordt bedoeld: het met de Koper/Ontwikkelaar totaal overeengekomen bedrag van de Opdracht, benoemd in de definitieve Koop- en Ontwikkelovereenkomst.

Percelen: P1 Grondverkoop en ontwikkeling/bouw appartementen Hagelaan Nootdorp

Beantwoord op: 19 sep. 2024

Ref.nr.
26

Onderwerp:
Referenties

Vraag:

Wordt de 5 jaarstermijn van de referentie gemeten vanaf moment van opleveren van het betreffende project?

Antwoord:

De 5 jaarstermijn van de referentie wordt gemeten (teruggerekend) vanaf de sluitingsdatum van indiening Verzoek tot deelneming (11 oktober 2024).

Percelen: P1 Grondverkoop en ontwikkeling/bouw appartementen Hagelaan Nootdorp

Beantwoord op: 19 sep. 2024

Ref.nr.
27

Onderwerp:
Leidraad (Hfdst 5) Bankgarantie

Vraag:

Is het voor de aanbestedende dienst akkoord om een concerngarantie te stellen i.p.v. de gevraagde bankgarantie.

Antwoord:

Nee. Een concerngarantie geeft de Aanbestedende dienst onvoldoende zekerheid en wordt daarom niet akkoord bevonden.

Percelen: P1 Grondverkoop en ontwikkeling/bouw appartementen Hagelaan Nootdorp

Beantwoord op: 19 sep. 2024

Ref.nr.
28

Onderwerp:
Programma

Vraag:

Welke randvoorwaarden in woninggroottes worden er gesteld voor de betaalbare en middeldure koopwoningen?

Antwoord:

Gegadigde is vrij dit zelf te bepalen, passend bij de voorgeschreven categorieën en doelgroepen.

Percelen: P1 Grondverkoop en ontwikkeling/bouw appartementen Hagelaan Nootdorp

Beantwoord op: 19 sep. 2024

Ref.nr.
29

Onderwerp:
Programma

Vraag:

Zit er een afroomregeling op de dure koopwoningen?

Antwoord:

Nee, er zit geen afroomregeling op de dure koopwoningen.

Percelen: P1 Grondverkoop en ontwikkeling/bouw appartementen Hagelaan Nootdorp

Beantwoord op: 19 sep. 2024

Ref.nr.
30

Onderwerp:
Parkeren

Vraag:

Wanneer verwacht de Gemeente het onderzoek te hebben afgerond over of het wel niet mogelijk is een half of verdiepte parkeerkelder aan te leggen?

Antwoord:

Dit onderzoek is afgerond. Verdiepte en halfverdiepte parkeergarage zijn mogelijk bij een uitvoering met bouwput met damwanden tot in afsluitende bodemlaag. Uitvoering zonder damwanden wordt niet toegestaan. De hydrologische effectenstudie is als Bijlage 6 toegevoegd bij deze Nota van

Inlichtingen.

Percelen: P1 Grondverkoop en ontwikkeling/bouw appartementen Hagelaan Nootdorp
Beantwoord op: 19 sep. 2024

Ref.nr.
31

Onderwerp:
Overeenkomst

Vraag:

Is het mogelijk om toch nu al in de voorselectiefase de concept Koop- en Realisatieovereenkomst te delen?

Antwoord:

Nee, de concept Koop- en Ontwikkelovereenkomst wordt bij de start van de Gunningsfase (fase 2) verstrekt.

Percelen: P1 Grondverkoop en ontwikkeling/bouw appartementen Hagelaan Nootdorp
Beantwoord op: 19 sep. 2024

Ref.nr.
32

Onderwerp:
Selectieleidraad

Vraag:

Behoort het woonrijp maken ook tot de scope van de opdracht?

Antwoord:

Het woonrijp maken binnen het uitgiftegebied (onder andere wandelverbinding) behoort tot de opdracht.

