

Algemene informatie

Aanbesteding: (Ver)koop en ontwikkeling van de Sportlaan 67 te Driebergen-Rijsenburg
Aanbestedende Dienst: Gemeente Utrechtse Heuvelrug
Referentie: 2019-034-OM

Toelichting:

Vraag en antwoord

Ref.nr. 87
Onderwerp: Referentie-eis

Vraag:

We hebben een sterk referentieproject dat qua aanpak, doelgroep en complexiteit goed aansluit bij de opgave, maar dat meer dan 100 woningen omvat.

In hoeverre wordt de richtlijn van maximaal 100 woningen beschouwd als een harde grens, of is er ruimte om hiervan gemotiveerd af te wijken wanneer het referentieproject, ondanks de iets grotere omvang, inhoudelijk goed aansluit op de aard en opgave van het beoogde plan?

Antwoord:

Dat is mogelijk wanneer goed wordt gemotiveerd waarom dit, ondanks het afwijkende aantal, naar mening van de indiener een vergelijkbaar project is.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Percelen: P1 Perceel 1

Beantwoord op: 25 jul. 2025

Ref.nr. 88
Onderwerp: Nota van Inlichtingen

Vraag:

In de nota van inlichtingen is een planning voor de gunningsfase opgenomen. Wij hebben op voorhand een team samengesteld van architect, landschapontwerper, bouwer en ontwikkelaar. Alle 4 beginnen pas weer op maandag 25 augustus as met werken. Terwijl volgens planning de tender alweer op 14 augustus verder gaat. Omdat er sowieso al beperkte tijd voor het maken van een plan is, is verlies van ruim een week door de bouwvak wel erg zonde. Kan er rekening gehouden worden met de nog steeds zeer gebruikelijke bouwvak in de regio?

Antwoord:

De aanbestedende dienst heeft besloten om een derde vragenronde toe te voegen in de selectie fase. Hiermee zal de daarop volgende data ook mee verschuiven. Zie ook de aangepaste data hierop TenderNed.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Percelen: P1 Perceel 1

Beantwoord op: 25 jul. 2025

Ref.nr.
89

Onderwerp:

vragendronde 1

Vraag:

Niet alle vragen in ronde 1 zijn beantwoord in de Nota van inlichtingen. Zo wordt onder andere vraag 17 (bevoegdheid bomenkap van provincie Utrecht) niet behandeld. Verzoek is om deze vraag alsnog te beantwoorden.

Antwoord:

Met de vaststelling van de nieuwe komgrenzen is de Sportlaan opgenomen binnen de nieuwe bebouwingscontour. Deze kaartlaag wordt op dit moment aangepast door de provincie, maar is feitelijk al van kracht. Dit betekent dat het gehele terrein aan de Sportlaan nu binnen de bebouwde kom ligt, en de gemeente dus het bevoegd gezag is.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Percelen: P1 Perceel 1

Beantwoord op: 25 jul. 2025

Ref.nr.

90

Onderwerp:

Nota 1, Vraag 2

Vraag:

Er wordt alleen een stedenbouwkundig plan beoordeeld, architectuur is dus geen beoordelingscriterium?

Antwoord:

Er wordt ook getoetst in hoeverre het plan voldoet aan het BKP. Dat houdt in dat er ook beoordeeld wordt hoe het plan eruit ziet. Architectuur is daar een onderdeel van.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Percelen: P1 Perceel 1

Beantwoord op: 25 jul. 2025

Ref.nr.

91

Onderwerp:

Nota 1, Vraag 2

Vraag:

Voor het onderdeel prijs zijn maximaal 50 punten te behalen. Gaat dat volgens deze formule: $(\text{eigen bod} / \text{hoogste bod}) \times 50$ punten? Hiermee zijn altijd punten te behalen op dit onderdeel (vanaf het minimale bod en hoger). Bij een formule waarbij het minimale bod 0 punten oplevert en het hoogste bod 50 heeft kwaliteit (ook 50%) namelijk geen enkele zin meer.

Antwoord:

Zie antwoord bij vraag 99.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Percelen: P1 Perceel 1

Beantwoord op: 25 jul. 2025

Ref.nr.

92

Onderwerp:

Nota 1, Vraag 9

Vraag:

Klopt het dat er niet gevraagd wordt naar woningplattegronden, gevels of artist impressies van de woningen en er dus geen schetsontwerp ingediend hoeft te worden?

