Nota van Inlichtingen Selectiefase Tender Rijnhuizen Noord

Ref Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
1	Kerncompetentie 3: minimale projectomvang	Is de gemeente bereid om voor kerncompetentie 3 ook een referentieproject met een omvang van 16 woningen toe te staan? Wij beschikken over een referentieproject dat inhoudelijk uitstekend aansluit bij de gevraagde kerncompetentie en de duurzaamheidsambities van de gemeente voor deze opgave. Het project is bovendien zeer representatief voor het beoogde kwaliteits- en ambitieniveau van Rijnhuizen-Noord. Aangezien bij deze kerncompetentie met name het gerealiseerde duurzaamheidsambitieniveau centraal staat, verzoeken wij de gemeente om ook referentieprojecten met een beperkte afwijking van de minimale projectomvang toe te staan, mits aantoonbaar aan de overige inhoudelijke eisen wordt voldaan.	Nee, 16 woningen is niet akkoord.

Nota van Inlichtingen Selectiefase Tender Rijnhuizen Noord

Ref Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
2	Referentieprojecten: eis van volledige oplevering	Is de gemeente bereid om ook referentieprojecten toe te staan die zich in een vergevorderd stadium van realisatie bevinden, maar op het moment van inschrijving nog niet volledig zijn opgeleverd? Wij beschikken over een referentieproject dat uitstekend aansluit bij een van de gevraagde kerncompetenties en naar verwachting eind eerste kwartaal 2027 volledig wordt opgeleverd. De relevante kwaliteiten en prestaties van dit project zijn reeds concreet uitgewerkt en aantoonbaar. Gelet op de vergevorderde realisatiefase en de inhoudelijke aansluiting op de gevraagde kerncompetentie verzoeken wij de gemeente om dergelijke projecten eveneens als geldige referentie te accepteren, mits de gevraagde competentie uiteraard aantoonbaar kan worden onderbouwd.	Nee.
3	Segmentatie	Kan de gemeente bevestigen dat voor deze ontwikkeling mag worden uitgegaan van 50 vrije-sector koopwoningen in het hogere segment en dat er geen verplichtingen gelden ten aanzien van sociale huur, middenhuur of betaalbare koop?	Ja, wij kunnen bevestigen dat het om 50 vrije-sector woningen in het hogere segment gaat.

Nota van Inlichtingen Selectiefase Tender Rijnhuizen Noord

Ref Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
4	Bouwmethode	In het Beeldkwaliteitsplan Wonen Rijnhuizen Noord wordt onder uitgangspunt 3 (pagina 8) gesteld dat voor de woningen een constructie van hout/CLT wordt toegepast. Kan de gemeente bevestigen of dit een harde eis betreft, of dat ook andere duurzame bouwmethodieken, zoals duurzaam beton, zijn toegestaan wanneer deze onderdeel uitmaken van een integraal duurzaamheidsconcept? Vanuit de financiële haalbaarheid en de beoogde ruimtelijke kwaliteit willen wij graag de mogelijkheid hebben om een integrale afweging te maken tussen de constructiemethodiek en andere duurzaamheidsmaatregelen.	Constructie in hout/CLT is als uitgangspunt geformuleerd. Echter stelt het beeldkwaliteitsplan wel een afwijkingsmogelijk: In dit beeldkwaliteitplan zijn richtlijnen voor de beeldkwaliteit van de bebouwing en inrichting van de openbare ruimte gegeven. Het kan voorkomen dat er een ontwerp voor de bebouwing wordt ingediend dat niet aan de in dit beeldkwaliteitplan genoemde beeldkwaliteiteisen voldoet maar wel van een positief advies kan worden voorzien. In dat geval bestaat de mogelijkheid gemotiveerd van de richtlijnen uit dit beeldkwaliteitplan af te wijken.
5	Kerncompetentie 1	In paragraaf 3.4.1 stelt de gemeente als geschiktheidseis dat de gegadigde aan de hand van een referentieproject, dat in de afgelopen vijf jaar is gerealiseerd, ervaring dient aan te tonen met een risicodragende ontwikkeling van minimaal 30 grondgebonden woningen binnen één samenhangend woningbouwproject. Wij hebben een zeer passende referentie, maar die omvat slechts 27 grondgebonden woningen. Is de gemeente bereid om de omvangseis van Kerncompetentie 1 te versoepelen naar minimaal 25 grondgebonden woningen, dan wel gelijk te trekken met de omvangseis van Kerncompetentie 2 (minimaal 20 grondgebonden woningen)?	Nee.

Nota van Inlichtingen Selectiefase Tender Rijnhuizen Noord

Ref Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
6	Woninggroottes	De opgave voorziet in de realisatie van 50 grondgebonden woningen, maar er worden geen specifieke uitspraken gedaan over de beoogde woninggroottes. In hoeverre zijn de woninggroottes flexibel? Welke bandbreedtes of minimale/maximale oppervlaktes worden door de gemeente gehanteerd?	Er wordt uitgegaan van woningen met een gemiddeld oppervlak tussen de 100 en 160 m2.
7	Aanmeldingsleidraad, Kerncompetentie 2, aantal woningen	Is de gemeente bereid het aantal grondgebonden woningen zoals vermeld bij Kerncompetentie 2 in de Aanmeldingsleidraad bij te stellen van minimaal 20 naar minimaal 16 ? Wij hebben een opgeleverd project dat uitstekend aansluit bij deze kerncompetentie dat uit 16 woningen bestaat.	Nee.
8	Aanmeldingsleidraad, aantal woningen	De gemeente gaat uit van het realiseren van 50 grondgebonden woningen op de locatie. Betreft het 50 grondgebonden woningen in de vrije sector koop? Zo ja, blijft de vereveningsverordening buiten toepassing?	De vereveningsverordening is niet van toepassing.
9	Aanmeldingsleidraad, minimale grondprijs	Het minimale grondbod in de selectiefase dient (indicatief) Euro 7,- miljoen excl. BTW te bedragen. Zijn de gemeentelijke plankosten en de bijdrage(n) bovenwijkse voorzieningen inbegrepen in het (in de selectiefase) uit te brengen grondbod?	Ja. De gemeentelijke plankosten en de gemeentelijke kosten voor bovenwijkse voorzieningen worden niet afzonderlijk boven op het grondbod in rekening gebracht. Deze kosten worden gedekt binnen de gemeentelijke grondexploitatie. Het grondbod betreft de koopsom voor de grond, exclusief btw en exclusief de kosten en verplichtingen die in de biedingsleidraad en de gronduitgifteovereenkomst uitdrukkelijk voor rekening van de ontwikkelaar worden gebracht.

