

NOTA VAN INLICHTINGEN - Aanmeldfase

Aanbestedende dienst:	Gemeente Purmerend
Naam aanbesteding:	Verkoop en ontwikkeling bouwveld 2, 3 en 4 Boeierstraat, Purmerend
Dossiernummer:	INCS70345
Registratienummer:	1616262
Datum:	1 juli 2025

De vragen en de daarop gegeven antwoorden moeten worden beschouwd als integraal onderdeel van de procedurestukken en worden op TenderNed gepubliceerd. In geval van tegenstrijdigheden tussen de Nota van Inlichtingen en eerder verstrekte documenten prevaleert het bepaalde in de Nota van Inlichtingen.

Opmerkingen:	Naar aanleiding van de Nota van inlichtingen zijn onderstaande documenten vervangen en/of toegevoegd: ▪ Parkeerbalans Boeierstraat d.d. 17 september 2024 ▪ Stikstof depositieonderzoek Boeierstraat d.d. 14 februari 2025 ▪ Handreiking Advies Geluidbeleid bij Ruimtelijke Ontwikkelingen, Omgevingsdienst IJmond (ter informatie) ▪ Akoestisch onderzoek Omgevingsplan Boeierstraat (wordt op TenderNed geplaatst omstreeks 15 juli 2025)
---------------------	---

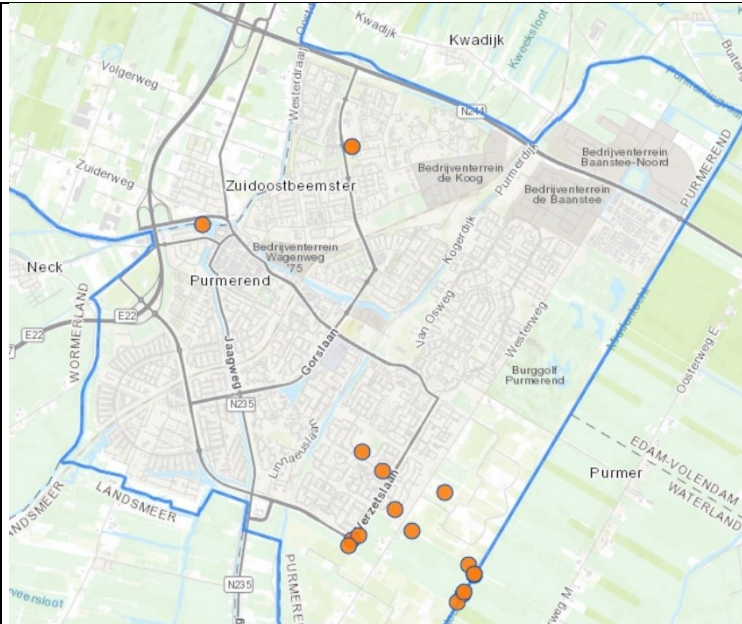
Door de geïnteresseerden zijn de volgende schriftelijke vragen gesteld:

Nr.	Betreft	Vraag	Antwoord
1	Bijlage 8b is niet te openen	Het ZIP bestand 'Bijlage 8b Concept Definitief Ontwerp openbare ruimte plangebied Boeierstraat, d.d. 3 juni 2025, DWG.zip' kunnen wij helaas niet openen (pad naar doel is te lang). Is het mogelijk om deze documenten op een andere wijze te ontvangen?	Het zip-bestand van bijlage 8b is als apart zip-bestand toegevoegd met een kortere bestandsnaam aan de aanbestedingsdocumenten ("Bijlage 8b dd 3 juni 2025 DWG.zip").
2	leidraad	Vraag m.b.t. definities 'gegadigde' en de rol van ontwerpers/adviseurs in relatie tot het indienen van referenties, wij hebben de vraag over de interpretatie van de term 'gegadigde' en de positie van ontwerpers en adviseurs in relatie tot deze definitie. De leidraad laat op dit punt enige ruimte voor interpretatie, met name waar het gaat om het inzetten van referenties van derden binnen een samenwerkingsverband. Kunt u bevestigen of het is toegestaan dat een combinatie van een ontwikkelende bouwer in samenwerking met ontwerpers en/of adviseurs een aanmelding indient, waarbij voor de gevraagde competenties (zoals stedelijke woningbouw) ook gerealiseerde referenties van deze ontwerpers/adviseurs mogen worden opgevoerd?	Ja, dat is toegestaan. Zie tevens de beantwoording van vraag 3 en 5.
3	Leidraad	is dit toegestaan zonder dat de ontwerpers/adviseurs in het verleden op eigen risico als mede-ontwikkelaar hebben gefungeerd, met andere woorden: geldt er een beperking ten aanzien van het aanleveren van referenties door partijen die niet zelf als gegadigde worden aangemerkt, maar wel aantoonbaar inhoudelijk bijdragen aan het project?	De referenties dienen te worden aangeleverd door partijen die onderdeel zijn van het samenwerkingsverband en dus ook gegadigde zijn. Zie tevens de beantwoording van vraag 5.

