

Nota van inlichtingen 1 Selectiefase -  
Klein Plaspoelpolder Deelgebied 4: *Wonen aan de Vliet*

29 juli 2025



**Leidschendam-  
Voorburg**

Bijgaand treft u de Nota van inlichtingen 1 Selectiefase inzake de tender Klein Plaspoelpolder Deelgebied 4: *Wonen aan de Vliet* van gemeente Leidschendam-Voorburg.

Met vriendelijke groet,  
namens het projectteam van gemeente Leidschendam-Voorburg,

Mick Muller  
Pro 10 B.V.

| Nr. | Verwijzing                                                            | Vraag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Antwoord                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.  | Selectieleidraad 2.1.3                                                | De integratie van de industriële kraan is onderdeel (optioneel scope) van de opgave. Hoe groot is de kans dat de gemeente eigenaar en beheerder blijft van de kraan na transformatie?                                                                                                                                                                                           | In de Gunningsfase wordt Inschrijver gevraagd op welke wijze hij de kraan kan integreren in de ontwikkeling. Afhankelijk van de kwaliteit van het plan en de voorwaarden die de Inschrijver hieraan stelt, zal de gemeente besluiten om de kraan al dan niet mee uit te geven dan wel anderszins ter beschikking te stellen als onderdeel van de Koop-Ontwikkel- en Realisatieovereenkomst. Een inschatting van de kans dat de kraan in eigendom en beheer blijft bij de gemeente kan nu dan ook niet worden gemaakt. |
| 2.  | Selectieleidraad 2.1.3                                                | Is het mogelijk de industriële kraan te bezichtigen?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | In de Gunningsfase is een schouw voorzien, dan kan de kraan van buitenaf worden bekeken. De cabine van de kraan is niet toegankelijk.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 3.  | Selectieleidraad 3.3.1                                                | Indien de Gegadigde ten tijden van de indiening van een aanmelding nog geen de uitvoerende aannemer heeft geselecteerd en zelf niet over de gevraagde certificaten beschikt, is het dan toegestaan dat hij schriftelijk verklaard dat gegarandeerd wordt dat de uitvoerende aannemer naast het milieumanagementsysteem ook zal beschikken over een kwaliteitsmanagementsysteem? | Akkoord.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 4.  | Spelregelkaarten deelgebieden 2, 3b en 4 pg, 10 1.3 - openbaar gebied | Maakt het openbaar gebied ook onderdeel uit van de ontwikkeling en verantwoording van de ontwikkelaar? In dit hoofdstuk staan namelijk beschreven dat de gemeente zelf opdrachtgever is voor de openbare ruimte.                                                                                                                                                                | De gemeente legt de openbare ruimte rondom de bouwvlakken aan. Zie bijlage 9 voor het voorlopig ontwerp van de openbare ruimte. De ontwikkelaar draagt voor eigen rekening en risico zorg voor het woonrijp maken van het bouwvlak. De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de aansluiting van zijn plan op de openbare ruimte. In de Koop-, Ontwikkel- en Realisatieovereenkomst worden de                                                                                                                          |

