

Nota van inlichtingen 1 d.d. 11 juni 2025  
behorende bij de selectiefase van de tender 240099GZD Gebiedsontwikkeling Noordoever

| Ref. Nr. | Onderwerp                            | Vraag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Antwoord                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1        | Planning                             | Er zijn momenten voor het stellen van vragen middels een NVI na de eerste dialoogronde. De eerste en tweede vragenronde zitten heel dicht op elkaar (14 oktober NVI 1 en 30 oktober NVI 2). Is het mogelijk daar iets meer ruimte in te creëren? Ons voorstel is om de tweede vragenronde (indieningstermijn vragen en nota van inlichtingen) met 1 of 2 weken op te schuiven. We verwachten dan meer waardevolle vragen te kunnen stellen omdat we dan daadwerkelijk een stap verder zijn in het proces en ontwerp. Met een tussenperiode van maar één week verwachten wij weinig toegevoegde waarde van een tweede NVI moment. | Uw voorstel wordt meegenomen in de planning in de leidraad voor de inschrijvingsfase.                                                                                                                                                                                                             |
| 2        | Rentevergoeding                      | Er wordt gesproken over een rentevergoeding bij een latere grondafname dan gepland. Met welke rente (CPI, BDB, ....) wordt er gerekend?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | In de stukken die de geselecteerde partijen ontvangen bij de uitnodiging tot inschrijving zijn de financiële kaders zoals rente-, optievergoeding, waarborgsom/bankgarantie en grondprijs nader uitgewerkt.                                                                                       |
| 3        | Optievergoeding                      | Er wordt gesproken over een optievergoeding van x%. Is het mogelijk het precieze percentage te vermelden?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Zie vraag 2.                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 4        | Participatieplan                     | Van de initiatiefnemer verwacht de gemeente 'te zijner tijd' een participatieplan. Één van de onderdelen in de gunningsfase is proces, participatie en samenwerking. Wordt er verwacht dat er tijdens de inschrijvingsfase al een participatieplan wordt aangeleverd? Zo niet, op welk moment wordt het dan verwacht?                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | ja, tijdens de gunningsfase cq. inschrijvingsfase.                                                                                                                                                                                                                                                |
| 5        | Koop-/ontwikkelovereenkomst          | Is het mogelijk de koop-/ontwikkelovereenkomst nu al te delen met partijen, zodat er alvast hoogte genomen kan worden van de gestelde voorwaarden?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | De koop-/ontwikkelovereenkomst ontvangen de geselecteerde partijen bij de uitnodiging tot inschrijving.                                                                                                                                                                                           |
| 6        | Uitgangspunt woningbouwproductie     | Uitgangspunt van de woningbouwproductie is een afzettempo van 40-60 woningen per jaar. Vanaf welk moment geldt dit uitgangspunt? Vanaf het winnen van de tender tot alles is opgeleverd? Of vanaf finaliseren ontwikkelfase?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Het afzettempo geldt vanaf het moment dat kan worden gestart na het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen.                                                                                                                                                                          |
| 7        | Gezamenlijke aanpak risicobeheersing | Er wordt gesproken over de risico's om de oorspronkelijke rivierbedding. Uitgangspunt is dat alle obstakels dieper dan de oorspronkelijke rivierbedding onverwacht en onvoorzien zijn, en voor rekening en risico van de ontwikkelaar. In de gunningsfase zal de gemeente in overleg met ontwikkelaar bezien of er aanleiding is tot een gezamenlijke aanpak van de risicobeheersing. Kunt u aangeven hoe de gemeente zo'n gezamenlijke aanpak dit voor zich ziet? En wanneer acht de gemeente daar aanleiding toe te hebben?                                                                                                    | In de motivatiebrief wordt u gevraagd om onder andere nader in te gaan op het bouwen op een ondergrond met veel puinresten (zie 3.4.1. sub d in de Selectieleidraad). In dialoogmoment 1 zullen wij het gesprek aangaan over nut en noodzaak van een gezamenlijke aanpak van de risicobeheersing. |
| 8        | Geluidshinder                        | Het plan ondervindt hinder van het bedrijf Niessen in Hendrik-ido-ambacht. De geluidsbelasting mag niet hoger zijn dan 50dB op de grens van de contour. Als er toch woningen worden gepland 'nabij' deze contour zal er gemotiveerd moeten worden waarom een geluidsbelasting aanvaardbaar wordt geacht. Wat bedoelt de gemeente met 'nabij'? Tot hoeveel meter vanaf de contour geldt deze beperking?                                                                                                                                                                                                                           | Nabij de contour betekent erin of direct tegen aangelegen. Alles wat buiten de contour ligt hoeft niet getoetst te worden. Er dient wel onderbouwd te worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.                                                                          |
| 9        | Essentiekaart                        | In het BKP is de essentiekaart getoond. Daar staat, in kleine letters, vermeld dat alle woningen minimaal 75m2 GBO moeten zijn. Kunt u dit bevestigen?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Ja, dat kan de aanbestedende dienst bevestigen.                                                                                                                                                                                                                                                   |

Nota van inlichtingen 1 d.d. 11 juni 2025  
behorende bij de selectiefase van de tender 240099GZD Gebiedsontwikkeling Noordoevers

|    |                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----|----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 10 | Parkeerplaatsen                                    | Het aantal parkeerplaatsen is berekend en opgenomen in het kavelpaspoort. Kunt u inzage geven in deze berekening en aangeven of we mogen afwijken indien het te ontwikkelen programma minder/meer toelaat?                                                                                              | Op pagina 21 van het Beeldkwaliteitsplan (bijlage 5 bij de toelichting op het bestemmingsplan) staat aangegeven welke parkeernormen er worden gehanteerd. Deze zijn gebaseerd op het gemeentelijk beleid. Met het gewijzigd vastgestelde beeldkwaliteitsplan is bijlage 8 bij de toelichting op het bestemmingsplan komen te vervallen. De nieuwe actuele bijlage 8 beeldkwaliteitsplan wordt bij aanvang van de inschrijvingsfase gedeeld. |
| 11 | Verdeling middeldure koop en dure koop             | In het programma zijn kaders gegeven voor de segmentering verdeling tussen middeldure koop en dure koop (resp 60/40%). Wat is de precieze bandbreedte in deze verdeling? Hoeveel % mag hiervan af geweken worden?                                                                                       | Er mag afgerond worden op hele woningen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 12 | NHG en betaalbaarheidsgrens                        | In het programma zijn kaders gegeven voor de middeldure en dure VON prijzen. Er wordt gesproken over de NHG en betaalbaarheidsgrens. Kunt u bevestigen dat we NHG en betaalbaarheidsgrens 2024 mogen aanhouden wanneer het bod wordt gedaan (volgend jaar) bij de indiening?                            | Nee, dat kan de aanbestedende dienst niet bevestigen. NHG en betaalbaarheidsgrens in het jaar van inschrijving zijn leidend voor de inschrijving. Voor de werkelijke koopprijzen gelden de grenzen in het jaar van start verkoop.                                                                                                                                                                                                           |
| 13 | Watersportvereniging                               | Er is aangegeven dat de oostkant van het plot wordt gebruikt door de Watersportvereniging. De verplaatsing is onderdeel van de fasering woningbouw. Kunt u hier meer toelichting over geven?                                                                                                            | Uiteindelijk zal de Watersportvereniging verplaatst worden. Er is sprake van een overgangssituatie. Meer informatie hierover volgt bij aanvang van de inschrijvingsfase.                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 14 | Referentiecriteriën                                | Bij referentiecriteriën 'a' is aangegeven dat ontwikkelaar ervaring dient te hebben met het ontwikkelen en realiseren van <b>WAT?</b> . Betekent dit dat de referentie ontwikkeld en gebouwd moet zijn door hetzelfde bedrijf (ontwikkellende bouwer)?                                                  | De referentie moet zijn gerealiseerd door gegadigde zelf of onder verantwoordelijkheid van gegadigde door een derde (onderaannemer).                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 15 | Tevredenheidsverklaring                            | 8. Er dient een tevredenheidsverklaring ingediend te worden bij de referenties. Kunt u bevestigen dat zowel een gemeentelijke tevredenheidsverklaring als een verklaring vanuit de belegger of woningcorporatie voldoet?                                                                                | Dat kan de aanbestedende dienst bevestigen. Een tevredenheidsverklaring van zowel een gemeente als van een belegger of woningcorporatie volstaat.                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 16 | Dialogmomenten                                     | Het proces is ingericht met dialogmomenten. Daar staan wij helemaal achter. Kunt u toelichten wat het beoogde doel is van het dialogmoment(en)? Welk type input of interactie verwacht u tijdens het dialogmoment en wordt het dialogmoment voornamelijk gezien als informatief, verkennend of sturend? | Het eerste dialogmoment is bedoeld als informatief en verkennend. Het tweede dialogmoment als sturend. Sturing zal door middel van de feedback op de concept inschrijving worden verstrekt.                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 17 | Waarborgsom of bankgarantie                        | Er wordt gesproken over een waarborgsom of bankgarantie van 5-10%. Is het mogelijk het precieze percentage te vermelden?                                                                                                                                                                                | Zie vraag 2.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 18 | Deelgebieden Noordoevers                           | Het gehele gebied Noordoevers bestaat uit 3 deelgebieden. Klopt het dat deze uitvraag alleen betrekking heeft op getijdenpark blok C en de Pier (de onderste twee oranje blokken van de essentiekaart in het BKP)?                                                                                      | Dat is correct. De uitvraag betreft inderdaad blok C en de Pier.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 19 | Minimaal grondbod                                  | Is het mogelijk om eerder het minimale grondbod te communiceren? Dat geeft ons en andere inschrijvende partijen de mogelijkheid om de financiële haalbaarheid (en bijbehorende kwaliteit) vroegtijdiger te kunnen toetsen.                                                                              | Zie vraag 2.<br>De minimale grondprijs zal marktconform moeten zijn en bij de bepaling daarvan zal rekening gehouden worden met de beoogde kwaliteit/ambities.                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 20 | Milieuonderzoeken (o.a. PFAS en invasieve soorten) | Kunnen wij ervan uitgaan dat er ten aanzien van milieukundige aspecten, zoals PFAS of invasieve soorten, reeds onderzoeken zijn uitgevoerd? Zo ja, is het mogelijk dat deze informatie op een later moment beschikbaar wordt gesteld?                                                                   | Voor het bestemmingsplan 'Verbrede Reikwijdte Noordoevers Zwijndrecht' zijn de hiervoor benodigde onderzoeken uitgevoerd. De onderzoeken zijn nog niet verjaard, dus er kan uitgegaan worden van de uitkomsten van desbetreffende onderzoeken. Vervolgonderzoeken indien nodig geacht vanuit de al uitgevoerde onderzoeken, dienen nog te worden uitgevoerd.                                                                                |

