

## Algemene informatie

**Aanbesteding:** Tender Ontwikkeling Blok 4 Nieuwegein City  
**Aanbestedende Dienst:** Gemeente Nieuwegein  
**Referentie:** -  
**Toelichting:** -

## Vraag en antwoord

**Ref.nr.** 3  
**Onderwerp:** minimale eisen GPR

**Vraag:**

Het betreft de minimale eis van een GPR 8, wij halen dit net niet bij onze referentie die verder zeer goed aansluit, een 8 was best hoog in het verleden. Wij zitten rond de 7,5 met onze referentie, is het niet halen van een 8 een uitsluitingsgrond?

**Antwoord:**

De GPR score van 8,0 geldt inderdaad als minimum eis voor kerncompetentie 2. Let op: het is toegestaan om deze GPR score aan de hand van een andere methodiek aan te tonen.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Beantwoord op:**

21 apr 2026

**Percelen:**

P1 Tender Ontwikkeling Blok 4 Nieuwegein City

**Ref.nr.** 4  
**Onderwerp:** Referentieopdrachten 5 jaar of ouder

**Vraag:**

Artikel 3.4 van de aanmeldingsleidraad geeft aan dat er met referentieopdrachten moet worden onderbouwd dat de inschrijvende organisatie voldoet aan de twee kerncompetenties die in de vijf jaar voor de aanmelding zijn afgerond. Vervolgens wordt er in artikel 3.4.3. Aangegeven: "indien u gebruikmaakt van een nog niet (geheel) afgeronde opdracht...". Deze twee zinnen lijken tegenstrijdig. Kan er duidelijk worden gemaakt of er wel of niet referenties mogen worden aangeleverd die nog niet zijn afgerond?

**Antwoord:**

Het is in beginsel toegestaan om (nog) niet afgeronde referentieprojecten om aan te tonen dat uw organisatie voldoet aan de gestelde ervaringseisen. Bij nog niet afgeronde projecten dient wel overtuigend te worden aangetoond dat vóór het indienen van de aanmelding voor deze gronduitgiftetender is gestart met de bouw/realisatie van het betreffende project. Het

onherroepelijk zijn van een bestemmingsplan of de start van het bouwrijp maken, valt hier bijvoorbeeld niet onder.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Beantwoord op:**

21 apr 2026

**Percelen:**

P1 Tender Ontwikkeling Blok 4 Nieuwegein City

**Ref.nr.**

5

**Onderwerp:**

GPR score

**Vraag:**

In artikel 3.4.2. van de aanmeldingsleidraad wordt aangegeven dat er voor kerncompetentie 2 een referentie moet worden aangeleverd met een GPR-score van 8,0 of beter of een gelijkwaardige score met een andere methodiek. Welke methodieken worden als gelijkwaardig erkend? En welke score-niveaus zijn dan gelijkwaardig aan GPR 8,0?

**Antwoord:**

Er zijn diverse methodieken op de markt beschikbaar waarmee (integrale) duurzaamheidsbeoordelingen gemaakt kunnen worden van gebouwen. Aanmelder toont de duurzaamheidsprestatie van het aangedragen referentieproject aan door middel van een officiële scorekaart, certificaat of beoordelingsrapport van de gehanteerde methodiek. Uit deze documentatie moet blijken dat de behaalde score aantoonbaar gelijkwaardig is aan een GPR#score van 8,0 of hoger.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Beantwoord op:**

21 apr 2026

**Percelen:**

P1 Tender Ontwikkeling Blok 4 Nieuwegein City

**Ref.nr.**

6

**Onderwerp:**

Secundair / hernieuwbare materialen

**Vraag:**

In artikel 1.4 van de aanmeldingsleidraad wordt aangegeven dat minimaal de helft van alle inkomende materialen bij de bouw secundair is of hernieuwbaar. Hoe wordt dit gemeten (volume, kg's, anders)? Betreft het hier alleen bouwkundige delen of ook installaties?

