

Algemene informatie

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

Toelichting:

Tevens zijn er een tweetal aangepaste documenten toegevoegd en de oude versie zijn komen te vervallen. Dit betreft een nieuwe bijlage 1 Kadastrale kaart bij de Koop- en realisatieovereenkomst en de Koop- en realisatieovereenkomst zelf.

Vraag en antwoord

Ref.nr. 126
Onderwerp: BKP

Vraag:

Het beeldkwaliteitsplan stelt een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale nokhoogte van 10 meter. In de praktijk kunnen kleine afwijkingen ontstaan door ontwerpkeuzes, technische optimalisaties of stedenbouwkundige inpassing. Gelet op het belang van ruimtelijke kwaliteit en het architectonisch beeld, willen wij verifiëren of een beperkte afwijking van maximaal 10% op de gestelde hoogtematen is toegestaan, mits deze past binnen het beoogde stedenbouwkundig en architectonisch beeld. Kunt u dit bevestigen?

Antwoord:

Goot- en bouwhoogten worden getoetst aan het geldende omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan). In het vigerende omgevingsplan is een algemene afwijkingsbevoegdheid opgenomen. N.b. dit is een bevoegdheid.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 3

Percelen: P1 Perceel 1

Beantwoord op: 19 sep 2025

Ref.nr.
127

Onderwerp:
BKP

Vraag:

In het beeldkwaliteitsplan wordt gevraagd om geïntegreerde PV-panelen binnen het dakvlak. Geïntegreerde systemen (in-dak PV) brengen echter verhoogde risico's met zich mee, waaronder brandgevaar bij dakdoorvoeringen en beperkte vervangbaarheid bij defecten of technologische vernieuwing. Daarnaast zijn deze systemen minder flexibel bij toekomstige aanpassingen, wat de onderhoudbaarheid en levensduur negatief beïnvloedt.

Om deze redenen worden geïntegreerde PV-panelen in de praktijk weinig toegepast. Wij willen daarom verifiëren of ook alternatieve oplossingen zijn toegestaan die dezelfde esthetische kwaliteit bieden, zoals vlakke dakpannen met daarboven PV-panelen die als één visueel geheel worden vormgegeven en passen binnen het architectonisch beeld van boswonen. Kunt u bevestigen dat deze alternatieve oplossing binnen de gestelde eisen van het beeldkwaliteitsplan valt?

Antwoord:

Het is aan de commissie van ruimtelijke kwaliteit om te beoordelen of de uiteindelijk alternatieve geboden oplossing voldoet aan het gestelde in het beeldkwaliteitsplan. In deze aanbesteding wordt geen besluit/toezegging gedaan die daarop vooruitloopt.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 3

Percelen:

P1 Perceel 1

Beantwoord op:

19 sep 2025

Ref.nr.
128

Onderwerp:
Dialoogronde gunningsfase

Vraag:

In de planning zien wij graag in de gunningsfase ook nog een dialoogronde toegevoegd. Doel daarvan is om te toetsen of de gekozen richting de goede is of bijsturing gewenst is. De uiteindelijke plannen worden daardoor echt

beter.

Antwoord:

Nee een dialoogronde wordt niet toegevoegd. De aanbestedende heeft hiervoor zowel in de Selectiefase als in de Gunningsfase meerdere vragen rondom voor ingericht. Tevens is er al in een vroeg stadium de Gunningsleidraad in concept gedeeld.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 3

Percelen: P1 Perceel 1

Beantwoord op: 19 sep 2025

Ref.nr.
129

Onderwerp:

Japanse duizendknoop

Vraag:

JDK: De eerder gegeven antwoorden zijn nog niet bevredigend. Gelet op de weblink in het antwoord van vraag 23, en de antwoorden bij vraag 93, blijven er onduidelijkheden over. In deze voorselectie gaat het waarschijnlijk te ver nu in detail te treden, maar om straks een goede risico-afweging te kunnen maken zowel technisch als financieel is meer informatie en actie nodig. Een mogelijke sanering van de grond kan enorme kosten met zich meebrengen en partijen zullen dat risico (dat reëel aanwezig is) niet kunnen inschatten op basis van de gegeven informatie. Onze vraag is dus om in de volgende fase hier meer helderheid in te verschaffen om te voorkomen dat het grondbod wordt beheerst door het inprijzen van dit risico. Ook in het eigen belang van de gemeente dus, niet alleen financieel want een deel van de grond komt ook weer terug bij de gemeente na oplevering.

