

Nota van inlichtingen Voorselectie B5B6 Snellerpoort

Woerden d.d. 30 oktober 2023

Ref. nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
62	Aantal partijen	Op een plek staat dat er 3 partijen doorgaan naar de volgende ronden en ergens anders staat 5. Wij hebben de voorkeur voor max 3 i.v.m. de hogere winkans versus de hoge investering in tenderkosten en tijd.	5 is het maximaal aantal kandidaten dat naar de volgende ronde gaat.
84	Algemeen	Eerder is door derden een ver uitgewerkt plan gemaakt op deze ontwikkelplot. Hoe borgt u dat deze partij geen oneigenlijke inhoudelijke voorsprong heeft op de andere gegadigden en dat inschrijvingen op een gelijkwaardige wijze beoordeeld kunnen worden?	De uiteindelijke partij wordt geselecteerd op basis van de regels die in het selectiedocument wordt gesteld en die is voor iedereen gelijk.
129	Algemeen	Voert de gemeente een regierol voor het project Snellerpoort in zijn geheel? Is er een bijvoorbeeld een (communicatie)werkgroep op planningen af te stemmen en van elkaar te weten wanneer wie wat communiceert	Ja en ja
131	Algemeen	Hoe wordt de grondbieding gewogen in de volgende fase van de tender?	Voor een ontvankelijke grondbieding wordt aan ontwikkelaar een minimale onvoorwaardelijke grondprijs gevraagd. De inzendingen krijgen een totaal beoordeling. Op dit moment wordt er nog geen wegingsfactoren toegekend aan verschillende onderdelen. Het plan met de beste “prijs/kwaliteit” verhouding wint.
158	Algemeen	-Vie zijn de leden in de selectiecommissie? -B er in de selectiefase sprake van een minimaal grondbod en zo ja, wat is de hoogte daarvan? -Zijn alleen huurwoningen toegestaan? -Vat wordt er verstaan onder gemengde programmering voor de woningen? -Mogen er andere commerciële ruimtes gemaakt worden, buiten de 100 m2 ondersteunende horeca? -Heeft het opdelen van het bouwblok in twee velden, zoals voorheen B5 en B6 getekend was, de voorkeur? -B het toegestaan te werken met de ‘Amsterdamse bouwbrief’, waarin er gebruik wordt gemaakt van collectieve fietsenstalling i.p.v. individuele bergingen? -Dient de bebouwing de rooilijn/kavelgrens te volgen, of bestaat er een voorkeur voor een spannende variatie van korrels? -Geldt er een basisbouwhoogte van een x aantal lagen voor dit blok? - is er een vereiste vorm is voor hoe het PvA over samenwerking omgeving/stakeholders en participatie in de inschrijving verwerkt wordt (bijvoorbeeld: als integraal onderdeel van het ontwikkelproces, of juist als separaat onderdeel dat het voorstel tot samenwerking met omgeving/stakeholders en voor participatie beschrijft).	Hoewel deze vraag als een samengestelde vraag wordt gekwalificeerd hoeft de gemeente deze vraag niet te beantwoorden. De volgende reactie bij uitzondering toch opgesteld. 1. De selectiecommissie wordt samengesteld onder voorzitter van de projectleider Snellerpoort van de gemeente Woerden. In de selectiecommissie zullen in ieder geval de supervisor van Snellerpoort en de planeconoom van Snellerpoort deelnemen. 2. Zie antwoord bij vraag 99. 3. Zie antwoord bij vraag 75. 4. prijsklasse woningen soorten differentiatie 5. zie antwoord bij vraag 42 6. Nee, de bouwvelden zijn bewust samengevoegd 7. de gemeente heeft dit beleid niet 8 Een spannende variatie, ofwel relief in de rooilijn heeft de voorkeur. De variatie moet wel gezocht worden binnen / achter de rooilijn. Bebouwing mag niet buiten de rooilijn worden geplaatst. 9Het bestemmingsplan begrenst de bouwhoogte met een maximum. Aan de koppen wordt meer hoogte gevraagd dan langs d elangere gevelwanden, Ook is differentiatie in bouwhoogte gevraagd tbv een levendig beeld, waarbij per ‘korrel’ de bouwhoogte varieert. Houdt rekening met effecten van de hoogte op het microklimaat (bezonning, windhinder e.d.) 10, het laatste Dit is een omissie. De passage met betrekking tot het inschakelen van een jong onervaren architectenbureau kan vervallen.
159	Architectenbureau	Mogen wij ervanuit gaan dat een bureau dat minder dan 15 jaar bestaat, te controleren middels datum van oprichting in de KVK inschrijving, voldoet aan de definitie jong onervaren architectenbureau?	
160	Architectenbureau	Klopt het dat zonder invulling aan uw vraag een 'jong onervaren architectenbureau' te betrekken er voor dit onderdeel 0 punten gescoord kunnen worden?	zie antwoord bij nr. 159
170	Artikel 3.1	Klopt het dat in art. 3.1, bij aanleveren onderdeel 4. Visie op de ruimtelijke kwaliteit mogelijk is om 5 A4 tekst én beeld in te dienen? Of wordt er bedoeld 5 A4 beeld en 5 A4 tekst, omdat het er ook twee keer staat? Graag duidelijkheid hierover.	Dat klopt.2x 5 A4 is toegestaan.
168	Artikel 3.2	Bij 3.2 wordt bij de derde bullit 'alle overige (minimale) eisen. Benoemd. Welke eisen worden hier bedoeld?	het indienen van een plan aanpak mbt participatief en het ontwikkelproces
104	Autocad	Is het mogelijk een autocad tekening van de situatie en kavel te krijgen?	Nee, wordt op verzoek verstrekt aan de deelnemers die naar de volgende ronde (selectiefase) gaan.
59	beeldkwaliteitsplan	- B er een beeldkwaliteitsplan beschikbaar?	Ja, zie https://snellerpoort.nl/over/documenten/ . In het bestemmingsplan zijn minimale beeldkwaliteitseisen gesteld die in de selectiefase zullen deze eisen worden aangevuld.

56	beoordeling	-Hoe ziet de beoordeling van het plan eruit vanaf de selectiefase? Er staat op pagina 6 dat beoordeeld wordt op ‘beste prijs/kwaliteit’; graag ontvangen wij een nadere toelichting hierop, onder andere in welke verhouding prijs en kwaliteit beoordeeld worden en welke aspecten van kwaliteit in de vervolgfase worden beoordeeld.	zie antwoord bij nr. 131
111	Beoordeling	Wij gaan ervan uit dat de programmatische commerciële invulling ook onderdeel uitmaakt van de beoordeling. Kunt u ons vertellen hoe en onder welk onderdeel dit wordt beoordeeld?	Zie antwoord bij nr. 131
98	Beoordeling fase 2	Op welke wijze wordt fase 2 beoordeeld? Welke criteria spelen een rol en in welke weging?	Zie antwoord bij nr. 131
177	Beschrijving Procedure	De overeenkomsten ontbreken als bijlagen. Is het correct dat wij de modelovereenkomsten pas in de volgende fase ontvangen en komt daarvoor nog een aparte vragenronde?	Dat is correct.
121	Bestemmingsplan	Past het maximale aantal bouwlagen in het bestemmingsplan?	zie https://snellerpoort.nl/over/documenten/ . Het bestemmingsplan is maatgevend.
176	Bestemmingsplan	Bestemmingsplantechnisch mag laagbouw 15 meter hoog worden. Is aanvullend commercieel of sociaal programma mogelijk en bv een tweelaagse plint denkbaar?	Een eventuele extra programmering dient te passen binnen de kaders van het bestemmingsplan,
4	Bezwaren	Gezien de voorgeschiedenis van deze ontwikkeling, is het de verwachting dat er bezwaren zullen volgen op de nieuwe ontwikkeling en in hoeverre heeft de gemeente het veragingsrisico hiervan reeds gemitigeerd?	het bestemmingsplan voor dit bouwveld is onherroepelijk. Wettelijke bezwaar- en beroepsprocedure tegen de omgevingsvergunning blijft altijd mogelijk. Zie documentatie bij bestemmingsplan "uitbreiding winkelcentrum Snel en Polanen" op ruimtelijkeplannen.nl
184	Bodem	Is er meer informatie bekend aangaande de bodemgesteldheid?	
96	Bouwhoogte	Er lijkt een verschil tussen de bouwhoogte uit de leidraad en de stedenbouwkundige visie. Welke is leidend?	Bestemmingsplan is leidend.
100	Bouwplicht	Is er een afname en/of bouwplicht op een bepaald moment?	Afnameverplichting: ja; Bouwplicht: nee.
183	Bouwterrein	Wordt de ontwikkellocatie bouwrijp opgeleverd?	ja, de kavel heeft een onherroepelijk bestemmingsplan. De definitie van bouwrijp in deze specifieke kavel wordt in de selectiefase pas nader ingevuld.
165	Duurzaamheid	3.3 ad 1) wordt gesproken over de 'sub criteria van Duurzaamheid in de definitieve selectie' . Kunt u aangeven welke sub criteria hier worden bedoeld?	Zie antwoord op vraag 59
181	Dwg bestand	Is er een dwg/ pdf onderlegger beschikbaar van het bouwveld incl. plangrenzen?	Niet in deze voorselectiefase. Deze wordt wel op verzoek in de selectiefase verstrekt aan de voorgeselecteerde kandidaten.
75	eisen woonprogramma	Een van de uitgangspunten is een woonprogramma van maximaal 100 woningen in een gemixte samenstelling. Welke eisen stelt u aan de te realiseren woningen in de zin van huursegmenten, verhouding huur en koop en eventuele koopsegmenten.	ja, 100% verhuur waarvan circa 1/3 sociale huur, circa 1/3 middeldure huur, circa 1/3 dure huur.
94	Format referentieproject	U vraagt om een zeer specifieke combinatie van eisen voor het referentieproject. Kan de kwalificatie van inschrijver ook worden aangetoond met referentieprojecten waarin de ervaring op deze onderdelen los van elkaar wordt aangetoond?	Dit is mogelijk maar gecombineerde referenties hebben de voorkeur.
132	Format referentieprojecten	Klopt het dat de eis van maximaal 2 pagina's A4 per referentieproject geldt (dus totaal 3 x 2 A4?). En komt dit aantal bovenop de maximaal 2 pagina's A4 voor het plan van aanpak participatief en ontwikkelproces die op pagina 9 van de leidraad zijn benoemd bij punt 5 onder het kopje “Aanleveren”?	Correct en correct.
182	Functies plint	In het stedenbouwkundig plan lezen we over de een menging van functies naast de supermarktfunctie aan het winkelplein. In de uitvraag gaat het alleen over de functie van de supermarkt. Wenst u nog andere functies in de plint?	Nee geen specifieke wensen zolang de invulling past binnen de grens van het bestemmingsplan en voorziet in de behoefte van de omgeving.
99	Grondbieding	Is er een minimale grondbieding voor fase 2? Zo ja, welk bedrag?	Ja, wordt in de volgende fase (selectie fase) in de selectieleidraad kenbaar gemaakt.