**Antwoord:**

Dit dient aangetoond te worden in percentage van de massa materialen. Minimaal de helft van alle inkomende materialen is secundair of biobased, waarbij de voorkeur uitgaat naar biobased. Daarnaast is evenzoveel materiaal bij einde levensduur herbruikbaar of recyclebaar. Er dient bij de omgevingsvergunningaanvraag inzichtelijk te worden gemaakt welke materialen er in welke hoeveelheden zijn gebruikt.

Eventuele installaties, en funderingspalen en funderingsbalken mogen buiten de berekening worden gehouden.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Beantwoord op:**

21 apr 2026

**Percelen:**

P1 Tender Ontwikkeling Blok 4 Nieuwegein City

**Ref.nr.**

7

**Onderwerp:**

Grondbod Prijsvast

**Vraag:**

In artikel 1.5.1. Wordt aangegeven dat het minimale grondbod prijsvast is 'tot het vroegste moment van startbouw'. Wat is dit moment concreet (bijv. datum leveringsakte)?

**Antwoord:**

Start bouw = de datum waarop met de bouwwerkzaamheden van het Project wordt aangevangen, zijnde de datum waarop met het aanbrengen van de fundering van de gebouwen wordt gestart (slaan eerste heipaal). De levering van de grond dient voor start bouw plaats te vinden.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Beantwoord op:**

21 apr 2026

**Percelen:**

P1 Tender Ontwikkeling Blok 4 Nieuwegein City

**Ref.nr.**

8

**Onderwerp:**

Duurzaamheidseisen & Bindend advies Q-team

**Vraag:**

In het voorwoord van de duurzaamheidsvisie geeft aan dat de beschreven normeringen op basis van een bindend advies van het Q-team City Nieuwegein per individueel ontwikkelkader bijgesteld worden naar de meest actuele stand der techniek. Hoe zal dit in zijn werking gaan voor deze opgave? Kan de normering gedurende het ontwikkeltraject nog wijzigen?

**Antwoord:**

Dit is in het ontwikkelkader vastgesteld op GPR score van 8,5 (GPR versie 4.4). De normering wordt niet gewijzigd tijdens het ontwikkeltraject.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Beantwoord op:**

21 apr 2026

**Percelen:**

P1 Tender Ontwikkeling Blok 4 Nieuwegein City

**Ref.nr.**

9

**Onderwerp:**

Waarborgsom

**Vraag:**

Er wordt in artikel 3.3.1. Aangegeven dat er verklaring tot bereidheid bankgarantie of waarborgsom moet worden afgegeven maar de hoogte van het bedrag wordt niet genoemd. Wat is het bedrag?

**Antwoord:**

Het bedrag bedraagt 10% van het ingediende grondbod.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Beantwoord op:**

21 apr 2026

**Percelen:**

P1 Tender Ontwikkeling Blok 4 Nieuwegein City

**Ref.nr.**

10

**Onderwerp:**

Aansluiting WKO

**Vraag:**

In artikel 1.4 van de aanmeldingsleidraad wordt genoemd dat de verwarming en koeling van het gebouw en tapwater dienen aangesloten te worden op het collectieve Hybride Warmte Koude Opslag systeem van City West. Welke technische en financiële randvoorwaarden gelden voor deze aansluiting?

**Antwoord:**

De technische aansluitvoorwaarden en de financiële aansluitvoorwaarden zullen binnenkort met u worden gedeeld.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Beantwoord op:**

21 apr 2026

**Percelen:**

P1 Tender Ontwikkeling Blok 4 Nieuwegein City

**Ref.nr.**

11

**Onderwerp:**

Status van grond bij levering

**Vraag:**

Kan de gemeente de leveringscondities van de grond specificeren? Hiermee wordt o.a. bedoeld op wel/niet bouwrijp, eventuele bodemverontreiniging, etc. Als er eventuele bodemonderzoeken al zijn uitgevoerd ontvangen we daar ook graag de resultaten van.

