

Nota van Inlichtingen voorselectie Bouwkavel 1E Beurskwartier

BEURSKWARTIER

8 mei 2025

Kenmerk

Versie

Definitief

Inhoud

1. Inleiding

2. Vragen en antwoorden

3. Bijlagen

- A. Windhinder- en bezonningsonderzoek
- B. Wind- en bezonningsonderzoek (onderzoek en oplegger)
- C. Akoestisch onderzoek
- D. Bijlage 3 van het Inschrijfformulier voorselectie bouwkegel 1E Beurskwartier, Utrecht

1 Inleiding

De gemeente Utrecht is gestart met de voorselectie van de kavel 1E in Beurskwartier. Vanaf de start van de voorselectie 20 maart t/m 10 april 2025 konden vragen worden gesteld over deze voorselectie. Deze vragen worden beantwoord middels deze Nota van Inlichtingen. Deze Nota van Inlichtingen maken integraal onderdeel uit van de selectieprocedure en wordt geplaatst op de website: TenderNet en [Beurskwartier – Beurskwartier](#)

Naar aanleiding van diverse vragen over de eisen waaraan de referenties moeten voldoen, hebben we bijlage 3 aangepast (zie bijlage D van deze Nota van Inlichtingen). Graag deze versie gebruiken om in te dienen.

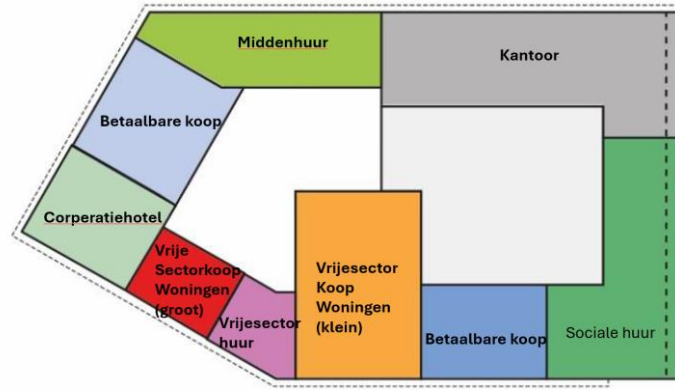
2 Vragen en antwoorden

Nummer	Betreft blz.	Vraag	Antwoord
1		Is het toegestaan om (deels) een supermarkt te realiseren binnen deze plintvoorziening? Zo ja, geldt hiervoor een maximumaantal vierkante meters?	In dit bouwblok is het <u>niet</u> mogelijk om een supermarkt te realiseren. Zie ook pagina 57 van het Stedenbouwkundig Plan Beurskwartier.
2		Klopt het dat de eigenaar van het pand niet zelfstandig mag bepalen welke commerciële functies in de plint worden opgenomen, maar dat dit in afstemming met of onder goedkeuring van de gemeente plaatsvindt?	Het is de intentie om in Beurskwartier een plintenorganisatie te introduceren, die zorgt voor de juiste programmering. Dit kan betekenen dat alle eigenaren van een onafhankelijk verhuurbare plint deze verhuren aan de plintenorganisatie tegen een vaste gegarandeerde huurprijs. De plintenorganisatie zorgt vervolgens voor een geschikte huurder. Op die manier wordt de vastgoedeigenaar ontzorgd en komen er voorzieningen passend bij het gebied.

3		Het aandeel betaalbare koop is relatief hoog (108 eenheden / circa 25%) en het aandeel middenhuur relatief laag (39 eenheden / circa 10%). Is het mogelijk om binnen het midden segment deels te schuiven van betaalbare koop naar middenhuur met een gelijkblijvend totaal aandeel van 35%? Dat sluit ons inziens ook beter aan op de nieuwe Woonvisie van de gemeente Utrecht (die sinds vandaag bij de Raad ligt) waarin juist minimaal 25% middenhuur en maximaal 10% betaalbare koop is opgenomen (en in totaal ook 35%).	Nee, dat is niet mogelijk. Voor Beurskwartier is er een verdeling gemaakt voor het hele gebied.
4		In het Stedenbouwkundig Plan Beurskwartier wordt aangegeven dat er 45 mm waterberging wordt gevraagd over het verharde oppervlak van de bouwblokken. Dit is anders dan de >90% zoals nu in de tender is opgenomen.	De tekst in het stedenbouwkundig Plan is leidend. Er moet binnen het eigen bouwblok 45 mm (regen)waterberging gerealiseerd worden. Dit geldt zowel voor de daken als de binnenhof of binnentuin. De 90% die wordt genoemd in de voorselectie kan worden genegeerd.

5	blz. 15	Kunt u toelichten hoe het genoemde investeringsbedrag van €250.000.000 tot stand is gekomen?	De term “investeringsbedrag” is wat verwarrend. De gemeente doelt hier op het omzetvolume dat samenhangt met het te realiseren vastgoedprogramma. Dat ligt – bij nadere beschouwing – vermoedelijk tussen EUR 200.000.000,-- en EUR 225.000.000,-- (incl. Btw). Voor het woningbouwprogramma is globaal uitgegaan van een omzetvolume van EUR 165.000.000 tot EUR 170.000.000,--. Het restant wordt toegerekend aan het overige programma in dit bouwblok.
6	blz. 15	Kunt u puntsgewijs toelichting geven welke elementen vallen onder het investeringsbedrag van €250.000.000?	Zie beantwoording van vraag 5.
7	blz. 15	Mag er van het investeringsbedrag worden afgeweken?	Ja, dat mag. Het gaat hier om een indicatie.
8	blz. 6	Worden met de negen verschillende architecten, negen verschillende architecten of negen verschillende architectenbureaus bedoeld?	Naar aanleiding van de diverse vragen heeft de gemeente besloten om de eis van 9 architecten los te laten. We vragen nu om minimaal 4 verschillende architectenbureaus voor de panden van het woonprogramma (maximaal 2 panden per architectenbureau) en één architectenbureau voor het kantoorpand. Zie vraag 16 voor de indeling van het programma in de verschillende panden. Naast elkaar gelegen panden worden door verschillende architecten ontworpen.

9	blz.6	Het vinden van de juiste afnemers kost tijd en is een zorgvuldig proces. Is het aanleveren van een suggestie voor een beoogde afnemer voldoende?	Voor de voorselectie is dat in principe voldoende.
10	blz.4	Wat zijn (ongeveer) de afmetingen van de Minihub (zowel kelder- als begane grondniveau)?	De begane grond van de voorbeelduitwerking (pagina 10 inschrijfformulier) van de minihub is ca. 2.000 m2 bvo en de kelder ca. 2.800 m2 bvo.
11	blz. 4	Er wordt benoemd dat er veel aandacht uitgaat naar het creëren van levendige plinten in het Beurskwartier. Is het mogelijk vierkante meters toe te wijzen aan plintvoorzieningen?	Meer informatie over de plintvoorziening volgt in de selectieleidraad in de selectiefase.
12	blz. 5	Hoe richtinggevend is de aangegeven uitwerking van de verschillende bouwblokken? Is het mogelijk om andere configuraties voor te stellen? (figuur; Pand indeling kavel 1E)?	Nee, een ander configuratie is niet mogelijk. Er zit wel enige flexibiliteit voor een kleine verschuiving. In de selectiefase zal bij de selectieleidraad een kavelpaspoort worden meegegeven met de uitgangspunten voor het bouwblok.
13	blz. 5	Kunt u de (ruimtelijke) eisen van het corporatiehotel delen (indien deze anders zijn dan regulier sociale huurwoningen)?	Deze eisen zullen in de selectiefase bij de selectieleidraad worden meegezonden.
14	blz. 4-5	Wat is het minimale bruto oppervlak en het maximale bruto oppervlak van de verschillende bouwblokken?	Het totale volume van het bouwblok 1E is ca. 37.500 m2 bvo.

15	blz. 5	Is er een maximum of een minimum aantal woningen?	Zie het voorlopig programma in. Het aantal woningen is beperkt door de grootte van het blok en de grootte van de woningen.
16	blz. 8	Zijn er programmaonderdelen toegewezen aan specifieke panden?	In het kaartje (pand indeling kavel 1E) op bladzijde 4 van het inschrijfformulier zijn de verschillende panden aangegeven met een kleur. Elke kleur staat voor een bepaald programmaonderdeel. In de selectieleidraad volgt hier meer informatie over. 
17	8	Is het mogelijk om het programma vrijelijk over de verschillende blokken te verdelen?	Nee, het is niet mogelijk om het programma vrijelijk op het blok te verdelen. Zie ook antwoord hierboven.