4	Leidraad	Indien een referentie wordt aangedragen door een partner in het samenwerkingsverband (bijv. een architect of adviseur), hoe wordt beoordeeld of deze referentie voldoende toerekenbaar is .	Zoals opgenomen in de selectieleidraad is de voorwaarde dat de partij die de referentie aanlevert, deelneemt aan de samenwerking die gezamenlijk een aanmelding voor de selectiefase doet. De referentie is voldoende toerekenbaar als de werkzaamheden van de partner in de betreffende referentie voldoen aan de gevraagde kerncompetenties of de gevraagde beoordelingsaspecten voor de selectiecriteria.
5	Leidraad	Voor het aantonen van de geschiktheidseis (50 woningen in binnenstedelijk gebied of parkeergarage), wordt geëist dat het project is gerealiseerd "voor eigen rekening en risico, onder eigen projectleiding en directievoering". Geldt deze eis ook indien het project is gerealiseerd door één partij in het samenwerkingsverband (bijv. een aannemer of ontwikkelaar), maar de andere partij inhoudelijk wel een significante rol vervulde. Aannemer of ontwikkelaar	Nee, indien het referentieproject niet voor eigen rekening en risico is gerealiseerd door een partij in het samenwerkingsverband (zoals een architect of als onderaannemer) dan dient wel te worden aangetoond welke significante en relevante ervaring en rol de betreffende partij heeft gehad.
6	Leidraad	in de leidraad wordt vermeld van een korting op aansluitkosten bij collectieve aansluiting op SVP samen met Intermaris. kunt u deze korting voorafgaand aan de gunningsfase te laten specificeren.	SVP heeft als indicatieve raming aan de gemeente doorgegeven dat de geraamde aansluitbijdrage ca. € 8.500,- (prijspeil 2025) per woning bedraagt, indien er twee technische ruimten nodig zijn (één voor Intermaris en één voor de andere bouwvelden). De geraamde kosten voor de aansluitbijdragen zijn ca. €7.000,- (prijspeil 2025) per woning bij aansluiting van de bouwplannen van alle 4 de bouwvelden op warmte en koeling van SVP vanuit één technische ruimte (in het project van Intermaris). Er kan dus volgens SVP ca €1.500 per woning worden bespaard door de ontwikkelaar van bouwveld 1 en de ontwikkelaar van bouwvelden 2 t/m 4, als er bij gezamenlijke ontwikkeling maar één technische installatie van SVP hoeft te worden gerealiseerd in plaats van twee technische installaties.

			(De technische installatie bestaat uit een warmteregelstation, warmtepomp voor koeling en toebehoren.) De prijs is onder verder meer afhankelijk van de benodigde capaciteit voor warmte en tapwater en koelvraag en van afspraken over het leidingtracé. Disclaimer: Aan de hierboven door SVP afgegeven indicatieve prijzen kunnen geen rechten worden ontleend. Het is aan de gegadigde / inschrijvende partij zelf om desgewenst concrete informatie op te halen bij SVP en om afspraken te maken met zowel de ontwikkelaar van bouwveld 1 (Intermaris) en met SVP. De contactgegevens van SVP staan vermeld in de selectieleidraad.
7	Leidraad	Indien circulaire prestaties uit het verleden niet volledig zijn vastgelegd in erkende systemen zoals BCI of MPG2-scores, maar wel aantoonbaar zijn gerealiseerd (bijv. via materiaalpaspoorten of leveranciersverklaringen), worden deze prestaties dan als geldig beschouwd voor SC2?	Ja, gegadigde heeft de vrijheid om prestaties/documenten te noemen waaruit ervaring met het ontwikkelen en realiseren van circulaire woningen blijkt. Het belang is dat zo concreet mogelijk wordt aangetoond welke circulaire prestaties er zijn behaald.
8	Leidraad	In de Leidraad staat start bouw Q3 2027 en oplevering Q3 2029, voor woningbouw is normaal, voor appartementen met een parkeerkelder is dit krap, Kan hier extra ruimte voor worden gemaakt.	De uitvoeringsplanning in de Selectieleidraad is indicatief, behoudens de mijlpalen zoals benoemd in Artikel 6 lid 1 en 2 van de Model Koopovereenkomst. In de gunningsfase wordt aan de inschrijver gevraagd om een plan van aanpak inclusief een onderbouwde eigen planning aan te leveren. De beoordeling hiervan zal worden meegenomen in de kwalitatieve beoordeling van de inschrijving.