**Antwoord:**

De grond wordt bouwrijp geleverd, geschikt voor het beoogde gebruik. Er is bodemonderzoek uitgevoerd bij het opstellen van het bestemmingsplan. Dit rapport wordt verstrekt via TenderNed.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Beantwoord op:**

21 apr 2026

**Percelen:**

P1 Tender Ontwikkeling Blok 4 Nieuwegein City

Ref.nr.

12

**Onderwerp:**

Planning tenderprocedure

**Vraag:**

De planning voor de biedingsfase is weliswaar indicatief, maar voor ons wel belangrijk. De leidraad wordt gepubliceerd op 4 juni 2026 en de bieding moet worden ingediend op 2 september 2026. Dat lijkt een kleine 3 maanden, echter, onze medewerkers hebben gewoon zomervakantie en ons bedrijf is zelfs deels dicht met de bouwvak. Concreet betekent dit dat er ongeveer een maand uitvalt. Dan lijkt de tijd ons te kort om een passende aanbieding te doen. Is het mogelijk de planning (productietijd aanbieding) met tenminste één maand te verlengen?

**Antwoord:**

We zullen de planning aanpassen en de datum van indiening van de bieding 1 maand verschuiven.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Beantwoord op:**

21 apr 2026

**Percelen:**

P1 Tender Ontwikkeling Blok 4 Nieuwegein City

Ref.nr.

13

**Onderwerp:**

Ontwikkelkader / bouwvelop

**Vraag:**

De maximale bouwhoogte lijken nog gebaseerd op 'normale' verdiepingshoogtes (bruto 3m). Mocht het nodig zijn om vanwege duurzame materialisering een iets hogere bruto hoogte aan te houden, kunnen we dan een (beperkte) ontheffing van de maximale hoogte krijgen?

**Antwoord:**

De maatvoering is inderdaad gebaseerd op de 'normale' bouwhoogte. Voor een duurzame materialisering mag 10cm per bouwlaag worden opgeteld bij de maatvoering in het ontwikkelkader uitgaande van een begane grondlaag van 4,5m bruto. Bij 11m wordt de maximale hoogte 11,30m (3 lagen) en bij 23m wordt de maximale hoogte 23,70 (7 lagen).

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Beantwoord op:**

21 apr 2026

**Percelen:**

P1 Tender Ontwikkeling Blok 4 Nieuwegein City

**Ref.nr.**  
**14****Onderwerp:**

Ontwikkeldkader / bouwvelop

**Vraag:**

De maximale bouwhoogtes lijken beperkt rekening te houden met evt. borstweringen van buitenruimtes. Kunnen we er vanuit gaan dat deze door de bouwvelop heen mogen steken?

**Antwoord:**

Nee, de schuine lijn borgt de bezonning van het binnengebied in het voor- en najaar.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Beantwoord op:**

21 apr 2026

**Percelen:**

P1 Tender Ontwikkeling Blok 4 Nieuwegein City

**Ref.nr.**  
**15****Onderwerp:**

Ontwikkeldkader / bouwvelop

**Vraag:**

De genoemde minimale hoogte van de plinten is 4,5m. Kunnen we er vanuit gaan dat dit een bruto maat (dus incl. verdiepingsvloer) is?

**Antwoord:**

Ja, dit is een bruto maat.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Beantwoord op:**

21 apr 2026

**Percelen:**

P1 Tender Ontwikkeling Blok 4 Nieuwegein City

Ref.nr.  
16

**Onderwerp:**

Spelregels referenties t.b.v. kerncompetenties

**Vraag:**

Twee partijen melden zich gezamenlijk aan (beide ontwikkelaars). Echter van één van de twee worden de referenties gebruikt. Wat is het minimaal aantal woningen waaruit het referentieproject moet bestaan. Totaal 35 of 70 woningen?

**Antwoord:**

Voor een combinatie, waarvan de referenties van één van de combinanten wordt gebruikt, blijven dezelfde minimumeisen gelden voor de combinatie. Dit betekent dat per kerncompetentie sprake moet zijn van minimaal 35 woningen.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Beantwoord op:**

21 apr 2026

**Percelen:**

P1 Tender Ontwikkeling Blok 4 Nieuwegein City

Ref.nr.  
17

**Onderwerp:**

Aanpassing deadline indiening

**Vraag:**

De deadline voor de indiening is 2 sept 2026. Dit is enkel dagen na de zomervakantie regio midden die eindigt op 30 augustus waardoor de afronding van de bieding lastig is door de verschillende vakanties van teamleden. Daarom het verzoek om de deadline 4 weken naar achter te schuiven.

