

Aanbesteding: Tender ontwikkeling hoogbouwkavel C5 Zadelstede
Aanbestedende Dienst: Gemeente Nieuwegein
Referentie: -

Toelichting:

Ref.nr. **Onderwerp:**
1 Selectieleidraad Tabel 1 pagina 5 - Parkeerplaatsen C5 Zadelstede

Vraag:
Mededeling Gemeente/Woonin

Antwoord:
In de selectieleidraad tabel 1 op pagina 5 staat bij totaal parkeren (inclusief P Woonin) 6-69 parkeerplaatsen.

Hier hoort te staan: 64-69 parkeerplaatsen.

Percelen: P1 Ontwikkeling en realisatie van
nieuwbouwappartementen

Beantwoord op: 22-03-2023

Label: Inhoud

Ref.nr. **Onderwerp:**
2 Bestemmingsplan

Vraag:
In het bestemmingsplan wordt de hoek van de Zuidstedeweg en AC Verhoevenweg aangeduid met een maximum bouwhoogte van 20m. Kunt u bevestigen dat de regels onder "specifieke bouwaanduiding -1" prevaleren boven het gestelde maximum van 20m. En dat daarmee het VO van Paul de Ruiter voldoet aan het huidige bestemmingsplan.

Antwoord:
De regel is als volgt: F ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' geldt de opgenomen bouwhoogte, met dien verstande dat voor delen van deze gebouwen geldt dat;

1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' maximaal 900 m2 bruto vloeroppervlakte per bouwlaag mag worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 30 m, met dien verstande dat hiervan maximaal 550 m2 bruto vloeroppervlakte per bouwlaag mag worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 70 m; Dat wil zeggen dat er een hoogte geldt van 20 m (vanwege de aanduiding), maar dat delen ter plaatse van de aanduiding (die ook geldt, immers sba-1) ook hogere delen zijn toegestaan, met de uitleg

die hoort bij die aanduiding.

Percelen: P1 Ontwikkeling en realisatie van
nieuwbouwappartementen
Beantwoord op: 29-03-2023
Label: Inhoud

Ref.nr.
3

Onderwerp:
Bestemmingsplan

Vraag:

In het bestemmingsplan staat:

“de gevel van de eerstelijns bebouwing wordt in de gevellijn ter plaatse van de figuur 'gevellijn' gebouwd, met dien verstande dat:

1. ter plaatse van de figuur 'gevellijn' aan de Zuidstedeweg de aaneengesloten eerstelijns bebouwing een breedte heeft van minimaal 40 m en
2. ter plaatse van de figuur 'gevellijn' aan de Zuidstedeweg de aaneengesloten eerstelijns bebouwing op twee plaatsen wordt onderbroken door een onbebouwd deel in en achter de gevellijn ter breedte van minimaal 10 m”.

Mogen we ervan uitgaan dat deze onbebouwde delen van minimaal 10 m niet worden opgelost op kavel C5 en we een gesloten gevelwand mogen maken?

Antwoord:
Dat is correct.

Percelen: P1 Ontwikkeling en realisatie van
nieuwbouwappartementen
Beantwoord op: 29-03-2023
Label: Inhoud

Ref.nr.
4

Onderwerp:
Ontwikkelkader

Vraag:

Zijn de beschreven volumes (met name de hoogtesprongen) verplicht of mag hiervan afgeweken worden bv een verdieping lager?

Antwoord:
Het bestemmingsplan geeft de maximale bouwhoogtes aan. In het ontwikkelkader en de aanvulling is dat verder uitgewerkt, het betreft ook hier maximale bouwhoogten.

Percelen: P1 Ontwikkeling en realisatie van
nieuwbouwappartementen
Beantwoord op: 29-03-2023
Label: Inhoud

Ref.nr.
5

Onderwerp:
Ontwikkelkader

Vraag:
Mogen balkons uitkragen of moeten die binnen de contour van de kavelplot
(binnen het bouwvlak) liggen?

Antwoord:
Rondom de gevellijn ligt een overgangszone van 1m, balkons mogen altijd
1m uitkragen. Boven de 5m mogen ze nog verder uitkragen.

Percelen: P1 Ontwikkeling en realisatie van
nieuwbouwappartementen
Beantwoord op: 29-03-2023
Label: Inhoud

Ref.nr.
6

Onderwerp:
VO Paul de Ruiter

Vraag:
Graag ontvangen wij een IFC model van het ontwerp van het Woonin deel
en bijhorende meetstaat. Dit hebben we nodig om de bouwkosten te kunnen
ramen.

Antwoord:
Deze zijn inmiddels toegevoegd aan de bijlagen.

Percelen: P1 Ontwikkeling en realisatie van
nieuwbouwappartementen
Beantwoord op: 29-03-2023
Label: Inhoud

Ref.nr.
7

Onderwerp:
Ontwikkelkader & VO Paul de Ruiter

Vraag:
Het ontwikkelkader stelt dat de bebouwing flexibele plinten dienen te
hebben. Hierbij is de eis om de plinten allemaal een minimale
verdiepingshoogte van 4,5m te geven.

Het ontwerp van Paul de Ruiter hanteert een verdiepingshoogte van 3,57m bruto voor de plint .

Kunt u bevestigen dat dit voldoet aan de gestelde randvoorwaarden en/of geaccepteerd wordt bij aanvraag omgevingsvergunning.

Antwoord:

In het ontwerp van Paul de Ruiter wordt een plint van 2 lagen hoog gerealiseerd met een vide (meer dan 4,50 m) Dit ontwerp is goedgekeurd door het Q-team. Zie ook artikel 9.2.1.b: voor een gebouw, niet zijnde een gebouwde parkeervoorziening, geldt voor de eerste bouwlaag vanaf maaiveld een minimale hoogte van 4,5 m, voor de eerste 3 meter vanaf de voorste gevel.