Nota van Inlichtingen Selectiefase Tender Rijnhuizen Noord

Ref Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
10	Aanmelding sleidraad, moment afname grond	In de Aanmeldingsleidraad wordt een (indicatief) minimaal grondbod genoemd. Er wordt echter geen levermoment benoemd. Wat is het beoogde levermoment (levering na onherroepelijke omgevingsvergunning, levering na 70% woningen verkocht, etc.)? Kan de gemeente reeds in deze fase een model koop- en realisatieovereenkomst verstrekken?	De GUO wordt verstrekt in de biedingsfase. Leveringsmoment is opgenomen in de GUO.
11	Aanmelding sleidraad, planning start bouw	Wat zijn de voorwaarden rond de tijdelijke school die pas in de zomer van 2027 verhuist? Wat gebeurt er als die verhuizing vertraagt en hoe wordt omgegaan met de gevolgen (bijvoorbeeld start bouw na 1 april 2029 in kader van OHW-lijst Stedin) die die vertraging kan hebben?	Omdat de te verhuizen school in gebruik is, zitten we vast aan de zomervakantie. De voorwaarde voor de verhuizing zijn het verkrijgen van de vergunning, nuts en overeenstemming met de school. Als de school niet verplaatst is, kan er niet worden voldaan aan de voorwaarden van levering (=bouwrijpmaken). In de GUO worden afspraken gemaakt over de voorwaarden bij vertraagde bouwrijpe levering.
12	kerncompetenties	In artikel 3 van de selectieleidraad worden 3 kerncompetenties benoemd. Kan worden toegestaan dat voor kerncompetentie 2 en 3 tevens referenties gebruikt mogen worden van meergezinswoningen, zoals kleinschalige luxe appartementenvilla's in een parkachtige omgeving?	Nee. De referenties dienen betrekking te hebben op grondgebonden woningen.
13	Belegger	Rol van de belegger: Bedoelt u dat reeds in de selectiefase daadwerkelijk een belegger onderdeel moet uitmaken van het ontwikkelteam, of is de vermelding van deze rol mogelijk abusievelijk opgenomen? Indien betrokkenheid van een belegger reeds in deze fase wordt verwacht, kunt u dan verduidelijken op welke wijze dit moet worden aangetoond en hoe het ontbreken van een belegger in de beoordeling wordt meegewogen?	De rol van de belegger vervalt in ontwikkelteam.
14	Woningbouwprogramma	Woningbouwprogramma: Kunt u aangeven of voor de beoogde woningen wordt uitgegaan van koop, (vrije sector) huur of een combinatie hiervan? Indien een combinatie wordt voorzien, is er dan al een indicatieve verdeling bekend? Of staat het de ontwikkelende partij vrij om hier zelf invulling aan te geven?	Het is de ontwikkelende partij vrij om hier invulling aan te geven, zolang de woningen maar in het luxere segment vallen.

Nota van Inlichtingen Selectiefase Tender Rijnhuizen Noord

Ref Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
15	Referenties	Kerncompetentie 1 (§ 3.4.1, p. 13) vraagt om het “succesvol risicodragend ontwikkelen van minimaal 30 grondgebonden woningen binnen één samenhangend woningbouwproject, waarbij aandacht is besteed aan de afstemming tussen woningbouw en aansluit bij de omgeving incl. parkeren, openbare ruimte en leefkwaliteit”. De competenties die hier worden gevraagd zijn het risicodragend ontwikkelen en het inpassen van parkeren, groen/openbare ruimte en leefkwaliteit. Deze kwaliteiten hangen niet primair samen met de beoogde woningtypologie. Kan de gemeente bevestigen dat een gegadigde kerncompetentie 1 ook mag aantonen met een risicodragend ontwikkeld kleinschalige binnenstedelijk project van minimaal 30 woningen in de vorm van appartementen, mits in dat project aantoonbaar aandacht is besteed aan de genoemde kwaliteiten, zoals parkeren, groen/openbare ruimte en leefkwaliteit?	Nee, de referentie dient betrekking te hebben op grondgebonden woningen.

Nota van Inlichtingen Selectiefase Tender Rijnhuizen Noord

Ref Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
16	Referenties - gebruik van referenties derden	In § 3.4 (p. 12) staat dat de gegadigde mag aantonen “dat u of uw onderaannemer voldoet aan onderstaande kerncompetenties”, en dat de gegadigde zich mag beroepen op “de ervaringen of prestaties van een onderaannemer”, mits deze onderaannemer ook voor dat deel van de ontwikkeling wordt ingezet. Bij kerncompetentie 2 en 3 (§ 3.4.2 en 3.4.3, p. 13) staat echter dat ervaring “die uitsluitend betrekking heeft op het verrichten van ontwerp- of advieswerkzaamheden, zonder risicodragende ontwikkelverantwoordelijkheid” niet voldoet. Een architect draagt echter in de regel geen ontwikkelrisico, maar zorgt wel voor een essentiële bijdrage aan het project. Het beroep op derden voor ontwerpende partijen lijkt zo in de praktijk uitgesloten, terwijl een groot deel van gewenste kwaliteiten vanuit de betrokkenheid van de juiste "onderaannemers/adviseurs" (architecten/landschappers) op dit vlak wordt geborgd. De gegadigde toont de risicodragende ontwikkelverantwoordelijkheid al aan met kerncompetentie 1. Kan de gemeente bevestigen dat de gegadigde zich voor kerncompetentie 2 en 3 mag beroepen op referentieprojecten van de architect en/of landschapper die in het ontwerp-/ontwikkelteam voor Rijnhuizen Noord daadwerkelijk wordt ingezet? Dat geldt dan uiteraard alleen voor referentieprojecten waarvan de betrokken ontwerper het ontwerp heeft verzorgd. Zo nee, kan de gemeente dan toelichten welke rol een derde in de zin van § 3.4 wél kan vervullen bij het aantonen van de kerncompetenties en waarom deze specifieke keuzes worden gemaakt ?	Nee, de kerncompetenties zien op ervaring met risicodragende ontwikkeling. Een referentie van een architect of landschapsarchitect die uitsluitend het ontwerp heeft verzorgd, voldoet hier niet aan. Een beroep op een derde is alleen mogelijk als deze derde risicodragend ontwikkelaar van het referentieproject was.

Nota van Inlichtingen Selectiefase Tender Rijnhuizen Noord

Ref Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
17	kerncompetentie 3	Kerncompetentie 3 vraagt om een referentie van min 20 ggb woningen met een GPR van 8,0 of beter. We begrijpen de vraag om een minimale grootte van het project. Is het ook mogelijk om hier een project op te voeren met een combi van appartementen en ggb woningen waarbinnen (minimaal) 15 grondgebonden woningen en daarnaast appartementen waarbij de totale omvang minimaal 20 woningen omvat? De minimale grootte wordt dan gehaald en appartementen zijn moeilijker duurzaam te ontwikkelen dan ggb woningen.	Nee, de referentie dient betrekking te hebben op minimaal 20 grondgebonden woningen.
18	Concern garantie	In paragraaf 3.3.1 van de Aanmeldingsleidraad wordt naast een bankgarantie of waarborgsom gesproken over 'andere nader overeen te komen maatregelen'. Kan de gemeente bevestigen dat hieronder tevens een concerngarantie van de moedermaatschappij van de aanmelder kan worden verstaan en dat een dergelijke concerngarantie, mits inhoudelijk voor de gemeente aanvaardbaar, kan dienen als alternatief voor de bankgarantie of waarborgsom?	De gemeente kan in deze fase nog niet aangeven of zij bereid is medewerking te verlenen aan een concerngarantie. In de biedingsfase kan deze vraag opnieuw gesteld worden en dan beoordelen we of en onder welke voorwaarden de gemeente eventueel bereid is daarmee in te stemmen.
19	Financiële gegoedheid inschrijver	Kan de gemeente bevestigen dat, behoudens de in paragraaf 3.3.1 verlangde bereidheid tot het stellen van een bankgarantie, waarborgsom of andere nader overeen te komen zekerheidsstelling, geen overige eisen worden gesteld aan de financieel-economische draagkracht of kredietwaardigheid van de aanmelder, zoals eisen ten aanzien van omzet, solvabiliteit, liquiditeit, eigen vermogen of het overleggen van jaarrekeningen of een bankverklaring?	Ja, dit kunnen wij bevestigen. BIBOB komt erbij aan het eind van de tender.