180	Grondprijs	"De gemeente wenst deze locatie te verkopen". Heeft de gemeente hierbij een minimale grondopbrengst in gedachte? Of kan alle opbrengst worden gebruikt voor de plankwaliteit.	Ja, de gemeente heeft een mininale grondopbrengst in gedachte. Bij de gunning in de selectiefase wint het plan met de beste prijs kwaliteit verhouding.
82	Inrichting openbare ruimte	In paragraaf 1.1 wordt gesteld dat afhankelijk van de inrichting er ca. 50 parkeerplekken gebouwd moeten worden gecompenseerd. Kan de ontwikkelaar het parkeerplein aan de oostzijde meeontwerpen?	Ontwikkelen van de parkeerplaatsen aan de oostzijde zit niet in de opdracht maar een integrale visie in het kader van aanhechten terrein is wel wenselijk bij het verder uit ontwikkelen van de visie van de winnende ontwikkelaar
76	Inrichtingsplan omliggende openbare ruimte	Wat is de status van het inrichtingsplan van de openbare ruimte rond bouwveld B5/6. Met welke relaties moet rekening gehouden worden? Wordt er bijvoorbeeld direct aan de gevel geparkeerd aan de oostzijde. En komt er een looppad aan de westzijde etc.	Dit is een voorlopig ontwerp.
95	Inschrijfformulier	In het inschrijfformulier wordt verwezen naar 'invultabellen', echter deze ontbreken in het formulier. Tevens ontbreekt een tekenblad. Is het formulier als gedeeld volledig?	zie bijgevoegde aangepaste inschrijfformulier
8	Inschrijving Tender	Indien ontwikkelaar, supermarkt en belegger samen inschrijven, worden zij dan samen gezien als de "ontwikkelaar"? Kan in dit geval 1 van deze partijen de gezamenlijke indiening doen op Tender?	Ja, de indiening als combinatie verdiend wel de voorkeur.
72	Inzicht omliggende bouwvelden	Graag krijgen wij inzicht in het beoogde programma en planning van de andere bouwvelden.	Zie Snellerpoort.nl. Bouwveld b01 zal eind dit jaar de eerste paal geslagen worden. De tender van B02 heeft dit voorjaar plaatsgevonden en de tender van B03 is zojuist voorlopig gegund. Er worden dit jaar geen ander bouwvelden meer opgestart in Snellerpoort.
102	Jumbo	Blijft de jumbo in het winkelcentrum zitten?	Deze vraag moet je aan de huurder of verhuurder stellen.
178	Kader en uitgangspunten	U spreekt over een gemengde programmering van de 100 woningen. Zijn er bepaalde eisen aan de programmering c.q. woningbouwcategorieën voor deze 100 woningen of is dit vrij te bepalen?	zie antwoord bij vraag 75
179	Kader en uitgangspunten	Er wordt gesproken over maximaal 1900 m2 supermarktruimte. In het bestemmingsplan staat dat het uitgangspunt is: de realisatie van een supermarkt met een maximum brutovloeroppervlakte van 2.600 m2, inclusief maximaal 100 m2 ondergeschikte horeca. Wat kunnen wij aan te houden?	Het bestemmingsplan is leidend.
118	Omgeving	Zijn er plannen voor een mogelijke herontwikkeling van Winkelcentrum Snellerpoort? Zijn hier gegevens van beschikbaar?	De vraag moet u stellen aan de eigenaar van het huidige winkelcentrum.
119	Omgeving	Zijn er stedenbouwkundige uitgangspunten beschikbaar van de omliggende bouwblokken?	Zie documentatie op snellerpoort.nl
120	Openbare ruimte	Hoever is de inrichting van de toekomstige openbare ruimte uitgewerkt? Zijn er inrichtingsplannen van de openbare ruimte beschikbaar?	zie antwoord bij vraag 76
162	Organisatie	10.3.3 ad 3) 4de bullit: 'De namen van de adviseurs, architecten, personen enz. waaruit het organisatie team bestaat met hun rollen in de fases van inschrijving selectieprocedure, ontwerp VO en DO, uitvoering van de bouw en oplevering.' 1) wat bedoelt u precies met organisatie team. 2) Wij zijn van mening dat het wat ver gaat om in de voorselectie alle namen van betrokken personen bij de oplevering op te geven, temeer dat nog jaren ver in de tijd ligt (2027?) en garanties hierbij nauwelijks te geven zijn. Kunt hier specifieker zijn in uw vraagstelling?	Klopt. Dit is een omissie. Dit gaat in deze fase van voorselectie te ver. Nee, in voorselectie leidraad staat een typefout. Parkeernota Woerden 2023 moet zijn Parkeernota Woerden 2022.
83	Parkeernota 2023	Is de parkeernota Woerden 2023 beschikbaar?	
106	Parkeeroplossing	De parkeeroplossing staat beschreven in het BP. Namelijk twee lagen bovenop de supermarkt. Is een alternatieve uitwerking ook mogelijk?	Ja
103	Parkeerplaatsen		
	Jumbo	Hoe kijkt de jumbo aan tegen het verminderen van de parkeerplaatsen voor hun winkel?	Dit moet u aan de Jumbo vragen.
64	parkeren	De 300 parkeerplaatsen bestaan deels uit compensatie van het maaiveld parkeren (circa 55 stuks) en volgen verder uit de parkeernorm voor de woningen en de supermarkt nemen wij aan? Wat is jullie visie op de parkeeropgave? Wie wordt eigenaar van de parkeergarage?	De marktpartij blijft in beginsel eigenaar van de parkeergarage; de gemeente is/blijft eigenaar van parkeerplaatsen op maaiveld.

