

Algemene informatie

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

Toelichting:

Antwoorden op vraag 17, 45, 48 en 49 zal zo spoedig als mogelijk plaatsvinden. Tevens zijn er een tweetal bijlagen bij deze NvI toegevoegd in het mapje NvI.

Vraag en antwoord

Ref.nr.	Onderwerp:
1	Selectiefase leidraad

Vraag:

U geeft aan dat u minimaal drie en maximaal zeven partijen wenst te selecteren voor de gunningsfase. Het uitwerken van de documenten voor de gunningsfase vergt vaak veel inspanning. Het selecteren van zeven partijen lijkt disproportioneel. Wij vragen u te overwegen dit aan te passen naar maximaal vijf partijen zoals meer gebruikelijk is.

Antwoord:

Naar aanleiding van uw reactie en ook naar aanleiding van andere reacties heeft er een heroverweging plaatsgevonden en is bepaald dat het aantal partijen dat uitgenodigd zal worden voor de gunningsfase gereduceerd wordt naar 3 partijen.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Perceel 1

Beantwoord op: 13 jun. 2025

Ref.nr.	Onderwerp:
2	Selectiefase leidraad

Vraag:

In de selectieleidraad is nog geen doorkijk naar de gunningsfase opgenomen. Om een goede afweging te maken voor deelname is dit zeer relevante informatie. Kan u aangeven welke prijs/kwaliteit verhouding u in de gunningsfase hanteert?

Antwoord:

Er zijn twee sub-criterium, te weten:

Prijs telt voor 50% mee waarbij de maximaal te behalen punten 50 is;

Kwaliteit telt voor 50% mee waarbij de navolgende sub-sub criteria een onderdeel van uitmaken:

A: Stedenbouwkundig plan (25%);

B: Beperken overlast (10%) ;

C: Duurzaamheid (15%).

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Perceel 1

Beantwoord op: 13 jun. 2025

Ref.nr.

3

Onderwerp:

Aantal partijen / inspanning in gunningsfase

Vraag:

Zoals vanmiddag tijdens de schouw aangegeven vinden wij gelijk aan een andere vraagsteller het aantal van 7 disproportioneel. Tijdens de schouw werd aangegeven dat dit vooral gedaan is, zodat er ook echt te kiezen valt in ontwerp. Op basis van deze uitspraak concluderen we dat er in de gunningsfase veel inspanning en dus ook kosten gemaakt moeten worden voor een ontwerp. Wanneer de kans 1 op 7 is, zou dit voor ons een afweging kunnen zijn om onze pijlen te richten op andere proposities. Ook wij zijn benieuwd naar de indieningsvereisten in de gunningsfase en willen de sterke aanbeveling geven om niet meer dan 3 partijen een plan te laten maken. Los van de kans voor ons om te winnen, zou je er moreel ook wat van kunnen vinden om 7 partijen in tijden van capaciteitstekort en woningnood op dezelfde opgave te laten storten.

Antwoord:

Zie antwoord bij vraag nummer 1.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Perceel 1

Beantwoord op: 13 jun. 2025

Ref.nr.

4

Onderwerp:

Jurering Gunningsfase

Vraag:

- Hoe wordt jurering in de volgende ronde? Speelt de grondbieding een grote rol of wordt er op kwaliteit beoordeeld?

Antwoord:

Zie antwoord bij vraag nummer 2.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Perceel 1

Beantwoord op: 13 jun. 2025

Ref.nr.

6

Onderwerp:

Aantal deelnemers Gunningsfase

Vraag:

- Voor ons staan de te maken kosten voor een tender (circa € 50.000) in een gunningfase met 7 partijen niet in verhouding tot de winkansen en de te

behalen opbrengsten uit het programma. Wij zullen dan ook alleen deelnemen als het aantal partijen dat doorgaat naar de gunningsfase naar maximaal 3 wordt verlaagd, is de gemeente bereid dit aan te passen?

Antwoord:

Zie antwoord onder vraag 1.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Perceel 1

Beantwoord op: 13 jun. 2025

Ref.nr.

7

Onderwerp:

Aanrijroute over Sportlaan

Vraag:

- Is de gemeente voornemens wat te doen met de aanrijroute over de Sportlaan? Deze zou nu een kwaliteitsimpuls kunnen gebruiken.

Antwoord:

Ja, de gemeenteraad heeft het college opgedragen dat de Sportlaan na de realisatie heringericht gaat worden. Hiervoor zijn ook gelden gereserveerd.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Perceel 1

Beantwoord op: 13 jun. 2025

Ref.nr.

8

Onderwerp:

Sociale huurwoningen

Vraag:

• Is er al gesproken met een corporatie of er behoefte is aan ‘slechts’ 7 sociale huurwoningen af te nemen? Of mogen deze ook aan niet toegelaten instellingen verkocht worden?

Antwoord:

Verwacht wordt dat plaatselijke corporatie NabijWonen het gesprek over afname van 7 sociale huurwoningen zal willen aangaan, maar er zijn vooraf geen afspraken over gemaakt. Verkoop aan niet toegelaten instellingen is mogelijk als wordt voldaan aan de eisen uit de Koop- en realisatieovereenkomst Sportlaan, met name (doch niet uitsluitend) artikel 20 lid 7.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Perceel 1

Beantwoord op:

13 jun. 2025

Ref.nr.

9

Onderwerp:

Kunt u een doorkijk geven naar de gunningsfase?

Vraag:

Welke informatie en/of documenten worden in deze fase van de inschrijvers verwacht?

Antwoord:

De navolgende documenten die ingeleverd dienen te worden tijdens de Gunningsfase zijn:

- Checklist, rechtsgeldig ondertekend;
- Koopprijs invulblad, rechtsgeldig ondertekend;
- Stedenbouwkundig plan;
- Beschrijving Duurzaamheid ;
- Beschrijving beheer;
- Kopie Kamer van Koophandel.

Waarbij aan alle Inschrijvers, tijdens de gunningsfase, die tijdig en compleet

een inschrijving hebben gedaan worden in de gelegenheid gesteld om de kwalitatieve onderdelen van hun aanbieding toe te lichten tijdens een presentatie.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Perceel 1

Beantwoord op: 13 jun. 2025

Ref.nr.

10

Onderwerp:

Betreffende de selectieprocedure

Vraag:

Afhankelijk van de eisen die in de gunningsfase aan inschrijvers worden gesteld, merken wij dat bij dit type procedures vaak aanzienlijke tijd en kosten gemoeid zijn met deelname.

Is het mogelijk om het aantal geselecteerde partijen ná de selectiefase (de gunningsfase) te beperken tot maximaal 3 in plaats van 7?

Antwoord:

Zie antwoord onder vraag 1

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Perceel 1

Beantwoord op: 13 jun. 2025

Ref.nr.

11

Onderwerp:

Overdrachtsdatum en leveringsvorm

Vraag:

Is het mogelijk om de overdrachtsdatum van 6 maanden te verlengen?
Staat de gemeente daarnaast open voor een ABC-levering?