9	ABO bodem en Asbest onderzoek Flora en Fauna	In Q1 wordt het terrein opgeleverd Indien er tijdelijk braakliggende grond ontstaat tussen sloop en bouw, moet dit terrein dan verplicht worden afgezet met paddenwerende schermen vanaf overdracht tot Q3?	Nee, dit braakliggende terrein hoeft niet verplicht te worden afgezet, zolang er in deze geplande periode geen waterplassen/-poelen ontstaan. Wel kan er uit voorzorg toch voor gekozen worden om een scherm te plaatsen. Het is belangrijk dat er in de periode tussen Q1 en Q3 geen poelen ontstaan waar de Rugstreeppad zijn/haar eitjes in aflegt. Hier komen de vrouwtjes namelijk op af en zoeken deze zanderige poelen op, welke vervolgens weer in Q4 op zoek gaan naar zanderige puingrond om in te overwinteren. Echter, in de direct omgeving van de Boeierstraat zijn er geen Rugstreeppadden aanwezig, zie onderstaande afbeelding van Waarneming.nl (siticenscience en alle waarnemingen van 5 jaar) en Florafaunacheck (onderzoeksresultaten van gebiedsbreed onderzoek in gemeente Purmerend). Er wordt daarom ingeschat dat het braak laten liggen van de bouwgrond geen hoog risico zal hebben tot bevolking van de Rugstreeppadden.
---	---	--	--

			
10	Koopovereenkomst	Voor appartementen is de doorlooptijd voor verkoop langer dan voor grondgebonden woningen. artikel 66 start bouw moet binnen 6 maanden plaatsvinden. Is hier speling in als er maar wordt opgeleverd in Q3 2029	Zie vraag 8.
11	Koopovereenkomst	Is er afstemming geweest met SVP over beschikbaarheid, capaciteit en kosten van aansluiting op de warmtevoorziening?	Er is met SVP gesproken over de beschikbaarheid van warmte en koude-levering. SVP heeft richting de gemeente aangegeven dat SVP op deze locatie voldoende capaciteit kan leveren. Disclaimer: De gemeente aanvaardt hierover geen aansprakelijkheid. Het is aan de ontwikkelaar zelf om contact op te nemen met SVP indien hij hierover meer zekerheid wenst te verkrijgen.
12	Selectieleidraad	De parkeernorm voor de appartementen is 1.4. Is dit niet aan de hoge kant voor een gebouw naast een treinstation en op zeven minuten fietsen van het centrum?	De parkeernorm van 1,4 wordt gezien als passend voor de ligging van het bouwplan. Hierbij is maatwerk toegepast ten opzichte van de gemeentelijke parkeernorm van 1,6 voor dergelijke ontwikkelingen. De raad heeft deze parkeernorm