**Antwoord:**

We zullen de planning aanpassen en de datum van indiening van de bieding 1 maand verschuiven.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Beantwoord op:**

21 apr 2026

**Percelen:**

P1 Tender Ontwikkeling Blok 4 Nieuwegein City

**Ref.nr.**

18

**Onderwerp:**

Referenties bij de visie

**Vraag:**

Wij gaan er vanuit dat we ook andere referenties mogen gebruiken dan de gebruikte referentie(s) bij de geschiktheidseisen.

**Antwoord:**

Dat is correct.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Beantwoord op:**

21 apr 2026

**Percelen:**

P1 Tender Ontwikkeling Blok 4 Nieuwegein City

**Ref.nr.**

19

**Onderwerp:**

Layout visie en bijbehorende referenties

**Vraag:**

Moeten de visie en de referentiebeelden gescheiden worden in twee pagina's visie en twee separate pagina's referentiebeelden of mogen ze ook samengevoegd worden in een visie inclusief referentiebeelden van vier pagina's.

**Antwoord:**

De visie en referentiebeelden dienen gescheiden te worden, dus maximaal twee pagina's toelichting en twee pagina's referentiebeelden. Zie ook de laatste alinea onder par. 4.2.1.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Beantwoord op:**

21 apr 2026

**Percelen:**

P1 Tender Ontwikkeling Blok 4 Nieuwegein City

**Ref.nr.**

20

**Onderwerp:**

Omrekenfactor deelmobiliteit

**Vraag:**

In het ontwikkelkader wordt bij 6.1.1 Parkeren verwezen naar een omrekenfactor bij de inzet van deelauto's. Deze omrekenfactor hebben we niet gevonden in het ontwikkelkader. Wat is deze factor en waar kunnen we die vinden?

**Antwoord:**

1 deelauto vervangt 5 normale personenauto's. Er mag gerekend worden met maximaal 20% reductie van de parkeerbehoefte van bewoners voor deelauto's. Voorbeeld: stel uit de parkeernorm (tabel p40 ontwikkelkader) volgt dat er 25pp voor bewoners moeten komen. Dan mogen 20% van 25pp = 5pp omgezet worden in 1 deelauto pp.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Beantwoord op:**

21 apr 2026

**Percelen:**

P1 Tender Ontwikkeling Blok 4 Nieuwegein City

**Ref.nr.**

21

**Onderwerp:**

Referenties bij de visie

**Vraag:**

Moet of mag er één referentie getoond worden die goed aansluit bij de opgave, maar niet afkomstig is van het ontwikkelteam.

**Antwoord:**

Zoals aangegeven in paragraaf 4.2.1 van de leidraad dient u in uw beschrijving referentiebeelden op te nemen van tenminste één project dat niet uw eigen ontwikkeling is.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Beantwoord op:**

21 apr 2026

**Percelen:**

P1 Tender Ontwikkeling Blok 4 Nieuwegein City

**Ref.nr.**

22

**Onderwerp:**

BLVC kader en bouwroute

**Vraag:**

In het BLVC kader zit een afbeeldingen met bouwroutes. Bij kavel C4 zijn twee routes zichtbaar. Aan de zuidzijde en aan de noordzijde. De route aan de noordzijde zal ook nodig zijn voor C1. Kunnen beide onderzocht worden bij inrichten van de bouwplaats?

**Antwoord:**

Nee, voor C4 mag alleen de zuidelijke route gebruikt worden. De noordelijke is exclusief voor C1.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Beantwoord op:**

21 apr 2026

**Percelen:**

P1 Tender Ontwikkeling Blok 4 Nieuwegein City

**Ref.nr.**

23

**Onderwerp:**

Bijlage B - 6.1.1.

