

## Algemene informatie

**Aanbesteding:** Opstellen Omgevingsplan  
**Aanbestedende Dienst:** Gemeente Zeist  
**Referentie:** 2025-33

## Toelichting:

## Vraag en antwoord

**Ref.nr.**                      **Onderwerp:**  
1                                Aanbestedingsleidraad, paragraaf 1.3.4, verordeningen

### Vraag:

Welke onderdelen van deze deelvraag wilt u uitbesteden? In het bijzonder: valt onder de uitvraag ook

- het in beeld brengen van de relevante regels;
- het voorbereiden van besluitvorming over het wel of niet omzetten van regels waarbij er een keuzemogelijkheid is;
- het voorbereiden van besluitvorming over het al dan niet beleidsneutraal omzetten van regels uit verordeningen (bijv in het licht van de stelselwijziging)?"

### Antwoord:

1e Bullet: Het in beeld brengen van de relevante regels maakt deel uit van de opdracht.

De gemeente levert aan welke verordeningen dit betreft en met het bureau bepalen wij op welke wijze wij deze verwerken in het omgevingsplan. Huidige uitgangspunt is dat deze beleidsneutraal worden overgezet.

2e bullet: Advies het wel of niet omzetten van regels wel of niet een keuzemogelijkheid is, is onderdeel van de opdracht.

3e Bullet: Verordeningen is wel onderdeel van de raamovereenkomst. Hiervoor worden separate afspraken gemaakt in een nadere offerte zoals beschreven in 1.3.7

### Fase:

Inschrijffase

### Inschrijfronde:

Inschrijfronde 1

### Vragenronde:

Vragenronde 1

**Percelen:**                      P1 Perceel 1

**Beantwoord op:** 26 sep 2025

**Ref.nr.**

2

**Onderwerp:**

Aanbestedingsleidraad, paragraaf 1.3.5

**Vraag:**

Op pagina 8 van de aanbestedingsleidraad staat 'De planning is erop gericht om de milieuregels uit de bruidsschat vanaf 2027 te verhuizen naar het omgevingsplan.'

Hoe verhoudt zich dit tot het onderdeel 6 van de tabel op pagina 12? Is dit onderdeel van het project 'Lyceumkwartier' waarover de uitvraag gaat?"

**Antwoord:**

Dit is geen onderdeel van deelgebied Lyceumkwartier, Hoge Dennen, Kerckebosch, Centrumschil-Zuid en het tussenliggende Bosgebied. Het is de bedoeling dat de bruidsschatregels m.b.t. milieu in één keer thematisch verwerkt worden in het omgevingsplan. Er zal ongetwijfeld sprake zijn van een samenloop van de uitwerking van een deelgebied en het verwerken van de bruidsschatregels. We zullen tegen die tijd moeten bekijken hoe omgegaan wordt met die samenloop.

**Fase:**

Inschrijffase

**Inschrijfronde:**

Inschrijfronde 1

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:**

P1 Perceel 1

**Beantwoord op:**

26 sep 2025

**Ref.nr.**

3

**Onderwerp:**

Prijzenblad

**Vraag:**

Het prijsinvulformulier biedt geen ruimte voor afstemmingsoverleg met de gemeente. Wilt u dat we dit meenemen als 'inclusief' per onderdeel? Wij zouden adviseren om hier een aparte post voor op te nemen.

**Antwoord:**

Inschrijver kan dit soort overleggen afprijzen in het Prijzenblad in de regel

"Eventueel extra in te vullen werkzaamheden"

**Fase:**

Inschrijffase

**Inschrijfronde:**

Inschrijfronde 1

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:** P1 Perceel 1

**Beantwoord op:** 26 sep 2025

**Ref.nr.**

4

**Onderwerp:**

Aanbestedingsleidraad, paragraaf 1.3.7

**Vraag:**

In de stukken is opgenomen dat de gemeente uiterlijk drie maanden voor het einde van een periodieke einddatum aan de opdrachtnemer communiceert dat de Raamovereenkomst wordt verlengd. Kunt u instemmen met het aanpassen van deze bepaling, zodat het besluit tot verlenging van de Raamovereenkomst in gezamenlijkheid door opdrachtgever en opdrachtnemer wordt genomen, in plaats van uitsluitend door de opdrachtgever?

**Antwoord:**

Niet akkoord.

**Fase:**

Inschrijffase

**Inschrijfronde:**

Inschrijfronde 1

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:** P1 Perceel 1

**Beantwoord op:** 26 sep 2025

**Ref.nr.**

5

**Onderwerp:**

Aanbestedingsleidraad, paragraaf 1.3.5, planning

**Vraag:**

Uit een andere bron hebben wij kennis genomen van de planning uit bijlage 3 bij de transitiestrategie. Verwacht u dat de afronding van de eerste 2 deelprojecten plaatsvindt binnen de hier opgenomen planning en zo nee, bent u dan van plan om de planning van daarop volgende deelprojecten (waaronder Lyceumkwartier e.o.) hierop aan te passen? Zo nee: is dit een optie die u zou overwegen (met name vanwege overlap tussen de onderwerpen die geregeld worden in deelprojecten 1 en 2, en onderwerpen die regels worden in deelproject 3)?

**Antwoord:**

In die planning staat dat wij verwachten dat in het derde en vierde kwartaal 2026 de vaststelling van de eerste twee deelgebieden plaats vindt. Wij verwachten dat deze planning iets op gaat schuiven. De verwachting is dat beide deelgebieden begin 2027 vastgesteld kunnen worden. Vooralsnog houden we vast aan de planning voor start deelgebied Lyceumkwartier, Hoge Dennen, Kerckebosch, Centrumschil-Zuid en het tussenliggende Bosgebied omdat de 1e stap het opstellen van de startnotitie is. Op moment dat we beginnen met regels al input beschikbaar (in ieder geval als ontwerp) vanuit deelgebieden 1 en 2.

**Fase:**

Inschrijffase

**Inschrijfronde:**

Inschrijfronde 1

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:** P1 Perceel 1

**Beantwoord op:** 26 sep 2025

**Ref.nr.**

6

**Onderwerp:**

Aanbestedingsleidraad, paragraaf 1.3.5, planning

**Vraag:**

Op p. 14 wordt verwezen naar de planning zoals opgenomen in de transitiestrategie. Deze planning is echter niet meegestuurd (omdat de bijlagen bij de transitiestrategie niet zijn meegestuurd). Kan deze worden nagezonden?

**Antwoord:**

Ja, de planning is per abuis niet meegestuurd. Deze is toegevoegd als Bijlage

3 Planning opbouw omgevingsplan in TenderNed.

**Fase:**

Inschrijffase

**Inschrijfronde:**

Inschrijfronde 1

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:** P1 Perceel 1

**Beantwoord op:** 26 sep 2025

**Ref.nr.**

7

**Onderwerp:**

Aanbestedingsleidraad, paragraaf 1.3.5

**Vraag:**

Op p. 13 is aangegeven dat u op dit moment nog niet kan voorzien in welke mate de nieuwe omgevingsvisie Zeist 2025 invloed heeft op de werkzaamheden. Kunt u er in dit licht mee instemmen dat het verwerken van de omgevingsvisie niet wordt meegenomen in de totaalprijs?

