

# NOTA VAN INLICHTINGEN 1

<b>Aanbestedende dienst:</b>	Gemeente Purmerend
<b>Naam aanbesteding:</b>	Partnersselectieprocedure herontwikkeling Schapenmarkt Purmerend
<b>Zaaknummer:</b>	942232
<b>Datum:</b>	01 mei 2026

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.

<b>Opmerkingen:</b>	<p>Naar aanleiding van de Nota van inlichtingen 1 zijn onderstaande documenten vervangen en/of toegevoegd:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Handboek Natuurinclusief bouwen en ontwerpen is toegevoegd</li><li>▪ <a href="#">Nota Spelregels Woningbouwprogramma Purmerend 2025</a> is toegevoegd</li></ul>
---------------------	--

Door de gegadigden zijn de volgende schriftelijke vragen gesteld:

Nr.	Perceel	Onderwerp	Vraag	Antwoord
1	Partnerselectieprocedure herontwikkeling Schapenmarkt Purmerend	Documenten	Het ambitiedocument spreekt de gunningsleidraad tegen. Welk document geldt boven wek document?	De gunningsleidraad is nog niet gepubliceerd.
2	Partnerselectieprocedure herontwikkeling Schapenmarkt Purmerend	Selectieleidraad hoofdstuk 2 definities, Boetiekhôtel: een hotel bestaande uit circa zestig (60) kamers.	De geformuleerde definitie van Boetiekhôtel zegt enkel iets over de hoeveelheid kamers. Kan er een uitgebreidere omschrijving van de definitie Boetiekhôtel gegeven worden anders dan de omvang van het aantal kamers?	De gemeente Purmerend hanteert de volgende definitie voor het omschrijven van een boetiekhôtel: "een boetiekhôtel is een ontwikkeling van maximaal 60 hotelkamers, met een uniek concept wat aansluit op het Verhaal van de Binnenstad gericht op de 5 kernkwaliteiten (Ontmoeten, Vertrouwd, Handelend, Energiek en De seizoenen vier), waarin persoonlijke service, kleinschaligheid, design en thematiek locatie specifiek zijn bedacht. Een boetiekhôtel in de Binnenstad van Purmerend vervult daarnaast ook een belangrijke maatschappelijke functie, waarbij bewoners, inwoners, bezoekers en gasten van het hotel welkom zijn en warm worden ontvangen".
3	Partnerselectieprocedure herontwikkeling Schapenmarkt Purmerend	Selectieleidraad 4.3: punt 7 in de planning, Selectiebesluit	Selectiebesluit zal plaatsvinden op 28 mei 2026 i.p.v. 28 april 2026?	Dat is correct.

4	Partnerselectieprocedure herontwikkeling Schapenmarkt Purmerend	Selectieleidraad 4.3: punt 7 in de planning, Einde bezwaartermijn Selectiefase	Lezen we het goed dat er maar één dag na het selectiebesluit beschikbaar is om bezwaar in te dienen tegen de selectie? Uiteraard er vanuit gaande dat het selectiebesluit 28 mei i.p.v. 28 april zal plaatsvinden.	Na het gunningsbesluit is er de mogelijkheid om bezwaar te maken.
5	Partnerselectieprocedure herontwikkeling Schapenmarkt Purmerend	Selectieleidraad Planning	Kan er een indicatie gegeven worden van de beoogde planning met eventuele kaderstellende milestones van uitwerking van de ontwikkelopgave tot aan realisatie?	<ul style="list-style-type: none"> <li>- VO en DO binnen 6 maanden na gunning</li> <li>- 2027 ruimtelijke procedure</li> <li>- 2028 start bouw</li> </ul>
6	Partnerselectieprocedure herontwikkeling Schapenmarkt Purmerend	Selectieleidraad 4.5.2	Kan er een algemene mededeling plaatsvinden zonder inhoudelijke toelichting als er besloten wordt om partijen toch individueel te beantwoorden?	Antwoorden vinden plaats via deze nota van inlichtingen.
7	Partnerselectieprocedure herontwikkeling Schapenmarkt Purmerend	Selectieleidraad 5.6.2: Kerncompetentie 1 Realisatie van nieuwbouw met als hoofdfunctie: hotel	Geldt een referentie ook als de hoofdfunctie shortstay (logies) betreft in plaats van hotel?	Nee, kerncompetentie 2 behelst 'exploitant van een hotel'.

