

Algemene informatie

Aanbesteding: Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost
Aanbestedende Dienst: gemeente 's-Hertogenbosch
Referentie: SO/P&P/558260

Toelichting:

Vraag en antwoord

Ref.nr. 1
Onderwerp: Prijspeil middenhuur

Vraag:

Op de selectieleidraad pagina 6 staan twee verschillende bedragen genoemd voor het maximale huurbedrag van de middenhuur woningen. Namelijk €1185 en €1085. Welke is juist?

Antwoord:

De bovengrens van de lage middenhuur is € 1042, de bovengrens van de hoge middenhuur is € 1185.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op: 15 dec 2025

Ref.nr. 2
Onderwerp: Uiterlijke datum tot vragen stellen

Vraag:

U stelt in de selectieleidraad art. 1.3 dat er "tot" de datum als opgenomen in paragraaf 3.1. vragen kunnen worden gesteld. Echter in paragraaf 1.3 is een datum genoemd als "uiterlijk". Kunnen wij nu tot 16 of tot en met 16 december aanstaande vragen stellen?

Antwoord:

De deadline voor het indienen van vragen is donderdag 16 december 16.00 uur.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op:

15 dec 2025

Ref.nr.

3

Onderwerp:

Selectieleidraad

Vraag:

De inhoud onder 'publicatie' op TenderNed wijkt af van de uitgangspunten in het document Selectieleidraad. Kunnen wij ervanuit gaan dat de inhoud uit de selectieleidraad leidend is boven de inhoud op TenderNed?

Antwoord:

Indien wordt bedoeld op de korte beschrijving in de publicatie is de aanname juist. De beschrijving in de leidraad is leidend.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op:

15 dec 2025

Ref.nr.

4

Onderwerp:

Vragenronde gunningsfase

Vraag:

Volgt in de gunningsfase bij publicatie van deze betreffende selectieleidraad een mogelijkheid om vragen in te dienen en waarna deze middels een nota van inlichtingen beantwoord worden?

Antwoord:

Ja, ook dan wordt een vragenronde in de procedure opgenomen.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op:

8 jan 2026

Ref.nr.

5

Onderwerp:

Rijksbijdrage

Vraag:

Zijn er harde deadlines vanuit de rijksbijdrage voor versnelling?

Antwoord:

Ja. In 2027 moet gestart zijn met de realisatie van de eerste woningen, het parkeerhuis en de fietsverbinding. In 2030 moet de bouw van de 1000e woning zijn gestart.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op:

6 jan 2026

Ref.nr.

6

Onderwerp:

Procedure

Vraag:

Kan de gemeente bevestigen welke procedure (BOPA of wijziging Omgevingsplan) wordt gevolgd en wat de verwachte doorlooptijd is?

Antwoord:

De gemeente gaat voor deze locatie een BOPA procedure voeren. In de regel duurt deze procedure, gerekend na datum indiening volledige aanvraag omgevingsvergunning voor de BOPA, acht weken. De gemeente kan deze termijn met 6 weken verlengen. Of van deze verlenging gebruik wordt gemaakt hangt af van hoe de formele aanvraag tot stand is gekomen (m.a.w. hoe de gemeente bij de totstandkoming ervan is betrokken) en hoe deze (compleet) wordt ingediend.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op:

8 jan 2026

Ref.nr.

7

Onderwerp:

Fietsroute

Vraag:

In de Ontwerpopgave wordt het volgende benoemd 'Het Q-team bepaald of de alternatieve route een aanvaardbare optie is.' Hoe beoordeelt het Q-team dit?

Antwoord:

Het Q#team toetst een alternatief aan de geest van het Ontwikkelkader en de vijf ambities; het alternatief moet aantoonbaar minimaal gelijkwaardig bijdragen aan een divers stedelijk woongebied, groen als identiteitsdrager, gezond en actief, collectief en optimaal verbonden. Daarbij is een logische, duidelijke en sociaal veilige verbinding tussen de perronopgang van station ' s#Hertogenbosch Oost en het Vliertpark vereist, zonder onveilige kruisingen

met autologistiek of parkeertoegangen.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op: 8 jan 2026

Ref.nr.

8

Onderwerp:

Visie op Opgave

Vraag:

De totale score op Visie op Opgave is maximaal 25 punten. Hoeveel punten kunnen maximaal voor elk onderdeel van de Visie op Opgave toegekent worden?

Antwoord:

Zie antwoord vraag 112.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op: 8 jan 2026

Ref.nr.

9

Onderwerp:

Nultreden woningen

Vraag:

Moeten alle betaalbare woningen nultreden woningen worden?

Antwoord:

Ja. Zie pagina 6 selectieleidraad.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op:

8 jan 2026

Ref.nr.

10

Onderwerp:

Parkeergarage

Vraag:

Mag in het plan ook worden gekozen voor een gebouwde parkeeroplossing op maaiveld (bv. met een dek)? We zien dat (half)verdiept vaak onnodig veel druk legt op de businesscase, terwijl parkeren op een andere manier vaak ook goed kan worden opgelost met behoud van de gevraagde ambities.

Antwoord:

De parkeeropgave dient opgelost te worden binnen de kaders welke het Ontwikkelkader biedt. Een barrièrevrije aansluiting tussen binnen en buiten, met name aan de zijde van de foyer, is essentieel om toegankelijkheid, ontmoeting en sociale interactie te bevorderen. Het ontwerp moet op vanzelfsprekende wijze reageren op de omliggende maaiveldhoogtes /openbare ruimte en bijdragen aan een inclusieve, verbonden leefomgeving waarin iedereen zich welkom voelt. Een slim ontwerp voor de parkeeroplossing is hiervoor essentieel.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op: 8 jan 2026

Ref.nr.
11

Onderwerp:
Plangebied

Vraag:

Mag ontwikkelaar omliggende grond in haar plannen meenemen, wanneer deze bijdraagt aan een beter plan? (omdat het plangebied nog niet SMART is bepaald/gekaderd)

Antwoord:

Vooralsnog gaan we ervan uit, dat de rooilijn van het gebouw de uitgiftegrens wordt, maar afhankelijk van het ontwerp kan de uitkomst zijn, dat ook een gedeelte van de omliggende grond mee wordt uitgegeven. Dat wordt bepaald in het traject met de koper. In het Ontwikkelkader is de beeldkwaliteit geschetst, zonder oplossingen voor te schrijven. Wij zijn op zoek naar een overtuigende ontwerpvisie die bijdraagt aan de kwaliteit, leefbaarheid en maatschappelijke waarde van het plan. We willen daarbij graag ook ruimte bieden aan slimme ruimtelijke oplossingen, nieuwe typologieën of onverwachte combinaties die collectiviteit, gezondheid en inclusiviteit tastbaar maken. We nodigen de inschrijver uit om, binnen de geest van het Ontwikkelkader, een voorstel te doen dat de ambities voor Vliertpoort op vernieuwende wijze versterkt.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op: 8 jan 2026

Ref.nr.
12

Onderwerp:
Parkeehuis

Vraag:

Het beoogde 'parkeehuis voor de stad' is het bezoekersparkeren waarover wordt gesproken?

Antwoord:

Ja.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op:

8 jan 2026

Ref.nr.

13

Onderwerp:

Grondopbrengst

Vraag:

Er wordt op pagina 10 van de selectieleidraad gesproken over 'dat het geen vanzelfsprekendheid is dat de in de grondexploitatie opgenomen minimale grondopbrengst tevens als voldoende marktconform wordt beschouwd'. Hoe moeten we dit zijn? Kan deze na indiening omhoog of omlaag worden bijgesteld indien externe taxateur dit onderbouwd? en wat als ontwikkelaar dit ter discussie stelt? Ontwikkelaar zal namelijk altijd uitgaan van wat in zijn ogen marktconform is.

Antwoord:

De in de grondexploitatie opgenomen opbrengst moet gezien worden als een minimale grondopbrengst.

We verwachten dat de marktconforme grondopbrengst hoger zal uitkomen.

Het groundbod speelt overigens in de voorselectie geen rol van betekenis.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op: 8 jan 2026

Ref.nr.

14

Onderwerp:

Waarborgsom

Vraag:

Er wordt in de uitvraag gesproken over een waarborgsom. Is een bankgarantie of concerngarantie ook mogelijk?

Antwoord:

Een concerngarantie is onvoldoende. Een bankgarantie is mogelijk indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

1. De bankgarantie dient afgegeven te worden door een met goede naam en faam bekend staande bank.
2. De bankgarantie dient de Gemeente onder alle omstandigheden de zekerheid van betaling van het verschuldigde bedrag te verschaffen, ook bijvoorbeeld ingeval van surseance van betaling of faillissement en ongeacht de eigendomssituatie.
3. De bankgarantie behoeft de voorafgaande goedkeuring van de gemeente.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op: 8 jan 2026

Ref.nr.

15

Onderwerp:

Aantoonbaar realiseerbaar

Vraag:

Indien gebruik wordt gemaakt van een referentie die zich op dit moment in de DO fase bevindt, wordt gesproken over 'dienen aantoonbaar realiseerbaar te zijn'. Wanneer is een referentie in jullie ogen 'aantoonbaar realiseerbaar'?

Antwoord:

De belangrijkste indicator is of de referentie gerealiseerd kan worden. Dat kunt u aantonen door de investeringsbeslissing van de ontwikkelende partij

én instemming van de gemeente.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op: 8 jan 2026

Ref.nr.

16

Onderwerp:

Onderlegger plangebied

Vraag:

Kan er een onderlegger wordt gedeeld (mag in pdf of dwg) van het plangebied/ af te nemen ontwikkelveld?

Antwoord:

Zie: Bijlage 1 Document Ontwerpopgave, Vliertpoort-zuidoost.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op: 8 jan 2026

Ref.nr.

17

Onderwerp:

Visie opgave

Vraag:

Op pagina 11 van de selectieleidraad wordt gesproken over 'De inzendingen worden op alle relevante aspecten (waaronder mobiliteit, milieu, ecologie,

etc) beoordeeld, waarbij de relevante projectgroepleden vanuit hun specifieke discipline om een beoordelingsadvies kunnen worden gevraagd.' Het gaat in deze alinea over de voorselectie. Het lijkt mij echter aannemelijk dat deze zinsnede gaat over de gunningsfase, is dat correct?

Antwoord:

De verschillende disciplines worden betrokken bij de beoordeling van de Visie op de Opgave. Deze toets vindt op een ander abstractieniveau plaats dan in de Gunningsfase, maar is ook in de selectiefase al relevant.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op:

8 jan 2026

Ref.nr.

18

Onderwerp:

Visie

Vraag:

Bij de referenties wordt expliciet aangegeven dat er per referentie maximaal 250 woorden en 4 A4 kantjes mogen worden gebruikt. Bij de visie wordt geen maximum aantal worden gegeven. Kunnen wij er dus vanuit gaan dat deze vier kantjes vormvrij zijn (zelf te bepalen hoeveel afbeeldingen, schetsen, tekst we gebruiken)?

Antwoord:

Dat klopt.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op: 8 jan 2026

Ref.nr.
19

Onderwerp:
Toelatingseisen vormvereisten

Vraag:

Er wordt gesproken over toelatingseisen (1 t/m 6). Moeten we voor deze toelatingseisen enkel de gevraagde gegevens opleveren? met andere woorden: hiervoor hoeven we geen referentiebladen te maken? En hoeveel pagina's, morgen we gebruiken voor het beantwoorden van deze toelatingseisen (per eis)?

Antwoord:

Enkel de gevraagde gegevens moeten worden opgeleverd. Er hoeven geen referentiebladen te worden overgelegd als dat niet gevraagd is. Graag een zo beknopt mogelijke beantwoording om antwoord te geven op de toelatingseis.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op: 8 jan 2026

Ref.nr.
20

Onderwerp:
Termijn toelatingseisen

Vraag:

Bij toelatingseis 1 wordt benoemd dat de referentie moet zijn opgeleverd in de afgelopen 15 jaar. Bij de overige toelatingseisen wordt dat niet gedaan. Geldt deze termijn voor alle toelatingseisen?

Antwoord:

Nee, onder iedere toelatingseis is benoemd welke criteria gelden voor de betreffende toelatingseis. Zie aanvullend het gestelde in antwoorden bij vragen 32 en 125.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op:

8 jan 2026

Ref.nr.