**Antwoord:**

Ter info: de naamgeving van de Omgevingsvisie is "Omgevingsvisie Zeist 2050". Omdat de impact van de keuzes van de visie nog niet zijn aan te geven, is het niet de bedoeling om het verwerken van de omgevingsvisie mee te nemen in de prijs voor deelgebied Lyceumkwartier, Hoge Dennen, Kerckebosch, Centrumschil-Zuid en het tussenliggende Bosgebied. Er hoeft alleen een prijs afgegeven te worden voor deelgebied Lyceumkwartier, Hoge Dennen, Kerckebosch, Centrumschil-Zuid en het tussenliggende Bosgebied. Verder geldt het totaalbedrag zoals genoemd in paragraaf 1.3.7. Het verwerken van de omgevingsvisie 2050 zal te zijner tijd betrokken worden bij een volgende uitvraag van een deelgebied/ thema

**Fase:**

Inschrijffase

**Inschrijfronde:**

Inschrijfronde 1

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:** P1 Perceel 1

**Beantwoord op:** 26 sep 2025

**Ref.nr.**

8

**Onderwerp:**

Aanbestedingsleidraad, paragraaf 1.3.5

**Vraag:**

Op p. 13 is aangegeven: 'Wij zullen per deelgebied en thema een offerte vragen'. Wij nemen aan dat dit niet geldt voor het deelgebied Lyceumkwartier waarover de uitvraag gaat. Zien wij dat goed?

**Antwoord:**

Dat is correct.

**Fase:**

Inschrijffase

**Inschrijfronde:**

Inschrijfronde 1

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:** P1 Perceel 1

**Beantwoord op:** 26 sep 2025

**Ref.nr.**

9

**Onderwerp:**

Aanbestedingsleidraad, paragraaf 1.3.5

**Vraag:**

In onderdeel 6 van de tabel op pagina 12 is sprake van 'overhevelen' van regels over milieu. Bij dit 'overhevelen' komen echter beleidsinhoudelijke keuzes kijken. Is het in beeld brengen van en advisering over deze keuzes onderdeel van de uitvraag?

**Antwoord:**

Regel 6 van de tabel onder fase 2 vervalt voor het deelgebied. Het overhevelen van de milieuregels bruidsschat gaat via een thematische wijziging. De omgevingsdienst adviseert de gemeente over het verwerken van de milieuregels. Op basis hiervan maakt de gemeente keuzes: nemen wij het advies over, ja of nee? Op basis van die keuzes zullen regels moeten worden gemaakt voor het Omgevingsplan. Hierbij willen wij graag geholpen worden door het adviesbureau. Een kritische blik van het bureau op de

gemaakte keuzes hoort hierbij.

**Fase:**

Inschrijffase

**Inschrijfronde:**

Inschrijfronde 1

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:** P1 Perceel 1

**Beantwoord op:** 26 sep 2025

**Ref.nr.**

10

**Onderwerp:**

Aanbestedingsleidraad, paragraaf 1.3.5

**Vraag:**

Op p. 11 van de aanbestedingsleidraad, onder 'fase 2' is sprake van een uitgebreide regelinventarisatie en -analyse. Deze werkzaamheden zijn echter ook beschreven als onderdeel van fase 1 (nr. 6). In onze ogen hoort het ook in die fase. Kunt u dit verduidelijken?

**Antwoord:**

Een terecht punt. Graag de regelinventarisatie en -analyse onder fase 1 berekenen.

**Fase:**

Inschrijffase

**Inschrijfronde:**

Inschrijfronde 1

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:** P1 Perceel 1

**Beantwoord op:** 26 sep 2025

**Ref.nr.**

11

**Onderwerp:**

Aanbestedingsleidraad, paragraaf 1.3.5

**Vraag:**

Op p.11 van de aanbestedingsleidraad staat dat werkzaamheden voor fase 2 al kunnen starten 'tijdens het opstellen van de startnotitie'? Kunt u dit verduidelijken, met het oog op het inschatten van de omvang van de werkzaamheden en de planning? Wij verwachten dat wordt gestart met fase 2 als de uitgangspunten van de planregels, op basis van fase 1 vaststaan, in die zin dat daar ambtelijk conclusies over zijn getrokken. Zien wij dat goed?

**Antwoord:**

De startnotitie zal een participatietraject doorlopen welke naar onze inschatting één kwartaal in beslag neemt. Op basis van de ambtelijke keuzes is onze inschatting dat tijdens dat kwartaal al een start kan worden gemaakt met het opstellen van (aanvullende) regels en het tekenen van werkingsgebieden. Ook zullen er voldoende gebiedsspecifieke uitzoekvragen liggen die tijdens dat kwartaal opgepakt kunnen worden.

**Fase:**

Inschrijffase

**Inschrijfronde:**

Inschrijfronde 1

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:** P1 Perceel 1

**Beantwoord op:** 26 sep 2025

**Ref.nr.**

12

**Onderwerp:**

Aanbestedingsleidraad, paragraaf 1.3.5

**Vraag:**

Kunt u concretiseren welke werkzaamheden u rondom participatie door het bureau wilt laten doen (nadere invulling van rij 10 van de tabel op p.11 van de aanbestedingsleidraad)?

**Antwoord:**

Werkzaamheden voor het bureau zullen naar onze inschatting vrij beperkt zijn en naar verwachting bestaan uit het maken van kaartmateriaal en het presenteren tijdens een informatieavond

**Fase:**

Inschrijffase

**Inschrijfronde:**

Inschrijfronde 1

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:** P1 Perceel 1**Beantwoord op:** 26 sep 2025**Ref.nr.**

13

**Onderwerp:**

Aanbestedingsleidraad, paragraaf 1.3.5

**Vraag:**

Op pagina 10 van de aanbestedingsleidraad (tabel, nr. 6) staat dat er bij de vergelijking ook sprake is van 'vergelijk met andere plannen (harmonisatie)'. Kunt u met het oog op het inschatten van de omvang van de werkzaamheden concreter aangeven wat u hiermee bedoelt?

**Antwoord:**

Voor de betreffende deelgebieden moeten de daar geldende bestemmingsplanregels onderling vergeleken worden door Inschrijver. Voor ieder deelgebied beschikt de gemeente over één "basisbestemmingsplan". Deze vormt het ijkpunt van de verschillende regelingen die binnen het deelgebied gelden. De gemeente geeft aan met welke plannen een vergelijk moet plaatsvinden. Tegen die tijd beschikken wij over een basisset aan regels. Ook hiermee dient een vergelijk plaats te vinden. De gemeente geeft aan met welke plannen een vergelijk moet plaatsvinden.

**Fase:**

Inschrijffase

**Inschrijfronde:**

Inschrijfronde 1

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:** P1 Perceel 1**Beantwoord op:** 26 sep 2025**Ref.nr.**

14

**Onderwerp:**

Aanbestedingsleidraad, paragraaf 1.3.5

**Vraag:**

Wanneer verwacht u dat de Omgevingsvisie 2025 wordt vastgesteld?

**Antwoord:**

Naar verwachting in 2027.

**Fase:**

Inschrijffase

**Inschrijfronde:**

Inschrijfronde 1

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:** P1 Perceel 1

**Beantwoord op:** 26 sep 2025

**Ref.nr.**  
15

**Onderwerp:**

Aanbestedingsleidraad, paragraaf 1.3.4, beleid

**Vraag:**

Kunt u een inschatting geven van de mate waarin de EZO zal vragen om nieuwe of aangepaste regels voor het deelgebied, die bij dit project betrokken moeten worden?

**Antwoord:**

De verwachting is dat de EZO (Eerste Zeister Omgevingsvisie) geen nieuwe of aangepaste regels met zich mee brengt. Dit omdat de EZO geen echte keuzes maakt maar meer bestaande waarden benoemt. De EZO vormt hiermee meer de input voor de Omgevingsvisie Zeist 2050 en niet voor het omgevingsplan..