Percelen: P1 Ontwikkeling en realisatie van
nieuwbouwappartementen

Beantwoord op: 29-03-2023

Label: Inhoud

Ref.nr.
8

Onderwerp:
VO Paul de Ruiter

Vraag:

Het ontwerp voor het sociale deel omvat een hoogbouw deel van ca. 70m. Is in het ontwerp ook getoetst aan het beleid rondom molenbiotoop.

In aanvulling op deze vraag: Kunt u bevestigen dat het ontwerp voldoet aan alle wettelijke eisen ten aanzien van een omgevingsvergunning.

Antwoord:

Een molenbiotoop is hier niet aan de orde. In City worden momenteel meerdere hoge gebouwen gerealiseerd waaronder twee gebouwen van 65-70m.

Percelen: P1 Ontwikkeling en realisatie van
nieuwbouwappartementen

Beantwoord op: 29-03-2023

Label: Inhoud

Ref.nr.
9

Onderwerp:
Leidraad

Vraag:

Bij wie ligt het risico van de omgevingsvergunning voor het sociale deel indien het ontwerp van PdR niet volstaat.

Antwoord:

Opdrachtnemer is verantwoordelijk voor de volledigheid en (tijds) uitvoerbaarheid van het definitief ontwerp en de technische omschrijving. Het niet vergunnen van het plan betekent dat er aanpassingen nodig zijn. Het risico hiervoor ligt bij de ontwikkelaar tenzij die aanpassing het gevolg is van aanpassingen van de opdrachtnemer.

Percelen: P1 Ontwikkeling en realisatie van
nieuwbouwappartementen
Beantwoord op: 29-03-2023
Label: Juridisch

Ref.nr.
10

Onderwerp:
Bijlage C - Kaders

Vraag:

Wat is de status van bijlage C en indien punten uit dit document afwijken van de Leidraad, is de Leidraad dan leidend?
Bijvoorbeeld in bijlage C staat dat de middeldure huurwoningen minimaal 70m² moeten zijn, maar in de Leidraad wordt gerefereerd naar een beleidsstuk waarin staat dat middeldure huurwoningen gemiddeld meer dan 70m² groot dienen te zijn.

Antwoord:

Er is een aangepaste bijlage C geüpload. De gemiddelde oppervlakte dient groter of gelijk aan 70m² te zijn.

Percelen: P1 Ontwikkeling en realisatie van
nieuwbouwappartementen
Beantwoord op: 29-03-2023
Label: Inhoud

Ref.nr.
11

Onderwerp:
Kerncompetenties

Vraag:

Klopt het dat er voor de kerncompetenties geen maximum aantal pagina's is gegeven?

Antwoord:

U dient voor het opgeven van de kerncompetenties gebruik te maken van de bijlage deelnameverklaring. Het maximaal aantal pagina's dat u mag gebruiken voor de selectiecriteria is aangegeven in de leidraad.

Percelen: P1 Ontwikkeling en realisatie van
nieuwbouwappartementen

Beantwoord op: 29-03-2023
Label: Inhoud

Ref.nr.
12

Onderwerp:
Bouwplicht/terugkooprecht

Vraag:
Geldt er straks een bouwplicht of terugkooprecht?

Antwoord:
Terugleverplicht.

Percelen: P1 Ontwikkeling en realisatie van
nieuwbouwappartementen

Beantwoord op: 29-03-2023
Label: Contract

Ref.nr.
13

Onderwerp:
Grondafname

Vraag:
Is het mogelijk de grond af te nemen na het verkrijgen van een
onherroepelijke omgevingsvergunning?

Antwoord:
Ja, dat is het uitgangspunt.

Percelen: P1 Ontwikkeling en realisatie van
nieuwbouwappartementen

Beantwoord op: 29-03-2023
Label: Contract

Ref.nr.
14

Onderwerp:
Voorverkooppercentage

Vraag:
Is het mogelijk een voorverkooppercentage van 70% te hanteren?

Antwoord:
Er kan geen voorverkoop percentage worden gehanteerd. We beschouwen
het Woonin deel en het gemeentelijk deel als een integraal traject waarbij het
ongewenst is dat het gefaseerd wordt gerealiseerd.

Percelen: P1 Ontwikkeling en realisatie van

Beantwoord op: nieuwbouwappartementen
Label: 29-03-2023
Contract

Ref.nr. **Onderwerp:**
15 Beoordelingscriteria

Vraag:
Wat zijn de beoordelingscriteria van de volgende ronde? En hoe zwaar weegt elk beoordelingscriterium?

Antwoord:
De kwalitatieve criteria worden definitief vastgesteld bij de biedingsleidraad. De concept criteria zijn indicatief gedeeld in de marktconsultatie en te vinden via: <https://www.tenderned.nl/aankondigingen/overzicht/283234/documenten>

Percelen: P1 Ontwikkeling en realisatie van
nieuwbouwappartementen
Beantwoord op: 29-03-2023
Label: Proces

Ref.nr. **Onderwerp:**
16 Fasering

Vraag:
Kan het project gefaseerd ontwikkeld worden? Dat bijvoorbeeld de middenhuur en vrije sector later worden gerealiseerd dan het deel voor de corporatie?

Antwoord:
Nee, het project dient in 1 bouwstroom te worden gerealiseerd. We beschouwen het Woonin deel en het gemeentelijk deel als een integraal traject waarbij het ongewenst is dat het gefaseerd wordt gerealiseerd.

Percelen: P1 Ontwikkeling en realisatie van
nieuwbouwappartementen
Beantwoord op: 29-03-2023
Label: Contract

Ref.nr. **Onderwerp:**
17 Aantal woningen

Vraag:

het 'ontwikkelkader' wordt gesproken over 213 woningen, in de 'aanvullingen ontwikkelkader' over 220 woningen. In de Aanmeldingsleidraad worden 230 woningen genoemd. Klopt het dat dit laatste aantal het correctie aantal maximale woningen is?

