



Nota van Inlichtingen bij: Stedenbouwkundig bureau Duran
Gepubliceerd onder nummer: DUO DM 15042026 2600154
Datum: 26-10-2026

nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
1	Bijlage F	Een CV van de voorgedragen stedenbouwkundige hoeft pas na gunning te worden toegevoegd. Is het niet meer logisch deze onderdeel te laten maken van de inschrijving, aangezien de vakbekwaamheid relevant is voor de beoordeling?	Het CV is onderdeel van vakbekwaamheid, zie paragraaf 3.3.2. en pagina 21.
2	3.3.4. Aanbestedingsleidraad	Wordt de referentie alleen technisch beoordeeld, of ook kwalitatief meegenomen in de beoordeling? En indien deze ook kwalitatief wordt beoordeeld, kan dan worden aangegeven hoe deze meedoet in de beoordelingsmethode? En indien deze ook kwalitatief wordt beoordeeld, kan er dan meer beeld en tekst worden toegevoegd om deze referentie inhoudelijk toe te lichten.	Met de referentie toont de inschrijver aan over voldoende deskundigheid en ervaring te beschikken voor deze opdracht. De referentie maakt geen onderdeel uit van de gunningscriteria en wordt daarom niet kwalitatief beoordeeld of gewaardeerd. De referentie wordt uitsluitend beoordeeld om vast te stellen of de inschrijver aan de gestelde kerncompetentie voldoet.
3	1.□7 Samenvoegen en splitsen	Bij welke partijen is markverkenning gedaan?	De marktverkenning is gebaseerd op ervaring van RIJK en op expertise van de projectleider.
4	2.□9 Looptijd van overeenkomst	Gezien de langdurige samenwerking en het belang dat wordt gehecht aan continuïteit en gegarandeerde beschikbaarheid van bureau capaciteit, achten wij een wederzijdse opzegtermijn van twee maanden redelijk en passend. Zou u bereid zijn deze opzegtermijn in de overeenkomst op te nemen?	Dit is nu niet opgenomen.

nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
5	3.8.3.4 Technische en beroepsbekwaamheid:	Kan opdrachtgever bevestigen dat een eerder opgestelde gebiedsvisie, waarbij de inschrijver verantwoordelijk was voor het ontwikkelen van ruimtelijke kaders, participatie en afstemming met de gemeente, kan voldoen aan de gevraagde kerncompetentie? Meer specifiek vragen wij of de Gebiedsvisie Duran hiervoor als referentie mag dienen, mits ook aan de overige gestelde eisen wordt voldaan, zonder dat sprake is geweest van supervisie of toetsing in latere projectfasen.	De referentie moet voldoen aan de gestelde eisen. De gebiedsvisie Duran voldoet niet aan het tweede gedeelte van de kerncompetentie, omdat deze visie niet het opstellen, begeleiden of toetsen van het ontwerp en de ontwikkeling van binnenstedelijke openbare ruimte betreft. Het is een visie.
6	4.8.3.4 Technische en beroepsbekwaamheid:	Kan opdrachtgever toelichten welk uitwerkingsniveau minimaal wordt bedoeld met de "definitie- en/of ontwerpfase"? Valt bijvoorbeeld een vastgesteld masterplan of gebiedsvisie met ruimtelijke kaders, programma, ontwikkelprincipes en uitwerking van de openbare ruimte hieronder?	Ja, de genoemde producten, of vergelijkbaar, vallen hieronder, in geval het aan de gestelde eisen van de kerncompetentie voldoet.
7	5.8.3.4 Technische en beroepsbekwaamheid:	Wat verstaat opdrachtgever binnen de kerncompetentie onder maatschappelijk vastgoed? Vallen hieronder bijvoorbeeld ook culturele voorzieningen, sportvoorzieningen, zorgfuncties, onderwijs, buurtvoorzieningen en/of een culturele broedplaats?	Ja, de genoemde voorzieningen vallen hieronder.