18	8	Er wordt benoemd dat er nog een aantal omissies in het bestemmingsplan zitten die gerepareerd dienen te worden? Wat zijn deze en wat zijn de verwachtingen dat deze opgelost worden?	Het bestemmingsplan is inmiddels gerepareerd en opnieuw vastgesteld door de gemeenteraad. Zie link: Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Beurskwartier 1 gemeente Utrecht Uit de lijst met de te herstellen punten blijkt dat dit met name omissies zijn of dat nadere onderbouwing of onderzoek nodig was. De belangrijkste onderdelen, zoals het mogelijk maken van de bouwblokken, zijn in stand gebleven. De gerepareerde punten zijn als volgt: <i>Gebouwen</i> • De locatie van de hoge bebouwing die in het plangebied mogelijk gemaakt wordt, is concreter aangegeven in de regels en op de nieuwe schets met zoekgebieden voor deze torens (bijlage 5 bij de regels). • De regel, dat gebouwen een gesloten bouwblok moeten vormen, is geschrapt; <i>Parkeren</i> • In de regels is bij de verwijzing naar beleidsregels parkeren, de exacte benaming van de beleidsregels parkeren opgenomen;
----	---	---	--

			- In de regels is opgenomen dat parkeren door andere auto's dan deelauto's in het plangebied niet is toegestaan. <i>Systematiek vergunningstelsel</i> - In artikel 5 en 6 van het bestemmingsplan is de vergunningplicht voor het bouwen apart geregeld van de vergunningplicht voor het wijzigen van het gebruik van gronden en gebouwen. <i>Aanpassingen op het onderdeel geluid:</i> - Er is aanvullend onderzoek gedaan naar de cumulatieve geluidsbelasting 'Cumulatie industrie- en verkeerslawaaï Beurskwartier Utrecht'. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 6 bij de toelichting van het plan en de regels en onderbouwing van het bestemmingsplan zijn hierop aangepast. - In de regels is beter geborgd dat de cumulatieve geluidsbelasting vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar blijft bij de uitvoering van het plan door op te nemen wanneer er sprake is van een aanvaardbare gecumuleerde geluidbelasting op de gevel van het geluidgevoelige object. - In het bestemmingsplan is een betere onderbouwing opgenomen waarom de geluidssituatie voor de in de nabijheid van het kantoorgebouw van SRLEV voorziene woningen en de mogelijke gevolgen voor SRLEV zelf aanvaardbaar is. Het gaat specifiek om het parkeerterrein, het laden en lossen, de
--	--	--	---

			parkeergarage en de gecumuleerde geluidbelasting. - De norm voor het langtijdgemiddelde geluidniveau voor de eerste 4 bouwlagen is met 5 d(B) verhoogd en de onderbouwing van het bestemmingsplan is hierop aangepast; - het begrip 'dove' gevel is opgenomen in bijlage 1 (begripsbepalingen) bij de regels en de dove gevels zijn uitgezonderd in de geluidsbepalingen in artikel 5 en 6. Het plan is nu naar de Raad van State verzonden, de beroepstermijn loopt af op 22 mei 2025.
19	9	Figuur; Hoogte van de panden in Beurskwartier. Er wordt een indicatie gegeven van de locatie van de minihub. In hoeverre is de inschrijver vrij om deze te ontwerpen?	De locatie ligt vast. Het plaatje op blz. 10 is echter een voorbeelduitwerking. De inschrijver zal de minihub op basis van het PVE voor de minihub dienen te ontwerpen. Dit PVE zal worden meegestuurd met de selectieleidraad in de selectiefase.
20	9	Figuur op pagina 8; Hoogte van de panden in Beurskwartier. Dient de minihub onder de toren gepositioneerd te worden?	Ja, de minihub wordt mede onder de toren geplaatst.

21	10	Er komt in beurskwartier 1E geen mogelijkheid om privé-auto's te parkeren in de minihub. Komt er in het gebied of in de nabije omgeving wel een autoparkeergarage voor bewoners?	Nee, in het gebied komt er geen autoparkeergarage voor privéauto's. Wel kan er op afstand worden geparkeerd in de nog te ontwikkelen HUB XL in Papendorp. Deze HUB is reeds planologisch mogelijk gemaakt en de gemeenteraad heeft hiervoor een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld. Daarnaast is het voor toekomstige bewoners van Beurskwartier mogelijk om een abonnement af te sluiten voor een parkeerplaats in de Croeselaan-parkeergarage.
22	10	Hoeveel deelauto's dienen er plaats te krijgen in de minihub?	In de voorbeelduitwerking is rekening gehouden met 10 parkeerplaatsen met nog reserveruimte voor 3 parkeerplaatsen extra.
23	11	Plintenorganisatie: Wat is de kans dat er een plintenorganisatie komt?	Op dit moment is er nog geen 100% zekerheid te geven dat er een plintenorganisatie komt, maar de selectieleidraad zal hierover duidelijkheid geven.
24	11	Wanneer is er duidelijkheid over de plintenorganisatie?	De selectieleidraad zal hierover duidelijkheid geven.
25	11	Plintenorganisatie: Wat is de hoogte van de gegarandeerde huurprijs?	De selectieleidraad zal hierover duidelijkheid geven.

26	14	Wordt het DO en UO Inrichtingsplan nog nader uitgewerkt in samenspraak met de ontwikkelaar(s) van de ...	Nee, het inrichtingsplan wordt door de gemeente zelf uitgewerkt in een DO en UO. Deze zullen mede worden afgestemd op de uiteindelijke vormgeving van de bouwblokken.
27	20	Referentie-eis D: Wat zijn de (locatie) specifieke vraagstukken van Beurskwartier 1E?	Zie hiervoor het Stedenbouwkundig Plan en Beeldkwaliteitsplan van Beurskwartier.
28	22	Waar in het indelingsformat van de referenties moet aangegeven worden dat de referentie passend is?	Zie pagina 22: Dat moet blijken uit de informatie die u geeft in de 4 pagina's. De gemeente beoordeelt dit vervolgens.
29		Is er een supervisor en/of Q-Team vanuit de gemeente aanvullend op de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit? Welke leden zitten in het supervisieteam/ Qteam en zijn deze uitgesloten voor deelname aan deze tender?	In dit gebied wordt gewerkt met het Supervisie team Centrum, dat gemandateerd is door de Commissie Omgevingskwaliteit Utrecht (voorheen Commissie welstand en monumenten). De leden van het Supervisieteam Centrum of de Commissie Omgevingskwaliteit Utrecht zijn niet uitgesloten voor deelname aan deze tender. Er zullen aanvullende afspraken met hen worden gemaakt over hun rol in het Supervisieteam Centrum of de Commissie Omgevingskwaliteit Utrecht bij de behandeling van toekomstige plannen, waaraan zij zelf meewerken.

30		Oplevering: Wordt de grond volledig bouwrijp opgeleverd, inclusief nutsvoorzieningen en riolering?	Onder bouwrijp wordt verstaan dat: a. Het perceel grond vrij zal zijn van obstakels in de boven- en ondergrond, waaronder wordt verstaan verhardingen, opstallen, belemmerende ondergrondse infrastructuur en andere obstakels die de realisatie van de Bouwopgave wezenlijk belemmeren, tot één meter onder het oorspronkelijke maaiveld; b. Het perceel grond wordt opgeleverd op circa een halve meter onder het peil van openbare ruimte dat is aangegeven in het matenplan Beurskwartier; c. Er een bouwweg tot aan de kadastrale eigendomsgrens van het perceel grond. Onder bouwrijp maken wordt niet begrepen het doen van onderzoek naar de draagkracht van de bodem en het treffen van maatregelen dienaangaande, het aanbrengen van drainage onder de te realiseren bouwopgave en het aanbrengen van een eventueel benodigde keerwand. Deze zaken komen voor rekening en risico van de ontwikkelaar.
----	--	---	---

			De aanleg van de voor het in erfpacht uit te geven perceel benodigde perceelaansluitleidingen (zijnde de buiten het in erfpacht uit te geven perceel gelegen leidingen die de particuliere riolering vanaf de kadastrale eigendomsgrens van het in erfpacht uit te geven perceel verbindt met de openbare riolering), inclusief het aansluiten van de particuliere riolering op de perceelaansluitleidingen, zal voor rekening van ontwikkelaar plaatsvinden. Meer informatie over wat wordt verstaan onder het bouwrijp en woonrijp maken, volgt in de bijlagen van de selectieleidraad.
31		Sanering: Zijn er bekende milieutechnische beperkingen (zoals bodemvervuiling of archeologische vondsten) die invloed kunnen hebben op de planning en kosten?	Er is zowel milieutechnisch als archeologisch onderzoek uitgevoerd. Deze onderzoeken zullen bij de selectieleidraad worden gevoegd. T.a.v. archeologie zijn er volgens de gedane onderzoeken geen aanwijzingen die wijzen op grote effecten op kosten en planning. De gemeente geeft grond uit die geschikt is voor de beoogde bestemming.