8	Partnerselectieprocedure herontwikkeling Schapenmarkt Purmerend	Selectieleidraad 5.6.2: Kerncompetentie 2 Exploitatie van een hotel	Geldt een referentie ook als de hoofdfunctie shortstay (logies) betreft in plaats van hotel?	Nee, kerncompetentie 2 behelst 'exploitant van een hotel'.
9	Partnerselectieprocedure herontwikkeling Schapenmarkt Purmerend	6.2 Selectiecommissie	Wat voor specialisme en of vakgebied heeft de externe adviseur die als derde persoon zitting neemt in de selectiecommissie?	Ervaring met ontwikkeling van plekken: welke functies/concepten voegen wat toe om een locatie tot wasdom te laten komen.
10	Partnerselectieprocedure herontwikkeling Schapenmarkt Purmerend	Selectieleidraad - 6.3 Selectie	Het is niet duidelijk waar en wanneer er een extra punt gerekend wordt als de realisatie en exploitatie van een Boetiekhôtel zoals genoemd in 5.6.2 van de selectieleidraad, wordt behaald. In 5.6.2 wordt verwezen naar 6.3, maar daar blijkt de toewijzing van het extra punt niet uit.	In 6.3 staat een tabel met puntenverdeling van alle 4 de kerncompetenties (waarvan 3 en 4 aanvullende kerncompetenties zijn). Voor zowel realisatie als exploitatie van een hotel (KC1 en KC 2) kunnen 0, 3, 5 of 6 punten worden behaald. De 6 is voorbehouden voor een referentie die een Boetiekhôtel betreft en ook overigens uitstekend scoort. Er kan echter ook sprake zijn van een Boetiekhôtel dat niet 'uitstekend', maar 'goed' scoort, waardoor de referentie een 5 scoort.

11	Partnerselectieprocedure herontwikkeling Schapenmarkt Purmerend	Selectieleidraad - 6.3 Selectie	<p>Kan er een concreet rekenvoorbeeld gegeven worden wanneer de realisatie van een Boetiekhôtel beoordeeld wordt met Voldoende, Goed of Uitstekend? Waar ligt de scheiding tussen deze beoordelingen? Is dat in omvang kamers, type hotel? Dat blijkt nu niet duidelijk uit de selectieleidraad.</p> <p>Hetzelfde geldt voor de overige kerncompetenties.</p>	<p>De selectieleidraad vraagt om twee verplichte referenties (kerncompetenties 1 en 2) die als knock-out worden beoordeeld, en twee optionele aanvullende referenties (kerncompetenties 3 en 4) waarmee extra punten kunnen worden behaald.</p> <p>De beoordeling van de referenties vindt plaats op hoofdlijnen. De scheiding tussen Voldoende, Goed en Uitstekend wordt bepaald door de mate waarin het referentieproject aansluit op de uitgangspunten en ambities zoals beschreven in het Ambitiedocument.</p> <p>Ter verduidelijking:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Voldoende</b> De referentie voldoet aan de minimumeisen en toont aan dat de gevraagde kerncompetentie aanwezig is.</li> <li>• <b>Goed</b> De referentie laat zien dat de kerncompetentie in bredere of meer overtuigende mate aanwezig is en dat er duidelijke aansluiting is op meerdere relevante ambities of thema's uit het Ambitiedocument.</li> <li>• <b>Uitstekend</b> De referentie toont een hoog niveau van kwaliteit, complexiteit of meerwaarde en sluit in sterke mate aan op de ambities en uitgangspunten van</li> </ul>
----	---	---------------------------------	---	--

het Ambitiedocument.

12	Partnersselectieprocedure herontwikkeling Schapenmarkt Purmerend	Selectieleidraad - 6.3 Selectie	Waarom weegt de realisatie van een nieuwbouw hotel bijna net zo zwaar mee als de exploitatie van een hotel? En in die lijn, waarom weegt de realisatie van een appartementsgebouw dan weer minder zwaar mee? De weging van de exploitatie van een hotel dient toch voor de lange termijn zwaarder te wegen dan de realisatie van een gebouw? Dit omdat het voor een professionele ontwikkelaar weinig tot geen verschil uitmaakt of je nu een hotelgebouw of een appartementsgebouw realiseert.	De gevraagde kerncompetenties met betrekking tot het hotel zijn knock-out criteria. Die van de woningen niet. Hiermee hebben we getracht aan te geven dat de ontwikkeling en exploitatie van een hotel randvoorwaardelijk is.
13	Partnersselectieprocedure herontwikkeling Schapenmarkt Purmerend	Programma:	Is volledige shortstay mogelijk in plaats van hotel? Zo ja, wat is het gevolg daarvoor in de beoordeling?	Het antwoord daarop is nee. De gemeente ontwikkelt beleid waarin locatie specifieke eisen worden meegegeven aan zogenoemde kans gebieden waar we hotelkamers willen gaan toevoegen en de Binnenstad van Purmerend is daar één van. Short stay is voor de gemeente Purmerend gewenst, maar niet in de Binnenstad.