8	6.8.3.4 Technische en beroepsbekwaamheid:	Hoe dient de eis "een vergelijkbare uitgevoerde opdracht over de afgelopen drie jaar voorafgaande aan datum inschrijving" te worden geïnterpreteerd bij een opdracht waarvan de producten vóór deze periode zijn afgerond maar de supervisie gedurende de afgelopen drie jaar nog zijn uitgevoerd en/of momenteel nog doorlopen?	De referentieopdracht hoeft niet volledig binnen de afgelopen drie jaar te zijn uitgevoerd of afgerond. Uit de referentie moet wel blijken dat de inschrijver in de drie jaar voorafgaand aan de datum van inschrijving werkzaamheden heeft verricht die voldoen aan de omschreven kerncompetentie. Indien de producten vóór deze periode zijn afgerond, maar de inschrijver binnen de referentieperiode nog betrokken is geweest bij het begeleiden of toetsen van het ontwerp en de ontwikkeling van de binnenstedelijke openbare ruimte, kan de referentie voldoen, mits ook aan alle overige eisen van de kerncompetentie wordt voldaan.

nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
9	3.3.4 – Technische en beroepsbekwaamheid	Er wordt gevraagd om een referentie van een vergelijkbare opdracht uit de afgelopen drie jaar. Gezien de aard en lange doorlooptijd van binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen achten wij deze termijn onnodig beperkend. Ook projecten die langer geleden zijn uitgevoerd, kunnen relevante en vergelijkbare ervaring aantonen. Is opdrachtgever bereid de referentietermijn te verruimen van drie naar vijf jaar, zodat meer inschrijvers de gelegenheid krijgen hun relevante ervaring aan te tonen?	Nee. De opdrachtgever handhaaft de referentietermijn van drie jaar. Voor diensten geldt een referentieperiode van drie jaar als wettelijk uitgangspunt. De opdrachtgever acht deze termijn proportioneel en ziet geen aanleiding hiervan af te wijken.
10	3.3.4 Technische en beroepsbekwaamheid	Mag aan de kerncompetentie voldaan worden door middel van meerdere referentieprojecten?	Nee. Aan de kerncompetentie moet worden voldaan met één referentie van één vergelijkbare opdracht. Het is niet toegestaan om de afzonderlijke onderdelen van de kerncompetentie met meerdere, losstaande referentieopdrachten aan te tonen. De referentieopdracht mag wel bestaan uit verschillende samenhangende onderdelen of deelprojecten binnen één gebiedsontwikkeling, mits daaruit gezamenlijk blijkt dat aan alle eisen van de kerncompetentie wordt voldaan.
11	3.3.4 – Technische en beroepsbekwaamheid	Kan opdrachtgever verduidelijken wat wordt verstaan onder het 'opstellen, begeleiden of toetsen van het ontwerp en de ontwikkeling van binnenstedelijke openbare ruimte'? Valt het ontwikkelen van ruimtelijke kaders en stedenbouwkundige plannen in de definitie- en ontwerpfase hier onder, of wordt specifiek ervaring met supervisie bedoeld van architectuur en openbare ruimte?	Beide voldoen aan de omschreven kerncompetentie. Het ontwikkelen van ruimtelijke kaders en stedenbouwkundige plannen in de definitie- en ontwerpfase zien we als "opstellen". Supervisie van architectuur en openbare ruimte zien we als "begeleiden of toetsen".
12	4.1.1 Prijs	In het aanbestedingsdocument wordt aangegeven dat inschrijvers vrij zijn hun interne inzet en kostprijsopbouw naar eigen inzicht te organiseren. Kunt u bevestigen dat verschillende medewerkers, waaronder junioren, medioren en senioren, werkzaamheden mogen uitvoeren tegen hetzelfde aangeboden integrale uurtarief, mits de kwaliteit van de dienstverlening wordt geborgd?	Ja, dat is juist.

nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
13	4.1.1 Prijs	Er wordt een maximaal integraal uurtarief van € 160 exclusief gehanteerd. Bij vergelijkbare opdrachten liggen de uurtarieven voor ervaren senior stedenbouwkundige adviseurs hoger. Gezien de gevraagde deskundigheid, de langdurige betrokkenheid en de gewenste continuïteit van een vaste adviseur, achten wij dit plafondtarief aan de lage kant. Is opdrachtgever bereid het plafondtarief te heroverwegen en te verhogen?	Plafondbedrag wordt niet aangepast.
14	Vakbekwaamheid	Wij zijn van mening dat communicatieve vaardigheden voor deze rol erg belangrijk zijn voor het tot stand brengen van een succesvol project. Waarom zijn deze geen onderdeel van selectieprocedure? Dit kan bijvoorbeeld door een vraaggesprek. En is het een idee dit onderdeel toe te voegen aan de beoordeling? Dat zou bijvoorbeeld ook alleen kunnen met de 3 hoogst scorende kandidaten.	De beoordeling vindt plaats op basis van de beoordelingssystematiek zoals opgenomen in de aanbestedingsstukken. Een vraaggesprek maakt hiervan geen onderdeel uit en wordt niet aan de beoordelingsprocedure toegevoegd.
15	4.1.2 GC3 – Flexibiliteit, capaciteit en borging continuïteit	Kan de opdrachtgever aangeven welke beschikbaarheid van de voorgestelde adviseur als passend wordt beschouwd voor deze opdracht?	Naast dat wat gevraagd wordt in de opdracht, (werkgroepen, participatie etc.), verwachten we dat er binnen reguliere werktijden iemand beschikbaar is voor vragen en advies in relatie tot deze opdracht.
16	Ervaring in opstellen en toetsen van kaders voor gebiedsontwikkeling	Mogen praktijkvoorbeelden worden gebruikt ter illustratie van de voorgestelde werkwijze binnen GC2?	Ja, praktijkvoorbeelden mogen ter illustratie van de voorgestelde werkwijze worden gebruikt, mits de volledige uitwerking binnen het voor GC2 toegestane maximum van twee A4 inclusief bijlagen blijft. Daarbij gaat de inschrijver in op het geen is uitgevraagd mbt genoemde onderdelen.
17	1.9 Looptijd van de overeenkomst	Kan de opdrachtgever aangeven hoeveel project- en werkgroepoverleggen gemiddeld per jaar worden voorzien gedurende de contractperiode?	Zie pagina 9 van het aanbestedingsdocument paragraaf 1.9 - Beschrijving werkzaamheden stedenbouw Duran.
18	1.9 Looptijd van de overeenkomst	Kan de opdrachtgever bevestigen dat aanvullende werkzaamheden uitsluitend na afzonderlijke schriftelijke opdrachtverlening worden uitgevoerd?	Uitgangspunt is de uitvraag. Indien er aanvullende werkzaamheden plaatsvinden is dit uitsluitend na afzonderlijke schriftelijke opdrachtverlening.

nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
19	1.6 Gewenste situatie, rollen en verantwoordelijkheden	Kan de opdrachtgever nader specificeren welke inzet van de opdrachtnemer wordt verwacht ten aanzien van participatieprocessen?	De participatie gaat over de producten die het bureau moet opstellen. Dus inhoudelijke inzet in brede zin van het woord. Bijvoorbeeld, doch niet uitsluitend, aanwezigheid bij de avonden, maken van kaart en/of presentatiemateriaal, meedenken met hoe participatie wordt vormgegeven over de specifieke producten.
20	Gewenste situatie, rollen en verantwoordelijkheden	Kan de opdrachtgever nader toelichten welke werkzaamheden gedurende de looptijd van de overeenkomst door de gemeentelijk stedenbouwkundige worden uitgevoerd?	Zie paragraaf 1.4 'Huidige situatie' van het aanbestedingsdocument.
21	1.5 Gewenste situatie	Welke responstermijn verwacht de opdrachtgever bij urgente adviesvragen?	Binnen twee werkdagen.