Nota van inlichtingen 1 d.d. 11 juni 2025  
behorende bij de selectiefase van de tender 240099GZD Gebiedsontwikkeling Noordoever

|    |                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 21 | Kademuur en stedenbouwkundig plan          | In het BKP wordt een kademuur getoond, maar deze wordt niet expliciet genoemd in de selectieleidraad. Kunt u toelichten wat de status hiervan is binnen het project? Wordt verwacht dat dit onderdeel uitmaakt van het stedenbouwkundig plan en/of behoort tot de verantwoordelijkheid van de ontwikkelpartij?                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | De werkzaamheden aan de kademuur voert de gemeente uit in het kader van het bouw- en woonrijp maken.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 22 | Referentieprojecten                        | In de gestelde voorwaarden voor 'beoordelingsaspect a' wordt genoemd dat het referentieproject zich moet bevinden in een gemeente met maximaal 130.000 inwoners op het moment van realisatie. De referentie die wij willen indienen bevindt zich in een gemeente die deze grens met 3.000 inwoners overschrijdt. Wij gaan ervan uit dat deze referentie, mede gezien de omvang en complexiteit van het project, in lijn is met de intentie van de gestelde eis. Kunnen we deze referentie met marginale afwijking gebruiken voor 'beoordelingsaspect a'?                                                                 | De grens voor het referentieproject onder beoordelingsaspect a. wordt opgerekt naar tot maximaal 245.000 inwoners. Dit is afgeleid van de inwoneraantallen van de G5. Een referentieproject in de G5 is hiermee niet toegestaan, maar in plaatsen tot maximaal 245.000 wel. Reden hiervoor is de grootstedelijke omgeving (inclusief water) minder passend is voor de opgave.                                                                                                                                                                  |
| 23 | Liquiditeit en Solvabiliteit boekjaar 2024 | Als eis is opgegeven dat de gegadigde in het boekjaar 2024 een liquiditeit Quick Ratio gelijk of groter dan 1.0 en een solvabiliteit gelijk of groter dan 0.2 moet hebben. Onze jaarrekening van 2024 is echter nog niet vastgesteld en er is een kans dat op moment van indiening de jaarrekening nog niet beschikbaar is. Is de aanbestedende dienst akkoord met het voorlopig aanleveren van de liquiditeit Quick Ratio en solvabiliteit uit het jaar 2023 en dat we op een later moment, wanneer de jaarrekening 2024 beschikbaar is, de betreffende gegevens van het boekjaar 2024 en jaarrekening 2024 aanleveren? | Daar gaat de aanbestedende dienst mee akkoord.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 24 | milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied  | In de stukken staat dat het plangebied binnen de 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' valt. Welke maatregelen zijn besproken met de Provincie Zuid-Holland tijdens de vooroverleggen? Komt dit overeen met wat in het kavelpaspoort onder 6.3.2. is opgenomen?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Er zijn geen specifieke maatregelen besproken met de provincie Zuid-Holland. Het kavelpaspoort is leidend en verder verwijzen we naar de notitie zienswijzen (reactie provincie) en paragraaf 5.2.3 van de toelichting.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 25 | Parkeervariant (selectie leidraad)         | De parkeervariant moet 'uit het zicht' zijn. Wat wordt hiermee precies bedoeld? Gaat het om een ondergrondse oplossing, een gesloten parkeeroplossing binnen de stedenbouwkundige structuur, of een parkeeroplossing omgeven door functies zoals wonen?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | De ontwikkeling betreft de voormalige gemeentewerf Zwijndrecht en bestaat uit twee op zichzelf staande ontwikkelplots. Blok C wat onderdeel is van het deelplan getijdenlandschap. Hier geldt dat het parkeren opgelost dient te opgelost in het landschap, zoveel mogelijk uit het zicht. De andere plot betreft de Pier. Hier is het uitgangspunt bebouwd parkeren onder de Pier op maaiveld. De parkeeroplossing maakt dus deel uit van de bijzondere verschijningsvorm. Als bijlage is parkeenorm voor voormalige gemeentewerf bijgevoegd. |
| 26 | Icoon (selectie Leidraad)                  | U vraagt om een 'iconisch karakter'. Kunt u toelichten wat u hiermee bedoelt? Gaat het om een bijzondere verschijningsvorm, materiaalgebruik, een bekende architect, of iets anders?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Wij vragen hier om een architectonisch statement die recht doet aan de bijzondere locatie aan het drie-rivierenpunt Drechtsteden. Met het "iconische karakter" bedoelen dat het landschap samenkomt in een architectonische uitwerking. Het iconische karakter beoogt onder meer collectiviteit in de architectuur, bv. groene collectieve daktuinen waar biodiversiteit, natuurinclusiviteit en collectiviteit samenkomen.                                                                                                                    |