32		Sonderingen: Is er reeds een sonderingsrapport of globale geotechnische informatie voor kavel 1E beschikbaar, bijvoorbeeld t.b.v. haalbaarheid van hoogbouw en ondergrondse kelder (minihub)?	Nee, deze informatie is nu niet aanwezig. U wordt geadviseerd het openbare BROloket of PDOK.nl te raadplegen.
33		Kabels en leidingen: Zijn er ondergrondse infrastructures (hoogspanningskabels, stadsverwarming, etc.) waar we rekening mee moeten houden?	Nee, niet op de kavel van het bouwblok.
34		Architectenverplichting: Moeten er negen verschillende architectenbureaus per ontwikkelteam worden aangesloten? Of mogen dit bijvoorbeeld negen architecten van twee bureaus zijn?	Zie antwoord op vraag 8.
35		Programmaflechibiteit: Hoeveel vrijheid is er in de invulling van het programma (bijvoorbeeld functieverdeling wonen/werken/horeca)?	In de selectieleidraad van de volgende fase wordt dit nader beschreven.

36		Constructief losse gebouwen: Wat is de motivatie van de gemeente om 9 constructief losse gebouwen (verticaal gescheiden) uit te vragen? Enkel onafhankelijk bouwen en demonteren of nog andere redenen? Tot welk niveau dient de verticale scheiding te lopen? En geldt dat ook voor de minihub? Of mag deze functie wel constructie gekoppeld zijn met de bouwblokken?	De panden dienen zo zelfstandig mogelijk te zijn. Dat geldt inderdaad voor bouwen en demonteren, verdiepingshoogten, stijgpunten etc. Daarnaast zorgen onafhankelijke constructies ervoor dat de panden ook bij verschillende hoogten afleesbaar zijn zonder verspringingen of overlappingsen. De onafhankelijkheid hoeft niet door te lopen in de minihub maar wordt wel door de constructie daarvan gefaciliteerd.
37		Techniek: Geldt de wens van het constructief ontkoppelen van de 9 bouwblokken ook voor (voor het ontkoppelen van) de WKO-installatie en ringleiding van de GFE? Beide installaties zijn immers op projectniveau georganiseerd en niet op blokniveau.	De WKO en het GFE systeem mogen niet gekoppeld zijn. De ringleiding van zowel de WKO als het GFE is voorzien in de binnenhof. Vanuit de binnenhof worden de verschillende panden dan aangesloten.
38		Positionering: In hoeverre is de getekende positionering van de negen panden en programmaverdeling richtinggevend versus bindend?	Zie eerder beantwoording op vraag 15,16 en 17.
39		Bezonnig en wind: Zijn er aanvullende randvoorwaarden of bezonnings-/windstudies beschikbaar die de opbouw van de hoogtes binnen de kavel onderbouwen of begrenzen?	Ja, bij de totstandkoming van het Stedenbouwkundig Plan en het bestemmingsplan is er een zon- en windonderzoek uitgevoerd. Zie bijlage A, B en C.

40		Minihub: Om ontmoeting te realiseren dienen bewoners via de binnentuin over te stappen. Realiseert de gemeente dat dit negatieve implicaties heeft voor de toegankelijkheid van minder validen in het project?	Alle onderdelen van het bouwblok, dus ook de binnenhof en het dakterras etc, worden toegankelijk voor iedereen. Er is dus geen sprake van negatieve implicaties.
41		Horeca: Mag er een zelfstandige horecagelegenheid onder het kantorendeel komen, gezien de strategische ligging aan een looproute vanaf het station?	Nee, het plaatje op pagina 9 is leidend.
42		Plintprogramma: Zijn er beperkingen op het type detailhandel en horeca?	Dit wordt nader gespecificeerd in de selectieleidraad voor de volgende fase.
43		Gebruiksfuncties: Welke gebruiksfuncties worden als “niet gewenst” beschouwd in de plintzone (bv. supermarkten, bezorgkeukens, religie, etc.)?	In Beurskwartier geldt het bestemmingsplan Beurskwartier 1, zie link: Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Beurskwartier 1 gemeente Utrecht . In dit bestemmingsplan zijn de activiteiten aangegeven, die hier mogen.
44		Grondprijs: Is de grondprijs vast of onderhandelbaar op basis van bepaalde voorwaarden?	De grondprijs maakt onderdeel uit van de aanbidding die partijen doen. Het is één van de selectiecriteria waarop gescoord kan worden.

45		Verkoopvoorwaarden: Zijn er beperkingen aan de verkoop of overdracht van delen van het project aan derden?	Ja, in de inschrijvingsleidraad is al opgenomen dat de sociale huurwoningen en het corporatiehotel bij voorkeur aan woningcorporatie Bo-Ex '91 moeten worden verkocht. Daarnaast geldt dat de betaalbare koopwoningen enkel mogen worden verkocht aan gegadigden die beschikken over een huisvestingsvergunning.
46		Plintorganisatie: Wanneer wordt duidelijk of het oprichten van een plintenorganisatie verplicht wordt gesteld?	Zie antwoord op vraag 24.
47		Erfpacht: Wordt de gronduitgifte juridisch gesplitst per pand, of gaat het om één erfpachtovereenkomst voor de gehele kavel die daarna onderverdeeld moet worden?	De bedoeling is om de gronduitgifte te splitsen per pand.
48		Coöperatieve vereniging: Is er reeds een raamwerk of set van spelregels voor samenwerking en afstemming tussen de verschillende ontwikkelaars binnen het Beurskwartier (coöperatieve vereniging)?	Nee, dit is er nog niet.
49		Visie samenwerking: Kunt u toelichten welke onderdelen van de visie op samenwerking (vraag E2) zwaarwegend zijn bij beoordeling, los van de referenties?	E1 en E2 worden in samenhang beoordeeld.

50		Referenties: Wordt de mate van aansluiting op Utrechtse beleidsdoelen (gezonde verstedelijking, inclusiviteit, etc.) ook meegewogen bij de beoordeling van referentieprojecten?	Ja, dit valt onder onderdeel C van het inschrijfformulier. Zie ook de tekst onder het kopje “Coöperatieve vereniging Beurskwartier (gebiedsorganisatie)” in de paragraaf “Uitgangspunten en achtergrondinformatie”
51		Autoluwe omgeving: Zijn er specifieke eisen voor verkeersontsluiting, bevoorrading en bereikbaarheid voor hulpdiensten?	In de selectieleidraad voor de volgende fase zullen deze eisen worden benoemd. De intentie is dat de logistiek en het autoverkeer wordt gereguleerd via intelligente toegang. Dat wil zeggen dat alleen voertuigen het gebied in mogen die hier een ontheffing voor hebben.
52		Beursnet: Kan de gemeente specifieke technische randvoorwaarden verstrekken over aansluiting op het Beursnet, zoals drukverlies, temperatuurregime en leveringstermijnen door Eneco?	Op dit moment niet. In de selectieleidraad wordt daarover meer informatie gegeven.
53		GFE: Zijn er voorbeelden of technische richtlijnen beschikbaar m.b.t. de GFE-ringleiding, inclusief vereisten aan riolering en aansluitpunten per woningtype?	In de selectieleidraad wordt een programma van eisen meegeven voor dit GFE systeem.

54		Convenant Toekomstbestendig Bouwen: Welke specifieke prestatie-eisen worden als “goud” gezien binnen het Convenant Toekomstbestendig Bouwen v2.0? En hoe worden deze gemonitord in realisatie en beheer?	Deze prestatie-eisen staan genoemd in bijlage1. Het zijn: a. MPG-score; b. Herkomst materiaal (massa% biobased / non-virgin); c. Paris Proof indicator (materiaalgebonden CO₂-uitstoot); d. Losmaakbaarheidspercentage. In de paragraaf “Uitgangspunten en achtergrondinformatie” staat een tabel uit het convenant met de relevante waardes, behorend bij de prestatieniveaus brons, zilver en goud. Deze worden gemonitord in de ontwerpfase door het beoordelen van de relevante berekeningen bij VO en DO. Eventueel kan ook tijdens de realisatie de toepassing worden gemonitord. In de beheerfase is monitoring van deze parameters niet van toepassing.
55		Start bouw: Wanneer moet de bouw uiterlijk starten en hoe verhoudt zich dat tot de planning van omliggende projecten?	De start bouw staat gepland in 2027. De bouw van Bouwblok 1E staat als eerste gepland. Vervolgens worden bouwblok 1B en de rest van Beurskwartier ontwikkeld.
56		Bouwplicht: Komt er een bouwplicht? Is er een maximale bouwtijd?	Er zal in de uitgifteovereenkomst zowel een moment van start bouw worden opgenomen als een maximale bouwtijd, welke is afgestemd op de realisatie van het vastgoed.