Antwoord:

Er is geen verlenging van de overdrachtstermijn van 6 maanden mogelijk.
De gemeente staat niet open voor een ABC-levering.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Perceel 1

Beantwoord op: 13 jun. 2025

Ref.nr.
12

Onderwerp:

Koop- en realisatieovereenkomst

Vraag:

Koop- en realisatieovereenkomst art 20 lid 1: wordt staat dat het programma van het Bouwplan dient te bestaan uit 7 sociale huurwoningen, 25 betaalbare koop (en/of middendure huurwoningen en 12 dure koop woningen. Vervolgens wordt in art 20 lid 4 beschreven dat de woningen in het sociale segment ook als goedkope koop kan worden gerealiseerd, met de inachtneming van hetgeen vermeld in art 20 lid 8 (zelfbewoonplicht en antispeculatiebeding).

Klopt de constatering dat de 7 sociale huurwoningen ook als 7 sociale koop kunnen worden gerealiseerd?

Antwoord:

Nee, de 7 Sociale huurwoningen moeten alle gerealiseerd worden. Een Sociale koopwoning valt eveneens onder de definitie van een Betaalbare koopwoning en het is dus mogelijk dat deze als onderdeel van het woningbouwprogramma worden gerealiseerd.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Perceel 1

Beantwoord op: 13 jun. 2025

Ref.nr.

13

Onderwerp:

Koop- en realisatieovereenkomst

Vraag:

Indien de 7 sociale woningen als huurwoning moeten worden gerealiseerd, dienen deze gerealiseerd te worden conform de PvE van de Federatie woningcorporaties Gemeente Utrechtse Heuvelrug. Dienen deze 7 sociale woningen, in het geval deze als huurwoning worden gerealiseerd, verplicht aangeboden te worden aan door de gemeente toegelaten instellingen, zoals in regel 4 (pagina 35 van bijlage 5 (Nota instrumenten regie sociaal en middensegment woningbouw (2021)))

Zo ja, zijn hierover al concrete afspraken gemaakt met een woningcorporatie?

Antwoord:

Er zijn voor dit project geen afspraken gemaakt met een woningcorporatie over afname. Verkoop aan niet toegelaten instellingen is mogelijk als wordt voldaan aan de eisen uit de Koop- en realisatieovereenkomst Sportlaan, met name (doch niet uitsluitend) artikel 20 lid 7.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Perceel 1

Beantwoord op: 13 jun. 2025

Ref.nr.

14

Onderwerp:

Koop- en realisatieovereenkomst

Vraag:

Koop- en realisatieovereenkomst art 22 lid 2: wordt geschreven over de ontsluiting en inrichting van het Verkochte. Echter staat tussen accolades de toevoeging 'in en aangrenzend aan het Verkochte' vermeld.

Kunt u bevestigen dat deze toevoeging doelt op de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen en niet op de ontsluiting en inrichting.

Antwoord:

Deze toevoeging tussen haakjes ziet op de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen, die natuurlijk ook weer deel kunnen uitmaken van de ontsluiting en inrichting (er staat immers inclusief).

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Perceel 1

Beantwoord op:

13 jun. 2025

Ref.nr.

15

Onderwerp:

Koop- en realisatieovereenkomst

Vraag:

Koop- en realisatieovereenkomst art 22 lid 4: staat geschreven dat Verkoper en Koper zijn overeengekomen dat, ondanks dat deze werkzaamheden zich buiten het Verkochte bevinden en ten dienste zijn van meerdere belanghebbenden in het aangrenzende gebied, deze voor rekening van Koper zullen geschieden.

Kan de gemeente deze werkzaamheden nader toelichten? Welke werkzaamheden worden hier bedoeld?

Antwoord:

Het betreft de werkzaamheden gemoeid met de aanleg en aanpassing aan de (bestaande) openbare ruimte en (ondergrondse) infrastructuur alsmede

nutsvoorzieningen.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Perceel 1

Beantwoord op: 13 jun. 2025

Ref.nr.

16

Onderwerp:

Koop- en realisatieovereenkomst

Vraag:

Koop- en realisatieovereenkomst art 22 lid 7: staat het een en ander beschreven over het aansluiten van de riolering (DWA) t.b.v. het Bouwplan op de hoofdriolering. Echter wordt in dit artikel ook gesteld dat Koper en Verkoper zijn overeengekomen dat, ondanks dat de werkzaamheden zich buiten het Verkochte bevinden en ten dienste zijn van meerdere belanghebbenden in het aangrenzende gebied, deze voor rekening van Koper zullen geschieden.

a) Kan de gemeente dit helder toelichten, zodat duidelijk is welke werkzaamheden hier bedoeld of voorzien worden?

b) Zijn er bijvoorbeeld aanwijzingen dat het hoofdriool in de straat onvoldoende capaciteit heeft voor het Bouwplan?

Antwoord:

a. Het betreft de werkzaamheden op gemeentegrond van het aansluiten van het nieuwe riool op het bestaande riool.

b. Over dergelijke aanwijzingen beschikken wij niet.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Perceel 1

Beantwoord op: 13 jun. 2025

Ref.nr.
18

Onderwerp:
bomen

Vraag:

Het rapport van Pius Floris beschrijft 19 bomen als behoudenswaardig, op basis van gezondheid en leeftijd. Echter staan enkele van deze bomen een goede inrichting van het nieuwbouwplan mogelijk in de weg.

Stelt de gemeente (en Provincie) het behoud van deze 19 bomen als voorwaarde?

Antwoord:

Nee, het is geen voorwaarde, echter uitgangspunt is dat de bestaande bomen behouden dienen te blijven. In de bijlage 21 is per boom vermeld of deze kapvergunningsplichtig zijn. Op voorhand is niet aan te geven of hiervoor een kapvergunning verstrekt zal worden. Bij een verzoek tot kap wordt getoetst aan de geldende regelgeving. De provincie Utrecht en gemeente Utrechtse Heuvelrug werken met het principe 'Groen Groeit Mee'.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Perceel 1

Beantwoord op: 13 jun. 2025

Ref.nr.
19

Onderwerp:
Inventarisatie JDK

Vraag:

Bijlage 13 beschrijft een inventarisatie JDK (Japanse Duizendknoop) en per locatie welke maatregelen nodig zijn.

Kunt u toelichten welke beheersmaatregelen tot nu toe zijn genomen en

zullen worden genomen tot het moment van levering tegen de Japanse Duizendknoop en met welke intensiteit deze zijn of worden toegepast?

Antwoord:

De beheersmaatregelen zoals beschreven in bijlage 13 zijn op meerdere momenten per jaar uitgevoerd vanaf 2021 en zullen doorgezet worden tot overdracht van de gronden.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Perceel 1

Beantwoord op: 13 jun. 2025

Ref.nr.
20

Onderwerp:
gunningsfase

Vraag:

Kunt u in de selectiefase meer duidelijkheid verschaffen over de inhoud en verwachtingen van de gunningsfase? Specifiek zouden wij graag inzicht krijgen in:

Wat er van de geselecteerde partijen wordt verlangd tijdens de gunningsfase.