66	parkeren	Mag het volledig bovengronds gerealiseerd worden?	Ja Ja, het bezoekersparkeren van Het Baken dient gefaciliteerd te worden en bezoekers plint B2/ B3. Verder is er geen bouwplicht. Is er een deadline? Dat is mede afhankelijk van de planning van de Ontwikkelaar waarbij ontwikkelaar rekening houdt overlast voor de omgeving zo minimaal te houden zoat "het functioneren" van de huidige winkelcentrum zoveel mogelijk ongehinderd door kan gaan voor zowel. de gebruikers/huurders/eigenaar van het winkelcentrum en aangrenzende woningen.
101	Parkeren	Is het parkeren verweven met andere plannen irt functies en tijd? Zit er bijvoorbeeld een bouwplicht / een deadline aan het bouwen van de parkeerplaatsen?	
108	Parkeren	Vanuit de opgave lijkt meerlaagsparkeren onontkomelijk. Past dit binnen het bestemmingsplan?	Ja In de Nota Parkeernormen 2022 van de gemeente Woerden zijn meerdere typen supermarkten opgenomen, als verdieping op de normen van de CROW. Bovendien zijn de normen uit de Nota Parkeernormen specifiek van toepassing op de Woerdense situatie. De normen die hierin staan zijn vooralsnog leidend, maar wij zullen dit in de definitieve selectiefase nogmaals "onder de loep nemen".
109	Parkeren	Kunt u meer duiding geven bij de parkeernorm? Ons inziens wijkt de parkeernorm voor het commerciële programma en dan in het bijzonder voor de discountsupermarkt (6,5 per 100 m2 BVO) sterk af van de huidige CROW-parkeernorm. Is dit aanpasbaar?	
110	Parkeren	Wordt met de nieuwe parkeernorm 2023 de gepubliceerde parkeernorm uit 2022 bedoeld?	Ja, dit betreft een typefout De exacte grens van de openbare ruimte is nog niet bepaald aangezien er nog geen definitieve bouwplannen zijn..
81	Plangrens ontwikkeling	Wat is de plangrens waarbinnnen de ontwikkelaar de openbare ruimte zal ontwerpen en inrichten?	De selectiefase (vragenronde, nota van inlichting, indiening bieding en acceptatie voorwaarden, beoordeling bieding, presentatie bieding, voorlopige gunning, aangaan ontwikkelingsovereenkomst) zal onder voorbehoud Q1-Q2 2024 beslaan. De defintieve planning selectiefase wordt opgenomen in de selectieleidraad die voor deze fase nog niet beschikbaar is, We constateren dat veel van de vragen gaan over de volgende selectiefase. In deze fase zoeken we kandidaten die mogelijk in staat zijn deze ontwikkeling aan te kunnen c.q. te realiseren (en dit in deze fase met name door middel van referentiebeelden aan te tonen (op circa 20 A-4 tjes). Met inbegrip van de afgelopen periode moet het haalbaar zijn dit binnen de gestelde termijn aan te leveren. De selectie/de tender van het bouwveld B5B6 waar een selectieleidraad en bijlagen worden verzonden zullen de geselecteerde kandidaten vragen om een Ontwikkelvoorstel, een grondprijsbieding en een planning in te dienen. De selectie 2e fase zie antwoord op vraag 9,
9	Planning	Kan er al inzicht gegeven worden in de planning na voorselectie van de partijen, dus na februari 2024?	
116	Planning	Voor de eerste selectie wordt een aanzienlijke hoeveelheid documenten alsmede inhoudelijke visie verwacht. Na ontvangst van het antwoorddocument rest nog 3 drie weken uitwerkingstijd. Om dit serieus op te pakken en uit te werken tijd een ambitieuze visie met referenties verzoeken wij u om twee weken extra tijd.	
117	Planning	Graag ontvangen wij meer duiding inzake de gewenste en mogelijke planning van de gemeente na definitieve selectie? Gezien de gevraagde informatie voor deze voorselectie en het gegeven tijdsbestek, is het nog denkbaar dat de deadline naar achteren wordt verplaatst?	Zie antwoord op vraag 9
171	Planning	Is het bekend wanneer de overige bouwvelden tot ontwikkeling komen? Zo ja, wanneer is dit?	nee, zie antwoord op vraag 116
172	Planning	Volgens uw planning worden de gestelde vragen op 30 oktober beantwoord. Wij verzoeken u eerder antwoord te geven op de vragen, omdat de gevraagde indieningsdocumenten omvangrijk zijn en er beperkte tijd beschikbaar is (3 weken) tot de sluitingsdatum.	Zie antwoord op vraag 72
54	Planning - Leidraad		nee, zie antwoord op vraag 116
77	Snellerpoort Planning	Wat is de status en planning van de ontwikkeling van de omliggende bouwvelden binnen Snellerpoort? Volgens de tenderleidraad worden inschrijvers uiterlijk 11 oktober 2023 op de hoogte gesteld van eventuele gebreken in de indiening. Deze datum is voor de indieningsdatum, wat is de daadwerkelijke datum?	zie antwoord op vraag 72
80	selectieleidraad	Heeft de gemeente een berekening gemaakt van de planschade / nadeelcompensatie zoals genoemd op pagina 6	Dat is 27 november 2023 nee, omdat de schade niet voorkomt in beginsel als de ontwikkelaar een plan realiseert conform bestemmingsplan en afstemming met de omgeving plaatsvindt.
7	Planschade/nadeelcompensatie	hoofdstuk 2 in de Voorselectieleidraad? In paragraaf 3.4 wordt zowel naar het aantal van 5 als naar het aantal van 3 geselecteerde partijen gerefereerd. Kunt u dit verduidelijken?	
107	Procedure	Hoe schrijven partijen zich in? Wij gaan ervan uit dat inschrijven als combinatie ook tot de mogelijkheden behoort.	5 is het maximaal aantal kandidaten dat naar de volgende ronde gaat. correct zie ook antwoord op vraag 8
112	Procedure	Op basis waarvan vindt definitieve gunning plaats? Wat is hierbij de weging van het residuele grondbod?	Er wordt gekeken naar de beste prijs kwaliteit verhouding
115	Procedure		

61	programma	De leidraad spreekt op pagina 5 van een ‘gemengde programmering’; het programma bestaat echter volledig uit huurwoningen, kunt u aangeven welke menging bedoeld wordt?	zie antwoord op vraag 75
63	programma	Indien sprake is van het realiseren van sociale woningen, dienen deze dan aan TI verkocht te worden? Zo nee, welke voorwaarden (o.a. instandhoudingstermijn) gelden indien de woningen niet aan een TI worden verkocht?	verkoop aan TI is geen vereiste
113	Programma	Zijn er beperkingen bij of is er regulering van de 100 huurwoningen/appartementen?	Ja, bijvoorbeeld de sociale huur is gereguleerd. Meer informatie volgt bij de selectiefase.
114	Programma	Is er een woonvisie?	ja
122	Programma	Is er een actueel DPO beschikbaar?	nee, zie bestemmingsplan voor het meest actuele onderzoeken
123	Programma	Het maximale supermarkt metrage is bepaald. Zijn er gedachten en/of beperkingen bij het restant metrage commercieel?	nee
124	Programma	In "Kaders en uitgangspunten" worden een aantal uitgangspunten gegeven die af (lijken) te wijken van het bestemmingsplan, bijvoorbeeld het aantal m2 supermarktruimte. Mogen wij uitgaan van de selectieleidraad?	Bestemmingsplan is leidend.
125	Programma	Wat is het maximale metrage commercieel programma?	Bestemmingsplan is leidend.
105	Programma plint	Is er additioneel programma mogelijk in de plint, anders dan wonen, parkeren of supermarkt? Volgens het BP lijkt dit mogelijk.	zie antwoord op vraag 182
169	PvA	Art 3.1, in tie dienen plan van aanpak: toelichting op het organisatieprofiel. Welke organisatie wordt hier bedoeld? Van het project of van de inschrijver?	Organisatie van het project.
69	PvE	Is er een PVE van de gemeente Woerden leidend voor de inrichting OR?	ja
67	realisatie plein	Is het realiseren van het nieuwe plein inclusief parkeren (circa 75-80 parkeerplaatsen) ook onderdeel van de opgave?	Het aanhechten van het het openbaar gebied wel
163	Referentie stakeholders	9.❏lopt het dat de onderdelen participatie, samenwerking omgeving/stakeholders en plan van aanpak ontwikkelproces uit maximaal 2 A4 mag bestaan? Zoals vermeld op pg 9. Temeer omdat de presentatie van het team en de onderbouwing van alle kennis ervaring en rolverdeling van partijen hiervan onderdeel is conform uw vraag op pagina 12.	Zie antwoord op vraag 20
71	referentieprojecten	Twee van de drie referentieprojecten dienen door de betrokken architect te zijn gerealiseerd; het is hierbij dus geen verplichting dat de ontwikkelaar ook bij deze referentie betrokken is?	voorkeur gaat uit naar een betrokken architect
166	Referenties	Kunnen wij ervan uitgaan dat de optelsom van referenties wordt bedoeld	Context of aanleiding van de vraag is niet duidelijk.
167	Referenties	inschrijvers dienen hun ervaring van een vergelijkbaar project aan te tonen. Van de drie referentie projecten worden de eerste twee gevraagd door architect / landschapsarchitect. De derde is vrij in te vullen. Mogen wij een 4de referentie project invullen om zowel een andere betrokken partij als onze eigen referentie te kunnen indienen?	dit is niet mogelijk
185	Referenties	Is er sprake van een maximale termijn dat de referenties opgeleverd dienen te zijn?	nee
74	Samenhang functies	Is er een samenhang tussen functies van de verschillende clusters?	De vraag is niet duidelijk. We vermoeden dat dit dezelfde soort vraag is als bij vraag 5, Zie antwoord bij vraag 5
5	samenwerking huidige winkelcentrum	Er wordt een paar keer gesproken over het ontwikkelen van het nieuwe winkelcentrum "in samenhang met het bestaande winkelcentrum" Betekent dit dat de eigenaar van het huidige winkelcentrum actief betrokken dient te worden bij de ontwikkeling?	Samenhang met het huidige winkelcentrum is nodig om de uitstraling van 1 nieuw winkelcentrum te hebben. Het betrekken van de eigenaar ligt voor de hand.
70	selectiecommissie	Selectiecommissie: is er ook een duurzaamheidsadviseur betrokken bij de beoordeling?	De selectiecommissie zal waar nodig advies winnen bij de verschillende adviseurs binnen hun specifieke beleidsveld.
6	Selectiefase	Worden er nu 3 of 5 partijen uitgenodigd voor de tweede ronde?	5 is het maximaal aantal kandidaten dat naar de volgende ronde gaat.
60	selectiefase	Er wordt gesproken over maximaal 5 partijen in de vervolgfase; waar hangt dit maximum van af? Wij hebben een voorkeur voor minder partijen (bij voorkeur 3, maximaal 4) in de vervolgfase gezien de grote inspanningen die van partijen verwacht worden.	Dit hangt met name van het aantal inschrijvingen van deze voorselectie.
157	Selectiefase	Kan de gemeente meer inzicht verstrekken in het proces na de voorselectie? Dit heeft mogelijke impact op de aanvliegroute voor de voorselectie.	Zie antwoord op vraag 9
41	Selectieleidraad	De exacte locatie en afmetingen van het bouwka­vel zijn niet duidelijk. De afbeeldingen in de voorselectieleidraad lijken elkaar tegen te spreken. Kunt u een maat­vaste onder­legger verstrekken van het beoogde bouw­veld, of hier op andere wijze duidelijkheid over ver­schaffen? Dit is m.n. relevant omdat de steden­bouw­kundige compositie hiervan afhangt.	Nee, in deze fase van de voorselectie is de exacte maatvoering niet relevant voor het indienen van de referentie­beelden.

