

Aanbesteding: Tender gronduitgifte Middenblok
Aanbestedende Dienst: Gemeente Nieuwegein
Referentie: -

Toelichting:

Ref.nr. **Onderwerp:**
1 Nieuwe versie leidraad

Vraag:

Kunt u aangeven wat in versie 1.1 van de Aanmeldingsleidraad is gewijzigd ten opzichte van versie 1.0?

Antwoord:

In versie 1.0 was abusievelijk een watermerk blijven staan, deze is in versie 1.1 verwijderd. Verder zijn geen wijzigingen doorgevoerd.

Beantwoord op: 11-11-2021
Label: Inhoud

Ref.nr. **Onderwerp:**
2 Spelregel 1

Vraag:

Onder spelregels referenties t.b.v. ervaringseisen geeft u onder 1. aan "U gebruikt voor het opgeven van de Deelnameverklaring". Deze zin lijkt niet helemaal correct geformuleerd. Kunt u ter verduidelijking aangeven wat u hiermee bedoeld?

Antwoord:

U hebt gelijk. Hier moet staan: "U gebruikt voor het opgeven van referenties de Deelnameverklaring".

Beantwoord op: 06-12-2021
Label: Proces

Ref.nr. **Onderwerp:**
3 Ervaringseis 5: Combinatie huur- en koop

Vraag:

We hebben heel veel projecten gemaakt waarin koop en huur worden gecombineerd. Vaak in verschillende gebouwen binnen één project. Zoals wij de ervaringseis nu lezen bent u op zoek waarin huur- en koopwoningen binnen één gebouw zijn gerealiseerd. Klopt dit of volstaan projecten

waarbinnen huur- en koopwoningen gerealiseerd zijn ook?

Antwoord:

Nee, dit klopt niet. Het gaat erom dat u koop en huur heeft combineerd in 1 project, niet in 1 gebouw.

Beantwoord op: 06-12-2021

Label: Inhoud

Ref.nr.

4

Onderwerp:

Geschiktheidseis: Orderportefeuille

Vraag:

Het is voor de Gemeente Nieuwegein van belang dat we daadwerkelijk in staat zijn om het Middenblok te realiseren. De gemeente vraagt een uitgebreide planning dat onze orderportefeuille dit ook toelaat om te starten met bouwwerkzaamheden na de ondertekening van de overeenkomst.

Vraag 1: Op het moment van stellen van deze vraag moet nog een bestemmingsplanprocedure gelopen worden, die wellicht later afgerond is dan ondertekening van de overeenkomst. Hoe ziet de gemeente dit?

Vraag 2: Er wordt een uitgebreide planning gevraagd. Kunt u aangeven hoe u deze voor zich ziet?

Vraag 3: Is een verklaring dat wij voldoende capaciteit hebben/vrij zullen maken op het moment dat de werkzaamheden in het Middenblok kunnen starten niet voldoende?

Antwoord:

Antwoord 1: de verwachting is dat de vaststelling van het uitwerkingsplan en de gunningbeslissing tegelijk plaatsvindt. De ondertekening vindt daarna plaats. Antwoorden 2 en 3: Een verklaring vanuit de ondernemer waarin hij verklaart dat hij een maximale inspanning zal leveren c.q. in zal staan voor voldoende capaciteit voor het ontwikkelen en (e.v.t. doen laten) realiseren van het bouwwerk volstaat in deze fase.

Beantwoord op: 06-12-2021

Label: Proces

Ref.nr.

5

Onderwerp:

Maximaal 50 woning

Vraag:

De stedenbouwkundige randvoorwaarden gaan uit van maximaal 50

woningen. In het uit te werken bestemmingsplan is/was er ruimte voor 2.400 m2 maatschappelijke voorzieningen. Hiervan hadden wij het idee om deze in te vullen met woonzorgappartementen. Klopt het dat een dergelijke invulling niet past binnen de gestelde randvoorwaarden?

Antwoord:

Maatschappelijke voorzieningen zijn voorzieningen op het gebied van zorg of ontmoeting, ter ondersteuning van de doelgroepen die hier worden gehuisvest en/of een functie hebben voor de directe omgeving. Het is niet nodig een maatschappelijk invulling te geven, het mag wel. Maar niet bovenop de 50 woningen, maar in plaats van. In antwoord op uw vraag: u mag woonzorgappartementen realiseren als onderdeel van het totale programma van 50 woningen.

Beantwoord op: 06-12-2021

Label: Inhoud

Ref.nr.

6

Onderwerp:

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Vraag:

In het uit te werken bestemmingsplan was een maatschappelijke voorziening opgenomen van maximaal 2.400m2. In de stedenbouwkundige randvoorwaarden komt deze naar onze mening niet terug. Klopt dit en zo ja wat is de reden hiervoor?

Antwoord:

Deze locatie is gelegen binnen een zorgcirkel waarin het Buurtplein Zuid is gelegen met diverse maatschappelijke voorzieningen. U mag aanvullend daarop een maatschappelijke invulling geven, het hoeft niet. Maar niet bovenop de 50 woningen, maar in plaats van.

Beantwoord op: 06-12-2021

Label: Inhoud

Ref.nr.

7

Onderwerp:

Vraag ervaringseis 1

Vraag:

Vraag m.b.t ervaringseis 1: aantoonbare ervaring met het ontwerpen van een woongebouw met minstens 40 woningen

Bedoelt u met deze ervaring het fysiek ontwerpen (architectenwerkzaamheden) of het voor eigen rekening en risico laten

ontwerpen (ontwikkelen)?

Antwoord:

Het gaat erom dat u ervaring heeft met het ontwikkelen van een woongebouw met minstens 40 woningen.

Beantwoord op: 06-12-2021

Label: Inhoud

Ref.nr.

8

Onderwerp:

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Vraag:

- In de stedenbouwkundige randvoorwaarden wordt benoemd dat het programma bestaat uit maximaal 2.400 m² maatschappelijke voorzieningen. In de aanmeldingsleidraad wordt enkel het woningbouwprogramma van maximaal 50 woningen omschreven. Is het verplicht dat er maximaal 2.400 m² maatschappelijke voorzieningen worden gerealiseerd in het plan?