| Nr. | Verwijzing                                                                | Vraag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Antwoord                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----|---------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | verantwoordelijkheden en taken van partijen vastgelegd. De conceptovereenkomst wordt in de volgende fase gedeeld.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 5.  | Parkeerbeleid                                                             | Wat is het leidende parkeerbeleid en binnen welke zone valt deze ontwikkeling voor het hanteren van de juiste normering?                                                                                                                                                                                                                | Een sluitende parkeerbalans o.b.v. de Nota Parkeernormen Leidschendam-Voorburg 2023 is vereist. De locatie valt onder de zone "schil". De Nota Parkeernormen Leidschendam-Voorburg 2023 is vindbaar via de website van de gemeente (www.lv.nl).                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 6.  | Selectieleidraad pg. 17, 3.4.1, aanleveren documentatie selectiefase      | is er een restrictie voor het lettertype en de grootte waarop de visie van 5 A4-pagina's moet komen?                                                                                                                                                                                                                                    | Nee, aan de opmaak worden geen nadere voorschriften verbonden. Aanmeldingen die uitgeprint op A4 formaat onleesbaar zijn, zullen vanzelfsprekend niet worden gelezen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 7.  | Selectieleidraad pg. 11, 2.1.6, koop- ontwikkel en realisatieovereenkomst | Zijn er al zaken te delen uit de concept koop- ontwikkel en realisatieovereenkomst? Zoals afnamemomenten van de kavels, een eventuele bouwplicht, boetebepaling? Dit kan van belang zijn voor de afweging tot inschrijving in de aanmeldingsfase.                                                                                       | Nee dit is niet mogelijk. De gemeente kiest er bewust voor om de concept koop-ontwikkel en realisatieovereenkomst in de volgende fase te delen, juist om de administratieve lasten voor alle betrokkenen te beperken. In de volgende fase kunnen vragen worden gesteld ten aanzien van het concept. Het op meerdere momenten delen van verschillende onderdelen van een en dezelfde overeenkomst acht de gemeente niet wenselijk.                                                                                                                        |
| 8.  | Selectieleidraad pg. 11, 2.1.5, omgevingsfactoren                         | De huidige bestemming is industrie, is er al vooronderzoek bekend rondom verontreiniging en overige omgevingsaspecten welke de gemeente met de marktpartijen kan delen?                                                                                                                                                                 | De grond is milieu hygiënisch gezien geschikt voor de functie "wonen". Op dit moment vindt er nog onderzoek plaats. De bodem- en archeologische onderzoeken worden in de volgende fase gedeeld.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 9.  | Selectieleidraad pg. 10, 2.1.2, parkeergarage                             | Is het toegestaan om een half-verdiepte parkeergarage te realiseren of dient deze volledig ondergronds te worden gerealiseerd?                                                                                                                                                                                                          | Nee, half verdiept is niet toegestaan. Parkeren moet volledig ondergronds opgelost worden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 10. | Selectieleidraad pg. 9, 2.1.1.A, woonsegmenten                            | Er wordt gesproken over minimaal 70 woningen waarvan 15% middeldure huur, kan hieruit opgemaakt worden dat 85% in de vrije sector gerealiseerd mag worden?                                                                                                                                                                              | Ja.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 11. | Selectieleidraad pg. 2, maximaal aantal woningen                          | Wat is het maximale aantal woningen wat mogelijk is te realiseren? Of is dit enkel de begrenzing van de kavels en toegestane bouwhoogte?                                                                                                                                                                                                | Er is geen maximumaantal woningen voorgeschreven.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 12. | Selectieleidraad 3.3.1                                                    | Gegadigde mag per kerncompetentie 1 referentie overleggen, waarbij één referentie voor meerdere kerncompetentie mag worden gebruikt. Het gaat hier om minimaal 1 en maximaal 2 referenties. In onderdeel 3.4.1. wordt in de 4e alinea gesproken over maximaal 3 referenties van Gegadigde. Kunt u hierover een duidelijke uitleg geven? | <p>In paragraaf 3.3.1 wordt gesproken over de kerncompetenties, dit zijn de geschiktheidseisen (minimumeisen) waaraan een gegadigde moet voldoen. Deze minimaal 1 en maximaal 2 referenties worden getoetst of deze aan de gestelde eis in de kerncompetentie voldoet.</p> <p>In paragraaf 3.4.1 is sprake van selectiecriteria, dit zijn dus geen minimumeisen, maar aspecten waaraan punten worden toegekend. Hier wordt de invulling inclusief referenties van gegadigden beoordeeld. Hier mag gegadigde dan ook meer referenties voor gebruiken.</p> |

| Nr. | Verwijzing                                                                           | Vraag                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Antwoord                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 13. | Selectieleidraad 3.4.1                                                               | Kan het beeldmateriaal alleen worden opgenomen in de A4 formulieren van de selectiecriteria 1 en 2 of kunnen deze ook opgenomen worden in de formulieren 'format kerncompetentie'?                                                                                                      | Enkel in de A4 formulieren van de selectiecriteria. De geschiktheidseisen met 'format kerncompetenties' worden enkel getoetst of aan de minimeisen wordt voldaan, en wordt er geen kwalitatief waardeoordeel gevormd.                                                                                                                                                                                   |
| 14. | Selectieleidraad 2.1.4                                                               | Hoe worden de inschrijvers gedurende de tender geïnformeerd over de planvorming van de burgerinitiatief van de theekoepel?                                                                                                                                                              | De theekoepel valt buiten de scope van deze tender. De spelregels voor de realisatie van de koepel zijn bijgevoegd (bijlage 11) zodat inschrijvers zich een beeld kunnen vormen van deze ontwikkeling. Als er in de volgende fase meer informatie bekend is over de voortgang en of invulling van dit bewonersinitiatief zal dit worden gedeeld.                                                        |
| 15. | Selectie leidraad: Artikel 3.4.2<br>Selectiecriteria 2                               | Er wordt aangegeven dat de invulling voor selectiecriteria 2 maximaal 2 A4 mag beslaan. Is dit in- of exclusief beeldmateriaal?                                                                                                                                                         | Dit is inclusief beeldmateriaal.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 16. | Selectie leidraad: Artikel 3.3.1<br>Technische en beroepsbekwaamheid – certificering | Kan de gemeente een voorbeeld formulier/verklaring geven voor de schriftelijke verklaring waarmee wordt verklaard dat gegarandeerd wordt dat de uitvoerende aannemer over een milieumanagementsysteem beschikt en de uitvoering conform dit systeem wordt ingevuld.                     | Als bijlage bij deze nota is een format bijgevoegd, u bent niet verplicht om deze te gebruiken, een eigen format is ook toegestaan. U hoeft alleen te verklaren dat de uitvoerende aannemer beschikt over een milieumanagementsysteem en dat de uitvoering plaatsvindt conform dit systeem. Deze verklaring moet schriftelijk worden ondertekend door een rechtsgeldig vertegenwoordiger van Gegadigde. |
| 17. | Selectie leidraad: Artikel 2.2<br>Vorm Overeenkomst, pagina 12                       | Is het mogelijk de Koop-, Ontwikkel- en Realisatieovereenkomst nu al te delen met partijen, zodat er alvast hoogte genomen kan worden van de gestelde voorwaarden?                                                                                                                      | Zie vraag en antwoord 7.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 18. | Selectie leidraad: Artikel 2.1.2<br>Typering deelgebied in vogelvlucht               | In dit artikel wordt genoemd dat parkeren ondergronds opgelost dient te worden. Bij de referenties wordt gevraagd om bebouwd parkeren. Heeft de Gemeente echt de wens voor ondergronds parkeren, of mag dit bijvoorbeeld ook half verdiept zijn of op een andere wijze worden opgelost? | Zie vraag en antwoord 9.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 19. | Digitale onderleggers                                                                | Zouden wij digitale onderleggers mogen ontvangen van het plangebied? Bij voorkeur in DWG.                                                                                                                                                                                               | Het dwg bestand van het plangebied kan worden gedeeld. We hebben dit bestand als bijlage bij deze Nota van inlichtingen bijgevoegd.                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 20. | Kaart landschappelijk ontwerp en openbare ruimte                                     | Hoe denkt de Gemeente om te gaan met de aanlegplaatsen aan de vlonder/kade?                                                                                                                                                                                                             | Er komen een aantal aanlegplekken voor het kort afmeren van sloepjes. Er komen geen vaste ligplaatsen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 21. | Selectie leidraad: Artikel 3.4.3<br>CO <sub>2</sub> -prestatieladder                 | Kan de gemeente een voorbeeld formulier/verklaring geven voor schriftelijke verklaring dat gegarandeerd wordt dat de uitvoerende aannemer over de opgegeven score op de CO <sub>2</sub> -prestatieladder zal beschikken en de uitvoering conform wordt ingevuld.                        | Zie vraag en antwoord 16, dit geldt ook voor de CO <sub>2</sub> -prestatieladder.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 22. | Selectie leidraad: Artikel 3.4.1<br>Selectiecriteria 1                               | Er wordt aangegeven dat de invulling voor selectiecriteria 1 maximaal 5 A4 mag beslaan. Is dit in- of exclusief beeldmateriaal?                                                                                                                                                         | Dit is inclusief beeldmateriaal.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 23. | Selectie leidraad: Hoofdstuk 3, Selectieprocedure                                    | In de selectiefase selecteert u 4 partijen die mogen inschrijven voor de gunningsfase. Wat is uw overweging om hier 4 partijen te                                                                                                                                                       | Niet akkoord. De gemeente heeft een afgewogen beslissing gemaakt in de keuze voor 3,4 of 5 partijen in de gunningsfase. Waarbij gekeken is naar het beperken van                                                                                                                                                                                                                                        |