Op welke aspecten de nadruk ligt bij de beoordeling in deze fase.

Dit stelt ons in staat om deze criteria vooraf mee te wegen in onze inschatting en beoordeling, zodat wij een realistische inschatting kunnen maken van onze kansen. Tevens voorkomt het dat wij na selectie onverwacht moeten constateren dat wij in de gunningsfase niet verder kunnen deelnemen.

Antwoord:

Zie de antwoorden onder vraag 2 en 9.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Perceel 1

Beantwoord op: 13 jun. 2025

Ref.nr.

21

Onderwerp:

gunningsfase

Vraag:

Gelet op de huidige opzet in de selectie leidraad waarin zeven partijen worden geselecteerd om deel te nemen aan de gunningsfase, met al de daarin benodigde uitwerking en de inzet die daarvoor nodig is, willen wij graag verzoeken om het aantal gegadigden in de gunningsfase aanzienlijk te reduceren.

Wij achten het huidige aantal van zeven partijen buitenproportioneel, gezien de benodigde inzet en kosten voor het indienen van een plan.

Kunt u toelichten of het mogelijk is om het aantal geselecteerde partijen in de gunningsfase te beperken tot een realistischer aantal, zodat de efficiëntie van het proces wordt verhoogd en de lasten voor de deelnemende partijen worden verlaagd?

Antwoord:

Zie antwoord onder vraag 1.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Perceel 1

Beantwoord op: 13 jun. 2025

Ref.nr.

22

Onderwerp:

Aantal partijen naar gunningsfase

Vraag:

Gelet op de te investeren tijd en de te maken kosten in relatie tot de winkansen en het programma verzoeken wij u het aantal te selecteren partijen die naar de gunningsfase gaan te beperken tot maximaal 3. Onze daadwerkelijke deelname is daar zeer sterk van afhankelijk en dat zal ook voor anderen gelden.

Antwoord:

Zie antwoord onder vraag 1.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Perceel 1

Beantwoord op: 13 jun. 2025

Ref.nr.
23

Onderwerp:

Japanse duizendknoop

Vraag:

Wij hebben bij eerdere projecten (slechte) ervaring met Japanse Duizendknoop en daardoor erg voorzichtig geworden. Ons vertrouwen in de gekozen bestrijdingsmethode is laag en daarmee de kans op terugkomen en uitbreiding zeer voorspelbaar.

Wij doen een beroep op de juridische en morele plicht van de gemeente als eigenaar van de grond om verantwoordelijk te blijven en dus de risico's van deze kwestie niet over te dragen aan partijen en vervolgens aan uw inwoners. Wij adviseren u dus deze risico's nog beter te beperken en juridisch niet uit te sluiten ter bescherming van de toekomstige eigenaren.

Antwoord:

2.1 Productomschrijving initiatieffase (LIOR)

In de initiatieffase worden in ieder geval de volgende stappen ondernomen:

5. Inventariseren en markeren van invasieve soorten voor start uitvoering.

Informeren binnen eigen project en aan de projectleider van de gemeente

Utrechtse Heuvelrug. Werkzaamheden mogen niet leiden tot verspreiding

van de invasieve soorten. Voor bijv. de Japanse duizendknoop geldt dat deze volgens gemeentelijk protocol en in overleg met de adviseur groen wordt

verwijderd. (<https://www.heuvelrug.nl/Japanseduizendknoop>) Alle kosten voor het verwijderen en monitoren zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Perceel 1

Beantwoord op: 13 jun. 2025

Ref.nr.

24

Onderwerp:

Japanse Duizendknoop (bijlage 13)

Vraag:

De herinventarisatie (bijlage 13) is zeer summier, onvolledig en achterhaald. Het zou de gemeente sieren als ze de volledige analyse, met adviezen, oplossingen, uitgevoerde werkzaamheden en al het beeldmateriaal zou verstrekken.

Antwoord:

De inventarisatie in bijlage 13 gaat door tot en met 2024 en betreft ook alle informatie die de gemeente beschikbaar heeft.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Perceel 1

Beantwoord op: 13 jun. 2025

Ref.nr.

25

Onderwerp:

Beoordelingsteam

Vraag:

Graag vernemen wij hoeveel personen er in het beoordelingsteam zitten in deze fase en welke functie of expertise deze personen hebben.

Antwoord:

Voor deze aanbesteding is een beoordelingscommissie ingesteld, bestaande uit drie leden, die beschikken over de benodigde materiedeskundigheid op het gebied van stedenbouw/welstand, /omgevingsmanagement/duurzaamheid om de binnen gekomen documenten te kunnen beoordelen. De beoordelingscommissie wordt praktisch en administratief ondersteund door een procesbegeleider met kennis op het gebied van inkoop.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Perceel 1

Beantwoord op:

13 jun. 2025

Ref.nr.
26

Onderwerp:

Totstandkoming punten voor kerncompetenties

Vraag:

Er is aangegeven dat er punten worden gegeven voor de referenties. Is het de bedoeling dat het beoordelingsteam met 1 eenduidig cijfer komt per referentie, of wordt dit een gemiddelde van de door teamleden gegeven cijfers? Dit laatste is bij een diverse samenstelling van het beoordelingsteam niet wenselijk, omdat de mening van een teamlid dan wordt meegewogen voor een thema buiten haar/zijn directe expertise.

Antwoord:

Er wordt een individuele beoordeling opgesteld en vervolgens vindt een definitieve beoordeling in consensus plaats.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Perceel 1

Beantwoord op:

13 jun. 2025

Ref.nr.

27

Onderwerp:

Beeldkwaliteitsplan vs woningbouwprogramma

Vraag:

Wij hebben de voorbeeldverkaveling uit het beeldkwaliteitsplan geprobeerd te vertalen naar het verplichte woningbouwprogramma met parkeren. Wij constateren dat het voorgeschreven programma niet (meer) overeenkomt met die voorbeeldverkaveling en het lijkt erop dat het uit te werken plan een fors stuk voller bebouwd zal moeten worden met veel meer woningen dan nu voorgesteld en gepresenteerd.

Partijen gaan straks met een ontwerp komen dat dus weliswaar voldoet aan het woningbouwprogramma (want dat staat vast), maar met een totaal andere invulling qua bebouwing met parkeren. Dit kan ook in de buurt tot verontwaardiging leiden. Hoe gaat de gemeente hier mee om?

Antwoord:

Het winnende ontwerp zal door de gemeente toegelicht worden aan de omgeving.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Perceel 1

Beantwoord op:

13 jun. 2025

Ref.nr.