22	1.5 Gewenste situatie	Kan de opdrachtgever toelichten hoe de onafhankelijkheid van de toetsende rol wordt geborgd indien dezelfde opdrachtnemer zowel kaders opstelt als plannen toetst?	We bedoelen het inhoudelijk toetsen van ontwerpproducten (bijv. SO/VO/DO van een bouwblok of het nieuwe sportcentrum) van derden aan de hand van de kaders die worden opgesteld. Dit betreft toetsing samen met de rest van de projectgroep, waarbij producten getoetst worden op of ze aan onze kaders en (technische) eisen voldoen. Uiteraard blijft er op de definitieve producten en (bouwtechnische) vergunning ook nog toetsing van de onafhankelijke Commissie van Ruimtelijke Kwaliteit en vergunningen (indien nodig) bestaan.
23	1.4 Huidige situatie	Kan de aanbestedende dienst verduidelijken in welke mate de reeds opgestelde gebiedsvisie nog richtinggevend is of dat actualisatie van uitgangspunten wordt voorzien?	De gebiedsvisie is richtinggevend. Mogelijk vindt actualisatie van de uitgangspunten plaats, als daar aanleiding voor is, maar dat wordt minimaal verwacht.
24	1.4 Huidige situatie	Kan de aanbestedende dienst aangeven welke stedenbouwkundige producten reeds zijn vastgesteld en welke documenten bij opdrachtverstrekking beschikbaar worden gesteld aan de opdrachtnemer?	De gebiedsvisie is vastgesteld op 22 oktober 2026. Deze is al inzichtelijk via de website diemen.nl/duran

nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
25	Opdracht	Vallen werkzaamheden die gedurende de looptijd ontstaan maar niet expliciet zijn benoemd in de opdrachtomschrijving binnen de overeenkomst?	Ja
26	Opdracht	Kan de aanbestedende dienst een indicatie geven van het aantal kavelpaspoorten dat gedurende de looptijd van de opdracht naar verwachting zal worden opgesteld?	Naar verwachting 2 a 3, afhankelijk van de uitwerking van het volgende product en fasering. Het kan er ook één zijn.
27	Opdracht	Behoort de technische uitwerking van de openbare ruimte tot de opdracht?	Nee.
28	Opdracht	Kan de aanbestedende dienst een indicatie geven van de verwachte jaarlijkse inzet in uren gedurende de verschillende fasen van de opdracht?	De aanbestedende dienst kan geen garanties geven ten aanzien van de daadwerkelijk af te nemen inzet gedurende de looptijd van de overeenkomst. Naar verwachting ligt het zwaartepunt van de werkzaamheden in de eerste jaren van de opdracht, waarin onder meer het beeldkwaliteitsplan, het ruimtelijk programma van eisen, de begeleiding van de aanbesteding van het zwem- en sportcentrum, de kavelpaspoorten en het ontwerp van de openbare ruimte worden uitgewerkt. In latere fasen verschuift de inzet naar toetsing, advisering en begeleiding van de verdere gebiedsontwikkeling.
29	Aanbestedingsdocument, p. 25, Organisatie	Hoe ziet de gemeentelijke organisatiestructuur er uit voor de gebiedsontwikkeling Duran?	Er is een projectorganisatie opgericht, waar het project onder valt, inclusief projectgroep, werkgroepen en stuurgroep.
30	Aanbestedingsdocument, p. 24, Prijs	Welk gewicht kent opdrachtgever toe aan de beschikbaarheid van de voorgedragen adviseur versus de ondersteuning vanuit het bureau (medior/junior voor uitwerking en verbeeldingen)?	Zie vraag en antwoord bij vraag 12. Er wordt geen gewicht toegekend aan de prijs opbouw.

nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
31	Aanbestedingsdocument, p. 10, Organisatie	Welke specifieke werkgroepen wordt er bedoeld?	Er is in ieder geval een werkgroep stedenbouw en openbare ruimte.