Antwoord:

Maatschappelijke voorzieningen zijn voorzieningen op het gebied van zorg of ontmoeting, ter ondersteuning van de doelgroepen die hier worden gehuisvest en/of een functie hebben voor de directe omgeving. Het is niet nodig een maatschappelijk invulling te geven, het mag wel. Maar niet bovenop de 50 woningen, maar in plaats van.

Beantwoord op: 06-12-2021

Label: Inhoud

Ref.nr.

9

Onderwerp:

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Vraag:

Wat wordt verstaan onder maatschappelijke voorzieningen?

Antwoord:

Maatschappelijke voorzieningen zijn voorzieningen op het gebied van zorg of ontmoeting, ter ondersteuning van de doelgroepen die hier worden gehuisvest en/of een functie hebben voor de directe omgeving.

Beantwoord op: 06-12-2021

Label: Inhoud

Ref.nr.

Onderwerp:

10 Aanmeldingsleidraad

Vraag:

In de aanmeldingsleidraad wordt aangegeven dat de appartementen (nultredenwoningen) zijn bedoeld voor de specifieke doelgroep ouderen zodat deze langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen. Zijn er voor u specifieke eisen omtrent deze doelgroep?

Antwoord:

De richtlijn WMO proof bouwen zal worden verstrekt tijdens de biedingsfase.

Beantwoord op: 06-12-2021

Label: Inhoud

Ref.nr. **Onderwerp:**
11 Aanmeldingsleidraad

Vraag:

Wat is voor de gemeente Nieuwegein de maximale huur voor lage middenhuur? Tot € 864,= per maand, prijspeil 2020?

Antwoord:

De maximale huur voor lage middenhuur bedraagt 877 euro per maand prijspeil 2021.

Beantwoord op: 06-12-2021

Label: Inhoud

Ref.nr. **Onderwerp:**
12 Aanmeldingsleidraad

Vraag:

In de stukken is te lezen dat er een boom-effectanalyse is gemaakt. Kan deze gaarne beschikbaar worden gesteld.

Antwoord:

De boom-effectanalyse zal worden verstrekt tijdens de biedingsfase.

Beantwoord op: 06-12-2021

Label: Inhoud

Ref.nr. **Onderwerp:**
13 Aanmeldingsleidraad

Vraag:

In de stukken is terug te vinden dat er een parkeerdruk meting is gedaan. Zijn de uitkomsten hiervan bekend?

Antwoord:

Ja, de uitkomsten zullen worden gedeeld in de biedingsfase.

Beantwoord op: 06-12-2021

Label: Inhoud

Ref.nr.

14

Onderwerp:

Aanmeldingsleidraad

Vraag:

Blijkt uit de parkeerdruk meting dat er een deel van de parkeervraag van het Middenblok in het bestaande openbaar kan worden opgelost?

Antwoord:

Het bewonersparkeren dient binnen het plangebied te worden opgelost, het bezoekersparkeren mag in de openbare ruimte worden opgelost.

Beantwoord op: 06-12-2021

Label: Inhoud

Ref.nr.

15

Onderwerp:

Aanmeldingsleidraad

Vraag:

Welke parkeernorm geldt voor deze locatie?

Antwoord:

De hier geldende parkeernormen zijn vastgelegd in het "Koersdocument Parkeren 2020-2025". Dit document staat o.a. op: <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR645458#d34498883e277>

Beantwoord op: 06-12-2021

Label: Inhoud

Ref.nr.

16

Onderwerp:

Aanmeldingsleidraad

Vraag:

U beschrijft de beoordelingsaspecten: realiseerbaarheid, concreetheid,

flexibiliteit en toekomstgerichtheid. Wegen deze aspecten allemaal even zwaar?

Antwoord:

Ja, deze wegen alle even zwaar mee in de beoordeling.

Beantwoord op: 06-12-2021

Label: Proces

Ref.nr.

17

Onderwerp:

Aanmeldingsleidraad

Vraag:

Wat verstaat u onder flexibiliteit en toekomstgerichtheid in het kader van de beoordelingsaspecten?

Antwoord:

"Met flexibiliteit wordt bedoeld op de wijze waarop het gebouw flexibel kan worden gebruikt, bijvoorbeeld doordat de inrichting of indeling kan worden aangepast.

Met toekomstgerichtheid wordt bedoeld op de wijze waarop het gebouw voorziet in toepassing bij (mogelijke) toekomstige wijzen van gebruik. "

Beantwoord op: 06-12-2021

Label: Proces

Ref.nr.

18

Onderwerp:

Aanmeldingsleidraad

Vraag:

Wat verstaat u onder 'het functionele concept van het Middenblok'?

Antwoord:

Onder functioneel concept verstaat men een schematische vertaling in 2D of 3D op welke wijze het woonblok in relatie tot de omgeving functioneert.

Beantwoord op: 06-12-2021

Label: Inhoud

Ref.nr.

19

Onderwerp:

Aanmeldingsleidraad

Vraag:

Zijn uitkragingen, erkers of balkons buiten het bebouwingsvlak uit de Stedenbouwkundige Randvoorwaarden toegestaan?

Antwoord:

Ja, zolang er rekening wordt gehouden met groen rondom en het behouden van enkele bomen binnen het plangebied.

Beantwoord op: 06-12-2021

Label: Inhoud

Ref.nr.
20

Onderwerp:

Aanmeldingsleidraad

Vraag:

In de zuidwestelijke hoek van het bebouwingsvlak wordt het appartementengebouw geprojecteerd. Ook is daar aan één zijde een maximale bouwhoogte van 11m1 gesteld. Dit beperkt de mogelijkheden voor de positionering van het appartementenblok. Klopt deze aanwijzing van 11m1 op deze plek?

Antwoord:

De aanwijzing van 11 meter klopt. Dit is vastgelegd in de uit te werken bestemming.