28

Onderwerp:

Leidraad 8.2.2.1, Referenties

Vraag:

Discrepancie over hoe recent een referentie moet zijn:

Derde bullet: “De referentie een opdracht betreft die niet langer dan zeven (7) jaar geleden is afgerond;”
Bijlage 4.1: “...die ontworpen, gebouwd en opgeleverd zijn in de afgelopen 7 jaar worden in de weging betrokken.”
Is de aanname juist dat een referentie van een project dat 7 jaar geleden is opgeleverd voldoet?

Antwoord:

Ja.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Perceel 1

Beantwoord op: 13 jun. 2025

Ref.nr.
29

Onderwerp:

Kerncompetenties

Vraag:

De gevraagde kerncompetenties bij A en D lijken heel erg op elkaar, kan hier meer helderheid en nuance in aangegeven worden?

Antwoord:

Deze vraag is voor ons niet duidelijk. In paragrafen 8.2.2. ; 9,3 en bijlage 4.1 zijn enkel kerncompetenties A tot en met C weergegeven.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Perceel 1

Beantwoord op: 13 jun. 2025

Ref.nr.
30

Onderwerp:
Referenties

Vraag:

Klopt het dat per kerncompetentie maximaal 1 referentie in aanmerking kan komen, maar 1 referentie wel meerdere kerncompetenties kan bevatten?

Antwoord:

Ja.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Perceel 1

Beantwoord op: 13 jun. 2025

Ref.nr.
31

Onderwerp:
Referenties, format

Vraag:

Er wordt bij 8.2.2 gevraagd om een onderbouwing bij de referenties in maximaal 2x A4, mogen daar nog bladen met beeldmateriaal bij of moet dat binnen de genoemde 2x A4 vallen? In dat geval is dat erg beperkt en verzoeken wij u dit te heroverwegen.

Antwoord:

Per referentieproject mogen 2 A4 aangelevers worden zoals ook in bijlage 4.1 beschreven: 'De Gegadigde kan minimaal 1 en maximaal 3 referentieproject omschrijven, waarbij maximaal 2 (A4 -enkelzijdig) bladzijden informatie per betreffend referentieproject toegevoegd mag worden.' Dit betekent dus dat maximaal 6 A4 aangeleverd kunnen worden bij 3 referenties. Naar aanleiding van de vraag staat de aanbestedende dienst toe om per referentieproject maximaal 3 A4 aan te leveren. Het totaal komt daarmee op 9 pagina's bij drie referenties.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Perceel 1

Beantwoord op: 13 jun. 2025

Ref.nr.

32

Onderwerp:

Referenties

Vraag:

Bijlage 4.1 geeft bij de kerncompetenties aan dat “alleen eigen referentieprojecten...” mogelijk zijn. Kunt u dat nader uitleggen? Onder 8.2.2.1 wordt namelijk gevraagd wie de opdrachtgever is en dat deze door de gemeente benaderd kan worden. Als het een eigen referentie moet zijn (als ontwikkelaar dus) is dat vreemd want dan is er geen opdrachtgever. Of kan bijvoorbeeld een architect ook een eigen project indienen? Graag helderheid over hetgeen gevraagd wordt.

Antwoord:

Een architect kan een eigen project indienen als Gegadigde en als onderdeel van een inschrijvende Combinatie.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Perceel 1

Beantwoord op: 13 jun. 2025

Ref.nr.

33

Onderwerp:

Gunningsfase

Vraag:

Is het mogelijk een (concept) leidraad voor de gunningsfase te verstrekken?
Wat wordt van de inschrijvers verwacht in die fase?

Antwoord:

Nee, de aanbestedende dienst verstrekt voortijdig niet de Gunningsleidraad.
Voor wat betreft de gunningscriteria zie ons antwoord bij vraag 2 en 9.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Perceel 1

Beantwoord op: 13 jun. 2025

Ref.nr.

34

Onderwerp:

Gunningscriteria

Vraag:

Om een goede afweging te maken voor onze deelname is het van zeer groot belang te weten wat de gunningscriteria worden in de gunningsfase. Wij willen dus een doorkijkje hebben over wat straks van ons verwacht wordt en hoe dat wordt gewogen. We kunnen aan de hand van de kerncompetenties wel afleiden dat kwaliteit het belangrijkste gaat zijn, maar met welke verdeling:

- Hoe zwaar weegt het ontwerp van de woningen?
 - En hoe zwaar stedenbouw/landschap?
 - Hoe zwaar telt duurzaamheid mee? En welk thema is daarbinnen belangrijker: biobased, circulair, energie, natuurinclusief, water, energie?
- En uiteindelijk zal ook de grondbieding een criterium zijn. Aan de hand van de leidraad verwachten we dat de focus voor een groot deel op kwaliteit zal liggen, maar in welke verdeling horen we graag. Onze afweging om wel/niet mee te doen hangt daar ook sterk vanaf.

Antwoord:

Zie de antwoorden onder vraag 2 en 9.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Perceel 1

Beantwoord op: 13 jun. 2025

Ref.nr.

35

Onderwerp:

Koopovereenkomst art. 20 lid 3

Vraag:

Het is lang niet altijd gebruikelijk dat koopwoningen worden opgeleverd met een keuken in de VON prijs. Is het mogelijk de keuze voor een keuken aan de koper te laten? Of is een keukencheque ook mogelijk?

Antwoord:

Het is mogelijk de keuze van een keuken aan de koper te laten. De bedoeling van artikel 20 lid 3 is ervoor te zorgen dat bij de berekening van de voor een woningbouwcategorie toegestande VON-prijs door het weglaten van bijvoorbeeld een keuken niet alsnog een te dure woning in de markt gezet wordt, bijvoorbeeld door een Betaalbare woning zonder keuken te verkopen voor € 404.999,- VON. De prijs waarvoor de woning in dat geval in de markt wordt gezet, dient dan met de in redelijkheid geschatte prijs van een keuken te worden verlaagd.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Perceel 1

Beantwoord op: 13 jun. 2025

Ref.nr.

36

Onderwerp:

Koopovereenkomst art. 19 (bouwplicht)

Vraag:

Woningen dienen gebouwd te worden met afbouwgarantie. Woningborg eist

een voorverkooppercentage van 70% voordat gestart kan worden met de bouw. Hoe kijkt de gemeente aan tegen de bouwplicht in relatie tot het voorverkooppercentage?

Is de gemeente bereid de bouwplicht te koppelen aan dit voorverkooppercentage?

Antwoord:

De gemeente houdt geen rekening met het behalen van een voorverkooppercentage, de zes in artikel 19 genoemde termijnen dienen te worden nageleefd.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Perceel 1

Beantwoord op:

13 jun. 2025

Ref.nr.

37

Onderwerp:

Koopovereenkomst, overdrachtsdatum

Vraag:

Is de gemeente bereid de overdracht te verbinden aan voorwaarden zoals het verkrijgen van een omgevingsvergunning en het behalen van een voorverkooppercentage?