Antwoord:

De gemeente is actief bezig met de bestrijding van de JDK zie ook bijlage 13 bij de Kooprealisatie overeenkomst. De ontwikkelende partij dient de bestrijding en monitoring door te zetten. Hierover dient overleg en overeenstemming plaats te vinden met de gemeentelijk adviseur groen en conform het gemeentelijk protocol <https://heuvelrug.nl/japanseduizendknoop>. De gemeente zal bij oplevering van het openbaar gebied de bestrijding en

monitoring weer overnemen.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 3

Percelen: P1 Perceel 1

Beantwoord op: 19 sep 2025

Ref.nr.

131

Onderwerp:

planning

Vraag:

In de Planning op TenderNed staat gepland op donderdag 9 oktober 2025, om 17:00uur: 'Uiterlijk ontvangst van aanvragen documenten'. Wat moeten we ons daarbij voorstellen?

Antwoord:

Dit betreft in deze selectie fase de uiterste datum om de gepubliceerde documenten in te zien.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 3

Percelen: P1 Perceel 1

Beantwoord op: 19 sep 2025

Ref.nr.

132

Onderwerp:

Risicoverdeling/hoofdelijke aansprakelijkheid

Vraag:

Risicoverdeling/hoofdelijke aansprakelijkheid is niet duidelijk. In de selectieleidraad staan verschillende dingen: in paragraaf 7.3.1 op pagina 23 staat dat bij een Combinatie elk van de combinanten hoofdelijk aansprakelijk is terwijl op pag 34 (bijlage 4.1) staat 'kopie intentieverklaring indienen, waaruit de verdeling naar aard van de werkzaamheden en risico blijkt'. Dit is tegenstrijdig. Vraag: is elk der combinanten hoofdelijk aansprakelijk of mogen zij onderling afspraken maken over risicoverdeling?

Antwoord:

In paragraaf 7.3.1 is opgenomen: In geval van een Combinatie is elk van de combinanten hoofdelijk aansprakelijk in relatie tot de inhoud van het Verzoek tot deelneming alsmede in geval van Gunning, voor de uitvoering van de Opdracht c.q. de verplichtingen zoals die voortvloeien uit de koop- en realisatieovereenkomst. Dit staat los van de intentieverklaring die bedoeld is om de gemeente inzage te geven in de verdeling naar aard van de werkzaamheden en risico. Los van hoe de combinanten onderling hun risico's verdelen kan de gemeente, ook na bekendmaking daarvan via de intentieverklaring, een beroep doen op de hoofdelijke aansprakelijkheid van ieder der combinanten.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 3

Percelen: P1 Perceel 1

Beantwoord op: 19 sep 2025

Ref.nr.
135

Onderwerp:

Gemeenschappelijke ruimte

Vraag:

Is het mogelijk in deze wijk een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte te realiseren? Zo ja is het mogelijk om daarvoor een 45ste adres te krijgen (voor aanvraag o.a. NUTS aansluitingen)?

Antwoord:

Het omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) laat op de locatie maximaal 44 woningen toe. Wanneer het 45ste adres geen strijdigheid met het bestemmingsplan oplevert is dit mogelijk.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 3

Percelen:

P1 Perceel 1

Beantwoord op:

19 sep 2025

Ref.nr.
136

Onderwerp:

grondprijs irt nog uit te voeren werkzaamheden

Vraag:

In referentie 43 wordt iets gevraagd over bouwrijpe grond. In de koop- en realisatieovereenkomst staat dat het geen bouwrijpe grond is en dat het terrein 'as is' wordt gekocht. Uitgaande van wat er nog moet gebeuren qua bouw- en woonrijp maken (nog los van de bodemsanering en sanering van de duizendknoop) dan is een investering van zeker €100 per m2 nodig. Dat komt bij 11.980 m2 nog minimaal op € 1.198.000 meerprijs. Kunt u uitleggen waarom de 'bieden vanaf' prijs zo hoog ligt terwijl het perceel nog bouw- en woonrijp gemaakt moet worden, er nog geen NUTS en riool zijn aangelegd tot aan de kavel en er nog sanering nodig is?