| Nr. | Verwijzing                      | Vraag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Antwoord                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                                 | selecteren? Zou u kunnen overwegen dit terug te brengen tot 3 partijen?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | administratieve lasten voor alle partijen, winkansen voor gegadigden, en voldoende keuze voor de gemeente. Tevens is een tenderkostenvergoeding ingevoerd in de gunningsfase conform paragraaf 2.3.3 van de selectieleidraad. Partijen die geselecteerd worden zijn niet verplicht in te schrijven – dat zou ook niet wenselijk zijn. Bij de keuze voor 4 partijen is rekening gehouden met de mogelijkheid dat in de volgende fase geselecteerde gegadigden om hun moverende redenen niet inschrijven. |
| 24. | Betaling/levering grond         | Zou er meer gedeeld kunnen worden over het moment en/of de voorwaarden rondom levering en betaling?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Hierover zal in de gunningsfase meer worden gedeeld, zie ook vraag en antwoord 7.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 25. | Milieumanagementsysteem         | Zou, net als bij het Milieumanagementsysteem, ook de eis met betrekking tot het Kwaliteitsmanagementsysteem kunnen worden aangepast, in die zin dat – indien ten tijde van de Aanmelding de uitvoerend aannemer nog niet bekend is en de Gegadigde hier zelf (nog) niet aan voldoet – een schriftelijke verklaring van de rechtsgeldig vertegenwoordiger volstaat, waarin wordt gegarandeerd dat de uiteindelijke uitvoerende aannemer over een dergelijk kwaliteitsmanagementsysteem zal beschikken en dat de uitvoering conform dit systeem zal plaatsvinden? | Ja. Zie vraag en antwoord 3.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 26. | Selectieleidraad 2.1.1          | Er wordt gesproken over minimaal 70 koop- en/of huurwoningen. Wordt er ook een maximum aantal woningen gehanteerd?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Nee. Zie vraag en antwoord 11.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 27. | Selectieleidraad 1.2            | Er wordt gesproken van een voorlichtingsbijeenkomst, wanneer is deze gepland?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | In het begin van de gunningsfase van de tender zal een voorlichtingsbijeenkomst inclusief schouw worden georganiseerd. Geselecteerde partijen zullen bij de start van de gunningsfase hiervoor worden uitgenodigd.                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 28. | Selectieleidraad 2.1.2          | Er wordt aangegeven dat parkeren ondergronds moet worden opgelost. Is een half-verdiepte parkeervoorziening ook toegestaan?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Nee. Zie vraag en antwoord 9.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 29. | Bijlage Format Kerncompetenties | Tevredenheid referent. Ter controle dienen bij de referentie-opdracht de actuele contactgegevens van de contactpersoon te worden opgegeven. Wat dient hier te worden op gegeven in geval van een eigen ontwikkeling?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Indien sprake is van een eigen ontwikkeling kunt u de contactgegevens van de projectleider/manager van de specifieke opdracht opgeven. Het gaat erom dat zaken die schriftelijk verklaard zijn gevalideerd kunnen worden.                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 30. | Algemeen                        | Moet er nog rekening worden houden met verkeersgeluid vanuit de A4 en de Vlietweg?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Ja, door de ontwikkelaar nader te onderzoeken. De Omgevingswet biedt de mogelijkheid om een omgevingsvergunning te verlenen als sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het aspect geluid is bij deze afweging een relevant aspect. De locatie is gelegen in het aandachtsgebied van de Rijksweg A4 en enkele gemeentewegen in en rond het plangebied zodat onderzoek naar de geluidsbronsoorten rijks- en gemeentewegen noodzakelijk is.                                   |