Antwoord:

Nee, de gemeente houdt te dienaangaande vast aan hetgeen daarover is opgenomen in de Koop- en realisatieovereenkomst.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Perceel 1

Beantwoord op: 13 jun. 2025

Ref.nr.
38

Onderwerp:
Woningbouwprogramma

Vraag:

Er wordt wisselend gesproken over sociale huurwoningen en sociale koopwoningen

In de koopovereenkomst artikel 20 staan zowel huur- als koop omschreven met voorwaarden.

Is onze aanname juist dat er 7 sociale woningen moeten komen, en dat er een keuze is aan de ontwikkelaar of dit huur of koop wordt?

Antwoord:

Nee, de 7 Sociale huurwoningen moeten alle gerealiseerd worden. Er is geen keuze aan de ontwikkelaar of dit huur of koop wordt. Een Sociale koopwoning valt eveneens onder de definitie van een Betaalbare koopwoning en het is dus mogelijk dat deze als onderdeel van het woningbouwprogramma worden gerealiseerd, maar niet in de plaats van de zeven Sociale huurwoningen.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Perceel 1

Beantwoord op: 13 jun. 2025

Ref.nr.
39

Onderwerp:
Nutsaansluitingen

Vraag:

Is er vooroverleg geweest met de nutsbedrijven over het aansluiten van de nieuwe woningen op het electriciteitsnetwerk? Dit ter voorkoming van netcongestie en dus capaciteitsproblemen.

Van inschrijvende partijen kan op dit moment niet verwacht worden dat zij

deze risico's nu managen en incalculeren namelijk.

Antwoord:

Ja, er heeft vooroverleg met Stedin plaatsgevonden en de aanleg van een trafo bij het projectgebied is in voorbereiding.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Perceel 1

Beantwoord op: 13 jun. 2025

Ref.nr.
42

Onderwerp:

selectieleidraad

Vraag:

Selectieleidraad:

1. U geeft aan dat er minimaal 3 en maximaal 7 partijen worden uitgenodigd voor de Gunningsfase. Deze moeten allemaal een plan indienen. Hier zijn behoorlijke kosten mee gemoeid. Is een maximaal aantal van 3 partijen voor deze fase niet meer passend?

Antwoord:

Zie antwoord onder vraag 1.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Perceel 1

Beantwoord op: 13 jun. 2025

Ref.nr.
43

Onderwerp:
selectieleidraad

Vraag:

De gemeente levert het bouwterrein bouwrijp aan. Op dit moment onderzoekt de gemeente of de bestaande situatie (met asfaltbestrating), fiscaal gezien, als bouwrijpe grond geleverd kan worden. Wanneer wordt dit bekend?

Antwoord:

Er is overleg gaande met de belastinginspecteur. Verwacht wordt dat dit binnen een maand of twee tot een uitkomst leidt.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Perceel 1

Beantwoord op: 13 jun. 2025

Ref.nr.
44

Onderwerp:
selectieleidraad

Vraag:

Is de planning van de Gunningsfase al beschikbaar?

Antwoord:

De Aanbestedende dienst behoudt zich het recht voor de onderstaande planning aan te passen. Aan deze planning kunnen geen rechten worden ontleend.

- Donderdag 14 augustus 2025, Publicatie van de Gunningsfase aan de geselecteerde Gegadigde;
- Vrijdag 29 augustus 2025, om 17.00 uur, Uiterste datum indienen vragen;
- Woensdag 10 september 2025, Schriftelijke beantwoording vragen;
- Vrijdag 26 september 2025, om 15:00 uur, Uiterste datum voor het indienen van Inschrijvingen;
- Vrijdag 26 september 2025, om 15.05 uur, Opening Inschrijvingen;
- Week 40 t/m 41 – 2025, Beoordelingsperiode;
- Datum en tijd volgt, Presentaties;

- Woensdag 15 oktober 2025, Verzenden Gunningsbeslissing;
- Datum en tijd volgt, Verificatie gesprek;
- vanaf 15 oktober 2025 t/m 4 november 2025, Opschortende termijn;
- Woensdag 5 november 2025, Definitieve Gunningsbeslissing;

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Perceel 1

Beantwoord op: 13 jun. 2025

Ref.nr.
46

Onderwerp:

Bijlage 15

Vraag:

In par. 6.2 wordt voor deellocatie D en F aangegeven dat er sprake is van ernstige bodemverontreiniging. Tijdens de schouw werd aangegeven dat deellocatie D buiten de plot valt en dat sanering niet noodzakelijk is. Kan dit worden bevestigd? En geldt dat ook voor deellocatie F, die buiten de plot valt?

Antwoord:

Dit is correct.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Perceel 1

Beantwoord op: 13 jun. 2025

Ref.nr.

Onderwerp:

47

Bijlage 15

Vraag:

Ook in par. 6.3 wordt aangegeven dat de huidige milieu hygiënische kwaliteit van de leeflaag als ‘ongeschikt’ wordt beschouwd voor eventuele herinrichting voor woningbouw. En dat sanerende handelingen noodzakelijk zijn. Voor welke deellocaties geldt dit en moeten deze worden gesaneerd?

Antwoord:

De gedeelde informatie ten aanzien van bodem in de bodemonderzoeken is de informatie die gemeente kan delen ten aanzien van de kwaliteit van de bodem.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Perceel 1

Beantwoord op:

13 jun. 2025

Ref.nr.

50

Onderwerp:

Bijlage 20

Vraag:

Op basis van de uitgevoerde KLIC-melding is geconstateerd dat er sprake is van een hoog veiligheidsrisico. Kunt u aangeven wat de reden is van het verhoogde risico?

Antwoord:

Stedin heeft geconstateerd dat de geplande werkzaamheden een hoog veiligheidsrisico hebben omdat ze plaatsvinden nabij hun kabels of leidingen. Werkzaamheden uitvoeren in de nabijheid van kabels en leidingen brengt altijd risico met zich mee. Het is daarom belangrijk om deze risico's te minimaliseren en ongelukken en schade te voorkomen. Neem daarom het volgende in acht:

- Volg de instructies uit de landelijke richtlijn Uniforme aanwijzingen werken nabij kabels & leidingen van Netbeheer Nederland op.
- Raadpleeg de WIBON-adviesbladen. De informatie in deze adviesbladen helpt u om de risico's te beperken. Zo is er informatie over de risico's bij specifieke werkzaamheden die u gaat verrichten, maar ook over de risico's

bij het werken nabij bepaalde typen kabels en/ of leidingen.

- Bevinden zich in het gebied waar u wilt gaan graven hoogspanningskabels? Het WIBON adviesblad Werken nabij Hoogspanningsnetten groter of gelijk aan 25kV geeft u belangrijke informatie.

Heeft u vragen? Neem dan contact op met de specialisten van de afdeling Graafschadepreventie via klicdesk@stedin.net.