Antwoord:

Het plan wordt ook getoetst aan het BKP. Daarvoor is het nodig dat schetsen worden woningen worden aangeleverd. Plattegronden van woningen zijn niet per se nodig, maar kunnen wel helpen bij de beantwoording van de vraag of de woningen aan de volgens de woonvisie vereiste categorieën voldoen.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Percelen: P1 Perceel 1

Beantwoord op: 25 jul. 2025

Ref.nr.
93

Onderwerp:
Nota 1, Vraag 23 (JDK)

Vraag:

Het gegeven antwoord roept extra vragen op.
Is onze aanneme correct dat hier de gemeente als initiatiefnemer wordt bedoel en dat de werkzaamheden volgens eigen gemeentelijk protocol afgerond zijn en het document 'herinventarisatie' na uitvoering is gemaakt?
Op de genoemde website staat dat met de aannemer van de gemeente een garantie is afgesproken dat de grond na de voorgestelde behandeling (na 5 jaar) gegarandeerd vrij is van Japanse Duizendknoop. Wij verzoeken u deze garantie contractueel door te leggen naar de ontwikkelaar en haar kopers: particulieren, woningbouwvereniging en de gemeente zelf als het gaat om het openbare gebied dat teruggeleverd moet worden.

Antwoord:

De gemeente heeft de bekende ter plaatse aanwezige duizendknoop tot nu toe door BVELD laten bestrijden en overlegt ter informatie de stand van zaken hiervan zoals bekend op 4 juni 2024 (Bijlage 13 Herinventarisatie JDK Sportlaan voormalige gemeentewerf van BVELD d.d. 4 juni 2024). De bestrijding is niet afgerond, maar wordt vanaf het overdrachtstijdstip van de grond gestaakt op en nabij het plangebied. Ons is niet bekend dat met de aannemer van de gemeente een garantie is afgesproken dat de grond na de voorgestelde behandeling (na 5 jaar) gegarandeerd vrij is van Japanse Duizendknoop, dit wordt ook niet zo gesteld in de Koop- en realisatieovereenkomst of andere tot de aanbesteding behorende documenten. Deze garantie wordt niet gegeven en kan en zal dan ook niet worden overgedragen als gevraagd.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Percelen: P1 Perceel 1

Beantwoord op: 25 jul. 2025

Ref.nr.
94

Onderwerp:
Nota 1, Vraag 29

Vraag:

Hier is door vragsteller een typefout gemaakt. Bedoeld werd kerncompetentie A en C.

Hier lijkt veel overlap te zitten in het gevraagde. Klopt het dat het bij A vooral gaat om de vertaling van de opgave als het gaat stedenbouw en bij C meer om de architectuur van de woningen? En beiden vragen om een duidelijke relatie met de omgeving?

Antwoord:

Er zit inderdaad overlap. Het gaat erom dat via een schetsplan duidelijk wordt gemaakt op welke wijze dit plan tegemoet komt aan de eisen en wensen die in het omgevingsplan en beeldkwaliteitsplan zijn geformuleerd.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Percelen:

P1 Perceel 1

Beantwoord op:

25 jul. 2025

Ref.nr.

95

Onderwerp:

Referentie-eis

Vraag:

Is het bij de referenties mogelijk het minimaal aantal woningen te verlagen van 20 naar 15? Wij hebben een referentieproject dat op meerdere vlakken goed aansluit, maar minder dan 20 woningen bevat. Just bij kleinschalige projecten is vaak de relatie tussen omgeving en stedenbouw/architectuur goed zichtbaar en herkenbaar, en dat geldt voor één van onze projecten ook.

Antwoord:

Dat is mogelijk wanneer goed wordt gemotiveerd waarom dit, ondanks het afwijkende aantal, naar mening van de indiener een vergelijkbaar project is.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Percelen: P1 Perceel 1

Beantwoord op: 25 jul. 2025

Ref.nr.

96

Onderwerp:

Refnr 2: "Beperken overlast"

Vraag:

Refnr 2: "Beperken overlast" telt voor 10% mee in de gunningsfase. Gaat dit om beperken van overlast tijdens de bouwfase, of ook na oplevering? En wat wordt verstaan onder overlast?