Beantwoord op: 06-12-2021

Label: Inhoud

Ref.nr.
21

Onderwerp:

Aanmeldingsleidraad

Vraag:

Is het ook toegestaan om de appartementen en grondgebonden woningen te mixen binnen de stedenbouwkundige uitgangspunten?

Antwoord:

Ja, zolang de ontsluiting van de appartementen binnen het gebouw aanwezig is en sprake is van een gebouw met een alzijdige representatieve karakter. Een galerij past daar niet bij.

Beantwoord op: 06-12-2021

Label: Inhoud

Ref.nr.
22

Onderwerp:

Aanmeldingsleidraad

Vraag:

Mogen er bovenop de minimale percentages sociale huur en lage middenhuur appartementen ook appartementen in het dure segment worden gerealiseerd?

Antwoord:

Dat is toegestaan binnen de percentages als neergelegd in de Aanmeldingsleidraad. We zien zeer beperkt ruimte hiervoor. De maximum verhouding is 60% appartementen en 40% grondgebonden woningen.

Beantwoord op: 06-12-2021

Label: Inhoud

Ref.nr.
23

Onderwerp:

Stedenbouwkundige randvoorwaarden: Parkeren

Vraag:

Uit de stedenbouwkundige randvoorwaarden maken wij op dat parkeren overdekt maar op maaiveld plaatsvindt. Is dit een eis of een wens van de gemeente?

Antwoord:

De eis is om het parkeren op te lossen binnen het bouwblok. Het parkeren is vanuit de openbare weg uit het zicht. Parkeren mag onder de grond, op het maaiveld, maar ook half verdiept.

Beantwoord op: 06-12-2021

Label: Inhoud

Ref.nr.
24

Onderwerp:

Aanmeldingsleidraad: Selectiecriteria

Vraag:

In het selectiecriteria stelt u dat u beoordeelt op 'flexibiliteit'. Wat verstaat u onder dat begrip en hoe tonen wij dat aan?

Antwoord:

Met flexibiliteit wordt bedoeld op de wijze waarop het gebouw flexibel kan worden gebruikt, bijvoorbeeld doordat de inrichting of indeling kan worden aangepast.

Beantwoord op: 06-12-2021

Label: Inhoud

Ref.nr.
25

Onderwerp:
Proces

Vraag:

Wij hebben begrepen dat voor deze uitvraag een aantal jaar geleden ook een procedure is gestart. Wat is de reden geweest dat deze procedure is gestaakt en hoe zijn de betrokken partijen van destijds gecompenseerd?

Antwoord:

Een van de partijen heeft bezwaar gemaakt tegen de gevolgde procedure. Dit heeft geleid tot het stopzetten van de procedure door de gemeente. Partijen zijn niet gecompenseerd.

Beantwoord op: 06-12-2021
Label: Proces

Ref.nr.
26

Onderwerp:
Aanmeldingsleidraad: Geschiktheidseis, orderportefeuille

Vraag:

Wij hebben de planning gezien op uw website waar wordt gesteld dat het werk medio 2023 opgeleverd dient te worden. Wat wenst u aangetoond te hebben met betrekking tot de ordeportefeuille en de planning?

Antwoord:

Dat de ontwikkelaar ruimte heeft of maakt om het woningbouwproject snel te starten en binnen redelijke termijn te voltooien.

Beantwoord op: 06-12-2021
Label: Proces

Ref.nr.
27

Onderwerp:
Aanmeldingsleidraad: De opdracht

Vraag:

Wat is de bandbreedte van 'lage middenhuur'?

Antwoord:

Tussen 752 en 877 euro per maand prijspeil 2021; indexatie maximaal met CPI + 1%; gemiddeld 70m2; zie beleidsregels middenhuur

Beantwoord op: 06-12-2021
Label: Inhoud

Ref.nr.
28

Onderwerp:
Aanmeldingsleidraad: Beoordelingscommissie

Vraag:
Wat zijn de namen van de functionarissen van beoordelingscommissie?

Antwoord:
De namen van de functionarissen zullen niet worden gedeeld.

Beantwoord op: 06-12-2021
Label: Proces

Ref.nr.
29

Onderwerp:
Aanmeldingsleidraad: Selectiecriteria

Vraag:
In het selectiecriteria stelt u dat er in totaal 100 punten te verdienen zijn en dat u beoordeeld op 4 aspecten (realiseerbaarheid, concreetheid, flexibiliteit, toekomstgerichtheid). Hoe verhouden deze 4 aspecten zich onderling?

Antwoord:
Deze 4 aspecten tellen evenredig mee bij de beoordeling.

Beantwoord op: 06-12-2021
Label: Inhoud

Ref.nr.
30

Onderwerp:
Aanmeldingsleidraad: Selectiecriteria

Vraag:
In het selectiecriteria stelt u dat u beoordeelt op 'toekomstgerichtheid'. Wat verstaat u onder dat begrip en hoe tonen wij dat aan?

Antwoord:
Met toekomstgerichtheid wordt bedoeld op de wijze waarop het gebouw voorziet in toepassing bij (mogelijke) toekomstige wijzen van gebruik.

Beantwoord op: 06-12-2021
Label: Inhoud

Ref.nr.
31

Onderwerp:
Aanmeldingsleidraad: Selectiecriteria

Vraag:

In het selectie criterium stelt u dat u beoordeelt op 'concreetheid'. Wat verstaat u onder dat begrip en hoe tonen wij dat aan?

Antwoord:

Met concreetheid wordt bedoeld op de mate waarin uw ruimtelijk en functioneel concept duidelijk is voor de beoordelaars en de mate waarin u hebt uitgelegd dat het concept toegevoegde waarde voor Gemeente Nieuwegein biedt.

Beantwoord op: 06-12-2021

Label: Inhoud

Ref.nr.

32

Onderwerp:

Aanmeldingsleidraad: Selectie criterium

Vraag:

In het selectie criterium stelt u dat u beoordeelt op 'realiseerbaarheid'. Wat verstaat u onder dat begrip en hoe tonen wij dat aan?

Antwoord:

Met realiseerbaarheid wordt bedoeld op de mate waarin het door u voorgestelde concept zich daadwerkelijk leent voor realisatie.