42	Selectieleidraad	Mag de plint van het bouwblok – naast de beoogde supermarkt – (aan)gevuld worden met andere commerciële functies?	Ja mits de invulling past in de omgeving en de behoefte en binnen de grenzen van het bestemmingsplan.
43	Selectieleidraad	Is er een bouwenvelop beschikbaar? Zo ja, kunt u deze delen?	Selectieleidraad met o.a. kavelkompas is niet beschikbaar voor deze voorselectiefase.
44	Selectieleidraad	Is gemeente bereidt een aantal parkeerplaatsen in het plan af te nemen? Zo ja hoeveel en tegen welke koopprijs?	Maximale bouwvolume is in het bestemmingsplan vastgelegd. Deze is leidend. Vooralsnog is die bereidheid er niet.
45	Selectieleidraad	U stelt in de leidraad dat “Met deze manier van ontwikkelen bepaalt de markt de inrichting en het programma binnen de gemeentelijke project- en publieke kaders.” Vanuit onze marktkennis maken wij ons zorgen over de afzet van zoveel gebouwde parkeervoorzieningen, terwijl er in de directe omgeving maaiveldparkeerplaatsen zijn en er voor zover ons bekend is geen vergunningplicht geldt. Wat is de visie van de gemeente op het parkeerbeleid?	De Nota Parkeernormen 2022 is leidend om de totale parkeerbehoefte te bepalen. Op dit moment is er geen sprake van regulering. Wel ligt er eind dit jaar een startnotitie ter besluitvorming bij de gemeenteraad waarin staat dat we vanaf begin 2024 de mogelijkheden voor invoering van parkeerregulering in meerdere gebieden in Woerden (waaronder de Poort van Woerden, waar Snellerpoort deel van uitmaakt) willen onderzoeken. Bij akkoord zullen hiervoor meerdere participatietrajecten moeten worden doorlopen. De raad zal uiteindelijk een besluit nemen over het al dan niet invoeren van parkeerregulering per deelgebied. Het duurt dus nog een tijd voordat hier duidelijkheid over is, ook omdat er een fasering in aanpak zal zijn.
46	Selectieleidraad	Kunt u specifieker zijn over de eisen t.a.v. het woonprogramma? Relevante onderwerpen zijn de beoogde doelgroepen, het woonoppervlak, prijsniveau's, de koop/huurverhouding, evt. uitpondingsvoorwaarden, indexatie en verplichte afname door een toegelaten instelling.	Zie antwoord op vraag 75
47	Selectieleidraad	Is er iets bekend over de ontwikkeling, gronduitgifte en fasering voor de gehele gebiedsontwikkeling van Snellerpoort? Worden andere kavels ook via tender uitgegeven? Kunt u hier iets over delen? Dit is relevant voor zowel de verkoopfase als uitvoeringsfase van het project.	Zie Snellerpoort.nl. Bouwveld b01 zal eind dit jaar de eerste paal geslagen worden. De tender van B02 heeft dit voorjaar plaatsgevonden en de tender van B03 zojuist voorlopig gegund. Er worden dit jaar geen ander bouwvelden meer opgestart in Snellerpoort. De andere bouw kavels worden ook via een tender uitgegeven.
48	Selectieleidraad	Kunnen we andere relevante documenten ontvangen voor de tender? De verstrekte informatie is zeer summier.	nee. Voor meer achtergrond informatie verwijzen we door naar snellerpoort.nl
49	Selectieleidraad	Beschikt u al over een stedenbouwkundig ambitiedocument? Kunt u dit delen? Om al dan niet deel te nemen aan deze voorselectie is voor marktpartijen de financiële haalbaarheid c.q. economische uitvoerbaarheid van het project van groot belang. Kunt u inzage geven in:	zie snellerpoort.nl
50	Selectieleidraad	oDe beoogde koopprijs; oEventuele optievergoedingen; oLeverings- c.q. afnamevoorwaarden; oBouwkundige staat van het verkochte en het van toepassing zijnde fiscale regime	Nee, in deze fase van de voorselectie is dit ons inziens niet relevant. Met betrekking tot de gevraagde zaken zullen dit in de selectieleidraad in de 2e fase bekend worden gemaakt.
51	Selectieleidraad	Kunt u inzage geven in het proces en de beoordelingscriteria rondom de selectiefase? Een globale beschrijving is voldoende.	bieding wordt beoordeeld op prijs / kwaliteit waarbij een minimum grondprijs als vereiste een is voor een ontvankelijke bieding.
52	Selectieleidraad	Kunt u bevestigen dat de selectieprocedure ook bij minder dan vijf (geschikte) inschrijvingen wordt voortgezet?	zie antwoord bij vraag 62
53	Selectieleidraad	Wij verzoeken u het aantal te selecteren partijen terug te brengen tot drie partijen. De kosten die iedere geselecteerde partij moet maken om tot een kwalitatieve en zorgvuldige indiening te komen zijn immers zeer hoog, ca. 80.000 euro. U stelt 'De gemeente biedt een aanpak waarbij flexibiliteit en creativiteit aan de markt wordt geboden'. Het bestemmingsplan en de projectkaders bieden slechts beperkt afwijkingsruimte. Op welke onderdelen, behoudens	zie antwoord bij vraag 116
92	Selectieleidraad 1.1	architectuur en woningprogrammering, veronderstelt u creativiteit en flexibiliteit?	creativiteit en flexibiliteit bij de vormgeving van het ontwerp binnen de kaders van het bestemmingsplan en de wijze waarop de omgeving hierbij betrokken wordt.
93	Selectieleidraad 1.1	U geeft aan dat de opdrachtnemer het winkelplein realiseert. Wordt dit teruggeleverd aan gemeente en tegen welke vergoeding?	Ontwikkelen van het winkelplein zit niet in de opdracht maar een integrale visie in het kader van aanhechten terrein is wel wenselijk bij het verder uit ontwikkelen van de visie van de winnende ontwikkelaar
90	Selectieleidraad 1.1 - architectonische 'eye-catcher'	U vraagt om een 'eye-catcher' en bijzondere architectuur. Wordt hier een afwijking op de baksteenarchitectuur als beschreven in het stedenbouwkundig plan verondersteld?	het spreek voor zich dat het ontwerp moet passen binnen de beeldkwaliteitkaders die in het selectieleidraad bij de volgende fase wordt meegegeven.
91	Selectieleidraad 1.1 - Beeldkwaliteitsplan	Het gebied is Welstandsvrij maar als het goed is, is er wel een BKP opgesteld. Betreft dit de beeldkwaliteitseisen zoals opgenomen in het stedenbouwkundigplan? Als dit niet zo is, kunt u het BKP dan met ons delen?	Zie antwoord op vraag 59
89	Selectieleidraad 1.1 - parkeerplaatsen	Waarop zijn de circa 300 parkeerplaatsen gebaseerd. Het programma van de woningen en supermarkt, inclusief de 50 te compenseren parkeerplaatsen lijkt tot een lager benodigd aantal te leiden.	Zie antwoord bij vraag 149
88	Selectieleidraad 2 - beoordelingscriteria	Kun u de beoordelingscriteria en de onderlinge waardering/puntentelling, waarop de uiteindelijke gunning zal plaatsvinden nader toelichten? Met name de verhouding tussen prijs en kwaliteit.	zie antwoord op vraag 180