			opgenomen in de Ontwikkelvisie Wheermolen-Oost d.d. 10 augustus 2020 (bijlage 11 selectieleidraad Boeierstraat). Deze parkeernorm is ook opgenomen in de consultatieversie van het Omgevingsplan Wheermolen-Oost die naar verwachting conform aan het college van B&W en aan de gemeenteraad ter vaststelling zullen worden aangeboden. Hiervan afwijken is niet aan de orde.
13	Selectieleidraad	Het project wordt gegund op beste prijs-kwaliteitsverhouding. Hiervoor is voor prijs het maximaal te behalen punten 30. Hoe wordt dit beoordeeld?	Dit wordt nader gespecificeerd in de gunningsleidraad. Ter indicatie: Bij het bieden van het minimale bod worden er sowieso 10 punten toegekend. De overige mogelijke 20 punten worden naar rato verdeeld, met als range het hoogste bod (20 punten) en het minimum bod (0 punten). Voorbeeld: Indien het hoogste bod 8,7 miljoen is, dan ontvangt dat bod de volledige 20 extra punten en heeft daarmee in totaal 30 punten. Een ander bod dat halverwege het hoogste en minimum bod zit op 8,6 miljoen, ontvangt 10 extra punten boven op de 10 van het minimum bod en heeft daarmee 20 punten.
14	Koopovereenkomst	In de koopovereenkomst wordt benoemd dat de koper verplicht is om de trafo ruimte ten behoeve van de appartementen in Bouwveld 2 in stand te houden. Op dit moment is er nog geen trafo aanwezig. Zijn er al afspraken over deze trafo gemaakt? Is hierbij ook al rekening gehouden met netcongestie?	Indien een trafo nodig is voor het gebouw, dient deze in pandig te worden gerealiseerd. Dit is vastgelegd in het Beeldkwaliteitsplan Wheermolen Oost, d.d. 21 juli 2022 (bijlage 10 selectieleidraad Boeierstraat). Er zijn nog geen afspraken gemaakt over het plaatsen van een trafo met Liander. Omdat ervaring leert dat Liander op het moment van aanvraag een netberekening doet, maar op het moment van bouwen de situatie op het net veranderd kan zijn (waardoor een middenspanningsruimte /trafo toch nodig blijkt), dient de ontwikkelaar ook als Liander hier niet direct om vraagt een traforuimte beschikbaar te houden totdat zeker is dat deze ruimte niet noodzakelijk blijkt te zijn. De woningbouwopgave in Wheermolen is door Liander opgenomen in zijn capaciteit prognoses. Liander geeft

			echter geen garanties over (toekomstige) netcongestie en over het tijdig kunnen aansluiten. N.B. De inschrijver dient zelf een aanvraag in te dienen bij Liander en is zelf verantwoordelijk om met Liander tot concrete afspraken te komen over de benodigde capaciteit en aansluitingen.
15	Koopovereenkomst	In de koopovereenkomst onder het kopje vrije sector wordt gesteld dat de koopsom vrij kan worden vastgesteld door verkoper. Wie wordt hier bedoeld met verkoper?	In de definitie van Vrije sector woningen wordt verwezen naar de verkoper van de betreffende woningen. Voor deze koopovereenkomst gaat het dus om de "Koper".
16	Koopovereenkomst	Indien er niet geleverd kan worden als gevolg van omstandigheden die niet te wijten zijn aan Koper (bijvoorbeeld vertraging omdat er beroep wordt aangetekend tegen het omgevingsplan) is Verkoper dan akkoord om de indexering evenredig over de vertragingstermijn op te schuiven?	Indexering loopt door. De verwachting is dat de huizenprijzen in dezelfde periode ook doorstijgen, waardoor verondersteld wordt dat de indexering wordt doorberekend in de verkoopprijs van de nog niet verkochte woningen. Mede omdat de betaalbaarheidsgrens van betaalbare koopwoningen ook verder omhooggaat. Daarnaast hebben we als gemeente rekening gehouden met de planning door eerst het Omgevingsplan vast te laten stellen door de raad, voordat de gunning plaats vindt.
17	Algemene voorwaarden	Artikel 2.14 lid 1: Is opdrachtgever bereid om hier de voorwaarde te verbinden dat enkel geldt indien de niet nakoming een dergelijke boete rechtvaardigt? Is opdrachtgever tevens akkoord om deze bepaling wederkerig te maken?	Nee, de AV worden niet gewijzigd en deze bepaling is niet wederkerig.
18	Algemene voorwaarden	Artikel 2.15 lid 2: De ontbindingsovereenkomst is ons onbekend. Graag ontvangen wij deze ontbindingsovereenkomst alsnog.	Hiervan is geen model beschikbaar, omdat dit een onzekere gebeurtenis is.
19	Algemene voorwaarden	Artikel 2.20: in de koopovereenkomst is voor de koopsom een ander indexeringsmechanisme overeengekomen. Kan opdrachtgever bevestigen dat dit artikel niet van toepassing is?	Artikel 2 lid 5 van de Model Koopovereenkomst prevaleert boven artikel 2.20 AV. Het basisjaar is 2025. Dat zal worden toegevoegd aan de Model Koopovereenkomst.