| Nr. | Verwijzing             | Vraag                                                                                                                                                                                                                                                 | Antwoord                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 31. | Selectieleidraad 3.4.1 | Selectie criterium 1: De belangrijkste 5 elementen cf. onze integrale visie dienen onderbouwd te worden met maximaal 3 referenties. Is het mogelijk hier wat meer vrijheid te bieden zodat de 5 punten met maximaal 5 referenties ondersteund worden? | Nee, niet akkoord.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 32. | Selectieleidraad 3.4.1 | Selectie criterium 1: "maximaal 5 A4"; betreft dat de visietekst of de visietekst inclusief het beeldmateriaal?                                                                                                                                       | Zie vraag en antwoord 22.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 33. | Selectieleidraad 3.4.1 | Selectie criterium 1: is onze interpretatie correct dat de te gebruiken referenties afkomstig mogen zijn uit de individuele portfolio's van de verschillende teamleden van gegadigde (dus zowel ontwerper(a), ontwikkelaar(b) als realisator (c)) ?   | <p>Het is van belang om hier onderscheid te maken. Enerzijds tussen te overleggen referenties in het kader van de geschiktheidseisen (kerncompetenties) zoals beschreven in par. 3.3.1 Selectieleidraad - dit zijn <u>minimumeisen</u>. En anderzijds tussen referenties die worden aangedragen in het kader van de nadere selectiecriteria zoals beschreven in par. 3.4.1 Selectieleidraad.</p> <p><u>Minimumeisen: kerncompetenties (par. 3.3.1):</u><br/>Maatgevend is hier of aan de omschrijving van de volledige kerncompetentie is voldaan. In kerncompetentie 1 en 2 is onder meer geëist dat "Gegadigde voor eigen rekening en risico een woningbouwproject heeft ontwikkeld en gerealiseerd of laten realiseren". Wat wordt verstaan onder "ontwikkelen" en "(laten) realiseren" is apart beschreven onder de kerncompetenties. In dit geval volstaat het niet wanneer een Gegadigde zich beroept op bijvoorbeeld een referentie van de architect die sec het ontwerp van het betreffende bouwwerk heeft gemaakt, maar dit niet voor eigen rekening en risico heeft ontwikkeld, gerealiseerd of laten realiseren.</p> <p><u>Nadere selectiecriteria (par. 3.4.1)</u><br/>Hier geldt dat Gegadigde vrij is om referenties te overleggen die naar zijn inzicht zo goed mogelijk bijdragen aan het over het voetlicht brengen van de <i>past performance</i> die van toegevoegde waarde is voor dit project van de gemeente. Als sprake is van een Samenwerkingsverband en/of een beroep op Derden, dan dient Gegadigde in zijn invulling duidelijk te maken wat de rol van welke entiteit bij de referentie is geweest en wat de beoogde rol is in de ontwikkeling van Deelgebied 4. Praktisch betekend dit dat u in de invulling duidelijk dient te omschrijven:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>i. Wat diens inzet is geweest binnen deze referentie;</li> <li>ii. Welke resultaten zijn bereikt dankzij die inzet;</li> <li>iii. De parallellen met de onderhavige opgave;</li> <li>iv. Referenties dienen voor de gemeente Leidschendam-Voorburg verifieerbaar te zijn. Dit betekent dat minimaal de naam en contactgegevens van de referent worden toegevoegd en de referentie voldoende duidelijk wordt geïntroduceerd.</li> </ul> |