Percelen: P1 Grondverkoop en ontwikkeling/bouw appartementen Hagelaan Nootdorp
Beantwoord op: 19 sep. 2024

Ref.nr.
33

Onderwerp:
Selectieleidraad - 8.4 inschrijving

Vraag:

In de leidraad onder 2. Plantoelichting wordt verwezen naar de parkeernorm. De nota parkeernormen die wij kunnen vinden dateert uit 2021 (vastgesteld 05-03-2022). Is dit de juiste nota?

Antwoord:

Ja, dit is de vigerende nota.

Percelen: P1 Grondverkoop en ontwikkeling/bouw appartementen Hagelaan Nootdorp

Beantwoord op: 19 sep. 2024

Ref.nr.
34

Onderwerp:
Oplevering bouwrijpe grond

Vraag:

Kunnen wij ervan uitgaan dat de grond bouwrijp wordt opgeleverd?

Antwoord:

Ja, de Gemeente levert de grond bouwrijp op conform de uitgangspunten in Bijlage 4.

Percelen: P1 Grondverkoop en ontwikkeling/bouw appartementen Hagelaan Nootdorp

Beantwoord op: 19 sep. 2024

Ref.nr.
35

Onderwerp:
concept Koop- en Realisatieovereenkomst

Vraag:

Is het mogelijk om alvast de concept Koop- en Realisatieovereenkomst te delen tijdens de selectiefase (fase1) ?

Antwoord:

Nee, de concept Koop- en Ontwikkelovereenkomst wordt bij de start van de Gunningsfase (fase 2) verstrekt.

Percelen: P1 Grondverkoop en ontwikkeling/bouw appartementen Hagelaan Nootdorp

Beantwoord op: 19 sep. 2024

Ref.nr.
36

Onderwerp:
Bijlage B - Referentieprojecten

Vraag:

In Bijlage B staat vermeld dat het toegestaan is om 3 pagina's te gebruiken voor de referentie. Gezien de hoeveelheid bestaande tekst in het formulier en de lay-out is de ruimte wat beperkt. Dit maakt het lastig om tekst en afbeeldingen goed te combineren. Is het mogelijk om voor de afbeeldingen wat extra ruimte te krijgen? Door bijvoorbeeld 1 extra pagina A4 voor alleen

afbeeldingen toe te staan.

Antwoord:

Naast het formulier (2 pagina's) zijn er nog drie extra pagina's toegestaan.

Percelen: P1 Grondverkoop en ontwikkeling/bouw
appartementen Hagelaan Nootdorp

Beantwoord op: 19 sep. 2024

Ref.nr.

37

Onderwerp:

Selectieleidraad 3.5 - grondbieding

Vraag:

Er is een minimale grondbieding van € 1.400.000 excl BTW opgenomen, prijs vast tot 1 juni 2025 (uitgaande van de planning paragraaf 4.2). Kunnen jullie alvast laten weten wat de indexatie wordt en welke voorwaarden van toepassing zijn?

Antwoord:

Nee, dit wordt onderdeel van de concept Koop- en Ontwikkelovereenkomst.

Percelen: P1 Grondverkoop en ontwikkeling/bouw
appartementen Hagelaan Nootdorp

Beantwoord op: 19 sep. 2024

Ref.nr.

38

Onderwerp:

Afvalcontainers

Vraag:

Zijn er ondergrondse afvalcontainers in de omgeving beschikbaar voor de bewoners?

Antwoord:

Gemeente faciliteert inzameling van huisafval via (ondergrondse) containers binnen afstanden volgens richtlijnen. Optionele locatie is in hoek Hagelaan t. h.v. huidige parkeerterrein.

Percelen: P1 Grondverkoop en ontwikkeling/bouw
appartementen Hagelaan Nootdorp

Beantwoord op: 19 sep. 2024

Ref.nr.

39

Onderwerp:

Collectieve fietsenstalling - bouwbrief

Vraag:

Is er een bouwbrief van toepassing waarin wordt toegestaan dat bergingen binnen de woningen worden gerealiseerd, mits er rekening wordt gehouden met de aanwezigheid van een collectieve fietsenstalling?