Nota van inlichtingen 1 d.d. 11 juni 2025  
behorende bij de selectiefase van de tender 240099GZD Gebiedsontwikkeling Noordoever

|    |                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                    |
|----|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 27 | Referentie (Selectie Leidraad)       | Mag een referentieproject alleen betrekking hebben op ontwikkeling, of moet het zowel ontwikkeling als realisatie omvatten? In paragraaf 3.4.2a wordt gesproken over “ontwikkelen én bouwen” en in 3.4.2b over “ontwerpen of ontwikkelen”. Waarom is er gekozen voor “én” in het ene geval en “of” in het andere? Zou het in beide gevallen niet “of” kunnen zijn. | Zie het antwoord op 14.                                                                            |
| 28 | Grens (Selectie Leidraad)            | Waarom zijn bij de referenties enkele gemeenten opgenomen met maximaal 130.000 inwoners? Wat is de reden voor deze grens? Zou de grens niet met 30.000 inwoners omhoog kunnen?                                                                                                                                                                                     | Zie het antwoord op vraag 22.                                                                      |
| 29 | Percentage (Selectie Leidraad)       | Wie en wanneer wordt bepaald of er een waarborgsom /bankgarantie van 5% of 10% wordt gesteld? Is dit percentage niet nu al vast te leggen of wordt deze in in ieder geval ruim voor de indiening bekend gemaakt?                                                                                                                                                   | Zie vraag 2.                                                                                       |
| 30 | Optievergoeding (Selectie Leidraad)  | De optievergoeding is niet gespecificeerd. Wanneer wordt dit wel gedaan? Wordt dit vóór indiening van de stukken bepaald? Dit kan ook een referentie zijn aan een rentepercentage met een opslag?                                                                                                                                                                  | Zie vraag 2.                                                                                       |
| 31 | Koopakte (Selectie Leidraad)         | Wanneer wordt de koopakte gesloten of welke wens leeft daarvoor binnen de gemeente?                                                                                                                                                                                                                                                                                | direct na definitieve gunning zal de koop-/ontwikkelovereenkomst gesloten worden                   |
| 32 | Bijlage 7 (Selectie Leidraad)        | In paragraaf 2.6 wordt verwezen naar bijlage 7, maar deze lijkt niet te corresponderen.                                                                                                                                                                                                                                                                            | Deze verwijzing moet zijn paragraaf 3.7.                                                           |
| 33 | Koopovereenkomst (Selectie Leidraad) | In paragraaf 3.1 onder punt 2 wordt gesteld dat wij akkoord moeten gaan met de koopovereenkomst. Deze is echter niet integraal als bijlage toegevoegd. Klopt het dat wij alleen akkoord hoeven te gaan met de uitgangspunten onder 1.3? Komen er vanuit de gemeente geen aanvullende artikelen?                                                                    | De zinsnede in paragraaf 3.1 onder punt 2 "..., inclusief de koopovereenkomst." komt te vervallen. |
| 34 | Haven (kavelpaspoort)                | In de stukken wordt verwezen naar het haventje en lopende gesprekken hierover. Zou u hier wat meer toelichting op kunnen geven, inclusief de verwachte doorlooptijd van dit traject?                                                                                                                                                                               | Zie vraag 13.                                                                                      |
| 35 | Woonrijp maken (Kavelpaspoort)       | U geeft aan dat u zelf verantwoordelijk bent voor het woonrijp maken van het gebied. Zouden we in de koopovereenkomst afspraken kunnen vastleggen waarin wordt bepaald dat de buitenruimte uiterlijk binnen drie maanden na oplevering van de woningen wordt afgerond? Mocht u andere concrete voorstellen hebben, dan ontvangen wij die uiteraard graag.          | Nadere afspraken worden in de koop-/ontwikkelovereenkomst opgenomen.                               |
| 36 | Materiaal gebruik (Kavelpaspoort)    | U geeft aan dat bij de appartementen gebruik wordt gemaakt van hout, staal en glas. Is het mogelijk om dit materiaalprincipe gewisseld toe te passen binnen de verschillende deelgebieden? Bijvoorbeeld: Blok C met hout, staal en glas, en op de Pier ook de toepassing van baksteen toestaan? Dit mede in het licht van veroudering van de materialen.           | Nee, dat is niet mogelijk.                                                                         |

|    |                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----|----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 37 | Verzekering                                                                | <p>U stelt in het deelname formulier: Financieel-economische draagkracht: verzekering. Deelnemer beschikt aantoonbaar over voldoende financieel-economische draagkracht op grond van verzekering. Dit houdt in dat Opdrachtnemer bij aanvang van de opdracht en gedurende de looptijd van de Koop-Ontwikkelovereenkomst minimaal de navolgende verzekeringen met genoemde verzekerde sommen en eigen risico's dient te hebben afgesloten:</p> <p>een verzekering voor de algemene aansprakelijkheid met minimaal een dekking van € 2.500.000,- per gebeurtenis (ongeacht het aantal gebeurtenissen) en met een maximum van € 5.000.000,- per jaar. Het eigen risico bedraagt hierbij maximaal € 10.000,- per gebeurtenis. Wij hebben een eigen risico van 25.000 euro per gebeurtenis. Kunt u het eigen risico ophogen?</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Het eigen risico wordt opgehoogd naar EUR 25.000.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 38 | Bijlage 6 Kavelpaspoort, Artikel 5.2 Eisen voor de voormalige gemeentewerf | <p>In het Bijlage 6 Kavelpaspoort, Artikel 5.2 'Eisen voor de voormalige gemeentewerf' (pagina 8), onderdeel De Pier, tweede aandachtspunt, wordt een maximale bouwhoogte van 30 meter genoemd (10 lagen hoog). Dit suggereert dat er appartementen bovenop stadswoningen gerealiseerd mogen worden. Ook op pagina 2 van bijlage 5 Beeldkwaliteitsplan wordt deze mogelijkheid gesuggereerd.</p> <p>Echter, in Artikel 42 van het bestemmingsplan staat dat er 57 niet-gestapelde woningen gerealiseerd moeten worden (175 totaal minus 118 gestapelde woningen). Dit lijkt erop te wijzen dat er niet bovenop stadswoningen gebouwd mag worden, omdat deze dan als gestapelde woningen zouden worden aangemerkt (stadswoningen of gestapelde woningen staan overigens niet in de definities).</p> <p>Wij kwamen de volgende definitie tegen: een gestapelde woning is een woning die geheel of gedeeltelijk boven onder een andere woning is gelegen met dien verstande dat ook een gestapelde woning rechtstreeks toegankelijk op het straatniveau kan zijn en waarvan een van de bouwlagen aansluit op het maaiveld.</p> <p>Op basis van deze definitie zou een woning onder een ander woonvolume als gestapeld moeten worden beschouwd.</p> <p>Wellicht begrijpen wij iets niet goed. Kunt u aangeven of er boven de stadswoningen gebouwd mag worden in tegenstelling tot hoe wij artikel 42 van het bestemmingsplan interpreteren?</p> | <p>Volgens vaste jurisprudentie wordt een grondgebonden woning doorgaans gedefinieerd als: "Een woning die rechtstreeks toegankelijk is op straatniveau en waarvan ten minste één woonlaag aansluit op het maaiveld".</p> <p>Een gestapelde woning wordt daarentegen gedefinieerd als: "Een woning die geheel of gedeeltelijk boven of onder een andere woning is gelegen, met dien verstande dat ook een gestapelde woning rechtstreeks toegankelijk op straatniveau kan zijn". Deze definities impliceren dat: De onderste woonlagen in een gebouw met meerdere lagen, mits zij voldoen aan de criteria van directe toegang en aansluiting op het maaiveld, als grondgebonden woningen kunnen worden aangemerkt. De woningen daarboven kwalificeren als gestapelde woningen, ongeacht of zij onderdeel zijn van hetzelfde bouwblok. In het Kavelpaspoort (Bijlage 6) en het Beeldkwaliteitsplan (Bijlage 5) wordt gesproken over een bouwhoogte van 30 meter (10 lagen). Dit suggereert een bouwtypologie waarbij grondgebonden woningen (stadswoningen) aan de voet van het gebouw worden gecombineerd met appartementen erboven. Deze opzet is juridisch-planologisch verdedigbaar, mits: De onderste lagen voldoen aan de kenmerken van grondgebonden woningen (eigen voordeur, aansluiting op maaiveld) en het totaal aantal gestapelde woningen binnen het plangebied niet meer dan 118 bedraagt, zoals voorgeschreven in Artikel 42. Op basis van jurisprudentie en beleidsdefinities kan worden geconcludeerd dat het bouwen van appartementen bovenop stadswoningen mogelijk is, zolang de onderste woningen voldoen aan de criteria voor grondgebonden woningen en het totaal aantal gestapelde woningen binnen het plangebied niet wordt overschreden.</p> |