Antwoord:

Het maximale aantal woningen is verhoogd naar 230 woningen.

Percelen: P1 Ontwikkeling en realisatie van
nieuwbouwappartementen

Beantwoord op: 29-03-2023

Label: Inhoud

Ref.nr.
18

Onderwerp:
Aanbestedingsleidraad 1.4

Vraag:

U benoemt hier "Woonin zal haar vastgoed slopen en bouwrijp opleveren. De gemeente zal haar bezit ook bouwrijp opleveren". Bedoelt u met bouwrijp opleveren dat u juridisch bouwrijpe grond aan opdrachtnemer oplevert?

Antwoord:

Hiermee wordt het volgende bedoeld:

Bouwrijp: de toestand waarin in bouwrijpe staat over te dragen grond zich bevindt ten tijde van de levering, ontdaan van alle opstallen, houtopstanden, verhardingen, kabels en leidingen, puinresten en overige bodemvreemde elementen, met een peil gelijk aan het omliggend terrein (zonder dat eventueel voor het beoogd gebruik noodzakelijke voorbelasting heeft plaatsgevonden) en voorts geschikt voor het gebruik waarvoor de grond geleverd wordt, onder meer met betrekking tot bodemverontreiniging. Partijen gaan ervan uit dat hiermee sprake is van een bouwterrein in de zin van artikel 11 lid 6 van de Wet op de omzetbelasting 1968.

Percelen: P1 Ontwikkeling en realisatie van
nieuwbouwappartementen

Beantwoord op: 29-03-2023

Label: Contract

Ref.nr.
19

Onderwerp:
Ontwerp woontoren

Vraag:

Er zijn al ontwerpen gemaakt en, zoals wij begrijpen, tussentijds

optimalisaties in het ontwerp van de woontoren doorgevoerd. In hoeverre ligt het ontwerp van de woontoren voor Woonin vast? Is het mogelijk om na gunning nog optimalisaties toe te passen in het ontwerp?

Antwoord:

Ja, deze zijn beoordeeld. Woonin heeft met Paul de Ruiter architecten en de constructeur het VO herzien. In de stukken is hiervoor een document vanuit de constructeur Pieters Bouwtechniek toegevoegd.

Percelen: P1 Ontwikkeling en realisatie van
nieuwbouwappartementen

Beantwoord op: 29-03-2023

Label: Inhoud

Ref.nr.
20

Onderwerp:
Aanbestedingsleidraad 2.1

Vraag:

U benoemt op pagina 7 dat er wijzigingen hebben plaatsgevonden t.o.v. het initiële VO, één van die wijzigingen is “Minder dikke vloeren en andere constructieve optimalisaties (gebruik van minder beton)”. Zijn deze optimalisaties reeds beoordeeld door een constructeur?

Antwoord:

Ja, deze zijn beoordeeld. Woonin heeft met Paul de Ruiter architecten en de constructeur het VO herzien. In de stukken is hiervoor een document vanuit de constructeur Pieters Bouwtechniek toegevoegd.

Percelen: P1 Ontwikkeling en realisatie van
nieuwbouwappartementen

Beantwoord op: 29-03-2023

Label: Inhoud

Ref.nr.
21

Onderwerp:
Aanbestedingsleidraad 4.2

Vraag:

In de planning wordt ons inziens een vrij korte termijn gehanteerd tussen de publicatie van NVI 1 en de deadline voor het stellen van vragen voor NVI 2, grofweg 3 werkdagen, in zowel de aanmeldings- als in de biedingsfase. We vinden het van belang om bij een complexe uitvraag als deze uw antwoorden goed te bestuderen en waar nodig hier verdere vragen over te stellen, is het mogelijk om de termijn tussen publicatie van de eerste nota van inlichtingen en de deadline voor indiening van de tweede nota van inlichtingen te

verlengen?

Antwoord:

De planning voor de aanmeldfase wordt niet gewijzigd. Uw opmerking ten aanzien van de biedingsfase zullen wij nader bekijken.

Percelen: P1 Ontwikkeling en realisatie van
nieuwbouwappartementen

Beantwoord op: 29-03-2023

Label: Proces

Ref.nr.
22

Onderwerp:

Aanbestedingsleidraad 5.5.2

Vraag:

U vraagt bij kerncompetentie 2 een referentie die tenminste 14 lagen hoog is, gelet op de gids proportionaliteit 3.5 G is dit hoger dan voorgeschreven 60%. Bij berekening op 22 lagen zou een referentie van 13 lagen proportioneel zijn. Kunt u hiermee akkoord gaan?

Antwoord:

De kerncompetentie wordt niet gewijzigd.

De door u aangehaalde gids proportionaliteit heeft betrekking op aanbestedingsplichtige opdrachten. Dit betreft een gronduitgifte. Wellicht ten overvloede merken wij op dat de 60% proportionaliteit ziet op volume en niet op specifieke technische ervaring die wij met deze kerncompetentie beogen te borgen.

Percelen: P1 Ontwikkeling en realisatie van
nieuwbouwappartementen

Beantwoord op: 29-03-2023

Label: Proces

Ref.nr.
23

Onderwerp:

Aanbestedingsleidraad 5.5.2

Vraag:

U vraagt bij kerncompetentie 2 als referentie een appartementencomplex met minimaal 100 appartementen gelet op het feit dat de uitvraag sociale woningbouw betreft, wat qua oppervlakte kleinere appartementen zijn, zouden we graag een referentie aandragen die qua omvang, in termen van BVO, gelijkwaardig is. Op deze manier worden partijen niet onnodig uitgesloten terwijl ze wel over de juiste ervaring beschikken. Graag zouden wij daarom de referentie aangepast zien naar een appartementengebouw met tenminste 7.980 m² BVO wat gelijk staat aan 60%, gids proportionaliteit 3.5

G, van de uitvraag van 13.300 m² BVO. Kunt u hiermee akkoord gaan?