57		Fasering: Is er een verplichte fasering of mag de ontwikkelaar dit zelf bepalen?	Binnen het bouwblok is iedere fasering toegestaan, maar uiteraard wel onder de voorwaarde van een continue bouwstroom. Daarnaast doet de gemeente de aanname dat – ondermeer vanwege bouwtijd en afhankelijkheden – als eerste begonnen wordt met dat deel van het bouwblok waar de minihub is gelegen.
58		Bouwstromen: Zijn gefaseerde bouwopstart of bouwstromen binnen de kavel toegestaan (i.v.m. verschillende panden/afnemers)? Zo ja, onder welke voorwaarden?	Het bouwblok moet in een continue bouwstroom (na start bouw) worden (af-)gebouwd. Zie ook antwoord op vraag 57.
59		Omgevingsrisico's: Zijn er lopende bezwaarprocedures of omgevingsfactoren (zoals geluidshinder of veiligheidseisen) die de ontwikkeling kunnen beïnvloeden?	Op dit moment loopt alleen de procedure van het herstelbesluit van het bestemmingsplan. Zie vraag 18. De ontwikkelaar is zelf verantwoordelijk voor de aanvraag van de omgevingsvergunning.

60	9	Het uitgangspunt is dat de afzonderlijke panden verschillende architecten hebben. Op pagina 9 staat dit benoemd als 'de bouwkavel is verdeeld in negen verschillende panden die door negen verschillende architecten worden ontworpen.' De doelstellingen van elk pand als zelfstandige eenheid en hoogwaardige, afwisselende architecturen kan ook bereikt worden op een meer pragmatische aanpak, bijvoorbeeld met drie á vier architecten (die elk maximaal drie gebouwen ontwerpen). Enkele gebouwen zijn beperkt in omvang en het vraagt een aanzienlijke tijdsinvestering van de betreffende architect in alle afstemmingsoverleggen (en bijbehorend honorarium). Is de gemeente bereidt om deze eis anders in te vullen, waardoor een samenwerking met maximaal drie of vier architecten ook mogelijk is?	Zie beantwoording bij vraag 8.
61	6	Op pagina 6 van de leidraad staat dat 'vanaf de selectiefase zoveel als mogelijk alle afnemers van de start actief betrokken zijn bij de ontwikkeling van de verschillende panden in het bouwblok, met hun eigen wensen en een eigen architect'. Wat wordt 'met vanaf de selectiefase' bedoeld? Is dat deze voorselectiefase, de gunningsfase of vanaf de selectiefase (dus na gunning)?	Met de selectiefase wordt de fase na de voorselectie bedoeld. De fase waarin er drie partijen zijn overgebleven. Van deze drie partijen zullen we vragen om op basis van de selectieleidraad een (schets)plan uit te werken (inclusief het doen van een grondbieding).

62	6	Op pagina 6 van de leidraad staat dat 'vanaf de selectiefase zoveel als mogelijk alle afnemers van de start actief betrokken zijn bij de ontwikkeling van de verschillende panden in het bouwblok, met hun eigen wensen en een eigen architect'. Bo-Ex is de beoogde afnemer van de sociale huurwoningen. Hoe ziet de Gemeente Utrecht en/of Bo-Ex dit voor zich voor de gunningsfase? Hebben zij capaciteit beschikbaar om in drie ontwerpteams (van de geselecteerde partijen) aan te haken?	Bo-Ex '91 is zich ervan bewust dat zij de beoogd afnemer is van de sociale huurwoningen en het corporatiehotel. Nadere informatie wordt verstrekt bij de selectieleidraad in de volgende fase.
63		In de leidraad staat dat de inschrijvende partij rekening dient te houden met een investering van ca. €250.000.000. Kan dit bedrag nader onderbouwt worden? Wij zitten flink lager in de totale opbrengstprognose.	Zie het antwoord op vraag 5.
64		Kan een indicatie van de (minimale) grondbieding / erfpacht worden afgegeven, zodat wij de financiële haalbaarheid van de casus nader kunnen onderzoeken?	De grondprijs zal minimaal EUR 25 miljoen , exclusief btw, bedragen. Het grondbod zal straks een selectiecriterium zijn, waarop kan worden gescoord bij de beoordeling in de selectiefase.

65		In de leidraad staat dat er mogelijk een plintenorganisatie komt en dat, indien deze er komt, alle eigenaren van een onafhankelijk verhuurbare plint deze verhuren aan de plintenorganisatie tegen een vaste gegarandeerde huurprijs. Wanneer wordt het besluit hierover genomen? Kan bij de start van de gunningsfase bekend zijn of de plintenorganisatie er komt en tegen welke huurprijs zij gaan huren? Dit is belangrijke input voor de financiële haalbaarheid van de casus.	Zie antwoord op vraag 23.
66		Voor de sociale duurzaamheid wordt van alle toekomstige vastgoedeigenaren een financiële bijdrage per m ² /BVO gevraagd vanaf uitgifte in erfpacht. Is dit een eenmalig of periodiek terugkerend bedrag? Wat zijn de hoogte van deze bedragen?	In de selectieleidraad zal hierover meer informatie (ook over de hoogte) bekend worden gemaakt. We gaan uit van een periodiek terugkerend bedrag.
67		In de leidraad staat ook dat er een coöperatieve vereniging komt waaraan alle vastgoedeigenaren in Beurskwartier een financiële bijdrage leveren. Is dit dezelfde bijdrage als de bijdrage benoemd onder sociale duurzaamheid of is deze aanvullend? Indien aanvullend, is dit een eenmalig of periodiek terugkerend bedrag? Wat zijn de hoogte van deze bedragen?	Het gaat hier om dezelfde bijdrage als benoemd onder sociale duurzaamheid. In de selectieleidraad zal hierover meer informatie (ook over de hoogte) bekend worden gemaakt. We gaan uit van een periodiek terugkerend bedrag.

68		Is er voldoende netcapaciteit beschikbaar voor de bouw van de eerste fase van het Beurskwartier?	De gemeente spant zich in om oplossingen te zoeken voor het netcongestieprobleem. Gemeente stelt zich in ieder geval faciliterend op in het geval oplossingen gezocht moeten worden in de buitenruimte
69		Is er voldoende netcapaciteit beschikbaar voor de bouw van bouwkvavel 1E van het Beurskwartier?	Zie antwoord vraag 68.
70		Kunnen eventuele aanvullende eisen voor de netcapaciteit gedeeld worden bij de start van de gunningsfase?	Nadere informatie volgt in de selectieleidraad
71		In de leidraad staan de GFE vermalers toegelicht. In het programma van bouwkvavel 1E zitten een groot aandeel koopwoningen. De particuliere kopers van deze woningen kiezen veelal hun eigen keuken. Hoe match dit met elkaar?	De ontwikkelaar levert een voedselvermaler en de installatie die het restafval naar de minihub transporteert. De koper van de woning (particulier of corporatie) moet zorgen voor installatie van de voedselvermaler in de keuken en aansluiting op de installatie. Zoals eerder vermeld wordt het programma van eisen meegestuurd bij de selectieleidraad in de selectiefase

72		Kunnen de technische specificaties van de GFE vermalers worden toegelicht? De leidraad leest alsof er per woning een extra standleiding (soort riolering voor GFE) gerealiseerd dient te worden? Welke partij is verantwoordelijk voor de werking van dit systeem? Wij lezen veel over blokkades/verstoppingen en over verkeerde stoffen. Kan worden volstaan met een andere manier van GFE afval inzamelen?	Bij de selectieleidraad zit een programma van eisen voor het GFE-systeem. Inderdaad moeten alle woningen middels een leiding worden aangesloten op een verzamelleiding. Na oplevering is de VVE verantwoordelijk voor de werking van dit systeem.
73		Op pagina 20 van de leidraad staat achter het punt 'netbewust bouwen' bij de toelichting op referentie B de woorden 'vernieuwende systemen houtbouw'. Deze zin is niet afgemaakt en dit punt over houtbouw staat niet omschreven in de toelichting van referentie B op pagina 24. Hoe moeten wij dit interpreteren? Gaat referentie B om vier punten (a. Circulaire bouweconomie, b. natuurinclusief bouwen, c. netbewust bouwen, d. vernieuwende systemen houtbouw), of dient de tekst op pagina 20 'vernieuwende systemen houtbouw' als niet opgenomen te worden beschouwd?	De tekst op pagina 20 'vernieuwende systemen houtbouw' dient als niet opgenomen te worden beschouwd.
74		Hoe wordt de grond geleverd? Wij nemen aan bouwrijp. Zijn de specificaties van de bouwrijpe grond bekend bij de start van de gunningsfase?	Zie antwoord bij vraag 30.