87	Selectieleidraad 2 - Planschade	U stelt dat eventuele planschade voor rekening van de ontwikkelaar komt. Het bestemmingsplan is echter al onherroepelijk vastgesteld. Op welke wijze verwacht u dat er sprake zal kunnen zijn van planschade?	het feit dat het BP onherroepelijk is wil niet zeggen dat er geen planschade (poging) geclaimd kan worden door derden (uit de omgeving)
85	Selectieleidraad 3.3 - referentieprojecten	Referentie 2 dient ter onderbouwing van de visie op duurzaamheid. In onze optiek is de mate van duurzaamheid in grote mate afhankelijk van de visie en ambitie van de opdrachtgever. Waarom beperkt u de referentie tot die van architect en/of adviseurs? Het ligt meer voor de hand om de referentie op ruimtelijke kwaliteit aan de architect te koppelen.	We snappen de vraag niet omdat in de vraag niet wordt aangegeven waar de verruiming van de referentie behoudens de architect op bedoeld wordt?
86	Selectieleidraad 3.3 - referentieprojecten	U toetst de referentieprojecten op de mate waarin het project een meerwaarde oplevert voor haar omgeving. Hoe beoordeelt u dit criterium objectief, immers deze meerwaarde is zeer locatiespecifiek.	Voor de specifieke situatie kan aangegeven worden welke extra kwaliteit of meerwaarde wordt gerealiseerd bovenop het programma ten behoeve van de omgeving. De ambitie die daarbij wordt getoond - afgezet tegen de omvang van het project - vormt daarmee een relatieve indruk; dit is geen puur objectief meetbaar criterium
79	Selectieleidraad 3.3.1 - integrale duurzaamheidsvisie	Er wordt gevraagd om een integrale duurzaamheidsvisie. Deze kan uit meer aspecten bestaan dan alleen energieprestatie en duurzame en circulaire materialen. Echter worden er alleen punten op deze twee aspecten toegekend. Hoe worden andere aspecten binnen het thema duurzaamheid beoordeeld?	voor de voorselectie fase wordt volstaan met deze twee aspecten. In de vervolgfase zal onder meer de wateropgave hieraan toegevoegd worden.
78	Selectieleidraad 4.c - onherroepelijk aanbod	Een inschrijver kan geen onherroepelijk aanbod doen in de selectieprocedure zolang bepaalde voorwaarden nog niet bekend zijn, zoals een minimaal groundbod. Kunt u deze voorwaarden met ons delen?	In deze voorselectiefase wordt nog geen onherroepelijk bod gevraagd,
34	Selectieleidraad, Overige bepalingen en uitgangspunten	4 sub h “Indien een inschrijver van mening is dat onderhavige selectieleidraad, of andere in het kader van deze selectie verstrekte informatie, mogelijkwerwijs onduidelijkheden, fouten en/of tegenstrijdigheden bevatten, is de inschrijver verplicht hierover schriftelijke vragen te stellen via TenderNed, uiterlijk tot 30 oktober 2023.” Dit moet toch 11 oktober 9.00u zijn?	dat is correct.
35	Selectieleidraad, Overige bepalingen en uitgangspunten	In artikel 4 spreekt u over ‘selectieprocedure’ en ‘selectieleidraad’. Bedoelt u niet ‘voorselectieprocedure’ en ‘voorselectieleidraad’?	dat is correct Dit is een ommissie. Er geen sprake van optievergoeding maar wel sprake van een (grond)reserveringsvergoeding. Zie pagina 6 van het voorselectieleidraad 3alinea van onderen. De concept Ontwikkelovereenkomst en Koop- en Realisatieovereenkmst zullen in de selectieleidraad in de 2e fase worden verstrekt.
36	Selectieleidraad, Overige bepalingen en uitgangspunten	4 sub e “De biedingen op de optievergoeding worden niet gepubliceerd.” Kennelijk beoogd u een optievergoeding. Kunt u enige duidelijkheid geven over de essentialia van de te sluiten overeenkomsten? Kunt u de conceptovereenkomsten delen? (Ontwikkelovereenkomst en Kooprealisatieovereenkomst)	Ditis een foutieve datum. Dit moet 27 november 2023 zijn. Het betreft vooral een volledigheidcheck.
39	Selectieleidraad, pagina 10 Mogelijkheid tot herstel	“De inschrijver wordt daarover uiterlijk 11 oktober 2023 schriftelijk op de hoogte gebracht en dient binnen vijf werkdagen dit gebrek te herstellen.” Op 11 oktober 2023 is er nog geen inschrijving gedaan, we veronderstellen dat deze datum fout is? Wat bedoelt u precies met deze mogelijkheid tot herstel? Hoe verhoudt dit zich tot het gestelde in de laatste alinea van paragraaf 3.2?	
37	Selectieleidraad, pagina 13	“Mocht een inschrijver ... t/m ... onder ‘Aanleveren’ beschreven.”	dit is correct
38	Selectieleidraad, pagina 13 Referentieprojecten	Referentie 1 en 2: “Deze referentie dient afkomstig te zijn van betrokken architectenbureau(s)” De beschrijving verplicht de inschrijver een referentie te gebruiken van het betrokken architectbureau. Wij adviseren ook referenties toe te staan van de inschrijver (ontwikkelaar) zelf. Is het format voor het referentieproject van toepassing voor alle 3 referenties?	Een referentie van een door de ontwikkelaar gerealiseerd project (met benoemen van de architect) dat een goede indruk geeft van hetgeen wordt nagestreefd en dat in principe ook door de geselecteerde architecten zou kunnen worden gerealiseerd voldoet eveneens.
40	Selectieleidraad, pagina 9 Format inschrijving	Mogen de pagina's tekst en beeld bij de visie door elkaar worden geplaatst? Dit leidt tot 10 pagina's met totaal maximaal 2500 woorden, afgewisseld met ondersteunende afbeeldingen. Zo krijgen we de mogelijkheid onze visie en ambities duidelijker tot uiting te brengen.	ja. Format is van toepassing van alle referentieprojecten. En nee
58	supermarkt	Er mag maximaal 1900 m2 supermarktruimte gerealiseerd worden, dit gaat over bvo meters nemen wij aan? Hoeveel winkelmeters mogen aanvullend gerealiseerd worden (dus boven de 1900 m2) Op pagina 13 schrijft u: 'Inschrijver scoort beter op dit criterium naar mate hij erin slaagt om de stabiliteit en continuïteit gedurende het ontwikkelproces te waarborgen en ook een jong onervaren architectenbureau in de samenwerking te betrekken. Indien niet wordt voldaan aan de het hierboven gevraagde voor het plan van aanpak ontwikkelproces gevraagde wordt 0 punten gescoord.'	zie antwoord bij vraag 146
161	Team Toelichting ambitiesniveau		zie antwoord op vraag 159
68	duurzaamheid Toelichting	Is het mogelijk voor de gemeente om een nadere toelichting te geven op het gewenste ambitiesniveau duurzaamheid?	In de selectiefase zal een kavelkompas worden opgenomen waarin de duurzaamheidskaders zijn opgenomen. Dit betreft onder meer kaders met betrekking tot water en droogte, hittestress, natuurinclusiviteit en energie,
65	beeldkwaliteit	Is het mogelijk voor de gemeente om een nadere toelichting te geven op de gewenste beeldkwaliteit/architectuur?	Nee, in de selectiefase zal in de selectieleidraad een kavelkompas worden opgenomen met daarin nadere eisen met betrekking tot beeldkwaliteit/architectuur

55	Uitwerkingsniveau	Welk uitwerkingsniveau en tekenwerk (aanzichten/plattegronden ed.) wordt verwacht in de tweede fase?	Aan de deelnemers van de tweede (selectie)fase wordt een selectieleidraad toegezonden waarin onder andere is aangegeven dat een in te dienen Bieding moet bestaan uit een Grondprijbsbieding en een Ontwikkelvoorstel en Planning,
57	Vergoeding	Welke vergoeding is er voor partijen die afvallen in de tweede fase? Een vergoeding van 30k is gebruikelijk.	een maximale vergoeding van 10.000 euro bij het indienen van een ontvankelijke bieding
173	Vergoeding	Wordt er een vergoeding toegekend aan de partijen in de definitieve gunningsfase?	zie antwoord op vraag 57
73	verschil	Wat is het verschil tussen:	Plan van aanpak ontwikkelproces worden de onderwerpen in de vier bullets op bladzijde 12 omschreven. Plan van aanpak samenwerking omgeving/stakeholders in de laatste bullet. Participatie, gaat om de omgeving in het algemeen. Zie ook antwoord op vraag 137
164	Visie ruimtelijke kwaliteit	o Plan van aanpak ontwikkelproces o Participatie o Plan van aanpak samenwerking omgeving/stakeholders 3.3 ad 2) Verwacht de gemeente bij de visie op ruimtelijke kwaliteit een ontwerp? Indien nee, kunnen we middels een moodboard onderbouwing geven aan de gevraagde visie?	In deze voorselectiefase wordt nog geen (uitgewerkt) ruimtelijk ontwerp gevraagd
33	Voorselectieleidraad	Kunt de de nieuwe parkeernota 2023 Woerden toesturen?	betreft een typefout. Bedoeld wordt parkeernota 2022
144	Voorselectieleidraad - Ontwerp	Onder 1.1, pagina 4, staat beschreven dat de ontwikkelaar naast het vastgoed ook verantwoordelijk is voor het aanhelen van de openbare ruimte en het inrichten van het winkelplein. Kunt u aangeven over hoeveel m2 winkelplein het ongeveer	Zie antwoord bij vraag 93
145	Voorselectieleidraad - Ontwerp	Onder 1.1, pagina 5, Kaders en uitgangspunten staat dat er een supermarkt mag worden gerealiseerd. Mogen er, naast de supermarkt, ook aanvullende dagwinkels in de ontwikkeling worden opgenomen?	ja, mits het bestemmingsplan dit toelaat.
146	Voorselectieleidraad - Ontwerp	Onder 1.1, pagina 5, Kaders en uitgangspunten staat beschreven dat de supermarkt 1.900 m2 groot mag zijn. Heeft u het hier over winkelvloeroppervlak? Volgens de regels van het bestemmingsplan mag de supermarkt namelijk 2.600 m2 bvo groot zijn.	Dit betreft een indicatie van het netto winkelvloeroppervlak. Het bestemmingsplan is leidend.
143	Voorselectieleidraad - Woonprogramma	Bestaat het woonprogramma alleen uit huurwoningen of zijn er ook koopwoningen toegestaan? In de Leidraad staat geschreven op pagina 16 'paragraaf 3.4 Beoordeling' dat er tijdens de voorselectie maximaal 5 inschrijvers door de selectiecommissie worden geselecteerd. Terwijl in dezelfde paragraaf wordt gesproken over maximaal 3 inschrijvers die worden voorgeselecteerd voor de definitieve selectieronde.	Het betreft uitsluitend huurwoningen
153	Voorselectieleidraad - Beoordeling	Vraag: Gezien de tegenstrijdigheid in de tekst is de vraag, hoeveel partijen worden definitief geselecteerd in de voorselectie om deel te nemen aan de definitieve selectieronde?	Dit is een ommissie. Het gaat om maximaal 5 inschrijvers.
147	Voorselectieleidraad - Bestemmingsplan	Conform het vigerende bestemmingsplan is detailhandel (anders dan een supermarkt) niet toegestaan. Is het in de tender toegestaan andere detailhandel toe te voegen in het plan en hiermee af te wijken van het bestemmingsplan?	Nee
156	Voorselectieleidraad - Definitieve selectie	Zijn de selectiecriteria in de definitieve selectie dezelfde als in de voorselectie? Zo nee, wat zijn dan de criteria in de definitieve selectie? Zo ja, hoe is de puntenverdeling in de definitieve selectie over de beoordelingscriteria verdeeld?	nee, dit betreft slechts de criteria voor de voorselectie. De criteria van de selectiefase zullen in de selectieleidraad worden opgenomen en in die fase pas bekend worden gemaakt.
152	Voorselectieleidraad - Ontwerp	Wij lijken uit de stukken op te maken dat de gehele expeditie van de supermarkt intern, dus binnen het bouwvolume, moet worden gerealiseerd. Dit houdt in dat de vrachtwagens ook binnen het bouwvolume komen te staan. Klopt onze veronderstelling?	Dat klopt.
148	Voorselectieleidraad - Parkeren	Onder 1.1, pagina 5, wordt verwezen naar de parkeernota Woerden 2023. De nota parkeernormen die wij kunnen vinden dateert uit 2022 (vastgesteld 13 oktober 2022). Is dit de juiste nota? In de leidraad wordt aangegeven dat er circa 300 parkeerplaatsen inpandig gerealiseerd dienen te worden. Deels voor de woningen, deels voor de supermarkt en deels als compensatie van een vervallen parkeergelegenheid. De parkeergarage dient dus openbaar toegankelijk te zijn. Worden wij financieel gecompenseerd voor de te realiseren parkeerplaatsen die niet toewijsbaar zijn aan de woningen en de supermarkt?	correct. Dit betreft een typefout Vooralsnog is geen sprake van compensatie en dienen de parkeerplaatsen openbaar toegankelijk te zijn. Omdat een deel van de parkeerplaatsen op maaiveld liggen, hoeft niet de volledige parkeerbehoefte (incl. de bestaande parkeerbehoefte van het winkelcentrum) inpandig te worden opgelost.
149	Voorselectieleidraad - Parkeren		
150	Voorselectieleidraad - Parkeren	Is de gemeente voornemens om betaald parkeren in te voeren? Zo ja, op welke termijn?	zie antwoord op vraag 45