Antwoord:

Zie het antwoord op vraag 22

Percelen: P1 Ontwikkeling en realisatie van
nieuwbouwappartementen

Beantwoord op: 29-03-2023

Label: Proces

Ref.nr.
24

Onderwerp:
Bouwrijp

Vraag:

In paragraaf 1.4 van de selectieleidraad staat beschreven dat de gemeente haar bezit bouwrijp zal opleveren. In paragraaf 2.2 van de selectieleidraad staat dat de gemeente haar bezit in de huidige situatie zal opleveren. Wat is leidend?

Antwoord:

Zie het antwoord op vraag 18

Percelen: P1 Ontwikkeling en realisatie van
nieuwbouwappartementen

Beantwoord op: 29-03-2023

Label: Inhoud

Ref.nr.
25

Onderwerp:
Duurzaamheidsfonds

Vraag:

De duurzaamheidsambities zijn hoog en innovatieve duurzaamheidsmaatregelen worden gestimuleerd. Voor City is daarom een Duurzaamheidsfonds beschikbaar dat kan worden ingezet om innovatie, onrendabele toppen dan wel risicoafdekking mogelijk te maken mits door de ontwikkelende partij aan de voorwaarden die dit fonds stelt kan worden voldaan.

Kan er worden aangegeven hoe hoog de bijdragen zijn en aan welke voorwaarden de ontwikkelende partij moet voldoen?

Antwoord:

Het duurzaamheidsfonds kan geen onderdeel uit maken van uw aanbieding. De winnende inschrijver kan samen met gemeente en Woonin onderzoeken of haar aanbod op het gebied van duurzaamheid nog verder kan worden

verbeterd met behulp van een financiële bijdrage uit het duurzaamheidsfonds.

Percelen: P1 Ontwikkeling en realisatie van
nieuwbouwappartementen
Beantwoord op: 29-03-2023
Label: Inhoud

Ref.nr.
26

Onderwerp:
Gebieds WKO

Vraag:

Kunnen wij ervan uitgaan dat de kosten van de gebieds WKO-installatie bij de gemeente Nieuwegein liggen en dat wij enkel een eenmalige BAK van €2.000,- per aansluiting/ woning moeten betalen?

Antwoord:

Gemeente Nieuwegein oriënteert zich op een gebieds-WKO voor City West en Stationsgebied. Kosten zullen niet bij gemeente Nieuwegein komen te liggen. U kunt uitgaan van een eenmalige BAK van €2000,- per aansluiting.

Percelen: P1 Ontwikkeling en realisatie van
nieuwbouwappartementen
Beantwoord op: 29-03-2023
Label: Inhoud

Ref.nr.
27

Onderwerp:
Afspraken Paul de Ruiter

Vraag:

Is er al een prijs afgesproken met Paul de Ruiter voor de uitwerking van het DO? Zo ja, kan deze worden gedeeld?

Antwoord:

Ja, in de tenderstukken is een bijlage toegevoegd met de prijzen zoals vastgelegd in het contract.

Percelen: P1 Ontwikkeling en realisatie van
nieuwbouwappartementen
Beantwoord op: 29-03-2023
Label: Contract

Ref.nr.
28

Onderwerp:
Dialoogronde

Vraag:

In afbeelding 1 op bladzijde 10 van de selectieleidraad staat aangegeven dat er in de biedingsfase een dialoogronde plaatsvindt, deze dialoogronde is nu niet opgenomen in de planning. Kunnen jullie deze toevoegen?

Antwoord:

Er zal in deze tender niet een dialoogronde plaatsvinden. Er is een aangepaste leidraad met wijzigingen geüpload.

Percelen: P1 Ontwikkeling en realisatie van
nieuwbouwappartementen

Beantwoord op: 29-03-2023

Label: Proces

Ref.nr.
29

Onderwerp:

Gunningscriteria biedingsfase

Vraag:

Kunnen de definitieve gunningscriteria en rekenformules van de biedingsfase worden gedeeld?

Antwoord:

Zie het antwoord op vraag 15.

Percelen: P1 Ontwikkeling en realisatie van
nieuwbouwappartementen

Beantwoord op: 29-03-2023

Label: Inhoud

Ref.nr.
30

Onderwerp:

Gronduitgifte

Vraag:

Op welk moment moet de grond worden afgenomen? Is dit gekoppeld aan afgifte omgevingsvergunning?

Antwoord:

Ja, dit is gekoppeld aan afgifte omgevingsvergunning.

Percelen: P1 Ontwikkeling en realisatie van
nieuwbouwappartementen

Beantwoord op: 29-03-2023

Label: Proces

Ref.nr.
31

Onderwerp:
Planning biedingsfase

Vraag:
Kan de planning van de biedingsfase worden verlengd?

Antwoord:
Zie het antwoord op vraag 21.

Percelen: P1 Ontwikkeling en realisatie van
nieuwbouwappartementen
Beantwoord op: 29-03-2023
Label: Proces

Ref.nr.
32

Onderwerp:
Plint

Vraag:
In bijlage B - Ontwikkelkader wordt onder paragraaf 2.5.5 omschreven dat de de plint kan met ingevuld met verschillende functies. Daarentegen wordt er in de selectieleidraad gesproken over enkel woningen, wat is leidend?

Antwoord:
De selectieleidraad is leidend. De opgave ziet alleen op woningen.

Percelen: P1 Ontwikkeling en realisatie van
nieuwbouwappartementen
Beantwoord op: 29-03-2023
Label: Inhoud

Ref.nr.
33

Onderwerp:
Aantal woningen

Vraag:
De woningaantallen in bijlage C - aanvullingen op het ontwikkelkader spreken de uitgangspunten in de selectieleidraad tegen. Graag aanpassen.