| Nr. | Verwijzing                    | Vraag                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Antwoord                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | De beoordelingscommissie zal de invulling van de nadere selectiecriteria beoordelen. De rol die door welke entiteit is ingevuld in de referentie-opdracht en de voorgestelde rolverdeling bij de ontwikkeling van deelgebied 4, en de mate waarin sprake is van integrale ervaring gelet op de integrale opgave, kan vanzelfsprekend meewegen bij de beoordeling.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 34. | Selectieleidraad 3.4.2        | Selectiecriterium 2: "maximaal 2 A4"; betreft dat de visietekst of de visietekst inclusief het beeldmateriaal?                                                                                                                                                                                        | Zie vraag en antwoord 15.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 35. | Selectieleidraad pg. 12 2.3   | "De Inschrijver met het hoogste bod, rekening houdend met de fictieve bijtelling (kwaliteitswaarde), krijgt de Koop- Ontwikkel- en Realisatieovereenkomst in beginsel gegund." Betekend dat dat er in de gunningsfase enkel op grondbod wordt geselecteerd?                                           | Nee, allerminst. In de gunningsfase wordt als gunningscriterium 'beste prijs-kwaliteitverhouding' gehanteerd. Dit betekent dat Inschrijvingen beoordeeld zullen worden op zowel het subgunningscriterium Prijs (grondbod) als Kwaliteit, waarbij sprake is van een fictieve kwaliteitswaarde van circa 80% van het minimale grondbod. De Inschrijver met het hoogste bod, rekening houdend met de fictieve bijtelling (kwaliteitswaarde), krijgt de Koop- Ontwikkel- en Realisatieovereenkomst in beginsel gegund.<br><br>Beste prijs-kwaliteitverhouding = grondbod + kwaliteitswaarde                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 36. | Selectieleidraad pg. 12 2.3   | Wat wordt er door de gemeente met de kwaliteitswaarde (80% van het minimale grondbod) bedoeld. Moet er 80% geboden worden van het minimale grondbod als de kwaliteit van het plan extra hoog is? Of wordt er door de gemeente nog 20% bij opgeteld omdat zij er vanuit gaat dat er 80% wordt geboden? | Er wordt aan de waardering van de kwaliteit van de Inschrijving een monetaire (fictieve) waarde gekoppeld, de zogenaamde kwaliteitswaarde. De maximale kwaliteitswaarde is het bedrag wat de maximale kwaliteit naar het oordeel van de gemeente <i>minder</i> mag opleveren dan een Inschrijving die op hetzelfde onderdeel kwalitatief minimaal scoort.<br><br>Het minimale grondbod € 3.500.000 (exclusief btw) is een absoluut minimum, indien een inschrijver een lager grondbod uitbrengt wordt ze terzijde geschoven en uitgesloten.<br><br>De te halen monetaire (fictieve) kwaliteitswaarde is dus naar huidig inzicht circa 80% van 3.500.000, zijnde 2.800.000. Een voorbeeld met fictieve bedragen is als bijlage (NVI1 vraag 36 – Voorbeeld GOW) bijgevoegd. Dit is een <u>voorbeeld</u> voor de systematiek, aan bedragen, percentages en overige data kunnen geen rechten worden ontleent.<br>In de gunningsfase zal meer toelichting worden gegeven over deze methodiek voor onderhavige tender. |
| 37. | Selectieleidraad pg. 10 2.1.2 | Is het mogelijk om onder het corridor tussen beiden gebouwen een verbinding te maken met de parkeerkelder?                                                                                                                                                                                            | Nee, daar wordt door de gemeente een wadi aangelegd. De maximale ruimte voor ondergronds parkeren is weergegeven op de Spelregelkaart deellocatie 4 Wonen aan de Vliet (zie bijlage 7 p. 40).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 38. | Selectieleidraad pg. 10 2.1.2 | Er staat aangegeven dat er onder één van de twee gebouwen geparkeerd mag worden. Wij kunnen er dus vanuit gaan dat een                                                                                                                                                                                | Niet correct. Zoals weergegeven op de Spelregelkaart deellocatie 4 Wonen aan de Vliet (zie bijlage 7 p. 40) is er onder beide bouwvlakken en onder een deel van het                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