Beantwoord op: 06-12-2021

Label: Inhoud

Ref.nr.

33

Onderwerp:

Aanmeldingsleidraad: Programma

Vraag:

In de leidraad wordt alleen gesproken over een woonprogramma. In het bestemmingsplan wordt gesteld dat er ruimte is voor 2.400m² maatschappelijke ruimte. Wat is de wens van de gemeente met betrekking tot de invulling van commerciële ruimte?

Antwoord:

Commerciële ruimte is niet toegestaan. Maatschappelijke voorzieningen zijn voorzieningen op het gebied van zorg of ontmoeting, ter ondersteuning van de doelgroepen die hier worden gehuisvest en/of een functie hebben voor de directe omgeving. Het is niet nodig een maatschappelijk invulling te geven, het mag wel. Maar niet bovenop de 50 woningen, maar in plaats van.

Beantwoord op: 06-12-2021

Label: Inhoud

Ref.nr.

34

Onderwerp:

Aanmeldingsleidraad, Geschiktheidseis: technische en beroepsbekwaamheid

Vraag:

In eis 2 tot en met eis 7 vraagt u 'naar ervaring met het realiseren van'.

Kunnen wij deze vraag lezen als het laten realiseren of het zelf realiseren van de desbetreffende eis?

Antwoord:

De realisatie moet onder de verantwoordelijkheid van de aanmeldende partij zijn verricht.

Beantwoord op: 06-12-2021**Label:** Proces**Ref.nr.**

35

Onderwerp:

Aanmeldingsleidraad, Geschiktheidseis: technische en beroepsbekwaamheid

Vraag:

Hoe definieert de uitvragende partij "heeft aantoonbare ervaring met het ontwerpen" bij ervaringseis 1 uit paragraaf 4.4. Dienen wij daarmee in deze fase al een consortium te vormen of volstaat "Gegadigde is minimaal in staat tot ontwerpverantwoordelijkheid over het project" ook?

Antwoord:

De ontwerpervaring moet onder de verantwoordelijkheid van de aanmeldende partij zijn verricht.

Beantwoord op: 06-12-2021**Label:** Proces**Ref.nr.**

36

Onderwerp:

Deelnameverklaring

Vraag:

U schrijft in 4.3 Geschiktheidseis: orderportefeuille het volgende;
'Het is voor Gemeente Nieuwegein van belang dat u daadwerkelijk in staat bent om het Middenblok te realiseren op het moment dat de daadwerkelijke bouwactiviteiten dienen aan te vangen. U toont aan door middel van een uitgebreide planning dat uw orderportefeuille het toelaat om te starten met de bouwwerkzaamheden na de ondertekening van de overeenkomst'.

Gezien het feit dat er met betrekking tot de diverse ontwikkel- en bouwwerkzaamheden nog geen concrete data te noemen zijn, is het mede gezien de omvang van de werkvoorraad vrijwel onmogelijk om een planning

op te stellen waaraan enige waarheden c.q. rechten ontleend kunnen worden. Is er vanuit de gemeente Nieuwegein een concreet tijdspad te geven, waaraan het planologisch juridisch proces beoordeeld kan worden in relatie tot het proces omtrent de omgevingsvergunning ?

Kan een verklaring vanuit de ondernemer volstaan dat hij verklaard dat hij een maximale inspanning zal leveren c.q. in zal staan voor voldoende capaciteit voor het ontwikkelen en (e.v.t. doen laten) realiseren van het bouwwerk ?

Antwoord:

Ondernemer kan volstaan met een verklaring in de tenderprocedure, maar vanaf de gunning moet de ondernemer er voor in staan dat hij capaciteit beschikbaar heeft om te ontwikkelen en te realiseren. Immers: hij is dan de winnaar en kan ook in zijn capaciteitsplanning met Middenblok gaan inplannen.

Beantwoord op: 06-12-2021

Label: Uitvoering

Ref.nr.
37

Onderwerp:

Stedenbouwkundige Randvoorwaarden pag. 7

Vraag:

Er wordt gesproken over “maximaal 2 onderdoorgangen”. Wordt met onderdoorgang een openbaar wandelpad bedoeld zoals op pagina 9?

Antwoord:

Het is een eis om door middel van 2 (onder)doorgangen een verbinding te maken tussen het winkelcentrum en het Lotuspark. Dit mag volledig open of (deels) overdekt zijn, zolang het appartementencomplex samen met de grondgebonden woningen 1 herkenbaar aaneengesloten ensemble vormen.

Beantwoord op: 06-12-2021

Label: Uitvoering

Ref.nr.
38

Onderwerp:

Stedenbouwkundige Randvoorwaarden pag. 7

Vraag:

Er wordt gesproken over 2.400 m² maatschappelijke voorzieningen. Op pagina 4 en 5 van de Aanmeldingsleidraad wordt echter alleen gesproken over een woningbouwprogramma. Graag een nadere toelichting wat met deze 2.400 m² maatschappelijke voorzieningen bedoeld wordt.

Antwoord:

Maatschappelijke voorzieningen zijn voorzieningen op het gebied van zorg of ontmoeting, ter ondersteuning van de doelgroepen die hier worden gehuisvest en/of een functie hebben voor de directe omgeving. Het is niet nodig een maatschappelijk invulling te geven, het mag wel. Maar niet bovenop de 50 woningen, maar in plaats van.

Beantwoord op: 06-12-2021

Label: Inhoud

Ref.nr.

39

Onderwerp:

Stedenbouwkundige Randvoorwaarden pag. 3

Vraag:

“Nieuwbouw manifesteert richting het winkelcentrum Hoogzandveld en het Lotuspark” is één van de genoemde ambities. Wordt hiermee een visuele verbinding tussen de nieuwbouw, het winkelcentrum en het Lotuspark bedoeld?

Antwoord:

Nee, het gaat om een alzijdig gebouw dat rekening houdt met zijn omgeving. Het winkelcentrum en het Lotuspark zijn belangrijke plekken om hiermee rekening te houden.

Beantwoord op: 06-12-2021

Label: Inhoud

Ref.nr.