32	Aanbestedingsdocument, p. 10, Participatie	Welke rol verwacht opdrachtgever van het stedenbouwkundig bureau binnen participatieprocessen: inhoudelijke ondersteuning, procesondersteuning of organisatorische begeleiding van participatiebijeenkomsten?	Zie antwoord vraag 20
33	Aanbestedingsdocument, p. 10, Participatie	Kan voor de participatieprocessen gerekend worden op ondersteuning vanuit gemeentelijk afdeling participatie / communicatie? Dan wel een extern participatie / communicatie bureau?	Ja.
34	Aanbestedingsdocument, p. 6, Huidige situatie	Welke van de genoemde producten dienen ter vaststelling aan het college van B&W dan wel aan de gemeenteraad te worden voorgelegd? Welke rol verwacht de opdrachtgever te vervullen in de bestuurlijke processen, of wordt deze rol belegd bij de gemeentelijke stedenbouwkundige?	De gemeentelijke projectmanager(s) en projectteam inclusief gemeentelijke stedenbouwkundige zijn verantwoordelijk voor de bestuurlijke besluitvorming (opstellen bestuurlijke stukken etc.). Opdrachtnemer is verantwoordelijk voor het product dat wordt vastgesteld en advisering, indien relevant. Van de genoemde producten wordt alleen het Ruimtelijk programma van Eisen vastgesteld door de gemeenteraad. Kavelpaspoort(en), beeldkwaliteitsplan en ontwerp openbare ruimte zijn bevoegdheid van college van B&W.
35	Aanbestedingsdocument, p. 6, Contract	Is verlenging na 8 contractjaren mogelijk, als bijvoorbeeld de realisatie nog niet is afgerond?	Uitvoeringsduur is tot de opdracht is uitgevoerd en de verschillende fases zijn doorlopen doch uiterlijk eind 2034
36	Aanbestedingsdocument, p. 6, Inzet	Kan de opdrachtgever een indicatie geven van de verwachte jaarlijkse inzet in uren of budget per jaar voor de looptijd van de overeenkomst?	Zie vraag 29

nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
37	Aanbestedingsdocument, p. 5, Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK)	Wordt voor de gebiedsontwikkeling Duran gewerkt met een kwaliteitsteam, supervisor of andere ruimtelijke adviesstructuur naast de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit?	Nee.
38	§3.3.4 Kerncompetentie / Bijlage C Referentieverklaring	Er wordt gevraagd om een referentie van een vergelijkbare uitgevoerde opdracht "over de afgelopen drie jaar voorafgaande aan datum inschrijving". Kunt u bevestigen dat ook een referentieopdracht die nog loopt geldig is, mits de gevraagde werkzaamheden (het ontwikkelen van kaders met participatie en de betrokkenheid bij de definitie- en/of ontwerpfase van de openbare ruimte) binnen deze periode zijn uitgevoerd? Of moet de opdracht binnen deze periode zijn afgerond?	Ja, lopende projecten worden geaccepteerd, mits de gevraagde werkzaamheden zijn uitgevoerd met opleverde producten. Zie ook vraag 9 en 10.
39	§1.3 Opdrachten en §1.9 Looptijd van de Overeenkomst	Kunt u een indicatie geven van het verwachte aantal uren per jaar, of van het beschikbare budget, voor deze opdracht? Graag indien mogelijk uitgesplitst naar de actieve ontwikkeljaren en de jaren in de realisatiefase. Dit is van belang voor onze capaciteitsplanning en de borging van continuïteit (GC3).	Zie vraag en antwoord 17
40	§1.4 (planning, Ontwerp openbare ruimte SO/VO/DO) en §2.13 Onderaannemer(-s)	Wat is de verwachte scope van het ontwerp van de openbare ruimte? Omvat de DO-fase ook technische en civieltechnische uitwerking (zoals kostenramingen, kabels en leidingen, afwatering en materialisering op bestekniveau)? Of worden deze onderdelen door de gemeente of een andere partij uitgevoerd? En is het toegestaan hiervoor een (landschaps)specialist als onderaannemer in te zetten tegen hetzelfde integrale uurtarief?	Ja dat is toegestaan. De technische en civieltechnische werkzaamheden richting besteksniveau worden door de gemeente(of partij namens de gemeente) uitgevoerd als onderdeel van dezelfde projectorganisatie.

nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
41	§4.1.2 Kwaliteit, GC2	In de tabel heet GC2 "Ervaring in toetsing en functioneren binnen kwaliteitsteam". In de uitwerking heet GC2 "Ervaring in opstellen en toetsen kaders gebiedsontwikkeling", met de toelichting dat de nadruk ligt op de werkwijze en niet op het opnieuw aantonen van eerdere ervaring. Welke titel en doelstelling is leidend? Wordt van de inschrijver verwacht dat hij in GC2 ook aantoonbare ervaring in een kwaliteitsteam of Commissie Ruimtelijke Kwaliteit beschrijft (zie ook §1.5, derde bullet)?	Het gaat om Ervaring in opstellen en toetsen kaders gebiedsontwikkeling. Aantoonbare ervaring in toetsing en functioneren binnen kwaliteitsteam is geen onderdeel van de uitvraag.
42	§1.10 Indexering en Bijlage D Overeenkomst, artikel 3 lid 2 en 3	§1.10 noemt een jaarlijkse indexering per 1 juni op basis van de CBS Dienstenprijsindex. Artikel 3 lid 2 van de conceptovereenkomst bepaalt echter dat de prijzen ten minste 2 jaar vast zijn en dat de indexatiedatum nog moet worden ingevuld. Lid 3 bepaalt daarnaast dat een indexatievoorstel 3 maanden van tevoren moet worden ingediend en schriftelijk moet worden goedgekeurd door de gemeente. Kunt u verduidelijken: (a) wanneer de eerste indexering plaatsvindt (1 juni 2027 of pas na 2 jaar, dus 1 juni 2029); (b) of de indexering conform de DPI automatisch wordt toegekend na een tijdig voorstel, of dat de gemeente goedkeuring kan weigeren; (c) of het plafondtarief van € 160 alleen geldt voor het inschrijftarief en niet voor het geïndexeerde tarief tijdens de looptijd?	a) De tarieven zijn gedurende de eerste twee jaar na ingangsdatum van de overeenkomst vast. De eerste indexering vindt derhalve plaats na afloop van deze periode op de eerstvolgende reguliere indexeringsdatum. b) De indexering vindt plaats overeenkomstig de in de overeenkomst opgenomen methodiek op basis van de CBS Dienstenprijsindex (DPI). De schriftelijke goedkeuring van de gemeente ziet op de juiste toepassing van de overeengekomen indexeringsregeling. c) Het plafondtarief van € 160 exclusief btw heeft betrekking op het bij inschrijving aangeboden uurtarief. Eventuele indexeringen gedurende de looptijd van de overeenkomst vinden plaats ~~overeenkomstig de contractuele bepalingen~~ .
43	Deelname DB opdracht (selectieleidraad 1.9)	In de aanbestedingsstukken wordt aangegeven dat de gemeente voornemens is om in 2027 een afzonderlijke aanbesteding te starten voor het ontwerpen en bouwen van het nieuwe multifunctionele zwem- en sportcentrum Duran. Kan de gemeente bevestigen dat deelname aan en eventuele gunning van de onderhavige opdracht een inschrijver niet uitsluit van deelname aan de toekomstige aanbesteding voor het ontwerpen en bouwen van het nieuwe multifunctionele zwem- en sportcentrum Duran?	Nee. Deelname aan en eventuele gunning van deze opdracht sluit deelname aan de toekomstige aanbesteding voor het ontwerp en de bouw van het nieuwe multifunctionele zwem- en sportcentrum Duran uit. De opdrachtnemer wordt vanuit ruimtelijk oogpunt betrokken bij de beoordeling van de inschrijvingen en ontwerpen binnen die aanbesteding. Deelname aan beide aanbestedingen is daarom onverenigbaar.