Op werkdagen tussen 07.30 en 16.00 uur ook bereikbaar op 088 895 62 22.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Perceel 1

Beantwoord op:

13 jun. 2025

Ref.nr.

51

Onderwerp:

BKP

Vraag:

Onder 1. INLEIDING staat dat een deel van de locatie is opgehoogd en dat in de huidige situatie storend werkt in de beleving van het omringende bos. Deze kunstmatige verhoging dient te worden verwijderd zodat het omliggende bos goed beleefd kan worden. Dit komt niet overeen met wat er tijdens de schouw is aangegeven. Zie ook vraag 2 van bijlage 15. Wat moet worden aangehouden?

Antwoord:

Deze kunstmatige ophoging is geen deel (meer) van de planlocatie en behoeft ook niet verwijderd te worden. Dit is geen onderdeel van de aanbesteding.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Perceel 1

Beantwoord op: 13 jun. 2025

Ref.nr.
52

Onderwerp:
KRO

Vraag:

Algemeen: de passages m.b.t. sociale koop kunnen ons inziens uit de KRO weggelaten worden omdat er geen sprake van deze categorie is. Wilt u deze verwijderen?

Antwoord:

Sociale koop valt ook onder de definitie van Betaalbare koop, dus een ontwikkelaar zou ervoor kunnen kiezen om deze te realiseren.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Perceel 1

Beantwoord op: 13 jun. 2025

Ref.nr.
53

Onderwerp:
BKP

Vraag:

Het beeldkwaliteitsplan is gedateerd op 03 juni 2022 In de koopovereenkomst wordt de datum 23 maart 2023 genoemd waarop het beeldkwaliteitsplan is vastgesteld. Kan de meest actuele versie wordt verstrekt?

Antwoord:

De meest actuele en enige versie die op de Koop- en realisatieovereenkomst van toepassing is, is de versie van 3 juni 2022 die kan worden gedownload via de link waarnaar in bijlage 2 Vindplaatsen bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan wordt verwezen. De datum waarop dit stuk is vastgesteld

is 23 maart 2023.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Perceel 1

Beantwoord op: 13 jun. 2025

Ref.nr.

54

Onderwerp:

BKP

Vraag:

Zijn er afspraken gemaakt met een woningbouwcorporatie over afname van de sociale huurwoningen? Zo ja, met welke corporatie?

Antwoord:

Nee, er zijn geen afspraken gemaakt met een woningbouwcorporatie over de afname van de sociale huurwoningen.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Perceel 1

Beantwoord op: 13 jun. 2025

Ref.nr.

55

Onderwerp:

Gunningsfase

Vraag:

Hoe ziet de gunningsfase eruit m.b.t. tijdlijn, voorwaarden, toetsingscriteria

en detailniveau gevraagde plannen?

Antwoord:

Zie de beantwoording onder regels 2, 9 en 44.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Perceel 1

Beantwoord op: 13 jun. 2025

Ref.nr.
56

Onderwerp:

Gunningsfase

Vraag:

Wanneer kan de aanbestedingsleidraad/ gunningsleidraad gepubliceerd worden?

Antwoord:

Zie de beantwoording onder regel 44.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Perceel 1

Beantwoord op: 13 jun. 2025

Ref.nr.
57

Onderwerp:

Gunningsfase

Vraag:

Wat moet er aan stukken ingediend worden bij de gunningsfase van de tender?

Antwoord:

Zie de beantwoording onder regels 9 .

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Perceel 1

Beantwoord op: 13 jun. 2025

Ref.nr.
58

Onderwerp:

Gunningsfase

Vraag:

Waar moet het in te dienen stedenbouwkundig plan aan voldoen, wat zijn de kaders?

Antwoord:

In de Selectie leidraad is daar het een en ander al over opgenomen. En in de Gunningsleidraad is daar meer informatie over op genomen omdat het een Gunningscriterium betreft.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Perceel 1

Beantwoord op: 13 jun. 2025

Ref.nr.
59

Onderwerp:
Gunningsfase

Vraag:

Kan de gemeente een voorbeeld aanleveren van een stedenbouwkundig plan van vergelijkbaar detailniveau als in de gunningsfase moet worden ingeleverd?

Antwoord:
Nee.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Percelen: P1 Perceel 1

Beantwoord op: 13 jun. 2025

Ref.nr.
60

Onderwerp:
Gunningsfase

Vraag:

Hoe lang is de termijn tussen definitieve selectiebeslissing en het indienen van de inschrijving en gunningfase?

Antwoord:
Zie de beantwoording onder regel 44 voor de planning.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Percelen: P1 Perceel 1

Beantwoord op: 13 jun. 2025

Ref.nr.
61

Onderwerp:
Koop- en realisatieovereenkomst

Vraag:

Is het mogelijk de grond later over te dragen, d.w.z. pas na het verlenen van de omgevingsvergunning? (Eventueel tegen rentevergoeding)

Antwoord:

Nee, de in de Koop- en realisatieovereenkomst aangehouden termijn geldt.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Perceel 1

Beantwoord op: 13 jun. 2025

Ref.nr.
62

Onderwerp:
Koop- en realisatieovereenkomst

Vraag:

Voert de gemeente de adviezen m.b.t. de bomen nog uit voorafgaand aan de verkoop of zijn dat kosten voor de koper?

Antwoord:

In artikel 22 van de Koopovereenkomst wordt geduid welke verplichtingen volgen uit bijlage 21 (rapport van Pius Floris) voor de koper. De gemeente zal de adviezen niet uitvoeren.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Perceel 1

Beantwoord op: 13 jun. 2025

Ref.nr.
63

Onderwerp:

Gunningsfase

Vraag:

Op d.d. 29 september 2022 is door de gemeenteraad besloten dat er een kwalitatief criterium van toepassing zal zijn op de tender met betrekking tot het 'beperken van autobezit'. Zijn hier in de gunningsfase inderdaad punten mee te verdienen?

Antwoord:

Nee tijdens de gunningsfase zijn hier geen punten mee te verdienen.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Perceel 1

Beantwoord op: 13 jun. 2025

Ref.nr.
64

Onderwerp:

Inhoudelijk

Vraag:

Sociale koopwoningen worden meermaals genoemd in de koop- en realisatieovereenkomst (Artikel 20.2, 20.4, 20.8 op p.18), terwijl elders (Artikel 20.1 p.12) staat dat sociale koopwoningen geen onderdeel uitmaken van de te realiseren woningen. Is er toch de mogelijkheid om binnen het project sociale koopwoningen te realiseren, in plaats van sociale huurwoningen? Bijvoorbeeld in het geval er geen woningcorporatie bereid gevonden wordt dit kleine aantal woningen te realiseren?

Antwoord:

Nee, de 7 Sociale huurwoningen moeten alle gerealiseerd worden. Een Sociale koopwoning valt eveneens onder de definitie van een Betaalbare koopwoning en het is dus mogelijk dat deze als onderdeel van het woningbouwprogramma worden gerealiseerd.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Perceel 1

Beantwoord op: 13 jun. 2025

Ref.nr.
65

Onderwerp:

Inhoudelijk

Vraag:

Is het mogelijk om de 'openbare' grond geheel of gedeeltelijk als mandelig gebied te beheren en niet terug te verkopen aan de gemeente?