21

Onderwerp:

Binnenstedelijk

Vraag:

Vanaf wanneer wordt iets gezien als een 'binnenstedelijke' ontwikkeling? Dit komt meerdere keren naar voren, maar er zijn meerdere interpretaties voor dit begrip mogelijk.

Antwoord:

Binnenstedelijk betekent hier: verdichten en transformeren binnen het bestaand stedelijk gebied.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op:

8 jan 2026

Ref.nr.

22

Onderwerp:

Gebouwde garage

Vraag:

Toelatingseis 2 gaat over een halfverdiepte of ondergrondse referentie. Volstaat een gebouwde garage, op maaiveld, met bv. een 'leefdek' ook?

Antwoord:

Dit volstaat in deze voorselectie-procedure voor toelatingseis 2, zolang de ontwikkeling als geheel past binnen de geest van het Ontwikkelkader. Echter in de gunningsfase dient de parkeeropgave binnen Vliertpoort-zuidoost opgelost te worden binnen de kaders van het Ontwikkelkader.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op: 8 jan 2026

Ref.nr.

23

Onderwerp:

Referentie ambities

Vraag:

Mag voor de ambities ook 1 referentie (in totaal) worden gebruikt dat voldoet aan alles wat wordt gevraagd, wat door zowel inschrijvend ontwikkelaar en ontwerpteam is gerealiseerd?

Antwoord:

Minimaal twee en maximaal vijf referentieprojecten, waarvan tenminste één gerealiseerd project van het ontwerpteam en één gerealiseerd project van de ontwikkelaar.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op: 8 jan 2026

Ref.nr.

24

Onderwerp:

Grondwaterstanden

Vraag:

is er al meer informatie over de grondwaterstanden?

Antwoord:

We monitoren de waterstanden. De laatste uitlezing van de peilbuizen dateert van 15 december 2025. Deze gegevens kunt u vinden in de documenten bij de Nota van inlichtingen. Bij de start van de gunningfase zullen de op dat moment meest recente meetgegevens worden verstrekt.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op:

8 jan 2026

Ref.nr.

25

Onderwerp:

Toelatingseis 6

Vraag:

De stedenbouwkundig architect en de projectarchitect hebben eerder samengewerkt. Ook de landschapsarchitect en de projectarchitect hebben eerder samengewerkt. Dit betrof echter 2 verschillende ontwikkelingen, mogen er bij toelatingseis 6 twee verschillende projecten opgevoerd worden?

Antwoord:

Zie antwoord vraag 126.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op: 8 jan 2026

Ref.nr.

26

Onderwerp:

Aantal woorden per referentie

Vraag:

Als een referentie voor meerdere ambities gebruikt wordt en er derhalve maar in totaal 4 verschillende referenties gebruikt worden, is het dan toegestaan om voor deze referentie 500 woorden te gebruiken of deze referentie 2 x in te dienen met verschillende teksten?

Antwoord:

Per referentie mogen maximaal vier A4-kantjes aan informatie worden toegevoegd, waarvan maximaal 250 woorden. Wanneer een referentie voor meerdere ambities wordt gebruikt mag per ambitie vier A4-kantjes aan informatie worden toegevoegd, waarvan maximaal 250 woorden.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op: 8 jan 2026

Ref.nr.

27

Onderwerp:

woningcorporatie

Vraag:

Dient er bij het voorstel voor samenwerking met een woningcorporatie al een keuze gemaakt worden voor 1 van de woningcorporaties en moet hier al overeenstemming met de betreffende corporatie over zijn?

Antwoord:

In deze fase hoeft er nog geen keuze gemaakt te zijn. Wel moet het plan van aanpak helderheid geven over de wijze en het moment waarop Inschrijver de

samenwerking met een woningcorporatie aan zal gaan. In de Gunningsfase moet de inschrijver laten zien welke stappen uit het plan van aanpak zijn doorlopen. Op een in de gunningsleidraad uit te werken wijze wordt dit meegewogen in de beoordeling.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op:

8 jan 2026

Ref.nr.

28

Onderwerp:

ontwikkelaanpak

Vraag:

Wat verwacht de gemeente te zien bij de ontwikkelaanpak in de visie op de opgave? Gaat het dan om de samenwerking met de gemeente of de aanpak van de ontwikkeling?

Antwoord:

Zie paragraaf 3.4 eerste bullet. Het gaat erom te beschrijven hoe u de opgave denkt te concretiseren en de samenwerking met de gemeente, corporatie en de omwonenden denkt vorm te geven.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op:

8 jan 2026

Ref.nr.**Onderwerp:**

29

Visie

Vraag:

In de visie wordt gevraagd om een visie op de beoogde doelgroepen als onderdeel van het voorstel voor inschakeling van een woningbouwcorporatie. Gaat het dan om alle doelgroepen van de woonblokken of enkel de sociale huurwoningen?

Antwoord:

Het gaat om de doelgroepen van de sociale huurwoningen.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op:

8 jan 2026

Ref.nr.

30

Onderwerp:

Planning

Vraag:

Als onderdeel van de visie is een plan van aanpak met planning gevraagd. Wat is voor de gemeente een (boven verwachting) goede planning?

Antwoord:

Voor de planning zijn een voortvarende realisatie en zorgvuldige omgevingsdialoog belangrijk.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op: 8 jan 2026

Ref.nr.

31

Onderwerp:

plan van aanpak

Vraag:

Als onderdeel van de visie is een plan van aanpak met planning gevraagd. Waaruit dient het plan van aanpak nog meer te bestaan?

Antwoord:

Een beschrijving van hoe het proces wordt voorzien.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op:

8 jan 2026

Ref.nr.

32

Onderwerp:

toelatingseis 1: risicodragende binnenstedelijke gebiedsontwikkeling

Vraag:

Toelatingseis 1: risicodragende binnenstedelijke gebiedsontwikkeling. Wij hebben een referentie welke momenteel gerealiseerd wordt. Mogen we bij deze toelatingseis ook projecten welke op dit moment gerealiseerd worden, maar nog niet zijn opgeleverd aandragen?

Antwoord:

Het uitgangspunt is dat het referentieproject moet zijn gerealiseerd. In aanvulling op de Selectieleidraad geldt het volgende: indien de finale oplevering in elk geval in de eerste helft van 2026 is voorzien, dan mag de referentie alsnog worden opgevoerd.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op: 8 jan 2026

Ref.nr.

33

Onderwerp:

samenwerking woningcorporatie

Vraag:

Als onderdeel van de visie is een voorstel voor inschakeling en samenwerking met een woningbouwcorporatie gevraagd. Wat is voor de gemeente een (boven verwachting) goed (samenwerkings)voorstel?

Antwoord:

U dient in uw visie aan te geven hoe u dit vorm denkt te gaan geven. Het is sterk als u kunt aantonen hoe u deze aanpak elders al met succes heeft laten zien.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op: 8 jan 2026

Ref.nr.

34

Onderwerp:

sociale woningen

Vraag:

Wij zouden (een deel van) de sociale woningen eventueel ook kleiner dan 50m2 maken. Is dat toegestaan?

Antwoord:

Voor de sociale huurwoningen is een marge van 50-65 m2 opgenomen met

een gemiddelde van 58 m2 GBO. Dat gemiddelde blijft het uitgangspunt, een afwijking van de marges is bespreekbaar voor woonzorgwoningen, mits onderbouwd vanuit doelgroep en woonzorgconcept.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op: 8 jan 2026

Ref.nr.
35

Onderwerp:

vervolgfase

Vraag:

Uit welke onderdelen bestaat het criterium kwaliteit in de volgende fase? En hoe worden deze gewaardeerd?

Antwoord:

Het criterium kwaliteit zal opnieuw opgedeeld worden in de vijf ambities. De exacte waardering en beschrijving van de criteria wordt opgenomen in de gunningsleidraad.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op: 8 jan 2026

Ref.nr.
36

Onderwerp:

binnenhof

Vraag:

Komt het binnenhof en de LV-route in eigendom van de bewoners?

Antwoord:

Alleen de LV-route vormt onderdeel van de openbare LV-structuur en wordt eigendom gemeente. De binnenhof niet. Het parkeerdek eronder is eigendom van VVE.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op:

8 jan 2026

Ref.nr.

37

Onderwerp:

Openbare ruimte

Vraag:

De ontwikkeling van de openbare ruimte, is dat alles binnen de bouwvlakken, of ruimer binnen de rode kaders zoals in afbeelding 1 (ref C) indicatieve aanduiding deelgebieden De Vliert fase 1 is getekend?

Antwoord:

Binnen de bouwvlakken, zie indicatief plangebied in bijlage 1. Voorsnog gaan we ervan uit, dat de rooilijn van het gebouw de uitgiftegrens wordt, maar afhankelijk van het ontwerp kan de uitkomst zijn, dat ook een gedeelte van de omliggende grond mee wordt uitgegeven. Dat wordt bepaald in het traject met de koper.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op: 8 jan 2026

Ref.nr.
38

Onderwerp:
ontwikkelkader

Vraag:
Kunt u de bijlagen (2 stuks) delen behorende bij het Ontwikkelkader?

Antwoord:
Ja. De bijlagen zijn toegevoegd aan de documenten bij de Nota van Inlichtingen.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Percelen: P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op: 8 jan 2026

Ref.nr.
39

Onderwerp:
toelatingseisen

Vraag:
Er worden bij de referenties voor de toelatingseisen omschrijvingen gevraagd. Zit daar een maximum aantal woorden aan?

Antwoord:
Inschrijvers dienen (op straffe van uitsluiting aan de selectieprocedure) te voldoen aan de volgende vereisten, waarbij deze dus op het onderdeel toelatingseisen louter binair worden beoordeeld (voldoet ja/nee). Alleen het noodzakelijke wordt gevraagd om aan te tonen dat de inschrijver voldoet aan de vereisten. Het nadrukkelijke verzoek is om deze omschrijving dus compact te houden. Het gaat hier namelijk nog niet om een kwalitatieve beschrijving waaraan scores worden toegekend. Dat is pas aan de orde bij de Visie op Opgave en Waardering Referenties gerelateerd aan ambities.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op: 8 jan 2026

Ref.nr.

40

Onderwerp:

Teamsamenstelling

Vraag:

Waar kunnen wij de teamsamenstelling vermelden? Komen alle ontwerpers en adviseurs onder het kopje Ontwerpteam? Of wordt dit beschreven in de visie?

Antwoord:

Bij toelatingseis 6 wordt gevraagd om een kopie van de intentieverklaring te overleggen waarin rollen en taakverdeling van het ontwerpteam zijn beschreven.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op: 8 jan 2026

Ref.nr.

41

Onderwerp:

Referenties

Vraag:

Het team dat wij voor ogen hebben werkt (voor een deel) voor het eerst samen in deze samenstelling. Kunt u bevestigen dat referenties van ieder van deze deelnemers afzonderlijk (dus niet gerealiseerd in deze

teamsamenstelling) voldoen?

Antwoord:

Zie antwoord vraag 126.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op:

8 jan 2026

Ref.nr.

42

Onderwerp:

Parkeren

Vraag:

De parkeernorm is hoog voor een locatie naast een station en dichtbij een stadscentrum. Is een mobiliteitsconcept of vergelijkbaar toegestaan?

Antwoord:

In het Ontwikkelkader is de parkeernorm ten opzichte van het geldende parkeerbeleid al naar beneden bijgesteld (van zone 3 naar zone 2). Daarbij zijn reeds maatwerk mogelijkheden toegepast, gezien de ligging nabij het station en deelmobiliteit. U heeft zelf de mogelijkheid om middels deelmobiliteitsconcepten nog te komen tot een aanvullende reductie, mits dit past binnen het beleid conform Nota Parkeernormering 2021.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op:

8 jan 2026

Ref.nr.

43

Onderwerp:

Doorkijk naar de gunningsfase

Vraag:

Over de inschrijvingsvoorwaarden voor de gunningsfase staat in de huidige leidraad (voor de voorselectie) nog niet zoveel benoemd. Kunt u hierover al meer informatie delen? Bijvoorbeeld een concept-koopovereenkomst, globale planning, ambities voor wat betreft duurzaamheid en op welke onderdelen punten te behalen zijn(en hoeveel)?

Antwoord:

Nee, die informatie volgt pas in de volgende fase.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op:

8 jan 2026

Ref.nr.