75		In de leidraad staat dat er 300 m ² in de minihub gereserveerd moet worden voor de technische ruimte, wat een aanzienlijk oppervlak is. Zal er bij de start van de gunningsfase documentatie beschikbaar zijn waarin de ontwerprichtlijnen en technische eisen voor deze ruimte worden gespecificeerd?	Ja, deze documentatie wordt met de selectieleidraad meegestuurd.
76		Zal er bij de start van de gunningsfase documentatie beschikbaar zijn waarin het energieconcept van Beursnet nader wordt omschreven, inclusief de fasering en een efficiëntieverklaring?	Ja, deze documentatie wordt meegestuurd met de selectieleidraad.
77		In de leidraad staat opgenomen dat voor de 40–50 gereguleerde sociale huurwoningen in eerste instantie de samenwerking moet worden gezocht met woningcorporatie Bo–Ex '91. Geldt deze voorkeursregeling ook voor het corporatiehotel?	Ja, deze voorkeursregeling geldt ook voor het corporatiehotel.
78		Wanneer is het bestemmingsplan naar verwachting onherroepelijk? Dit met oog op dat de bestuurlijke lus eind maart 2025 door de gemeenteraad is vastgesteld/goedgekeurd.	Zie beantwoording vraag 18. We verwachten dat de Raad van State in Q3 2025 een uitspraak doet over het herstelbesluit. We hebben echter geen invloed of inzicht in de planning van de Raad van State.
79		Het voorlopig programma staat benoemd in 'ca.' aantallen. Is er een minimale en maximale bandbreedte in per programmacategorie of op totaalniveau waarbinnen het aantal woningen gerealiseerd dient te worden?	Het programma wordt nader aangescherpt in de selectieleidraad. Hierbij wordt ook nader aangeduid wat de bandbreedte is.

80		In de leidraad staat op pagina 21 dat maximaal één referentieproject op het moment van aanmelden in aanbouw mag zijn. Op pagina 24 van de leidraad staat voor vraag B 'in aanbouw zijn (tenminste vergund)'. Begrijpen wij het goed dat voor vraag B een referentie volstaat die tenminste vergund is en dat er bij deze referentie nog niet gestart hoeft te zijn met bouwen en dat er dus voor de overige referenties geldt dat er minimaal gestart moet zijn met bouwen (zolang in het totaal aan referenties maximaal één project niet is opgeleverd)?	Van de ingediende referentieprojecten mag er maximaal 1 referentieproject op het moment van aanmelden in aanbouw zijn en nog niet gereed en opgeleverd zijn. Dit referentieproject mag dan maar voor 1 vraag gebruikt worden bij de beantwoording van de vragen in bijlage 3 (Inschrijfformulier) en niet voor de andere vragen. De zinsnede op pagina 24: “(die ontworpen en in aanbouw zijn (tenminste vergund), of gebouwd en opgeleverd zijn in de afgelopen 15 jaar worden in de weging betrokken)” is per abuis opgenomen. We hebben een nieuwe bijlage 3 van het inschrijfformulier toegevoegd. Graag deze bijlage gebruiken voor de inschrijving.
----	--	---	--

81		In de Raadsbrief 'Aanvullende informatie Stedenbouwkundig Plan Beurskwartier' lezen we dat bewoners van het Beurskwartier een parkeerabonnement kunnen afsluiten in zowel Parkeergarage Croeselaan als HUBXL Papendorp. Is deze informatie nog actueel? Zo ja, wat zijn de specifieke bewonerstarieven per parkeergarage? Hoe wordt de verdeling van de 350 parkeerplekken voor bewonersabonnementen geregeld tussen beide garages? Wordt hierbij bijvoorbeeld gewerkt volgens het principe 'wie het eerst komt, wie het eerst maalt', of wordt er een andere toewijzingsmethode gehanteerd?	Zie antwoord op vraag 21. Er is in Beurskwartier sprake van 10 bouwblokken. Per bouwblok is een parkeerbalans opgesteld, dat inzicht geeft in het aantal benodigde parkeerplaatsen o.b.v. van programma. De parkeerplaatsen in de HUBXL en Croeselaangarage worden naar rato per bouwblok verdeeld. Op dit moment zijn er nog geen harde afspraken gemaakt over de wijze van verdelen. Dat kan zijn met het principe 'wie het eerst komt', maar ook loting behoort tot de mogelijkheden. Een maandkaart voor 24/7 in de Croeselaangarage kost €352,93 (prijspeil 2025) Voor de HUBXL wordt rekening gehouden met een maandbedrag van €60.
82		Gelden er aansluitkosten (BAK) voor de aansluiting op het beursnet? Zo ja, wat wordt de BAK per woning en voor de commerciële ruimte?	De BAK voor woningen volgt uit een financieel model dat de gemeente Utrecht met Eneco is overeengekomen. Die BAK is nu nog niet bekend. De BAK voor commerciële ruimten is niet gereguleerd en is onderhandelbaar met Eneco.
83		Wij lezen in de raadsstukken dat er een Voorlopig Ontwerp Inrichtingsplan gereed is. Kan deze met ons gedeeld worden?	Het VO-IP wordt meegezonden met de selectieleidraad in de volgende fase

84		Op pagina 8 van leidraad staat dat het linker hoogte–accent maximaal 45m hoog en 15 bouwlagen mag zijn. De plinthoogte is hier tussen de 3,5 – 8m hoog (Stedenbouwkundig plan, pagina 28). Dat betekent dat zelfs bij een minimale plint- en verdiepingshoogte van 3,5m resp. 3,0m het gebouw meer dan 45,5m hoog (excl. dakafwerking, dakrand, installaties, etc.) wordt. Is een hogere bouwhoogte van 45m toegestaan of is de maximale bouwhoogte hier eigenlijk 14 bouwlagen? Dit geldt ook voor de plint.	Zie ook beantwoording vraag 85. Als er t.g.v. de plint extra hoogte bijkomt, en dit valt binnen de marges zoals opgenomen in het bestemmingsplan, dan is dat akkoord.
85		Hoe zijn de maximale bouwhoogtes uit het figuur op pagina 8 van de leidraad gedefinieerd. Is dit bovenkant dakvloer, bovenzijde dakrand, bovenzijde groenvoorziening/techniek of iets anders? Indien dit niet bovenzijde dakvloer is, dan neemt het aantal te realiseren bouwlagen af i.v.m. benodigde ruimte bovenop het dak.	Dat betreft de bovenkant van de dakvloer. Daarbij komt wat extra hoogte voor dakranden etc. Zie daarnaast de marges zoals gelden in het bestemmingsplan.

86		Op pagina 5 van de leidraad staat dat ca. 1.500 m ² bvo aan plintvoorzieningen aan de Jaarbeursboulevard gerealiseerd moet worden. Wanneer wij de afbeeldingen op pagina 8 en 9 in de maat zetten komen wij tot een footprint van de plint van ca. 11,5x58m (ca. 667 m ² bvo/laag, exclusief aftrek voor terugliggende gevel en entree kantoor/wonen). Zelfs met een dubbellaagse plint lijkt 1.500 m ² bvo veel. Kan dit metrage omlaag worden bijgesteld of kunnen de plintvoorzieningen ook deels in de minihub gerealiseerd worden?	Het gaat om 1.500 m ² bvo voor het hele blok. Plaatje op pagina 9 van het inschrijfformulier geeft meer duidelijkheid.
87		Wat is de (indicatieve) minimale grondbieding die wordt gevraagd in de volgende fase? Inschrijvers wensen namelijk in deze fase al een financiële afweging maken, om een bepaalde zekerheid te creëren.	Zie het antwoord op vraag 64.
88	21	Ons is opgevallen dat op pagina 21 van het Inschrijfformulier staat dat deelnemers verantwoordelijk zijn voor de afname van de grond middels erfpacht. Op pagina 17 wordt echter aangegeven dat er een grondbieding gedaan moet worden. Kan de gemeente duidelijk maken onder welke voorwaarden de grond wordt afgenomen?	De grond wordt in erfpacht uitgegeven conform de Algemene voorwaarden voor de uitgifte van gronden in de gemeente Utrecht (AV 1989), waarbij de canon eeuwigdurend in afgekocht. Zie verder ook het antwoord op vraag 47.

89		Er wordt gevraagd om een visie waarmee de inschrijver aangeeft op welke manier het proces om met meerdere partijen te ontwikkelen vormgegeven zal worden. Wat is volgens de gemeente de definitie van ontwikkelen? Ontwikkelen interpreteren wij als het werk van een projectontwikkelaar, waardoor wij de vraag interpreteren dat je met meerdere ontwikkelaars samen gaat werken. Kunnen wij ervan uitgaan dat de gemeente het volledige ontwikkelproces bedoeld, waaronder de samenwerking met adviseurs?	De gemeente ziet de rol van de ontwikkelaar om zoveel mogelijk met toekomstige eindgebruikers de panden vorm te geven en een stem te geven in het eindproduct. De gemeente is het ermee eens dat “ontwikkelen” de taak is van de projectontwikkelaar. Mocht een eindgebruiker een eigen ontwikkelaar meenemen dan valt deze per definitie onder de vlag van de hoofdontwikkelaar.
90	24 t/m 27	In het inschrijfformulier op pagina 24 t/m 27 wordt aangegeven hoe de referenties beoordeeld worden. Hanteert de gemeente een onderverdeling tussen selectie criteria E1 en E2? En zo ja wat is deze onderverdeling dan?	Zie antwoord op vraag 49. E1 en E2 worden In samenhang beoordeeld.