Nota van Inlichtingen Selectiefase Tender Rijnhuizen Noord

Ref Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
20	Taak- en kostenverdeling openbare ruimte	Kan de gemeente verduidelijken welke onderdelen van de openbare ruimte door de gemeente worden ontworpen en gerealiseerd en welke onderdelen voor rekening en risico van de geselecteerde ontwikkelaar komen?	De gemeente ontwerpt en realiseerd de gehele buitenruimte zoals schetsmatig is weergegeven in het Gebiedsgerichtomgevingsprogramma.
21	Zekerheid en risicoverdeling netcapaciteit	Kan de gemeente nader toelichten welke zekerheid kan worden ontleend aan de vermelding dat de woningen op de lijst “Onderhanden werk” van Stedin en de gemeentelijke “volgorde lijst” staan, en bij welke partij het risico ligt indien ondanks tijdige start van de bouw geen of onvoldoende netcapaciteit beschikbaar blijkt?	Newtonbaan 10 staat zowel op de OHW-lijst (Onder Handen Werk) als op de lijst 'Eerder Aanvragen', die vorige week is ingediend. Op dit moment hebben wij nog geen schriftelijke bevestiging ontvangen die we kunnen delen. Wel hebben wij voor de OHW-lijst onderstaande bevestiging ontvangen, inclusief een OHW-nummer. In de GUO worden afgespraken gemaakt over de voorwaarden bij het niet verkrijgen van de benodigde aansluitingen.
22	Combineren van rollen binnen het ontwikkelteam	Kan de gemeente bevestigen dat meerdere van de bij selectiecriterium 2 genoemde rollen door één partij of persoon mogen worden vervuld, mits wordt aangetoond dat de daarvoor benodigde kennis, ervaring en capaciteit binnen het ontwikkelteam aanwezig zijn?	Ja, dit kunnen wij bevestigen.
23	Benoeming belegger bij aanmelding	Bij selectiecriterium 2 geeft de gemeente aan dat zij verwacht dat binnen het ontwikkelteam onder meer de rol van belegger wordt vervuld. Kan de gemeente verduidelijken of de belegger reeds bij aanmelding als concrete partij/teamlid moet zijn benoemd, of dat kan worden volstaan met het aantonen hoe deze rol gedurende het ontwikkelproces wordt ingevuld?	Zie het antwoord op vraag 13.
24	Definitie grondgebonden woning	Kan de gemeente bevestigen wat zij in het kader van de kerncompetenties verstaat onder een grondgebonden woning en of bijvoorbeeld beneden-bovenwoningen en/of woningen die onderdeel uitmaken van een gecombineerd bouwvolume hieronder kunnen vallen?	Gestapelde woningen of beneden-bovenwoningen vallen hier niet onder. Voorbeelden zijn: vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen, rijtjeswoningen (tussen- en hoekwoningen) en semi-bungalows of levensloopbestendige woningen op de begingrond.

Nota van Inlichtingen Selectiefase Tender Rijnhuizen Noord

Ref Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
25	Inzet van één referentieproject voor meerdere kerncompetenties	Kan de gemeente bevestigen dat één en hetzelfde referentieproject mag worden opgevoerd voor meerdere dan wel alle drie de kerncompetenties, mits met dit referentieproject afzonderlijk aan de eisen van de betreffende kerncompetenties wordt voldaan?	Ja, dit kunnen wij bevestigen
26	Moment van afronding referentieproject	Kan de gemeente verduidelijken welk moment bepalend is voor het als afgerond beschouwen van een referentieproject? Betreft dit bijvoorbeeld het moment van oplevering van de woningen, juridische levering, afronding van de gebiedsontwikkeling of een ander moment?	De datum van oplevering van het referentieproject is he moment van de juridische levering.
27	Waardebepaling referentieproject	In de Deelnameverklaring wordt bij de kerncompetenties gevraagd naar de ‘Waarde referentieproject’. Kan de gemeente verduidelijken welke monetaire waarde hier dient te worden opgegeven? Wordt hiermee de totale verkoopopbrengst van het referentieproject, de stichtingskosten of een andere waarde bedoeld?	Met 'Waarde referentieproject' wordt de optelsom van grondwaarde + bouwkosten bedoeld.
28	Model bankgarantie en voorwaarden waarborgsom	Kan de gemeente een concepttekst/model van de verlangde bankgarantie en/of de voorwaarden van de waarborgsom beschikbaar stellen, zodat aanmelders vooraf kennis kunnen nemen van de inhoud en voorwaarden van de verlangde zekerheidsstelling?	Nee. Deze wordt in de biedingsfase beschikbaar gesteld.

Nota van Inlichtingen Selectiefase Tender Rijnhuizen Noord

Ref Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
29	Medewerking aan ABC-levering	Is de gemeente bereid haar medewerking te verlenen aan een ABC-levering, waarbij één gedeelte dan wel alle uit te geven percelen rechtstreeks worden geleverd aan een door de winnende inschrijver aan te wijzen kopers?	Daar geven we geen toestemming voor. De bedoeling is dat de geselecteerde partij het bouwplan realiseerd en na oplevering doorlevert aan de toekomstige bewoners.
30	GPR	Welke methodieken worden bij KC3 zonder nadere onderbouwing als gelijkwaardig aan GPR 8,0 beschouwd?	De gemeente hanteert geen vaste lijst van gelijkwaardige methodieken. U toont in de deelnameverklaring aan dat de duurzaamheidsprestatie van het referentieproject gelijkwaardig is aan een GPR-score van 8,0. Zoals bijvoorbeeld BREEAM-NL Excellent.
31	Stedenbouwkundig plan	Hoeveel ruimte is er in de biedingsfase voor optimalisaties van het stedenbouwkundig kader, mits programma en beleidsuitgangspunten in stand blijven?	Uw vraag is te algemeen gesteld om een eenduidig antwoord te geven. In de biedingsfase is gelegenheid in dialoog en de nota van inlichtingen om vragen te stellen over de kaders.
32	Kerncompetentie 2: aantal en type woningen (paragraaf 3.4.2)	Bij kerncompetentie 2 wordt gevraagd om een referentieproject van minimaal 20 grondgebonden woningen in een cultuurhistorische of landschappelijk groene context. Is de gemeente bereid deze eis te verruimen naar minimaal 20 woningen, waarbij ook een combinatie van grondgebonden woningen en appartementen is toegestaan? Naar onze mening is voor deze kerncompetentie met name de ervaring met landschappelijke en cultuurhistorische inpassing, ruimtelijke kwaliteit en de relatie tussen bebouwing en openbare ruimte relevant, en niet zozeer de specifieke woningtypologie. Een dergelijke verruiming doet naar onze mening geen afbreuk aan de doelstelling van deze kerncompetentie.	Nee, de referentie dient betrekking te hebben op minimaal 20 grondgebonden woningen.

Nota van Inlichtingen Selectiefase Tender Rijnhuizen Noord

Ref Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
33	Kerncompetenties 2 en 3: referenties architect (paragraaf 3.4.2 en 3.4.3)	Bij kerncompetenties 2 en 3 wordt gesteld dat referenties die uitsluitend betrekking hebben op ontwerp- of advieswerkzaamheden, zonder risicodragende ontwikkelverantwoordelijkheid, niet voldoen. Is de gemeente bereid deze eis te heroverwegen en toe te staan dat voor deze kerncompetenties ook referenties van de architect worden ingebracht, mits deze architect daadwerkelijk onderdeel uitmaakt van het ontwikkelteam en betrokken blijft bij de verdere uitwerking en realisatie van Rijnhuizen Noord? Juist bij deze kerncompetenties gaat het in belangrijke mate om specifieke kennis en ervaring op het gebied van landschappelijke en cultuurhistorische inpassing, ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Deze expertise ligt veelal bij de architect en is niet noodzakelijkerwijs afhankelijk van het dragen van ontwikkelrisico. Een dergelijke verruiming doet naar onze mening geen afbreuk aan de doelstellingen van deze kerncompetenties en biedt bovendien meer marktpartijen de mogelijkheid om hun relevante kennis en ervaring aan te tonen. Hiermee wordt de concurrentie bevorderd en krijgen zoveel mogelijk gekwalificeerde partijen de kans om aan deze mooie opgave deel te nemen.	Zie het antwoord op vraag 16.