		Op pagina 5 wordt er gesproken over circa 75 en circa 80 parkeerplaatsen op maaiveld.	Hoewel de exacte aantallen (te compenseren) parkeerplaatsen in deze voorselectiefase niet doorslaggevend/relevant zijn, kan wel aangegeven worden dat de totale parkeerbehoefte uit twee componenten bestaat. 1 De huidige parkeerbehoefte van het bestaande winkelcentrum (richtinggevend: gemiddeld 125 parkeerplaatsen op het drukste moment). 2. De toename als gevolg van de komst van de extra supermarkt en de 100 appartementen. Op dit moment kan niet exact aangegeven worden hoeveel maaiveldparkeerplaatsen komen te vervallen. Dit hangt zowel af van het toekomstige ontwerp van het gebouw als van de (her)inrichting van het winkelplein.
151	Voorselectieleidraad - Parkeren	Hoeveel huidige parkeerplaatsen worden in mindering gebracht voor de ontwikkeling van Bouwveld B5-B6? Uiterste datum gelegenheid tot aanvulling bij onvolledigheid staat op pagina 8 op 27-11-2023, 7 dagen na de sluitingsdatum inzending. Op pagina 10 eerste alinea wordt hier 5 dagen vermeld met een uiterlijk datum waarop inschrijver bericht krijgt op 11 oktober 2023. Welke termijn is juist, 5 of 7 dagen? En is 11 oktober abusievelijk fout vermeld in de stukken?	Dit is een foutieve datum. Dit moet 27 november 2023 zijn. Het betreft vooral een volledigheidcheck.
155	Voorselectieleidraad - Planning	Onder 2.0, pagina 6, wordt aangegeven dat eventuele planschade voor rekening van de ontwikkelaar komt. De ruimtelijke procedure is reeds doorlopen, het bestemmingsplan is onherroepelijk. Het is dan erg vreemd om eventuele planschade voor rekening van de koper te laten komen. Wij gaan ervan uit dat dit is inbegrepen in de koopsom van de grond en niet nadien op de koper wordt verhaald.	
141	Voorselectieleidraad - Planschade		De aanname is niet correct. Een referentie van een door de ontwikkelaar gerealiseerd project (met benoemen van de architect) dat een goede indruk geeft van hetgeen wordt nagestreefd en dat in principe ook door de geselecteerde architecten zou kunnen worden gerealiseerd voldoet eveneens. De referenties moeten dus een indruk geven van hetgeen wordt nagestreefd maar ook waartoe de ontwerper in staat is.
154	Voorselectieleidraad - Referentieproject	Wat is de reden dat referentieproject 1 en 2 afkomstig moet zijn van het betrokken architectenbureau en niet van de ontwikkelaar?	
142	Voorselectieleidraad - Woonprogramma	Onder 1.1, pagina 5 wordt gesproken over een gemengd woonprogramma voor de huurwoningen. Graag definiëren wat wordt bedoeld met het gemengde woonprogramma.	zie antwoord bij vraag 75
28	Voorselectieleidraad / beschrijving van de opgave	De toelevering van een deel van de bestaande ondernemers in het bestaande winkelcentrum verloopt op dit moment vanaf de parkeerplaats / het plein. Hoe wordt dit gegarandeerd in de nieuwe situatie en tijdens de ontwikkeling / bouw? (plein heeft nodige vereisten vanuit huidige winkelcentrum (parkeren, bewegen, expeditie, verblijven)	Dit is een belangrijk aandachtspunt bij deze ontwikkeling. Dit moet nog nader uitgewerkt worden.
29	Voorselectieleidraad / beschrijving van de Voorselectieleidraad /	Houdt men bij het nieuwe winkelplein ook rekening met de benodigde vereisten van het huidige winkelcentrum (parkeren, bewegen, expediëren, verblijven).	Zie antwoord bij vraag 29
30	Voorselectieleidraad / beschrijving van de Voorselectieleidraad /	Is de conclusie dat de gemeente het plan inricht op basis van een door ontwikkelaar aangeleverd ontwerp, correct?	voor het gebouw is dit correct dat dient de ontwikkelaar te doen
31	Voorselectieleidraad / beschrijving van de Voorselectieleidraad / Inschrijving	Waar ligt de grens van de ontwikkeling door de te selecteren ontwikkelaar?	Zie antwoord op vraag 93
20	Voorselectieleidraad / Aanpak etc.)	Voor het onderdeel Plan van aanpak participatief en ontwikkelproces moeten 4 onderdelen inclusief referenties worden ingediend. Gelden de 2xA4 per onderdeel of dienen alle onderwerpen op 2xA4 te worden beschreven?	Bij nader inzien mag voor dit onderdeel maximaal 3xA4 worden ingediend.
27	Voorselectieleidraad / kader en	Wat betekent maximaal 1900m ² supermarktruimte?	zie antwoord op vraag 146
21	Voorselectieleidraad / kaders en uitgangspunten	Wanneer is het perceel bouwrijp?	het perceel wordt bouwrijp geleverd voordat er gestart wordt met de bouw c.q. wanneer het bouwplan afgerond. Dit zal in overleg met de ontwikkelaar gebeuren tzt.
22	Voorselectieleidraad / kaders en	Heeft de gemeente de voorbereidende werkzaamheden aan de ontwikkellocatie al uitgevoerd? (o.a. kabel en leidingen verleggen), Zo nee, Wat is de planning daarvan?	zie antwoord op vraag 21
23	Voorselectieleidraad / kaders en uitgangspunten	Wezenlijk voor functioneren van het winkelcentrum is dat er voldoende gratis en goed bereikbare parkeerplaatsen voor het oude winkelcentrum beschikbaar zijn. Stijgpunten moeten voldoende zijn voorzien en beschikbaarheid/bereikbaarheid van parkeerplaatsen moet altijd zijn gegarandeerd. Indien dit niet goed geregeld is, wordt hiervoor dan planschade uitgekeerd?	samenhang van de gestelde vraag is onduidelijk. Uitgangspunt is wel dat ontwikkelaar met de huidige gebruikers dient af te stemmen. zie antwoord op vraag 151 waarbij ingeschat wordt dat in de nieuwe situatie tussen de 60 en 80 parkeerplaatsen op maaiveld gerealiseerd zouden kunnen worden. Zoals eerder aangegeven is dit enerzijds afhankelijk van het ontwerp van het gebouw en anderzijds waarop het plein heringericht wordt.
24	Voorselectieleidraad / kaders en uitgangspunten	Aantal maaiveldparkeerplaatsen zijn niet duidelijk gespecificeerd. Worden er 75 of 80 parkeerplekken bedoeld?	