**Fase:**

Inschrijffase

**Inschrijfronde:**

Inschrijfronde 1

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:** P1 Perceel 1

**Beantwoord op:** 26 sep 2025

**Ref.nr.**

16

**Onderwerp:**

Aanbestedingsleidraad, paragraaf 1.3.4, bruidsschat

**Vraag:**

Op pagina 8 van de aanbestedingsleidraad staat dat u de bruidsschatregels over bouwen etc. gebiedsgericht meeneemt. Kunt u verduidelijken of dit steeds per deelgebied gebeurt, of dat de gehele bruidsschat (onderdeel bouwen) wordt meegenomen voor de hele gemeente in de eerste gebiedsgerichte wijziging?

**Antwoord:**

De gehele bruidsschat bouwen wordt meegenomen bij de uitwerking van de eerste twee deelgebieden.

**Fase:**

Inschrijffase

**Inschrijfronde:**

Inschrijfronde 1

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:**

P1 Perceel 1

**Beantwoord op:**

26 sep 2025

**Ref.nr.**

17

**Onderwerp:**

Aanbestedingsleidraad, paragraaf 1.3.4, deelgebieden

**Vraag:**

In het kader van de marktconsultatie hebben wij geadviseerd om het aantal deelgebieden terug te brengen vanwege de aandachtspunten die te maken hebben met samenloop (in de huidige planning wordt in de 2e helft van 2026 aan vier deelgebieden tegelijkertijd gewerkt, bijvoorbeeld). U heeft hiervoor niet gekozen. Is het aantal deelgebieden een uitgangspunt of kunnen wij hiervoor in de offerte of na opdrachtverlening een aangepast voorstel doen?

**Antwoord:**

Vooralsnog gaan wij ervan uit dat we het aantal deelgebieden houden zoals in onze transitiestrategie is benoemd. Bij de beprijzing dient hiervan te worden uitgegaan. Overigens staan wij open voor het eventueel later combineren van deelgebieden maar voor nu geldt dat we hiermee nog geen

rekening houden.

**Fase:**

Inschrijffase

**Inschrijfronde:**

Inschrijfronde 1

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:** P1 Perceel 1

**Beantwoord op:** 26 sep 2025

**Ref.nr.**

18

**Onderwerp:**

Aanbestedingsleidraad, paragraaf 1.3.4, deelgebieden

**Vraag:**

In het kader van de marktconsultatie hebben wij geadviseerd om het aantal deelgebieden terug te brengen vanwege de aandachtspunten die te maken hebben met samenloop (in de huidige planning wordt in de 2e helft van 2026 aan vier deelgebieden tegelijkertijd gewerkt, bijvoorbeeld). U heeft hiervoor niet gekozen. Kunt u aangeven hoe u voorstelt om te gaan met de overlap van procedures in de tijd, daaronder begrepen de overlap met de procedures voor Den Dolder en Austerlitz?

**Antwoord:**

De overlap van deelgebieden is inderdaad een punt waarvan wij nog niet kunnen inschatten hoe dat uitpakt. De procedures moeten nauwkeurig op elkaar afgestemd worden. De plansoftware die wij gebruiken beschikt over de functie om regelingen op elkaar af te stemmen.

**Fase:**

Inschrijffase

**Inschrijfronde:**

Inschrijfronde 1

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:** P1 Perceel 1

**Beantwoord op:** 26 sep 2025

**Ref.nr.**  
19

**Onderwerp:**  
Aanbestedingsleidraad, paragraaf 1.3.4, deelgebieden

**Vraag:**

In het kader van de marktconsultatie hebben wij geadviseerd om het aantal deelgebieden terug te brengen vanwege de aandachtspunten die te maken hebben met samenloop (in de huidige planning wordt in de 2e helft van 2026 aan vier deelgebieden tegelijkertijd gewerkt, bijvoorbeeld). U heeft hiervoor niet gekozen. Kunt u toelichten waarom u hiervoor niet heeft gekozen?

**Antwoord:**

Wij hebben hiervoor niet gekozen omdat we op voorhand geen inschatting kunnen maken of dat handig is in relatie tot de vastgestelde transitie strategie en vooral ook welke deelgebieden dan samen opgepakt kunnen worden. Daarnaast is er ook een samenloop met thema's. Qua participatie heeft dit ook gevolgen die wij op voorhand niet kunnen inschatten.

**Fase:**

Inschrijffase

**Inschrijfronde:**

Inschrijfronde 1

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:** P1 Perceel 1

**Beantwoord op:** 26 sep 2025

**Ref.nr.**  
21

**Onderwerp:**  
1.3.4 Scope van de opdracht > Gebieden en thema's > beschikbaarheid informatie lopende deelgebieden

**Vraag:**

Kunnen wij ervan uit gaan dat de regelbibliotheek al gevuld is met alle functies, waarden en activiteiten die nu in het kader van de eerste twee deelgebieden in het omgevingsplan (Austerlitz en Den Dolder), en dat die regels (incl. annotatiestrategie) beschikbaar zijn om door opdrachtnemer te gebruiken ten behoeve van de wijziging omgevingsplan voor het beoogde deelgebied?

**Antwoord:**

De verwachting is dat wij bij de eerste twee deelgebieden zo'n 80% van de regelsset/ regelbibliotheek gereed hebben. Wij stellen bij de eerste twee

deelgebieden regels op in elk geval ten aanzien van de functies, waarden en activiteiten: agrarisch, bedrijf, bos, cultuur en ontspanning, detailhandel, groen, horeca, kantoor, maatschappelijk, recreatie, sport, verkeer, water, wonen, buitenplaats, waarde-natuur, waarde-archeologie, waarde-cultuurhistorie, leiding, hoogspanning, leiding-riool, leiding-brandstof, begripsbepaling, algemene bouwregels, algemene aanduidingsregels, afwijkingsregels, wijze van meten, bouwen, slopen, aanleggen, gebruiken. De annotaties en artikelgewijze toelichting zijn beschikbaar bij het opstellen van de regels voor het deelgebied Lyceumkwartier, Hoge Dennen, Kerckebosch, Centrumschil-Zuid en het tussenliggende Bosgebied. Zodra deze gereed zijn worden deze ter beschikking gesteld. Dat zal echter na afloop van de inschrijvingstermijn van deze aanbesteding zijn.

**Fase:**

Inschrijffase

**Inschrijfronde:**

Inschrijfronde 1

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:**

P1 Perceel 1

**Beantwoord op:**

26 sep 2025

**Ref.nr.**

22

**Onderwerp:**

1.3.4 Scope van de opdracht &gt; Gebieden en thema's &gt; thema Bruidsschat &gt; advies omgevingsdienst

**Vraag:**

Wat is precies de reikwijdte van het advies van de omgevingsdienst? Gaat dat alleen over het omzetten van de bruidsschat? Of ook over de gehele scope van het milieubeleid voor de gemeente?

**Antwoord:**

Het advies van de omgevingsdienst betreft de gehele omgang met het aspect milieu, dus naast bruidsschat ook advisering over aanpassingen van beleid. De gemeente maakt hierin de keuzes

**Fase:**

Inschrijffase

**Inschrijfronde:**

Inschrijfronde 1

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:** P1 Perceel 1**Beantwoord op:** 26 sep 2025**Ref.nr.**

23

**Onderwerp:**

1.3.5 Onze uitvraag &gt; fase 1 Startnotitie &gt;inventarisatie en harmonisatie (1)

**Vraag:**

Is de gewenste inventarisatie en harmonisatie met bestaande regels allen van toepassing op de bestemmingsplannen en beleidsregels die relevant zijn voor het besluitgebied van het 3e deelgebied? Of ook met de resterende omgevings, bestemmingsplannen en beleidsregels van de gemeente, buiten het beoogde besluitgebied?