20	Koopovereenkomst	Artikel 9: Legalisering bouwkundige situatie: Zouden jullie kunnen specificeren wat hier wordt bedoeld?	Het zou bijvoorbeeld kunnen gaan om de inankering van een balk in een mandelige muur of muuropeningen binnen een bepaalde afstand van de erfgrans. Of hiervan sprake is moet blijken uit het Bouwplan, maar als onderdeel Bouwplan dan wenselijk om dit preventief te regelen/legaliseren.
21	Geluid	Is er een geluidsrapport aanwezig (spoor)	Voor het Omgevingsplan Wheermolen is een akoestisch rapport opgesteld door Kuiper Compagnons. Het akoestisch rapport wordt op dit moment geactualiseerd en zal naar verwachting uiterlijk op 15 juli 2025 gereed zijn. Nadat het onderzoek gereed is, zal deze als bijlage worden toegevoegd aan de Nota van Inlichtingen. De Omgevingsdienst IJmond hanteert de Handreiking advies geluidbeleid bij Ruimtelijke Ontwikkelingen als regionaal beleid voor geluid. Ter informatie is deze handreiking van de Omgevingsdienst IJmond toegevoegd aan deze Nota van Inlichtingen. De inschrijver is zelf verantwoordelijk voor het indienen van een toepasselijk akoestisch onderzoek voor het eigen bouwplan bij de aanvraag omgevingsvergunning.
22	Referenties	Het aantal referenties voor de onderbouwing van de selectiecriteria hebben een minimum van 1 en een maximum van 2 referenties per selectie criterium. De referenties voor de onderbouwing van de kerncompetenties hebben alleen een minimum aantal. Resulteert het aanleveren van een groter aantal referenties t.b.v. het onderbouwen van de kerncompetenties in een betere beoordeling?	Nee, het aanleveren van een groter aantal referenties dan gevraagd voor de kerncompetenties, resulteert niet in een betere beoordeling. Het gevraagde minimale aantal referenties moet u lezen als het verplichte aantal referenties om de kerncompetentie aan te tonen.

23	Stadsverwarming, Leidraad pagina 10	In de leidraad (p.10) staat dat "Het bouwplan van Intermaris op bouwveld 1 wordt hoogstwaarschijnlijk aangesloten op Stadsverwarming Purmerend". SVP biedt een korting aan op de aansluitkosten, indien zowel het bouwplan van Intermaris als het bouwplan voorkomend uit deze tender worden aangesloten op het netwerk van SVP. Wat is de Bijdrage Aansluit Kosten (BAK) per woning? Hoeveel korting per woning wordt er gegeven wanneer alle 4 de bouwvelden worden aangesloten op de stadsverwarming?	Zie vraag 6
24	Parkeren	Is er al een afnemer voor het parkeren?	De parkeerplaatsen in bouwveld 2 zijn gekoppeld aan de appartementen en zijn onderdeel van de VvE aldus artikel 14 lid 2 Model Koopovereenkomst. Bij de grondgebonden woningen hoort één parkeerplaats per woning. Er is dus geen sprake van afname van de parkeerplaatsen door een externe partij.
25	Parkeerplaatsen	Dient de ontwikkelaar deze parkeerplekken te verkopen? Is er een minimum en/of een maximum prijs per parkeerplaats?	De Koper dient de in pandige parkeerplaatsen te verkopen en/of te verhuren (indien zij onderdeel blijft van de VVE) aan toekomstige bewoners van het appartementencomplex.
26	Parkeerplaatsen	Klopt het dat de ontwikkelaar op risico parkeerplaatsen moet ontwikkelen terwijl men gratis kan parkeren op straat?	Ja, dit is in overeenstemming met het vigerende beleid, waaronder het Omgevingsplan Purmerend, het Parapluplan parkeren en de Parkeernormennota. Conform dit beleid dient het parkeren te worden gerealiseerd op het eigen terrein van de ontwikkeling, en in overeenstemming met de daarvoor geldende parkeernormen. Het al dan niet van kracht zijn van een parkeerregime in de openbare ruimte is daarbij niet relevant. Iedere ontwikkeling moet voldoen aan de parkeereis zoals vastgelegd in het geldende beleid.
27	Parkeerregulering	Er is geen parkeerregulering. In de leidraad staat dat er mogelijk op termijn wel een parkeerregulering komt (p.9). Kunt u toelichten wat de stand van zaken is met betrekking tot de invoering van het parkeerregime? Binnen welke termijn zal dit regime er komen en welke	Op dit moment zijn er geen concrete plannen voor het invoeren van een parkeerregime en kunnen er geen garanties worden gegeven. Het is echter mogelijk dat in de toekomst betaald parkeren wordt ingevoerd, gezien de nabijheid van deze locatie tot het bestaande gebied met