40

Onderwerp:

Aanmeldingsleidraad pag. 18

Vraag:

Er wordt beschreven dat er 2 A4tjes aan tekst mag worden ingeleverd, excl. beeldmateriaal. Aan het beeldmateriaal wordt echter geen limiet gesteld. Dit kan resulteren in zeer uiteenlopende aanmeldingen mb.t. de hoedanigheid. Is het mogelijk duidelijkere kaders te stellen aan zowel de tekst als de afbeeldingen?

Antwoord:

U mag bij uw beantwoording maximaal 10 pagina's aan beeldmateriaal toevoegen en, zoals aangegeven, 2 pagina's aan tekst.

Beantwoord op: 06-12-2021

Label: Inhoud

Ref.nr.

Onderwerp:

41 Woningbouwprogramma

Vraag:

Zijn er minimale groottes verbonden aan de voorgeschreven woonsegmenten in de uitvraag?

Antwoord:

50m2 sociale huur; lage middenhuur gemiddeld 70m2

Beantwoord op: 06-12-2021

Label: Inhoud

Ref.nr.
42

Onderwerp:

Middeldure huur

Vraag:

Welke bandbreedte wordt er gehanteerd voor de huurprijs per maand van de lage middeldure huurwoningen prijspeil 2021 en hoe wordt deze prijs geïndexeerd?

Antwoord:

Tussen 752 en 877 euro per maand prijspeil 2021; indexatie maximaal met CPI + 1%; gemiddeld 70m2; zie beleidsregels middenhuur

Beantwoord op: 06-12-2021

Label: Inhoud

Ref.nr.
43

Onderwerp:

Grondbod

Vraag:

Is er aan het grondbod een minimum gesteld?

Antwoord:

Neen, er is geen minimum grondbod.

Beantwoord op: 06-12-2021

Label: Inhoud

Ref.nr.
44

Onderwerp:

Biedingsfase

Vraag:

Kunt u een verdere toelichting geven op de kwaliteitscriteria uit de

biedingsfase?

Antwoord:

"In de biedingsfase zullen de volgende criteria en weegfactoren worden toegepast:

Grondbod en onderbouwin (20%)

Schetsontwerp en stedenbouwkundige inpassing (50%)

Toe te passen duurzaamheidsmaatregelen (20%)

Plan voor omgevingsmanagement & uitvoeringsaspecten (10%)"

Beantwoord op: 06-12-2021

Label: Inhoud

Ref.nr.
45

Onderwerp:
Aanmelden

Vraag:

In de aanmeldingsleidraad staat omschreven dat men via TenderNed kenbaar kan maken dat men wil deelnemen aan de tender door het in te vullen van de in de aanmeldingsleidraad gevraagde gegevens. Naar welke gegevens vraagt u/ hoe kunnen wij ons kenbaar maken?

Antwoord:

Hiermee wordt bedoeld op het invullen van de Deelnameverklaring en het op de juiste wijze indienen van dit ingevulde document via TenderNed.

Beantwoord op: 06-12-2021

Label: Proces

Ref.nr.
46

Onderwerp:
Woonrijp

Vraag:

Wie is er verantwoordelijk voor het woonrijp maken van het plangebied?

Antwoord:

De openbare ruimte rondom het bouwblok zal door de gemeente worden ingericht en beheerd. Het openbare wandelpad binnen de plangrens wordt aangelegd door de ontwikkelaar en teruggesteerd aan de gemeente indien het is aangelegd in volle grond of via een zakelijk recht mocht het op het dak van een (half) verdiepte parkeervoorziening komen te liggen.

Beantwoord op: 06-12-2021

Label: Inhoud

Ref.nr.
47

Onderwerp:
Planning

Vraag:

Is er een uiterlijk termijn gesteld voor de start bouw en oplevering van het project?

Antwoord:

Nee. Echter dit project is onderdeel van de woondeal met de Provincie Utrecht waarbij woningbouw versnelling het doel is.

Beantwoord op: 06-12-2021

Label: Proces

Ref.nr.
48

Onderwerp:
Vereisten aanmelding

Vraag:

Op blz. 8 van de aanmeldingsleidraad onder 2.4 – 13 staat weergegeven dat varianten niet worden geaccepteerd. Wat wordt hier onder verstaan?

Antwoord:

Hieronder wordt verstaan dat geen andere procedure kan worden gevolgd dan de procedure zoals beschreven in de Aanmeldingsleidraad en haar bijlagen.

Beantwoord op: 06-12-2021

Label: Inhoud

Ref.nr.
49

Onderwerp:
Planning

Vraag:

Verzoek om de reactie op de eerste en tweede nota van inlichtingen eerder te verstrekken in verband met de daaropvolgende indieningsdatums.

Antwoord:

We kunnen niet meegaan met het verzoek.

Beantwoord op: 06-12-2021

Label: Proces

Ref.nr.

Onderwerp:

50

Planning

Vraag:

Verzoek om de indieningsdatum van de biedingsfase met 3 weken uit te stellen.

Antwoord:

We kunnen niet meegaan met het verzoek.

Beantwoord op: 06-12-2021**Label:** Proces**Ref.nr.**

51

Onderwerp:

Garantie

Vraag:

Is een concerngarantie ook mogelijk in plaats van een bankgarantie of waarborgsom?

Antwoord:

De gemeente Nieuwegein wil graag een bankgarantie of waarborgsom, geen concerngarantie.

Beantwoord op: 06-12-2021**Label:** Juridisch**Ref.nr.**

52

Onderwerp:

Orderportefeuille

Vraag:

U geeft aan dat wij dienen aan te geven dat onze orderportefeuille het toelaat om te starten met de bouwwerkzaamheden na de ondertekening van de overeenkomst. Wat verstaat u onder het aanleveren van een uitgebreide planning van onze orderportefeuille? Kunt u toelichten wat wij dienen in te dienen?

Daarnaast wordt conform planning op 15 juni 2022 de overeenkomst gesloten, direct aansluitend starten met bouw is niet mogelijk vanwege het ontwerptraject. Hoe ziet u dit en wat zijn de vereisten voor start bouw en oplevering?