Antwoord:

De minimale grondprijs is getaxeerd en houdt rekening met bouw- woonrijpmaken door koper. De aanwezige asfaltlaag met fundering zal in het kader van het fiscaal bouwrijpmaken van de grond nog door de gemeente worden verwijderd.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 3

Percelen:

P1 Perceel 1

Beantwoord op:

19 sep 2025

Ref.nr.
137

Onderwerp:
KVK-uittreksel ondertekenen

Vraag:

U vraagt om een rechtsgeldige ondertekening van het KVK-uittreksel. Kunt u toelichten hoe dit dient te gebeuren, aangezien een uittreksel doorgaans een officieel document is dat niet wordt ondertekend door de inschrijver?

Antwoord:

Wij bedoelen hiermee dat de ondertekening van uw inschrijving of deelname rechtsgeldig ondertekend dient te worden. Door degene die op het Uittreksel van KvK staat vermeld met zijn bevoegd tot het mogen ondertekenen. Of bij machtiging dat deze machtiging is afgegeven door de persoon die bevoegd is deze machtiging af te geven (bron uittreksel KvK),

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 3

Percelen: P1 Perceel 1

Beantwoord op: 19 sep 2025

Ref.nr.
138

Onderwerp:
Rechtsgeldige ondertekening – paraferen vs. handtekening

Vraag:

Volstaat het paraferen van alle pagina's en het plaatsen van een handtekening op de laatste pagina om te voldoen aan de eis van rechtsgeldige ondertekening?

Antwoord:

Rechtsgeldig ondertekenen betekent een akkoord geven op een document waarbij de identiteit van de ondertekenaar vaststaat en het ondertekende document onweerlegbaar is. Een handtekening is rechtsgeldig wanneer deze is van een persoon die volgens de KvK bevoegd is om namens het bedrijf te tekenen.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 3

Percelen: P1 Perceel 1

Beantwoord op: 19 sep 2025

Ref.nr.
139

Onderwerp:

Checklist – paginanummer en bestandsnaam

Vraag:

In Bijlage 1 wordt gevraagd om het vermelden van ‘paginanummer en bestandsnaam’. Kunt u toelichten wat u precies verwacht bij het paginanummer?

Antwoord:

Paginanummer is alleen van toepassing als meerdere gevraagde onderdelen in één bestand (document) wordt aanlevert.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 3

Percelen: P1 Perceel 1

Beantwoord op: 19 sep 2025

Ref.nr.
140

Onderwerp:

selectie leidraad bijlage 6

Vraag:

In bijlage 6 van de leidraad wordt gesteld dat referentieprojecten tussen de 20 en 120 woningen zijn toegestaan. In bijlage 4.1 wordt echter aangegeven dat alleen referentieprojecten tussen de 20 en 100 woningen worden meegewogen. Kunt u bevestigen dat de informatie in bijlage 6 correct is en dat referentieprojecten tot 120 woningen als geldig worden beschouwd voor

deelname aan de selectieprocedure? Is de vermelding van 100 woningen in bijlage 4.1 mogelijk een typfout?

Antwoord:

Dit is een correcte constatering. Het betreft referentieprojecten tussen de 20 en 120 woningen. Bijlage 4.1 betreft dus een typefout en zal worden aangepast.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 3

Percelen: P1 Perceel 1

Beantwoord op: 19 sep 2025

Ref.nr.
141

Onderwerp:

Punten toekenning gunningscriteria

Vraag:

De gunningscriteria lijken niet overeen te komen met de bedoeling dat de kwaliteit zwaarder moet wegen dan de prijs en dat je dus op de kwalitatieve criteria kunt winnen en niet met het hoogste bod qua grondprijs (zie Raadsbesluit genomen op 29 sept 2022: Wijziging bestemmingsplan (behoort bij raadsvoorstel 2022-034, titel: gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Sportlaan 67, Driebergen-Rijsenburg). Als het werkelijk de bedoeling is dat je niet direct wint met het hoogste bod, dan sluit de formule bij 6.2 van de gunningsleidraad versie 0.7 daar niet bij aan. Rekenvoorbeeld: Als 3 partijen respectievelijk inschrijven met A. 4,1 miljoen, B. 4,2 miljoen en C. 4,3 miljoen, dan ontvangt A. 13 punten, B. 27 en C. 40 punten.