25	Voorselectieidraad / kaders en Voorselectieidraad /	Het onherroepelijke bestemmingsplan via ruimtelijke plannen spreekt over een ander aantal m2 supermarkt bvo. Kan de gemeente bevestigen dat het bestemmingsplan leidend is.	Ja
26	kaders en Voorselectieidraad /	Is er de mogelijkheid tot afzoming van de meters van de supermarkt voor andere detailhandel?	het vigerende bestemmingsplan laat dit niet toe die leidend is.
3	Overige bepalingen en	Hoofdstuk 4 onderdeel h: het stellen van vragen kan tot 30 oktober 2023 via Tendersnet. Wordt hier bedoeld 11 oktober 2023?	ja
12	Voorselectieidraad / plan van aanpak Voorselectieidraad /	Onder hoofdstuk Plan van aanpak participatief en ontwikkelproces wordt er een onderscheid gemaakt in de onderdelen "participatie" en "plan van aanpak samenwerking omgeving/stakeholders". Kunt u aangeven waar het verschil inziet tussen deze twee onderdelen?	antwoord bij vraag 73
15	Plan van aanpak Voorselectieidraad /	Betrekken toekomstige gebruikers/ondernemers ontwikkeling: Hoe ziet gemeente 'ondernemer' in dit kader, aangezien de kaders van de commerciële ruimte beperkt wordt tot 1 ondernemer.	Dit is afhankelijk van de supermarkt en aanvullend ondergeschikt horecaruimte door 1 of 2 ondernemers wordt ingevuld
19	Voorselectieidraad / Referentieprojecten	Is het format referentieobjecten onderdeel van de maximaal 2 pagina's of mogen er 2 pagina's + het format referentieobjecten worden ingeleverd?	Zie antwoord op vraag 132
16	Voorselectieidraad / Ruimtelijke kwaliteit Voorselectieidraad /	"De ambitie is om een stedenbouwkundige compositie te ontwerpen, die een spannende variatie van korrels/architectonische eenheden kent en aansluit op Bouwveld B5-B6 Snellerpoort". Wordt hier bouwveld B1 t/m B3 bedoeld en hoe zien deze ontwerpen eruit?	Ja, maar dan wel tot B1-B4. Beelden van B1 en B2 zouden ter beschikking kunnen worden gesteld in de volgende fase,
17	Ruimtelijke kwaliteit	Leest men het goed dat de visie 5 pagina's mag zijn aangevuld met 5 pagina's met foto's en referentiebeelden? En mogen deze 5 aanvullende pagina's met referentiebeelden ook onderbouwende tekst bevatten?	ja Wat detailhandel betreft zijn de mogelijkheden beperkt. Er zijn echter ook andere invullingen denkbaar in de plint die bijdragen aan levendigheid (gemeenschapsruimte, atelier, werkplaats, servicebureau, dienstverlening etc.)
18	Voorselectieidraad / Ruimtelijke kwaliteit Voorselectieidraad	Hoe moet een levendig straatbeeld en plinten worden gezien irt beperkingen die aan exploitatie worden gesteld? (1 ondernemer, 1 ingang, alleen een supermarkt en geen overige detailhandel). Dit lijken schijnbare tegenstrijdigheden?	
139	1.1 Beschrijving van de opgave Voorselectieidraad	Is er meer duidelijkheid te geven over de planning na gunning. Welke termijnen gaar de gemeente koppelen aan welke stappen?	zie antwoord op vraag 9
140	1.1 Beschrijving van de Voorselectieidraad	Wat is de exacte demarcatie van de opgave? Betreft het alleen de ontwikkeling van de opstallen of ook de inrichting van het plein. Wat is de rol van de ontwikkelaar bij de inrichting van het plein?	zie antwoord op vraag 93
138	1.2 Bestemmingsplan Voorselectieidraad 3.	De genoemde verbeelding ontbreekt.	Correct. Deze ontbreekt. Graag verwijs ik u naar ruimtelijkeplannen.nl voor de verbeelding van het bestemmingsplan "Uitbreiding winkelcentrum Snel en Polanen"
126	Plan van aanpak Voorselectieidraad 3.	Verwacht u van ons ook een visie of doorkijk naar communicatie tijdens de bouwwerkzaamheden?	ja
127	Plan van aanpak	Zijn er profielen/leefstijlen (bijvoorbeeld de bekenden BSR-profielen) bekend van omwonenden, de wijk waar Snellerpoort gelegen is?	nee
128	Voorselectieidraad 3. Plan van aanpak participatief en ontwikkelproces	Voordat er een concreet aanpak voor participatie en communicatie wordt gemaakt, zitten wij met opdrachtgever om tafel om relevante stakeholders in kaart te brengen en gevoeligheden in de omgeving te bespreken. Dit om een gedegen plan te maken die aansluit bij de diverse doelgroepen die er in de omgeving wat van vinden. Zijn er op dit moment al relevante stakeholders en partijen te benoemen en gevoeligheden waar wij rekening mee zouden moeten houden in onze communicatiestrategie?	we denken ieder geval aan de eigenaars/bewoners en winkeliers en bezoekers van het huidige winkelcentrum
130	Voorselectieidraad 3. Plan van aanpak participatief en ontwikkelproces:	Bij paragraaf 3. Plan van aanpak participatief en ontwikkelproces, omschrijft u vooral een voorstel/aanpak te willen voor rolverdeling in het team. Wel staat als laatste bullit omschreven dat u het op een vroeg stadium betrekken van toekomstige gebruikers, belanghebbenden, en andere stakeholders essentieel vindt. Uiteraard zien wij dat ook zo. Wel vragen we ons af wat voor voorstel u van ons op dit punt verwacht. Is dat een plan van aanpak voor participatie (het betrekken van omwonenden en belanghebbenden gedurende het proces) of is het wat u betreft een visie op participatie in het algemeen?	In deze voorselectiefase wordt het laatste bedoeld.
134	Voorselectieidraad 3.3 Selectiecriteria voorselectie	Referentieprojecten: “Deze referentie dient afkomstig te zijn van betrokken architectenbureau(s)”. Wat wordt bedoeld? Een project van de inschrijvende partij (lees: ontwikkelaar), waarbij het materiaal afkomstig is van de architect(en) die destijds betrokken zijn geweest bij het betreffende project? Of een referentie van de architect(en) die wordt/worden ingezet bij de tender Snellerpoort, maar waarbij de inschrijvende partij (lees: ontwikkelaar) geen betrokkenheid heeft?	Bedoeld wordt referenties van projecten die door voorgestelde architecten zijn gerealiseerd. Referenties van door de ontwikkelaar gerealiseerde projecten (met benoemen van de architect) die een goede indruk geven van hetgeen wordt nagestreefd en die in principe ook door de geselecteerde architecten zouden kunnen worden gerealiseerd voldoen eveneens.
135	Voorselectieidraad 3.3 Selectiecriteria voorselectie	Zijn er eerdere gevoeligheden naar voren gekomen met betrekking tot deze toekomstige ontwikkeling?	Tegen het bestemmingsplan hebben bijvoorbeeld een aantal personen geageerd. Er is bij het vaststellen van het bestemmingsplan aandacht gevraagd voor beperking van windhinder (dit is na uitspraak RvS toegevoegd). Er wordt gewerkt in de nabije omgeving van het bestaand winkelcentrum, hier dient uiteraard rekening meegehouden te worden.

136	Voorselectieleidraad 3.3 Selectiecriteria voorselectie	Is er reeds een beeld van relevante stakeholders in de omgeving vanuit een voortraject of eerdere trajecten in de buurt? M.a.w.: Zijn er georganiseerde partijen die bij u bekend zijn en eerder in kaart zijn gebracht en is het mogelijk deze lijst te ontvangen?	We verwijzen hiervoor naar de inspraakprocedure op het bestemmingsplan voor een beter beeld.
137	Voorselectieleidraad 3.3 Selectiecriteria voorselectie	Beschikt de gemeente Woerden over een participatiekader? En zo ja, kunnen wij die ontvangen?	De gemeente beschikt over een participatiekader maar dat is op dit bouwplan, zolang het past binnen de kaders van het bestemmingsplan, niet van toepassing. Het spreekt echter voor zich dat een ontwikkeling van deze omvang op deze locatie niet tot stand kan komen zonder samenwerking met de omgeving. Dit is ook de reden waarom in het kader van deze voorselectie gevraagd wordt om een referentie met betrekking tot ‘plan van aanpak participatief en ontwikkelproces’.
133	Voorselectieleidraad 3.4 Beoordeling	In de 1e alinea wordt gesproken over maximaal 5 inschrijvers die worden geselecteerd voor de definitieve selectieronde. In de 2e en 3e alinea wordt gesproken over 3 inschrijvers. Wat is juist?	Dit is een omissie. Het gaat om maximaal 5 inschrijvers.
10	Voorselectieleidraad/ puntentelling	Beschrijft een situatie waarin twee partijen eenzelfde score hebben op "ruimtelijke kwaliteit". Conform pagina 12 is dit niet mogelijk. Kan de gemeente toelichten hoe zij dit ziet? In de voorbeeld puntentelling op pagina 17 inzake de 40 punten voor een plan van aanpak komt niet naar voren dat meerdere partijen gelijk kunnen scoren op dit onderdeel terwijl pagina 12-15 dit we suggereert. Kan de gemeente bevestigen hoe de punten voor dit onderdeel toegekend zullen worden?	Zie toedeling van punten onder het kopje Ruimtelijke kwaliteit van bladzijde 12 van de voorselectieleidraad en voorbeeld tabel op bladzijde 16 van dezelfde leidraad.
11	Voorselectieleidraad/ puntentelling	Hoeveel planschade heeft de gemeente ingecalculeerd voor de slechtere bereikbaarheid, parkeersituatie en zichtbaarheid van het huidige winkelcentrum? En ligt dit risico ook bij de ontwikkelaars?	zie selectiedocument.
13	Voorselectieleidraad/R eferentieobjecten	Mogen alle drie de referentieprojecten van de indiener afkomstig zijn of mogen / dienen deze van het architecten bureau afkomstig te zijn?	zie antwoord op vraag 7 Bedoeld wordt referenties van projecten die zijn ontworpen door de geselecteerde architecten die relevant zijn (als voorbeeld kunnen dienen) voor dit project of een onderdeel van dit project. Referenties van door de ontwikkelaar gerealiseerde projecten (met benoemen van de architect) die een goede indruk geven van hetgeen wordt nagestreefd en die in principe ook door de geselecteerde architecten zouden kunnen worden gerealiseerd voldoen eveneens.
14	Voorselectieleidraad/R eferentieobjecten	Wat er precies bedoelt bij “betrokken architectenbureau(s)” onder referentieprojecten?	Bedoeld wordt referenties van projecten die zijn ontworpen door de geselecteerde architecten die relevant zijn (als voorbeeld kunnen dienen) voor dit project of een onderdeel van dit project. Referenties van door de ontwikkelaar gerealiseerde projecten die een goede indruk geven van hetgeen wordt nagestreefd en die in principe ook door de geselecteerde architecten zouden kunnen worden gerealiseerd voldoen eveneens.
2	vraag	- In bestemmingsplan staat 2.600 m2 supermarkt. In leidraad staat 1.900 m2 supermarkt. Kunt u aangeven wat aan te houden? - In de leidraad staat dat er 100 huurwoningen mogen worden gerealiseerd, in de categorie betaalbare en middenhuur. Kan er aangegeven worden in welke verhouding tussen de 2 huur- categorieën het aantal van 100 verdeeld kan worden. Dus hoeveel betaalbare huur en hoeveel middenhuur woningen zijn toegestaan. - Kan er aangegeven worden wat de maximale huur voor betaalbare huur is? (met prijspeil) - In de leidraad staat dat een gedeelte van het openbaar gebied aangeheeld moet worden. Kan er aangegeven worden hoe groot het gebied is dat binnen de scoop van de ontwikkelaar komt te vallen. Alsook of hiervoor een ontwerpogave geldt? Is hier wellicht een tekening van - In de leidraad staat aangegeven dat het risico op planschade voor ontwikkelaar komt. Kan er nog sprake zijn van planschade aangezien het bestemmingplan vastgesteld (onherroepelijk is) - In de leidraad wordt verwezen naar de parkeernota woerden 2023. Kan deze verstrekt worden? - In de leidraad staat aangegeven dat er nadere afspraken over de planning gemaakt zullen worden. Het lijkt erop dat het tijdspad bepalend kan zijn. Kan hierop wellicht iets meer inzicht gegeven worden? - Is de gemeente Woerden genegen eigenaar te worden van de parkeergarage, of is dit op voorhand uitgesloten? - Voor sommige woningen geldt de voorwaarde dat een verblijfsruimte gelegen moet zijn aan een geluidsluwe zijde. Echter zal dat gegeven de ruimtelijk opzet niet altijd mogelijk zijn (daar waar de woontoren niet boven super of parkeren uitsteekt). Heeft de gemeente hier al een visie op De ontwikkelruimte rondom het vastgoed met winkelplein wordt door de ontwikkelaar gerealiseerd. De gemeentelijke grond wordt verkocht. Wordt het winkelplein eigendom van de ontwikkelende partij? In hoeverre mag de ontwikkelende partij voorstellen doen mbt inrichting en wie stelt hiervoor het PvE op?	Zie antwoord op vraag 147, 75 , 7, 93 en 64 en nee.
175	Winkelplein inrichting	Mag er eventueel een woningbouwprogramma binnen de ruimtelijke kaders toegevoegd worden als dat op het gebied van sociale veiligheid gewenst is?	zie antwoord op vraag 93
174	Woningbouwprogramma	Kunt u een nadere duiding geven aan de verdeling van het woonprogramma? Is koop ook mogelijk? En welke prijsgrenzen zijn van toepassing en in welke verhoudingen?	ja, dat mag mits binnen de kaders van het bestemmingsplan
97	Woonprogramma		Zie antwoord op vraag 7