		tarieven zullen dan gehanteerd worden? Welke garanties kunt u geven met betrekking tot de invoering van het parkeerregime?	betaald parkeren en de toenemende verdichting en drukte in de omgeving. Feit is dat het gebied met betaald parkeren in Purmerend de afgelopen jaren gestaag is uitgebreid en dat deze trend voorlopig aanwezig is.
28	Grondbieding	Snelle doorrekening wijst uit dat de grondbieding erg fors is en mogelijk zelfs onhaalbaar. Daarbij worden er hoge ambities gesteld qua duurzaamheid en kwaliteit. Hoe is dit bedrag tot stand gekomen en hoe verhoudt dit zich tot het ontwikkelen van een haalbaar kwalitatief hoogwaardig plan?	In eerste instantie is er een complexwaarde berekening gemaakt op basis van m2 prijzen, waarbij rekening is gehouden met de eisen. Vervolgens is dat bedrag met een aantal ton naar beneden bijgesteld voor de ambities. Daarnaast is er een second opinion aangevraagd middels een onafhankelijke taxatie o.b.v. het kavelpaspoort. De complexwaarde lag binnen de range van het taxatierapport. Hierdoor werd het lagere minimum bod als haalbaar ingeschat. *in de complexwaarde berekening is al wel (vooruitlopend op de behandeling van de actualisatie van raadsvergadering van september 2025) rekening gehouden met de prijsgrens voor betaalbare koopwoningen (in het middensegment) wordt gekoppeld aan Rijksgrens voor betaalbare koop, en is per heden € 405.000. Wat als ondergrens wordt gezien voor de 100% vrije sector woningen en appartementen in deze bouwkvael. Daarnaast is ook rekening gehouden met dat de kosten voor o.a. de Nota Gebiedsoverstijgende Kosten Purmerend ten laste komen van de gemeentelijke grondexploitatie.
29	Bouwenvelop	In hoeverre liggen de stedenbouwkundige kaders vast? Kan er onderbouwd afgeweken worden van de bouwenvelop?	De stedenbouwkundige kaders zijn vastgelegd in diverse documenten, waaronder: de Ontwikkelvisie Wheermolen Oost, het Beeldkwaliteitsplan Wheermolen en de Bouwenvelop Boeierstraat. Toelichting op de Bouwenvelop: De stedenbouwkundige kaders in de Bouwenvelop zijn vastgesteld en de inrichting van de openbare ruimte is