Nota van Inlichtingen Selectiefase Tender Rijnhuizen Noord

Ref Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
34	Samenstelling ontwikkelteam (paragraaf 4.2.2)	Bij selectiecriterium 2 wordt aangegeven dat de gemeente verwacht dat in ieder geval een ontwikkelaar/bouwer, belegger, architect, communicatieadviseur en duurzaamheidsadviseur onderdeel uitmaken van het ontwikkelteam. Kan de gemeente toelichten waarom het noodzakelijk wordt geacht om reeds in deze eerste selectiefase al deze disciplines aan het ontwikkelteam te verbinden? Wij onderschrijven uiteraard het belang van de genoemde disciplines gedurende de verdere planontwikkeling en realisatie. Tegelijkertijd lijkt het ons wenselijk om de tijdsbesteding en kosten voor deelnemende partijen in deze eerste selectieronde enigszins beheersbaar te houden. Ons voorstel zou daarom zijn om de gevraagde teamsamenstelling in deze fase te beperken tot een ontwikkelaar/bouwer en architect, eventueel aangevuld met een landschapsarchitect. Indien de opgave daarom vraagt, kunnen een belegger, communicatieadviseur en duurzaamheidsadviseur uiteraard in de volgende ronde aan het team worden toegevoegd. Is de gemeente bereid deze teamsamenstelling voor de eerste selectiefase te heroverwegen en te bevestigen dat een beperkter ontwikkelteam, zoals hierboven omschreven, zonder puntenverlies kan deelnemen? Hiermee worden de inspanningen en kosten voor alle deelnemende partijen beperkt, terwijl de gemeente in de biedingsfase alsnog kan beschikken over een volledig en deskundig ontwikkelteam.	Nee. De rol van de belegger vervalt. Zie het antwoord op vraag 13. De overige rollen blijven onderdeel van het ontwikkelteam. Meerdere rollen mogen door één partij of persoon worden vervuld. Zie het antwoord op vraag 22.

Nota van Inlichtingen Selectiefase Tender Rijnhuizen Noord

Ref Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
35	Woningbouwprogramma: koop- en huurwoningen (paragraaf 1.3 en 1.4)	Kan de gemeente bevestigen dat de 50 grondgebonden woningen niet uitsluitend als koopwoningen moeten worden gerealiseerd en dat ook (een deel van) het programma als huurwoningen mag worden ontwikkeld? Zijn er specifieke uitgangspunten of voorwaarden ten aanzien van de verhouding tussen koop- en huurwoningen en de verschillende prijssegmenten?	Zie het antwoord op vraag 14.
36	Gronduitgifteovereenkomst en voorwaarden grondafname (paragraaf 1.6)	Wij constateren dat er in deze fase nog geen concept-gronduitgifteovereenkomst beschikbaar is. Gezien de omvang van de grondinvestering en de daarmee samenhangende ontwikkelrisico's ontvangen wij graag vooraf duidelijkheid over de voorwaarden waaronder de grond moet worden afgenomen. Kan de gemeente bevestigen dat de grondafname pas hoeft plaats te vinden nadat aan de volgende voorwaarden is voldaan: •Er is sprake van een onherroepelijke omgevingsvergunning voor de woningen; •De locatie is volledig bouwrijp opgeleverd; •Er bestaat voldoende zekerheid over de tijdige beschikbaarheid van de benodigde nutsvoorzieningen, waaronder elektriciteit; •Het vereiste voorverkooppercentage voor het verkrijgen van een Woningborg-certificaat en het starten van de bouw is behaald. Indien de gemeente andere uitgangspunten hanteert, ontvangen wij graag een toelichting op het beoogde afnamemoment en de eventuele ontbindende of opschortende voorwaarden.	We zijn dit in de GUO aan het uitwerken, deze volgt in de biedingsfase. Aan de eerste 2 voorwaarden (onherroepelijke omgeveringsvergunning en bouwrijpe locatie) dient sowieso te zijn voldaan bij grondafname. Nutsvoorzieningen: als er niet voldoende zekerheid is hoeft er niet afgenomen te worden. Toelichting volgt in de GUO. Zie ook het antwoord op vraag 11.

Nota van Inlichtingen Selectiefase Tender Rijnhuizen Noord

Ref Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
37	Overgang privé & openbaar	Welke uitgangspunten gelden voor de erfafscheidingen en de overgang tussen privéterrein en openbaar groen? Wie is verantwoordelijk voor de aanleg en het toekomstige beheer van deze overgangszones?	Deze informatie wordt in de biedingsleidraad en bijbehorende bijlagen nader uitgewerkt.
38	Autoluw	Is er ruimte voor alternatieve oplossingen wanneer deze bijdragen aan een autoluw en groen woonmilieu?	Uw vraag is te algemeen gesteld om een eenduidig antwoord te geven. In de dialoog en de nota van inlichtingen biedingsfase kunnen hier vragen over worden gesteld.
39	(Fiets)parkeren	In hoeverre liggen de parkeervoorzieningen en de uitgangspunten voor fietsparkeren vast?	De gemeente legt de openbare ruimte aan inclusief parkeergelegenheid in parkeerhoven langs de Kasteellaan. Fietsparkeren dient op eigen terrein opgelost te worden.
40	Bomeninventarisatie	Is er een actuele bomeninventarisatie beschikbaar, inclusief de conditkie en beschermwaardigheid van de aanwezige bomen? Welke bomen dienen in ieder geval behouden te blijven?	Deze informatie wordt in de biedingsleidraad en bijbehorende bijlagen nader uitgewerkt.
41	Duurzaamheidambities	Welke duurzaamheidsambities gelden als minimumeis en op welke onderdelen wordt in de biedingsfase onderscheidende kwaliteit gewaardeerd boven het vereiste niveau?	Deze informatie wordt in de biedingsleidraad en bijbehorende bijlagen nader uitgewerkt.
42	Ontwerpvrijheid	Welke ontwerpvrijheid heeft de ontwikkelaar voor de overgang tussen de woningen en de door de gemeente te realiseren openbare ruimte? En hoe wordt de afstemming hierover georganiseerd?	Het gebiedsgericht omgevingsprogramma benoemd dat er geen traditionele voortuinen komen zodat de woonbebouwing direct in het doorlopende groene landschap staat. Verdere uitwerking van de overgang privé-openbaar dienen hier rekening mee te houden. De openbare ruimte dient hiermee afgestemd te worden in een latere fase bij de uitwerking.
43	Bouwblokken	Het beeldkwaliteitsplan gaat uit van samenhang tussen de drie bouwblokken. Welke mate van architectonische variatie tussen de bouwblokken acht de gemeente passend binnen dit uitgangspunt?	Deze informatie wordt in de biedingsleidraad en bijbehorende bijlagen nader uitgewerkt.