Antwoord:

Hiermee wordt bedoeld het beperken van de overlast tijdens de bouwwerkzaamheden. De bouwwerkzaamheden zullen namelijk een grote impact hebben op de omgeving, zowel op mens als natuur. Opdrachtgever wil vooraf inzicht krijgen hoe de gegadigde de impact op de omgeving wil beperken. Hiermee moet duidelijk worden hoe de gegadigde de risico's inschat, deze wil beheersen en de impact reduceert op een realistische manier. Wat wordt verstaan onder overlast: u kunt daarbij denken (deze opgave is niet limitatief) onder andere aan geluid, trillingen, stof, rook, geur, visuele, verkeer, ect.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Percelen: P1 Perceel 1

Beantwoord op: 25 jul. 2025

Ref.nr.

97

Onderwerp:

Kwalitatieve criteria - minimale verharding

Vraag:

Refnr 2: In de gemeenteraad is voor deze kavel op 29 september 2022 (ondertekend op 3 oktober 2022) vastgesteld dat de kwalitatieve criteria in

ieder geval omvat “het aantonen dat minimale verharding (waarbij zowel gebouwen als infrastructuur meetellen) binnen het plangebied wordt gerealiseerd, met een waarborg ter beperking van toename van deze verharding in de toekomst”. Klopt het dat dit niet is meegenomen in de huidige criteria en dat daar dus geen punten op gescoord kunnen worden? Is dat niet in strijd met het besluit in de raad? We verzoeken u het criterium m. b.t. minimale verharding als kwalitatief criteria alsnog toe te voegen, conform het raadsbesluit. Dat voorkomt ook dat er geen nalatigheid op dit gebied aangerekend kan worden door huidige bewoners van de Sportlaan of andere belanghebbenden, met bezwaar- en beroepsprocedures etc en mogelijke vertraging van het proces met oplopende kosten tot gevolg.

Antwoord:

Deze stelling klopt niet, Dit criterium wordt In de gunningsleidraad geborgd doordat het onderwerp klimaatadaptatie met als onderdeel voorkomen wateroverlast expliciet is meegenomen.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Percelen: P1 Perceel 1

Beantwoord op: 25 jul. 2025

Ref.nr.

98

Onderwerp:

Behoud bestaande bomen

Vraag:

Refnr 2: In de gemeenteraad is voor deze kavel op 29 september 2022 (ondertekend op 3 oktober 2022) vastgesteld dat de kwalitatieve criteria in ieder geval omvat “dat zo veel mogelijk van de bestaande bomen, ook die buiten de bestemming ‘Groen’, in het bestemmingsplangebied tijdens de bouw en op de lange termijn behouden blijven”. Klopt het dat dit niet is meegenomen in de huidige criteria en dat daar dus geen punten op gescoord kunnen worden? Is dat niet in strijd met het besluit in de raad? We verzoeken u het criterium m.b.t. behoud van bomen als kwalitatief criteria alsnog toe te voegen, conform het raadsbesluit. Dat voorkomt ook dat er geen nalatigheid op dit gebied aangerekend kan worden door huidige bewoners van de Sportlaan of andere belanghebbenden, met bezwaar- en beroepsprocedures etc en mogelijke vertraging van het proces met oplopende

kosten tot gevolg.

Antwoord:

Deze stelling klopt niet, Dit criterium wordt In de gunningsleidraad geborgd doordat in de gunningsleidraad is beschreven dat getoetst wordt hoe rekening wordt gehouden met de bestaande bomen, waarbij gebruik gemaakt moet worden van de inventarisatie.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Percelen: P1 Perceel 1

Beantwoord op: 25 jul. 2025

Ref.nr.
99

Onderwerp:

Kwalitatieve criteria - autoluwe wijk

Vraag:

Refnr 2: In de gemeenteraad is voor deze kavel op 29 september 2022 (ondertekend op 3 oktober 2022) vastgesteld dat de kwalitatieve criteria in ieder geval omvat "een planuitwerking, die het autobezit zo veel mogelijk beperkt met waarborgen voor een blijvend autoluwe dan wel autovrije wijk. Bij een dergelijke autoluwe dan wel autovrije wijk dient ook aangetoond te worden dat extra parkeerdruk buiten het plangebied door middel van uitvoerbare juridische regelingen wordt voorkomen, zowel na oplevering als ook op de lange termijn.". Klopt het dat dit niet is meegenomen in de huidige criteria en dat daar dus geen punten op gescoord kunnen worden? Is dat niet in strijd met het besluit in de raad? We verzoeken u het criterium m. b.t. beperking autobezit en bevorderen autoluwe wijk als kwalitatief criteria alsnog toe te voegen, conform het raadsbesluit. Dat voorkomt ook dat er geen nalatigheid op dit gebied aangerekend kan worden door huidige bewoners van de Sportlaan of andere belanghebbenden, met bezwaar- en beroepsprocedures etc en mogelijke vertraging van het proces met oplopende kosten tot gevolg.