44

Onderwerp:

Toelatingseis 4

Vraag:

Toelatingseis 4 duurzaamheid: hier staat dat de inschrijver hiervoor een referentie moet indienen. Mag dit ook een referentie van een deelnemer in het ontwerpteam mag zijn?

Antwoord:

Ja dat mag, mits de inschrijver zich conformeert aan de getoonde ambitie.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op: 8 jan 2026

Ref.nr.

45

Onderwerp:

visie op de opgave

Vraag:

De visie op de opgave mag maximaal 4 pagina's bedragen. Is dit enkel platte tekst, exclusief plannings en beelden?

Antwoord:

Nee, totaal 4 pagina's inclusief tekst, beelden, etc.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op: 8 jan 2026

Ref.nr.

46

Onderwerp:

Parkeren

Vraag:

U schrijft bij toelatingseis 2 dat er sprake moet zijn van een parkeerkelder en /of half verdiepte parkeervoorziening. Betekent dit dat bij De Vliert ook een half verdiepte parkeervoorziening mag worden gemaakt?

Antwoord:

Zie antwoord vraag 10.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op: 8 jan 2026

Ref.nr.

47

Onderwerp:

Referenties bij de ambities

Vraag:

Mogen de referenties bij de ambities (eventueel) andere zijn dan bij de toelatingseisen?

Antwoord:

Ja.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op: 8 jan 2026

Ref.nr.

48

Onderwerp:

Ontwerpogave

Vraag:

In Bijlage 1: Document Ontwerpogave wordt verwezen naar een tweetal raadsmoties die aanvullend zijn op het ontwikkelkader. Kunnen deze moties worden gedeeld?

Antwoord:

Ja. De bijlagen zijn toegevoegd aan de documenten bij de Nota van Inlichtingen.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op:

8 jan 2026

Ref.nr.

49

Onderwerp:

Parkeerbeleid

Vraag:

Kunt u het parkeerbeleid van uw gemeente verduidelijken en kunt u hierin meenemen uw fietsparkeerbeleid en de mogelijkheid om gemeenschappelijke fietsbergingen toe te passen (bijvoorbeeld overeenkomstig de Amsterdamse Bouwbrief)?

Antwoord:

"Voor een verduidelijking van het gemeentelijk (fiets)parkeerbeleid verwijzen wij naar de Nota Parkeernormering 2021, welke is toegevoegd aan de documenten bij de Nota van Inlichtingen.

We staan gemeenschappelijke fietsbergingen toe (en stimuleren die ook) om ook juist voldoende ruimte te creëren voor allerlei fietsen met grotere maatvoering en ook andere voertuigen (bv. scootmobielen) en optimaal dubbelgebruik."

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op:

8 jan 2026

Ref.nr.

Onderwerp:

50

Gunningsfase

Vraag:

Worden er in de gunningsfase smart duurzame normeringen gedeeld?

Antwoord:

Zie antwoord vraag 51.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op:

8 jan 2026

Ref.nr.

51

Onderwerp:

Duurzaamheid

Vraag:

Welke ambitie methodieken wilt u gaan gebruiken voor de toetsing van duurzaamheid in de gunningsfase (i.e. GPR, BCI, Nieuw Normaal, Convenant Toekomstbestendig Bouwen)? En kunt u kaders meegeven aan de ambities?

Antwoord:

De wijze waarop wordt voldaan aan de duurzaamheidsambities wordt in de Gunningsleidraad nader geduid.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op: 8 jan 2026

Ref.nr.
52

Onderwerp:
Geluid

Vraag:

In het ontwikkelkader p.78 wordt aangegeven dat er indicatieve geluidsberendingen zijn gedaan. Komt daar nog een actualisatie van met exacte metingen? En wat zijn voor de gemeente Den Bosch geaccepteerde geluidsabsorberende bouwkundige maatregelen (aangezien dit in elke gemeente weer anders is)?

Antwoord:

Nee, een definitief akoestisch onderzoek komt vanuit de ontwikkelaar. Uit een akoestisch onderzoek moet blijken dat ondanks de geluidbelasting op de gevel als gevolg van weg- en railverkeer, voldaan wordt aan het gemeentelijke geluidbeleid. Belangrijk uitgangspunt hierbij is dat elke woning een woon- en/of hoofdslaapkamer heeft welke aan een geluidluwe (voldoen aan de standaardwaarde) gevel is gelegen. Dit betekent dat geluid als gevolg van nabij gelegen (spoor)wegen al in de ontwerpfase van het gebouw betrokken moet worden. Pas als blijkt dat het niet haalbaar is om elke woning te voorzien van een geluidluwe gevel (met daarachter een woon- of hoofdslaapkamer), voorziet het gemeentelijk geluidbeleid in een afweging om te komen tot geluid reducerende/absorberende maatregelen. Denk daarbij aan een wintertuin (afsluitbare balkons), hogere balustrades e. d. Daarnaast moet in een geluid gevelweringsonderzoek aandacht zijn voor de geluidsuitstraling van het voetbalstadion (tijdens wedstrijden).

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op: 8 jan 2026

Ref.nr.
53

Onderwerp:
Planologische procedure

Vraag:

Er dient een planologische procedure (BOPA) te worden doorlopen. Hoe verwerken wij de termijn hiervoor in de planning/plan van aanpak? Omdat een Bopa geen volledig vaste doorlooptijd kent.

Antwoord:

In de regel duurt deze termijn, gerekend na datum indiening volledige aanvraag omgevingsvergunning voor de BOPA, acht weken. De gemeente kan deze termijn met 6 weken verlengen. Of van deze verlenging gebruik wordt gemaakt hangt af van hoe de formele aanvraag tot stand is gekomen (m.a.w. hoe de gemeente bij de totstandkoming ervan is betrokken) en hoe deze (compleet) wordt ingediend.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op:

8 jan 2026

Ref.nr.

54

Onderwerp:

Woningbouwcorporatie

Vraag:

In de Selectieleidraad p.7 artikel 2.3 wordt gesteld dat de corporatie moet aantonen dat zij de opgave kan realiseren. Moeten zij dan ook referenties aanleveren?

Antwoord:

Nee, met koper wordt inschrijver bedoeld.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op: 8 jan 2026

Ref.nr.
55

Onderwerp:
Toelatingseisen - referentieproject in aanbouw

Vraag:

Binnen de toelatingseisen wordt gevraagd om ervaring met het ontwikkelen van minimaal 150 meergezinswoningen in combinatie met andere functies, alsmede het ontwikkelen van een stedelijk stadsblok met een (half) verdiepte parkeervoorziening.

Wij beschikken over een referentieproject dat in hoge mate aansluit op deze eisen, maar dat op dit moment nog niet volledig is opgeleverd en zich deels nog in de uitvoeringsfase bevindt.

Is het toegestaan om een referentieproject in te dienen dat nog in aanbouw is, mits de gevraagde omvang en functies aantoonbaar gerealiseerd worden?

Antwoord:

Zie antwoord vraag 32.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op: 8 jan 2026

Ref.nr.
56

Onderwerp:
Referentieprojecten toelatingseisen/ambities

Vraag:

In de selectieleidraad wordt onderscheid gemaakt tussen toelatingseisen en ambities. Voor de ambities wordt aangegeven dat er 2 tot 5 referentieprojecten mogen worden aangeleverd.

Dienen de referentieprojecten die worden gebruikt voor het aantonen van de toelatingseisen dezelfde te zijn als de referenties die worden gebruikt voor de ambities, of mogen hiervoor verschillende referentieprojecten worden ingezet?

Indien dit los van elkaar staat, hoeveel referentieprojecten mogen dan maximaal worden gebruikt voor het aantonen van de toelatingseisen?

Antwoord:

Zie paragraaf 3.3. Toelatingseisen: ""De referenties die worden aangevoerd in het kader van de Toelatingseisen kunnen andere referenties zijn dan die worden aangevoerd in de relatie tot de Ambities als bedoeld in paragraaf 3.5. Maximaal één referentie per toelatingseis, behalve bij toelatingseis 6 (ivm mogelijk meerdere ontwerpbureaus). Zie ook antwoord vraag 126."

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op:

8 jan 2026

Ref.nr.

57

Onderwerp:

Toelatingseis 6

Vraag:

Bij toelatingseis 6 wordt gevraagd om ervaring met vergelijkbare opgaven en expertise in alle drie de disciplines.

Betekent dit dat binnen één referentieproject moet worden aangetoond dat één organisatie alle drie de disciplines heeft uitgevoerd, of volstaat het wanneer één organisatie deze disciplines in verschillende projecten heeft uitgevoerd?

Antwoord:

Zie antwoord vraag 126.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op: 8 jan 2026

Ref.nr.
58

Onderwerp:
Referenties - maximaantal woorden

Vraag:

In de selectieleidraad, hoofdstuk 4, punt 8, staat vermeld dat per referentie maximaal vier A4-pagina's aan informatie mogen worden toegevoegd, met een maximum van 250 woorden.

Kunt u bevestigen dat het maximaantal woorden per referentie daadwerkelijk 250 woorden bedraagt, aangezien dit aantal aanzienlijk afwijkt van het aantal woorden dat binnen vier A4-pagina's past?

Antwoord:

Maximaal 250 woorden per referentie.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op: 8 jan 2026

Ref.nr.
59

Onderwerp:
Referenties - format

Vraag:

Is er een verplicht format voorgeschreven voor het aanleveren van de referenties of mogen deze in vrije vorm worden ingediend, mits wordt voldaan aan de vereisten zoals genoemd in de selectieleidraad hoofdstuk 4, punt 8?

Antwoord:

Geen verplicht format, bestand PDF.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op: 8 jan 2026

Ref.nr.

61

Onderwerp:

ontwerp Foyer

Vraag:

Is er al een verdere ontwerputwerking van De Foyer te delen?

Antwoord:

Nee, de uitwerking van het inrichtingsplan start in januari 2026.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op: 8 jan 2026

Ref.nr.

62

Onderwerp:

ontwerp Vliertpark

Vraag:

Is er al een verdere ontwerputwerking van het Vliertpark te delen?

Antwoord:

Nee, de uitwerking van het inrichtingsplan start in januari 2026.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op: 8 jan 2026

Ref.nr.

63

Onderwerp:

toegankelijkheid binnentuinen

Vraag:

Is het vanuit de gemeente wenselijk om de volledige niet bebouwde ruimte binnen Vliertpark Zuid-Oost openbaar toegankelijk te maken of is het juist wenselijk dat delen afsluitbaar zijn?

Antwoord:

Er mag een gradatie zijn tussen openbaar, publiek toegankelijk maar te gast en privé/collectief. Doorwaadbaarheid van het blok is gewenst. Invulling ligt bij inschrijver.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op: 8 jan 2026

Ref.nr.

64

Onderwerp:

maaiveldhoogtes

Vraag:

Is er een overzicht van maaiveldhoogtes beschikbaar

Antwoord:

Ja. Dit document kunt u vinden bij de Nota van Inlichtingen.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op:

8 jan 2026

Ref.nr.

65

Onderwerp:

Eisen inrichting terrein

Vraag:

Stelt de gemeente aanvullende eisen wat betreft inrichting en onderhoud van de onbebouwde ruimte in Vliertpark Zuid-Oost

Antwoord:

Ja, daar waar het toekomstig openbaar gebied betreft waarvoor de gemeente het onderhoud gaat uitvoeren.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op:

8 jan 2026

Ref.nr.

66

Onderwerp:

Weging gunningsfase

Vraag:

Welke weging is definitief en leidend in de gunningsfase? In de 'Aankondiging van een opdracht' wordt gesproken over kwaliteit 80 en prijs 20, maar in het selectiedocument wordt gesproken over kwaliteit 60, prijs 30 en proces 10. Kunt u tevens aangeven wat het deel proces inhoudt?

Antwoord:

Selectieleidraad is leidend: zie tabel pag. 19
Het deel proces betreft de voorgestelde aanpak en planning. In de gunningsleidraad zal dit nader worden toegelicht.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op: 8 jan 2026

Ref.nr.

67

Onderwerp:

Middenhuurplafond

Vraag:

In het selectiedocument worden voor de lagere en hogere middenhuurklassen bedragen genoemd die niet consequent overeenkomen. Wij houden voor middenhuur laag € 1.042 en voor middenhuur hoog € 1.185 aan (prijspeil 2025); wij horen graag of dit juist is.