Nota van inlichtingen 1 d.d. 11 juni 2025  
behorende bij de selectiefase van de tender 240099GZD Gebiedsontwikkeling Noordoever

|    |                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 39 | Bijlage 5<br>Beeldkwaliteitsplan, H5<br>Duurzaam en<br>klimaatadaptief                   | <p>Op pagina 53 van het Bijlage 5 Beeldkwaliteitsplan, in hoofdstuk 5 Duurzaam en klimaatadaptief, onder het kopje Duurzaam Bouwen GPR, wordt verwezen naar geactualiseerde GPR-scores die als bijlage zouden zijn toegevoegd.</p> <p>Vraag a: Wij kunnen deze bijlage niet terugvinden in de verstrekte documenten. Kunt u deze bijlage verstrekken?</p> <p>Vraag b: In het bestemmingsplan worden eveneens GPR-scores genoemd, los van andere documenten. Van welke scores moeten we uitgaan?</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <p>De te hanteren GPR-scores staan genoemd in de “beleidsregel duurzaamheid” van het bestemmingsplan “Verbrede reikwijdte Noordoever”. Voor de duidelijkheid, deze scores zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Energie / Milieu - 8,5 gemiddeld</li> <li>- Milieu - 6,5</li> <li>- Gezondheid - 8</li> <li>- Gebruikskwaliteit - 8,5</li> <li>- Toekomstwaarde - 7,5</li> </ul> |
| 40 | Bijlage 5<br>Beeldkwaliteitsplan, H2<br>Samenhang en identiteit;<br>entree parkeergarage | <p>In het Bijlage 5 Beeldkwaliteitsplan in hoofdstuk 2 Samenhang en identiteit, op pagina's 17 en 20, wordt de locatie van de entree van de parkeergarage weergegeven. Ter plaatse is echter sprake van een aanzienlijk hoogteverschil.</p> <p>Een mogelijke oplossing zou zijn om de parkeergarage onder de leeflaag te leggen, dus op de hoogte van de ontsluitingsweg 'Noordpark'. Echter, zelfs dan lijkt het hoogteverschil aanzienlijk te blijven (of er moet grond worden afgevoerd door de parkeergarage nog lager te leggen). Een andere mogelijkheid is om de ontsluitingsweg 'Noordpark' aan de westzijde te verhogen en daarna te verlagen richting het oosten, al dan niet met damwanden. Maar dit zijn dure oplossingen die binnen het bouw- en woonrijp maken vallen en daarmee betrekking hebben op het openbaar gebied, en dus voor rekening van de gemeente komen.</p> <p>Om te voorkomen dat gegadigden oplossingen aandragen die niet door de gemeente gedragen of gefinancierd kunnen worden, hebben wij de volgende vragen:</p> <p>Vraag a: Kan middels een doorsnede tekening aangegeven worden wat het hoogteverschil is ter plaatse van de ontsluitingsweg 'Noordpark' en het toekomstige maaiveld van het plangebied?</p> <p>Vraag b: Welke principeoplossing heeft de gemeente voor ogen qua opvang hoogteverschil ten aanzien van de ontsluiting van de parkeergarage?</p> | <p>Bij aanvang van inschrijvingsfase wordt door de aanbestedende dienst een schetsontwerp ten aanzien van de aansluiting met het openbaar gebied en de verkeerskundige ontsluiting gedeeld met geselecteerde partijen.</p>                                                                                                                                                                    |
| 41 | Bijlage 3<br>Deelnameformulieren<br>(versie 1.0)                                         | <p>Bijlage 3 Deelnameformulieren (versie 1.0)</p> <p>Bij standaardformulier 3, bij de referenties moet de standaard format gebruikt worden. Bovenaan staat in de blauwe balk; 'referentie 1'. Maar er moeten twee referenties verstrekt worden en volgens de deelnamevoorwaarden van Bijlage 2, punt 9 staat dat formats niet gewijzigd mogen worden. Kunt u een extra standaardformulier 3 voor referentie 2 verstrekken of mogen wij in dit geval de tekst in de blauwe balk van de format zelf aanpassen door het getal 1 aan te passen in getal 2?</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <p>De blauwe balk met de nummering van de referentie mag aangepast worden.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

Nota van inlichtingen 1 d.d. 11 juni 2025  
behorende bij de selectiefase van de tender 240099GZD Gebiedsontwikkeling Noordoever

|    |                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----|----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 42 | Bestemmingsplan, bijlage 21; Stikstof depositie onderzoek                  | <p>In Bijlage 21 van het bestemmingsplan; Stikstof depositie onderzoek, wordt op pagina 1 in de tweede alinea bij de conclusie vermeld dat er gebruik is gemaakt van interne saldering.</p> <p>Na het opstellen van het onderzoeksrapport heeft de rechterlijke macht aangegeven dat intern salderen niet is toegestaan. Er wordt overigens uitgegaan van 50 woningen bouwen per jaar.</p> <p>Naar aanleiding hiervan hebben wij de volgende vragen:</p> <p>Vraag a: Is er reeds een natuurvergunning?</p> <p>Vraag b: Op welke wijze wordt zorg gedragen dat er gebouwd mag worden aangezien intern salderen niet meer is toegestaan?</p> <p>Vraag c: Er is uitgegaan van het bouwen van 50 woningen per jaar. De Pier omvat 175 woningen, wat neerkomt op een bouwtijd van 3,5 jaar. Gezien de wens van de gemeente om het project uiterlijk in 2030 af te ronden, zou de bouw van De Pier begin 2027 moeten starten. Maar dan komen de andere deelontwikkelingen in het gedrang. Is het mogelijk om een grove planning te ontvangen waarbij rekening is gehouden met de stikstof depositie berekening?</p> | <p>Vraag a: er is geen natuurvergunning. Vraag b: omdat er geen gebruik gemaakt kan worden van het intern salderen dient er een voortoets te worden uitgevoerd. Op basis van de voortoets kan het vervolgtraject worden bepaald. Vraag C: grove planning is niet mogelijk omdat er voor een vervolg eerst een voortoets dient te worden uitgevoerd.</p> |
| 43 | Bijlage 6 Kavelpaspoort, Artikel 5.2 Eisen voor de voormalige gemeentewerf | <p>In Bijlage 6 van het Kavelpaspoort, Artikel 5.2 'Eisen voor de voormalige gemeentewerf' (pagina 8), wordt bij het onderdeel De Pier in het eerste aandachtspunt een percentage van 67% voor appartementen genoemd. Hierachter staat vermeld: (118X). Wanneer dit percentage wordt omgerekend, komt dit echter uit op 117X. Dit aantal van 117 appartementen komt ook overeen met hetgeen is opgenomen in het bestemmingsplan.</p> <p>Mag er vanuit gegaan worden dat het percentages maatgevend is, dus niet de uitkomst van de berekening?</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <p>Maximum is naar boven afgerond, het minimum naar beneden. Het bestemmingsplan is leidend.</p>                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 44 | Selectieleidraad Artikel 3.4.1. Referentieprojecten                        | <p>In de Selectieleidraad Artikel 3.4.1. Referentieprojecten (bladzijde 14) staat in de eerste alinea dat er gezamenlijk maximaal 50 punten te behalen zijn. Maar bij de onderverdeling is het totaal 25+15 = 40 punten. Kunt u aangeven waar we vanuit mogen gaan.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <p>Het maximaal aantal punten voor de referenties bedraagt 40.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 45 | Selectieleidraad, Artikel 3.4.1. Motivatiebrief                            | <p>In de Selectieleidraad, Artikel 3.4.1. Motivatiebrief (bladzijde 13) staat achter uw motivatie; '(max. 50 punten)'. Maar bij de onderverdeling is het totaal 15+20+15+10 = 60 punten. Kunt u aangeven waar we vanuit mogen gaan?</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <p>Het maximaal aantal punten voor de motivatiebrief bedraagt 60.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 46 | Planning                                                                   | <p>De huidige eisen ten aanzien van de referenties maken dat wij terughoudend zijn bij het uitwerken van een indiening voor deze tender. Als de referentie eisen conform ons verzoek worden versoepeld, kan dan het moment van indiening één week of zelfs twee weken later worden?</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <p>Gelet op de verdere planning van het proces handhaven we voor nu de planning. Zie ook het antwoord op vraag 22.</p>                                                                                                                                                                                                                                  |