Antwoord:

De aanbestedende dienst heeft in overleg met de gemeenteraad de kwalitatieve gunningscriteria aangepast. Zie hiervoor de in concept aangeleverde gunningsleidraad met daarin de opgenomen uitwerking van de

gunningscriterium tav een autoluwe wijk . De gehele verdeling van de gunningscriteria is hier tevens door aangepast.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Percelen: P1 Perceel 1

Beantwoord op: 25 jul. 2025

Ref.nr.

100

Onderwerp:

Kwalitatieve criteria - weging

Vraag:

Refnr 2: In de gemeenteraad is voor deze kavel op 29 september 2022 (ondertekend op 3 oktober 2022) vastgesteld dat “De genoemde kwalitatieve criteria dienen tezamen zwaarder mee te tellen bij de selectie dan de geboden prijs.” Deze zin refereert aan de drie kwalitatieve criteria die zijn vastgesteld door de gemeenteraad: minimale verharding, behoud van bomen, en autoluwheid. Waarom is het besluit van de gemeenteraad, om de kwalitatieve criteria zwaarder te doen wegen dan de geboden prijs, niet meegenomen in de criteria voor de gunningsfase? Kan dit aangepast worden conform het raadsbesluit?

Antwoord:

Zie antwoord bij vraag 99.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Percelen: P1 Perceel 1

Beantwoord op: 25 jul. 2025

Ref.nr.
101

Onderwerp:
Beoordelingscriteria en toetsingskader gunningsfase

Vraag:

Refnr 2: In het kader van transparantie en een eerlijk proces is het wenselijk dat de beoordelingscriteria en toetsingskader van de gunningfase openbaar gemaakt worden. Is het mogelijk om aan te geven welk aantal punten per partij kan worden toegekend?

Antwoord:

De aanbestedende hanteert uiteraard de basis beginselen van Europees aanbesteden in elke fasen bij een NIET openbare Europese aanbesteding. Daarom heeft de aanbestedende dienst besloten de concept Gunningsleidraad bij deze Nota van Inlichtingen ter informatie beschikbaar te stellen.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Percelen: P1 Perceel 1

Beantwoord op: 25 jul. 2025

Ref.nr.
102

Onderwerp:
Eisen puntentelling kwalitatieve criteria

Vraag:

Refnr 2: Welke eisen liggen onder de puntentelling per kwalitatief criterium?

Antwoord:

Zie antwoord bij vraag 101

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Percelen: P1 Perceel 1

Beantwoord op: 25 jul. 2025

Ref.nr.
103

Onderwerp:
Punten toekenning

Vraag:

Refnr 2: Wordt er gescoord volgens een 'alles of niets' model waarbij je één of geen punt scoort, of is er een geleidelijke schaal, waarbij je maximaal 100% kan scoren en via deelaspecten tot een totaalpercentage komt?

Antwoord:

Zie antwoord bij vraag 101.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Percelen: P1 Perceel 1

Beantwoord op: 25 jul. 2025

Ref.nr.
104

Onderwerp:
Punten toekenning - grondbieding

Vraag:

Refnr 2: Hoe zullen de 50 punten voor de grondbieding worden toegekend/berekend? Zal de hoogste bod 50 punten halen, en alle andere biedingen een fractie daarvan: (bod inschrijver/hogste bod)*50 punten?

Antwoord:

Zie antwoord bij vraag 99.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Percelen: P1 Perceel 1

Beantwoord op: 25 jul. 2025

Ref.nr.
105

Onderwerp:

Toehoorders presentatie plannen

Vraag:

Refnr 9: In de gunningsfase kunnen plannen gepresenteerd worden. Wie zijn daarbij als toehoorders aanwezig?

Antwoord:

De gunningscommissie.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Percelen: P1 Perceel 1

Beantwoord op: 25 jul. 2025

Ref.nr.
106

Onderwerp:

Capaciteit hoofdriool

Vraag:

Refnr 16: Er zijn momenteel geen aanwijzingen dat het hoofdriool in de straat onvoldoende capaciteit heeft voor het bouwplan. Is er wel onderzoek gedaan en geen reden om te twijfelen aan deze capaciteit, of is het mogelijk dat de capaciteit wel problematisch zou kunnen zijn?