Nota van Inlichtingen Selectiefase Tender Rijnhuizen Noord

Ref Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
44	Gemeentelijke plankaarten	Is het toegestaan om bestaande gemeentelijke plankaarten te voorzien van tekstuele toelichtingen en markeringen ter onderbouwing van onze visie?	Ja, mits dit geen voor deze opgave vervaardigd ontwerpproduct betreft en het maximum aantal pagina's niet overschrijdt.
45	DWG-bestanden	Kan de gemeente het stedenbouwkundig plan en de bestaande situatie als DWG beschikbaar stellen, inclusief boomposities en hoogtegegevens?	Ja, echter de hoogtemeting is gedaan voordat het terrein bouwrijp wordt gemaakt.
46	Verbeterpunten stedenbouwkundig plan	In de voorselectie wordt gevraagd om verbeterpunten voor het stedenbouwkundig kader. Verwacht de gemeente uitsluitend kwalitatieve suggesties of mogen ook wijzigingen in de ruimtelijke hoofdopzet worden voorgesteld?	De principes van ruimtelijke uitgangspunten uit het gebiedsgericht omgevingsprogramma Rijnhuizen Noord dienen gerespecteerd te worden. Andere type suggesties zijn mogelijk.
47	Positionering	In hoeverre is er binnen de biedingsfase ruimte om gemotiveerd af te wijken van de positionering, bouwblokvormen en woningtypologieën uit het stedenbouwkundig kader, wanneer dit aantoonbaar bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit?	Zie het antwoord op vraag 31.
48	Kerncompetenties	wat bedoelt de gemeente met 'Looptijd referentieproject'?	Hiermee wordt de periode tussen de begindatum en de einddatum van het referentieproject bedoeld.
49	Kerncompetenties	Wat bedoelt de gemeente met 'Waarde referentieproject'?	Zie het antwoord op vraag 27.
50	Communicatieadviseur	Wat is de verwachte rol van de communicatieadviseur?	De communicatieadviseur ondersteunt de ontwikkelaar bij de participatie en de afstemming met de omgeving, waaronder de basisschool, de tennisclub en het buurthuis.
51	Beeldkwaliteitsplan - CLT	In het beeldkwaliteitsplan staat dat alle woningen een CLT-constructie moeten krijgen. Hoe hard is deze eis en hoe kijkt de gemeente tegenover andere duurzame bouwtmethodes/technieken?	Zie het antwoord op vraag 4.

Nota van Inlichtingen Selectiefase Tender Rijnhuizen Noord

Ref Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
52	Opmaak selectiecriteria	6.Is het toegestaan om de visie opgave + ontwikkelteam in 1 opgemaakt document in te dienen mits alle gevraagde informatie hierin wordt vermeldt? -Zo ja, is het toegestaan om hier een voorblad/inleiding/inhoudsopgave aan toe te voegen die buiten het toegestane en te beoordelen aantal pagina's valt? -Ook wordt er vermeldt dat de visie 4x A4 of 2x A3 in beslag mag nemen terwijl het ontwikkelteam slechts 2x A4 in beslag mag nemen. Kunnen wij concluderen dat 2x A4 gelijk staat aan 1x A3 en dus is toegestaan om zo aan te leveren?	Nee, de beantwoording van selectiecriterium 1 en 2 voegt u ieder separaat bij. Voor selectiecriterium 2 geldt een maximum van 2 pagina's A4; aanlevering op A3 is hiervoor niet toegestaan.
53	Kerncompetenties	Is het toegestaan om de referenties in een opgemaakt document in te dienen mits de informatie zoals in de deelnameverklaring staat vermeldt hierbij te vermelden?	Ja dit is toegestaan, mits uw beantwoording van de referenties niet langer is dan 2 A4 per kerncompetentie.
54	4. Kerncompetentie 3	Geldt de GPR-score van 8,0 voor het gemiddelde van de vijf thema's, of voor elk thema afzonderlijk?	De GPR-score van 8,0 geldt voor het gemiddelde van de vijf thema's.
55	3. Kerncompetentie 3	Is het toegestaan de GPR-score van een opgeleverd referentieproject achteraf te bepalen? Zo ja: geldt dan de GPR-versie die van toepassing was op het moment van de vergunningaanvraag, of de actuele versie? En hoe borgt de gemeente dat referenties die met verschillende versies zijn beoordeeld, gelijk worden behandeld?	Ja dat is toegestaan, de GPR versie die van toepassing was op het moment van de vergunningsaanvraag dient te worden toegepast. De gemeente borgt gelijkebehandeling doordat de spelregels voor alle deelnemers gelijk zijn. Het staat partijen vrij om een referentie aan te dragen en daarbij zelf de leeftijd te kiezen mits die voldoet aan de referentie eisen.
56	2. Kerncompetentie 3	Zo nee: welke methodieken en welke minimale scores beschouwt de gemeente als gelijkwaardig aan GPR 8,0? Inschrijvers kunnen dan vooraf objectief toetsen of hun referentie voldoet.	Zie het antwoord op vraag 30.

Nota van Inlichtingen Selectiefase Tender Rijnhuizen Noord

Ref Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
57	1. Kerncompetentie 3	Kerncompetentie 3 vraagt om een referentie van minimaal 20 grondgebonden woningen met een GPR-score van 8,0 of beter, “of een gelijkwaardige score met een andere methodiek”. Voor veel recent opgeleverde grondgebonden woningbouw is geen GPR-berekening gemaakt. De duurzaamheidsprestatie is daar vastgelegd in de wettelijk verplichte en controleerbare berekeningen voor energieprestatie (BENG) en milieuprestatie (MPG), soms aangevuld met een BCI-berekening voor circulariteit. Een integrale methodiek die direct vergelijkbaar is met GPR, zoals BREEAM-NL, wordt bij grondgebonden woningbouw zelden gebruikt. Daardoor is nu niet vooraf te toetsen wat de gemeente onder “gelijkwaardig” verstaat. Daarnaast is GPR Gebouw binnen de referentietermijn van vijf jaar inhoudelijk gewijzigd. In GPR Gebouw 4.3 is de energiescore gebaseerd op de EPC en is de milieuscore gebaseerd op een eerdere versie van de Nationale Milieudatabase. GPR Gebouw 4.4 rekent met BENG (NTA 8800), NMD 3.0 en een aangepaste thema-indeling, waaronder natuurinclusiviteit. Ook de onderliggende wettelijke eisen zijn in deze periode gewijzigd: de EPC is per 1 januari 2021 vervangen door BENG en de MPG-grenswaarde is per 1 juli 2021 aangescherpt van 1,0 naar 0,8. Een GPR-score van 8,0 in de ene versie is daardoor niet gelijk aan een 8,0 in de andere. Referenties uit verschillende jaren zijn op basis van het GPR-cijfer alleen niet objectief met elkaar te vergelijken. Kan de gemeente bevestigen dat een referentie voldoet aan “een gelijkwaardige score met een andere methodiek” als de duurzaamheidsprestatie wordt aangetoond met de bij de vergunningaanvraag opgestelde, genormeerde berekeningen, afgezet tegen de wettelijke eisen die op dat moment golden, namelijk: a. een EPC- of BENG-berekening waaruit blijkt dat de energieprestatie ten minste [XX]% beter dan de destijds geldende eis; b. een MPG-berekening waaruit blijkt dat de milieuprestatie ten minste [XX]% beter is dan de destijds geldende grenswaarde, eventueel aangevuld met een BCI-berekening; c. aanvullend een onderbouwing van de prestaties van het referentieproject op de thema’s Gezondheid, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde?	Zie het antwoord op vraag 30 en 55.