Nota van inlichtingen 1 d.d. 11 juni 2025  
behorende bij de selectiefase van de tender 240099GZD Gebiedsontwikkeling Noordoevers

|    |                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                        |
|----|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 47 | GPR                 | Welke GPR-minimumscores gelden per hoofdthema (Energie, Milieu, Gezondheid, etc.)?                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Zie vraag 39.                                                                                                                                                                                          |
| 48 | Optievergoeding     | Hoe wordt de optievergoeding x % exact vastgesteld?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Zie vraag 2.                                                                                                                                                                                           |
| 49 | Minimale grondprijs | Wanneer wordt de minimale grondprijs bepaald en bekendgemaakt?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Zie vraag 2.                                                                                                                                                                                           |
| 50 | Levering            | Bevestigt de gemeente dat levering van de grond kan worden gefaseerd en pas zal plaatsvinden nadat 70 % van de woningen is verkocht en een onherroepelijke omgevingsvergunning is verkregen?                                                                                                                                                                                     | Een gefaseerde levering is mogelijk. Eerder dan 70% e/o onherroepelijke omgevingsvergunning mag, maar niet later.                                                                                      |
| 51 | SROI                | Is er een richtlijn waaraan mbt de invulling van de SROI verplichting voldaan moet worden?                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Het SROI protocol wordt bij de aanvang van de inschrijvingsfase gedeeld. De SROI verplichting is van toepassing op de realisatie van binnenplanse buitenruimte, niet behorend tot het openbaar gebied. |
| 52 | Beoordeling         | De beoordeling zal geschieden door minimaal drie vakdeskundige medewerkers, kunt u aangeven welke functies deze medewerkers hebben?                                                                                                                                                                                                                                              | Dit betreft in ieder geval de functies van projectleider, stedenbouwkundige en planeconoom.                                                                                                            |
| 53 | Referenties         | De beperking ten aanzien van de periode waarin het project opgeleverd moet zijn sluit veel goede projecten uit, kan deze beperking worden verruimd naar bijvoorbeeld 7 jaar?                                                                                                                                                                                                     | Dat is akkoord. Oplevering van de referentieprojecten moet hebben plaats gevonden maximaal zeven jaar voorafgaand aan de datum van aanmelding.                                                         |
| 54 | Referentie A        | De beperking ten aanzien van het aantal inwoners van de plaats waarin referentieproject a gerealiseerd moeten zijn, sluit veel goede projecten uit. Kan deze beperking worden verruimd naar bijvoorbeeld 200.000 inwoners?                                                                                                                                                       | Zie het antwoord op vraag 22 en 28.                                                                                                                                                                    |
| 55 | Referentie A        | Is het mogelijk om een zogeheten beroep op derden te doen bij het inbrengen van de beide referenties? Met andere woorden, mag een door een verbonden architect ontworpen project worden ingebracht?                                                                                                                                                                              | Dat is toegestaan mits de betreffende architect ook in de inschrijvingsfase aan de inschrijving verbonden is, door middel van een combinatie of hoofd-/onderaanneming.                                 |
| 56 | Marktconsultatie    | Kan in ieder geval aangeven worden of de oppervlakte eisen ten aanzien van de te ontwikkelen woningen worden aangepast of losgelaten?                                                                                                                                                                                                                                            | Zie 5.2 Kavelpaspoort. Alleen minimum 75 m2 GBO blijft staan.                                                                                                                                          |
| 57 | Marktconsultatie    | Er is een helder overzicht gedeeld van de uitkomsten van de marktconsultatie. Het is voor ons alleen niet duidelijk welk van de aanbevelingen zal worden overgenomen. Kan per opmerking worden aangegeven of de uitgangspunten hierop worden aangepast?                                                                                                                          | Relevante aanbevelingen zijn verwerkt in de huidige versies van het Kavelpaspoort en BKP.                                                                                                              |
| 58 | Referentie A        | Kunnen dit appartementen zijn met drie of vier slaapkamer, maar wel gelijkvloers?                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Zowel gelijkvloerse appartementen als lofts en maisonnettes zijn akkoord. Het aantal slaapkamers is niet relevant voor de geldigheid van de referentie.                                                |
| 59 | Referentie A        | Er wordt bij referentie A gesproken over een volume met stadswoningen en gestapelde appartementen. Gaat het hier om stadswoningen geschikt voor gezinnen?                                                                                                                                                                                                                        | Zie voor een definitie van de stadswoningen het antwoord op vraag 38.                                                                                                                                  |
| 60 | Beeldkwaliteitsplan | Er wordt in het BKP aan een bijlage gerefereerd, maar deze ontbreekt. Kan u deze verstrekken?                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Deze komt als separate bijlage te vervallen. Het BKP is te downloaden via de link in paragraaf 1.2.                                                                                                    |
| 61 | Getijdenpark        | In het kavelpaspoort refereert u aan een getijdenpark waarvan de grootte en omvang, bijvoorbeeld in het al dan niet doortrekken van de strooppot, nog niet duidelijk is. Wij vragen ons af: Prevaleert de inrichting van het getijdenpark boven de invulling van deze tender? Of andersom? I.a.w. welke invloed kan de invulling van het getijdenpark hebben op de aanbesteding. | De woningbouwontwikkeling Noordoevers prevaleert. De eventuele komst van een getijdenpark is een plus voor deze ontwikkeling zijn, maar er wordt geen rekening mee gehouden.                           |



Nota van inlichtingen 1 d.d. 11 juni 2025  
behorende bij de selectiefase van de tender 240099GZD Gebiedsontwikkeling Noordoever

|    |                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                        |
|----|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 62 | Referenties            | De vraag voor de combinatie van een iconisch blok, met stadswoningen, gebouwd parkeren en binnenstedelijk/sterke stedenbouwkundige inpassing schuurt met de beperking op projecten die alleen in gemeenten met maximaal 130.000 inwoners mogen zijn gerealiseerd. Bovendien vragen wij ons af wat het toevoegt dat een project in bijvoorbeeld in Schiedam of Vlaardingen staat in plaats van in Delfshaven (Gem. Rotterdam). Bent u bereid deze beperking te laten vallen? | Zie het antwoord op vraag 22 en 28.                                                                    |
| 63 | Bodem                  | Er worden in de stukken met betrekking tot de bodem een aantal plattegronden meegeleverd. Zijn dit alle stukken met betrekking tot de historische bebouwing? Kunnen beschikbare stukken met betrekking tot de betonfabriek en dergelijk worden aangeleverd? In het bijzonder m.b.t. de funderingen.                                                                                                                                                                         | Voor zover deze beschikbaar zijn, zullen deze bij aanvang van de inschrijvingsfase worden aangeleverd. |
| 64 | Motivatiefbrief        | In paragraaf 3.4 van de stukken wordt bij de selectiecriteria vermeld dat de motivatiebrief maximaal 60 punten kan opleveren. In paragraaf 3.4.1 wordt echter gesproken over een maximale score van 50 punten voor de motivatiebrief. Kan worden bevestigd of het in paragraaf 3.4.1 vermelde puntenaantal onjuist is en dit 60 punten moet zijn, conform de tabel in paragraaf 3.4?                                                                                        | Dat wordt door de aanbestedende dienst bevestigd. Zie ook het antwoord op de vragen 44 en 45.          |
| 65 | Alternatieve invulling | Het BKP en het kavelpaspoort zijn als richtinggevend kader opgesteld, maar worden in het bestemmingsplan feitelijk als toetsingsdocument gehanteerd. In hoeverre is er binnen deze kaders ruimte om – in dialoog met de gemeente – tot een alternatieve invulling of verfijning van de inrichting van het openbaar gebied te komen, mits deze bijdraagt aan de gestelde ambities?                                                                                           | Het bestemmingsplan is leidend.                                                                        |
| 66 | Kavelpaspoort          | In het kavelpaspoort worden bandbreedtes en verhoudingen voor woninggrootte en -programma genoemd. Kunt u toelichten of deze elementen als harde eisen uit het bestemmingsplan gelden, of dat hier – mits goed gemotiveerd en passend binnen het ruimtelijk en landschappelijk kader – ruimte is voor aanpassing in de aanbidding?                                                                                                                                          | Het bestemmingsplan is leidend, dan het BKP, vervolgens het kavelpaspoort.                             |
| 67 | Conceptindiening       | In de selectieleidraad blijkt onder de planning dat er sprake is van een lange doorlooptijd van ca. 4 maanden gepland (okt – nov - dec – jan – feb). In de planning worden meerdere dialoogmomenten voorzien en wordt er gevraagd om een concept en definitieve indiening. Wat wordt er bij de conceptindiening verwacht? Zijn er onderdelen die in de conceptindiening al worden vastgelegd?                                                                               | Dit wordt verder uitgewerkt in de leidraad voor de inschrijvingsfase.                                  |
| 68 | Gunningscriteria       | Gunningscriteria – Kwaliteit ontwikkelplan bedraagt 70/100 punten en bevat een breed scala aan subgunningscriteria. Hoe verhouden deze sub criteria zicht tot elkaar? Is er een verdere specificatie/weging van deze criteria onderling.                                                                                                                                                                                                                                    | De verdere invulling en weging van de subgunningscriteria wordt in de inschrijvingsleidraad gedeeld.   |