Via
berich

	In de voorselectieleidraad staat dat een grondbieding zal plaatsvinden in de selectiefase. Wordt hiervoor een minimaal grondbod gehanteerd? Op basis van de ontwikkelingsovereenkomst dient de ontwikkelaar aan een aanbetaling (reserveringsvergoeding) van 10% van de koopsom te voldoen. Hoe verloopt de betaling van de overige 90% van de koopsom? In de voorselectieleidraad wordt geen doorkijk gegeven naar de beoordelingscriteria, wegingsfactoren en aan te leveren documenten voor de ‘definitieve’ selectie. Kan hier meer duidelijkheid en inzicht in gegeven worden? Wat is de demarcatie van de grond die wordt verkocht? Alleen kavel B5-B6 of ook de openbare ruimte die na realisatie weer aan de gemeente wordt overgedragen? In het geval dat het ook de openbare ruimte betreft, is de precieze demarcatie van de te kopen grond dan zoals aangegeven in het bestemmingsplan ‘Uitbreiding winkelcentrum Snel en Polanen’?	ja na afgifte omgevingsvergunning doch uiterlijk bij notariële levering Nee, zie antwoord bij vraag 180 zie antwoord op vraag 93
H1 project en opgave - pagina 4	Kan ‘de ontwikkelruimte rondom het vastgoed met winkelplein’ in tekening worden aangegeven indien deze afwijkt van het gele kader bij de afbeeldingen op pagina 5?	zie antwoord bij vraag 93
H1 project en opgave - pagina 5	In welke mate is het totale winkelplein onderdeel van de opgave? Op pagina 5 staat: ‘het winkelcentrumplein dat heringericht moet worden’. We gaan nu uit van een ‘integrale herinrichtingssuggesties voor het plein’ zoals verderop in de tekst staat en niet de uitwerking en realisatie van het winkelcentrumplein.	zie antwoord bij vraag 93
H1 project en opgave - pagina 5	Heeft de gemeente Woerden afspraken gemaakt met de vastgoedeigenaar dan wel exploitanten van het bestaande winkelcentrum over de invulling van het plein, de planning, maatregelen tijdens de bouw en/of invulling van de supermarkt?	Nee, gemeente heeft hier geen afspraken. Dit moet de ontwikkelaar doen. Vastgoed eigenaar en exploitanten zijn wel op de hoogte van deze procedure
H1 project en opgave - pagina 5	Het genoemde vloeroppervlak van de supermarkt is 1.900 m2. Dit is lager dan de maximale 2.600 m2 bvo in het bestemmingsplan. Gaat hierbij om 1.900 m2 Winkelvloeroppervlak voor de supermarkt?	zie antwoord op vraag 146
H1 project en opgave - pagina 5	In hoeverre vormt de bijlage ‘supermarktstructuurvisie 09.07.2019’ een onderdeel bij de beoordeling van de indiening of indiener bij de preselectie, dan wel de definitieve selectie?	het bestemmingsplan is leidend
H1 project en opgave - pagina 5	Welke woonprogramma wordt verstaan bij een gemengde programmering? Ten aanzien van de sociale huur lezen we in het bestemmingplan onder 3.1.2 van de toelichting dat: ‘Bij de 100 woningen boven de uitbreiding van het winkelcentrum wordt uitgegaan van 30% sociale huur.’	Ziew antwoord bij vraag 75
H1 project en opgave - pagina 5	Komt er in de toekomst gereguleerd parkeren in het gebied?	zie antwoord op vraag 45
H1 project en opgave - pagina 5	Mag eventueel toekomstig gereguleerd parkeren worden meegenomen worden bij het toepassen van een reductie voor een mobiliteitsconcept, zoals in de parkeernota 2023 staat omschreven.	Omdat het niet duidelijk is of er in de toekomst gereguleerd parkeren wordt ingevoerd, en hier dus nog geen besluit over is genomen, mag dit vooralsnog niet worden meegenomen. Wanneer alle parkeerplaatsen openbaar toegankelijk zijn, is er sprake van het meeste dubbelgebruik en hoeven er onder aan de streep minder parkeerplaatsen te komen. Omdat we als gemeente dubbelgebruik stimuleren heeft dat de voorkeur. Hoe dit in de praktijk wordt ingeregeld moet in een latere fase worden uitgewerkt.
H1 project en opgave - pagina 5	Bij kaders en uitgangspunten wordt benoemd dat er circa 300 inpandige parkeerplaatsen dienen worden te gerealiseerd, deels ter compensatie van de afname van de parkeerplaatsen op het huidige maaiveld. Wat is de visie van de gemeente over de openbare toegankelijkheid van deze parkeerplaatsen?	
H2 beschrijving selectieprocedure - pagina 6	Betreft de ‘terug te leveren openbare ruimte’ enkel de openbare ruimte die gerealiseerd wordt binnen het gele kader?	dit is afhankelijk van het plan van de ontwikkelaar
H2 beschrijving selectieprocedure - pagina 6	Planschade en/of nadeelcompensatie komen voor rekening en risico van de ontwikkelaar is te lezen. Betreft het planschade/nadeelcompensatie als gevolg van afwijkingen bij de omgevingsvergunning tov het onherroepelijke bestemmingsplan of betreft dit ook de planschade/nadeelcompensatie die ook betrekking heeft op het onherroepelijke bestemmingsplan zelf. Indien dit laatste het geval is ontvangen we graag het bijbehorende planschade onderzoek.	zie antwoord op vraag 7
H3 voorselectie - pagina 9	Bij de punten 3,4,5 van het aanleveren gaan we er vanuit dat beeld en tekst door elkaar heen geplaatst worden. Is dit correct?	Nee. Dit geldt voor punt 3 en 5 maar voor punt 4 zie antwoord bij vraag 170
H3 voorselectie - pagina 9	Is de visie (punt 3) op de duurzaamheid maximaal 4 pagina’s inclusief of exclusief illustraties, foto’s en/of referentiebeelden of zijn er extra pagina’s toegestaan voor illustraties, foto’s en/of referentiebeelden?	Het mag maximaal 4 pagina’s in totaal zijn.

H3 voorselectie - pagina 9	Is de visie op de ruimtelijke kwaliteit (punt 4) maximaal 10 pagina's inclusief illustraties, foto's en/of referentiebeelden?	Zie antwoord bij vraag 170.
H3 voorselectie - pagina 9	Staan visualisaties (impressies) bewust niet benoemd bij de aan te leveren punten 4 en 5, gezien de eerder opmerking op pagina 6 waar staat dat de voorselectie beoogt dat het aantal inschrijvers dat tijd en geld investeert in het maken van	correct
H3 voorselectie - pagina 9	Dient het plan van aanpak samenwerking omgeving/stakeholder te worden opgenomen bij punt 5, het plan van aanpak van participatief een ontwikkelproces.	correct
H3 voorselectie - pagina 9	Het maximaal aantal pagina's van 2 bij punt 5 vinden we te beperkt, zeker indien aantal pagina's inclusief beeldmateriaal zoals schema's, illustraties en foto's is. Mogen dit ook meer pagina's zijn?	zie antwoord bij vraag 20
H3 voorselectie - pagina 9	De bijlage met het verplichte format, Format referentieobjecten.pdf is niet te bewerken. Kan er een Word versie beschikbaar worden gesteld?	kan
H3 voorselectie - pagina 12	Bij de visie Ruimtelijke Kwaliteit wordt gevraagd om een passende reactie op de omliggende openbare ruimten. Kunnen de laatste versies van de ontwerpen van de verschillende omliggende openbare ruimten worden verstrekt.	zie antwoord op 93
H3 voorselectie - pagina 18	Is er sprake van een minimaal groundbod in de volgende fase en zo ja, wat betreft het minimale bod.	ja. Deze zal in de selectieleidraad in de selectiefase bekend worden gemaakt.