**Antwoord:**

De verwachting is dat wij bij de eerste twee deelgebieden zo'n 80% van de regelsset/ regelbibliotheek gereed hebben. Wij stellen bij de eerste twee deelgebieden regels op in elk geval ten aanzien van de functies, waarden en activiteiten: agrarisch, bedrijf, bos, cultuur en ontspanning, detailhandel, groen, horeca, kantoor, maatschappelijk, recreatie, sport, verkeer, water, wonen, buitenplaats, waarde-natuur, waarde-archeologie, waarde-cultuurhistorie, leiding, hoogspanning, leiding-riool, leiding-brandstof, begripsbepaling, algemene bouwregels, algemene aanduidingsregels, afwijkingregels, wijze van meten, bouwen, slopen, aanleggen, gebruiken. De annotaties en artikelgewijze toelichting zijn beschikbaar bij het opstellen van de regels voor het deelgebied Lyceumkwartier, Hoge Dennen, Kerckebosch, Centrumschil-Zuid en het tussenliggende Bosgebied. Zodra deze gereed zijn worden deze ter beschikking gesteld. Dat zal echter na afloop van de inschrijvingstermijn van deze aanbesteding zijn.

**Fase:**

Inschrijffase

**Inschrijfronde:**

Inschrijfronde 1

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:** P1 Perceel 1**Beantwoord op:** 26 sep 2025

**Ref.nr.**

24

**Onderwerp:**

1.3.5 Onze uitvraag &gt; fase 1 Startnotitie &gt;inventarisatie en harmonisatie (2)

**Vraag:**

Wij nemen aan dat voor de eerste twee deelgebieden al een inventarisatie en harmonisatie is afgerond en een regelbibliotheek is opgesteld. Is het doel van de harmonisatie in deze fase (het nieuwe deelgebied) enkel gericht op het in kaart brengen van aanvullingen ten opzichte van deze eerdere exercitie, of kunnen regels uit deze fase deze ook nog aangepast worden aan de hand van nieuwe inzichten?

**Antwoord:**

De verwachting is dat wij bij de eerste twee deelgebieden zo'n 80% van de regelsset/ regelbibliotheek gereed hebben. Wij stellen bij de eerste twee deelgebieden regels op in elk geval ten aanzien van de functies, waarden en activiteiten: agrarisch, bedrijf, bos, cultuur en ontspanning, detailhandel, groen, horeca, kantoor, maatschappelijk, recreatie, sport, verkeer, water, wonen, buitenplaats, waarde-natuur, waarde-archeologie, waarde-cultuurhistorie, leiding, hoogspanning, leiding-riool, leiding-brandstof, begripsbepaling, algemene bouwregels, algemene aanduidingsregels, afwijkingsregels, wijze van meten, bouwen, slopen, aanleggen, gebruiken. De annotaties en artikelgewijze toelichting zijn beschikbaar bij het opstellen van de regels voor het deelgebied Lyceumkwartier, Hoge Dennen, Kerckebosch, Centrumschil-Zuid en het tussenliggende Bosgebied. Zodra deze gereed zijn worden deze ter beschikking gesteld. Dat zal echter na afloop van de inschrijvingstermijn van deze aanbesteding zijn.

**Fase:**

Inschrijffase

**Inschrijfronde:**

Inschrijfronde 1

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:**

P1 Perceel 1

**Beantwoord op:**

26 sep 2025

**Ref.nr.**

25

**Onderwerp:**

1.3.5 Onze uitvraag &gt; fase 2 wijzigen omgevingsplan &gt; Regelbibliotheek

**Vraag:**

Op pagina 11 wordt aangegeven dat in het kader van de eerste twee deelgebieden al een regelbibliotheek is opgesteld. Kunt u aangeven welke

functies dat zijn?

Ditzelfde is ook van belang om in te schatten hoeveel werk het opstellen van de annotatiestrategie en artikelgewijze toelichting vergt. Zijn deze onderdelen uit de nu lopende deelgebieden straks beschikbaar?

**Antwoord:**

De verwachting is dat wij bij de eerste twee deelgebieden zo'n 80% van de regelsset/ regelbibliotheek gereed hebben. Wij stellen bij de eerste twee deelgebieden regels op in elk geval ten aanzien van de functies, waarden en activiteiten: agrarisch, bedrijf, bos, cultuur en ontspanning, detailhandel, groen, horeca, kantoor, maatschappelijk, recreatie, sport, verkeer, water, wonen, buitenplaats, waarde-natuur, waarde-archeologie, waarde-cultuurhistorie, leiding, hoogspanning, leiding-riool, leiding-brandstof, begripsbepaling, algemene bouwregels, algemene aanduidingsregels, afwijkingsregels, wijze van meten, bouwen, slopen, aanleggen, gebruiken. De annotaties en artikelgewijze toelichting zijn beschikbaar bij het opstellen van de regels voor het deelgebied Lyceumkwartier, Hoge Dennen, Kerckebosch, Centrumschil-Zuid en het tussenliggende Bosgebied. Zodra deze gereed zijn worden deze ter beschikking gesteld. Dat zal echter na afloop van de inschrijvingstermijn van deze aanbesteding zijn.

**Fase:**

Inschrijffase

**Inschrijfronde:**

Inschrijfronde 1

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:**

P1 Perceel 1

**Beantwoord op:**

26 sep 2025

**Ref.nr.**

26

**Onderwerp:**

1.3.5 Onze uitvraag > fase 2 wijzigen omgevingsplan > overhevelen bruidsschat en instructieregels:

**Vraag:**

Als onderdeel van de werkzaamheden voor het omgevingsplan (deelgebied) wordt in de tabel (pag. 11 e.v.) genoemd het (6) overhevelen van de regels over milieu (bruidsschat) en (7) instructieregels uit het Bkl en provinciale verordening.

Mogen wij aannemen dat dit ook in het kader van de nu lopende wijziging omgevingsplan voor het 1e en 2e deelgebieden ook moet gebeuren én van toepassing zijn op het 3e deelgebied. Zijn deze regels (en annotatiestrategie)

straks beschikbaar in de regelbibliotheek?

**Antwoord:**

De bruidsschatregels milieu zullen thematisch worden opgepakt en zijn geen onderdeel van de werkzaamheden van het deelgebied. Het verwerken van instructieregels van het Rijk en van de provincie behoort tot de werkzaamheden bij het deelgebied, met uitzondering van de rijksregels over milieu. Het is inderdaad zo dat de instructieregels ook in de 1e deelgebieden worden verwerkt en dus beschikbaar zijn in de regelbibliotheek.

**Fase:**

Inschrijffase

**Inschrijfronde:**

Inschrijfronde 1

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:**

P1 Perceel 1

**Beantwoord op:**

26 sep 2025

**Ref.nr.**

27

**Onderwerp:**

1.3.5 Onze uitvraag > fase 2 wijzigen omgevingsplan > vertaling verordeningen/beleid

**Vraag:**

In de tabel wordt in onderdelen (8) en (9) aangegeven dat dit acties van het bureau zijn, maar dat deze eigenlijk niet bij de scope van een deelgebied horen, maar bij een thematische wijziging. Betekent dat dan dat deze aspecten géén onderdeel van de uitvraag is voor de (1) startnotitie en (2) wijziging van het deelgebied?

Of moet hier wel aandacht worden gegeven in het plan van aanpak, waar ook de deelname volgens de raamovereenkomst aan toekomstige deelgebieden en thematische wijzigingen deel van is?

Hoe zal hiermee worden omgegaan in het kader van deze uitvraag?

