

Algemene informatie

Aanbesteding: Design & Build Multifunctioneel Cultuurgebouw te Lelystad
Aanbestedende Dienst: Gemeente Lelystad
Referentie: 2025-31EA
Toelichting:
-

Vraag en antwoord

Ref.nr. **Onderwerp:**
1 Leidraad, hfd. 8.4.3

Vraag:
Is een utiliteitsgebouw met een bijeenkomstruimte > 250m2, voor > 500 personen én een podium voor optredens waar kenmerkende akoestische maatregelen zijn ontworpen en uitgevoerd een passende referentie?

Antwoord:
Dat is akkoord.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Beantwoord op:
5 mrt 2026

Percelen:
P1 Design & Build Multifunctioneel Cultuurgebouw te Lelystad

Ref.nr. **Onderwerp:**
2 Leidraad 8.4.3 1e punt

Vraag:
Dient de referentie opgeleverd te zijn of mag het in uitvoering zijn. Graag verduidelijken.

Antwoord:
De referentie mag in uitvoering zijn.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

5 mrt 2026

Percelen:

P1 Design & Build Multifunctioneel Cultuurgebouw te Lelystad

Ref.nr.

3

Onderwerp:

Leidraad, hoofdstuk 8

Vraag:

Algemene vraag t.a.v. kerncompetenties en selectiecriteria: een bouwteam samenwerking is vergelijkbaar met samenwerkingen die in contractvormen zoals Design & Build en Engineer & Build plaatsvinden.

Verzoek om voor bouwteam referenties tevens D&B en E&B toe te laten als vergelijkbaar.

Antwoord:

Dat is akkoord.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

5 mrt 2026

Percelen:

P1 Design & Build Multifunctioneel Cultuurgebouw te Lelystad

Ref.nr.

4

Onderwerp:

Leidraad, hoofdstuk 8

Vraag:

Algemene vraag t.a.v. kerncompetenties en selectiecriteria:

We herkennen de scope van het project sterk terug in de beschreven eisen voor de referenties.

Echter is het zo dat dergelijke specifieke projecten (cultuur, theater, muziek) niet al te vaak in de markt worden aangeboden.

Door de eisen op deze wijze te omschrijven sluit de gemeente Lelystad veel zeer bekwame partijen uit van deelname.

Verzoek om voor de complexiteit gebruik te maken van Bijlage 2 van de SR 1997, waarmee gebouwklassen in complexiteit worden gerubriceerd.

In het onderhavige geval zouden gebouwklassen 4 en 5 in aanmerking komen om als geschikte referentie te gelden.

Eisen aan competenties zoals "ontwerpen, adviseren, realiseren, coördineren, samenwerken in bouwteam" kunnen naast de gebouwklassen intact blijven.

Antwoord:

Wij wijzen uw verzoek af.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

5 mrt 2026

Percelen:

P1 Design & Build Multifunctioneel Cultuurgebouw te Lelystad

Ref.nr.

5

Onderwerp:

Technische bekwaamheid (8.4.3)

Vraag:

De drie gevraagde kerncompetenties zien alle drie toe op een multifunctioneel cultuurgebouw met specifieke eisen. Hiertoe hanteert u een maximale leeftijd van de referenties van vijf jaar. Gezien de specifieke aard van de gevraagde kerncompetenties willen we u vragen om de maximale leeftijd op te rekken naar 7 jaar. Dit zou ons inziens proportioneel zijn en voor u als opdrachtgever een breder bereik in de markt opleveren. Bij voorbaat dank.

Antwoord:

Dat is akkoord. Referenties voor de Kerncompetenties en selectiecriteria mogen 7 jaar oud zijn van het moment van uiterste termijn van inschrijving.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

5 mrt 2026

Percelen:

P1 Design & Build Multifunctioneel Cultuurgebouw te Lelystad

Ref.nr.