Antwoord:

Ja, dat zijn de juiste bedragen op basis van prijspeil 2025.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op: 8 jan 2026

Ref.nr.

68

Onderwerp:

Planologische rolverdeling

Vraag:

Wie is verantwoordelijk voor welk onderdeel in de planologische procedures? In paragraaf 2.2 staat dat de koper de planologische procedure voorbereidt, terwijl in paragraaf 2.5 staat dat de gemeente de planologische procedures voert. Kunt u de rolverdeling verduidelijken?

Antwoord:

De koper bereidt de planologische procedure voor door de omgevingsdialoog te voeren en onderzoeksrapporten te overleggen met daarbij een onderbouwing waaruit blijkt dat het initiatief past binnen het vastgestelde Ontwikkelkader. De gemeente voert na aanvraag omgevingsplan voor de BOPA de procedure om tot verlening van de omgevingsvergunning te komen.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op:

8 jan 2026

Ref.nr.

69

Onderwerp:

Energiesysteem

Vraag:

Geldt de verplichte centrale WKO voor alleen dit bouwplan of voor het gehele plangebied De Vliert? Wie draagt de verantwoordelijkheid voor de vergunningen van een dergelijk systeem?

Antwoord:

Voor elk bouwplan (lees: deelgebied) in het gehele plangebied De Vliert geldt dat er één WKO project per bouwplan is voorzien. De ontwikkelaar van het betreffende bouwplan is ook verantwoordelijk voor de benodigde

vergunningen. De gemeente heeft wel een notitie op laten stellen over de omgevingseffecten van alle WKO-installaties in het gebied. Deze notitie kan worden gebruikt bij de vergunningprocedure. De documenten vindt u bij de Nota van Inlichtingen.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op: 8 jan 2026

Ref.nr.

70

Onderwerp:

Opschaling tot 265 woningen

Vraag:

Op welke wijze wordt de 'aantoonbare meerwaarde' voor opschaling tot maximaal 265 woningen beoordeeld? Betreft dit uitsluitend een financiële beoordeling of ook een kwaliteitsafweging?

Antwoord:

Nadrukkelijk ook een kwaliteitsafweging.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op: 8 jan 2026

Ref.nr.

71

Onderwerp:

Foyer

Vraag:

Het ontwerp van de foyer ligt bij de gemeente. Wat wordt in deze context bedoeld met de ‘foyer’?

Antwoord:

Zie pagina 31-32 van het Ontwikkelkader.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op: 8 jan 2026

Ref.nr.
72

Onderwerp:

Bezoekersparkeren

Vraag:

Bezoekersparkeren vindt buiten het ontwikkelveld plaats in het parkeerhuis De Vliert. Hoeveel plaatsen worden voor dit deelgebied gereserveerd (bijvoorbeeld uitgaande van 240 dan wel 265 woningen?) en wordt hier een bijdrage voor verlangd vanuit de ontwikkelaar?

Antwoord:

Er is in de parkeerbalans uitgegaan van bezoekersparkeren voor 261 woningen. Gezien de omvang van het parkeerhuis en de verschillende doelgroepen die er gebruik van maken (met dubbelgebruik) heeft variatie met een beperkt aantal woningen niet direct invloed op de parkeerbalans voor het parkeerhuis. Er wordt geen bijdrage verlangd vanuit de ontwikkelaar. De bezoekers die gebruik maken van het parkeerhuis, zullen dat doen tegen het dan gebruikelijke (bezoekers)tarief.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op: 8 jan 2026

Ref.nr.
73

Onderwerp:
Aantal gegadigden

Vraag:
Welke aantallen gelden voor deelname aan fase 2: maximaal 3 (volgens selectiedocument) of minimaal 5 / maximaal 6 (volgens TenderNed)?

Antwoord:
Selectieleidraad is leidend: maximaal 3.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Percelen: P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op: 8 jan 2026

Ref.nr.
74

Onderwerp:
Vervolgplanning

Vraag:
In de uitvraag ontbreekt een vervolgplanning na de definitieve selectiebeslissing op 5 maart 2026. Welke vervolgstappen en globale doorlooptijden gelden vanaf die datum tot en met notarieel transport?

Antwoord:
We hebben een planning tot aan selectiebesluit. De vervolgplanning voor de Gunningsfase zal in de Gunningsleidraad kenbaar worden gemaakt.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op: 8 jan 2026

Ref.nr.

75

Onderwerp:

Procedure & Planning

Vraag:

Wordt er een beoordelingsmatrix of voorbeeld van puntentoekening gepubliceerd?

Antwoord:

Zie antwoord vraag 112.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op: 8 jan 2026

Ref.nr.

76

Onderwerp:

Selectie

Vraag:

Kunt u verduidelijken op welke manier de referentieprojecten worden beoordeeld (weging, beoordelingsniveaus of knock-out-criteria)?

Antwoord:

De referentieprojecten voor de toelatingseisen worden binair beoordeeld: voldoet of voldoet niet.

De beoordeling van de referenties gekoppeld aan de ambities geschiedt op

basis van de Ambities als beschreven op pagina 16 van de selectieleidraad.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op: 8 jan 2026

Ref.nr.

77

Onderwerp:

Procedure & Planning

Vraag:

Kunnen inschrijvers na de voorselectie feedback krijgen op hun visie en referenties?

Antwoord:

De beoordeling in de selectiefase wordt op hoofdlijnen toegelicht. In de dialoogronde in de Gunningsfase kan dit nader aan de orde komen.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op: 8 jan 2026

Ref.nr.

78

Onderwerp:

Selectie

Vraag:

Is er een gunningsmatrix / gunningsberekening beschikbaar waarin de

waarderingbepaling is uitgewerkt?

Antwoord:

Deze fase van de aanbesteding betreft enkel de (voor)selectie, waarbij het bepaalde in de selectieleidraad leidend is. Ten behoeve van de publicatie op Tendered moeten echter ook al een aantal gegevens m.b.t. de gunningsfase worden aangereikt. Deze zijn pro forma/indicatief ingevuld. De exacte gegevens volgen bij de publicatie van de gunningsleidraad en worden ook dan pas aangepast op Tendered. Een exacte gunningsmatrix/-berekening is nu nog niet beschikbaar.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op:

8 jan 2026

Ref.nr.

79

Onderwerp:

Referentie projecten

Vraag:

In de Selectieleidraad wordt als eis gesteld dat er ten minste één gerealiseerd project van het ontwerpteam én één gerealiseerd project van de ontwikkelaar moet worden aangeleverd. Volstaat het als het ontwerpteam en de ontwikkelaar ieder een referentie aanleveren van een project waarbij zij betrokken waren, of dienen beide partijen op hetzelfde project te hebben samengewerkt?

Antwoord:

Het volstaat als het ontwerpteam en de ontwikkelaar ieder een referentie aanleveren van een project.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op: 8 jan 2026

Ref.nr.
80

Onderwerp:

Selectie

Vraag:

Hoe zwaar wegen de procesaanpak en ontwerpfilosofie ten opzichte van de ruimtelijke ambitie?

Antwoord:

Zie antwoord vraag 112.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op: 8 jan 2026

Ref.nr.
81

Onderwerp:

Referentie projecten

Vraag:

In de Selectieleidraad wordt onder 3.2 lid 2 als eis gesteld dat er ten minste één gerealiseerd project van het ontwerpteam moet worden aangeleverd. Het ontwerpteam bestaat uit verschillende disciplines. Hoe ziet u dit? Dienen de leden van het ontwerpteam per lid passende referenties af te geven? Of dient de samenwerking tussen Ontwikkelaar en separaat de ontwerpteamleden te worden aangetoond?

Antwoord:

Zie antwoorden op vragen 79 en 126.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op: 8 jan 2026

Ref.nr.
82

Onderwerp:
Selectie

Vraag:

In par. 3.1 (procedure en planning) wordt gesteld dat wanneer meer dan drie partijen voldoen, de waardering van de inschrijvingen bepalend zijn voor de selectie van drie partijen. Hoe verloopt de procedure als er gelijke waarderingen van de inschrijving zijn?

Antwoord:

Deze situatie was abusievelijk niet voorzien in de Selectieleidraad, dus hierbij de werkwijze indien dit zich voordoet. Als vanwege gelijke scores meer dan 3 partijen kwalificeren voor de top 3-posities, dan wordt middels loting de ranking tussen de gelijk scorende partijen (en daarmee de top 3) nader bepaald. Het uitgangspunt blijft dat maximaal 3 partijen doorgaan naar de Gunningsfase.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op: 8 jan 2026

Ref.nr.
83

Onderwerp:
Gebiedsontwikkeling station Oost

Vraag:

Kunt u aangeven of de Stationlaan, in het deel tussen de Bruistensingel en het voetbalstadion, in de huidige vorm en capaciteit blijft bestaan, of dat deze weg in het kader van de ontwikkelambities wordt aangepast?

Antwoord:

De Stadionlaan blijft een 50 km/uur weg met wegprofiel van 1x2 of 2x1 rijbanen. De capaciteit blijft daarmee ongeveer gelijk. De vormgeving wordt mogelijk wel aangepast.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op:

8 jan 2026

Ref.nr.

84

Onderwerp:

Gebiedsontwikkeling station Oost

Vraag:

Is de gemeente voornemens om een gebied brede installatie voor warmteopwekking en/of -opslag te realiseren, bijvoorbeeld een gebieds-WKO of warmtenet?

Antwoord:

Nee, zie antwoord vraag 69.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op: 8 jan 2026

Ref.nr.
85

Onderwerp:
Gebiedsontwikkeling station Oost

Vraag:

In de Selectieleidraad op pagina 5 wordt een vogelvlucht getoond met een stedenbouwkundige opzet waarbij de bouwmassa in een carré is vormgegeven, met een hoogteaccent in de hoek bij het treinstation. Kunt u bevestigen of deze opzet in carrévorm een verplichte randvoorwaarde is, of dat hiervan gemotiveerd kan worden afgeweken? Hetzelfde geldt voor het hoogteaccent in de hoek bij het station: betreft dit een bindende eis, of is er ruimte voor alternatieve massaopbouw en hoogteaccenten, mits passend binnen de ambities en het ontwikkelkader?

Antwoord:

Het Ontwikkelkader is kaderstellend, zie o.a. Stedenbouwkundige richtlijnen Vliertpoort in het Ontwikkelkader. Wij zijn op zoek naar een overtuigende ontwerpvisie die bijdraagt aan de kwaliteit, leefbaarheid en maatschappelijke waarde van het plan. We willen daarbij graag ook ruimte bieden aan slimme ruimtelijke oplossingen, nieuwe typologieën of onverwachte combinaties die collectiviteit, gezondheid en inclusiviteit tastbaar maken. We nodigen de inschrijver uit om, binnen de geest van het Ontwikkelkader, een voorstel te doen dat de ambities voor Vliertpoort op vernieuwende wijze versterkt. We kijken uit naar een inspirerend ontwerpproces waarin locatie-specifieke kwaliteiten worden benut en toegevoegd.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op: 8 jan 2026

Ref.nr.
86

Onderwerp:
Gebiedsontwikkeling station Oost

Vraag:

Kunt u toelichten hoe de gemeente de kruising van de LV-route

(langzaamverkeersroute) met de Stadionlaan voor zich ziet? Is er een voorkeursoplossing of ontwerpuitgangspunt voor deze kruising, bijvoorbeeld een gelijkvloerse oversteek, een verkeerslicht, een tunnel of een brug?

Antwoord:

Het wordt een gelijkvloerse oversteek, waarbij langzaam verkeer in twee stappen de weg kan oversteken. De beoogde vormgeving is vergelijkbaar met oversteek F59 over Deken van Roestellaan of fietsoversteek in verlengde Hooiwagen over Hooghemaal en Laaghemaal.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op: 8 jan 2026

Ref.nr.