**Antwoord:**

Voor nu gaan wij er van uit dat de thematische wijzigingen geen deel uitmaken van de werkzaamheden voor het deelgebied Lyceumkwartier, Hoge Dennen, Kerckebosch, Centruschil-Zuid en het tussenliggende Bosgebied. Overigens geldt ook hier dat er een samenloop zal zijn van deelgebieden en thematische aanpassingen. Hoe dit uitpakt zullen wij moeten ervaren. Regel 8 en 9 van de tabel voor fase 2 hoeven niet geprijsd te worden in het kader van het deelgebied Lyceumkwartier, deze zijn geen

onderdeel van het plan van aanpak.

**Fase:**

Inschrijffase

**Inschrijfronde:**

Inschrijfronde 1

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:** P1 Perceel 1

**Beantwoord op:** 26 sep 2025

**Ref.nr.**

28

**Onderwerp:**

1.3.4 en 1.3.5 > Bruidsschat milieuregels

**Vraag:**

Op pagina 8 van het aanbestedingsdocument wordt gesuggereerd om de milieuregels uit de Bruidsschat direct over de gehele gemeente uit te rollen in een thematische wijziging van het omgevingsplan. Vervolgens staat in de tabel op pagina 11 als actie 'het verwerken van de keuzes over de bruidsschat, onderdeel milieu in de regels'.

Dit lijkt in tegenspraak met elkaar. Kunt u aangeven wat de bedoeling is? De milieuregels opnemen in een thematische herziening voor de gehele gemeente? Of de milieuregels meenemen in een herziening voor een deelgebied?

**Antwoord:**

Wij verwerken de bruidsschatregels m.b.t. milieu in één keer thematisch in het omgevingsplan. Er zal ongetwijfeld sprake zijn van een samenloop van de uitwerking van een deelgebied en het verwerken van de bruidsschatregels. We zullen tegen die tijd moeten bekijken hoe omgegaan wordt met die samenloop.

**Fase:**

Inschrijffase

**Inschrijfronde:**

Inschrijfronde 1

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:** P1 Perceel 1

**Beantwoord op:** 26 sep 2025

**Ref.nr.**  
29

**Onderwerp:**  
1.3.7 Raamovereenkomst > aanbesteding

**Vraag:**

Het wordt ons niet duidelijk hoe aanbestedingsprocedure en selectie ten behoeve van de raamovereenkomst er uit ziet. Kunt u dat nader toelichten?

**Antwoord:**

Opdrachtgever verwijst naar de aanbestedingsleidraad, deze is helder en duidelijk opgesteld. Ter verduidelijking: Deze aanbesteding heeft als doelstelling een partij te contracteren die de werkzaamheden gaat uitvoeren, echter per deelgebied dient de dan gecontracteerde partij een nadere offerte in te dienen.

**Fase:**

Inschrijffase

**Inschrijfronde:**

Inschrijfronde 1

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:** P1 Perceel 1

**Beantwoord op:** 26 sep 2025

**Ref.nr.**  
30

**Onderwerp:**  
1.3.1 > Aanleiding > deelgebieden

**Vraag:**

U schrijft dat twee deelgebieden ‘Austerlitz en Zeisterbossen’ en ‘Den Dolder en Soesdijkerweg e.o.’ buiten de opdracht vallen omdat deze twee gebieden worden afgerond.

Wanneer worden deze deelgebieden afgerond?

**Antwoord:**

De verwachting is dat deze twee deelgebied begin 2027 zijn afgerond.

**Fase:**

Inschrijffase

**Inschrijfronde:**

Inschrijfronde 1

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:** P1 Perceel 1

**Beantwoord op:** 26 sep 2025

**Ref.nr.**

31

**Onderwerp:**

1.3.2 > Gewenste situatie > gegadigden

**Vraag:**

U schrijft dat het omgevingsplan nieuwe materie is voor gemeente en gegadigden. Wie bedoelt u met gegadigden? Zijn dat belanghebbenden?

**Antwoord:**

Wij bedoelen hiermee gegadigden voor de opdracht, dus inschrijvers van deze aanbesteding.

**Fase:**

Inschrijffase

**Inschrijfronde:**

Inschrijfronde 1

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:** P1 Perceel 1

**Beantwoord op:** 26 sep 2025

**Ref.nr.**

32

**Onderwerp:**

1.3.5 > Onze uitvraag > proces-leerproces) > beleidsneutraal

**Vraag:**

U schrijft dat het werken met het omgevingsplan nieuw is voor de gemeente Zeist. De eerste ervaringen zijn opgedaan met de start van de eerste twee deelgebieden. Deze zijn zo veel mogelijk beleidsneutraal opgepakt. Wat bedoelt u in dit verband met beleidsneutraal?

**Antwoord:**

Met beleidsneutraal bedoelen wij dat wij geen grote wijzigingen doorvoeren in de bestaande regels. Er vindt wel een harmonisatie plaats, bestaande uit kleine aanpassingen.

**Fase:**

Inschrijffase

**Inschrijfronde:**

Inschrijfronde 1

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:** P1 Perceel 1

**Beantwoord op:** 26 sep 2025

**Ref.nr.**

33

**Onderwerp:**

2.3 > Planning

**Vraag:**

Worden alle indieners, na een eerste check of de indiening volledig is, uitgenodigd voor een presentatie?

**Antwoord:**

Ja, dat is correct.

**Fase:**

Inschrijffase

**Inschrijfronde:**

Inschrijfronde 1

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:** P1 Perceel 1

**Beantwoord op:** 26 sep 2025

**Ref.nr.**

34

**Onderwerp:**

Aanbestedingsleidraad 1.3.5

**Vraag:**

De eerste twee deelgebieden en de eerste thematische wijziging zijn reeds opgepakt door u en maken geen deel van de aanbesteding. Kunt u alvast wat delen van deze eerste delen, zodat wij weten hoe u deze regels heeft opgebouwd en waar wij dus op kunnen voortbouwen?

**Antwoord:**

Aan de eerste twee deelgebieden wordt nu gewerkt, we bevinden ons nog in de fase van inventarisatie en analyse. We beschikken op dit moment nog niet over (een opbouw van) regels. Die zullen pas na deze aanbesteding beschikbaar zijn.

**Fase:**

Inschrijffase

**Inschrijfronde:**

Inschrijfronde 1

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:** P1 Perceel 1

**Beantwoord op:** 26 sep 2025

**Ref.nr.**

35

**Onderwerp:**

Bijlage 10, K2, 1

**Vraag:**

U vraagt om het schrijven van een plan van aanpak op basis van de casus. Wordt hiermee bedoeld op een plan van aanpak voor het wijzigen voor het deelgebied Lyceumkwartier, Hoge Dennen, Kerckebosch, Centrumschil-Zuid en het tussenliggende Bosgebied?

**Antwoord:**

Klopt, het gaat om deelgebied 3 (Lyceumkwartier, Hoge Dennen, Kerckebosch, Centrumschil-Zuid en het tussenliggende Bosgebied) zoals beschreven in de transitiestrategie. De in te dienen plan van aanpak is tevens basisdocument voor plan van aanpak voor het indienen van de nadere offertes van de daaropvolgende deelgebieden en thema's.

**Fase:**

Inschrijffase

**Inschrijfronde:**

Inschrijfronde 1

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:** P1 Perceel 1

**Beantwoord op:** 26 sep 2025

**Ref.nr.**

36

**Onderwerp:**

Aanbestedingsdocument 1.3.5., pagina 14

**Vraag:**

U geeft terecht aan dat het wijzigen van het omgevingsplan voor zowel u als ons nog steeds een leerproces is. Wat wij gaan tegenkomen in dit leerproces is op voorhand uiteraard niet in te schatten. Tegelijkertijd vraagt u een totale prijs voor het deelgebied. Kunnen we ervan uit gaan dat de fictieve inschrijfprijs geen vaste prijs is voor de uitvoering, maar dat de werkzaamheden op regie worden uitgevoerd?