6

Onderwerp:

Selectiecriteria 1 en 3: toekenning punten o.b.v. treden

Vraag:

Wij merken op dat in het kader van selectiecriteria 1 en 3 treden zijn gekoppeld, waarbij een project met een grotere oppervlakteomvang dan wel bouwkostentotaal beter scoort.

Dit is op grond van Voorschrift 3.5F van de Gids Proportionaliteit, de Aanbestedingswet en adviezen van de Commissie van Aanbestedingsexperts (zie bijv. advies 401) in strijd met het aanbestedingsrecht. Grote ondernemingen zullen per definitie eerder ervaring hebben met projecten van een grote omvang, terwijl ondernemingen in de MKB-sector deze ervaring mogelijk missen. Grote ondernemingen worden hiermee bevoordeeld.

Verder is het allerm minst helder waarom het hebben van ervaring met een project van grote(re) omvang dan wel bouwkosten relateert aan de expertise die van een gegadigde benodigd is voor het onderhavige werk, zeker gezien de relatief beperkte verschillen tussen de verschillende treden.

Ons voorstel is om de treden welke zijn gekoppeld aan selectiecriteria 1 en 3 te verwijderen.

Antwoord:

Dat is niet akkoord.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

5 mrt 2026

Percelen:

P1 Design & Build Multifunctioneel Cultuurgebouw te Lelystad

Ref.nr.

7

Onderwerp:

Selectiecriteria: aantal referenties

Vraag:

Wij merken op dat in het kader van de selectiecriteria voor ieder criterium 3 projecten mogen worden aangeleverd, waarbij per project punten worden toegekend. Dit betekent dat des te meer projecten een gegadigde indient (tot een maximum van 3), des te meer punten de gegadigde wordt toegekend.

Dit is op grond van Voorschrift 3.5G van de Gids Proportionaliteit, de Aanbestedingswet en adviezen van de Commissie van Aanbestedingsexperts (zie bijv. advies 401) in strijd met het aanbestedingsrecht. Op deze wijze worden grote ondernemingen met meer ervaring bevoordeeld ten opzichte van kleinere ondernemingen of ondernemingen met minder ervaring die ook geschikt zijn om de opdracht uit te voeren. Een dergelijke systematiek is niet in overeenstemming met de ratio van de Gids Proportionaliteit.

Ons voorstel is om het aantal projecten dat per selectiecriteria mag worden ingediend terug te brengen naar 1, dan wel om slechts aan maximaal 1 project punten toe te kennen.

Antwoord:

Dat is niet akkoord.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

5 mrt 2026

Percelen:

P1 Design & Build Multifunctioneel Cultuurgebouw te Lelystad

Ref.nr.

8

Onderwerp:

Kruisjeslijst

Vraag:

Het is ons onduidelijk welke taken aangehouden moeten worden: de ingekleurde of juist de niet ingekleurde vakken?

Antwoord:

De ingekleurde vakjes.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

5 mrt 2026

Percelen:

P1 Design & Build Multifunctioneel Cultuurgebouw te Lelystad

Ref.nr.

9

Onderwerp:

5.5 Planning (leidraad)

Vraag:

U geeft alvast inzicht in de planning van de gunningsfase. Hierbij heeft u de presentaties op 21 juli gezet. Dit valt echter precies in de bouwvakperiode (week 30 t/m 33). Kunt u deze datum naar buiten de bouwvak verplaatsen?

Antwoord:

Akkoord, de nieuwe datum voor de presentaties en interviews wordt 16 juli 2026

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

5 mrt 2026

Percelen:

P1 Design & Build Multifunctioneel Cultuurgebouw te Lelystad

Ref.nr.

10

Onderwerp:

Selectieleidraad

Vraag:

De gemeente Lelystad hanteert een eigen, van de standaard DNR 2011 afwijkende set voorwaarden, waarbij meerdere bepalingen structureel ongunstiger uitpakken voor de opdrachtnemer (Bijvoorbeeld fatale termijnen (art 11 lid 6), verhoogde aansprakelijkheid (art 13-16), opzegging zonder schadevergoeding (art 19), volledige overdracht van IE-rechten (art 23-24), etc) .