91	17	Op pagina 17 van het inschrijfformulier wordt aangegeven welke documenten onderdeel moeten zijn van de inschrijving voor 5 juni 2025. In de opsomming wordt geen document benoemd voor referentie eis F – Eisen ten aanzien van organisatie. Echter wordt in bijlage 3, het inschrijfformulier wel verwezen naar een beschrijving van de organisatie. Kunt u aangeven wat de indieningscriteria (waaronder aantal pagina's) zijn voor selectie criteria F?	Er zijn geen indieningscriteria. In zijn algemeenheid gaat de gemeente ervan uit dat de organisatie afgestemd moet zijn op de omvang van dit project.
92		Lezen wij correct dat er geen punten toegekend worden aan selectie criteria F voor de voorselectie fase?	Ja, dat klopt.
93		In de format referenties zien wij dat punten 5 en 8 beide ingaan op de datum van bepaalde mijlpalen. Het antwoord op deze vragen lijkt het zelfde. Kunt u dit bevestigen?	Ja, dat klopt.

94		Bij ervaringseis B wordt gevraagd naar specifieke parameters uit het convenant Toekomstbestendig Bouwen v2.0, indien beschikbaar. Mogen wij ervan uitgaan dat andere erkende duurzaamheid labels, zoals BREEAM Excellent/outstanding, WELL, LEED of Greenstar, als gelijkwaardig beoordeeld en een vergelijkbare score opleveren?	Het gaat ons, ook vanwege de vergelijkbaarheid, om de vier in bijlage 1 van de leidraad onder B genoemde parameters uit het convenant Toekomstbestendig Bouwen v2.0, indien beschikbaar. De labels die de vraagsteller bedoelt kunnen wel gebruikt worden om aan te tonen dat de inschrijver met de projecten wezenlijk bijdraagt aan de transitie naar een circulaire bouweconomie.
95		Begrijpen wij het goed dat ervaringseis E uit twee onderdelen bestaat, waarbij E1 een referentieproject betreft dat op maximaal 4x A4 mag worden toegelicht, en E2 een bijbehorende visie op maximaal 3x A4 mag worden gepresenteerd?	Ja, dat is juist.
96		Bij ervaringseis E wordt als koptekst gesproken over ‘ontwikkelen’, terwijl in de uitwerking wordt benoemd dat het gaat om ‘bouwen’. Mogen wij ervan uitgaan dat een referentieproject waarbij wij verantwoordelijk waren voor het ontwikkelproces, met meerdere stakeholders en toekomstige gebruikers/eigenaren, volledig aansluit op deze eis en als passend wordt beschouwd?	Het ontwikkelproces is in deze belangrijker dan het bouwen.

97		U geeft aan dat renovatieprojecten niet zijn toegestaan. Mogen wij ervan uitgaan dat grootschalige transformatieprojecten met verandering van functie, waarbij bestaande gebouwen zijn getransformeerd én fors zijn uitgebreid met nieuwbouw, zoals optopping van meerdere lagen, wel binnen de gestelde kaders vallen?	Nee, we vragen hier nieuwbouwprojecten en geen renovatieprojecten.
98		Wij begrijpen dat in de uitvraag is opgenomen dat maximaal één referentieproject in aanbouw mag zijn. Wij overwegen een tweede project op te voeren dat formeel nog niet volledig is opgeleverd, maar waarvan één van de vier gebouwonderdelen (met > 150 appartementen van totaal > 450 appartementen) reeds functioneel gereed is en waarvan de resterende bouwperiode voor alle gebouwonderdelen minder dan zes maanden bedraagt. Gezien de vergevorderde staat van dit project, de bewezen toepasbaarheid van de opgedane ervaring, en de directe relevantie voor de gevraagde scope, zouden wij u willen verzoeken aan te geven of u bereid bent in dit specifieke geval enige ruimte te bieden om dit project toch als referentie te mogen opvoeren, zonder dat dit in strijd komt met de geest van de uitvraag?	Nee, dat past niet binnen de kaders van de uitvraag. Er mag één referentieproject in aanbouw zijn. Dit referentieproject mag maar voor 1 vraag worden gebruikt bij bijlage 3 van het inschrijfformulier.

99		Bij ervaringseis B wordt op het beoordelingsformulier voor het eerst gesproken over 'vooruitstrevend duurzame woningen' terwijl in de referentie eisen alleen wordt gesproken over een mixed-use gebouw van minimaal 10.000m ² . Mogen wij ervan uitgaan dat een vooruitstrevend duurzaam mixed-use project zonder woningen volstaat?	Nee, wonen heeft een groot aandeel in dit project en moet onderdeel uitmaken van het referentieproject.
100	19	referentie A en pg. 21: Gevraagd wordt een referentieproject bestaande uit één gebouw of (bouw)blok. Hoe definieert de gemeente een bouwblok? Is het mogelijk om ook projecten in te dienen die bestaan uit twee of meer verticaal gescheiden, niet tegen elkaar gebouwde panden, die tezamen een bouwblok (ruimtelijke eenheid) vormen?	Als referentieproject gelden projecten die bouwkundig en/of ruimtelijk gezamenlijk een cluster dan wel eenheid vormen van vergelijkbare complexiteit. Dat hoeft dus niet letterlijk een bouwblok te zijn. U dient aan te geven/ duidelijk beargumenteren waarom dit een ruimtelijke eenheid/bouwblok betreft. Wij zullen dit nader beoordelen.
101	20	referentieproject C: We vragen u een inspirerende eigen referentie of een gerealiseerde referentie van een derde partij die u zult betrekken bij de verdere ontwikkeling aan te leveren. Mag dat een project van één van de te betrekken adviseurs zijn?	Ja, dat is toegestaan.

102	21	eisen t.a.v. referenties en bijlage 3 Inschrijfformulier: Hier staat aangegeven dat maximaal 1 referentieproject op het moment van aanmelden in aanbouw mag zijn en nog niet gereed en opgeleverd zijn. Deze mogelijkheid zien wij in bijlage 3 alleen bij referentieproject B opgenomen. Is dit correct of mag ook één van de andere referentieprojecten in aanbouw zijn?	Zie antwoord op vraag 80 en 98
103	22	format: De inschrijver kan maximaal 5 referenties indienen. Daarvoor schrijft u op pg. 21 dat alle referentieprojecten die u indient moeten worden gekoppeld aan één of meerdere vragen uit het inschrijfformulier. Geldt er dan ook een minimum aantal referenties (indien niet als combinatie wordt ingeschreven)?	Nee, er is geen minimum.
104	25	bijlage 3 referentieproject C kolom antwoord: Bij de projectvereisten staat aangegeven dat het project ontworpen en/of gerealiseerd dient te zijn. In de eisen t.a.v. de referenties op pg. 21 lezen we dit niet terug. Is het indienen van een ontworpen, maar niet in aanbouw genomen project wel of niet mogelijk hier?	Zie antwoord op vraag 80 en 98. In principe dienen alle referentieprojecten ontworpen, gebouwd en opgeleverd te zijn in de afgelopen 15 jaar. Deze worden in de weging betrokken. Er mag één referentieproject in aanbouw zijn. Dit referentieproject mag maar voor 1 vraag worden gebruikt bij bijlage 3 van het inschrijfformulier.

105		Algemeen: Kunnen inschrijvers in deze fase al partijen presenteren waar zijn in de selectiefase mee willen samenwerken, zowel als adviseur als afnemers van het vastgoed?	Ja, dat is toegestaan.
106	5,8	hoe is de ruimtelijke verdeling van het programma (8 onderdelen en een plint) over de 9 panden voorzien?	Zie het antwoord op vraag 16 voor het programma en voor de plint het plaatje op pagina 9 van het inschrijfformulier Nadere informatie volgt in de selectiefase.
107	6	Er wordt veel belang gehecht in het vanaf de selectiefase al zoveel mogelijk actief betrekken van afnemers, met hun eigen wensen en eigen architect. 1. Heeft u al een idee hoe u deze betrokkenheid in het tenderproces wil organiseren? 2. Zijn er naast Bo-Ex '91 al andere (mogelijke) afnemers bekend? 3. Is het de bedoeling dat voor de onderdelen waarvoor nog geen afnemers in beeld zijn, de inschrijvers zelf al met zoveel mogelijk potentiële afnemers aanmelden?	1. Ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de organisatie en visie op dit proces. Zie punt E op blz 20. 2. Nee, er zijn geen andere partijen dan Bo-Ex '91. Daarnaast is het de intentie om een plintenorganisatie op te richten, die alle plinten aanhuurt en de plinten invult. 3. Ja
108	11	U geeft aan dat er mogelijk een plintenorganisatie komt voor Beurskwartier. Kan u aangeven wanneer dit bekend wordt? Wordt van de inschrijver verwacht om te komen met ideeën voor een levendige/ onderscheidende plintinvulling?	Zie het antwoord op vraag 23.