|    |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 69 | Haalbaarheid | <p>In bijlage 4 – Marktconsultatieverslag geeft de gemeente aan de woningbouwontwikkeling van maximaal 225 woningen in 2030 afgerond te willen hebben. De inschrijvende partij dient een procesplanning aan te leveren waaruit de haalbaarheid van genoemde afronding blijkt.</p> <p>Volgens de richtlijn voor stikstof is 40 tot 60 woningen per jaar de maximale hoeveelheid die gerealiseerd kan worden. Hoe kijkt de gemeente aan tegen het handhaven van deze richtlijn in relatie tot de haalbaarheid van de procesplanning?</p>                                  | <p>In de toelichting van het bestemmingsplan voor De Noordoevers wordt gesproken over een gemiddelde van 50 woningen per jaar, met de ontwikkeling van het gehele gebied (inclusief de ontwikkeling van derden in het Werfkwartier en de blokken A en B in de Getijdegaard) binnen 5 tot 10 jaar. Om de berekening voor stikstof te kunnen maken, zijn bepaalde aannames gedaan over fasering en aantallen. Er is een zekere flexibiliteit in de jaarlijkse aantallen, zolang het gemiddelde over de gehele periode in acht wordt genomen. Dit betekent dat het mogelijk zou moeten zijn om in sommige jaren meer en in andere jaren minder woningen te bouwen, mits het totaal binnen de gestelde termijn blijft. In de bouwregels ligt dit aantal van 50 ook niet vast.</p> <p>De wens om de ontwikkeling op de gemeentelijke gronden (Getijdegaard blok C en de Pier) binnen een bepaalde periode te hebben gerealiseerd hangt samen met enerzijds de grondexploitatie van de gemeente en anderzijds met de start bouw op gronden van derden (het Werfkwartier en de blokken A en B in de Getijdegaard). Of 2030 haalbaar is moet nog blijken, dit kunnen we in Dialoogmoment 1 nader bespreken.</p> <p>In de motivatiebrief wordt u gevraagd om onder andere nader in te gaan op het tempo van ontwikkelen (zie 3.4.1. sub a in de Selectieleidraad).</p> |
| 70 | Grondbieding | Kan de gemeente toelichten met welke methode en op basis van welke criteria de grondbiedingen in de inschrijvingsfase onderling worden beoordeeld? Wordt uitsluitend op hoogte van de residuele waarde geselecteerd, of vindt er een gewogen beoordeling plaats?                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | De beoordeling vindt plaats op basis van de beste prijs-kwaliteit verhouding. Zie paragraaf 4.2 van de selectieleidraad. De verdere invulling en weging van de subgunningscriteria worden in de inschrijvingsleidraad gedeeld.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 71 | Leeflaag     | In 2016 is vastgesteld dat het terrein geschikt is voor extensief gebruik (groen, sportvelden, parkeren). Omdat het nu als woongebied wordt aangewezen, is het voornemen om in de bouwrijpfase nog 0,5 m extra leeflaag aan te brengen. De totale leeflaag wordt 1,0 m. Kan de gemeente bevestigen dat deze saneringsmaatregel voldoende is en de bodem na uitvoering van deze saneringsmaatregel voldoet aan de huidige eisen en geschikt is, wanneer gestart wordt met de bouw, voor grondgebonden woningbouw conform het bestemmingsplan?                            | Ja. Volledigheidshalve wordt verwezen naar paragraaf 6.3 in het Kavelpaspoort.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 72 | Parkeren     | <p>Voor parkeren stelt de gemeente dat er circa 250 parkeerplaatsen in het gebied worden gerealiseerd. In de Getijdengaaard in parkeerkoffers en op straat. Op De Pier in een gebouwde parkeervoorziening.</p> <p>In verband met de goede OV-bereikbaarheid met station Zwijndrecht op loopafstand en de ambitie om hoogwaardige, natuurinclusieve omgevingen te realiseren, vragen wij de gemeente of er flexibiliteit mogelijk is in het gefaseerd realiseren van parkeerplaatsen, in lijn met de fasering van de woningbouw en vraag van de beoogde doelgroepen.</p> | In lijn met de realisatie van woningen is dat logisch, zolang er een sluitende parkeerbalans per deelgebied is.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