Antwoord:

Koper wordt verplicht het te realiseren Openbaar gebied aan Verkoper over te dragen. De gemeente wenst het gehele openbaar gebied in eigendom te verkrijgen. Gedeeltelijke afwijkingen daarvan zullen nader met de gemeente moeten worden afgesproken, maar de gemeente is niet verplicht daar medewerking aan te verlenen. De verplicht te realiseren rondweg zal in ieder geval aan de gemeente moeten worden overgedragen.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Perceel 1

Beantwoord op: 13 jun. 2025

Ref.nr.
66

Onderwerp:
Combinatie

Vraag:

We denken over een inschrijving als consortium met een CPO vereniging. Is dat mogelijk?

Antwoord:

Ja, als de Combinatie in zijn geheel voldoet aan het gestelde in de selectieleidraad. Hou hierbij rekening dat woningtoedeling opgenomen is in artikel 20 van de Koop- en realisatieovereenkomst.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Perceel 1

Beantwoord op: 13 jun. 2025

Ref.nr.
67

Onderwerp:
Combinatie

Vraag:

Indien ja, hoe moet deze vereniging de financiële draagkracht aantonen voor de selectiefase? Kan dat d.m.v. krediettoetsen van individuele deelnemers?

Antwoord:

Niet de vereniging maar de Combinatie in zijn geheel moet voldoen aan de financiële draagkracht.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Perceel 1

Beantwoord op: 13 jun. 2025

Ref.nr.
68

Onderwerp:
Combinatie

Vraag:

En hoe zit het in het geval van een vereniging met de benodigde / gevraagde accountantsverklaring?

Antwoord:

De partij(en) die voor de financiële draagkracht garant zullen staan in de combinatie dienen een accountantsverklaring te overleggen.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Perceel 1

Beantwoord op: 13 jun. 2025

Ref.nr.
69

Onderwerp:
Koop- en realisatieovereenkomst

Vraag:

De koop- en realisatieovereenkomst verplicht een deel van de woningen in eerste instantie lokaal aan te bieden. Zijn er restricties met betrekking tot op welk moment in de realisatiefase dit moet plaatsvinden? Kan dit al voorafgaand de overdracht van de grond, bijvoorbeeld d.m.v. een projectdeelnamede overeenkomst met kopers die inschrijven op een specifieke woning? (Zie: Koop- en realisatieovereenkomst Artikel 20.4 (p.12))

Antwoord:

Het precieze tijdstip van aanbidding van de woningen wordt niet gedefinieerd in de Koop- en realisatieovereenkomst. Wel is van belang dat de toewijzingsprocedure op welk moment dan ook gehouden volwaardig is en niet afhankelijk gesteld wordt van onredelijk voorwaarden. Ook moet los

hiervan voldaan worden aan het publiekrechtelijke kader, waaronder hoofdstuk 2 "Verdeling van woonruimte" van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2024, gemeente Utrechtse Heuvelrug.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Perceel 1

Beantwoord op: 13 jun. 2025

Ref.nr.
70

Onderwerp:

Bijlagen

Vraag:

Kunnen de GIS-bestanden met relevante attributgegevens gepubliceerd worden van de volgende documenten:

- a. Bijlage 13 Herinventarisatie JDK
- b. Bijlage 21 Kaart met boompunten
- c. Bijlage 21 Behoudenswaardige bomen

Antwoord:

Nee, deze bestanden zijn voor Bijlage 21 beschikbaar maar die worden gedeeld tijdens de Gunningsfase. Van Bijlage 13 zijn geen GIS-bestanden beschikbaar.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Perceel 1

Beantwoord op: 13 jun. 2025

Ref.nr.
71

Onderwerp:
Bijlagen

Vraag:

Kunnen de ‘gebruiksgrenzen’ zoals in kaart gebracht door Bureau Prisma gepubliceerd worden als GIS-bestand en PDF?

Antwoord:

Ja, deze worden bijgesloten bij de nota van inlichtingen.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Perceel 1

Beantwoord op:

13 jun. 2025

Ref.nr.
72

Onderwerp:
Inhoudelijk

Vraag:

Is gestapelde bouw verplicht of optioneel?

Antwoord:

Nee, in het bestemmingsplan is de aanduiding gestapeld opgenomen dit is echter geen verplichting.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Perceel 1

13 jun. 2025

Beantwoord op:

Ref.nr.
73

Onderwerp:
Inhoudelijk

Vraag:
Zijn rug-aan-rugwoningen toegestaan?

Antwoord:
Rug-aan rugwoningen worden niet uitgesloten op basis van het bestemmingsplan.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Percelen: P1 Perceel 1

Beantwoord op: 13 jun. 2025

Ref.nr.
74

Onderwerp:
Referentie

Vraag:
Hoe telt de termijn van 7 jaar voor referentieprojecten? Moet alleen de oplevering hebben plaatsgevonden in de afgelopen 7 jaar of moet de hele ontwikkelfase van ontwerp en bouw in die 7 jaar hebben plaatsgevonden? (De tekst op pagina's 28, 34, 35 van de selectieleidraad is hier wat tegenstrijdig)

Antwoord:
De referentieprojecten dienen in de afgelopen 7 jaar opgeleverd zijn.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Perceel 1

Beantwoord op:

13 jun. 2025

Ref.nr.

75

Onderwerp:

Planning

Vraag:

Wordt openbaar gemaakt hoeveel partijen doorgaan naar de selectiefase?

Antwoord:

Bij de publicatie van de mededeling voornemen tot selectie en tevens bij de publicatie van de mededeling definitieve selectiebeslissing.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Perceel 1

Beantwoord op:

13 jun. 2025

Ref.nr.

76

Onderwerp:

Selectiefase

Vraag:

Wij overwegen alleen maar door te gaan als er 3-4 partijen worden geselecteerd, omdat we 5 tot 7 partijen teveel vinden. Het kan dus betekenen dat we stoppen als er zoveel partijen geselecteerd worden. Wordt het aan de andere deelnemers gecommuniceerd als 1 of meer partijen stoppen die de selectiefase positief afronden?

Antwoord:

Nee. Zie ook antwoord bij vraag 1.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Perceel 1

Beantwoord op: 13 jun. 2025

Ref.nr.

77

Onderwerp:

Gunningsfase

Vraag:

Wat houdt de gunningsfase/ inschrijvingsfase precies in, dient er een plan te worden gemaakt en is er in dat geval sprake van een vergoeding? Of wordt er alleen een financiële inschrijving gevraagd?