87

Onderwerp:

Gebiedsontwikkeling station Oost

Vraag:

Kunt u toelichten of en hoe de bestaande fietsroutes onder en langs het spoor in het plangebied Vliertpoort-zuidoost worden gewijzigd of behouden in het kader van de gebiedsontwikkeling? Worden bestaande verbindingen aangepast, verlegd of uitgebreid

Antwoord:

In principe blijft de bestaande snelfietsroute liggen (de route moet behouden blijven). Het kan wel zijn dat de route op sommige plaatsen iets wordt verschoven, dan wel wordt aangevuld met ook een trottoir. Nabij de opgang naar het stationsperron hebben we ook nog een ruimte gereserveerd voor fietsenstallingen.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op: 8 jan 2026

Ref.nr.
88

Onderwerp:

Selectie

Vraag:

in par 3.1 (procedure en planning) wordt gesteld dat de beoordelingscommissie bestaat uit een delegatie van het kwaliteitsteam. Kan de opdrachtgever het exacte aantal personen in de beoordelingscommissie (en de exacte rol in het project / de organisatie van de gemeente) en, of, de beoordelingen van alle personen in de beoordelingscommissie even zwaar wegen?

Antwoord:

De beoordelingscommissie staat in par 3.1 beschreven. Onder voorzitterschap van de programmamanager zitten hierin de adviseur Volkshuisvesting alsmede de disciplines stedenbouw/architectuur (1 persoon), stedenbouw (2 personen) en landschapsarchitectuur (1 persoon) vanuit het Q-team. Beoordeling is op basis van consensusbeoordeling.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op: 8 jan 2026

Ref.nr.
89

Onderwerp:

Gebiedsontwikkeling station Oost

Vraag:

Kunt u toelichten of het is toegestaan of juist gewenst dat LV-routes door, langs of onder het bouwwerk lopen? Zijn er voorkeuren voor een bepaalde positionering? Indien alternatieven mogelijk zijn, welke criteria hanteert de

gemeente bij de beoordeling hiervan?

Antwoord:

De directe ligging aan de fietssnelweg en de geplande extra fietsenstalling tegenover het stadsblok, nabij een van de perrontoegangen van station 's-Hertogenbosch Oost, bieden een kansrijke uitgangspositie voor een vanzelfsprekende langzaamverkeersverbinding richting Vliertpark via Vliertpoort-zuidoost. De gekozen fietsroute door het stadsblok draagt bij aan sociale veiligheid en verbindt betekenisvolle plekken, waardoor de route niet alleen functioneel is, maar ook de afstand gevoelsmatig verkort. Deze ingreep raakt het hart van het stadsblok en vraagt om een zorgvuldige ontwerpbenadering, waarbij gebruik, beheer en eigendom helder worden meegenomen. De inschrijver wordt uitgedaagd om een oplossing te ontwikkelen die zowel een veilige en aantrekkelijke verbinding als een hoogwaardige woonomgeving garandeert. Verplaatsing van de route naar de randen van het stadsblok ligt niet voor de hand vanwege onlogische routes die daarmee ontstaan, kruisend autoverkeer met fietsroute naar de gebouwde parkeeroplossingen of sociaal minder veilige routes. Indien de inschrijver een alternatief ziet voor de voorgestelde route door het stadsblok, dan is dat bespreekbaar, mits deze passen binnen de geest van het Ontwikkelkader, de genoemde ambities en bijdragen aan een duidelijke, uitnodigende en goed verankerde verbinding tussen de perronopgang grenzend aan Vliertpoort-zuidoost en Vliertpark. Het Q-team bepaalt of de alternatieve route een aanvaardbare optie is.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op: 8 jan 2026

Ref.nr.

90

Onderwerp:

Programma & Ontwikkelkader

Vraag:

Kunt u bevestigen of, naast wonen en werken, ook andere invullingen voor de plint zijn toegestaan, zoals maatschappelijke, culturele, sportieve, zorg- of educatieve functies? Zijn er specifieke functies die worden gestimuleerd?

Antwoord:

Ja, in bijlage 1 staat op pagina 4 benoemd dat we een invulling met maatschappelijke voorzieningen nadrukkelijk waarderen. Ruimte voor collectieve voorzieningen is hier voorstelbaar, commerciële horeca en detailhandel zijn uitgesloten.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op:

8 jan 2026

Ref.nr.

91

Onderwerp:

Programma & Ontwikkelkader

Vraag:

Onder het kopje “Je kan het dak op” wordt aangegeven dat daken als waardevolle ruimte worden gezien en dat het ontwerpteam wordt uitgedaagd om multifunctioneel dakgebruik te onderzoeken.

Zijn er functies die expliciet zijn gewenst of juist uitgesloten?

Antwoord:

De insteek ten aanzien van het dakenlandschap staat nader toegelicht op pagina 64 van het Ontwikkelkader. We geven marktpartijen de ruimte voor een optimale inzet van de daken.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op:

8 jan 2026

Ref.nr.
92

Onderwerp:
Selectie

Vraag:

in par. 3.2 (vereisten in te dienen stukken. Bullet 2.) wordt gesteld dat minimaal twee en maximaal vijf referentieprojecten moeten worden ingediend. Geeft het meerwaarde wanneer met minder referentieprojecten wel aan de gevraagde ambities wordt voldaan? Resulteert dat in een hogere score?

Antwoord:

Nee.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op: 8 jan 2026

Ref.nr.
93

Onderwerp:
Selectie

Vraag:

In par. 3.2 (vereisten in te dienen stukken. Bullet 3) wordt vermeld dat gebiedsontwikkelingen niet als referentie kunnen worden ingebracht. Wat verstaat de gemeente onder een gebiedsontwikkeling? En wat is concreet het verschil tussen de ontwikkeling van enkele gebouwen inclusief publiek domein?

Antwoord:

Deze referentieprojecten hebben betrekking op de ontwikkeling van een gebouw inclusief publiek domein of een samenhangend ensemble van gebouwen waarin alle functies zijn ondergebracht. Gebiedsontwikkelingen kunnen niet als referentie worden ingebracht. Voor Vliertpoort-zuidoost zijn we op zoek naar een integraal ontwerp van een stadsblok rondom een hof en integraal onderdeel van het publiek domein, zoals opgenomen in het Ontwikkelkader. De opdracht is niet het opstellen van een kader voor een gebiedsontwikkeling maar de uitwerking van een stadsblok. Als inschrijver

onderdeel is van een gebiedsontwikkeling moet de referentie toegespitst worden op het betreffende blok waarbij de inschrijver tevens betrokken is geweest.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op: 8 jan 2026

Ref.nr.

94

Onderwerp:

Programma & Ontwikkelkader

Vraag:

Hoe strikt is de eis van “nultreden” woningen? Geldt dit voor alle woning types en doelgroepen of alleen voor specifieke types en doelgroepen?

Antwoord:

De nultreden eis geldt voor de betaalbare woningen. Zie pagina 6 selectieleidraad.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op: 8 jan 2026

Ref.nr.

95

Onderwerp:

Programma & Ontwikkelkader

Vraag:

Kunt u toelichten wat exact wordt verstaan onder de “0-trede-eis”? Betekent dit uitsluitend dat de woningen drempelvrij en volledig gelijkvloers moeten zijn, of zijn bijvoorbeeld maisonnettewoningen uitgesloten?

Antwoord:

We sluiten hierbij aan bij de definitie van het ministerie van VRO: Nultredenwoningen zijn woningen die zowel intern als extern toegankelijk zijn. Dit houdt in dat je de woningen kan bereiken zonder trap (extern toegankelijk, uitgezonderd enkele treden voor de voordeur van het pand) en dat de woning naar alle waarschijnlijkheid gelijkvloers is, of voldoende ruimte biedt om in ieder geval woonkamer, keuken, badkamer, toilet en minimaal één slaapkamer te realiseren op één verdieping.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op:

8 jan 2026

Ref.nr.

96

Onderwerp:

Selectie

Vraag:

In par 3.2 (vereisten in te dienen stukken. Bullet 5) wordt gesteld dat per referentie maximaal vier A4-kantjes aan informatie mag worden toegevoegd. 'waarvan maximaal 250 woorden'. Betekent dit dat op de som van de vier A4-kantjes een totaal van 250 woorden mag worden vermeld?

Antwoord:

Correct.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op: 8 jan 2026

Ref.nr.

97

Onderwerp:

Programma & Ontwikkelkader

Vraag:

Daarnaast verzoeken wij u te specificeren wat onder “zorggeschikt” wordt verstaan. Zijn hiervoor specifieke eisen of richtlijnen van toepassing, en zo ja, kunt u deze nader toelichten of verwijzen naar een norm of handreiking?

Antwoord:

Zorggeschikte woningen zijn zelfstandige nultredenwoningen waarin Wlz-zorg geleverd kan worden voor bewoners en die onderdeel zijn van een geclusterde woonvorm. (Geclusterde woonvorm = minimaal 12 woningen met een gezamenlijke ruimte in het gebouw of de directe omgeving). Om alle vormen van zorg te kunnen leveren, dienen deze wooneenheden en de woonvorm rolstoelgeschikt te zijn, met voldoende ruimte om zorg te verlenen. De woningen zijn dementievriendelijk ingericht (Actiz en Aedes hebben hiervoor een toolkit "Dementievriendelijk woongebouw" opgesteld). Woningen die vallen onder de categorie Bouw Advies Toegankelijkheid (BAT) 3 of 4 en Woonkeur 6 vallen binnen deze definitie.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op: 8 jan 2026

Ref.nr.

98

Onderwerp:

Programma & Ontwikkelkader

Vraag:

Is het binnen het plangebied voorstelbaar om woningen of voorzieningen te

realiseren die gericht zijn op permanente ouderenzorg, zoals intramurale zorg

Antwoord:

Nee. Landelijk mag de verpleeghuiszorg niet uitgebreid worden, vandaar dat we inzetten op (een deel) zorggeschikte woningen, niet op intramurale zorg.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op:

8 jan 2026

Ref.nr.

99

Onderwerp:

Programma & Ontwikkelkader

Vraag:

Heeft de gemeente een voorkeursindeling of specifieke functie(s) voor de levendige plint binnen het plangebied? Zo ja, kunt u aangeven welke typen voorzieningen, functies of programma's gewenst of uitgesloten zijn?

Antwoord:

Zie antwoord vraag 90.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op:

8 jan 2026

Ref.nr.

Onderwerp:

100

Selectie

Vraag:

In par 3.3 (toelatingseisen) wordt vermeld dat na beoordeling op de toelatingseisen een inhoudelijke beoordeling wordt uitgevoerd op 'de Visie en op de Ambities'. Kan de gemeente nader duiden wat wordt bedoeld met de 'Visie' en de 'Ambities'. In par. 3.2 staat namelijk vermeld dat referenties moeten worden ingediend en een 'Visie op de Opgave'.

Antwoord:

Wij verwijzen naar de beschrijving in de Selectieleidraad.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op:

8 jan 2026

Ref.nr.

101

Onderwerp:

Programma & Ontwikkelkader

Vraag:

Is er een minimale hoogte of maximale bouwhoogte per bouwblok vastgelegd?

Antwoord:

Ja, zie stedenbouwkundige richtlijnen in het Ontwikkelkader.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op: 8 jan 2026

Ref.nr.
102

Onderwerp:
Selectie

Vraag:

In par 3.3. (toelatingseisen - toelatingseis 1) wordt in de titel gesteld dat hier een 'risicodragend binnenstedelijke gebiedsontwikkeling' wordt gevraagd. In par 3.2 (vereisten in te dienen stukken - bullet 3) wordt vermeld dat 'gebiedsontwikkelingen niet als referentie kunnen worden ingebracht'. Hoe verhoudt zich dit tot elkaar?

Antwoord:

Zie antwoord vraag 93.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op:

8 jan 2026

Ref.nr.
103

Onderwerp:
Programma & Ontwikkelkader

Vraag:

In de Selectieleidraad wordt gesproken over een "centrale warmte-koude opslag (WKO)" als verplicht energiesysteem en worden individuele systemen uitgesloten. Kunt u bevestigen dat het daadwerkelijk een centrale WKO-installatie moet zijn voor de ontwikkeling op ontwikkelveld C, of overweegt te gemeente een gebieds WKO-installatie die de overige bouwveld in gebiedsontwikkeling de Vliert wil koppelen.

Antwoord:

Zie antwoord vraag 69.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op: 8 jan 2026

Ref.nr.

104

Onderwerp:

Programma & Ontwikkelkader

Vraag:

Kunt u bevestigen dat op het ontwikkelveld uitsluitend hoeft te worden voorzien in het parkeren voor bewoners, en dat het niet noodzakelijk is om bezoekersparkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren?