|    |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 73 | Overig | <p>1. <del>Z</del>ouden wij digitale onderleggers mogen ontvangen van het plangebied? Bij voorkeur het SMP in DWG en PDF.</p> <p>2. <del>W</del>anneer zal bekend worden of de Strooppot wordt doorgetrokken?</p> <p>3. <del>H</del>et stedenbouwkundig ontwerp is al ver uitgewerkt. In hoeverre zorgt de gemeente voor level playingfield zodat eerder betrokken partijen geen voorsprong hebben?</p> <p>4. <del>H</del>et is bij dit soort tenders niet ongebruikelijk dat partijen die betrokken zijn bij de voorbereiding uitgesloten zijn van deelneming. Het beeldkwaliteitsplan voor Noordoevers Zwijndrecht is opgesteld door ZUS. Zijn zij met deze voorkennis uitgesloten om zich bij een van aanmeldende partijen aan te sluiten?</p> <p>5. <del>D</del>ient het deelname formulier (bijlage 3) ook door onderaannemers, waarop met betrekking tot de referentieprojecten geen aanspraak wordt gedaan om aan de voorwaarden te voldoen, te worden ingevuld?</p> <p>6. <del>K</del>an de gemeente bevestigen of het stedenbouwkundig ontwerp en verkavelingsplan als vaststaand gelden of dat hier nog alternatieven op ingediend mogen worden?</p> <p>7. <del>H</del>eeft de gemeente meer informatie potentiële overstromingsrisico aangezien het plan buitendijks ligt?</p> <p>8. <del>I</del>n artikel 1.3.6. wordt verwezen naar een koop-ontwikkelovereenkomst, kunnen wij hier een concept van ontvangen?</p> | <p>1. Ja, deze worden bij aanvang van de inschrijvingsfase gedeeld.</p> <p>2. Dat is niet bekend. De gemeente streeft ernaar bij aanvang van de inschrijvingsfase zoveel als mogelijk duidelijkheid hierover te geven.</p> <p>3. Het Beeldkwaliteitplan en het kavelpaspoort zijn aangepast op basis van de uitkomsten van een marktconsultatie, die in het 4e kwartaal van 2024 is gehouden. Door alle beschikbare informatie met geïnteresseerde partijen te delen, wordt een level playingfield geborgd.</p> <p>4. Nee.</p> <p>5. Nee, dat is niet nodig.</p> <p>6. Ja dat mag, mits passend binnen de gestelde kaders.</p> <p>7. Het plangebied ligt in ruime mate boven NAP. Een tekening met hoogtematen wordt bij aanvang van de inschrijvingsfase gedeeld.</p> <p>8. Zie het antwoord op vraag 5.</p> |
|----|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|    |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 74 | Referentieprojecten selectie | <p>1. In bijlage 3 van de deelnameformulieren wordt gevraagd om referentieprojecten van de projectontwikkelaar of ontwikkelende bouwer. Is het ook mogelijk een beroep te doen van architect en/of derden deskundigen die betrokken zijn in de combinatie?</p> <p>2. Bij referentie a wordt de voorwaarde gesteld dat de ontwikkeling zich in een gemeente bevindt van maximaal 130.000 inwoners. Waarom wordt deze voorwaarden gesteld? Kan deze ook vervallen?</p> <p>3. Voor referentieproject a willen wij een project indienen gelegen binnen een gemeente met meer dan 130.000 inwoners. Voor referentieproject b willen wij een referentie indienen binnen een gemeente met minder dan 130.000 inwoners. Mogen we die voorwaarden (max 130.000 inwoners) ruimer interpreteren?</p> <p>4. Pag. 13: Er worden wisselende puntenaantallen genoemd in de tekst (motivatiebrief eerst 60, dan 50), referentieprojecten eerst 40, later 50). Bij het optellen van de verschillende onderdelen lijkt bij de motivatiebrief 60 punten en bij referentieprojecten 40 punten de juiste. Kunt u dat bevestigen?</p> <p>5. Er wordt aangegeven dat de motivatiebrief maximaal 4 A4'tjes uitgeschreven mag worden. Als wij afbeeldingen e.d. toevoegen, mogen wij dan de max van 4 pagina's overschrijden indien de geschreven tekst zich wel beperkt tot 4 pagina's?</p> | <p>1. Dat is mogelijk.</p> <p>2. Zie de antwoorden op de vragen 22 en 28. De eis wordt gesteld om te borgen dat de referentie niet in een grootstedelijke omgeving valt, en daarmee te ver afstaat van de aard van de onderhavige opgave.</p> <p>3. Zie de antwoorden op de vragen 22 en 28.</p> <p>4. Zie de antwoorden op de vragen 44. en 45.</p> <p>5. Het maximum wordt uitgebreid naar maximaal 2.000 woorden (ca 4 A4) . Eventueel beeld materiaal kan dan zonder beperking worden opgenomen.</p> |
| 75 | Grondbod                     | <p>1. Er wordt gesproken over een minimaal grondbod in de selectieleidraad. Kunt u aangeven wat dit minimale grondbod bedraagt en of de gemeente bereid is een maximum grondbod te introduceren?</p> <p>2. In de leidraad wordt de waarborgsom als een bandbreedte benoemd, kunt u bevestigen dat 5% voldoende is?</p> <p>3. Kunt u ons de maximale VON-prijs per woning van de middenkoop woningen verstrekken?</p> <p>4. In artikel 1.3.3. geeft gemeente verdeling van de prijssegmenten mee, waaronder de categorie middelduur. De definitie van middelduur wijkt af van het rijksbeleid, terwijl het rijk bezig is deze prijssegmenten te standaardiseren. Hoe kijkt de gemeente hier tegenaan?</p> <p>5. Met welk prijspeil dient er in het grondbod rekening gehouden te worden?</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p>1. Zie het antwoord op vraag 2. Er geldt verder geen maximum grondbod.</p> <p>2. Zie het antwoord op vraag 3.</p> <p>3. Zie 5.2 in het Kavelpaspoort</p> <p>4. rijksbeleid heeft geen invloed op definitie middelduur in deze ontwikkeling</p> <p>5. Waarschijnlijk prijspeil 1-maart-2026 (maand indiening inschrijving)</p>                                                                                                                                                                         |

Nota van inlichtingen 1 d.d. 11 juni 2025  
behorende bij de selectiefase van de tender 240099GZD Gebiedsontwikkeling Noordoevers

|    |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 76 | Bodem    | <p>1. <del>W</del>ordt tijdens het bouwrijp maken door de gemeente een extra leeflaag van 0,5 meter aangebracht bovenop de huidige laag van 0,5 meter, of is dit een verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar (zie bijlage 6.3.1)?</p> <p>2. <del>Z</del>ijn er in het kader van vraag 21. beperkingen bekend die gelden voor de uitvoeringsfase en de gebruiksfase?</p> <p>3. <del>H</del>oe levert de gemeente bouwrijp terrein aan, is hier een definitie en/of opleveringsdocument van beschikbaar?</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <p>1. Door gemeente i.o.m. marktpartij.</p> <p>2. De vraag is niet duidelijk.</p> <p>3. De definitie volgt (in koop-/ontwikkelovereenkomst) bij aanvang van de inschrijvingsfase.</p>                                                                        |
| 77 | Parkeren | <p>1. <del>I</del>n de marktconsultatie worden diverse alternatieven genoemd zoals deelmobiliteit en parkeerhubs. Staat de gemeente open voor innovatieve parkeeroplossingen zoals mobiliteitshubs buiten het plangebied of gedeelde voorzieningen met omliggende buurten (deelmobiliteit)?</p> <p>2. <del>D</del>e bouwhoogte voor stadswoningen in De Pier bedraagt 0 tot 30 meter inclusief parkeergarage op maaiveld. Is het mogelijk om deelmobiliteit toe te passen en geen parkeergarage te realiseren, waardoor extra woningen binnen de hoogtebeperking mogelijk zijn?</p> <p>3. <del>P</del>agina 51 BKP: 'De openbare ruimte bestaat uit een opgetild maaiveld en is volledig verweven met de architectuur. De parkeergarage bevindt zich op maaiveldniveau, als de begane grondlaag van de Pier.' Wordt hiermee bedoeld dat parkeren 'ondergronds' gebeurt onder het opgetilde maaiveld/de pier?</p> | <p>1. Het parkeren moet binnen de ontwikkeling/het plangebied zelf worden opgelost.</p> <p>2. Er is geen deelmobiliteit toegestaan, waardoor het opheffen van de parkeergarage niet mogelijk is.</p> <p>3. Nee. De parkeergarage is de begane grondlaag.</p> |