109	4	Op pagina 4 van de inschrijfleidraad staat vermeld: Elk pand heeft zijn eigen entree(s), (buiten)muren/(zij)gevels, eigen lift en trappenhuis. In het Stedenbouwkundig Plan Beurskwartier staat op pagina 61 bij duurzaamheid: Waar de casco's van de gebouwen ontworpen moeten zijn voor de eeuwigheid, geldt voor de inbouw van de gebouwen juist dat ze makkelijk kunnen worden vervangen. Vraag: Moeten de casco's van de 9 verschillende segmenten dubbel uitgevoerd worden indien ze in één bouwstroom gerealiseerd worden of mag hier vanuit het beperken van materiaalgebruik en ten gunste van de duurzaamheidsambities van afgeweken worden?	Zie het antwoord op vraag 36.
110	5	Op pagina 5 van de inschrijfleidraad staat dat het programma voorlopig is. Vraag: Welke onderdelen staan al wel vast en welke onderdelen kunnen nog veranderen?	Het programma staat op hoofdlijnen vast en kan op onderdelen in de selectieleidraad nog marginaal wijzigen.

111	6	Op pagina 6 van de inschrijfleidraad staat: De gemeente vindt het erg belangrijk dat vanaf de selectiefase zoveel als mogelijk al alle afnemers vanaf de start actief betrokken zijn bij de ontwikkeling van de verschillende panden in het bouwblok, met hun eigen wensen en een eigen architect. Vraag: betekent dit dat toekomstige afnemers zoals Bo-ex, kopers, beleggers en alle benodigde architecten door de drie overgebleven partijen tijdens de selectiefase moeten worden betrokken in de planvorming?	Ja, dat klopt.
112	9	Op pagina 9 van de inschrijfleidraad staat dat de hoge toren tot 70 meter een slanke vorm krijgt met een diagonaal van maximaal 36 meter en een setback van minimaal 5 meter diep op een hoogte van 25 meter. In het bestemmingsplan wordt gesproken over een maximale breedte van 30 meter en een grondvlak van maximaal 650m BVO. Vraag: Kan er verduidelijkt worden wat de diagonaal, maximale breedte en maximaal te bebouwen oppervlak is op de hoogte van 25 meter, na de setback van 5 meter?	De in de inschrijfleidraad genoemde maten zijn het uitgangspunt. In het kavelpaspoort dat bij de selectieleidraad zal worden toegevoegd, zullen deze maten worden verduidelijkt.

113	9	Op pagina 9 van de inschrijfleidraad staat dat de 9 bouwdelen ieder met een eigen architect uitgewerkt wordt. Vraag: Wat wordt hiermee bedoeld, 9 verschillende architectenbureaus of 9 verschillende architecten van enkele bureaus met ieder een eigen signatuur?	Zie beantwoording van vraag 8
114	10	Op pagina 10 van de inschrijfleidraad wordt benoemd dat er in de HUB 10 parkeerplekken voor deelmobiliteit gerealiseerd moeten worden en wordt niet gesproken over invalideplekken voor bewoners. In het SP op pagina 43 staat dan gehandicapte bewoners een plek kunnen aanvragen in de hub. Vraag: Moet hier extra ruimte voor moet worden gerealiseerd en/of kan dit ook ten kosten kan gaan van het aantal deelauto's?	Nee, er hoeft geen extra ruimte voor te worden gerealiseerd. We houden hier rekening mee in de minihub. Het programma van eisen voor de minihub wordt met de selectieleidraad meegestuurd. Hierin worden deze zaken verduidelijkt en besproken.

115	21	Op pagina 21 van de inschrijfleidraad staat: Bij alle referentieprojecten dient het programma in één gebouw of blok ontworpen te zijn. Een gehele wijk (gebiedsontwikkeling) wordt niet meegenomen in de beoordeling. Vraag: Wij willen graag een inspirerende referentie opnemen. Het is een ensemble van bouwdelen die samen een blok vormen en als geheel op een ondergrondse parkeerbak staan. Het betreft alleen niet een gesloten bouwblok met één binnentuin, zoals het Kavel E1. Kunt u aangeven of een dergelijke referentie binnen de gestelde eis valt of zal worden uitgesloten.	Ja, zie eerdere antwoord op vraag 100.
116		Wat is de reden dat de panden constructief gescheiden moeten zijn? Het kan namelijk vanuit techniek en financiële haalbaarheid verstandig zijn om de onderlinge constructies juist te gebruiken. Is de gemeente bereid om dit punt aan te passen en de mogelijkheid te bieden dat de panden constructief wel met elkaar verbonden zijn?	De reden dat de panden constructief gescheiden moeten zijn is, dat er voor de toekomst flexibiliteit blijft voor herontwikkeling danwel functiewijziging. Daarnaast past dit in het beeld van Beurskwartier waarin ieder pand echt een ander pand is. De gemeente is niet bereid om dit punt aan te passen.

117		Welke afspraken zijn er nu met de corporatie gemaakt t.a.v. de sociale huur en de middenhuur? Is het PvE van de corporatie beschikbaar?	Het programma van eisen wordt meegeleverd met de selectieleidraad. In beginsel gaat het om een PvE voor de sociale huurwoningen en voor het corporatiehotel. Middenhuurwoningen kunnen worden aangeboden aan de betreffende corporatie, maar dat is geen noodzaak. Dat mag ook een belegger zijn.
118		Elk pand heeft een eigen entree, (buiten)muren / (zij)gevels, eigen lift en trappenhuis. Wat is de reden waarom de gemeente hiervoor kiest? Vanuit zowel het oogpunt van duurzaamheid en ook de financiële haalbaarheid, kan het verstandig zijn om deze onderdelen te combineren. Is de gemeente bereid om deze eis losser te formuleren, zodat er meer ruimte is vanuit de inschrijvende partijen om hier invulling aan te geven?	Zie antwoord op vraag 36 en vraag 116.

119		Het beeldkwaliteitsplan gaat uit van setbacks in twee richtingen op de hoeken. Dat heeft negatieve gevolgen voor de woonkwaliteit (te diepe woningen in de plint, constructie in de woning of te ondiepe daarboven) en vraagt om ingrijpende constructieve ingrepen met negatieve gevolgen voor materiaal / CO2 gebruik. Dit speelde ook bij Merwede Kanaalzone en daar zijn veel partijen tegenaan gelopen. In de Merwede Kanaalzone is deze eis in overleg met supervisie deels komen te vervallen. Kan het principe van setbacks in twee richtingen op de hoeken in het Beurskwartier worden heroverwogen?	Het probleem is bekend. In dit blok komen geen setbacks in twee richtingen op de hoeken voor.
120		In het beeldkwaliteitsplan wordt uitgegaan van een plinthoogte van 3,5 meter. Is dit vrije hoogte, visuele plint of bruto?	Dat is bruto hoogte, zie verder het beeldkwaliteitsplan.