Antwoord:

De beheerder van de gemeente heeft aangegeven dat de capaciteit van de

bestaande vuilwaterriolering in de Sportlaan van voldoende capaciteit is voor de beoogde extra woningen.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Percelen: P1 Perceel 1

Beantwoord op: 25 jul. 2025

Ref.nr.

107

Onderwerp:

Capaciteit hoofdriool - contactpersoon

Vraag:

Refnr 16: Welke contactpersoon van de gemeente gaat over het hoofdriool en is het mogelijk dat aan deze persoon gevraagd wordt wat er nodig is als als er onvoldoende capaciteit is?

Antwoord:

Zie antwoord bij vraag 106.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Percelen: P1 Perceel 1

Beantwoord op: 25 jul. 2025

Ref.nr.

108

Onderwerp:

Kapvergunning

Vraag:

Refnr 18: Het is onduidelijk of er een kapvergunning gegeven zal worden. Waar is dit precies van afhankelijk? Kan bijvoorbeeld uitgegaan worden van een kap van 1 of enkele bomen met een herplantplicht?

Antwoord:

Zie antwoord bij vraag 109.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Percelen: P1 Perceel 1

Beantwoord op: 25 jul. 2025

Ref.nr.
109

Onderwerp:

Kapvergunning - aanpassing stedenbouwkundig plan

Vraag:

Refnr 18: In hoeverre kan het stedenbouwkundig plan na gunning aangepast worden als blijkt dat de bedoelde bouw niet mogelijk is vanwege het niet verlenen van een kapvergunning?

Antwoord:

Het plan zal conformt het gemeentelijke bomenbeleid en de in het verlengde daarvan uitgevoerde bomeninvenstraistaie die als bijlage gaat bij de in de gunningsfase gedeelde koop- en realisatieovereenkomst moeten worden opgesteld. Indien het gegunde plan op dit punt onverwacht niet uitvoerbaar is, dan zullen partijen in overleg treden over het aanpassen van het plan op zo'n wijze dat dit in redelijkheid zo dicht mogelijk blijft bij het gegunde plan.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Percelen: P1 Perceel 1

Beantwoord op: 25 jul. 2025

Ref.nr.
110

Onderwerp:
Behoud bestaande bomen

Vraag:

Refnr 18: Mogen bomen verplaatst worden en worden deze dan gezien als behouden?

Antwoord:

Ja, bomen mogen verplaatst worden mits dit op een zodanige wijze gebeurt dat de gezondheid van de boom niet wordt aangetast. Wanneer een boom duurzaam verplaatst kan worden zonder blijvende schade, kan deze worden beschouwd als behouden. Hierbij is het van belang dat de verplaatsing zorgvuldig wordt uitgevoerd door deskundigen en dat de boom na verplanting adequaat wordt verzorgd om zijn overlevingskansen te maximaliseren.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Percelen: P1 Perceel 1

Beantwoord op: 25 jul. 2025

Ref.nr.
111

Onderwerp:
Bestrijden duizendknoop

Vraag:

Refnr 19: Wat zijn de jaarlijkse kosten voor de gemeente geweest om de Japanse Duizendknoop te bestrijden?

Antwoord:

De beheersmaatregelen van het terrein houden het maaien van het gras en uitgraven en inspuiten Japanse Duizendknoop in. Deze maatregelen zijn tbv voorkomen hethuisvesting beschermde soorten en bestrijden duizendknoop.

De jaarlijkse kosten daarvan zijn € 25.000,- excl. btw.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Percelen: P1 Perceel 1

Beantwoord op: 25 jul. 2025

Ref.nr.

112

Onderwerp:

Aantal referentieprojecten per criterium

Vraag:

Refnr 30: In de selectieleidraad voor Criteria (B) “Ervaring met duurzaamheid” staat “De Gegadigde toont met de referentieprojecten aan te beschikken over kennis van en ervaring met de nieuwste duurzaamheidsconcepten en oplossingen.” Deze zin suggereert dat meerdere referentieprojecten worden gebruikt om dit criteria te beoordelen. Ditzelfde geldt voor Criteria (C) “De gegadigde toont met de referentieprojecten aan een hoogwaardige architectonische uitwerking te kunnen realiseren.” Dit is tegenstrijdig met het antwoord op vraag 30 van de 1e Nota van Inlichtingen, waarin staat dat er “per kerncompetentie maximaal 1 referentie in aanmerking kan komen.” Is er een tyfout in de beschrijvingen van Criteria B en Criteria C?