Dat betekent dat een relatief klein verschil in grondbod (van €100.000) een groot puntenverschil geeft, namelijk: C. met A. is 27 punten verschil en C. met B. is 13 punten verschil. Dit is niet of nauwelijks in te lopen vanuit de punten die op de kwalitatieve criteria kunnen worden gehaald. Kunt u uitleggen of wij dit goed zien?

Antwoord:

De Aanbestedende dienst is ook van mening dat een andere formule, welke de Aanbestedende dienst veelvuldig gebruikt (eigen bod/hoogste bod x 40 punten) beter aansluit. Deze formule zal dan ook worden toegepast bij het

beoordelen van het aanbod/prijs. Aanvullend en ook zo reeds opgenomen in de leidraad is het genoemde drempelbedrag een bodembedrag waarbij lagere inschrijvingen terzijde zal worden gelegd en uitgesloten voor verdere beoordeling en deelname.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 3

Percelen: P1 Perceel 1

Beantwoord op: 19 sep 2025

Ref.nr.
142

Onderwerp:

autoluw/autovrij

Vraag:

Bij 6.3.4 van de gunningsleidraad versie 0.7 staat over autoluw/ autovrij dat moet worden aangetoond dat de gekozen oplossing niet tot toename van verkeershinder leidt. Op welke wijze kan dit aangetoond worden als er niet met vergunningen gewerkt mag worden? Volstaat bijvoorbeeld de verplichting (op straffe van een boete) in huur- en koopcontracten met de bewoners om maximaal 1 eigen auto te mogen parkeren in combinatie met enkele deelauto's?

Antwoord:

Wij nodigen u uit om met een creatieve en haalbare oplossing te komen. Bijvoorbeeld door voorbeelden aan te dragen van andere projecten.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 3

Percelen: P1 Perceel 1

Beantwoord op: 19 sep 2025

Ref.nr.
143

Onderwerp:
autoluw/autovrij

Vraag:

Over hetzelfde artikel: het moeten voldoen aan de parkeernorm in combinatie met het verplichte aantal van 44 woningen staat op gespannen voet met het uitwerken van een ‘innovatieve oplossing voor een autoluwe / autovrije wijk’. Als er geen duidelijke criteria en kaders zijn waarbinnen dat is toegestaan kan het zijn dat de 15 punten hiervan aan geen der partijen wordt toegekend. Dan wordt automatisch het hoogste grondbod de winnaar. Klopt dat? Kunt u heldere kaders geven?

Antwoord:

Het moet voldoen aan de parkeerbeleidsnota van de gemeente UH. Hierin staan ook criteria waarbinnen kan worden afgeweken van de standaard parkeernorm.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 3

Percelen: P1 Perceel 1

Beantwoord op: 19 sep 2025

Ref.nr.
144

Onderwerp:
autoluw/autovrij

Vraag:

Zijn er mobiliteitsconcepten bekend die de gemeente erkent als voldoende waarborg voor de lange termijn?

Antwoord:

Nee, wij nodigen u uit om met een creatieve oplossing.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 3

Percelen: P1 Perceel 1

Beantwoord op: 19 sep 2025

Ref.nr.
145

Onderwerp:

autoluw/autovrij

Vraag:

Op de Raadsvergadering van 13 maart 2023 is toegezegd dat ‘autoluw/autovrij’ als een knock-out criterium mee wordt genomen in de tender (definitie knock-out criterium: het is een harde minimumeis in een aanbesteding of selectieproces, waarbij een inschrijving ongeldig wordt verklaard als niet aan dit specifieke criterium wordt voldaan). Klopt het dat het nu geen K.O. criterium is? Wordt dat nog aangepast?

Antwoord:

Het klopt dat de autoluwe wijk niet als K.O. criterium is opgenomen. N.b. De ambitie van een autoluwe wijk volgt uit de motie van september 2022 waarin deze als kwalitatieve criteria is benoemd. In juli 2025 is de formulering van dit criterium, zoals die opgenomen is in de gunningsleidraad, voorgelegd aan de gemeenteraad.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 3

Percelen: P1 Perceel 1

Beantwoord op: 19 sep 2025

Ref.nr.
146

Onderwerp:

Punten toekenning gunningscriteria

Vraag:

Gunningscriterium 6.1 en maximaal te behalen punten: klopt het dat het maximum aantal punten voor stedenbouwkundig plan, beperken overlast en duurzaamheid voor alle drie de indieners op de maximum score van in totaal 45 punten kunnen eindigen? En die van de twee criteria koopprijs en autoluw niet, omdat ze ten opzichte van de andere indieners worden gescoord?