14	Partnerselectieprocedure herontwikkeling Schapenmarkt Purmerend	Programma:	Welke bandbreedte van afwijking van het beoogd aantal hotelkamers van circa zestig stuks is voor de gemeente acceptabel? Dus met andere woorden, neemt de gemeente genoegen met uiteindelijk 40 hotelkamers?	De gemeente Purmerend is bereid mee te denken in een afwijking van het voorgestelde aantal kamers (circa 10 meer of minder), mits dit niet ten koste gaat van de overige, belangrijke functies van het hotel, denk aan de hotellobby met maatschappelijke buurtfunctie, ruimte voor een horecagelegenheid, congres- en vergaderfaciliteiten en bijvoorbeeld de aanwezigheid van een sportschool of sauna. Ook de aansluiting bij het schetsontwerp is hierbij van belang.
15	Partnerselectieprocedure herontwikkeling Schapenmarkt Purmerend	Programma:	Welke bandbreedte van afwijking van het beoogd aantal m2 en aantal en segment woningen is voor de gemeente acceptabel?	Het aantal woningen ligt niet vast. Wel de minimaal 70% betaalbaar/sociaal zoals bepaald in de Nota Spelregels Woningbouwprogramma Purmerend 2025. De totale oppervlakte van de woningen kent een bandbreedte van circa 5 tot 10%. Een en ander moet passen binnen de uitstraling en volumes van het schetsontwerp.
16	Partnerselectieprocedure herontwikkeling Schapenmarkt Purmerend	Proces	Wat wordt de exacte rol van de architect in het verdere proces?	De architect voor het hotel en de woningen kan het SO verder uitwerking naar een VO en DO. Hierbij dient wel zoveel als mogelijk aangesloten te worden bij de massa en uitstraling van het SO.
17	Partnerselectieprocedure herontwikkeling Schapenmarkt Purmerend	Proces	Is de inschrijver vrij in de keuze van de architect voor de uitwerking van het hotel?	Correct.

18	Partnerselectieprocedure herontwikkeling Schapenmarkt Purmerend	Proces - realisatie:	De gemeente gaat de parkeergarage met aangrenzende functies zelf realiseren. Is het de ambitie van de gemeente om dat gecombineerd in uitvoering te brengen met dezelfde partij als die het hotel realiseert?	Correct.
19	Partnerselectieprocedure herontwikkeling Schapenmarkt Purmerend	Netcongestie	In de gunningsleidraad wordt aangegeven: De structuurontwerpen houden hier zo veel mogelijk rekening mee. In de beschrijving van het structuurontwerp wordt gemotiveerd welke maatregelen worden genomen om dat te bereiken. Vraag: Waar is dit dan in het structuurontwerp gemotiveerd of uitgewerkt?	De maatregelen die getroffen moeten worden om – zo onafhankelijk mogelijk van netcongestie – deze ontwikkeling door te kunnen zetten dienen verder uitgewerkt te worden in VO en DO fase.
20	Partnerselectieprocedure herontwikkeling Schapenmarkt Purmerend	Netcongestie	In hoeverre laat de huidige architect aanpassingen in het uiterlijk van het hotel toe wanneer er vanuit netcongestie aanpassingen in de gevel of dak dienen plaats te vinden?	Voor de ontwikkeling van de (binnen)stad is van het belang van deze ontwikkeling door te gaan en geen grote vertraging oploopt. Gedurende het ontwerpproces dient afgewogen te worden of de maatregelen die benodigd zijn vanuit netcongestie nog voor de gewenste ruimtelijke kwaliteit zorgen.