Zulke eenzijdige afwijkingen zijn moeilijk te verenigen met de Gids Proportionaliteit, die vereist dat afwijkingen van branchebrede voorwaarden noodzakelijk, proportioneel en inhoudelijk gemotiveerd zijn.

Graag een directe en concrete toelichting waarom de gemeente deze afwijkingen toch oplegt en op welke juridische of inhoudelijke gronden zij deze proportioneel acht.

Antwoord:

Anders dan bijvoorbeeld de UAV 2012, zijn de DNR 2011 geen set van paritaire algemene voorwaarden.

De motivering om de DNR 2011 Lelystad toe te passen is omdat de standaard DNR toegeschreven is naar opdrachtnemers. De DNR Lelystad heeft evenwicht aangebracht voor zowel opdrachtnemer als opdrachtgever.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

5 mrt 2026

Percelen:

P1 Design & Build Multifunctioneel Cultuurgebouw te Lelystad

Ref.nr.

11

Onderwerp:

Selectieleidraad

Vraag:

Wij beschikken over een geschikte referentie; deze is echter zes jaar oud. Bent u bereid de termijn waar binnen deze is uitgevoerd van vijf jaar te verlengen tot zes jaar (1 januari 2019-heden i.p.v. 1 januari 2020-heden)?

Antwoord:

Zie antwoord op vraag 5.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

5 mrt 2026

Percelen:

P1 Design & Build Multifunctioneel Cultuurgebouw te Lelystad

Ref.nr.
12

Onderwerp:

Selectieleidraad

Vraag:

Kan worden toegelicht waarom opdrachtgever in artikel 33 Algemene Inkoopvoorwaarden voor ontwerp- en adviesdiensten Gemeente Lelystad wenst dat de opdrachtnemer bij betalingsachterstand of betwisting geen enkel opschortingsrecht behoudt, terwijl dit een fundamenteel middel is en de uitsluiting hiervan een duidelijke verstoring van het contractuele evenwicht oplevert? Een volledige uitsluiting achten wij onredelijk, bent u bereid dit aan te passen zodanig dat opdrachtnemer bevoegd is tot opschorting bij niet-betwiste betalingsachterstand?

Antwoord:

Nee, hiertoe zijn wij niet bereid.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

5 mrt 2026

Percelen:

P1 Design & Build Multifunctioneel Cultuurgebouw te Lelystad

Ref.nr.
13

Onderwerp:

Selectieleidraad

Vraag:

Kunt u toelichten waarom opdrachtgever in artikel 4 Algemene Inkoopvoorwaarden voor ontwerp- en adviesdiensten Gemeente Lelystad de opdrachtnemer wil verplichten om toekomstige deelopdrachten zonder voorafgaande instemming te aanvaarden, terwijl dit afwijkt van zowel contractsvrijheid als de DNR#praktijk waarin iedere opdracht separaat tot stand komt?

Antwoord:

Er worden geen nieuwe verplichtingen opgelegd zonder instemming, maar geeft uitvoering aan een vooraf overeengekomen gefaseerde opdrachtstructuur waarbij de adviseur bij ondertekening reeds instemt met uitvoering van de in de overeenkomst benoemde deelopdrachten.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

5 mrt 2026

Percelen:

P1 Design & Build Multifunctioneel Cultuurgebouw te Lelystad

Ref.nr.

14

Onderwerp:

Selectieleidraad

Vraag:

Kunt u artikel 34 van de Algemene Inkoopvoorwaarden voor ontwerp- en adviesdiensten Gemeente Lelystad aanpassen door de verplichting voor de Adviseur om het ontwerp kosteloos te herzien volledig te schrappen, dan wel te beperken tot situaties waarin sprake is van aantoonbare verwijtbare tekortkoming? Wij verzoeken om het kosteloos herontwerpen te verwijderen, omdat dit een disproportionele en in de markt ongebruikelijke risicoverzwaren inhoudt.