Antwoord:

Ja, dat klopt.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op: 8 jan 2026

Ref.nr.

105

Onderwerp:

Selectie

Vraag:

In par. 3.3 (toelatingseisen - toelatingseis 1) wordt gevraagd naar een 'complex, hoogstedelijk woningbouwproject' maar deze term wordt niet nader gedefinieerd. Gezien de locatie lijkt het dat ontwikkelen aan een spoorlijn en nabij een betaald voetbalclub-/stadion onderdeel zijn van deze term. Kunt u dit bevestigen?

Antwoord:

Onder complex wordt verstaan: het project moet bestaan uit minimaal 150 meergezinswoningen, gecombineerd met andere functies met een gezamenlijke omvang van minimaal 300 m² bvo, geïntegreerd in één gebouw of blok.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op:

8 jan 2026

Ref.nr.

106

Onderwerp:

Programma & Ontwikkeldkader

Vraag:

Kunt u aangeven welke parkeernormering van toepassing is voor het plangebied Vliertpoort-zuidoost en specifiek dit bouwveld?

Antwoord:

Zie de in de bijlagen toegevoegde Nota Parkeernormering 2021, waarbij in het Ontwikkeldkader is vastgesteld dat voor dit gebied wordt uitgegaan van de normen voor zone 2 ipv zone 3.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op:

8 jan 2026

Ref.nr.
107

Onderwerp:
Selectie

Vraag:

In par 3.3. (toelatingseisen - toelatingseis 1) vraagt de gemeente naar een project met 'goed resultaat in een complex hoogstedelijk woningbouwproject'. Echter in de verdere uitwerking (onder inschrijver benoemd), komen beide termen 'goed resultaat' en 'complex hoogstedelijk woningbouwproject' niet meer aan de orde. Moet de gegadigde beiden termen toelichten in de onderbouwing?

Antwoord:

Onder complex wordt verstaan: het project moet bestaan uit minimaal 150 meergezinswoningen, gecombineerd met andere functies met een gezamenlijke omvang van minimaal 300 m² bvo, geïntegreerd in één gebouw of blok. Onder goed resultaat wordt verstaan: gerealiseerd en in gebruik.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op:

8 jan 2026

Ref.nr.
108

Onderwerp:
Samenwerking met corporatie

Vraag:

Moet de corporatie al bij inschrijving worden benoemd, of volstaat een intentieverklaring?

Antwoord:

Zie antwoord vraag 27.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op: 8 jan 2026

Ref.nr.
109

Onderwerp:

Samenwerking met corporatie

Vraag:

Hoe wordt de rol van de corporatie in de Gunningsfase beoordeeld?

Antwoord:

Dat beschrijven we in de gunningsleidraad.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op: 8 jan 2026

Ref.nr.
110

Onderwerp:

Selectie

Vraag:

In par. 3.3 (toelatingseisen - toelatingseis 2) staat in de titel vermeld dat het gaat om het ontwikkelen en realiseren van hoogbouw met ondergrondse en /of half verdiepte parkeervoorziening. Kunt u bevestigen dat onder hoogbouw wordt verstaan gebouwen hoger dan 90 meter?

Antwoord:

Volgens de Nota Hoogbouw van de gemeente 's-Hertogenbosch vallen gebouwen hoger dan 25 meter onder de noemer hoogbouw. Zie pagina 46 en 47 van het Ontwikkelkader.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op:

8 jan 2026

Ref.nr.

111

Onderwerp:

Samenwerking met corporatie

Vraag:

Kan één corporatie meerdere deelgebieden binnen De Vliert bedienen, of wordt exclusiviteit verwacht?

Antwoord:

We verwachten geen exclusiviteit, dus één corporatie kan meerdere deelgebieden binnen de Vliert bedienen.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op:

8 jan 2026

Ref.nr.

112

Onderwerp:

Selectie

Vraag:

Er is geen wijze van beoordeling (incl. beoordelingsniveaus) toegevoegd aan de selectiefase. Graag ontvangen wij deze aanvullend.

Antwoord:

Paragraaf 3.8 is bedoeld als samenvatting van de selectiemethode en waardering, waarbij in de laatste tabel even een doorkijk wordt gegeven naar de Gunningsfase.

Op pagina 19 van de selectieleidraad is in een tabelblok de Wijze van toekenning scores toegevoegd. Abusievelijk is dit tabelblok geplaatst onder de kop die verwijst naar de gunningsfase. Die titel had alleen boven het onderste tabelblok moeten staan aangaande de selectiecriteria voor de gunningsfase.

In paragraaf 3.4 staat benoemd op welke componenten de beoordeling Visie op Opgave (in totaal 25 punten te behalen) wordt beoordeeld. De drie benoemde componenten binnen Visie op Opgave dienen alle drie aan bod te komen en worden integraal beoordeeld. Er vindt geen afzonderlijke puntenwaardering plaats per onderdeel. Indien op een van de onderdelen ondermaats wordt gepresteerd, dan geldt dat de totale Visie op de Opgave geen voldoende beoordeling kan krijgen. En wordt ook niet overgegaan tot een waardering van de referenties.

Op Ambitie kunnen per ambitie maximaal de aldaar benoemde punten worden gescoord (75 punten in totaal). Zie hiervoor de selectieleidraad paragraaf 3.5, daarin staat onderstaande vermeld:

Ambitie 1: Divers Stedelijk Woongebied (max 15 punten)

Ambitie 2: Groen als identiteitsdrager (max 15 punten)

Ambitie 3: Gezond en actief (max 15 punten)

Ambitie 4: Collectief (max 20 punten)

Ambitie 5: Optimaal verbonden (max 10 punten).

Iedere inschrijving wordt op eigen merites beoordeeld.

De eindscore betreft de optelsom van de score op Visie op de Opgave en de score op Ambitie.

Zie het rekenvoorbeeld dat als aparte bijlage aan de Nota van Inlichtingen is toegevoegd.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op: 8 jan 2026

Ref.nr.
113

Onderwerp:
Duurzaamheid & Energie

Vraag:

Zijn er specifieke normen of certificeringen vereist (bijv. BENG, GPR, WELL, BREAM, Nieuwe normaal)?

Antwoord:

Zie vraag 51.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op: 8 jan 2026

Ref.nr.
114

Onderwerp:
Selectie

Vraag:

Er is geen wijze van de bepaling van het eindresultaat toegevoegd aan de selectiefase. Graag ontvangen wij deze aanvullend.

Antwoord:

Zie antwoord vraag 112.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op: 8 jan 2026

Ref.nr.
115

Onderwerp:
Selectie

Vraag:

Lezen wij het correct dat alle referentieprojecten die ingediend worden ten alle tijden betrokkenheid van inschrijver(s) vereisen?

Antwoord:

Ja, minimaal twee en maximaal vijf referentieprojecten, waarvan tenminste één gerealiseerd project van het ontwerpteam en één gerealiseerd project van de ontwikkelaar.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op: 8 jan 2026

Ref.nr.
116

Onderwerp:
Duurzaamheid & Energie

Vraag:

Hoe wordt natuurinclusief bouwen beoordeeld? Zijn er concrete KPI's of richtlijnen?

Antwoord:

Nee, het wordt in deze selectieprocedure gemotiveerd beoordeeld op de manier als beschreven in de selectieleidraad.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op: 8 jan 2026

Ref.nr.

117

Onderwerp:

Financiële voorwaarden

Vraag:

Hoe wordt omgegaan met kosten voor planologische procedures? Zijn deze volledig voor rekening van de gemeente?

Antwoord:

De kosten verbonden aan de planologische procedure zijn voor rekening gemeente. De leges verbonden aan de omgevingsvergunning (zonder planologische procedure) komen voor rekening van de koper. Ook de onderzoekskosten komen voor rekening van de koper.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op: 8 jan 2026

Ref.nr.

118

Onderwerp:

Beoordeling & Ambities

Vraag:

Hoe worden punten toegekend bij de ambities? Is er een beoordelingsmatrix beschikbaar?

Antwoord:

Zie antwoord vraag 112.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op:

8 jan 2026

Ref.nr.

119

Onderwerp:

Beoordeling & Ambities

Vraag:

Wordt er ruimte geboden voor innovatieve woonconcepten die afwijken van het Ontwikkelkader, mits ze de ambities versterken?

Antwoord:

Zoals opgenomen in bijlage 1 Ontwerpopgave: We zien vernieuwende vormen van gemeenschappelijk wonen als waardevolle aanvulling op het woonprogramma. Ze bieden kansen voor ontmoeting, gedeeld eigenaarschap en langdurige betrokkenheid van bewoners bij hun leefomgeving. Juist in een stedelijk blok als Vliertpoort-zuidoost kan dit bijdragen aan een sterke sociale structuur. We nodigen de inschrijver uit om inspirerende voorstellen te doen die ook organisatorisch en duurzaam zijn verankerd.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op:

8 jan 2026

Ref.nr.

120

Onderwerp:

Beoordeling & Ambities

Vraag:

Hoe zwaar weegt het plan van aanpak in de Gunningsfase ten opzichte van prijs en kwaliteit?

Antwoord:

Zie pagina 19 selectieleidraad: Kwaliteit 60%, Prijs 30%, Proces 10%.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op: 8 jan 2026

Ref.nr.

121

Onderwerp:

Beoordeling & Ambities

Vraag:

4. Onder Ambitie 1 wordt omschreven dat het gebied ruimte moet bieden aan een brede mix van huishoudens. Vallen zorghuishoudens (zoals bewoners met een zorgvraag, begeleid wonen, of intramurale zorg) ook onder deze definitie van huishoudens?

Antwoord:

Ja, we sturen ook op zorggeschikte woningen en daarmee is er ruimte voor mensen met een zorg- of begeleidingsvraag. Intramurale zorg is niet voorzien op deze locatie (WLZ-gefinancierde zorg is wel mogelijk).

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op: 8 jan 2026

Ref.nr.
122

Onderwerp:
Beoordeling & Ambities

Vraag:

In de tenderdocumenten wordt benoemd dat lopen, fietsen, openbaar vervoer en deelmobiliteit prioriteit krijgen binnen het plangebied Vliertpoort-zuidoost. Kunt u toelichten welke ambities, randvoorwaarden of concrete eisen de gemeente stelt aan deelmobiliteit in dit project? Wordt verwacht dat inschrijvers voorzieningen voor deelauto's, deelfietsen of andere deelconcepten integreren in het plan

Antwoord:

Conform de gemeentelijke Nota Parkeernormering 2021 en de Aanpak Deelmobiliteit, is het mogelijk om deelauto's te plaatsen voor bewoners (in combinatie met een reductie van parkeerplaatsen). We stimuleren deze mobiliteitsconcepten conform ons beleid (zie ook Actieplan Duurzame Mobiliteit). Het is aan de inschrijvers om hier invulling aan te geven. Deze documenten zijn als bijlagen toegevoegd aan de Nota van Inlichtingen.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op: 8 jan 2026

Ref.nr.
123

Onderwerp:
Duurzaamheid & Energie

Vraag:

In de tenderdocumenten wordt natuur-inclusiviteit vooral uitgewerkt vanuit het perspectief van flora. Kunt u toelichten of er ook specifieke ambities, eisen of richtlijnen gelden voor fauna binnen het plangebied Vliertpoort-zuidoost? Wordt verwacht dat inschrijvers maatregelen treffen ter bevordering van fauna ?

Antwoord:

Zie antwoord vraag 116.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op:

8 jan 2026

Ref.nr.

124

Onderwerp:

Visie

Vraag:

Bij artikel 3.4 visie op de opgave, vraagt u om binnen de geest van het Ontwikkelkader, bijvoorbeeld in relatie tot collectiviteit slimme ruimtelijke oplossingen te bedenken. Gezien de door u genoemde oppervlaktes van de appartementen is dit moeilijk te organiseren. Kunt u een doorkijk geven of er om een aantal appartementen (om hier ruimtelijk slimmer mee om te kunnen gaan) kleiner dan 50 m2 mogen zijn (dit ook n.a.v. gesprekken met corporaties en beleggers).

Antwoord:

Zie antwoord vraag 34, 133 en 134.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op:

8 jan 2026

Ref.nr.

Onderwerp:

125

toelatingseis 6

Vraag:

Is het moment van oplevering bij toelatingseis 6 het moment dat bijvoorbeeld de betrokken disciplines landschapsarchitect of stedenbouw hun werk heeft opgeleverd? Bijvoorbeeld bij start bouw of afgifte omgevingsvergunning?