Antwoord:
Er is een nieuwe versie geüpload in TenderNed

Percelen: P1 Ontwikkeling en realisatie van
nieuwbouwappartementen
Beantwoord op: 29-03-2023
Label: Inhoud

Ref.nr.
34

Onderwerp:
Uitgangspunten

Vraag:

Graag het ontwikkelkader en de aanvullingen op het ontwikkelkader aanpassen naar de nieuwe uitgangspunten uit de selectieleidraad.

Antwoord:

Er is een nieuwe versie geüpload in TenderNed

Percelen: P1 Ontwikkeling en realisatie van
nieuwbouwappartementen

Beantwoord op: 29-03-2023

Label: Inhoud

Ref.nr.
35

Onderwerp:
VO Paul de Ruiter

Vraag:

In de marktconsultatie is aangegeven dat er vrijheid is om het Voorlopig Ontwerp van Paul de Ruiter van de sociale huurwoningen te optimaliseren. Hoever mogen we hier in gaan?

Antwoord:

Het VO is leidend voor de uitwerking. Eventuele optimalisaties en aanpassingen kunnen alleen na afstemming en goedkeuring door Woonin en het Q-team worden doorgevoerd.

Percelen: P1 Ontwikkeling en realisatie van
nieuwbouwappartementen

Beantwoord op: 29-03-2023

Label: Inhoud

Ref.nr.
36

Onderwerp:
Overeenkomst

Vraag:

Is het model gronduitgifteovereenkomst en model Turnkey overeenkomst beschikbaar?

Antwoord:

Deze worden in de biedingsfase aan de bijlagen toegevoegd.

Percelen: P1 Ontwikkeling en realisatie van

Beantwoord op: nieuwbouwappartementen
Label: 29-03-2023
Juridisch

Ref.nr.
37

Onderwerp:
Biobased gevel

Vraag:

In de marktconsultatie is aangegeven dat alle partijen eenduidige kaders mee krijgen voor de biobased gevel van het sociale woongebouw van Woonin. Graag deze kaders delen.

Antwoord:

Dit is opgenomen in nieuwe VO van Paul de Ruiter en de materiaalstaat zoals te vinden in de bijlagen op TenderNed.

Percelen: P1 Ontwikkeling en realisatie van
nieuwbouwappartementen
Beantwoord op: 29-03-2023
Label: Inhoud

Ref.nr.
38

Onderwerp:
Duurzaamheidsambities

Vraag:

Kunnen wij ervan uitgaan dat de duurzaamheidsambities buiten de GPR enkel gelden voor het gemeentelijk deel?

Antwoord:

Klopt. Voor het Woonin deel kan worden aangesloten op de eisen zoals opgenomen in het ontwikkelkader.

Percelen: P1 Ontwikkeling en realisatie van
nieuwbouwappartementen
Beantwoord op: 29-03-2023
Label: Inhoud

Ref.nr.
39

Onderwerp:
Referenties

Vraag:

Verzoek of u de geldigheidsdatum voor referenties kunt vergroten van 5 naar 7 jaar.

Antwoord:

Dit is niet akkoord.

Percelen: P1 Ontwikkeling en realisatie van
nieuwbouwappartementen

Beantwoord op: 29-03-2023

Label: Inhoud

Ref.nr.

40

Onderwerp:

Prijsvast eind 2026

Vraag:

Welk mechanisme kunnen wij hanteren om prijsvast te geven tot eind 2026?
Gezien de huidige, fluctuerende markt is dit lastig te bepalen en dit kan grote verschillen in interpretatie geven.

Antwoord:

Uitgangspunt bij bieding is prijsvast op prijspeil maart 2026.

Partijen treden in overleg wanneer op grond van onvoorziene omstandigheden welke van dien aard zijn dat de wederpartij naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid ongewijzigde instandhouding van de overeenkomst niet mag verwachten.

Percelen: P1 Ontwikkeling en realisatie van
nieuwbouwappartementen

Beantwoord op: 29-03-2023

Label: Inhoud

Ref.nr.

41

Onderwerp:

Afname niet-DAEB woningen

Vraag:

Is Woonin ook geïnteresseerd in de afname van de niet-DAEB woningen?
En zo ja, alleen in de middeldure huurwoningen of ook in de dure woningen?

Antwoord:

Voor start van de Tender is dit voorgelegd aan Woonin en was er geen belangstelling.

Percelen: P1 Ontwikkeling en realisatie van
nieuwbouwappartementen

Beantwoord op: 29-03-2023

Label: Inhoud

Ref.nr.
42

Onderwerp:
Kerncompetentie 2

Vraag:

U vraagt om een hoogbouw referentie van minimaal 14 lagen. Verzoek om dit naar bij te stellen naar 7 of 10 lagen. Dit geldt nog altijd als hoogbouw en er zijn meer referenties inzetbaar die aan deze criteria voldoen.

Antwoord:

Dit is niet akkoord

Percelen: P1 Ontwikkeling en realisatie van
nieuwbouwappartementen

Beantwoord op: 29-03-2023

Label: Inhoud

Ref.nr.
43

Onderwerp:
Referenties

Vraag:

Moet een referentieproject zijn opgeleverd of volstaat als deze in ieder geval zover is gerealiseerd dat wordt voldaan aan het gevraagde?

Antwoord:

Moet zijn opgeleverd.

Percelen: P1 Ontwikkeling en realisatie van
nieuwbouwappartementen

Beantwoord op: 29-03-2023

Label: Inhoud

Ref.nr.
44

Onderwerp:
Aanbestedingsleidraad 2.5

Vraag:

U benoemt hier een bouwsom van EUR 34.250.000 excl. BTW op prijspeil maart 2026, gelet op de volatiele markt en stevige prijsschommelingen in de afgelopen maanden is deze voorwaarde ons inziens onredelijk. Kunt u akkoord gaan met een bouwsom prijspeil heden en deze te indexeren met BDB?

Antwoord:

Uitgangspunt bij bieding is prijsvast op prijspeil maart 2026.