Nota van Inlichtingen Selectiefase Tender Rijnhuizen Noord

Ref Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
58	Deelnameverklaring	Bij indiening van de voorselectie vraagt gemeente verschillende eisen uit, terwijl deze eisen ook allemaal vermeldt staan in de deelnameverklaring. Verwacht de gemeente dan nog 6x een aparte bijlage/verklaring/document of voldoet alleen de deelname verklaring?	Nee, voor de geschiktheidseisen volstaat de deelnameverklaring. Daarnaast voegt u een bewijs van inschrijving in het handels- of beroepenregister en de beantwoording van selectiecriterium 1 en 2 bij.
59	Kerncompetentie 3 - GPR	Voor het aantonen van ervaring met duurzame woningbouw wordt een GPR Gebouw-score van 8,0 of hoger gevraagd. Wij interpreteren dit als een gemiddelde score van minimaal 8,0 over de vier GPR-thema's (Energie, Milieu, Gezondheid en Gebruikskwaliteit. Kunt u bevestigen dat deze interpretatie juist is?	Zie het antwoord op vraag 54.
60	Kerncompetentie 3 - GPR	Voor diverse projecten zijn geen GPR Gebouw-berekeningen beschikbaar, aangezien deze destijds niet werden gevraagd of voorgeschreven. De selectieleidraad biedt de mogelijkheid om een gelijkwaardige score met een andere methodiek aan te tonen. Kan de vereiste ervaring met duurzame woningbouw daarom ook worden aangetoond aan de hand van andere objectief toetsbare duurzaamheidsmethodieken, zoals EPC, BENG en/of MPG? Zo ja, welke minimale prestaties dienen daarbij te worden aangetoond om als gelijkwaardig aan de gevraagde GPR-score te worden beschouwd?	Zie het antwoord op vraag 30.
61	Bouw- en woonrijp maken	De gemeente geeft aan verantwoordelijk te zijn voor de aanleg van de openbare ruimte. In deze opgave is het cruciaal om de overgang tussen openbaar en prive zorgvuldig te vontwerpen. Kan er daarom nader worden toegelicht hoe de verantwoordelijkheden tussen gemeente en ontwikkelaar zijn verdeeld ten aanzien van ontwerp, afstemming, realisatie en beheer van de openbare ruimte, inclusief de wadi's, groenstructuren en parkeeroplossingen?	Zie het antwoord op vraag 42.

Nota van Inlichtingen Selectiefase Tender Rijnhuizen Noord

Ref Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
62	Bouw- en woonrijp maken	Kan de gemeente bevestigen welke werkzaamheden zij uitvoert in het kader van het bouwrijp maken van de locatie en welke werkzaamheden voor rekening en risico van de ontwikkelaar komen? Kan daarbij tevens worden aangegeven of de gemeente de locatie uitsluitend bouwrijp oplevert of tevens (gedeeltelijk) woonrijp maakt?	Het bouwrijp en woonrijp maken wordt door de gemeente uitgevoerd. Onder bouwrijp valt: riolering, kabels en leidingen, en grondwerk. Voor rekening van de ontwikkelaar komen: de bouwweg naar de kavels toe aanleggen en opruimen, en de huisaansluitingen voor de woningen aanleggen.
63	Duurzaamheidsdoelstellingen	In het beeldkwaliteitsplan wordt gesproken over BENG terwijl in de overig stukken ook wordt gesproken over, Zero Emission Building, Het Nieuwe Normaal en Whole Life Carbon. Dat zijn niet dezelfde ambitieniveaus. Kan de gemeente bevestigen welke duurzaamheidsdoelstellingen als minimumeis gelden en welke duurzaamheidscriteria worden gehanteerd bij de kwalitatieve beoordeling van de inschrijvingen?	Zie het antwoord op vraag 41.
64	Programma	In de aanbestedingsdocumenten is geen expliciete programmatische verdeling opgenomen naar sociale woningbouw, middensegment en vrije sector. Kan de gemeente bevestigen of voor deze ontwikkeling de landelijke dan wel gemeentelijke woningbouwprogrammering van toepassing is? Indien hiervan sprake is, verzoeken wij de gemeente de vereiste verdeling naar woningcategorieën (sociale huur, middenhuur, betaalbare koop en vrije sector) nader te specificeren.	Zie het antwoord op vraag 3 en 14.

Nota van Inlichtingen Selectiefase Tender Rijnhuizen Noord

Ref Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
65	Beeldkwaliteitsplan	Het beeldkwaliteitsplan bevat zowel concrete ontwerpvoorschriften als de mogelijkheid om hier gemotiveerd van af te wijken. Kan de gemeente bevestigen of de toepassing van hout/CLT als constructieprincipe een knock-outvoorwaarde dan wel minimumeis binnen de uitvraag vormt? Indien hiervan gemotiveerd kan worden afgeweken, verzoeken wij de gemeente aan te geven op welke wijze alternatieve constructieve oplossingen worden beoordeeld en onder welke voorwaarden deze als gelijkwaardig worden beschouwd. Deze verduidelijking is voor inschrijvers essentieel voor de afweging om al dan niet aan de tender deel te nemen.	Zie het antwoord op vraag 4.
66	Samenstelling ontwikkelteam – communicatie	Documenten: Aanmeldingsleidraad Tender Rijnhuizen-Noord — §4.2.2. Deelnameformulier. Vraag: In §4.2.2 wordt communicatie genoemd als discipline binnen het ontwikkelteam. Dient communicatie door een afzonderlijke adviseur of afzonderlijk teamlid te worden ingevuld, of mag deze expertise aantoonbaar binnen de organisatie van de ontwikkelaar en het voorgestelde ontwikkelteam zijn geborgd?	Zie het antwoord op vraag 22.

Nota van Inlichtingen Selectiefase Tender Rijnhuizen Noord

Ref Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
67	Samenstelling ontwikkelteam – belegger	Documenten: Aanmeldingsleidraad Tender Rijnhuizen-Noord — §4.2.2. Deelnameformulier. Vraag: In §4.2.2 wordt een belegger genoemd als discipline binnen het ontwikkelteam, terwijl de opgave betrekking heeft op de ontwikkeling van grondgebonden koopwoningen. Welke rol voorziet de gemeente binnen deze opgave voor de belegger?	Zie het antwoord op vraag 34.
68	Referentieopdrachten kerncompetenties	Documenten: Aanmeldingsleidraad Tender Rijnhuizen-Noord — §4.2 en bijbehorend deelnameformulier. Vraag: In het deelnameformulier is beperkte ruimte beschikbaar voor de inhoudelijke toelichting op de ingediende referentieprojecten. Is het toegestaan om per referentieproject een beknopte aanvullende toelichting of projectpresentatie als bijlage bij het deelnameformulier mee te sturen?	Ja dat is toegestaan. Zie het antwoord op vraag 53.

Nota van Inlichtingen Selectiefase Tender Rijnhuizen Noord

Ref Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
69	Constructie van hout/CLT	Document: •Bijlage 2 Beeldkwaliteitsplan Wonen – pagina 8 Vraag: Het Beeldkwaliteitplan wonen vermeldt dat voor de woningen een constructie van hout/CLT wordt toegepast. Is dit een vaste eis, of zijn andere biobased of hybride constructies toegestaan wanneer aantoonbaar aan de duurzaamheidsambities wordt voldaan? Welke prestatie-eisen gelden daarbij?	Zie het antwoord op vraag 4.
70	Toegestane visualisaties bij de visie	Document: •Aanmeldingsleidraad ten behoeve van de Tender Rijnhuizen-Noord, 20 oktober 2026 — paragraaf 4.2.1, pagina 15–16. Vraag: In de aanmeldingsleidraad wordt aangegeven dat in de selectiefase geen specifiek voor de opgave vervaardigde ontwerpproducten mogen worden aangeleverd, terwijl wel wordt gevraagd om een reflectie op het stedenbouwkundig kader en suggesties voor verbetering. Zijn conceptuele schema's, principevisualisaties en diagrammen toegestaan om de visie op architectuur, landschap, water en duurzaamheid te verduidelijken, zolang deze geen concreet ontwerpvoorstel voor Rijnhuizen Noord vormen?	Ja, mits deze geen ontwerpvoorstel voor Rijnhuizen Noord vormen.