21	Partnerselectieprocedure herontwikkeling Schapenmarkt Purmerend	Inlichtingenbijeenkomst	Kan de presentatie die gehouden is bij de inlichtingenbijeenkomst gedeeld worden ter informatie?	Zeker, deze zullen we bij de documenten uploaden.
22			Welke percelen nemen wij van de gemeente af? Grootte?	In de toekomstige situatie zal sprake zijn van vastgoed dat technisch en economisch met elkaar verweven is en in constructief opzicht op elkaar is afgestemd. Zo zal er sprake zijn van een inpandige parkeergarage en een daktuin, beiden met een openbaar karakter. Daarnaast is er in het gebouw sprake van privaat vastgoed in de vorm van het Boetiekhôtel (circa 60 kamers) en de woningen (totale oppervlakte van circa 1.150 m <sup>2</sup> BVO). Het vaststellen van de meest logische eigendomsverhouding c.q. het vestigen van zakelijke (opstal)rechten en de fiscaal vriendelijkste wijze om de benodigde transactie(s) te doen plaatsvinden, zijn onderdeel van de onderzoeksvragen van de haalbaarheidsfase, een en ander ter uiteindelijke beoordeling en keuze van de Gemeente.
23			Wat is de kostprijs van de grond per m <sup>2</sup> / totaal? Wordt de grond als bouwterrein in de BTW geleverd?	In de gunningsleidraad wordt de minimale verkoopprijs opgenomen. Hierbij wordt overwogen om de prijs mee te laten tellen in de weging van de inschrijvingen. Zie verder bovenstaand antwoord.

24			<p>Hoe is het opleveringsniveau van de grond? Bouwrijp? Op hoogte? Schoon geschikt voor het beoogde gebruik? Riolering aangelegd?</p>	<p>In beginsel worden de te leveren gronden voorafgaand aan de levering bouwrijp gemaakt en geschikt voor het beoogd gebruik. Riolering wordt normaliter tot aan de kavelgrens aangelegd. Bijzonderheid in deze is dat het hotel en de woningen (mogelijk deels) bovenop de parkeergarage worden gerealiseerd. De parkeergarage wordt in opdracht van de gemeente ontwikkeld. Er zullen dus praktische afspraken gemaakt moeten worden over de werkverdeling.</p>
25			<p>Wie wordt eigenaar van de te realiseren parkeergarage? De gemeente of de ontwikkelaar? Ik begreep dat de gemeente de parkeergarage wil exploiteren. Gaat de gemeente de garage dan huren?</p>	<p>De gemeente wordt eigenaar van de parkeergarage en deze zal ook in opdracht van de gemeente gebouwd worden. De insteek is dat partijen gezamenlijk een aannemer/bouwer selecteren voor de realisatie.</p>
26			<p>Woningprogramma wordt 70 % betaalbaar / sociaal. Mogen alle woningen verkocht worden rekening houdende met het voorgaande? Is er een minimum eis voor het oppervlakte GBO per woningtype?</p>	<p>De woningen in het betaalbare segment mogen verkocht of verhuurd worden, de ontwikkelaar heeft hier zelf de keuze in. Zie ook de <a href="#">Nota Spelregels Woningbouwprogramma Purmerend 2025</a>. De minimale oppervlakte van de een sociale huurwoning is 40 m<sup>2</sup> GBO.</p>
27			<p>Wie legt de tuinen en het prieel etc aan? De ontwikkelaar of de gemeente?</p>	<p>De gemeente. Ontwikkelaar is verantwoordelijk voor hotel en woningen.</p>

28			Dienen wij reeds nu een hotelier aan te haken bij de ontwikkeling?	Ja, het slagen van hotelconcept is voor de ontwikkeling essentieel.
29			Idem inzake de aannemer?	Nee, gezamenlijke selectie van de aannemer voor de totale ontwikkeling volgt later in het proces.
30			Wanneer wij onze eigen architect laten ontwerpen is het huidige SO dan enkel richtinggevend? Qua massa en materialen? Materialenpaspoort van toepassing? Of zijn er meer restricties?	Het SO is het uitgangspunt voor de verdere uitwerking naar VO en DO. De uitwerking dient qua massa en uitstraling dan ook zoveel mogelijk hierbij in de buurt te blijven. E.e.a. mag ontwikkeling van de locatie echter niet in de weg staan. Materialenpaspoort is van toepassing, Daarnaast dient er rekening gehouden te worden met natuurinclusief bouwen conform de richtlijnen van de gemeente.
31			Wat zijn de minimale duurzaamheidseisen van de gemeente? Wat is de gewenste GPR score van de gemeente in casu?	Conform Bbl, voor de ontwikkeling van de Schapenmarkt is geen specifieke GPR-score vastgelegd.