Antwoord:

Het bouwbesluit is van toepassing, maar we werken mee aan een ontheffing als wordt voldaan aan de zogenaamde Haagse bouwbrief (<https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR456376>).

Percelen: P1 Grondverkoop en ontwikkeling/bouw appartementen Hagelaan Nootdorp

Beantwoord op: 19 sep. 2024

Ref.nr.
40

Onderwerp:

Bijlage 1 - Uitgifte bouwlocatie

Vraag:

Kunnen jullie toelichten waarom het bouwvlak (geel) in het bestemmingsplan over de gehele kavel is gesitueerd, terwijl in de uitvraag slechts een kleiner deel van de kavel als bouwvlak is aangeduid? Hierdoor is namelijk het bouwoppervlak erg klein om het parkeren gebouwd op te lossen.

Antwoord:

Vanwege de privacy van omwonenden, het behoud van bestaande bomen en de vliegroute die voor vleermuizen is gefaciliteerd, is het uitgiftegebied kleiner dan het bouwvlak in het bestemmingsplan.

Percelen: P1 Grondverkoop en ontwikkeling/bouw appartementen Hagelaan Nootdorp

Beantwoord op: 19 sep. 2024

Ref.nr.
41

Onderwerp:

Parkeernorm vs. deelauto's

Vraag:

Bijlage 2 bij de Selectieleidraad geeft aan dat elke woning over een parkeerplaats dient te beschikken. Kan dit verminderd worden door het gebruik van deelauto's?

Antwoord:

Nee, één parkeerplaats per woning onder het gebouw is het uitgangspunt.

Percelen: P1 Grondverkoop en ontwikkeling/bouw appartementen Hagelaan Nootdorp

Beantwoord op: 19 sep. 2024

Ref.nr.
42

Onderwerp:
Typo in definitieve selectie?

Vraag:

In selectieleidraad par. 7.5. in de een na laatste zin staat: 'aan de aanbestedende dienst', kunnen we aannemen dat hier wordt bedoeld 'door de aanbestedende dienst'?

Antwoord:
Ja.

Percelen: P1 Grondverkoop en ontwikkeling/bouw appartementen Hagelaan Nootdorp

Beantwoord op: 19 sep. 2024

Ref.nr.
43

Onderwerp:
Definitie 'gerealiseerd' bij referenties

Vraag:

Selectieleidraad par. 5.2.4: Wat wordt precies bedoeld met 'gerealiseerd'/niet ouder dan 5 jaar (na oplevering)? Daadwerkelijk volledig gerealiseerd + openbare ruimte overgedragen aan gemeente of slechts oplevering woningen? Is het mogelijk om zeer recente referentie op te nemen waarbij overdracht openbare ruimte nog niet volledig heeft plaats gevonden maar de woningen zijn al wel opgeleverd?

Antwoord:
Hier wordt bedoeld volledig gerealiseerd + openbare ruimte overgedragen aan de gemeente uiterlijk 31-12-2024. Zie ook het antwoord op vraag 26.

Percelen: P1 Grondverkoop en ontwikkeling/bouw appartementen Hagelaan Nootdorp

Beantwoord op: 19 sep. 2024

Ref.nr.
44

Onderwerp:
Start bouw definitie

Vraag:

Selectieleidraad par. 3.9 over de ontwerpfasen na gunning: is met start bouw 1 juni 2026 de levering van de grond bedoeld of daadwerkelijke start bouw i.v.m. voorbereiding bouw / uitvoering én de relatief korte tijd tussen start verkoop en start bouw (6 i.p.v. 9 maanden)?

Antwoord:

Het betreft de daadwerkelijke start bouw.