Nota van Inlichtingen Selectiefase Tender Rijnhuizen Noord

Ref Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
71	Waterhuishouding, ecologie en beheer	Documenten: •Gebiedsgericht omgevingsprogramma Rijnhuizen noord, juli 2025 — pagina 51–58. •Beeldkwaliteitplan wonen Rijnhuizen noord, juli 2025 — pagina 9–10 en 12. •Beleidsregel Ruimtelijke Kwaliteit Mooi Rijnhuizen, 2 juli 2025 — hoofdstuk 6, pagina 45–49. Vraag: In de documenten worden uitgangspunten beschreven voor waterberging, infiltratie, wadi's, natuurinclusiviteit en de landschappelijke inrichting van de openbare ruimte. Welke locatiespecifieke technische uitgangspunten zijn reeds vastgesteld voor de waterhuishouding, waaronder grondwaterstanden, bergingscapaciteit en infiltratiemogelijkheden? Zijn hiervoor onderzoeken of berekeningen beschikbaar? Daarnaast ontvangen wij graag duidelijkheid over de verantwoordelijkheden voor de inrichting, aanleg en het toekomstige beheer van de openbare en eventuele collectieve buitenruimte.	Er is geen collectieve buitenruimte voorzien. Openbare ruimte wordt geheel aangelegd door gemeente. openbare ruimte wordt beheerd door de gemeente. Wateropgave is voor het gehele gebied en wordt in de openbare ruimte opgelost. Grondwateronderzoeken zijn bekent, deze worden gedeeld in de biedingsfase. Hemelwater afkoppelen moet wel.

Nota van Inlichtingen Selectiefase Tender Rijnhuizen Noord

Ref Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
72	Status maatschappelijk cluster en verbinding met de woonontwikkeling	Documenten: •Aanmeldingsleidraad Tender Rijnhuizen-Noord, 20 oktober 2026 — § 1.3. •Gebiedsgericht omgevingsprogramma Rijnhuizen noord, juli 2025 — p. 7, 35–43 en 63. •Beeldkwaliteitplan wonen Rijnhuizen noord, juli 2025 — p. 5–8. Vraag: Het maatschappelijk cluster wordt in een eerdere fase ontwikkeld dan de woningbouw. Het Beeldkwaliteitplan wonen vraagt om ruimtelijke en architectonische samenhang tussen beide ontwikkelingen. Kunt u aangeven wat de actuele ontwerp- en planstatus van het maatschappelijk cluster is en welke ruimtelijke en architectonische uitgangspunten inmiddels vastliggen? Dit betreft met name de bouwmassa, het kleur- en materiaalgebruik, langzaamverkeersroutes, entrees, speelruimte en de inrichting van het aangrenzende landschap. Welke ruimte bestaat nog voor afstemming tussen beide ontwikkelingen, en hoe wordt deze afstemming georganiseerd? Kunt u de actuele ontwerptekeningen van het maatschappelijk cluster en de bijbehorende buitenruimte, voor zover beschikbaar, aan de tenderstukken toevoegen?	Het Maatschappelijk Cluster loopt achter op plannning. De aanbesteding voor het selecteren van een architect / bouwer moet nog worden opgestart. Er zijn dus nog geen tekeningen beschikbaar.

Nota van Inlichtingen Selectiefase Tender Rijnhuizen Noord

Ref Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
73	Ontwerpvrijheid binnen verkaveling en beeldkwaliteit	Documenten: •Aanmeldingsleidraad Tender Rijnhuizen-Noord, 20 oktober 2026 — § 4.2.1, p. 15. •Beeldkwaliteitplan wonen Rijnhuizen noord, juli 2025 — p. 5–13. •Gebiedsgericht omgevingsprogramma Rijnhuizen noord, juli 2025 — p. 31–35. Vraag: De aanmeldingsleidraad vraagt om suggesties voor verbetering van het stedenbouwkundig kader. Tegelijkertijd lijken de bouwcontouren van de woonblokken al sterk bepaald. Hoeveel ruimte bestaat er om de hoofdvorm en bouwcontouren van de woonblokken te wijzigen? Zijn de weergegeven contouren vaste randvoorwaarden of is een afwijkende uitwerking mogelijk, mits deze de ruimtelijke kwaliteit versterkt?	Zie het antwoord op vraag 31.

Nota van Inlichtingen Selectiefase Tender Rijnhuizen Noord

Ref Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
74	Stedenbouwkundig kader	Documenten: •Aanmeldingsleidraad Tender Rijnhuizen-Noord, 20 oktober 2026 — § 4.2.1, p. 15. •Bijlage 4: Gebiedsgericht omgevingsprogramma Rijnhuizen noord, juli 2025 — p. 21–35. •Bijlage 2: Beeldkwaliteitplan wonen Rijnhuizen noord, juli 2025 — p. 6–13. Vraag: In § 4.2.1 van de aanmeldingsleidraad wordt gevraagd om een reflectie op het ‘stedenbouwkundig kader’, inclusief suggesties voor verbetering. In de verstrekte stukken herkennen wij het stedenbouwkundig plan in bijlage 4 en de aanvullende ruimtelijke uitgangspunten en ruimtelijke kaderkaart in bijlage 2: Kunt u verduidelijken: •Welke documenten en onderdelen daarvan gezamenlijk het bedoelde ‘stedenbouwkundig kader’ vormen? Indien hiermee een afzonderlijk document wordt bedoeld, kunt u dit beschikbaar stellen? •Welke status het stedenbouwkundig plan en de daarin opgenomen verkaveling in bijlage 4 hebben, en hoe deze zich verhouden tot de ruimtelijke uitgangspunten en kaderkaart in bijlage 2? •Welke onderdelen voor deze tender als vaste randvoorwaarden gelden en op welke onderdelen ruimte bestaat voor afwijkingen of optimalisaties binnen de gevraagde reflectie en verbetervoorstellen?	Met het stedenbouwkundig kader wordt het gebiedsgericht omgevingsprogramma Rijnhuizen noord (vastgesteld door college) en het beeldkwaliteitsplan wonen Rijnhuizen Noord bedoeld. De principes van ruimtelijke uitgangspunten uit het gebiedsgericht omgevingsprogramma Rijnhuizen Noord dienen gerespecteerd te worden. Andere type suggesties zijn mogelijk.

Nota van Inlichtingen Selectiefase Tender Rijnhuizen Noord

Ref Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
75	Aanmeldingsleidraad paragraaf 1.4 – Uitgangspunten van de opgave	In de aanmeldingsleidraad wordt verwezen naar het document 'Omgevingsplan Thematische Wijziging Duurzaam Bouwen'. Dit document hebben wij echter niet tussen de bijlagen aangetroffen. Online hebben wij wel het 'Omgevingsprogramma Duurzaam Bouwen: Woningbouw 2022' gevonden. Kan de gemeente bevestigen welk document van toepassing is op deze tender en het betreffende document beschikbaar stellen, zodat duidelijk is aan welke duurzaamheidseisen de ontwikkeling moet voldoen?	Omgevingsplanregels voor Duurzaam Bouwen, die zijn hier te vinden: Omgevingsplan gemeente Nieuwegein | Lokale wet- en regelgeving, paragraaf 5.1.2.2. Duurzaamheid en klimaatadaptatie. https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/documenten/_akn_nl_act_gm0356_2020_omgevingsplan/regels?session=cc07f497-e810-4502-a96f-7a683e71c606
76	Aanmeldingsleidraad paragraaf 3.3.1 – Verklaring tot bereidheid bankgarantie of waarborgsom	In de aanmeldingsleidraad wordt aangegeven dat de ontwikkelaar bij het aangaan van de koopovereenkomst een zekerheidsstelling in de vorm van een bankgarantie of waarborgsom dient af te geven. Kan de gemeente aangeven hoe hoog deze zekerheidsstelling is, uitgedrukt als percentage van de overeengekomen koopsom?	De zekerheidsstelling is 10% van de koopsom.