Antwoord:

Tijdens de gunningsfase dient er voor de kwalitatieve sub gunningscriteria meerdere beschreven documenten (o.a. plannen) te worden vervaardigd en er dient ook een koopprijs invulblad bij uw Inschrijving aangeleverd te worden. Tevens dient er een presentatie gegeven te worden. Kosten welke moeten worden gemaakt voor het opstellen van de Inschrijving worden niet door de gemeente Utrechtse Heuvelrug vergoed.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Perceel 1

Beantwoord op: 13 jun. 2025

Ref.nr.

78

Onderwerp:

Scope

Vraag:

Waarom is er gekozen om kadastraal nummer 1505 en/of 1276 niet mee te nemen in de ontwikkellocatie, immers er ligt nog wat asbest op 1276 dat veilig is om te verwijderen.

Maar ook om meer woningen voor de gemeente en haar inwoners aan te bieden.

Antwoord:

Dit is overwogen maar het is niet haalbaar gebleken om deze mee te nemen in de aanbesteding.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Perceel 1

Beantwoord op: 13 jun. 2025

Ref.nr.
79

Onderwerp:
BKP

Vraag:

Op blz 14 wordt gerefereerd aan gestapelde woningen met een vrij balkon aan de gevel. In hetzelfde BKP wordt er op blz 12 een schets geplaatst met rijwoning (max 4 per rij)

Is het mogelijk om een appartementengebouw te ontwikkelen met meerdere appartementen dan 4 huishoudens? Is er een beperking voor de hoeveelheid huishoudens per appartementengebouw?

Antwoord:

Op pagina 13 van het BKP staat: 'Gebouwde volumes bestaan uit vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen of korte rijenwoningen met maximaal 4 woningen'. Dit betreft dus geen appartementen en mag het aantal huishoudens hoger zijn.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Perceel 1

Beantwoord op: 13 jun. 2025

Ref.nr.

80

Onderwerp:

Koop- en realisatieovereenkomst

Vraag:

Op welk moment dient er een bankgarantie te worden afgegeven? Over welke overeenkomst op welk moment wordt bedoeld? Dit duurt voort tot een maand na de overdrachtsdatum van de grondlevering van de gemeente aan koper?

Antwoord:

De in artikel 16 van de Koop- en realisatieovereenkomst bedoelde bankgarantie zal koper uiterlijk binnen 14 dagen na datum van ondertekening van de Koop- en realisatieovereenkomst aan de gemeente stellen. Deze dient voort te duren tot ten minste één maand na de overdrachtsdatum, zijnde de datum van grondlevering van de gemeente aan de koper. De koper dient volgens artikel 23 lid 13 ook nog zoals aldaar beschreven tot zekerheid van de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van de juiste en tijdige aanleg van het Openbaar gebied een andere bankgarantie te stellen aan de gemeente.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Perceel 1

Beantwoord op: 13 jun. 2025

Ref.nr.

81

Onderwerp:

Koop- en realisatieovereenkomst

Vraag:

Op welk moment dient de 4 miljoen, of zoveel meer, betaald te worden? Vindt de levering van de grond plaats na goedkeuring stedenbouwkundig plan en vergunning omgevingsvergunning? Zit daar nog tijd tussen, zo ja hoeveel? Immers de verkoop van het vastgoed dient dan nog plaatst te vinden.

Antwoord:

Zie artikel 8 van de Koop- en realisatieovereenkomst: de Koper dient de Koopprijs uiterlijk voorafgaand aan het moment van het ondertekenen van de Leveringsakte te voldoen. De Leveringsakte passeert uiterlijk op de Overdrachtsdatum. De Overdrachtsdatum ligt uiterlijk binnen zes (6) maanden na de ondertekening van de Koop- en realisatieovereenkomst, of een nader door Partijen gezamenlijk overeen te komen datum. Het moment van de goedkeuring van het stedenbouwkundig plan en het moment van verlening omgevingsvergunning staan daar los van.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Perceel 1

Beantwoord op: 13 jun. 2025

Ref.nr.
82

Onderwerp:
Inhoudelijk

Vraag:

Er staat: 3. Mocht sprake zijn van meer of andere verontreiniging dan blijkt uit voormelde rapporten, dan zal dat nimmer aanleiding kunnen zijn tot het ontbinden van de Overeenkomst.

Vraag: Als er veel meer vervuiling is dan vooraf is aangegeven door het bodemonderzoek, is het dan nog mogelijk om iets meer woningen vrije sector te kunnen bouwen, om de schade te vereffenen. Of is er een mogelijkheid om de vervuiling te isoleren, alleen in zo'n geval.

Antwoord:

Het aantal woningen mag niet verhoogd worden want er zal aan het bestemmingsplan voldaan moeten worden. Ten aanzien van bodem zal aan

de geldende regelgeving voldaan moeten worden.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Perceel 1

Beantwoord op: 13 jun. 2025

Ref.nr.
83

Onderwerp:

Inhoudelijk

Vraag:

Indien we meedingen naar een grondpositie te verkrijgen, worden de marges gevaarlijk laag bij een grote tegenslag, zoals een 2x zo grote vervuiling als geschat door de desbetreffende experts.

Voorstel van ons is dat de gemeente schoonmaakt vooraf en grondprijs navenant verhoogd. Ander voorstel is dat de gemeente een 'nul situatie' bepaald en een compensatie* aangaat bij een grote afwijking.

Nul situatie kubieke meters (m3) vervuiling voor de verschillende kadastrale percelen en de type vervuiling, zware metalen + PAK, sterk verontreinigd puin, teerhoudend asfalt, asbest, etc.

Antwoord:

De gemeente houdt vast aan wat in de uitvraag is gesteld. Partijen worden geacht rekening te houden met hetgeen in de bodemrapportage staat bij de bepaling van hun bieding.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Perceel 1

Beantwoord op: 13 jun. 2025

Ref.nr.
84

Onderwerp:
Inhoudelijk

Vraag:

a. Wie levert de onderdelen tbv het bestemmingsplan aan, de digitale tekeningen, etc? Verzorgt de gemeente dit?

Antwoord:

Ja

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Perceel 1

Beantwoord op: 13 jun. 2025

Ref.nr.
85

Onderwerp:
Koop- en realisatieovereenkomst

Vraag:

Onder punt -i- is een boete percentage opgenomen bij het vervreemden.

Wordt er bij punt 9B een kettingbeding opgenomen voor de volgende koper om een gelijke boetepercentage op te leggen bij eventuele verkoop?

Antwoord:

Het anti-speculatiebeding wordt opgelegd aan de eerste koper, tevens eerste bewoner. Daarop volgende eigenaren worden niet meer aan de bepaling gebonden.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Perceel 1

Beantwoord op: 13 jun. 2025

Ref.nr.

86

Onderwerp:

Schouw

Vraag:

Is het mogelijk om nog een extra schouwdag te organiseren? 28 mei is aan onze aandacht ontsnapt.

Antwoord:

Nee, de locatie is vrij toegankelijk.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Perceel 1

Beantwoord op: 13 jun. 2025