Antwoord:

Het klopt dat voor de onderdelen stedenbouwkundig plan, beperken overlast en duurzaamheid door alle partijen hetzelfde gescoord kan worden. De onderdelen autoluw en prijs worden ten opzichte van elkaar gescoord, ook dit kan theoretisch nog een gelijke score opleveren.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 3

Percelen:

P1 Perceel 1

Beantwoord op:

19 sep 2025

Ref.nr.
147

Onderwerp:

Stedenbouwkundigplan

Vraag:

Concept gunningsleidraad pag. 24. Het bij 6.3.1. gevraagde en beschreven stedenbouwkundig plan gaat met de genoemde schetsen van woningen, plattegronden en gevels, alsmede met de uitwerking van de buitenruimte met ontmoetingsplekken en ruimte voor spelen veel verder dan het eerder genoemde globale 'schetsplan'. De geschreven toelichting op de gemaakte ontwerpkeuzes op maximaal 20 pagina's vraagt erg veel werk voor een korte periode. Waarom wordt niet gekozen voor een eenvoudiger schetsplan, bijvoorbeeld een situatietekening en referentiebeelden voor het uit te werken woningontwerp?

Antwoord:

De gemeente wil de beoordeling en daarmee gunning zorgvuldig uitvoeren. Daarvoor is inzicht nodig dat de beoogde planuitwerking uitvoerbaar is op de locatie. Een schetsplan met referenties is daarvoor onvoldoende.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 3

Percelen: P1 Perceel 1

Beantwoord op: 19 sep 2025

Ref.nr.
148

Onderwerp:

boven-/benedenwoningen

Vraag:

Is het toegestaan om buiten de bouwvlek van de appartementen in een rijtje woningen met boven- en benedenwoningen te werken die direct vanaf de straat worden ontsloten? Deze vraag komt voort uit het feit dat we ook graag kleine woningen willen realiseren in relatie tot een maximum aan groene ruimte.

Antwoord:

Conform artikel 6.2.2 lid ba zijn gestapelde woningen uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld'.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 3

Percelen: P1 Perceel 1

Beantwoord op: 19 sep 2025

Ref.nr.
149

Onderwerp:

Ref. nr. 43 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:

Inmiddels is de noodzaak tot het verwijderen van het asfalt inclusief fundering teneinde als bouwterrein te kunnen leveren gebleken uit het daarover door de gemeente met de Belastingdienst gevoerde vooroverleg. De gemeente ziet zich daarom genoodzaakt de bij deze aanbestedingsprocedure aangeboden percelen als volgt aan te passen. Het gedeelte waar het asfalt moet blijven liggen om de bestaande woningen gelegen aan de Sportlaan te kunnen blijven ontsluiten, is kadastraal afgesplitst en uit het verkoopaanbod gehaald.

De volgende kadastrale percelen worden nu door de gemeente aangeboden: gemeente Driebergen-Rijsenburg, sectie A, nummers 1504, 2083 en 2084 ter grootte van respectievelijk circa tweeduizend vierhonderddertig (2.430), driehonderdnegenennegentig (399) en negenduizend vierhonderdzeven (9.407) vierkante meter (m²). Deze percelen zijn terug te vinden op de nieuwe bijlage 1 Kadastrale kaart bij de Koop- en realisatieovereenkomst die in de plaats komt van de vorige versie. De gemeente gaat voorts de verplichting aan om voorafgaande aan de overdrachtsdatum van voormelde (nieuwe) percelen het daarop nog aanwezige asfalt inclusief fundering te laten verwijderen.

De aanpassingen die ter uitwerking hiervan zijn doorgevoerd in de Koop- en realisatieovereenkomst zijn in een nieuwe versie d.d. 19 september als bijgehouden wijzigingen terug te vinden. Tevens komt daarbij de nieuwe bijlage 1 Kadastrale kaart. Deze twee documenten komen in het kader van deze aanbestedingsprocedure in de plaats van de vorige versies die hiermee vervallen worden verklaard.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 3

Percelen:

P1 Perceel 1

Beantwoord op:

19 sep 2025