Antwoord:

Dat is juist.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Percelen: P1 Perceel 1

Beantwoord op: 25 jul. 2025

Ref.nr.
113

Onderwerp:
Tijdstip inschrijving 26 september

Vraag:

Refnr 44: Hoe kan de inschrijving uiterlijk 26 september 2025 om 15:00u gedaan worden als de inschrijving pas om 15:05 opent?

Antwoord:

TenderNed werkt met een tijdslot zowel voor de Inschrijvers als voor de Aanbestedende dienst. De inschrijvingen dienen dan - Uiterlijke ontvangst van deelnemingsaanvragen datum en tijd geüpload te zijn in TenderNed. De Opening van de kluis met aanmeldingen datum en tijd is voor de Aanbestedende dienst wanneer de mogelijkheid is om de kluis te openen met inschrijvingen. Zie ook hoofdstuk 7.1 van de Selectie leidraad.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Percelen: P1 Perceel 1

Beantwoord op: 25 jul. 2025

Ref.nr.
114

Onderwerp:
Sanering

Vraag:

Refnr 47: Welke deellootaties moeten worden gesaneerd?

Antwoord:

Een omgevingsvergunning voor bouw zal geschikt moeten zijn voor het beoogd gebruik. Bij de omgevingsvergunning kunnen de reeds uitgevoerde bodemonderzoeken gebruikt worden. Gegadigde zal zelf moeten bepalen of sanering noodzakelijk geacht zal worden.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Percelen: P1 Perceel 1

Beantwoord op: 25 jul. 2025

Ref.nr.
115

Onderwerp:

Ophoging

Vraag:

Refnr 51: Kunt u bevestigen dat ook in de toekomst de ophoging niet verwijderd zal worden, in het kader van de risico's die dit met zich meeneemt?

Antwoord:

Het ligt totaal niet in de verwachting dat deze grond verplaatst zal worden. Zie in dit verband ook de beantwoording van vraag 116 hieronder.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Percelen: P1 Perceel 1

Beantwoord op: 25 jul. 2025

Ref.nr.
116

Onderwerp:

Mandelig gebied

Vraag:

Refnr 65: Het te realiseren Openbaar gebied (rondweg, 13 extra parkeerplaatsen) wordt als onderdeel van het project overgedragen aan de gemeente. Is het mogelijk om een deel van de overige grond, die niet openbaar is, als mandelig gebied te beheren zodat dit door de bewoners in eigen beheer kan worden onderhouden?

Antwoord:

Antwoord uit de eerste ronde: Koper wordt verplicht het te realiseren Openbaar gebied aan Verkoper over te dragen. De gemeente wenst het gehele openbaar gebied in eigendom te verkrijgen. Gedeeltelijke afwijkingen daarvan zullen nader met de gemeente moeten worden afgesproken, maar de gemeente is niet verplicht daar medewerking aan te verlenen. De verplicht te realiseren rondweg zal in ieder geval aan de gemeente moeten worden overgedragen..Kortom: er is ruimte, maar deze is beperkt. Hierop kunnen geen punten worden gescoord.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Percelen: P1 Perceel 1

Beantwoord op: 25 jul. 2025

Ref.nr.
117

Onderwerp:

Vervuiling percelen 1505 en 1276

Vraag:

Refnr 78: Is de aangetroffen ernstige vervuiling van percelen 1505 en 1276 een mogelijk gezondheidsrisico in de toekomst voor bewoners van het aangeboden perceel?

Antwoord:

De vastgestelde verontreinigingen op de percelen 1505 en 1276 (buiten de herontwikkelingslocatie) vormen geen gezondheidsrisico (niet voor de huidige bewoners van de Sportlaan en ook niet voor toekomstige bewoners van het herontwikkelingsgebied). Deze verontreinigingen zijn immobiel en verspreiden zich niet hetgeen ook blijkt uit de bodemonderzoeken die de afgelopen jaren hebben plaatsgevonden.

Het is wel van belang dat ook toekomstige bewoners t.z.t. voldoende op de hoogte zijn van de bodemkwaliteit van de aangrenzende percelen (en dan met name de bewoners van de nieuwe woningen op het voormalig woonwagenveld). De leeflaag op de percelen 1505 en 1276 (bosgebied) dient in stand te worden gehouden (zo kunnen kinderen in dit aangrenzende bosgebied dus zonder problemen spelen maar ze moeten bijvoorbeeld geen

diepe kuilen van 1,5 m-mv. gaan graven in dit bosgebied).