|    |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 78 | Buitenruimte | <p>1. Voor de Getijdengaard wordt uitgegaan van minimaal 30% openbaar groen en 15-20% collectief (mandelig) groen. Hoe stelt de gemeente zich de inrichting van deze (semi)openbare ruimte voor? Valt deze ontwikkeling binnen de scope van de ontwikkelaar?</p> <p>2. De collectieve gaard wordt mandelig uitgegeven. Kan de gemeente toelichten hoe men het beheer voor zich ziet?</p> <p>3. Pag. 31 BKP: Hier wordt aangegeven dat de buitenruimtes (terrassen) maximaal 11 m diep (incl. parkeren) mogen zijn. In bijlage 4 marktconsultatie, wordt gerefereerd naar een eis van ondiepe achtertuinen van max. 6 m diep. Kunt u verduidelijken wat bedoeld wordt?</p> <p>4. Vanuit de planvisie (compacte buitenruimtes aan het landschap) lijkt het niet passend om met verschillende rolcontainers per woning te werken die dan al snel voor de woning komen te staan. Is het mogelijk om met ondergrondse vuilcontainers te werken?</p> <p>5. Wat is de vrijheid van het stedenbouwkundig en landschappelijk ontwerp? Beeldkwaliteitsplan is vrij regide en definieert in sommige gevallen als zelfs beplantingen en toe te passen materialen. In hoeverre is er ruimte voor deelnemers om zich in het schetsontwerp van andere partijen te kunnen onderscheiden?</p> <p>6. Is er een inventarisatie gemaakt van de bomen in het plangebied? Is het mogelijk dat de bomen worden behouden / tijdelijk verplaatst?</p> | <p>1. Het is aan de ontwikkelaar om een voorstel te doen voor de inrichting van de openbare ruimte. Ja, deze valt binnen de scope van de ontwikkelaar.</p> <p>2. Dat is een vraag voor de ontwikkelende partij.</p> <p>3. N.a.v. de marktconsultatie is dit aangepast naar 11 meter.</p> <p>4. Ondergrondse containers zijn verplicht.</p> <p>5. Binnen de gestelde kaders.</p> <p>6. Er is geen inventarisatie van de aanwezige bomen, maar bekend is wel dat er in het plangebied bomen staan. De gemeente heeft de voorkeur voor behoud van de aanwezige bomen. Bij aanvang van inschrijvingsfase zal de gemeente een inventarisatie delen, inclusief voorschriften voor te behouden bomen.</p> |
|----|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|    |                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 79 | Programma           | <p>1. Zijn er minimeisen gesteld aan de gebruiksoppervlakte van de grondgebonden en/of stadswoningen binnen het midden- en dure koopsegment? Zo ja, kunt u deze specificeren of aangeven welke bandbreedtes als passend worden beschouwd?</p> <p>2. Gelden er aanvullende eisen of richtlijnen voor de minimale gebruiksoppervlakte van appartementen op De Pier (bijvoorbeeld per woningtype of segment)? En is er differentiatie toegestaan binnen het aanbod van appartementen, bijvoorbeeld variërend in grootte binnen hetzelfde segment?</p> <p>3. In hoeverre kan en/of wil de gemeente ruimtelijke kaders heroverwegen, indien dit de kwaliteit van het plan ten goede komt (aantal woningen, inpassing parkeren, haalbaarheid)? Zoals bouwhoogten en woningaantallen?</p> <p>4. De aangegeven bouwhoogte in de Getijdengaard varieert tussen 9 en 12 meter. Wat is de achterliggende visie of wens voor deze bouwhoogtes?</p> <p>5. Worden er minimale bouwlagen gesteld voor De Pier en De Getijdengaard? Wat wordt hierbij verstaan onder een bouwlaag?</p> <p>6. Het beoogde programma richt zich bijna volledig op wonen. Is er ruimte om binnen dit programma ook (kleinschalige) commerciële functies of horeca te integreren?</p> | <p>1. Zie pag. 21 van het BKP en par. 5.2 van het kavelpaspoort, finaal 75 m2 GBO)</p> <p>2. Nee, geen aanvullende eisen voor de appartementen. Ja, differentiatie is toegestaan.</p> <p>3. Planologische kaders zijn leidend.</p> <p>4. Door de toepassing van verschillende goothoogtes ontstaat een gewenste differentie betreft de wandvorming van een rij woonblokken. We trachten hiermee te voorkomen dat er een eentonige architectuur (gevelwanden) ontstaat.</p> <p>5. Geen minimale, wel maximale. Zie het bestemmingsplan.</p> <p>6. Nee. Zie het bestemmingsplan.</p> |
| 80 | Referentieprojecten | Dienen de aangeleverde referentieprojecten door indiener voor eigen rekening en risico ontwikkeld en gebouwd te zijn? Of, mag indiener ook referentieprojecten van architect dan wel landschapsarchitect gebruiken?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Zie het antwoord op vraag 74, eerste deelvraag.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 81 |                     | We lezen in de stukken dat er expliciet wordt ingezet op vrije sector huur. Onze vraag is of er ook ruimte is om middenhuur in het plan op te nemen, teneinde het woningaanbod in deze ontwikkeling meer in balans te brengen en in relatie tot een gegarandeerde start bouw (o.b.v. voldoende voorverkooppercentage), waarbij de gemiddelde huurprijs wel boven de genoemde vrije sector huurgrens ligt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Nee, dit is niet mogelijk. Het gedeelte huur in de Pier kan maximaal 50% omvatten en de woningen moeten een puntenaantal hebben op of boven de liberalisatiegrens (in 2024 is dit 187 of meer punten).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 82 |                     | Ten behoeve van referenties koppelt u deze aan een maximum aantal inwoners van 130.000. Ook voor een iconische gebouw van 175 wooneenheden. Dergelijke projecten worden veelal in gemeenten gerealiseerd met een inwonersgrens van boven de 130.000. Bent u bereid om deze grens voor het iconische gebouw los te laten ?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Zie het antwoord op de vragen 22 en 28.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 83 | <p>a. Wordt voorafgaande aan de inschrijvingsfase voldoende en ondubbelzinnig via een programma van eisen aangegeven vanuit de gemeente aan welke minimale dan wel maximale kwalitatieve randvoorwaarden (technisch/onderhoud) een plan voor de openbare ruimte dient te voldoen?</p> <p>b. Wordt daarin meegenomen op welke wijze getoetst wordt in verband met de randvoorwaarde “De gemeente behoudt het recht om een ingediend plan af te wijzen, als het niet aan de gestelde voorwaarden voldoet”</p> <p>c. Vormt een dergelijke plan onderdeel van de Inschrijvingsfase en derhalve onderdeel van de besprekingen in de Dialoogronden en Beoordeling bij de Indiening?</p> | <p>a. De basis wordt gevormd door de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR). In het BKP staan specifiek voor deze woningbouwontwikkeling geformuleerde randvoorwaarden en eisen opgenomen.</p> <p>b. De gemeente beoordeelt het schetsontwerp voor de openbare ruimte in de inschrijvingsfase. Echter behoudt de gemeente zich het recht voor om van het ontwerp voor de openbare ruimte af te wijken, indien omstandigheden of voortschrijdende inzichten daar aanleiding toe geven. Het schetsontwerp voor de openbare ruimte moet bij inschrijving wel voldoen aan het BKP.</p> <p>c. Zie paragraaf 4.2 van de selectieleidraad. Een schetsontwerp voor de openbare ruimte vormt onderdeel van het ontwikkelplan, en kan dus onderwerp van gesprek zijn in de dialoogronden.</p> |
| 84 | Vergoedt de gemeente de ingediende plannen aan de Inschrijver in het geval zij deze uiteindelijk in uitvoering zal nemen ?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Nee, de winnende inschrijver krijgt geen rekenvergoeding. Uitsluitend de afgewezen inschrijvers krijgen een rekenvergoeding.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 85 | In de Selectieleidraad 3.2. Uitsluitingsgronden geeft u aan een vereiste Quick Ratio groter dan 1. Bedoelt u niet de Current ratio i.p.v. de Quick Ratio? Daar is soms wel eens wat verwarring over i.v.m. definities. Dan wel gelden er in het kader van IFRS voorwaarden (onze situatie) andere boekhoudregels dan bij niet- beursgenoteerde ondernemingen. Onze Current ratio van zit boven de 1. Onze solvabiliteit is 0,34 en zitten we ruimschoots boven de 0,2. Onze Graydon rating is A. Ons verzoek is om tevens toe te staan de Current ratio te hanteren, dan wel de Quick ratio te vervangen door Current ratio.                                                      | De Quick ratio wordt vervangen voor de curerend ratio. De curerend ratio moet minimaal 1 bedragen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 86 | Op pagina 13 wordt in de tabel aangegeven dat er maximaal 60 punten gescoord kunnen worden voor de motivatiebrief. In de lopende tekst wordt tussen haakjes aangegeven dat er maximaal 50 punten te behalen zijn voor de motivatiebrief. Kunt u bevestigen dat er maximaal 60 punten te behalen zijn voor de motivatiebrief?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Zie de antwoorden op de vragen 44 en 45.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 87 | Op pagina 13 wordt in de tabel aangegeven dat er maximaal 40 punten gescoord kunnen worden voor de referentieprojecten. In de lopende tekst op pagina 14 onder het subkopje 3.4.2 referentieprojecten wordt taangegeven dat er maximaal 50 punten te behalen zijn voor de referentieprojecten. Kunt u bevestigen dat er maximaal 40 punten te behalen zijn voor de referentieprojecten?                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Zie de antwoorden op de vragen 44 en 45.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 88 | 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 vraag 2.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |