

Aanbesteding: Risicodragende grondverkoop Baarnsche Zoom
Aanbestedende Dienst: Gemeente Baarn
Referentie: 265334

Toelichting:

Ref.nr. **Onderwerp:**
1 Referenties

Vraag:

Dienen de referenties in zijn geheel te zijn opgeleverd om als referentie te kunnen worden aangemerkt?

Antwoord:

Ja, dat is correct.

Beantwoord op: 10-05-2022
Label: Inhoud

Ref.nr. **Onderwerp:**
2 Referenties

Vraag:

Is het aantal maximale pagina's per referentie gemaximeerd?

Antwoord:

Aanbieder mag maximaal 3 A4 per referentie indienen.

Beantwoord op: 10-05-2022
Label: Inhoud

Ref.nr. **Onderwerp:**
3 Referenties

Vraag:

Mogen wij zelf binnen de basis lay out van bijlage 3 de vrijheid nemen om teksten en afbeeldingen toe te voegen?

Antwoord:

Dat is toegestaan binnen het maximum van 3 A4. Zie het antwoord op vraag 2.

Beantwoord op: 10-05-2022

Label: Inhoud

Ref.nr.

4

Onderwerp:

Selectieleidraad

Vraag:

Pag 24 onder e.): Er worden 4 kerncompetenties gevraagd, toch wordt er gesteld in de tekst dat er maximaal 3 referenties kunnen worden ingediend om de ervaring en competenties aan te tonen. Klopt dit?

Antwoord:

Dat is niet correct: er zijn 3 kerncompetenties en 4 selectiecriteria. Dat betekent dat er minimaal één en maximaal 7 referenties kunnen worden ingediend.

Beantwoord op: 10-05-2022

Label: Inhoud

Ref.nr.

5

Onderwerp:

Kerncompetentie 3

Vraag:

Wat verstaat de gemeente onder 'de ontwikkeling' van een bedrijventerrein?

Antwoord:

De gemeente verstaat hieronder de uitgifte van bouw- en woonrijpe kavels. Binnen het kader van een door ontwikkelaar op te stellen uitgifteprotocol en stedenbouwkundig plan.

Beantwoord op: 10-05-2022

Label: Inhoud

Ref.nr.

6

Onderwerp:

Ruimtelijk Kader

Vraag:

Is er een hoogtekaart van het plangebied beschikbaar?

Antwoord:

Er zijn in het gebied nog geen hoogtemetingen gedaan. Inschrijver kan gebruik maken van de Algemene Hoogtekaart Nederland die openbaar beschikbaar is.

Beantwoord op: 10-05-2022

Label: Inhoud

Ref.nr.

7

Onderwerp:

Bestemmingsplan

Vraag:

Kunt u het rapport Archeologisch vooronderzoek 2017 beschikbaar stellen?

Antwoord:

Ja, het rapport wordt gepubliceerd bij deze Nota van Inlichtingen.

Beantwoord op: 10-05-2022

Label: Inhoud

Ref.nr.

8

Onderwerp:

Ruimtelijk Kader

Vraag:

Hoe definiëren jullie nul-op-de-meter op dit moment binnen de BENG?

Antwoord:

We definiëren dat conform algemeen gebruik. Nul-op-de-meter kan met verschillende maatregelen worden bereikt. De gemeente streeft naar de best haalbare variant. Dit zal onderdeel zijn van de gunningsfase van deze aanbesteding.

Beantwoord op: 10-05-2022

Label: Inhoud

Ref.nr.

9

Onderwerp:

Bestemmingsplan

Vraag:

Wat is de planning voor de RO-procedure?

Antwoord:

Na tekening van de koop-realisatieovereenkomst met de Marktpartij wordt het Stedenbouwkundig Plan opgesteld door de Marktpartij. De gemeenteraad zal het Stedenbouwkundig Plan vaststellen. Op basis van het Stedenbouwkundig Plan dient de Marktpartij het voorontwerpbestemmingsplan uit te werken. Wat de planning hiervoor is, bepaalt de Marktpartij, in overleg met de Gemeente. De start van de procedure kan naar verwachting na de zomer in 2023 zijn.

Beantwoord op: 10-05-2022
Label: Proces

Ref.nr.
10 **Onderwerp:**
Ruimtelijk Kader

Vraag:
Moet de boerderij op Drakenburgerweg 6 behouden blijven?

Antwoord:
Nee, deze wordt gesloopt voorafgaand aan de levering van de gronden.

Beantwoord op: 10-05-2022
Label: Inhoud

Ref.nr.
11 **Onderwerp:**
Selectieleidraad

Vraag:
De eis van gebiedslabel A is erg ambitieus. Is de selectiecommissie zich hiervan bewust?

Antwoord:
Naar ons idee laat de methodiek ruimte om invulling te geven aan label A. Bovendien is uit de pre-screening gebleken dat op dit moment kan worden voldaan aan label B. Het rapport zal worden toegevoegd bij deze Nota van Inlichtingen.

Beantwoord op: 10-05-2022
Label: Inhoud

Ref.nr.
12 **Onderwerp:**
Selectieleidraad

Vraag:
De certificering ISO 9001 staat omschreven als harde eis aan inschrijver. Mag de combinant deze ook aanleveren wanneer inschrijver deze certificering niet heeft?