Ter toelichting: De bouwkostenlimiet is mede afhankelijk van factoren buiten de invloedssfeer van de Adviseur. Zo worden bouwkosten beïnvloed door marktprijzen, materiaalprijzen, schaarste, aanbestedingsresultaten, inflatie en wijzigingen in regelgeving of programma. De Adviseur heeft hier geen beslissende invloed op. Een verplichting tot kosteloos herontwerp legt markt- en inflatierisico's eenzijdig bij de Adviseur, hetgeen onredelijk is.

Antwoord:

Nee, dit artikel zal niet worden aangepast. Indien het ontwerp door toedoen van de adviseur niet voldoet aan de overeengekomen bouwkostenlimiet, is de adviseur verplicht om bij te dragen aan de herziening van het ontwerp, zonder dat de adviseur daarbij recht heeft op vergoeding van afzonderlijke advieskosten en/of termijnverlenging.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

5 mrt 2026

Percelen:

P1 Design & Build Multifunctioneel Cultuurgebouw te Lelystad

Ref.nr.

15

Onderwerp:

Selectieleidraad

Vraag:

Bent u bereid art. 15 van de Algemene Inkoopvoorwaarden voor ontwerp- en adviesdiensten Gemeente Lelystad aan te passen zodanig dat de omvang wordt beperkt tot de advieskosten, met een maximum van € 2.500.000?

Antwoord:

Dat is akkoord.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

5 mrt 2026

Percelen:

P1 Design & Build Multifunctioneel Cultuurgebouw te Lelystad

Ref.nr.

16

Onderwerp:

Selectieleidraad

Vraag:

In art. 1.5 adviseursovereenkomst is opgenomen dat de adviseur verplicht is uit te voeren conform alle toepasselijke geldende en voorzienbare wet- en regelgeving. Het opnemen van "voorzienbare" creëert een open en onzeker verplichtingskader voor de Adviseur. Het begrip is niet objectief bepaalbaar, wordt niet door de wet gedefinieerd, en leidt tot een onredelijke risicoverzwaren. Wij verzoeken u "voorzienbare" te verwijderen, zodat enkel wordt verwezen naar toepasselijke geldende wet- en regelgeving.

Antwoord:

Wij kunnen uw vraag niet plaatsen in Art. 1.5 adviseursovereenkomst.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

5 mrt 2026

Percelen:

P1 Design & Build Multifunctioneel Cultuurgebouw te Lelystad

Ref.nr.
17

Onderwerp:

Selectieleidraad

Vraag:

In de bijlage SROI staat op pagina 6 onder randnummer 13 een verwijzing naar een boeteclausule zoals beschreven in deel 3 aanvullende eisen in de aanbesteding. Waar kan men dit vinden / hoe moet dit worden gelezen?

Antwoord:

Artikel 4.13 van de bijlage SROI 2024 (Def) moet zijn: Indien Opdrachtnemer zijn verplichtingen aangaande SROI, conform deze aanbesteding, niet of niet volledig nakomt, betaalt Opdrachtnemer het resterende bedrag dat aan SROI had moeten worden besteed, aan Opdrachtgever. De bewijslast dat er aan de Social Return verplichtingen wordt voldaan, berust bij de Opdrachtnemer. Deze betaling kan plaatsvinden door verrekening of creditnota's.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

5 mrt 2026

Percelen:

P1 Design & Build Multifunctioneel Cultuurgebouw te Lelystad

Ref.nr.
18

Onderwerp:

Selectieleidraad

Vraag:

In de leidraad onder 2.1 wordt de 2-stappen-aanpak toegelicht. Ten aanzien van stap 2 ontvangt aannemer ter beoordeling graag het concept van de aannemersovereenkomst.