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Percelen: P1 Perceel 1

Beantwoord op: 25 jul. 2025

Ref.nr.

118

Onderwerp:

Detailniveau stedenbouwkundig plan

Vraag:

Als het gaat om mate van detailniveau van het stedenbouwkundig plan: in hoeverre moeten de posities van voordeuren, beukmaten en woningtypologie (grondgebonden woning of appartement) aangegeven worden? Of volstaat een volume per blok met aanduiding voorgevel?

Antwoord:

Zie ook de antwoorden op de eerdere vragen. Alleen een volumestudie is niet genoeg: schetsen van woningen zijn noodzakelijk.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Percelen: P1 Perceel 1

Beantwoord op: 25 jul. 2025

Ref.nr.

119

Onderwerp:

Voorwaarden toegangsweg perceel 1504

Vraag:

Aan welke voorwaarden moet de toegangsweg tot perceel 1504 voldoen, als het gaat om toegankelijkheid van hulpdiensten? Het is niet mogelijk om volledig te voldoen aan de LIOR 2023, waarin staat “Woon-, winkel- en industriewijken zijn altijd door tenminste twee onafhankelijke wegen voor gemotoriseerd verkeer bereikbaar.” Betekent dit dat alleen de overige richtlijnen in LIOR 2023 (5.1.2) van toepassing zijn voor de woonhuizen die op perceel 1504 komen te staan (namelijk: minimale rijbreedte van 5,5 m bij een doodlopende weg, en minimale afstand van 40 m tussen woonhuis en weg waar blusvoertuig kan staan)?

Antwoord:

Het uitgangspunt van 5.1.2, punt 1 is dat er sprake zal zijn van één woonwijk die wordt gerealiseerd op alle drie de te leveren percelen. De nieuwe wijk wordt ontsloten door de Sportlaan dus het maken van twee onafhankelijke wegen als bedoeld onder 5.1.2, richtlijn 1, is wellicht niet haalbaar voor de nieuwe woonwijk. Dat ontslaat de koper/ontwikkelaar echter niet van de verplichting om de wel haalbare richtlijnen uit 5.1.2 na te leven, ook op perceel 1504.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Percelen: P1 Perceel 1

Beantwoord op: 25 jul. 2025

Ref.nr.

120

Onderwerp:

Voorwaarden tuinen

Vraag:

In het bestemmingsplan staat “achtertuinten hebben een minimale diepte van 7,0 m, gemeten vanaf de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw” en “de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van hoofdgebouwen aan de zijde waar het hoofdgebouw niet aangebouwd is, dient ten minste 3,0 m te bedragen;”. Daarnaast staat in het BKP dat er maximaal 4 rijtjeswoningen naast elkaar gebouwd kunnen worden. Een voorbeeld verkaveling laat zien dat het niet mogelijk is om aan deze eisen te voldoen, tenzij de “groene verbinding” door het perceel deels gebruikt wordt als achtertuin. Mag het stuk achtertuin en/ of stukken voortuin onderdeel zijn van de groene

verbinding?

Antwoord:

Nee, dit is ter plaatse van de bestemming groen niet toegestaan.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Percelen: P1 Perceel 1

Beantwoord op: 25 jul. 2025

Ref.nr.
121

Onderwerp:

Criteria bouwvolume gestapelde bouw

Vraag:

Uitgaande van een 'kleine korrel' qua bouwvolume per blok (we interpretern dat uit het feit dat er maximaal 4 rijwoningen aan elkaar mogen): hoeveel appartementen mogen er maximaal in 1 blok in het gestapelde gebied in het bestemmingsplan, uitgaande van 3 lagen? Of hoeveel footprint is toegestaan?

Antwoord:

Dit aantal is binnen de regels van het omgevingsplan vrij in te vullen

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Percelen: P1 Perceel 1

Beantwoord op: 25 jul. 2025

Ref.nr.
122

Onderwerp:
Verandering in samenstelling consortium

Vraag:

Mag de samenstelling van het consortium na de selectiefase nog veranderen als bijvoorbeeld 1 van de partijen vanwege omstandigheden niet meer mee kan doen? En hoe zit dit na de gunningsfase?