121		De 9 blokken binnen Bouwkavel 1E kennen een programma dat per blok nader is gespecificeerd. Wij leven momenteel in onzekere tijden. Stel dat er op een later moment tijdens het planproces programmatische wijzigingen nodig zijn, bijvoorbeeld meer (midden) huur en minder koop, is de gemeente dan bereid mee te bewegen met veranderende (markt) omstandigheden? Is het bijvoorbeeld denkbaar dat binnen een nader af te spreken bandbreedte programmatische wijzigingen bespreekbaar zijn mits goed onderbouwd en nog steeds passend binnen de totale ambities van het plan?	Nee, de kaders die nu via de voorselectie en in de selectiefase via de selectieleidraad worden meegegeven zijn de kaders waarbinnen de ontwikkeling van Bouwkavel 1E plaatsvindt.
-----	--	---	---

122		Bestemmingsplan en Stedenbouwkundig/architectuur: zijn de aangegeven hoogtematen exact, of is een beperkte overschrijding van deze hoogte mogelijk? Zo ja, wat zou deze overschrijding van deze hoogte mogen zijn? Bestemmingsplan: Zijn ingediende beroepschriften en omissies in het bestemmingsplan nog van invloed op bouwkevel 1E?	In het bestemmingsplan is in artikel 10.2. aangegeven wanneer een overschrijding van de aangegeven maten mogelijk is. Burgemeester en wethouders kunnen, voor zover geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen, een vergunning verlenen voor: 1. het afwijken van hoogtematen en bebouwingspercentages met maximaal 10% van deze maten en percentages, voor zover de afwijking niet leidt tot een extra bouwlaag; 2. het afwijken van de regels voor het plaatsen van vlucht- of noodtrappen; 3. het overschrijden van de maximale bouwhoogte van gebouwen met maximaal 1,5 meter voor het plaatsen van hekwerken of borstweringen voor dakterrassen op een locatie zonder de aanduiding 'overige zone – bouwen'; 4. het afwijken van de regels voor het bouwen met een geringe afwijking van de plaats en richting van de
-----	--	---	---

			bestemmingsgrenzen, als dit noodzakelijk is in verband met onnauwkeurigheden ten opzichte van de feitelijke situatie of in gevallen waar een rationele verkaveling van de gronden een kleine afwijking vraagt; 5. het afwijken van de regels over de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor een bouwhoogte van maximaal 10 meter; 6. het afwijken van de regels over de hoogte van bouwwerken voor een bouwhoogte van sirenemasten of masten voor mobiel dataverkeer toestaan tot maximaal 30 meter. In de volgende fase wordt bij de selectieleidraad het kavelpaspoort worden verstrekt waarin de maatgeving zal worden toegelicht
--	--	--	---

123		Bouwkavel 1E is verdeeld in negen verschillende panden die door negen verschillende architecten worden ontworpen. Verwacht u dat negen verschillende architectenbureau's aan de opgave werken of mogen binnen hetzelfde bureau twee verschillende projectarchitecten twee verschillende ontwerpen maken? De gewenste diversiteit in architectuur en programma kan ons inziens ook worden bereikt met negen architecten binnen bijvoorbeeld vier of vijf bureau's. Deelt u deze opvatting?	Zie beantwoording vraag 8.
124		Hoe is de gebiedsorganisatie georganiseerd?	Dat wordt op dit moment nog nader uitgewerkt en zal in ieder geval in de Selectieleidraad worden verwoord.
125		Wat is de hoogte van de bijdrage die vastgoedeigenaren afdragen aan deze gebiedsorganisatie?	Zie het antwoord op vraag 124.
126		Op welke wijze en op welk moment worden de vaste gegarandeerde huurprijzen vastgesteld van het programma in de plint?	Zie het antwoord op vraag 124.
127		Is deze vaste en gegarandeerde huurprijs voor alle vastgoedeigenaren hetzelfde en zorgt de plintenorganisatie voor variatie, door te variëren in huurprijzen die zij afspreken met de huurders, zodat er diversiteit ontstaat in de plint?	Op dit moment gaan we uit van een vaste en gegarandeerde huurprijs voor creatieve beroepen en een voor de commerciële functies. De plintenorganisatie zorgt inderdaad voor de levendigheid van de plint. Zie verder het antwoord op vraag 23.

128		Is de gemeente bereid om inzicht te geven in de onderbouwing van het investeringsbedrag?	Zie het antwoord op vraag 5.
129		Stelt de gemeente een vergoeding beschikbaar voor de drie partijen die worden geselecteerd om een schetsplan op te stellen? Dit mede in het licht gezien van de eis om samen te werken met 9 architecten.	Nee, er is geen vergoeding beschikbaar. Wat betreft de eis om samen te werken met 9 architecten, zie beantwoording vraag 8.
130		De gemeente geeft aan dat bij elke vraag naar één referentieproject mag worden verwezen. Is het toestaan om één referentieproject te gebruiken bij meerdere vragen?	Ja, dat is toegestaan.

131		De ambities in het Beurskwartier zijn hoog. Dat maakt de opgave interessant en uitdagend. Kavel 1E is een grote kavel waarin alle ambities samenkomen op het gebied van architectuur, duurzaamheid en programma: gescheiden bouwblokken, een zo divers mogelijk programma met zoveel mogelijk verschillende gebruikers, de coördinatie van negen verschillende architecten. Dit alles maakt het duurder dan een meer standaard ontwikkeling waarbij één ontwikkelaar en een architect één bouwblok realiseren. Om alle ambities en bijbehorende complexiteit te kunnen waarmaken, zal dit ons inziens ook invloed hebben op de grondprijs. Wordt er bij het hanteren van de grondprijs rekening gehouden dat deze opgave duurder zal zijn dan een meer reguliere opgave?	Aan de bepaling van de minimale grondwaarde (zie antwoord bij vraag 64) liggen meerdere analyses ten grondslag. Daarbij is rekening gehouden met de complexiteit van het project.
132		Kunt u aangeven wat in de biedingsfase de beoordelingscriteria zullen zijn en welke weegfactoren er gelden?;	Nee, dit wordt meegegeven in de selectieleidraad.
133		Wat is de hoogte van het minimale groundbod, deze informatie zouden wij graag nu al ontvangen om de haalbaarheid te kunnen toetsen;	Zie het antwoord op vraag 64.

134		Wat zijn de voorwaarden voor groundbetaling? Op welke moment dient de grond te worden afgenomen en betaald? Bij voorkeur is dit na een onherroepelijke omgevingsvergunning.	Afname van de grond wordt nader bepaald in de concept erfpachtovereenkomst die wordt meegestuurd met de selectieleidraad in de volgende fase.
135		Heeft gemeente inzicht op de planning en doorlooptijd in de selectiefase. Dit met het oog op start bouw in 2027. Hebben de lopende beroepen ingesteld bij de Raad van State hier mogelijk nog invloed op mocht de einduitspraak negatief uitvallen?	De doorlooptijd en planning van de selectiefase wordt in de selectieleidraad verder beschreven. We gaan nu uit van een periode van circa 6 maanden voor de selectiefase. Zie ook beantwoording vraag 18. De beroepstermijn voor het herstelbesluit loopt af op 22 mei 2025 We verwachten dat Raad van State in Q3 2025 hier uitspraak over doet. Mocht de uitspraak negatief uitvallen, wat we niet verwachten, dan is er voldoende tijd om dit nog te repareren voordat de omgevingsvergunning wordt aangevraagd.
136		Er wordt omschreven dat alle panden door negen verschillende architecten dienen te worden ontworpen. Is het een architect uit het consortium toegestaan op te treden als architect van een pand en tevens supervisor van het totale project?	Het is toegestaan één van de architecten de rol van coördinerend architect te laten vervullen.

137		Van de ingediende referentieprojecten mag er maximaal 1 referentieproject nog niet gereed en opgeleverd zijn. Vanaf welke fase is het toegestaan een project als referentie in te dienen, ontwikkelfase, vergunningsfase of bouwfase?	Vanaf de bouwfase.
138		Indien er als gelijkwaardig consortium van meerdere partijen wordt ingeschreven, geldt ook dan dat minimaal drie referenties door de penvoerder dienen te worden ingediend?	Ja, klopt.
139		U geeft aan dat partijen die bij inschrijving onderdeel uitmaken van een combinatie gezamenlijk verantwoordelijk zijn voor de uitname van de in erfpacht uit te geven kavel. Betekent dit dat de volledige kavel in erfpacht wordt uitgegeven en er geen sprake zal zijn van een (grond)bieding?	De volledige kavel wordt in erfpacht uitgegeven. Zie echter ook het antwoord bij vraag 47. De grondbieding vindt plaats bij de selectiefase en telt mee in de beoordeling van het totale aanbod.
140		Kunt u inzicht geven in de wegingsfactoren die gehanteerd worden tijdens de selectiefase?	Nee, dit wordt opgenomen in de selectieleidraad in de volgende fase.
141		‘Bij alle referentieprojecten dient het programma in één gebouw of blok ontworpen te zijn. Een gehele wijk (gebiedsontwikkeling) wordt niet meegenomen in de beoordeling.’ Wat wordt verstaan onder één blok? Mogen bijvoorbeeld meerdere gebouwen in een wijk gebouwd in één fase en op één gezamenlijke ondergrondse parkeergarage als referentie worden ingediend?	Als referentieproject gelden projecten die bouwkundig en/of ruimtelijk gezamenlijk een cluster dan wel eenheid vormen van vergelijkbare complexiteit. Dat hoeft dus niet letterlijk een bouwblok te zijn. U dient aan te geven/ duidelijk beargumenteren waarom dit een ruimtelijke eenheid/bouwblok betreft. Wij zullen dit nader beoordelen.

142		In bijlage 1 staat onder eisen ten aanzien van ervaring 'Ervaring met bouwen van een duurzaam mixed use gebouw'. Mogen wij 'bouwen' lezen als ontwikkelen of ontwerpen?	Dit mag u lezen als "Ontwikkelen".