Antwoord:

Ondernemer kan volstaan met een verklaring in de tenderprocedure, maar vanaf de gunning moet de ondernemer er voor in staan dat hij capaciteit beschikbaar heeft om te ontwikkelen en te realiseren. Immers: hij is dan de

winnaar en kan ook in zijn capaciteitsplanning met Middenblok gaan inplannen.

Beantwoord op: 06-12-2021

Label: Proces

Ref.nr.
53

Onderwerp:
Referenties

Vraag:

Is er een maximaal aantal pagina's gesteld aan de referenties? Zo ja, is dit in of exclusief beeldmateriaal?

Antwoord:

Maximaal 1 pagina exclusief beeldmateriaal

Beantwoord op: 06-12-2021

Label: Inhoud

Ref.nr.
54

Onderwerp:
Selectie criterium 1

Vraag:

Hoeveel pagina's beeldmateriaal mogen wij naast onze beschrijving van 2 pagina's A4 bij selectie criterium 1 indienen?

Antwoord:

U mag bij uw beantwoording maximaal 10 pagina's aan beeldmateriaal toevoegen.

Beantwoord op: 06-12-2021

Label: Inhoud

Ref.nr.
55

Onderwerp:
Parkeernorm

Vraag:

Wat is de vigerende parkeernorm voor dit gebied voor zowel bewoners als bezoekers parkeren?

Antwoord:

De hier geldende parkeernormen zijn vastgelegd in het "Koersdocument Parkeren 2020-2025". Dit document staat o.a. op: <https://lokaleregelgeving.nl>.

overheid.nl/CVDR645458#d34498883e277

Beantwoord op: 06-12-2021
Label: Inhoud

Ref.nr.
56

Onderwerp:
Parkeernorm

Vraag:

Is er ruimte om onderbouwd af te wijken van de geldende parkeernorm?

Antwoord:

Ja, het is toegestaan hiervan gefundeerd van af te wijken. Zie het "koersdocument parkeren 2020-2025" voor een nadere uitleg. Dit document staat o.a. op: <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR645458#d34498883e277>

Beantwoord op: 06-12-2021
Label: Inhoud

Ref.nr.
57

Onderwerp:
Bomen

Vraag:

Wat is de status van de bomen op de locatie. Kunt u aangeven welke bomen behouden dienen te blijven en welke voor de overdracht van de bouwrijpe grond verwijderd worden?

Antwoord:

Er is voor 1 acacia een kapvergunning nodig die middenin het plangebied valt. Er is een boomeffectanalyse uitgevoerd, die zal worden verstrekt bij de biedingsfase. Indien het mogelijk is om bomen te behouden heeft dat de voorkeur, anders zal de boomwaarde moeten worden vergoed zodat dit in de nabijheid kan worden gecompenseerd met nieuwe bomen.

Beantwoord op: 06-12-2021
Label: Inhoud

Ref.nr.
58

Onderwerp:
Referenties

Vraag:

Wat verstaat u bij ervaringseis 3 en 6 exact onder 'gebouw'? Worden hier ook grondgebonden woningen onder verstaan?

Antwoord:

Ja, maar niet uitsluitend grondgebonden woningen. Het Middenblok kent ook grondgebonden woningen, zodat in die zin de eis daarop moet aansluiten.

Beantwoord op: 06-12-2021

Label: Inhoud

Ref.nr.

59

Onderwerp:

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Vraag:

Is de getekende rooilijn op bladzijde 9 van bijlage B 'Stedenbouwkundige randvoorwaarden' ook de verplichte rooilijn of mag hier binnen de plangrens van worden afgeweken? Ofwel wat is de relatie tussen de rode lijn en de zwarte stippenlijn?

Antwoord:

Van de rooilijn (rode rand met zwarte lijn) mag enigszins worden afgeweken, maar niet teveel omdat dit immers al getoond is aan omwonenden. Het is een duurzaamheidseis dat 30% binnen de zwarte stippellijn (bestemmingsplan) onverhard blijft. De rode lijn is een proefverkaveling waarbij rekening is gehouden met groen (minimaal 5 meter) rondom en met bestaande bomen in de zuidwest hoek en noordwest hoek, zodat er in ieder geval 3 behouden kunnen blijven.

Beantwoord op: 06-12-2021

Label: Inhoud

Ref.nr.

60

Onderwerp:

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Vraag:

Zijn er regels gesteld aan de bergingen van de woningen?

Antwoord:

Bergingen bij voorkeur oplossen binnen het hoofdgebouw.

Beantwoord op: 06-12-2021

Label: Inhoud

Ref.nr.

61

Onderwerp:

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Vraag:

Is de positie van het openbare wandelpad op bladzijde 9 van bijlage B 'Stedenbouwkundige randvoorwaarden' vastgesteld of kan hiervan af worden geweken?

Antwoord:

De positie kan worden afgeweken, zolang er een verbinding is tussen het winkelcentrum en het Lotuspark.

Beantwoord op: 06-12-2021

Label: Inhoud

Ref.nr.

62

Onderwerp:

Grondbieding

Vraag:

Om marktpartijen een beter inzicht te geven in de financiële haalbaarheid van deze opgave verzoeken wij aanbesteder aan te geven of er in de volgende fase sprake is van een minimale grondbieding en zo ja hoe hoog is deze?

Antwoord:

Neen, er is geen minimum grondbod.

Beantwoord op: 06-12-2021

Label: Inhoud

Ref.nr.

63

Onderwerp:

sociale huur

Vraag:

Gaat het bij de sociale huurwoningen om een huurprijs tot de 1e aftoppingsgrens of tot de liberalisatiegrens?

Antwoord:

De gemeente heeft een voorkeur voor een mix tussen sociale huurwoningen tot de eerste aftoppingsgrens en sociale huurwoningen tot de liberalisatiegrens.

Beantwoord op: 06-12-2021

Label: Inhoud

Ref.nr.

64

Onderwerp:

middenhuur

Vraag:

Wat bedoelt u met lage middenhuur? Wilt u dit kwantificeren?