Antwoord:

Uitgangspunt is dat een Combinatie, dat wil zeggen de samenstelling van combinanten (ondernemingen/entiteiten), die zich heeft aangemeld niet meer van samenstelling wijzigt, dus ook niet in de inschrijvingsfase of daarna, in de contractfase. Immers, dan zou al snel een wijziging ontstaan in de hoedanigheid van de Gegadigde/Inschrijver die zich heeft gekwalificeerd, wat aanbestedingsrechtelijk niet is toegestaan. Een wijziging in de Combinatie als zodanig is alleen toegestaan als dat te gelegener tijd volgens de regels van het aanbestedingsrecht, in de betreffende omstandigheden, is toegestaan.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Percelen: P1 Perceel 1

Beantwoord op: 25 jul. 2025

Ref.nr.
123

Onderwerp:
Verklaring beroep op combinant

Vraag:

Op de checklist staat nr 5 “Verklaring beroep op combinant bijgesloten en rechtsgeldig ondertekend (indien van toepassing)”. Wat moet er in dit document staan en in welk geval moet het ondertekend worden? Kan hiervoor een voorbeeld of invulformulier worden gedeeld?

Antwoord:

Als u als combinatie inschrijft, moet dit in Deel II A van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA) bij ‘Wijze van deelneming’ ook tevens worden aangegeven. Elke combinant moet zelf een Uniform Europees Aanbestedingsdocument invullen en ondertekenen.

Een ondernemer (of een combinatie) die een beroep doet op de draagkracht van een derde, moet dit in Deel II C van zijn Uniform Europees Aanbestedingsdocument aangeven. Daarnaast moet hij ervoor zorgen dat de betreffende derde het Uniform Europees Aanbestedingsdocument invult en ondertekent. De ondernemer moet het Uniform Europees Aanbestedingsdocument van de betreffende derde naast het door hemzelf ingevulde en ondertekende Uniform Europees Aanbestedingsdocument indienen.

De aparte verklaring beroep op combinant (zowel voor de financiële draagkracht als voor de ervaring) is daar een weergave van. In deze verklaring dient men op te geven op onderdelen (de financiële draagkracht als voor de ervaring) wie van de combinanten dit betreft.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Percelen: P1 Perceel 1

Beantwoord op: 25 jul. 2025

Ref.nr.

124

Onderwerp:

Verklaring beroep op middelen moedermaatschappij

Vraag:

Op de checklist staat nr 6 “Verklaring beroep op middelen moedermaatschappij bijgesloten en rechtsgeldig ondertekend (indien van toepassing)”. Moet deze verklaring sowieso worden toegevoegd als er sprake is van een moedermaatschappij, of hoeft dit niet in het geval dat de inschrijvende ondernemer financieel voldoende middelen heeft en garant staat? Wat moet er in dit document staan? Kan hiervoor een voorbeeld of invulformulier worden gedeeld?

Antwoord:

Indien er geen gebruikt wordt gemaakt van de moedermaatschappij en de inschrijver een rechtsgeldige inschrijving doet die voldoet aan alle geschiktheidseisen en uitsluitingsgronden behoeft er geen 'verklaring beroep op middelen moedermaatschappij' bijgesloten te worden.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Percelen: P1 Perceel 1

Beantwoord op: 25 jul. 2025

Ref.nr.

125

Onderwerp:

Betaalbare koopwoningen - peiljaar

Vraag:

In de koop- en realisatieovereenkomst staat “De VON-prijs van de Betaalbare koopwoning tot € 405.000,- wordt geïndexeerd op de wijze zoals beschreven in artikel 7 lid 4 Huisvestingswet.” Artikel 7 lid 4 zegt “De koopprijs, genoemd in het tweede lid, wordt bij ministeriële regeling met ingang van elk kalenderjaar gewijzigd aan de hand van de consumentenprijsindex.” Voor welk jaar worden de VON prijzen voor de betaalbare woningen in dit project vastgesteld? Wordt uitgegaan van het jaar dat de overdracht van de woningen plaatsvindt, of zijn de huidige genoemde prijzen (prijspeil 2025) bepalend?

Antwoord:

Als in 2025 een Betaalbare koopwoning wordt verkocht, geldt de maximale VON-prijs van € 405.000,-. Als een betaalbare koopwoning verkocht wordt in 2026, dan geldt de voor 2026 geïndexeerde maximale VON-prijs. Voor verkoop tijdens opvolgende jaren geldt steeds de voor dat jaar geïndexeerde verkoop.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 2

Percelen: P1 Perceel 1

Beantwoord op: 25 jul. 2025