| Nr. | Verwijzing                     | Vraag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Antwoord                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                                | enkellaags parkeerkelder onder één van de gebouwen het plan van voldoende parkeerplekken zal voorzien.                                                                                                                                                                                                                              | maaiveld van de openbare ruimte, ruimte voor ondergronds parkeren. Het aantal ondergrondse parkeerlagen is niet voorgeschreven.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 39. | Selectieleidraad pg. 9, 2.1.1B | Is het mogelijk om beiden gebouwen fysiek met elkaar te koppelen? Er wordt namelijk aangegeven de gebouwen als één integraal gebouw te ontwerpen                                                                                                                                                                                    | Nee. De gebouwen mogen niet gekoppeld worden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 40. | Algemeen                       | Worden er in de tender (of in de gunningsfase) specifieke duurzaamheidsindicatoren of beoordelingsinstrumenten gehanteerd, zoals GPR-gebouw, MPG, TOjuli, of indicatoren uit Het Nieuwe Normaal? Zo ja, welke?                                                                                                                      | Ja, voor circulariteit geldt dat voor het gehele gebouw een materiaalpaspoort moet worden opgesteld, dat inzicht biedt in herkomst, samenstelling en toekomstige herbruikbaarheid van materialen.<br>Voor de gestapelde woningbouw gelden bovendien de volgende richtlijnen op basis van het Nieuwe Normaal: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ontwerp en bouw met een Milieuprestatie Gebouw (MPG) van maximaal 0,5 of lager, conform de bepalingmethode Milieuprestatie Bouwwerken.</li> <li>• Materiaalgebonden CO<sub>2</sub>-uitstoot mag niet hoger zijn dan 240 kg CO<sub>2</sub>-eq/m<sup>2</sup>, terwijl waar mogelijk juist wordt ingezet op maximale CO<sub>2</sub>-opslag in materialen.</li> <li>• Minimaal 40% van de toegepaste materialen dient van verantwoorde herkomst te zijn, bij voorkeur biobased of hernieuwbaar, conform de CB'23-leidraad (v3.0).</li> <li>• Er wordt gewerkt met gezonde materialen, aantoonbaar gecertificeerd voor humane en ecologische veiligheid via o.a. Cradle to Cradle, Natureplus, Declare, ECOLOGO of M1.</li> <li>• De hoeveelheid restmateriaal dient tot een minimum te worden beperkt, in lijn met de normen van BREEAM-NL Nieuwbouw 2020 v1.0.</li> <li>• Er wordt ontworpen met een losmaakbaarheid van ten minste 50%, om hergebruik en aanpasbaarheid in de toekomst mogelijk te maken.</li> </ul> |
| 41. | Algemeen                       | Is er wellicht meer informatie beschikbaar over de door derden te realiseren theekoepel en de Mebin-kraan (toegankelijkheid, eventuele restricties, hoe ziet de binnenruimte eruit, etc).                                                                                                                                           | Zie ook vraag en antwoord 14. De spelregels voor de realisatie van de theekoepel zijn bijgevoegd (bijlage 11). De beschikbare informatie over de kraan wordt gedeeld in de volgende fase.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 42. | Algemeen                       | Is er bodemonderzoek beschikbaar van de bouwvlakken in Deelgebied 4 (Wonen aan de Vliet)? Indien ja, kunnen deze rapporten (historisch en/of verkennend onderzoek) ter beschikking worden gesteld? Indien nee, is er reden om te veronderstellen dat er sprake is van bodemverontreiniging door het voormalig gebruik (o.a. MEBIN)? | Zie vraag en antwoord 8.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 43. | Algemeen                       | Wordt de grond in Deelgebied 4 (Wonen aan de Vliet) bouwrijp opgeleverd door de gemeente? Indien ja, kan worden toegelicht wat daaronder wordt verstaan (bv. sanering, sloopvrij, zonder obstakels, met nutsvoorzieningen tot aan de kavel)? Indien nee, wat is de staat van de grond bij overdracht?                               | De wijze waarop de grond wordt geleverd wordt vastgelegd in de Koop-, ontwikkel- en realisatieovereenkomst. De conceptovereenkomst wordt in de volgende fase gedeeld.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

| Nr. | Verwijzing                       | Vraag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Antwoord                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 44. | Algemeen                         | Wie is verantwoordelijk voor het woonrijp maken van de openbare ruimte?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Zie vraag en antwoord 4.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 45. | Kerncompetenties/referenties     | Mag aanmelder ten behoeve van de onderbouwing van Kerncompetentie(s) ook leunen op een referentie van een Derde/Onderaannemer? En zo ja, op welke wijze dient dit binnen de aanmelding geborgd te worden? ('beroep op derden' o.i.d.?)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Zie vraag en antwoord 33.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 46. | Visie/Referenties                | Mogen de in de Visie gehanteerde referenties hetzelfde zijn als de bij de Kerncompetenties gehanteerde referenties?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Dit mag maar is niet verplicht.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 47. | Selectieleidraad 3.4.1           | Gevraagd wordt om een integrale visie o.b.v. past performance, waarbij verwezen wordt naar maximaal 3 referentieprojecten. Mag de toelichting op deze referentieprojecten (wat was de inzet, welke resultaten zijn bereikt, parallellen met deze opgave, etc) in een bijlage op de visie of is dit ook onderdeel van de maximaal 5 A4?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Dit dient onderdeel van de maximaal 5 A4 te zijn.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 48. | Selectiecriterium 3.3.1 en 3.4.1 | <p>Als gegadigde beschikken wij over referentieprojecten die voldoen aan de kerncompetenties zoals omschreven in paragraaf 3.3.1 van de selectieleidraad. Binnen ons team zijn echter ook ontwerpers betrokken (zoals architecten en/of landschapsontwerpers) die over zeer relevante referentieprojecten beschikken die naar onze inschatting nog sterker aansluiten bij de beoordelingscriteria onder paragraaf 3.4.1 en tevens 3.3.1.</p> <p>Deze ontwerpers zullen een prominente inhoudelijke rol vervullen in het ontwerpteam, maar zijn niet risicodragend in de zin van contractuele aansprakelijkheid.</p> <p><b>Onze vragen:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Is het toegestaan om referentieprojecten van deze ontwerpers in te brengen ter onderbouwing van de selectiecriteria (m.n. 3.4.1 en 3.3.1), mits hun rol in het team en hun bijdrage aan de referentieprojecten helder wordt toegelicht?</li> <li>2. Hoe wordt in deze tender precies het begrip "Derde" gedefinieerd? Wordt een partij die inhoudelijk bijdraagt aan het plan (zoals een ontwerper), maar geen contractuele verplichtingen draagt, formeel beschouwd als "Derde"?</li> <li>3. Indien een dergelijke partij als "Derde" wordt aangemerkt, is het dan verplicht om voor deze partij een afzonderlijk UEA in te dienen?</li> </ol> | <p>1. Zie vraag en antwoord 33.</p> <p>2. Definitie van een "Derde": Ondernemer waarop Gegadigde resp. Inschrijver een beroep doet om aan de <u>geschiktheidseisen</u> te voldoen. Een ontwerper (zijnde vanuit andere organisatie als Gegadigde), die geen contractuele verplichtingen draagt, wordt formeel niet beschouwd als 'Derde', mits deze partij geen onderdeel van het 'Samenwerkingsverband' is, en geen 'Derde' waarop beroep wordt gedaan voor de geschiktheidseisen is.</p> <p>3. Van een dergelijke partij hoeft u dus geen afzonderlijk UEA in te dienen. U dient een UEA in te dienen van Gegadigde, elke deelnemer van een Samenwerkingsverband, en Derde (partij(en) waarop beroep wordt gedaan voor de geschiktheidseisen)</p> <p>Tevens verwijzen wij u graag naar Bijlage 4. Voorschriften Samenwerkingsverband, Derde en Onderaannemer, voor meer informatie.</p> |