Partijen treden in overleg wanneer op grond van onvoorziene omstandigheden welke van dien aard zijn dat de wederpartij naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid ongewijzigde instandhouding van de overeenkomst niet mag verwachten.

Percelen: P1 Ontwikkeling en realisatie van
nieuwbouwappartementen
Beantwoord op: 29-03-2023
Label: Contract

Ref.nr. **Onderwerp:**
45 Selectiecriteria 4

Vraag:

U vraagt een opgave van het ontwikkelteam. Echter in dit stadium is het niet opportuun om al een belegger of een architect vast te leggen. Kan hier worden volstaan met beschrijving van rollen en mogelijke invulling of moeten dit de daadwerkelijk in te zetten partijen zijn?

Antwoord:

Wij delen uw standpunt niet ten aanzien van het vastleggen van een belegger /architect. Naar mate u een concreter antwoord kunt geven zal de beoordeling hierbij hoger zijn.

Percelen: P1 Ontwikkeling en realisatie van
nieuwbouwappartementen
Beantwoord op: 29-03-2023
Label: Inhoud

Ref.nr. **Onderwerp:**
46 Bijlage D. Voorlopig Ontwerp v2 C5 Zadelstede Woonin

Vraag:

In welke mate is het VO leidend voor de uitwerking? Toepassing afwerkstaat, detaillering, etc?

Antwoord:

Het VO is leidend voor de uitwerking. Eventuele optimalisaties en aanpassingen kunnen alleen na afstemming en goedkeuring door Woonin en het Q-team worden doorgevoerd.

Percelen: P1 Ontwikkeling en realisatie van
nieuwbouwappartementen
Beantwoord op: 29-03-2023
Label: Inhoud

Ref.nr.

47

Onderwerp:

Bijlage D. Voorlopig Ontwerp v2 C5 Zadelstede Woonin

Vraag:

Zijn alternatieven voor de loggia's mogelijk als optimalisatie, mits geen onaanvaardbare beperkingen opleveren op het gebied van duurzaamheid /kwaliteit

Antwoord:

Dat is mogelijk, zolang er maar voorzien wordt in prive buitenruimten en met behoud van kwaliteit/duurzaamheid.

Percelen:

P1 Ontwikkeling en realisatie van
niewbouwappartementen

Beantwoord op:

29-03-2023

Label:

Inhoud

Ref.nr.

48

Onderwerp:

Bijlage D. Voorlopig Ontwerp v2 C5 Zadelstede Woonin

Vraag:

Kunnen de gegevens over de geluidsbelasting op de gevels en de ontwerptechnische maatregelen/keuzes worden verstrekt. In het gevelfragment is te lezen: glazen balustrade met afsluitbare glazen panelen (t. b.v. geluid).

Antwoord:

Deze kunt u binnenkort verwachten.

Percelen:

P1 Ontwikkeling en realisatie van
niewbouwappartementen

Beantwoord op:

29-03-2023

Label:

Inhoud

Ref.nr.

49

Onderwerp:

Bijlage C. Aanvulling ontwikkelkader C5 Zadelstede

Vraag:

Bij de inrichting van het dek en de bomen wordt verwezen naar 'doorsnede analoog aan blok B1', maar de betreffende doorsnede ontbreekt, kan deze toegevoegd worden

Antwoord:

Is toegevoegd aan de bijlagen.

Percelen: P1 Ontwikkeling en realisatie van
nieuwbouwappartementen
Beantwoord op: 29-03-2023
Label: Inhoud

Ref.nr.
50

Onderwerp:
Bijlage C. Aanvulling ontwikkelkader C5 Zadelstede

Vraag:

Bij de middenhuur wordt een minimaal oppervlak van 70m2 gbo genoemd. Is dit gemiddeld zoals in de beleidsregel wordt benoemd of geldt dit voor elke woning zoals dit bij de VS woningen is benoemd. En mocht dit bedoeld zijn per woning, is hier een beperkte afwijking naar beneden toegestaan van bv. 5%, waarbij het gemiddelde programma wel uitkomst op gemiddeld 70m2 zoals in beleidsregel middenhuur is omschreven.

Antwoord:

Er is een nieuwe versie geüpload in TenderNed.

Percelen: P1 Ontwikkeling en realisatie van
nieuwbouwappartementen
Beantwoord op: 29-03-2023
Label: Contract

Ref.nr.
51

Onderwerp:
Bijlage C. Aanvulling ontwikkelkader C5 Zadelstede

Vraag:

Wat is de locatie van de WKO en wat is de verwachte afmeting. De huidige tekst met 120m is niet duidelijk en de locatie staat niet op de tekening

Antwoord:

In het door PU vastgestelde bodemenergieplan City West en Stationsgebied Nieuwegein kunt u de zoek locaties voor de bronnen vinden. Op dit moment zijn we aan het kijken wat de meest optimale bronconfiguratie is. En of we uit kunnen gaan van 2 of 3 doubletten voor heel City West en Stationsgebied. Qua technische ruimten is in ruimten voorzien in de parkeergarage. Zie bijlagen.

Percelen: P1 Ontwikkeling en realisatie van
nieuwbouwappartementen
Beantwoord op: 29-03-2023
Label: Inhoud

Ref.nr.
52

Onderwerp:
Bijlage C. Aanvulling ontwikkelkader C5 Zadelstede

Vraag:

Het aanvullend ontwikkelkader lijkt niet te zijn aangepast na de wijzigingen zoals benoemd in de Aanmeldingsleidraad. (max. 220 won, diepte blok D 12m). Klopt dat.

Antwoord:

Er is een nieuwe versie geüpload in TenderNed.

Percelen: P1 Ontwikkeling en realisatie van
nieuwbouwappartementen

Beantwoord op: 29-03-2023

Label: Contract

Ref.nr.
53

Onderwerp:
Bijlage B. Ontwikkelkader C5 Zadelstede

Vraag:

Bij 2.5.5 wordt een minimale verdiepingshoogte van 4,5 meter benoemd, maar is de dubbelhoge plint zoals toegepast bij het VO van Woonin ook mogelijk voor de blokken voor de middenhuur en de vrije sector. Indien dit niet is toegestaan, mag er een hoogte van 4m¹ toegepast worden?