Antwoord:

Tussen 752 en 877 euro per maand prijspeil 2021; indexatie maximaal met CPI + 1%; gemiddeld 70m2; zie beleidsregels middenhuur. De beleidsregels middenhuur zijn terug te vinden op de website van Gemeente Nieuwegein: <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR642430/1>

Beantwoord op: 06-12-2021

Label: Inhoud

Ref.nr.
65

Onderwerp:
Programma

Vraag:

In de stedenbouwkundige randvoorwaarden benoemt u 'Maatschappelijke voorzieningen Maximaal 2.400m2'. In de aanmeldingsleidraad zijn deze voorzieningen niet beschreven. Zou u deze nader kunnen beschrijven / toelichten?

Antwoord:

Maatschappelijke voorzieningen zijn voorzieningen op het gebied van zorg of ontmoeting, ter ondersteuning van de doelgroepen die hier worden gehuisvest en/of een functie hebben voor de directe omgeving. Het is niet nodig een maatschappelijk invulling te geven, het mag wel. Maar niet bovenop de 50 woningen, maar in plaats van.

Beantwoord op: 06-12-2021

Label: Inhoud

Ref.nr.
66

Onderwerp:
Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Vraag:

Is er een parkeerbalans beschikbaar c.q. wat zijn de parkeernormen waarmee rekening gehouden dient te worden.

Antwoord:

De hier geldende parkeernormen zijn vastgelegd in het "Koersdocument Parkeren 2020-2025". Dit document staat o.a. op: <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR645458#d34498883e277>

Beantwoord op: 06-12-2021

Label: Inhoud

Ref.nr.
67

Onderwerp:
Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Vraag:
Op welke wijze wordt voorzien in afvalinzameling i.v.m. ruimtereservering

Antwoord:
"In de openbare ruimte moeten extra ondergrondse containers worden geplaatst. Plaats deze voordat de woningen worden opgeleverd. De kosten van de restafval- en GFTcontainer zijn voor de ontwikkelaar. De papier- en glascontainer zijn algemene voorzieningen van de gemeente. Voorbereiding en realisatie van e.e.a. in overleg met de gemeente.
Grondgebonden woningen maken in principe gebruik van minicontainers. "

Beantwoord op: 06-12-2021
Label: Inhoud

Ref.nr.
68

Onderwerp:
Bestemmingsplan

Vraag:
Kan het ontwerp uitwerkingsplan (bestemmingsplan) beschikbaar worden gesteld, naast de stedenbouwkundige randvoorwaarden?

Antwoord:
Het ontwerp uitwerkingsplan wordt op 11 januari ter inzage gelegd. Tot die tijd is het niet mogelijk het plan beschikbaar te stellen.

Beantwoord op: 06-12-2021
Label: Inhoud

Ref.nr.
69

Onderwerp:
Stedenbouwkundig kader

Vraag:
De ene keer wordt in de stedenbouwkundige randvoorwaarden een onderdoorgang genoemd en de andere keer een openbaar (volledig open?) wandelpad. Wat is de eis of wens?

Antwoord:
Het is een eis om door middel van 2 (onder)doorgangen een verbinding te maken tussen het winkelcentrum en het Lotuspark. Dit mag volledig open of

(deels) overdekt zijn, zolang het appartementencomplex samen met de grondgebonden woningen 1 herkenbaar aaneengesloten ensemble vormen.

Beantwoord op: 06-12-2021

Label: Inhoud

Ref.nr.

70

Onderwerp:

Bestemmingsplan

Vraag:

In het bestemmingsplan is 2.400m² maatschappelijk opgenomen. In hoeverre is het wenselijk om een maatschappelijk invulling in het plan op te nemen en heeft de gemeente hier qua invulling zelf gedachten over / wensen voor cq. zijn er kandidaten bekend?

Antwoord:

Maatschappelijke voorzieningen zijn voorzieningen op het gebied van zorg of ontmoeting, ter ondersteuning van de doelgroepen die hier worden gehuisvest en/of een functie hebben voor de directe omgeving. Het is niet nodig een maatschappelijk invulling te geven, het mag wel. Maar niet bovenop de 50 woningen, maar in plaats van. De gemeente heeft geen aanvullende gedachten hierover.

Beantwoord op: 06-12-2021

Label: Inhoud

Ref.nr.

71

Onderwerp:

Planning start bouw en oplevering

Vraag:

Heeft de gemeente een doelstelling m.b.t. de planning van de start bouw en oplevering mede i.r.t. het gevraagde inzicht in de orderportefeuille?

Antwoord:

Voor wat betreft het gevraagde inzicht in de orderportefeuille geldt vooral dat de gemeente er zeker van wenst te zijn dat geïnteresseerde partijen daadwerkelijk capaciteit hebben om het werk te realiseren.

Beantwoord op: 06-12-2021

Label: Contract

Ref.nr.

72

Onderwerp:

Indieningsvereisten

Vraag:

Er wordt gesteld dat de visie uit maximaal twee pagina's tekst mag bestaan. Hoe wordt dit getoetst indien het document uit een mix van beelden en tekst bestaat?

Antwoord:

Tekst en afbeeldingen kunnen van elkaar worden gescheiden, waarbij in de tekst naar de afbeeldingen kan worden verwezen.

Beantwoord op: 06-12-2021

Label: Proces

Ref.nr.

73

Onderwerp:

Uitgeefbaar kavel en openbare ruimte

Vraag:

Wordt de openbare ruimte om het bouwblok afgesplitst en door de gemeente ingericht of behoort dit tot de verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar en dient het in een VVE beheerd te worden? En geldt dat ook voor het openbare wandelpad door het blok heen indien het het karakter krijgt van openbare ruimte?

Antwoord:

De openbare ruimte rondom het bouwblok zal door de gemeente worden ingericht en beheerd. Het openbare wandelpad binnen de plangrens wordt aangelegd door de ontwikkelaar en teruggeleverd aan de gemeente indien het is aangelegd in volle grond of via een zakelijk recht mocht het op het dak van een (half) verdiepte parkeervoorziening komen te liggen.