Antwoord:

Het is voor toelatingseis 6 afdoende als de omgevingsvergunning is afgegeven en de bouw is gestart.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op:

8 jan 2026

Ref.nr.

126

Onderwerp:

Toelatingseis 6

Vraag:

Kunt u de specificatie van toelatingseis 6 SMART definiëren? Want doelt u bij deze eis op het ontwerpteam voor het toekomstige project De Vliert? Of doelt u op de samenwerkende disciplines, of aantoonbare eerdere samenwerking binnen het ontwerpteam? Of is het toegestaan dat ontwerpende disciplines zich op zichzelf kwalificeren?

Antwoord:

Het inschrijvende ontwerpteam, bestaande uit de vakdisciplines stedenbouw, landschapsarchitectuur en architectuur, toont bij voorkeur door één gezamenlijk referentieproject aan dat het team beschikt over de expertise die nodig is voor de ontwerpopgave Vliertpoort#Zuidoost. Op het inschrijfformulier staat benoemd welke informatie daarvoor aangeleverd moet worden.

Indien de ontwerpdisciplines zijn vertegenwoordigd door verschillende bureaus die niet eerder in deze samenstelling hebben samengewerkt, levert ieder betrokken bureau afzonderlijk één referentieproject aan.

Per referentie wordt verplicht vermeld:

1. De samenwerkingspartners binnen het project en de rolverdeling.
2. De rol en verantwoordelijkheid van het betreffende bureau.
3. De wijze van samenwerking tussen de ontwerpdisciplines stedenbouw, landschapsarchitectuur en architectuur bij de ontwerpopgaven.
4. Op welke manier het referentieproject laat zien dat het ontwerp bureau beschikt over de benodigde expertise op het betreffende vakgebied en op welke wijze de referentie aansluit op de gevraagde expertise voor de ontwerpopgave Vliertpoort-zuidoost.

De aangeleverde informatie moet voldoen aan de bovenstaande eisen en zo bondig mogelijk worden geformuleerd. Aan de toelatingseis wordt geen kwalitatieve score toegekend, het bureau voldoet of voldoet niet.

Onder oplevering wordt hier verstaan dat de omgevingsvergunning is afgegeven en de bouw is gestart. De gebruikte referentie(s) onder toelatingseis 6 hoeft/hoeven niet hetzelfde te zijn als de referenties onder paragraaf 3.5 Ambities.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op:

8 jan 2026

Ref.nr.

127

Onderwerp:

Toelatingseis 6

Vraag:

Is het toegestaan dat een referentie van een van de partners van het ontwerp team volstaat voor alle disciplines?

Antwoord:

Zie antwoord vraag 126.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op:

8 jan 2026

Ref.nr.

128

Onderwerp:

Ambities - definitie gebiedsontwikkeling

Vraag:

Wat is volgens u de definitie van een gebiedsontwikkeling en kan dus niet worden aangedragen als referentie voor de ambities?

Antwoord:

Zie antwoord vraag 93.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op:

8 jan 2026

Ref.nr.

129

Onderwerp:

Ambities

Vraag:

In verband met de scores op de ambities. Wilt u 5 referenties welke per referentie maximaal voldoen aan de ambities? Of wilt u een minimaal aantal referenties, waarbij per referentie meerdere ambities worden geraakt? Wat scoort hierbij het beste?

Antwoord:

De score is niet gerelateerd aan meer of minder referentieprojecten.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op:

8 jan 2026

Ref.nr.

130

Onderwerp:

Visie

Vraag:

In de geest van de visie op de opgave (3.4). Kunt u bevestigen dat er ruimte is om wat vrijer met de randvoorwaarden om te gaan? Bijvoorbeeld om fietsparkeren e.d. mogelijk te maken?

Antwoord:

Wij zijn op zoek naar een overtuigende ontwerpvisie die bijdraagt aan de kwaliteit, leefbaarheid en maatschappelijke waarde van het plan. We willen daarbij graag ook ruimte bieden aan slimme ruimtelijke oplossingen, nieuwe typologieën of onverwachte combinaties die collectiviteit, gezondheid en inclusiviteit tastbaar maken. We nodigen de inschrijver uit om, binnen de geest van het Ontwikkelkader, een voorstel te doen dat de ambities voor Vliertpoort op vernieuwende wijze versterkt. We kijken uit naar een inspirerend ontwerpproces waarin locatie-specifieke kwaliteiten worden benut en toegevoegd.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op:

8 jan 2026

Ref.nr. 131
Onderwerp: Vraag 2: Maatschappelijke invulling

Vraag:

Wij hebben reeds concrete gedachten bij de maatschappelijke invulling van de plint, waaronder de aard van de voorziening, het beoogde concept en de activiteiten. Wij begrijpen dat in de huidige fase nog geen uitgewerkt programma wordt gevraagd, maar wel een duidelijke visie en intentie, waarbij een maatschappelijke invulling nadrukkelijk positief wordt gewaardeerd.

Kunt u toelichten hoe het door de selectiecommissie wordt gewaardeerd wanneer een inschrijver zich in deze fase al verbindt aan een concrete gebruiker of exploitant van de maatschappelijke voorziening? En welke mate van onderbouwing of bewijsvoering (bijvoorbeeld intentieverklaring, rolbeschrijving of exploitatievisie) acht de commissie daarbij passend en wenselijk, zonder dat dit als te vergaand of beperkend voor de verdere planuitwerking wordt gezien?

Antwoord:

In deze voorselectie vragen we een Visie op de Opgave. Daarin kunt u toelichten hoe u de invulling van de plint voorziet, waaronder de eventuele maatschappelijke invulling. Het verbinden aan concrete gebruikers wordt in deze fase niet van inschrijvers gevraagd en heeft in de voorselectie dus geen invloed op de beoordeling.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op: 8 jan 2026

Ref.nr. 132
Onderwerp: Vraag 1: Toelatingseis 6. Vereisten ontwerpteam.

Vraag:

Toelatingseis 6. Vereisten ontwerpteam.

Het betreffende architectenbureau heeft de volgende disciplines in huis: stedenbouw en architectuur. De landschapsarchitectuur is niet aanwezig

binnen het bureau, men werkt intensief samen met een bureau. Gezien de opgave lijkt de inbreng van de landschapsarchitect erg klein. Moet deze als nog worden voorgesteld?

Antwoord:

Ja. Groen als identiteitsdrager is één van de ambities. Deze discipline moet vanaf het begin integraal onderdeel zijn van het ontwerpteam.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op: 8 jan 2026

Ref.nr.
133

Onderwerp:

Programma, Woningtypologie en Differentiatie

Vraag:

Worden afwijkingen van de voorgeschreven GBO-bandbreedtes toegestaan wanneer typologische optimalisatie aantoonbaar bijdraagt aan de ambities, bijvoorbeeld bij zorggeschikte of gemeenschappelijke woonvormen?

Antwoord:

Voor regulier zelfstandige woningen zijn de GBO's van toepassing. Afwijking is enkel mogelijk voor woonzorgwoningen en onderbouwd vanuit de doelgroep en het woonzorgconcept.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op: 8 jan 2026

Ref.nr.
134

Onderwerp:
Programma, Woningtypologie en Differentiatie

Vraag:

In het geval van gemeenschappelijke woonvormen worden vaak verblijfsruimten gedeeld; zoals een woonkamer en/of keuken. Ons inziens is het in dit soort gevallen vanuit kwalitatief oogpunt verantwoord om de ondergens in GBO los te laten (die zit immers deels in het collectief)

Antwoord:

Ja, dit is bespreekbaar, mits de eisen mbt betaalbaarheid (inclusief de aan de gemeenschappelijke ruimten verbonden servicekosten) voor de beoogde doelgroep(en) geborgd is.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op: 8 jan 2026

Ref.nr.
135

Onderwerp:
Programma, Woningtypologie en Differentiatie

Vraag:

Kunt u specificeren aan welke functionele eisen (indeling, toegankelijkheid) een 'zorggeschikte woning' moet voldoen?

Antwoord:

Zorggeschikte woningen zijn nultredenwoningen (zie antwoord vraag 95) waarin Wlz-zorg geleverd kan worden voor bewoners en die onderdeel zijn van een geclusterde woonvorm. (Geclusterde woonvorm = minimaal 12 woningen met een gezamenlijke ruimte in het gebouw of de directe omgeving). Om alle vormen van zorg in deze zorggeschikte woningen te kunnen leveren dienen deze wooneenheden en de woonvorm rolstoelgeschikt te zijn, met voldoende ruimte om zorg te verlenen. De woningen zijn dementievriendelijk ingericht (Actiz en Aedes hebben

hiervoor een toolkit "Dementievriendelijk woongebouw" opgesteld).
Woningen die vallen onder de categorie Bouw Advies Toegankelijkheid (BAT) 3 of 4 en Woonkeur 6 vallen binnen deze definitie.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op: 8 jan 2026

Ref.nr.
136

Onderwerp:

Programma, Woningtypologie en Differentiatie

Vraag:

Kunnen vormen van gemeenschappelijk wonen worden meegenomen binnen de 5% afwijkingsmarge en gaat in dit geval ook de maximale 265 woningen op?

Antwoord:

Binnen de totale woningbouwaantallen kunnen vormen van gemeenschappelijk wonen worden meegenomen.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op: 8 jan 2026

Ref.nr.
137

Onderwerp:

Samenwerking met Woningcorporaties

Vraag:

Verwacht de gemeente dat reeds in de voorselectie een corporatie wordt vastgelegd, of volstaat een intentie tot samenwerking met één of meerdere Thuispoort-corporaties?

Antwoord:

Zie antwoord bij vraag 27.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op: 8 jan 2026

Ref.nr.
138

Onderwerp:

Plintprogramma en Functies

Vraag:

Worden maatschappelijke voorzieningen zoals welzijnsprogramma's, zorgsteunpunten of community spaces toegestaan binnen de 300–600 m² plintfunctie, gezien het verbod op commerciële horeca en winkels?

Antwoord:

Ja. In bijlage 1 staat op pagina 4 benoemd dat we een invulling van de plinten met maatschappelijke voorzieningen nadrukkelijk waarderen.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op: 8 jan 2026

Ref.nr.
139

Onderwerp:
Plintprogramma en Functies

Vraag:
Kan de gemeente aangeven welke contractvormen (huur, erfpacht, gebruiksovereenkomst) worden geaccepteerd voor lange-termijnborging van de plintinvulling?

Antwoord:
Nog geen specifieke contractvorm bepaald. De lange termijn borging moet overtuigend zijn.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Percelen: P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op: 8 jan 2026

Ref.nr.
140

Onderwerp:
Buitenruimte, LV-route en Verkeersstructuur

Vraag:
Indien de route door het bouwblok loopt: wordt deze openbaar of privaat terrein, wie draagt beheer en onderhoud en welke eisen gelden er?

Antwoord:
De LV-route vormt onderdeel van de openbare LV-structuur en wordt eigendom gemeente. Het onderhoud en beheer daarvan ligt dus ook bij de gemeente. In de basis zijn het kwaliteitshandboek openbare ruimte en de standaarddetails van de gemeente 's-Hertogenbosch daarvoor het uitgangspunt.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op: 8 jan 2026

Ref.nr.

141

Onderwerp:

Geluid, Milieu en Klimaatadaptatie

Vraag:

Wordt een basisgeluidsonderzoek en trillingsonderzoeksonderzoek door de gemeente beschikbaar gesteld?

Antwoord:

Nee, er is een indicatief onderzoek verricht waaruit blijkt dat er geen maximaal toelaatbare geluidsnorm wordt overschreden voor weg- en railverkeer. Voor geluidsonderzoek verwijzen we naar het antwoord bij vraag 52. Trillinghinderonderzoek zal op initiatief van de ontwikkelaar plaats moeten vinden. Het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat heeft hiervoor een Handreiking (Nieuwbouw en Spoortrillingen) opgesteld. Trillinghinder in een toekomstige woning is, naast de locatie, afhankelijk van de gekozen bouwwijze, gebruikte materialen enz. Dit kan dan ook niet op voorhand gebeuren.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op: 8 jan 2026

Ref.nr.