Percelen: P1 Grondverkoop en ontwikkeling/bouw appartementen Hagelaan Nootdorp

Beantwoord op: 19 sep. 2024

Ref.nr.
45

Onderwerp:

Definitie bouwrijp vs. "as is"

Vraag:

In selectieleidraad par. 3.9 staat "bouwrijp maken door de gemeente" maar de ontwikkelaar neemt "as is" over. Er zit een onderzoeksrapport in met mogelijke saneringsopgaven en palen worden achtergelaten. Waar ligt de scheiding tussen bouwrijp door gemeente en "as is"?

Antwoord:

We leveren de grond bouwrijp op conform Bijlage 4 van de Selectieleidraad.

Percelen: P1 Grondverkoop en ontwikkeling/bouw appartementen Hagelaan Nootdorp

Beantwoord op: 19 sep. 2024

Ref.nr.
46

Onderwerp:

Selectieleidraad 3.8.3. definities

Vraag:

In de selectieleidraad 3.8.3 staat "partijen": wordt hiermee bedoeld "gegadigden"?

En in hetzelfde artikel staat ook "de voorbereiding": daarmee wordt eigenlijk bedoeld "de voorbereiding na levering", toch?

Antwoord:

Partijen zijn Gemeente en de Koper/Ontwikkelaar. Met voorbereiding wordt de voorbereiding na levering bedoeld.

Percelen: P1 Grondverkoop en ontwikkeling/bouw appartementen Hagelaan Nootdorp

Beantwoord op: 19 sep. 2024

Ref.nr.
47

Onderwerp:

Algemeen

Vraag:

Is verkoop aan een corporatie annex belegger toegestaan?

Antwoord:

Beoogd is een bouwprogramma dat voorziet in koopwoningen. Gegadigden dienen zelf in staat te zijn tot ontwikkeling en realisatie van het beoogde woningbouwprogramma. Verkoop en beleggingen voor een corporatie valt dan ook buiten het bereik van deze aanbesteding en wordt niet gehonoreerd'.

Percelen: P1 Grondverkoop en ontwikkeling/bouw appartementen Hagelaan Nootdorp

Beantwoord op: 19 sep. 2024

Ref.nr.
48

Onderwerp:
Algemeen

Vraag:

Bestemmingswijziging van de locatie dient door ontwikkelaar te worden ingediend. Hiervoor moet een AOK worden gesloten tussen partijen. Welke voorwaarden worden aan de ontwikkelaar in de AOK opgelegd?

Antwoord:

Er ligt al een bestemmingsplan en een bestemmingswijziging is dus niet meer aan de orde.

Percelen: P1 Grondverkoop en ontwikkeling/bouw appartementen Hagelaan Nootdorp

Beantwoord op: 19 sep. 2024

Ref.nr.
49

Onderwerp:
Algemeen

Vraag:

Welke consequenties vloeien voort uit de ontwikkeling van meer appartementen? Denk hierbij aan bezoekersparkeren in de openbare ruimte e. d.

Antwoord:

Bij realisatie van meer dan 50 woningen dient de Ontwikkelaar/Koper ook het bezoekersparkeren voor deze extra woningen op te lossen binnen het uitgiftegebied.

Percelen: P1 Grondverkoop en ontwikkeling/bouw appartementen Hagelaan Nootdorp

Beantwoord op: 19 sep. 2024

Ref.nr.
50

Onderwerp:
Algemeen

Vraag:

Is toepassing van bodemenergie toegestaan?

Antwoord:

Ja. Afhankelijk van het gekozen systeem zal wel het betreffende bevoegde gezag (provincie of gemeente) z'n formele goedkeuring moeten geven.

Percelen: P1 Grondverkoop en ontwikkeling/bouw appartementen Hagelaan Nootdorp

Beantwoord op: 19 sep. 2024

Ref.nr.
51

Onderwerp:
Algemeen

Vraag:

Worden er specifieke eisen gesteld aan de waterberging(en) op eigen terrein?

Antwoord:

Nee, die zijn er niet.