Antwoord:
Een kwaliteitssorgsysteem dat minimaal gelijkwaardig is aan een gecertificeerd kwaliteitssorgsysteem ISO-9001 versie 2008 voldoet ook. Ingeval in samenwerkingsverband (combinatie) een Verzoek tot deelneming wordt gedaan, dient iedere deelnemer aan dit samenwerkingsverband

afzonderlijk aan de vereisten inzake de kwaliteitszorg te voldoen.

Beantwoord op: 10-05-2022
Label: Juridisch

Ref.nr.
13

Onderwerp:
Omvang van de opdracht

Vraag:

De Drakenburgerweg is en blijft eigendom van de Gemeente Baarn, moet de opdrachtnemer de werkzaamheden voor de herinrichting tzt openbaar aanbesteden?

Antwoord:

De herinrichting van de Drakenburgerweg is onderdeel van deze Opdracht.

Beantwoord op: 10-05-2022
Label: Inhoud

Ref.nr.
14

Onderwerp:
Kerncompetentie 3

Vraag:

De nadruk bij alle geschiktheidseisen ligt op realisatie terwijl ons inziens met name ontwerp en ontwikkeling ook relevante ervaringseisen zijn gekoppeld aan gerealiseerde projecten. In veel selectieprocedures zien wij dat realisatie is uitgebreid met ontwerp en/of ontwikkeling. Specifiek voor kerncompetentie 3 knelt dit. De combinatie van woningbouw en bedrijventerrein is niet uniek maar na analyse van de stukken en discussies in de gemeenteraad lijkt dat ons een ondergeschikte ervaringseis. Beide zijn erg belangrijk maar de combinatie niet perse. Het slechts realiseren van een bedrijventerrein met een kleinschalige verkaveling is een relatief beperkte ervaring die ons inziens veel gegadigden uitsluit en uiteindelijk onvoldoende de vraag van de gemeente bedient. Het succesvol ontwerpen, ontwikkelen of realiseren sluit ons inziens hier beter er op aan en kan leiden tot interessante combinaties van partijen en integrale kwaliteit. Kan de ervaring met betrekking tot deze kerncompetentie worden uitgebreid met ontwerpen en/of ontwikkelen? Meer specifiek kan “gerealiseerd” vervangen worden door “gerealiseerd, ontwikkeld en/of ontworpen”?

Antwoord:

Nee, de kerncompetentie blijft in de huidige vorm gehandhaafd. Dat houdt in dat het project ontworpen, ontwikkeld en gerealiseerd moet zijn.

Beantwoord op: 10-05-2022

Label: Proces

Ref.nr.
15

Onderwerp:
Selectie criterium 1

Vraag:

De specifieke combinatie bedrijfsterrein, woningbouw en openbare ruimte sluit ons inziens onvoldoende aan op de vraag van de gemeente naar een integrale kwalitatieve oplossing. Alleen de combinatie van deze drie levert het maximale aantal punten op, terwijl de combinatie niets zegt over de kwaliteit van de integrale aanpak. Zo kan een pure aannemer zonder enig conceptontwikkeling, marketing, verkoop en of verhuurervaring hoger scoren dan een landelijk opererende ontwikkelaar. Twee vragen. Bent u bereid het woord bedrijfsterrein te vervangen door bedrijven, om meer kwalitatieve inschrijvers ook een kans te geven hoger te scoren? En de vraag of aan “ontwikkeling” in de eerste paragraaf kan worden toegevoegd “, ontwerpen en/of realiseren” ?

Antwoord:

Nee, het selectie criterium blijft in de huidige vorm gehandhaafd. De gemeente hecht juist belang aan ervaring met de combinatie van de genoemde functies en dat het project daadwerkelijk gerealiseerd is. De kwaliteit van de referentie blijkt uit de tevredenheid van de opdrachtgever na realisatie. De gemeente behoudt zich het recht voor contact op te nemen met de referent.

Beantwoord op: 10-05-2022

Label: Proces

Ref.nr.
16

Onderwerp:
Selectie criterium 2

Vraag:

In bijlage 4 Ruimtelijk Kader Baarnsche Zoom worden specifiek walwoningen genoemd, als geluidwerende voorziening. Worden woningen die door inschrijver zijn gerealiseerd, niet zijnde walwoningen, op een geluid belaste locatie (een locatie waarop je niet kunt bouwen zonder aanvullende maatregelen), op gelijke wijze beoordeeld als een inschrijving mét walwoningen?

Antwoord:

Ja, er wordt gevraagd naar ervaring met bouwen op een geluidbelaste locatie. Niet naar ervaring met het bouwen van walwoningen.

Beantwoord op: 10-05-2022

Label: Proces

Ref.nr.
17

Onderwerp:
Selectiecriteria 2

Vraag:

De gemeente vraagt om een vakkundig en conform regelgeving uitgevoerd project.

Antwoord:

Ervaring met bouwen op een geluid belaste locatie. Wat wordt exact bedoeld met vakkundige en regelmatige wijze? Vooral graag uitleg omtrent regelmatige wijze.

Beantwoord op: 10-05-2022

Label: Proces

Ref.nr.
18

Onderwerp:
Bedrijventerrein

Vraag:

Verduidelijking met betrekking tot het bedrijventerrein.

Antwoord:

Het amendement over de omvang van het bedrijventerrein is niet in het voorontwerpbestemmingsplan verwerkt. Het bedrijventerrein zal groter zijn dan op de verbeelding is aangegeven. De contouren van het bedrijventerrein worden bepaald in het door Marktpartij op te stellen stedenbouwkundig plan.

Beantwoord op: 10-05-2022

Label: Inhoud