Antwoord:

Deze wordt met de biedingsleidraad te zijner tijd verstrekt.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

5 mrt 2026

Percelen:

P1 Design & Build Multifunctioneel Cultuurgebouw te Lelystad

Ref.nr.

19

Onderwerp:

Selectieleidraad

Vraag:

In de selectieleidraad onder 5.5 is een planning opgenomen met twee notaronden in de selectiefase en geen enkele in de gunningsfase, terwijl de biedingsleidraad dan wordt gepubliceerd. Mogelijk kan de biedingsleidraad tot aanvullende vragen leiden. Daarom verzoeken wij een vragenronde op te nemen/toe te staan na definitieve bekendmaking van de selectie en publicatie van de biedingsleidraad.

Antwoord:

De planning wordt aangevuld op het moment dat de biedingsleidraad wordt gepubliceerd.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

5 mrt 2026

Percelen:

P1 Design & Build Multifunctioneel Cultuurgebouw te Lelystad

Ref.nr.

20

Onderwerp:

Doorkijk biedingsfase

Vraag:

U geeft aan in de volgende fase te beoordelen op prijs-kwaliteit, waarbij kwaliteit wordt uitgewerkt via o.a. een plan van aanpak en een visie op ontwerp en exploitatie. Om te kunnen inschatten of de investering in deze procedure in verhouding staat tot het mogelijke resultaat, wil ik u vragen of u vooraf richting kunt geven aan de beoogde omvang (aantal pagina's) en of er een vergoeding wordt uitgekeerd.

Antwoord:

De beoogde omvang is nog niet bepaald, er wordt geen vergoeding uitgekeerd.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

5 mrt 2026

Percelen:

P1 Design & Build Multifunctioneel Cultuurgebouw te Lelystad

Ref.nr.
21

Onderwerp:

Selectiecriteria 1

Vraag:

Bij selectiecriteria 1 staat: "aantoonbare werkervaring met het ontwerpen en realiseren van een multifunctioneel cultuur gerelateerd gebouw". Kunt u verduidelijken wat u onder "realiseren" verstaat?

Bedoelt u hiermee dat de gegadigde ook aantoonbare ervaring moet hebben met de uitvoering /bouw (bijvoorbeeld als aannemer/Design & Build partij), of volstaat ervaring met het ontwerptraject waarbij de realisatie door derden is uitgevoerd? En vanuit welke rol/partij verwacht u dat deze ervaring wordt ingebracht binnen het team (aannemer, architect/adviseur, combinatie)?

Antwoord:

De uitvraag is op basis van een Design and Built aanpak.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

5 mrt 2026

Percelen:

P1 Design & Build Multifunctioneel Cultuurgebouw te Lelystad

Ref.nr.
22

Onderwerp:

leidraad - referentiebeelden

Vraag:

In de referentiebeelden/beeldentaal wordt geschreven over 'geen standaard box' terwijl de beeldentaal in vergelijking tot Agoratheater wel meer "box"-architectuur suggereert.

Antwoord:

Wij hebben uw bericht ontvangen. Wij zien geen vraag om te beantwoorden.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

5 mrt 2026

Percelen:

P1 Design & Build Multifunctioneel Cultuurgebouw te Lelystad

Ref.nr.
23

Onderwerp:

inhoud vlekkenplan

Vraag:

Is de schets tbv de artiesten (pag 4) een detailschets van de aangegeven zone op pag 3?

Antwoord:

Dat klopt.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

5 mrt 2026

Percelen:

P1 Design & Build Multifunctioneel Cultuurgebouw te Lelystad

Ref.nr.
24

Onderwerp:

inhoud vlekkenplan

Vraag:

Is de doorsnede het huidige gebouw of ook een schetsdoorsnede/vlekkenplan van nieuwe deel?

Antwoord:

De doorsnede die bij het vlekkenplan is gevoegd is een suggestie in de lengte richting van het nieuw te realiseren gebouw.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

5 mrt 2026

Percelen:

P1 Design & Build Multifunctioneel Cultuurgebouw te Lelystad