| Nr. | Verwijzing                  | Vraag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Antwoord                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 49. | Middeldure huur             | <p>In de spelregelkaarten (paragraaf 2.1, pagina 17) wordt vermeld dat op de deellocaties Entree, Wonen aan het lint en Wonen aan de Vliet geldt dat 15% van het woningbouwprogramma uit sociale huur dient te bestaan en 15% uit middeldure huur.</p> <p>In de Selectieleidraad (paragraaf 2.1.1) wordt echter alleen expliciet verwezen naar de verplichting tot het realiseren van minimaal 70 woningen, waarvan 15% middeldure huur. De sociale huur wordt daar niet genoemd.</p> <p>Kunt u bevestigen of de 15% sociale huur ook daadwerkelijk verplicht is voor Deelgebied 4 – Wonen aan de Vliet binnen deze tender?</p> <p>En zo ja, geldt dit percentage als harde minimeis of als streefwaarde/ambitie?</p> <p>Daarnaast vernemen wij graag het volgende:</p> <p>Is het toegestaan om de 15% middeldure huurwoningen (deels) in te vullen als middeldure koopwoningen?</p> <p>Wij merken dat het mengen van middeldure huur met koopwoningen binnen één gebouw in de praktijk exploitatietechnisch lastig is. We horen graag of hier ruimte voor interpretatie of maatwerk mogelijk is.</p> | <p>Er geldt alleen een verplichting tot het realiseren van 15% middeldure huurwoningen. Deze verplichting is niet inwisselbaar voor middeldure koop. Zie ook vraag en antwoord 10.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 50. | Huurprijs                   | <p>Kunt u aangeven welke huurprijsgrenzen of definities de gemeente hanteert voor het segment “middeldure huur” binnen deze tender?</p> <p>Wordt hierbij aangesloten op de <i>Beleidsregels Wonen 2018–2021</i> of is een andere afbakening van toepassing?</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <p>De middenhuurgrens is € 1.184,82 kale huur (<u>landelijke prijsgrens 2025</u>). Dit is lokaal geregeld in de Verordening sociale en middeldure woningbouw en de Huisvestingsverordening.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 51. | Maatschappelijke meerwaarde | <p>In de spelregelkaarten en Selectieleidraad wordt op meerdere plekken verwezen naar het belang van maatschappelijke meerwaarde, onder andere in de vorm van een levendige plint, sociale cohesie, en het realiseren van voorzieningen zoals een theekoepel of daghoreca.</p> <p>Wij hebben hierover de volgende vragen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kunt u toelichten hoe de gemeente maatschappelijke meerwaarde in deze tender definieert en beoordeelt? Wordt dit uitsluitend beoordeeld op ruimtelijke/programmatische invulling (zoals functies in de plint), of ook op procesmatige aspecten zoals participatie, beheer of sociale initiatieven?</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <p>1 en 2. Gezocht wordt naar een partij die de opgave niet alleen voor wat betreft de 2 bouwvlakken tot een succes maakt, maar dankzij de ontwikkeling ook een bredere bijdrage levert aan deelgebied 4 en de directe omgeving. Hier kan het dan gaan om het behouden van de industriële kraan, maar ook door bredere kansen om maatschappelijke te generen. In deze eerste fase, ligt de focus op de past performance van Inschrijving op het vlak van het door / rondom een ontwikkeling verzilveren van bredere maatschappelijke meerwaarde. Gegadigde wordt gevraagd hoe hij een element als het helpen behouden van erfgoed of andere maatschappelijk waardevolle elementen, succesvol heeft geïntegreerd in of verbonden aan een ontwikkeling. Dit kan zowel gaan om ruimtelijke, programmatische als procesmatige elementen, binnen en buiten het bouwvlak.</p> <p>3 Het toevoegen van één of meerdere economische of maatschappelijke functies in de plint die bijdragen aan de ambitie om een levendige oever te realiseren is een eis</p> |