Antwoord:

Deze dubbelhoge plint is ook mogelijk voor de middenhuur en vrije sector.

Percelen: P1 Ontwikkeling en realisatie van
nieuwbouwappartementen

Beantwoord op: 29-03-2023

Label: Inhoud

Ref.nr.
54

Onderwerp:
Aanmeldingsleidraad Tender ontwikkeling hoogbouwkavel C5 Zadelstede 2023

Vraag:

Bij paragraaf 2.3.2 wordt een BAK voor de WKO benoemd van € 2.000. Er staat dat we voor de selectiefase hiervan uit kunnen gaan. Kan het in de vervolgfase dan nog wijzigen en hoe wordt dan omgegaan met een stijging van de BAK?

Antwoord:

Gemeente Nieuwegein oriënteert zich op een gebieds-WKO voor City West

en Stationsgebied. Kosten zullen niet bij gemeente Nieuwegein komen te liggen. U kunt uitgaan van een eenmalige BAK van €2000,- per aansluiting.

Percelen: P1 Ontwikkeling en realisatie van
nieuwbouwappartementen
Beantwoord op: 29-03-2023
Label: Contract

Ref.nr. 55
Onderwerp: Aanmeldingsleidraad Tender ontwikkeling hoogbouwkavel C5 Zadelstede 2023

Vraag:
Bij paragraaf 2.3.1 wordt het Duurzaamheidsfonds benoemd. Kunnen de voorwaarde, waaronder mogelijke budgetten worden verstrekt

Antwoord:
Het duurzaamheidsfonds kan geen onderdeel uit maken van uw aanbieding. De winnende inschrijver kan samen met gemeente en Woonin onderzoeken of haar aanbod op het gebied van duurzaamheid nog verder kan worden verbeterd met behulp van een financiële bijdrage uit het duurzaamheidsfonds.

Percelen: P1 Ontwikkeling en realisatie van
nieuwbouwappartementen
Beantwoord op: 29-03-2023
Label: Contract

Ref.nr. 56
Onderwerp: Aanmeldingsleidraad Tender ontwikkeling hoogbouwkavel C5 Zadelstede 2023

Vraag:
Bij paragraaf 2.3.1 staat dat er drie afvalwaterstromen (hemelwater, grijs en zwart) waar wordt het grijs water op aangesloten? Is scheiden van grijs en zwart water een harde eis of wens?

Antwoord:
Het scheiden van deze afvalwaterstormen is een harde eis. De drie afvalwaterstromen zullen elk op een eigen riool worden aangesloten.

Percelen: P1 Ontwikkeling en realisatie van
nieuwbouwappartementen
Beantwoord op: 29-03-2023
Label: Inhoud

Ref.nr.

57

Onderwerp:

Aanmeldingsleidraad Tender ontwikkeling hoogbouwkavel C5 Zadelstede 2023

Vraag:

Bij paragraaf 2.3.1 staat uitgangspunten duurzaamheid. Zijn alle benoemde punten een minimale en harde eis en daarmee een uitsluitingscriterium?

Antwoord:

Ja de benoemde punten zijn minimale en harde eisen. En daarmee een uitsluitingscriterium. Als u specifieke punten ter discussie wilt stellen kunt u hiervoor de tweede nota van inlichtingen gebruiken.

Percelen:

P1 Ontwikkeling en realisatie van nieuwbouwappartementen

Beantwoord op:

29-03-2023

Label:

Inhoud

Ref.nr.

58

Onderwerp:

Aanmeldingsleidraad Tender ontwikkeling hoogbouwkavel C5 Zadelstede 2023

Vraag:

Bij paragraaf 1.1 wordt gesproken over 4 stuks 4-kamerwoningen in het VO, maar deze zien we niet terug in het VO v2. Wat is de wens qua aantallen 4-kamerwoningen

Antwoord:

Wens minimaal 4 en maximaal 10.

Percelen:

P1 Ontwikkeling en realisatie van nieuwbouwappartementen

Beantwoord op:

29-03-2023

Label:

Inhoud

Ref.nr.

59

Onderwerp:

Gunningscriteria

Vraag:

Kunt u aangeven wat het gunningscriterium is/wordt en als dit uit meerdere criteria bestaat, hoe deze worden beoordeeld en wat de onderlinge weging zal zijn?

Antwoord:

Zie het antwoord op vraag 15.

Percelen: P1 Ontwikkeling en realisatie van
nieuwbouwappartementen
Beantwoord op: 29-03-2023
Label: Inhoud

Ref.nr.
60

Onderwerp:
Architect

Vraag:

Ten opzichte van de marktconsultatie is als nieuwe randvoorwaarde het VO van architect Paul de Ruiter van het sociale deel uitgewerkt moet worden naar een DO. Dit wordt dan meer een bouwopdracht dan een ontwikkelopdracht. Is de ontwikkeling van het middenhuur deel ook verplicht af te nemen bij Paul de Ruiter of mag een andere architect invulling geven? Graag vernemen we waarom essentiële nieuwe informatie over het VO nadien is toegevoegd?

Antwoord:

De ontwikkelende partijen zijn vrij in de keuze voor de architect voor het middenhuur en vrije sector deel. De ontwerpen voor de verschillende programmaonderdelen dienen wel op elkaar te worden afgestemd door de architecten. Er heeft een rationalisatieslag plaatsgevonden in het VO-ontwerp van Paul de Ruiter.