**Vraag:**

"De gemeente onderzoekt op dit moment of deelautomobiliteit ook centraal georganiseerd kan worden. Mocht dit gerealiseerd gaan worden, kan de deelautomobiliteit 'afgekocht' worden." Wat is hier de status van? En aan welk bedrag moet er gedacht worden bij afkoop?

**Antwoord:**

De gemeente is momenteel mee bezig met het opstarten van een pilot om deelmobiliteit in City te organiseren door middel van 2 centrale hubs. In dit stadium kan nog geen bedrag genoemd worden.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Beantwoord op:**

21 apr 2026

**Percelen:**

P1 Tender Ontwikkeling Blok 4 Nieuwegein City

**Ref.nr.**

24

**Onderwerp:**

Bijlage B - 6.1.1.

**Vraag:**

"Het is mogelijk om vaste parkeerplekken voor bewoners om te zetten naar deelautoplekken. Dit kan alleen conform de omrekenfactor die daarvoor staat opgenomen in de parkeertabel." Deze omrekenfactor is niet zichtbaar, kunt u deze delen?

**Antwoord:**

1 deelauto vervangt 5 normale personenauto's. Er mag gerekend worden met maximaal 20% reductie van de parkeerbehoefte van bewoners voor deelauto's. Voorbeeld: stel uit de parkeernorm (tabel p40 ontwikkelkader) volgt dat er 25pp voor bewoners moeten komen. Dan mogen 20% van 25pp = 5pp omgezet worden in 1 deelauto pp.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Beantwoord op:**

21 apr 2026

**Percelen:**

P1 Tender Ontwikkeling Blok 4 Nieuwegein City

**Ref.nr.**

25

**Onderwerp:**

Bijlage B - 5.5

**Vraag:**

Men vraagt om een onderbouwing van circulariteit middels een GPR-berekening. Een GPR zegt maar heel weinig over circulariteit. Wellicht kan er een BCI berekening worden gemaakt. Dat is de index die juist bedoeld is voor circulariteit.

**Antwoord:**

Voor de onderbouwing van circulariteit wordt geen GPR berekening gevraagd. Voor de onderbouwing van duurzaamheid wordt wel een GPR certificaat gevraagd.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Beantwoord op:**

21 apr 2026

**Percelen:**

P1 Tender Ontwikkeling Blok 4 Nieuwegein City

**Ref.nr.**

26

**Onderwerp:**

Bijlage B - 5.4

**Vraag:**

Hoe wordt de ambitie 'minimaal de helft van alle materialen secundair of hernieuwbaar' berekend? Is onze aanname correct dat dit in gewicht is? Of in volume?

**Antwoord:**

Dit dient aangetoond te worden in percentage van de massa materialen. Minimaal de helft van alle inkomende materialen is secundair of biobased, waarbij de voorkeur uitgaat naar biobased. Daarnaast is evenzoveel materiaal bij einde levensduur herbruikbaar of recyclebaar. Er dient bij de omgevingsvergunningaanvraag inzichtelijk te worden gemaakt welke materialen er in welke hoeveelheden zijn gebruikt.

Eventuele installaties, en funderingspalen en funderingsbalken mogen buiten de berekening worden gehouden.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Beantwoord op:**

21 apr 2026

**Percelen:**

P1 Tender Ontwikkeling Blok 4 Nieuwegein City

**Ref.nr.**

27

**Onderwerp:**

Bijlage B - 4.4.2

**Vraag:**

'De gemeente heeft voor West reeds een eerste windstudie laten verrichten'. Zoals benoemd in de stukken is er door de gemeente een windstudie verricht, graag zouden wij deze ontvangen.

**Antwoord:**

Deze windstudie zal worden verstrekt via TenderNed.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Beantwoord op:**

21 apr 2026

**Percelen:**

P1 Tender Ontwikkeling Blok 4 Nieuwegein City

**Ref.nr.**  
**28**

**Onderwerp:**

Bijlage B - p.42

**Vraag:**

Gezien de andere fasen in ontwikkeling/bouw zijn; kunnen wij er vanuit gaan dat de inrichting van de omliggende openbare ruimte definitief is? E.e.a. zoals ook op de plankaart te zien en op p.42 is geïllustreerd?