Beantwoord op: 06-12-2021

Label: Inhoud

Ref.nr.

74

Onderwerp:

Stedenbouwkundig kader

Vraag:

In hoeverre is het mogelijk om t.b.v. een optimalisatie van het plan alternatieve voorstellen voor de positie van de ingang van de parkeergarage, doorgangszone en rooilijn te doen zolang deze recht blijven doen aan de wensen van de gemeente?

Antwoord:

De exacte positie van de ingang van de parkeergarage kan verschoven worden mits de ontsluiting van het parkeren vanaf de zuidzijde plaatsvindt. De doorgangszone (openbare wandelpad) kan ook verschoven worden, mits

er een verbinding komt tussen het winkelcentrum en het Lotuspark. De rooilijn kan worden afgeweken. Zie vraag 59.

Beantwoord op: 06-12-2021

Label: Inhoud

Ref.nr.

75

Onderwerp:

Beoordelingscriteria gunning i.r.t. keuze invulling

Vraag:

Voor wat betreft de uitwerking van de visie/het concept (afweging tussen kwaliteit of grondwaarde) is het van belang om meer inzicht te krijgen in de manier waarop het plan in de gunningsfase beoordeeld zal worden. Kan de gemeente aangeven hoe de formule voor het bepalen van de score voor de (financiële) bieding eruit komt te zien en mogelijk ook meer inzicht geven in de onderliggende aspecten de verschillende kwaliteitscriteria (bijvoorbeeld, gaat bij duurzaamheid de voorkeur uit naar energieneutraal of circulair bouwen aangezien dat fundamentele keuzes vormen bij de uitwerking van het concept)?

Antwoord:

"In de biedingsfase zullen de volgende criteria en weegfactoren worden toegepast:

Grondbod en onderbouw (20%)

Schetsontwerp en stedenbouwkundige inpassing (50%)

Toe te passen duurzaamheidsmaatregelen (20%)

Plan voor omgevingsmanagement & uitvoeringsaspecten (10%)"

Beantwoord op: 06-12-2021

Label: Inhoud

Ref.nr.

76

Onderwerp:

Geschiktheidseis: solvabiliteit (en financiële impact project)

Vraag:

Mede als gevolg van de eis om solvabiliteit aan te tonen is het van belang om financiële impact te kunnen bepalen. Kan de gemeente meer informatie geven over zaken als minimale grondwaarde (indien van toepassing), moment van afname (na onherroepelijke omgevingsvergunning) en welke solvabiliteitseis er gehanteerd wordt?

Antwoord:

Neen, er is geen minimum grondbod. Moment van transport na onherroepelijke omgevingsvergunning. Er geldt geen minimumsolvabiliteit,

maar u dient de gemeente ervan te overtuigen dat als u de gunning wint het daadwerkelijk gerealiseerd gaat worden.

Beantwoord op: 06-12-2021

Label: Juridisch

Ref.nr.

77

Onderwerp:

Geschiktheidseis: orderportefeuille

Vraag:

In de leidraad wordt gevraagd om een toelichting van de orderportefeuille om aan te tonen dat de bouwactiviteiten ingepast kunnen worden, wordt hiermee bedoeld dat enkel partijen kunnen inschrijven die de realisatie zelf ter hand kunnen nemen (aannemers/bouwbedrijven)?

Antwoord:

Nee, het gaat er om dat de ondernemer voor het Middenblok ruimte reserveert in zijn orderportefeuille. Na gunning moet de ondernemer daarvoor instaan.

Beantwoord op: 06-12-2021

Label: Juridisch

Ref.nr.

78

Onderwerp:

Ervaringseisen

Vraag:

In de ervaringseisen wordt gesteld dat er aantoonbare ervaring moet zijn met 'het ontwerpen van een woongebouw van minstens 40 woningen'. Wordt hiermee bedoeld dat men het zelf ontworpen moet hebben (als architect) of dat men (als ontwikkelaar) verantwoordelijk is geweest voor het proces? Hetzelfde geldt voor de vragen waar aantoonbare ervaring met het realiseren gevraagd wordt, gaat het erom dat de inschrijver (als ontwikkelaar) verantwoordelijk is geweest of dat men ook daadwerkelijk (als aannemer) het gerealiseerd heeft?

Antwoord:

Het ontwerp en de realisatie moeten onder de verantwoordelijkheid van de aanmeldende partij zijn verricht.

Beantwoord op: 06-12-2021

Label: Juridisch

Ref.nr.

79

Onderwerp:

AW 2012

Vraag:

Kunt u aangeven waarom in TenderNed staat dat de Aanbestedingswet 2012 van toepassing is op deze procedure terwijl in de Aanmeldingsleidraad staat dat dat niet zo is?

Antwoord:

TenderNed biedt bij het publiceren van aanbestedingen en tenders alleen de mogelijkheid om te kiezen tussen de AW 2012 en de ARW. Vandaar dat in dit geval voor de AW 2012 is gekozen, maar de tekst in de Aanmeldingsleidraad hieromtrent is leidend.

Beantwoord op: 02-12-2021

Label: Juridisch

Ref.nr.

80

Onderwerp:

Stedenbouwkundige Randvoorwaarden

Vraag:

Over de Stedenbouwkundige Randvoorwaarden:

Op pagina 3 staan naar onze mening een tegenstrijdigheid. in het 2e gedachte streepje is aangegeven dat er tussen de appartementen en woningen een (openbare) wandelroute ligt. zie ook de verbeelding op pagina 9.

In het 4e gedachtestreepje op pagina 3 is aangegeven dat appartementen en grondgebonden woningen een aaneengesloten! bouwblok vormen.

Hoe moeten wij dit interpreteren?

Antwoord:

Het is een eis om door middel van 2 (onder)doorgangen een verbinding te maken tussen het winkelcentrum en het Lotuspark. Dit mag volledig open of (deels) overdekt zijn, zolang het appartementencomplex samen met de grondgebonden woningen 1 herkenbaar aaneengesloten ensemble vormen.

Beantwoord op: 06-12-2021

Label: Inhoud