| Nr. | Verwijzing      | Vraag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Antwoord                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                 | <p>2. Is het toegestaan om maatschappelijke meerwaarde ook buiten het bouwvlak te realiseren, bijvoorbeeld in de openbare ruimte of via samenwerking met bewonersinitiatieven, mits dit goed wordt onderbouwd?</p> <p>3. Wordt het realiseren van maatschappelijke functies in de plint (zoals daghoreca of zorg) als verplichting gezien of als invulling van een ambitie?</p> <p>En geldt dit voor beide bouwvlakken binnen Deelgebied 4?</p>                                                                                                                                                                                                                                                                               | die is vastgelegd in de Spelregelkaart (zie p. 41 Spelregelkaarten Klein Plaspolder deellocaties 2, 3b en 4, bijlage 7). Dit mag opgelost worden in 1 of in beide plinten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 52. | Certificeringen | <p>In de selectieleidraad, onder 3.3.1. 'Technische en beroepsbekwaamheid', worden eisen gesteld aan certificeringen omtrent kwaliteitsmanagement en milieumanagement.</p> <p>Het verkrijgen van deze certificeringen kost veel inzet en geld. In relatie tot de omvang van de opgave (minimaal 70 woningen) zijn deze eisen hoog. Daarmee wordt het voor (kleinere) bedrijven, die geen certificering of systeem hebben maar die de opgave vanuit ontwikkelperspectief wel aankunnen, niet mogelijk om tot de selectie te kunnen behoren.</p> <p>Kan de gemeente Leidschendam-Voorburg overwegen om deze eis te laten vervallen of te volstaan met een visie op hoe kwaliteit en milieu geborgd wordt binnen het proces?</p> | Voor zowel de eis over het kwaliteitsmanagementsysteem als het milieumanagement systeem geldt dat indien ten tijde van de Aanmelding de uitvoerend aannemer nog niet bekend is en de Gegadigde eigenstandig niet aan deze eis voldoet, volstaat dat de rechtsgeldig vertegenwoordiger van Gegadigde schriftelijk verklaart dat gegarandeerd wordt dat de uitvoerende aannemer over een kwaliteitsmanagementsysteem en/of milieumanagementsysteem zoals hier bedoeld zal beschikken en de uitvoering conform dit systeem wordt ingevuld. Zie ook vraag en antwoord 3. |
| 53. | hoofdstuk 3.3.1 | In hoofdstuk 3.3.1 worden de kerncompetenties en referenties beschreven. Mogen de referenties van kerncompetentie 1 en 2 dezelfde projectreferenties zijn?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Ja, dezelfde referentie mag voor zowel kerncompetentie 1 als 2 gebruikt worden, maar is niet verplicht.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 54. | hoofdstuk 2.1.2 | In hoofdstuk 2.1.2 wordt het onderwerp parkeren beschreven. Kunt u aangeven wat de geldende parkeernorm is voor dit deelgebied?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Zie vraag en antwoord 5.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 55. | hoofdstuk 2.1.1 | In hoofdstuk 2.1.1 wordt benoemd dat 15% van de woningen zich in het middeldure huurwoningen segment bevinden. Kunt u aangeven wat er verstaan wordt onder middeldure huur?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Zie vraag en antwoord 50.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 56. | hoofdstuk 2.1.1 | In hoofdstuk 2.1.1 wordt benoemd dat 15% van de woningen zich in het middeldure huurwoningen segment bevinden. Mogen deze woningen zich ook in het middenkoop segment bevinden?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Zie vraag en antwoord 49.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 57. | hoofdstuk 2.1.1 | In hoofdstuk 2.1.1 wordt benoemd dat het programma minimaal 70 koop en of huurwoningen omvat. Kunt u in deze fase al aangeven wat de gewenste GO of BVO metrage per benoemde categorie is?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Middeldure huur: een gemiddelde GBO van minimaal 55 m2 voor het volledige deel van de middeldure huurwoningen. Toelichting: Er kan binnen de 15% sociale huur gevarieerd worden met grotere en kleinere woningen maar het gemiddelde GBO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

| Nr. | Verwijzing      | Vraag                                                                                                                                         | Antwoord                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                 |                                                                                                                                               | van de middeldure huurwoningen moet minimaal 55 m2 bedragen. Voor de vrije sector woningen gelden geen minimum eisen t.a.v. het aantal m2 GBO. Wel is op p. 17 van de spelregelaart vastgelegd dat voor het totale programma geldt dat het merendeel van de woningen minimaal een oppervlakte moet hebben van 65 m2 GBO. |
| 58. | hoofdstuk 2.1.5 | In hoofdstuk 2.1.5 wordt het planologisch kader beschreven. Kunt u aangeven wie verantwoordelijk is voor het doorlopen van de BOPA procedure? | De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor het indienen van de BOPA                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 59. | hoofdstuk 2.2   | In hoofdstuk 2.2 wordt de overeenkomst vorm beschreven. Kunt u aangeven bij welk verwacht moment de grondlevering zal plaatsvinden?           | Zie vraag en antwoord 7.                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 60. | hoofdstuk 2.2   | In hoofdstuk 2.2 wordt de overeenkomst vorm beschreven. Kunt u aangeven of de grond bouwrijp geleverd wordt?                                  | Zie vraag en antwoord 43.                                                                                                                                                                                                                                                                                                |