**Antwoord:**

Het DO van de openbare ruimte voor heel City West is nagenoeg definitief. Het DO zal als bijlage bij de biedingsleidraad worden gevoegd. Er kunnen evenwel geen rechten aan worden ontleend.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Beantwoord op:**

21 apr 2026

**Percelen:**

P1 Tender Ontwikkeling Blok 4 Nieuwegein City

**Ref.nr.**  
**29**

**Onderwerp:**

Aanmeldingsleidraad 3.4

**Vraag:**

U toont aan over de geëiste ervaring te beschikken met behulp van: de waarde van het project. Bedoelt u hiermee de stichtingskosten of de aanneemsom?

**Antwoord:**

De aanneemsom.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Beantwoord op:**

21 apr 2026

**Percelen:**

P1 Tender Ontwikkeling Blok 4 Nieuwegein City

**Ref.nr.**

30

**Onderwerp:**

Aanmeldingsleidraad 3.1

**Vraag:**

Voor de referenties dient er een schriftelijke bevestiging van de opdrachtgever te worden toegevoegd. Indien het een eigen ontwikkeling betreft dient de gemeente deze bevestiging af te geven. Een bevestiging van een tekenbevoegde ambtenaar van de gemeente is in dit tijdspad mogelijk niet haalbaar. Is er nog een andere manier bespreekbaar voor de gemeente?

**Antwoord:**

In dat geval ontvangen we graag de contactgegevens van de opdrachtgever vanuit de gemeente. We willen nog benadrukken dat dit geldt voor de referenties die worden gebruikt voor het aantonen van de geschiktheidseisen (kerncompetenties).

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Beantwoord op:**

21 apr 2026

**Percelen:**

P1 Tender Ontwikkeling Blok 4 Nieuwegein City

**Ref.nr.**

31

**Onderwerp:**

Algemeen

**Vraag:**

Gezien de grootte van het bouwplot, heeft de gemeente een studie verricht waarin er 76 eenheden passen? Zo ja, zouden wij deze studie kunnen ontvangen?

**Antwoord:**

Nee, deze stedenbouwkundige studie is voor intern gebruik en gaat uit van een maximum van 74 woningen.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Beantwoord op:**

21 apr 2026

**Percelen:**

P1 Tender Ontwikkeling Blok 4 Nieuwegein City

**Ref.nr.**  
**32**

**Onderwerp:**

Algemeen - Geluid

**Vraag:**

Is er een geluidsrapportage beschikbaar met actuele en te verwachten geluidsbelastingen en te treffen voorzieningen?

**Antwoord:**

DGMR heeft voor het bestemmingsplan Binnenstad (City) Nieuwegein een eerste akoestisch onderzoek verricht. Dit rapport wordt verstrekt via TenderNed.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Beantwoord op:**

21 apr 2026

**Percelen:**

P1 Tender Ontwikkeling Blok 4 Nieuwegein City

**Ref.nr.**  
**33**

**Onderwerp:**

Algemeen - DWG

**Vraag:**

Kan er een DWG worden verstrekt van de bouwkavel?

**Antwoord:**

Nee, er kan gebruik gemaakt worden van de plankaart, zie bijlage D bij de tenderstukken.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Beantwoord op:**

21 apr 2026

**Percelen:**

P1 Tender Ontwikkeling Blok 4 Nieuwegein City

**Ref.nr.**

34

**Onderwerp:**

Algemeen - GUO

**Vraag:**

Gezien het een gronduitgifteovereenkomst betreft; Kunnen wij er vanuit gaan dat de gemeente volledig verantwoordelijk is voor het bouw- en woonrijp maken van het gebied?