Percelen: P1 Ontwikkeling en realisatie van
nieuwbouwappartementen
Beantwoord op: 29-03-2023
Label: Proces

Ref.nr.
61

Onderwerp:
Bouwsom

Vraag:

Bij de bouwsom van €34,25 mln. wordt de suggestie gewerkt dat deze sec. toebehoren aan het deel van Woonin. Kunt u verduidelijken of dit bedrag van toepassing is op alleen de sociale woningen of de gehele ontwikkeling?

Antwoord:

Dit bedrag ziet alleen toe op het complex van Woonin incl. de bijbehorende

parkeerplaatsen en de inrichting van de binnentuin (naar rato). In de som is ook een deel opgenomen voor bijkomende kosten. Zie tekst in leidraad.

Percelen: P1 Ontwikkeling en realisatie van
nieuwbouwappartementen
Beantwoord op: 29-03-2023
Label: Inhoud

Ref.nr.
62

Onderwerp:
Status VO

Vraag:

Wat is precies de status van (de initiële en geoptimaliseerde) VO? Zijn dit de vastgestelde woonplattegronden en moet deze worden gezien als randvoorwaarde/vast gegeven?

Antwoord:

Het VO is leidend voor de uitwerking. Eventuele optimalisaties en aanpassingen kunnen alleen na afstemming en goedkeuring door Woonin en het Q-team worden doorgevoerd.

Percelen: P1 Ontwikkeling en realisatie van
nieuwbouwappartementen
Beantwoord op: 29-03-2023
Label: Inhoud

Ref.nr.
63

Onderwerp:
Optimalisaties VO

Vraag:

In hoeverre mag het VO ontwerp nog worden geoptimaliseerd? Bijvoorbeeld in de plattegronden?

Antwoord:

Het VO is leidend voor de uitwerking. Eventuele optimalisaties en aanpassingen kunnen alleen na afstemming en goedkeuring door Woonin en het Q-team worden doorgevoerd.

Percelen: P1 Ontwikkeling en realisatie van
nieuwbouwappartementen
Beantwoord op: 29-03-2023
Label: Inhoud

Ref.nr.
64

Onderwerp:
Bijkomende kosten

Vraag:

Minimaal moet rekening worden gehouden met bijkomende kosten van €1,5 mln. voor architect en adviseurs. Zijn dit vaste prijsafspraken? Wat is de uitsplitsing van het genoemde bedrag? Graag ontvangen wij de offertes behorende bij het ontwerpproces tot en met DO voor de kosten van deze architect en overige adviseurs.

Antwoord:

Zie antwoord vraag 27 voor architect en antwoord vraag 54 voor BAK. Daarnaast moet rekening gehouden worden met marktconforme huisaansluitkosten en overige adviseurs benodigd voor de uitwerking van het VO naar vergunningaanvraag.

Percelen: P1 Ontwikkeling en realisatie van
nieuwbouwappartementen

Beantwoord op: 29-03-2023

Label: Inhoud

Ref.nr.
65

Onderwerp:
Differentiatie

Vraag:

Er is geen differentiering aangegeven bij de sociale huurwoningen, met uitzondering van 10 grote. Zijn dit dan de 3K appartementen en zijn de overige 124 appartementen 1K en 2K woningen?

Antwoord:

Het VO is leidend qua indeling en onderscheid van de appartementen.

Percelen: P1 Ontwikkeling en realisatie van
nieuwbouwappartementen

Beantwoord op: 29-03-2023

Label: Inhoud

Ref.nr.
66

Onderwerp:
Oppervlakte woning

Vraag:

Voor zover gezien bestaat de kleinste woning (type A3) uit 37 m2 GO. Wat

is de minimale maat voor
een 1K studio?

Antwoord:

Dit oppervlak is leidend voor de studio's.

Percelen: P1 Ontwikkeling en realisatie van
nieuwbouwappartementen

Beantwoord op: 29-03-2023

Label: Inhoud

Ref.nr.
67

Onderwerp:

Woonkeur/levensloopbestendig

Vraag:

Dient er rekening gehouden te worden met Woonkeur of levensloop
bestendig wonen?

Antwoord:

Ja, zowel Woonkeur als levensloop bestendig wonen.

Percelen: P1 Ontwikkeling en realisatie van
nieuwbouwappartementen

Beantwoord op: 29-03-2023

Label: Inhoud

Ref.nr.
68

Onderwerp:

Doelgroep

Vraag:

Graag zouden we meer informatie ontvangen over de te huisvesten
doelgroep. Zijn dit voornamelijk
starters?

Antwoord:

Voor complex Woonin nog niet bekend. Starters ligt niet voor de hand.

Percelen: P1 Ontwikkeling en realisatie van
nieuwbouwappartementen

Beantwoord op: 29-03-2023

Label: Inhoud

Ref.nr.
69

Onderwerp:

Bestemmingsplan

Vraag:

Het bestemmingsplan is nog niet onherroepelijk. Er loopt een beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Wat is het onderwerp van beroep? Deze informatie is van essentieel belang voor onze risicoanalyse.

Antwoord:

Het lopende beroep richt zich met name op de 'hoogbouw' van 70 en 30 meter op de hoek van de Zuidstedeweg en A.C. Verhoefweg. Bewoners van de ten westen gelegen Rijtuigenbuurt hebben dit punt naar voren gebracht en zijn bang voor een vermindering van uitzicht en bezonning, toename van geluid en verslechtering van de luchtkwaliteit.

Percelen: P1 Ontwikkeling en realisatie van
nieuwbouwappartementen
Beantwoord op: 29-03-2023
Label: Juridisch

Ref.nr.
70

Onderwerp:
Bezwaartermijn biedingsfase

Vraag:

In de aanmeldingsleidraad staat bij 3.8 punt 47 een termijn van 20 kalenderdagen. In de planning staat 5 kalenderdagen.

Antwoord:

Dit moet een termijn van 5 kalenderdagen zijn. Er is een aangepaste leidraad bijgevoegd.

Percelen: P1 Ontwikkeling en realisatie van
nieuwbouwappartementen
Beantwoord op: 29-03-2023
Label: Proces