Percelen: P1 Grondverkoop en ontwikkeling/bouw appartementen Hagelaan Nootdorp

Beantwoord op: 19 sep. 2024

Ref.nr.
52

Onderwerp:
Algemeen

Vraag:

Van welke peilmaat BK begane grondvloer kunnen we uitgaan?

Antwoord:

De situatie qua peilhoogte van de te ontwikkelen appartementen is ongeveer hetzelfde als bij het combinatiegebouw aan de overkant van de Koningin Julianastraat. Daar is sprake van een vloerpeil van ca. 2.80- NAP. Het is aannemelijk dat deze appartementen ook op dat peil komen te liggen, maar dit moet nog definitief bepaald worden. Het vloerpeil van huidig kindcentrum Regenboog ligt volgens maaiveldinmetingen ook ongeveer op 2.80- NAP.

Percelen: P1 Grondverkoop en ontwikkeling/bouw appartementen Hagelaan Nootdorp

Beantwoord op: 19 sep. 2024

Ref.nr.
53

Onderwerp:
Algemeen

Vraag:

Wordt het terreinterrein vrij van hypotheek, erfdienstbaarheden e.d. geleverd?

Antwoord:
Ja.

Percelen: P1 Grondverkoop en ontwikkeling/bouw appartementen Hagelaan Nootdorp

Beantwoord op: 19 sep. 2024

Ref.nr.
54

Onderwerp:
Algemeen

Vraag:

Worden achterblijvende stobben en loos gezette kabels en leidingen ingemeten en op tekening gezet?

Antwoord:

Uitgangspunt is dat het bouwvlak vrij van (bekende) kabels en leidingen en vrij van boomstobben wordt opgeleverd. Bouwterrein in principe ook, maar mogelijk wel met enkele te behouden bomen en/ of andere ondergrondse voorzieningen.

Percelen: P1 Grondverkoop en ontwikkeling/bouw appartementen Hagelaan Nootdorp

Beantwoord op: 19 sep. 2024

Ref.nr.
55

Onderwerp:
Algemeen

Vraag:

Per wanneer moet de grond afgenomen worden en tegen welke condities?

Antwoord:

De juridische levering dient plaats te vinden binnen 2 maanden nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is, mits op dat moment 70% van de woningen verkocht is. De condities worden te zijner tijd in de concept Koop- en Ontwikkelovereenkomst opgenomen welke onderdeel zal zijn van de Inschrijvingsleidraad.

Percelen: P1 Grondverkoop en ontwikkeling/bouw appartementen Hagelaan Nootdorp

Beantwoord op: 19 sep. 2024

Ref.nr.
56

Onderwerp:
Algemeen

Vraag:

Kunt u aangeven hoe de puntentelling per onderdeel eruit gaat zien?

Antwoord:

Het principe van puntenbeoordeling is 80 % kwaliteit / 20 % prijs.

Percelen: P1 Grondverkoop en ontwikkeling/bouw appartementen Hagelaan Nootdorp

Beantwoord op: 19 sep. 2024

Ref.nr.
57

Onderwerp:
Algemeen

Vraag:

1) Is het mogelijk dat u de inschrijvingsleidraad met ons deelt?

Antwoord:

Nee, de Inschrijvingsleidraad wordt alleen verstrekt aan geselecteerde Gegadigden. Dit gebeurt bij de start van de Gunningsfase (2e fase).

Percelen: P1 Grondverkoop en ontwikkeling/bouw appartementen Hagelaan Nootdorp

Beantwoord op: 19 sep. 2024

Ref.nr.
58

Onderwerp:
Levering grond

Vraag:

Wanneer vindt de levering van de grond plaats?

Antwoord:

De juridische levering dient plaats te vinden binnen 2 maanden nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is, mits op dat moment 70% van de woningen verkocht is.

Percelen: P1 Grondverkoop en ontwikkeling/bouw appartementen Hagelaan Nootdorp

Beantwoord op: 19 sep. 2024