142

Onderwerp:

Geluid, Milieu en Klimaatadaptatie

Vraag:

Zijn er minimale BENG-, GPR-, MPG- of biodiversiteitsambities die in de Gunningsfase dienen te worden getoetst?

Antwoord:

Zie antwoord vraag 51 en 116.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op:

8 jan 2026

Ref.nr.

143

Onderwerp:

Grond, Bodem, Maaiveld en Water

Vraag:

Wanneer worden de grondwaterstandsmetingen (verwacht Q4 2025) beschikbaar gesteld aan inschrijvers?

Antwoord:

Zie antwoord vraag 24.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op:

8 jan 2026

Ref.nr.

144

Onderwerp:

Grond, Bodem, Maaiveld en Water

Vraag:

Kan de gemeente bevestigen dat de bodemkwaliteit volledig geschikt is voor woonfunctie, inclusief eventuele PFAS-, asbest- of verontreinigingsrapportages?

Antwoord:

Nee, verkennend bodemonderzoek moet nog uitgevoerd worden waarbij PFAS en asbest ook beschouwd moet worden.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op: 8 jan 2026

Ref.nr.
145

Onderwerp:

Grond, Bodem, Maaiveld en Water

Vraag:

Kan een DWG van de locatie ter beschikking worden gesteld?

Antwoord:

Bij de gunningsfase wordt deze beschikbaar gesteld.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op: 8 jan 2026

Ref.nr.

Onderwerp:

146 Proces, Q-team en Planologische Procedure

Vraag:

Is het oordeel van het Q-team adviserend of bindend tijdens de verdere planuitwerking en hoe verhoudt deze zich tot de welstandsbeoordeling?

Antwoord:

Het Q-team stuurt op de gewenste ruimtelijke kwaliteit van de bouwplannen, op de samenhang tussen de bouwplannen onderling en de samenhang tussen de bouwplannen en de openbare ruimte. Het Q-team bepaalt of de opzet van het ontwerp ter toetsing/beoordeling wordt ingebracht bij (en adviseert daarbij aan) de Adviescommissie Omgevingskwaliteit. De Adviescommissie Omgevingskwaliteit behoudt haar onafhankelijke rol. Zij geeft advies aan het Q-team over actualisatie van de ruimtelijke uitgangspunten per ontwikkelveld en aan de ontwikkelende partij over de nadere uitwerking.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op: 8 jan 2026

Ref.nr.

147

Onderwerp:

Proces, Q-team en Planologische Procedure

Vraag:

Kan de gemeente meer duidelijkheid geven over de voorkeur voor een BOPA-procedure versus wijziging van het Omgevingsplan, inclusief verwachte tijdslijnen?

Antwoord:

De gemeente geeft een BOPA procedure de voorkeur omdat dit de snelste manier is om medewerking te kunnen verlenen voor deze locatie. De gemeenteraad heeft voor initiatieven binnen het Ontwikkelkader besloten dat er van de gemeenteraad geen advies vereist is. Daarmee kan het college direct op een aanvraag omgevingsvergunning voor de BOPA een besluit nemen. Het huidige gemeentelijke Omgevingsplan biedt nog te weinig juridische basis om op basis daarvan een goede wijziging op te stellen. Daarom biedt een BOPA procedure op dit moment ook meer zekerheid.

Bovendien moet voor de vaststelling van een wijziging omgevingsplan deze eerst als ontwerp 6 weken ter visie worden gelegd, waarop eenieder zienswijzen op deze wijziging kan indienen. In de regel duurt een BOPA procedure, gerekend na datum indiening volledige aanvraag omgevingsvergunning voor de BOPA, acht weken. De gemeente kan deze termijn met 6 weken verlengen. Of van deze verlenging gebruik wordt gemaakt hangt af van hoe de formele aanvraag tot stand is gekomen (m.a.w. hoe de gemeente bij de totstandkoming ervan is betrokken) en hoe (compleet) deze wordt ingediend.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op:

8 jan 2026

Ref.nr.

148

Onderwerp:

Proces, Q-team en Planologische Procedure

Vraag:

Aan welke maximale termijnen committeert de gemeente zich voor toetsing van de verschillende fases, gezien de versnellingsopgave?

Antwoord:

Het spreekt voor zich dat, gelet op de versnellingsopgave, de gemeente de toetsing van de verschillende fases voortvarend zal oppakken. Afhankelijk van hoe de gemeente is meegenomen in de verschillende fases en hoe de documenten worden ingediend, duurt een beoordeling ongeveer 4 tot 6 weken. In de regel duurt een BOPA procedure, gerekend na datum indiening volledige aanvraag omgevingsvergunning voor de BOPA, 8 weken. De gemeente kan deze termijn met 6 weken verlengen. Of van deze verlenging gebruik wordt gemaakt hangt af van hoe de formele aanvraag tot stand is gekomen (m.a.w. hoe de gemeente bij de totstandkoming ervan is betrokken) en hoe (compleet) deze wordt ingediend.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op: 8 jan 2026

Ref.nr.

149

Onderwerp:

Financiële Randvoorwaarden en Gunning

Vraag:

Kan de gemeente toelichten welke taxatiemethodiek wordt gehanteerd voor beoordeling van marktconformiteit naast de minimale grondopbrengst van €10.000.000?

Antwoord:

Wij vragen een onafhankelijk extern taxatiebureau de marktconformiteit te beoordelen.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op: 8 jan 2026

Ref.nr.

150

Onderwerp:

Financiële Randvoorwaarden en Gunning

Vraag:

Wat is de hoogte of bandbreedte van de waarborgsom in de reserverings-/ontwikkelovereenkomst?

Antwoord:

Dit is pas relevant in de Gunningsfase.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op:

8 jan 2026

Ref.nr.

151

Onderwerp:

Financiële Randvoorwaarden en Gunning

Vraag:

Bevestigt de gemeente dat alle leges, BOPA-kosten, aansluitkosten en eventuele nutsverleggingen volledig voor rekening van de ontwikkelaar zijn?

Antwoord:

Voor de leges en kosten planologische procedures zie antwoord vraag 117. Voor het overige geldt dat wij de grond bouwrijp leveren zoals beschreven in paragraaf 2.4 van de Selectieleidraad.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op:

8 jan 2026

Ref.nr.

152

Onderwerp:

Aanbestedingstechnische Kaders en Selectiecriteria

Vraag:

Kan de gemeente toelichten hoe puntenscores exact worden vertaald naar rangorde wanneer inschrijvingen kwalitatief dicht bij elkaar liggen?

Antwoord:

Zie antwoorden vragen 82 en 112.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op:

8 jan 2026

Ref.nr.
153

Onderwerp:

Aanbestedingstechnische Kaders en Selectiecriteria

Vraag:

Is er in de voorselectie ruimte voor verduidelijkingsgesprekken wanneer referenties of visie nadere toelichting behoeven?

Antwoord:

Nee.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op:

8 jan 2026

Ref.nr.
154

Onderwerp:

Aanbestedingstechnische Kaders en Selectiecriteria

Vraag:

Kan het concept van de reserverings-/ontwikkelovereenkomst reeds voorafgaand aan de Gunningsfase beschikbaar worden gesteld?

Antwoord:

Nee.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op:

8 jan 2026

Ref.nr.

155

Onderwerp:

Bouwkundige en Uitvoeringsgerichte Vragen

Vraag:

Wordt een bouwlogistiek plan verplicht gesteld, en gelden er venstertijden of beperkingen voor bouwverkeer binnen het fiets- en OV-domein?

Antwoord:

Ja, een BLVC-plan is (in een latere fase) verplicht. Dat moet dan worden afgestemd met de gemeente.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op:

8 jan 2026

Ref.nr.

Onderwerp:

156 Bouwkundige en Uitvoeringsgerichte Vragen

Vraag:

Gelden aanvullende eisen voor windstudies, bezonningsstudies en torenplaatsing boven bepaalde hoogten?

Antwoord:

In het Ontwikkelkader staan de uitgangspunten voor de bezonningsstudie opgenomen. In de gunningsleidraad zal nadere toelichting worden gegeven over de eisen voor de windstudie in relatie tot hoogbouw.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op:

8 jan 2026

Ref.nr.
157

Onderwerp:

Bouwkundige en Uitvoeringsgerichte Vragen

Vraag:

Worden er eisen gesteld aan maximale diepte, grondwaterbeheersing, inritposities en integratie van de ondergrondse parkeergarage met de maaiveldhoogtes?

Antwoord:

Nee, diepte en integratie van de ondergrondse parkeergarage en de inritposities zijn onderdeel van de ontwerpogave. Aansluiting op de Stadionlaan is een gegeven (zie Ontwikkelkader).
Grondwaterstand: zie antwoord vraag 24.
Maaiveldhoogtes omgeving: zie antwoord vraag 64.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op: 8 jan 2026

Ref.nr.
158

Onderwerp:
Referenties

Vraag:

Wat is de definities van ontwerpteam zoals in omschreven in paragraaf 3.2?

Antwoord:

Het ontwerpteam beschikt aantoonbaar over ervaring met vergelijkbare opgaven en expertise in alle drie de disciplines: stedenbouw, landschapsarchitectuur en architectuur.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op: 8 jan 2026

Ref.nr.
159

Onderwerp:
Referenties

Vraag:

Kunt u bevestigen dat inschrijvers zowel ten behoeve van paragraaf 3.2 (Toelatingseisen) als ten behoeve van paragraaf 3.5 (Ambities) referentieprojecten dienen aan te leveren? En kunnen wij er daarbij van uitgaan dat voor de referenties in het kader van de Ambities geldt dat minimaal één referentie een gerealiseerd project van het ontwerpteam betreft en minimaal één referentie een gerealiseerd project van de ontwikkelaar, waarbij de overige referenties ten minste het stadium van definitief ontwerp hebben bereikt en aantoonbaar realiseerbaar zijn? Is deze eis met betrekking tot de herkomst en het stadium van de referenties eveneens van toepassing op de referenties die worden aangeleverd voor de Toelatingseisen (paragraaf

3.2)?

Antwoord:

Per toelatingseis is aangegeven in welke stadium het referentieproject moet zijn. In aanvulling hierop verwijzen we naar de antwoorden bij vragen 32 en 126, waarin nadere toelichting wordt gegeven over de stadia van de referenties.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op: 8 jan 2026

Ref.nr.

160

Onderwerp:

Stedenbouwkundige richtlijn

Vraag:

Biedt de kaderstellende stedenbouwkundige richtlijn voor Vliertpoort-zuidoost (zie Ontwikkelkader, pagina 50) nog ruimte voor een andere stedenbouwkundige configuratie? Bijvoorbeeld andere posities van doorgangen naar binnenhof.

Antwoord:

Wij zijn op zoek naar een overtuigende ontwerpvisie die bijdraagt aan de kwaliteit, leefbaarheid en maatschappelijke waarde van het plan. We willen daarbij graag ook ruimte bieden aan slimme ruimtelijke oplossingen, nieuwe typologieën of onverwachte combinaties die collectiviteit, gezondheid en inclusiviteit tastbaar maken. We nodigen de inschrijver uit om, binnen de geest van het Ontwikkelkader, een voorstel te doen dat de ambities voor Vliertpoort op vernieuwende wijze versterkt. Dat kan ook de positionering van de LV-route/doorgangen betreffen, mits deze passen binnen de geest van het Ontwikkelkader, de genoemde Ambities en bijdraagt aan een duidelijke, uitnodigende en goed verankerde verbinding tussen de perronopgang grenzend aan Vliertpoort-zuidoost en Vliertpark. We kijken uit naar een inspirerend ontwerpproces waarin locatie-specifieke kwaliteiten worden benut en toegevoegd.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op: 8 jan 2026

Ref.nr.

161

Onderwerp:

parkeren

Vraag:

Is er ruimte om met onderbouwing af te wijken van het aantal te realiseren parkeerplaatsen volgens de nota Parkeernormering 2021? Bijvoorbeeld meer fietsparkeren - waardoor minder autoparkeren.

Antwoord:

De aanbidding moet voldoen aan de Nota Parkeernormering 2021 (zie document in de bijlagen), van de gemeente, met de aanvulling dat mag worden uitgegaan van zone 2 in plaats van zone 3, in combinatie met de maatwerkopties die benoemd zijn in de Nota.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Gronduitgifte de Vliert, Vliertpoort-zuidoost

Beantwoord op: 8 jan 2026