**Antwoord:**

Nee, uw aanname is niet juist. De inschrijfprijs voor het deelgebied is ook de totaalprijs. De werkzaamheden worden vervolgens niet op regie uitgevoerd.

**Fase:**

Inschrijffase

**Inschrijfronde:**

Inschrijfronde 1

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:** P1 Perceel 1

**Beantwoord op:** 26 sep 2025

**Ref.nr.**

37

**Onderwerp:**

Aanbestedingsdocument 1.3.5., pagina 12

**Vraag:**

Is het uitvoeren van een plan m.e.r. beoordeling ook onderdeel van de uitvraag?

**Antwoord:**

Ja, dit is een onderdeel van de uitvraag. Opdrachtgever heeft Bijlage 7 Prijzenblad aangepast naar versie 1.1 en deze toegevoegd op TenderNed.

**Fase:**

Inschrijffase

**Inschrijfronde:**

Inschrijfronde 1

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:** P1 Perceel 1

**Beantwoord op:** 26 sep 2025

**Ref.nr.**

38

**Onderwerp:**

Aanbestedingsdocument 1.3.5., pagina 13

**Vraag:**

U spreekt van een risicoanalyse nadeelcompensatie in voorkomende gevallen. Of er sprake is van een voorkomend geval is niet op voorhand in te schatten. Kunnen we ervan uit gaan dat het uitvoeren van een risicoanalyse nog geen onderdeel is van de prijsopgave voor het deelgebied?

**Antwoord:**

Opdrachtgever heeft de regel risicoanalyse verwijderd uit het prijzenblad. Opdrachtgever heeft Bijlage 7 Prijzenblad aangepast naar versie 1.1 en deze toegevoegd op TenderNed.

**Fase:**

Inschrijffase

**Inschrijfronde:**

Inschrijfronde 1

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:** P1 Perceel 1

**Beantwoord op:** 26 sep 2025

**Ref.nr.**

39

**Onderwerp:**

Aanbestedingsdocument 1.3.5., pagina 11

**Vraag:**

Kunnen wij, om de omvang van de werkzaamheden in te schatten, de regelbibliotheek die u heeft ontvangen?

**Antwoord:**

De verwachting is dat wij bij de eerste twee deelgebieden zo'n 80% van de regelsset/ regelbibliotheek gereed hebben. Wij stellen bij de eerste twee deelgebieden regels op in elk geval ten aanzien van de functies, waarden en activiteiten: agrarisch, bedrijf, bos, cultuur en ontspanning, detailhandel, groen, horeca, kantoor, maatschappelijk, recreatie, sport, verkeer, water, wonen, buitenplaats, waarde-natuur, waarde-archeologie, waarde-cultuurhistorie, leiding, hoogspanning, leiding-riool, leiding-brandstof, begripsbepaling, algemene bouwregels, algemene aanduidingsregels, afwijkingsregels, wijze van meten, bouwen, slopen, aanleggen, gebruiken. De annotaties en artikelgewijze toelichting zijn beschikbaar bij het opstellen van de regels voor het deelgebied Lyceumkwartier, Hoge Dennen, Kerckebosch, Centrumschil-Zuid en het tussenliggende Bosgebied. Zodra deze gereed zijn worden deze ter beschikking gesteld. Dat zal echter na afloop van de inschrijvingstermijn van deze aanbesteding zijn.

**Fase:**

Inschrijffase

**Inschrijfronde:**

Inschrijfronde 1

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:** P1 Perceel 1

**Beantwoord op:** 26 sep 2025

**Ref.nr.**

40

**Onderwerp:**

Aanbestedingsdocument 1.3.5., pagina 10

**Vraag:**

Verwacht u bij de inventarisatie dat ook alle verleende vergunningen worden meegenomen? Kunnen we ervan uit gaan dat u beschikt over een volledig overzicht van de verleende (milieu) vergunningen en dat deze door u worden aangeleverd?

**Antwoord:**

Wij beschikken over een overzicht van alle verleende vergunningen. Deze zal ter beschikking worden gesteld bij start van de inventarisaties.

**Fase:**

Inschrijffase

**Inschrijfronde:**

Inschrijfronde 1

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:** P1 Perceel 1

**Beantwoord op:** 26 sep 2025

**Ref.nr.**

41

**Onderwerp:**

Aanbestedingsdocument 1.3.5., pagina 10

**Vraag:**

U vraagt een inventarisatie van de feitelijke situatie, gericht op potentiële handhavingsgevallen. Dit kan ook gezien de reikwijdte van het omgevingsplan nog een uitgebreide klus zijn (gebruikt, bouwen, milieu). Kunt u concreter aangeven wat het resultaat u verwacht van de inventarisatie?

**Antwoord:**

De gemeente beschikt over een overzicht van handhavingsgevallen, deze zal ter beschikking worden gesteld per deelgebied. Bij het uitwerken van de regels/ werkingsgebieden voor het deelgebied zullen ongetwijfeld gevallen opduiken die vragen oproepen. Wij verwachten alleen een inventarisatie van de huidige bestemmingen en verleende (afwijkings-)vergunningen. Deze laatste leveren wij aan.

**Fase:**

Inschrijffase

**Inschrijfronde:**

Inschrijfronde 1

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:** P1 Perceel 1

**Beantwoord op:** 26 sep 2025

**Ref.nr.**

42

**Onderwerp:**

Aanbestedingsdocument 1.3.4., pagina 9

**Vraag:**

U vraagt een gespecificeerde offerte uit te brengen voor het eerst volgende deelgebied. Kunt u aangeven in hoeverre bij dit deelgebied aangesloten kan worden bij de reeds opgestelde regels voor de eerste deelgebieden?

**Antwoord:**

De verwachting is dat wij bij de eerste twee deelgebieden zo'n 80% van de regelsset/ regelbibliotheek gereed hebben. Wij stellen bij de eerste twee deelgebieden regels op in elk geval ten aanzien van de functies, waarden en activiteiten: agrarisch, bedrijf, bos, cultuur en ontspanning, detailhandel, groen, horeca, kantoor, maatschappelijk, recreatie, sport, verkeer, water, wonen, buitenplaats, waarde-natuur, waarde-archeologie, waarde-cultuurhistorie, leiding, hoogspanning, leiding-riool, leiding-brandstof, begripsbepaling, algemene bouwregels, algemene aanduidingsregels, afwijkingregels, wijze van meten, bouwen, slopen, aanleggen, gebruiken. De annotaties en artikelgewijze toelichting zijn beschikbaar bij het opstellen van de regels voor het deelgebied Lyceumkwartier, Hoge Dennen, Kerckebosch, Centrumschil-Zuid en het tussenliggende Bosgebied. Zodra deze gereed zijn worden deze ter beschikking gesteld. Dat zal echter na afloop van de inschrijvingstermijn van deze aanbesteding zijn.

**Fase:**

Inschrijffase

**Inschrijfronde:**

Inschrijfronde 1

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:**

P1 Perceel 1

**Beantwoord op:**

26 sep 2025

**Ref.nr.**

43

**Onderwerp:**

Aanbestedingsdocument 1.3.4., pagina 7

**Vraag:**

Bent u tevreden over de wijzigingen die u voor de eerste twee deelgebieden in voorbereiding heeft? Welke ervaringen neemt u mee naar het volgende deelgebied?