**Antwoord:**

Dat klopt. Gemeente levert bouwrijpe grond geschikt voor het beoogde gebruik en legt daarna het openbaar gebied aan (exclusief de overgangszone van 1m buiten de bebouwing). De exacte definitie van het bouwrijp maken staat in de gronduitgifteovereenkomst. Deze zal worden verstrekt in de biedingsfase.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Beantwoord op:**

21 apr 2026

**Percelen:**

P1 Tender Ontwikkeling Blok 4 Nieuwegein City

**Ref.nr.**

35

**Onderwerp:**

Algemeen - Parkeren

**Vraag:**

Is er een gebiedsoverstijgende parkeerbalans beschikbaar? Zo ja, zouden wij deze kunnen ontvangen?

**Antwoord:**

Er is geen gebiedsoverstijgende parkeerbalans.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Beantwoord op:**

21 apr 2026

**Percelen:**

P1 Tender Ontwikkeling Blok 4 Nieuwegein City

**Ref.nr.**

36

**Onderwerp:**

Plintfuncties

**Vraag:**

Er worden in de leidraad een groot aantal mogelijkheden gegeven ten aanzien van de plintfuncties. Wat ziet de gemeente het liefst?

**Antwoord:**

Dat is aan de ontwikkelaar.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Beantwoord op:**

21 apr 2026

**Percelen:**

P1 Tender Ontwikkeling Blok 4 Nieuwegein City

**Ref.nr.**

37

**Onderwerp:**

Aansluitingen electra

**Vraag:**

welke maatregelen zijn door gemeente genomen om risico's ten aanzien van aansluiting nuts als gevolg van Netcongestie te mitigeren

**Antwoord:**

De gemeente stuurt op netbewust bouwen in City om het net zo min mogelijk te belasten. De gemeente laat onderzoek doen door een gespecialiseerd adviesbureau naar diverse backup-scenarios mocht het lastig worden om een aansluiting te krijgen. De gemeente spreekt regelmatig met Stedin.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Beantwoord op:**

21 apr 2026

**Percelen:**

P1 Tender Ontwikkeling Blok 4 Nieuwegein City

**Ref.nr.**  
**38**

**Onderwerp:**

Collectieve warmtesysteem

**Vraag:**

Zijn er specificaties beschikbaar ten aanzien van rendement, demarcatie en BAK-bijdrage /aansluitkosten

**Antwoord:**

De technische aansluitvoorwaarden en de financiële aansluitvoorwaarden zullen binnenkort met u worden gedeeld.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Beantwoord op:**

21 apr 2026

**Percelen:**

P1 Tender Ontwikkeling Blok 4 Nieuwegein City

**Ref.nr.**  
**39**

**Onderwerp:**

Betaalbare koop

**Vraag:**

Wat is de prijsgrens voor betaalbare koop? Kan gebruik worden gemaakt van alternatieve financieringsconstructies als Koopstart?

**Antwoord:**

Woningen met een koopprijs tot € 420.000, prijspeil 2026. Er kan gebruikt gemaakt worden van alternatieve financieringsconstructies als Koopstart mits getrokken door de ontwikkelaar.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Beantwoord op:**

21 apr 2026

**Percelen:**

P1 Tender Ontwikkeling Blok 4 Nieuwegein City

Ref.nr.  
40

**Onderwerp:**

Verwerving grond

**Vraag:**

Wanneer dient de grond verwerft te worden? Is dit gekoppeld aan 70% voorverkoop?

**Antwoord:**

Voor start bouw.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Beantwoord op:**

21 apr 2026

**Percelen:**

P1 Tender Ontwikkeling Blok 4 Nieuwegein City

Ref.nr.  
41

**Onderwerp:**

Aantal woningen

**Vraag:**

Indien er minder dan het maximaal aantal woningen ontwikkeld wordt, blijft de minimumeis van

18 betaalbare koopwoningen gehandhaafd?

**Antwoord:**

De minimumeis van 18 betaalbare koopwoningen blijft gehandhaafd ook wanneer er minder woningen dan het maximum aantal worden gebouwd.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Beantwoord op:**

21 apr 2026

**Percelen:**

P1 Tender Ontwikkeling Blok 4 Nieuwegein City