			hierop afgestemd. Dat betekent dat er weinig tot geen flexibiliteit is als het gaat om maximale rooilijnen. Daarnaast zijn de maximale bouwhoogtes en de posities hiervan gecommuniceerd met omwonenden. Als er binnen deze kaders een beter plan gerealiseerd kan worden door op sommige punten af te wijken van de bouwenvelop dan is daar beperkt ruimte voor, mits er een zeer goede onderbouwing voor gegeven wordt. Teveel en/of onvoldoende gemotiveerde afwijkingen kunnen de kwalitatieve beoordeling negatief beïnvloeden of in het uiterste geval leiden tot uitsluiting.
30	Selectieleidraad 1.2	Is het aantal woningen gefixeerd?	Ja
31	Selectieleidraad 1.3 - Grondafname	Is het mogelijk om een 70% voorverkoop als voorwaarde toe te voegen aan de grondafname.	Nee, ingevolge artikel 4 lid 1 van de Model Koopovereenkomst is de eigendomsoverdracht van de Onroerende zaak afhankelijk van het Bouwrijp zijn van de Onroerende zaak en het hebben van een Onherroepelijke Omgevingsvergunning.
32	Optieovereenkomst - Pagina 9	Is er sprake van netcongestie voor de locatie? Kan de gemeente garanderen dat er voldoen e-capaciteit aanwezig is?	Zie beantwoording van vraag 14. Aanvullend: De gemeente geeft geen garanties op de capaciteit bij en levering door derden, in casu: Liander.
33	Selectieleidraad 1.2 - Duurzaamheid	Wat is uw visie op de toepassing van een houtbouwsysteem? Is dit een vereiste/ een nadrukkelijke wens/ of een wens?	Het is geen eis maar een sterke ambitie van de gemeente om bij de realisatie van bouwplannen te willen aansluiten op de doelstellingen uit het MRA Convenant Green Deal Houtbouw en/of op mogelijke actualisaties hiervan. Maar in ieder geval om -zo veel als redelijkerwijs mogelijk- te komen tot duurzaam vervaardigde gebouwen. Bijvoorbeeld: verantwoorde herkomst materialen waaronder biobased, beperkte materiaalgebonden CO ₂ -uitstoot, losmaakbaar en herbruikbaar, klimaatadaptief en natuurinclusief.
34	Selectieleidraad - 1.3	Aerius berekening. Is deze bekend/ goedgekeurd voor de fase aanleg en ingebruikname? Oftewel stikstof vormt geen probleem in de planning	Voor het Omgevingsplan Wheermolen heeft de gemeente een stikstof onderzoek laten uitvoeren door Kuiper Compagnons voor het deelgebied Boeierstraat. Dit

			onderzoek wordt als bijlage toegevoegd aan de Nota van Inlichtingen. De inschrijver is verantwoordelijk voor het -te zijner tijd- indienen van een (geactualiseerd) stikstof onderzoek dat van toepassing is op zijn bouwplan ten behoeve van de aanvraag omgevingsvergunning.
35	Selectieleidraad 1.2 - Parkeren	Is er een parkeerbalans beschikbaar? Heeft de omvang van de woningen nog invloed op het aantal toe te passen parkeerplekken?	De parkeerbalans voor de Boeierstraat is als bijlage toegevoegd aan de Nota van Inlichtingen. In deze parkeerbalans zijn aannames gedaan over de bandbreedte van de omvang van de woningen uitgedrukt in m² bvo. Er is maatwerk toegepast op de parkeernorm voor sociale huurwoningen op basis van de norm die is opgenomen in het raadsbesluit over vaststelling van de Ontwikkelvisie Wheermolen-Oost d.d. 10 augustus 2020. Deze maatwerkoplossing zal ook worden opgenomen in het college- en raadsvoorstel voor vaststelling van het Omgevingsplan Wheermolen. Het positieve saldo in deze versie van de parkeerbalans voor het plangebied Boeierstraat (bouwvelden 1 t/m 4) wordt ingezet voor het oplossen van eventuele knelpunten bij de herinrichting van de openbare ruimte en/of de toevoeging van groen. De omvang van de woningen heeft invloed op het aantal toe te passen parkeerplaatsen, conform de vigerende parkeernormen. Voor de meeste parkeernormen geldt: hoe groter de woning, hoe hoger de bijbehorende parkeernorm. Daarnaast wordt de parkeernorm doorgaans ook gedifferentieerd op basis van woningtype, prijsklasse (huur of koop) en locatie binnen de gemeente (voetgangersgebied, rest binnenstad, schil of rest bebouwde kom). De parkeernorm voor het plangebied Boeierstraat valt op dit moment onder de definitie "rest bebouwde kom". Raadpleeg voor meer informatie de meest actuele parkeernormennota van de Gemeente Purmerend.