**Antwoord:**

Ervaringen die wij meenemen is dat er vele keuzes te maken zijn en dat we ons realiseren dat we werken aan een complex geheel. Het zal ook de komende tijd met vallen en opstaan gaan, proberen wat wel en niet werkt. Hiervoor nemen wij de tijd, kwaliteit gaat voor snelheid.

**Fase:**

Inschrijffase

**Inschrijfronde:**

Inschrijfronde 1

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:** P1 Perceel 1

**Beantwoord op:** 26 sep 2025

**Ref.nr.**

44

**Onderwerp:**

Aanbestedingsdocument 1.3.4., pagina 7

**Vraag:**

De eerste twee deelgebieden, Austerlitz en deel Zeisterbossen en Den Dolder en Soestdijkerweg e.o. en de thematische wijziging voor “parkeren”, zijn reeds opgepakt en behoren niet tot deze aanbesteding. Klopt het dat deze wijzigingen nog niet zijn gepubliceerd? Zo ja kunt u de regels zoals die reeds zijn opgesteld ter beschikking stellen?

**Antwoord:**

De verwachting is dat wij bij de eerste twee deelgebieden zo'n 80% van de regelsset/ regelbibliotheek gereed hebben. Wij stellen bij de eerste twee deelgebieden regels op in elk geval ten aanzien van de functies, waarden en activiteiten: agrarisch, bedrijf, bos, cultuur en ontspanning, detailhandel, groen, horeca, kantoor, maatschappelijk, recreatie, sport, verkeer, water, wonen, buitenplaats, waarde-natuur, waarde-archeologie, waarde-cultuurhistorie, leiding, hoogspanning, leiding-riool, leiding-brandstof, begripsbepaling, algemene bouwregels, algemene aanduidingsregels, afwijkingsregels, wijze van meten, bouwen, slopen, aanleggen, gebruiken. De annotaties en artikelgewijze toelichting zijn beschikbaar bij het opstellen van de regels voor het deelgebied Lyceumkwartier, Hoge Dennen, Kerckebosch, Centrumschil-Zuid en het tussenliggende Bosgebied. Zodra deze gereed zijn worden deze ter beschikking gesteld. Dat zal echter na afloop van de inschrijvingstermijn van deze aanbesteding zijn.

**Fase:**

Inschrijffase

**Inschrijfronde:**

Inschrijfronde 1

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:** P1 Perceel 1

**Beantwoord op:** 26 sep 2025

**Ref.nr.**

45

**Onderwerp:**

Aanbestedingsdocument 1.3.4., pagina 7

**Vraag:**

Beschikt u naar aanleiding van de ervaringen van de eerste deelgebieden over een handboek opstellen omgevingsplan en/of een annotatie-strategie? Indien die er is kunt u deze ter beschikking stellen?

**Antwoord:**

Wij beschikken alleen over een handboek omgevingsplan voor initiatiefnemers. Deze is voor inschrijvers niet relevant. Aan een annotatiestrategie wordt gewerkt, deze is nu nog niet beschikbaar. De verwachting is dat deze eind 2025 wel beschikbaar is. De hoofdstructuur van het omgevingsplan met verdere onderverdeling in afdelingen, paragrafen e.d. zijn beschikbaar bij start van het derde deelgebied.

**Fase:**

Inschrijffase

**Inschrijfronde:**

Inschrijfronde 1

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:** P1 Perceel 1

**Beantwoord op:** 26 sep 2025

**Ref.nr.**

46

**Onderwerp:**

Bijlage 7 Prijzenblad

**Vraag:**

Wij missen hier de mogelijkheid om onze uurtarieven op te geven. Kunt u

het prijzenblad aanpassen of dienen de uurtarieven opgenomen te worden in het plan van aanpak?

**Antwoord:**

In het Prijzenblad kunt u de uurtarieven opgeven in kolom G in de betreffende tabbladen.

**Fase:**

Inschrijffase

**Inschrijfronde:**

Inschrijfronde 1

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:** P1 Perceel 1

**Beantwoord op:** 26 sep 2025

**Ref.nr.**

47

**Onderwerp:**

Paragraaf 1.3.5 Fase 2 Wijzigen omgevingsplan (tabel)

**Vraag:**

Punt 15 ondersteuning bij informatievoorziening aan college en raad. Bestaan onze werkzaamheden aan het aanleveren van inhoudelijke informatie of verwacht u ook een presentatie aan raad en college?

**Antwoord:**

Voor nu verwachten wij alleen dat één keer een presentatie aan de raad gegeven wordt.

**Fase:**

Inschrijffase

**Inschrijfronde:**

Inschrijfronde 1

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:** P1 Perceel 1

**Beantwoord op:** 26 sep 2025

**Ref.nr.**

48

**Onderwerp:**

Paragraaf 1.3.5 Fase 2 Wijzigen omgevingsplan (tabel)

**Vraag:**

Punt 13 inloophouding. U verwacht ons een inhoudelijke ondersteuning. Wat verstaat u daar precies onder?

**Antwoord:**

Wij verwachten een inhoudelijke ondersteuning in de vorm van het aanleveren van kaartmateriaal/ raadpleegbaar materiaal en mogelijk een presentatie tijdens een informatiebijeenkomst.

**Fase:**

Inschrijffase

**Inschrijfronde:**

Inschrijfronde 1

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:**

P1 Perceel 1

**Beantwoord op:**

26 sep 2025

**Ref.nr.**

49

**Onderwerp:**

Paragraaf 1.3.5 Fase 2 Wijzigen omgevingsplan (tabel)

**Vraag:**

Punt 6 en 7 (deels): In paragraaf 1.3.4 geeft u aan dat het overhevelen van de MBA bruidsschatregels en het Bkl-proof maken van deze regels thematisch gaat plaatsvinden vanaf 2027. Het lijkt dat dit niet matcht met elkaar. Is het correct dat u uitgaat van het thematisch omzetten en dat de punten 6 en 7 voor dit onderwerp vervalt (instructieregels provincie moeten wel blijven staan)?

**Antwoord:**

Dat klopt. De bruidsschatregels milieu zullen thematisch worden opgepakt. Er is hierbij sprake van een overleg/ vergelijk met regelgeving uit de Bkl. Wij kunnen strengere regels stellen en er zijn bestaande discrepanties tussen bruidsschat en Bkl. Deze worden samen opgepakt, maar dus wel onder de noemer 'verwerken bruidsschatregels milieu'. Het verwerken van instructieregels van het Rijk en van de provincie behoort tot de werkzaamheden bij het deelgebied, met uitzondering van de rijksregels over

milieu.

**Fase:**

Inschrijffase

**Inschrijfronde:**

Inschrijfronde 1

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:** P1 Perceel 1

**Beantwoord op:** 26 sep 2025

**Ref.nr.**

50

**Onderwerp:**

Paragraaf 1.3.5 Fase 1 Startnotitie (tabel)

**Vraag:**

Punt 10 participatie: voor deze stap zijn de werkzaamheden verdeeld tussen u en het bureau. Mogen wij ervan uitgaan dat onze werkzaamheden bestaan uit het aanleveren van materialen voor de presentatie en het aanwezig zijn bij de informatieavonden?

**Antwoord:**

Voor de startnotitiefase is uw aanname correct.

**Fase:**

Inschrijffase

**Inschrijfronde:**

Inschrijfronde 1

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:** P1 Perceel 1

**Beantwoord op:** 26 sep 2025

**Ref.nr.**

51

**Onderwerp:**

Paragraaf 1.3.4 Bruidsschat

**Vraag:**

Hoe ziet u in het algemeen de beleidsmatige keuzes voor u die moeten worden gemaakt als de instructieregels uit (onder meer) hoofdstuk 5 Bkl moeten worden vertaald in de planregels van een individuele omgevingsplanwijziging?