36	Selectieleidraad 4.1 - Financiële draagkracht	Kan er beroep worden gedaan op derden voor financiële en economische draagkracht? Oftewel mogen wij beroep doen op onze holding?	Er mag beroep gedaan worden op financiële en economische draagkracht van een derde. Wel moet dan inzichtelijk worden gemaakt dat met de derde er voldoende draagkracht is. In geval het gaat om een groepsmaatschappijen, verwachten wij minimaal de jaarrekeningen ervan. In het geval de holding betrokken is, verwachten we daarnaast ook minimaal de geconsolideerde jaarrekeningen. Daarnaast zullen we tevens een concerngarantie eisen bij het aangaan van de koopovereenkomst. Indien het niet een gelieerde entiteit is, dan moet daarnaast aantoonbaar gemaakt worden dat deze entiteit voornemens is om garant te zullen staan.
37	Beroepsaansprakelijkheid verzekering	Een van de geschiktheidseisen is dat we als inschrijver moeten beschikken over een beroepsaansprakelijkheidsverzekering. Het is echter voor een ontwikkelaar 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. Hierbij het verzoek om deze eis te laten vervallen. Na gunning zullen wij er voor zorgdragen dat de aannemer t.b.v. de realisatie beschikt over een beroepsaansprakelijkheids- en CAR -verzekering.	De inschrijver dient ervoor te zorgen dat beroepsrisico's van partijen met wie wordt samengewerkt, dan wel ingeschakelde derden, verzekerd zijn.
38	Selectieleidraad 4.1.3 Kerncompetenties	Referenties mogen ook nog in de bouwfase zitten of dienen ze echt te zijn opgeleverd? Zinsnede 1. op pag. 22 geeft aan 'en/of'	Referenties hoeven niet te zijn opgeleverd maar mogen zich ook nog in de bouwfase bevinden mits er binnen 5 jaar voorafgaand aan de uiterlijke dag van aanmelding is gestart met de bouw. Zie voor toelichting start bouw, artikel 6 lid 1 van de Model Koopovereenkomst.
39	Selectieleidraad 1.2 - Stadsverwarming	Zoals beschreven kan het combineren van de HVC van Kavel 1 en 2 tot een voordeel leiden. Aangezien De Nijs	SVP heeft richting gemeente aangegeven dat het mogelijke voordeel bij aansluiting van zowel bouwveld 1 als 2 op het

		op de naastgelegen kavel als bouwer betrokken is en invloed heeft op het wel of niet toepassen van HVC op deze kavel. Zorgt dit niet voor een oneerlijk concurrentievoordeel?	warmtenet van SVP geldt voor beide ontwikkelaars. De ontwikkelaar van bouwveld 1 zou zichzelf benadelen als hij er niet voor kiest om voor een “gezamenlijke” aansluiting op SVP te kiezen met de ontwikkelaar van bouwveld 2, omdat hij dan zelf ook geen korting op de aansluitbijdrage krijgt van SVP. Hetzelfde geldt voor de ontwikkelaar van bouwveld 2 t/m 4. Of en zo ja hoe beide ontwikkelaars hierover tot overeenstemming komen is aan de ontwikkelaars zelf. Er is ook een voordeel te behalen op het benodigde aantal m² bvo voor de technische ruimte(n) voor de installaties van SVP indien de hoofdininstallaties in 1 ipv 2 gebouwen wordt gerealiseerd. Het is aan beide ontwikkelaars zelf om hierover samen en met SVP afspraken te maken. De gemeente is hierin geen partij. De ontwikkelaar van bouwveld 1 is evenwel niet De Nijs, zoals gesteld in uw vraag, maar dat is woningcorporatie Intermaris. De Nijs is de uitvoerende ontwikkelaar/aannemer van bouwveld 1 namens Woningcorporatie Intermaris. Iedere mogelijke ontwikkelaar van bouwveld 2 t/m 4 zal uiteindelijk met Intermaris tot overeenstemming moeten komen, indien zij een gezamenlijke aansluiting op SVP wenst. Hetzelfde geldt voor Intermaris. De gemeente gaat er vanuit dat Intermaris het belang van haar huurders voorop stelt en dezelfde uitgangspunten zal hanteren voor de samenwerking met iedere mogelijke ontwikkelaar van bouwvelden 2 t/m 4 om gezamenlijk tot kostenvoordelen te komen. De gemeente ziet hierin geen oneerlijk concurrentievoordeel voor De Nijs B.V.
40	Bouwenvelop	Het stukje woonrijp binnen de kaveluitgiftelijn en buiten de gebouwcontour wordt door de gemeente aangelegd?	De gemeente maakt ingevolge artikel 17 Model Koopovereenkomst alleen het Openbaar gebied Woonrijp,

			tenzij partijen een teruglevering van (toekomstig) openbaargebied overeenkomen.
--	--	--	---