**Antwoord:**

Wij leunen voor wat betreft het maken van keuzes sterkt op de adviezen van de omgevingsdienst. De keuzes die gemaakt moeten worden maakt de gemeente en dat zal tijdens een thematische wijziging gebeuren in de startnotitie (fase 1). Omgevingsdienst adviseert, gemeente maakt keuzes. Hierbij hoort een kritische blik van het bureau bij de vertaling naar omgevingsplanregels

**Fase:**

Inschrijffase

**Inschrijfronde:**

Inschrijfronde 1

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:**

P1 Perceel 1

**Beantwoord op:**

26 sep 2025

**Ref.nr.**

52

**Onderwerp:**

Paragraaf 1.3.4 Bruidsschat

**Vraag:**

Hoe ziet u de transitie van de bruidsschatregels uit het tijdelijke deel van het omgevingsplan voor zich in relatie tot de verplichte vertaling van de instructieregels uit (onder meer) hoofdstuk 5 Bkl?

**Antwoord:**

Gezien de gedeeltelijk overlap in regels ontkomen wij er niet aan om deze gelijktijdig op te pakken. Hierbij worden wij geadviseerd door de omgevingsdienst.

**Fase:**

Inschrijffase

**Inschrijfronde:**

Inschrijfronde 1

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:** P1 Perceel 1**Beantwoord op:** 26 sep 2025**Ref.nr.**

53

**Onderwerp:**

Paragraaf 1.3.4 Bruidsschat

**Vraag:**

Voor de regels over milieubelastende activiteiten moet rekening gehouden worden met het advies van de Omgevingsdienst. Dit geeft aanleiding tot de volgende vragen:

- Is de conclusie terecht dat het advies van de Omgevingsdienst niet zonder meer overgenomen zal gaan worden?
- Indien dit inderdaad zo is zijn er al onderwerpen aan te geven waar u verwacht het advies niet te gaan opvolgen en welke zijn dat dan?

**Antwoord:**

De gemeente heeft naar aanleiding van het advies van de omgevingsdienst keuzes te maken. Er zal geen sprake zijn van het klakkeloos opvolgen van het advies, hierin maken wij onze eigen keuzes. Wij hebben nu nog geen zicht op welke afwijkende keuzes wij zullen maken.

**Fase:**

Inschrijffase

**Inschrijfronde:**

Inschrijfronde 1

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:** P1 Perceel 1**Beantwoord op:** 26 sep 2025**Ref.nr.**

54

**Onderwerp:**

Paragraaf 1.3.4 Bruidsschat

**Vraag:**

U geeft aan dat de bruidsschatregels met betrekking tot het bouwen meegenomen worden bij het gebiedsgericht verhuizen van de regels in de deelgebieden. Mogen wij ervan uitgaan dat deze al verwerkt zijn in de

deelgebieden 'Austerlitz en deel Zeisterbossen' en 'Den Dolder en Soestdijkerweg e.o.'?

**Antwoord:**  
Dat is correct.

**Fase:**  
Inschrijffase

**Inschrijfronde:**  
Inschrijfronde 1

**Vragenronde:**  
Vragenronde 1

**Percelen:** P1 Perceel 1

**Beantwoord op:** 26 sep 2025

**Ref.nr.**  
55

**Onderwerp:**  
Par. 1.3.1

**Vraag:**  
Kunt u aangeven hoeveel tijd u besteedt heeft aan het opstellen van deze plannen indien u deze tijdsbesteding representatief acht?

**Antwoord:**  
Wij kunnen geen tijdsbesteding aanleveren aangezien wij verwachten dat deze flink afwijkt van de nog uit te werken deelgebieden. Bovendien zijn de werkzaamheden voor de eerste twee deelgebieden nog niet afgerond. Wij verwachten wel enige versnelling te kunnen doorvoeren wanneer we beschikken over een annotatiestrategie en een standaardset regels.

**Fase:**  
Inschrijffase

**Inschrijfronde:**  
Inschrijfronde 1

**Vragenronde:**  
Vragenronde 1

**Percelen:** P1 Perceel 1

**Beantwoord op:** 26 sep 2025

**Ref.nr.**

56

**Onderwerp:**

Par. 1.3.1

**Vraag:**

U geeft aan voor de deelgebieden 'Austerlitz en deel Zeisterbossen' en 'Den Dolder en Soestdijkerweg e.o.' geen onderdeel uitmaken van de opdracht en u deze zelf zal afronden. Is het mogelijk dat wij een preview pdf van de regels kunnen ontvangen? Aan de hand hiervan kunnen wij ons een beeld vormen van uw aanpak.

**Antwoord:**

Deze is nog niet beschikbaar.

**Fase:**

Inschrijffase

**Inschrijfronde:**

Inschrijfronde 1

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:**

P1 Perceel 1

**Beantwoord op:**

26 sep 2025

**Ref.nr.**

57

**Onderwerp:**

Programma van Wensen (K2)

**Vraag:**

1. In het Programma van Wensen (PVW) wordt specifiek bij K2 gevraagd om een uitwerking voor het deelgebied Lyceumkwartier, Hoge Dennen, Kerckebosch, Centrumschil-Zuid en het tussenliggende Bosgebied. Ter bevestiging; wat is de scope van de gehele offerte? Is dit alleen deelgebied 6 in overeenstemming met PVW of alle gebieden en thema's?

**Antwoord:**

De scope van de aanbesteding is de gehele transitie exclusief de eerst 2 deelgebieden en het eerste thema. Voor de beoordeling van de offerte wordt nu een plan van aanpak en prijs opgevraagd voor het deelgebied Lyceumkwartier, Hoge Dennen, Kerckebosch, Centrumschil-Zuid en het tussenliggende Bosgebied. Voor ieder volgend deelgebied of thema wordt binnen de raamovereenkomst een nadere offerte uitgevraagd inclusief plan van aanpak. De uurtarieven zoals aangeboden in de inschrijving van de

winnende inschrijving liggen ook vast als uurtarieven voor de nadere offertes. Het plan van aanpak bij de nadere offerte moet gebaseerd zijn op het plan van aanpak uit de inschrijving. Uiteraard is daar wel ruimte om het lerend effect te verwerken in het plan van aanpak.

**Fase:**

Inschrijffase

**Inschrijfronde:**

Inschrijfronde 1

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:**

P1 Perceel 1

**Beantwoord op:**

26 sep 2025

**Ref.nr.**

58

**Onderwerp:**

Aanbestedingsleidraad - gunning deelgebieden

**Vraag:**

Indien gunning plaatsvindt, kwalificeert de inschrijver zich dan automatisch voor uitvoering van de overige deelgebieden en thema's binnen het raamcontract? Of zal per deelgebied/thema opnieuw een offerte worden uitgevraagd waarbij ook andere marktpartijen opnieuw kunnen inschrijven?

**Antwoord:**

De gecontracteerde partij dient binnen de Raamovereenkomst telkens een nadere offerte aan te bieden. In principe zal de nadere opdracht verstrekt worden aan de gecontracteerde partij, tenzij Opdrachtgever van mening is dat deze niet marktconform is aangeboden. Opdrachtgever heeft dan de mogelijkheid om de opdracht voor het betreffende deelgebied elders in opdracht te zetten bij een andere partij.

**Fase:**

Inschrijffase

**Inschrijfronde:**

Inschrijfronde 1

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:**

P1 Perceel 1

**Beantwoord op:** 26 sep 2025