Nota van Inlichtingen Selectiefase Tender Rijnhuizen Noord

Ref Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
77	Bijlage 2 – Beeldkwaliteitsplan Wonen, uitgangspunt 3	In het beeldkwaliteitsplan is onder uitgangspunt 3 opgenomen dat voor de woningen een houten/CLT-constructie wordt toegepast. Tegelijkertijd biedt het beeldkwaliteitsplan ruimte om gemotiveerd af te wijken van de opgenomen richtlijnen. Kan de gemeente bevestigen dat de toepassing van een houten/CLT-hoofddraagconstructie geen verplichte minimumeis is en dat ook andere bouwmethoden en constructiematerialen zijn toegestaan, mits wordt voldaan aan de gestelde duurzaamheids- en kwaliteitseisen?	Zie het antwoord op vraag 4.
78	Aanmeldingsleidraad paragraaf 3.4.3 – Kerncompetentie 3: Ervaring met duurzame woningbouw	In de aanmeldingsleidraad wordt aangegeven dat naast een GPR-score van minimaal 8,0 ook een gelijkwaardige score volgens een andere methodiek wordt geaccepteerd. Kan de gemeente bevestigen dat ook een MPG- of BENG-berekening wordt geaccepteerd als onderbouwing van de duurzaamheidsprestaties van een referentieproject? Zo ja, welke maximale MPG-waarde of welke BENG-prestaties worden hierbij als gelijkwaardig beschouwd aan een GPR-score van 8,0?	Zie het antwoord op vraag 30.
79	Aanmeldingsleidraad paragraaf 3.4.3 – Kerncompetentie 3	Voor kerncompetentie 3 wordt gevraagd om een referentieproject van minimaal 20 grondgebonden woningen met een GPR-score van 8,0 of beter, dan wel een gelijkwaardige score volgens een andere methodiek. Kan de gemeente bevestigen of een gemiddelde GPR-score van minimaal 8,0 over alle woningen binnen het referentieproject volstaat, of dat iedere afzonderlijke woning een GPR-score van minimaal 8,0 moet behalen?	Ja, gemiddeld minimaal 8,0.

Nota van Inlichtingen Selectiefase Tender Rijnhuizen Noord

Ref Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
80	Aanmeldingsleidraad paragraaf 4.2.2 – Selectiecriterium 2: Ontwikkelteam	In de aanmeldingsleidraad wordt aangegeven dat de gemeente verwacht dat binnen het ontwikkelteam onder andere de rol van belegger wordt vervuld. Kan de gemeente toelichten waarom de betrokkenheid van een belegger wordt verwacht, indien het woningbouwprogramma volledig uit koopwoningen bestaat? Is het toegestaan om deze rol achterwege te laten wanneer de ontwikkelaar de woningen voor eigen rekening en risico ontwikkelt en rechtstreeks aan particuliere kopers verkoopt, zonder dat dit nadelige gevolgen heeft voor de beoordeling?	Zie het antwoord op vraag 13 en 67.
81	Aanmeldingsleidraad paragraaf 1.3.4 – Netcongestie	In de aanmeldingsleidraad wordt aangegeven dat de woningen zijn opgenomen op de lijst 'Onderhanden werk' van Stedin en op de 'volgorde lijst' van de gemeente. Wij kunnen het project Rijnhuizen Noord echter niet herleiden uit de beschikbare informatie van Stedin. Kan de gemeente bevestigen onder welke projectnaam of projectreferentie Rijnhuizen Noord bij Stedin geregistreerd staat? Daarnaast ontvangen wij graag een toelichting op de status van de aanvraag en de mate waarin de benodigde elektriciteitsaansluitingen voor de 50 woningen zijn geborgd.	Het project staat geregistreerd als Newtonbaan 10 en staat zowel op de OHW-lijst (Onder Handen Werk) als op de lijst 'Eerder Aanvragen', die deze week is ingediend. Op dit moment hebben wij nog geen schriftelijke bevestiging ontvangen die we kunnen delen. Wel hebben wij voor de OHW-lijst een bevestiging ontvangen, inclusief een OHW-nummer. Uitkomst beoordeling van Stedin; "Voldoet aan landelijke criteria, capaciteit beschikbaar". Zie ook het antwoord op vraag 21.

Nota van Inlichtingen Selectiefase Tender Rijnhuizen Noord

Ref Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
82	Aanmelding sleidraad paragraaf 3.4 en 3.4.3 Kerncompetentie 3	In paragraaf 3.4 wordt aangegeven dat ook referentieprojecten mogen worden ingebracht waarbij de inschrijver als onderaannemer betrokken is geweest. Tegelijkertijd wordt bij kerncompetentie 3 gevraagd om risicodragende verantwoordelijkheid voor het ontwerpen en ontwikkelen van de woningen. Wij zijn van mening dat ervaring met duurzame woningbouw ook kan worden aangetoond wanneer een partij verantwoordelijk is geweest voor zowel het ontwerp als de volledige realisatie van de woningen, inclusief de toepassing en borging van de duurzaamheidsmaatregelen. Kan de gemeente bevestigen dat voor kerncompetentie 3 ook een referentieproject wordt geaccepteerd waarbij de inschrijver verantwoordelijk is geweest voor het ontwerp en de volledige realisatie van minimaal 20 grondgebonden woningen, zonder daarbij zelf risicodragend ontwikkelaar te zijn geweest?	Nee, de referentie dient betrekking te hebben op risicodragende ontwikkeling.
83	Aanmelding sleidraad paragraaf 1.4 – Uitgangspunten van de opgave	In de aanmeldingsleidraad staat omschreven dat de gemeente verantwoordelijk is voor het bouwrijp maken van de locatie en de aanleg van de openbare ruimte. Klopt het dat zowel het bouwrijp als het woonrijp maken van het openbaar gebied volledig onder de verantwoordelijkheid en voor rekening van de gemeente vallen, en dat de ontwikkelaar hiervoor geen werkzaamheden of kosten hoeft op te nemen?	Zie het antwoord op vraag 62.

Nota van Inlichtingen Selectiefase Tender Rijnhuizen Noord

Ref Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
84	Aanmeldingsleidraad paragraaf 2.6 – Planning tenderprocedure	De huidige indieningsdeadline voor de selectiefase is vastgesteld op maandag 14 december 2026 om 09.00 uur. Hierdoor valt de feitelijke afronding van de aanmelding in het voorafgaande weekend. Is de gemeente bereid de indieningsdeadline met twee werkdagen te verlengen naar woensdag 16 december 2026, zodat deelnemende partijen de gelegenheid hebben om hun aanmelding zorgvuldig af te ronden en in te dienen?	Nee, de deadline blijft ongewijzigd.
85	Aanmeldingsleidraad paragraaf 1.3 – Omschrijving en scope van de opgave	In de aanmeldingsleidraad wordt gesproken over de realisatie van 50 grondgebonden woningen. Er wordt echter geen nadere verdeling naar woningbouwcategorieën benoemd. Klopt het dat alle 50 woningen als vrije sector koopwoningen mogen worden ontwikkeld en verkocht, zonder verplichting tot het realiseren van sociale huur, middenhuur of betaalbare koop?	Zie het antwoord op vraag 3.
86	aantal pagina's	De Aanmeldingsleidraad stelt in §4.2.1 en §4.2.2 een maximum van vier A4-pagina's of twee A3-pagina's voor SC1 en twee A4-pagina's voor SC2. Wij verzoeken de gemeente te bevestigen dat deze paginalimieten gelden voor de inhoudelijke uitwerking en dat gegadigden daarbuiten een voorblad en desgewenst een inhoudsopgave mogen toevoegen.	Zie het antwoord op vraag 52.
87	Ontwikkelteam > belegger	Op pagina 16 van de aanmeldingsleidraad staat belegger in het ontwikkelteam: waarom verwacht u een belegger als onderdeel van het ontwikkelteam? Verwacht u dat een deel van de woningen worden verkocht aan een belegger?	Zie het antwoord op vraag 67 en 14.

Nota van Inlichtingen Selectiefase Tender Rijnhuizen Noord

Ref Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
88	Ontwikkelteam	Mogen de communicatie- en duurzaamheidsadviseur ook medewerkers van de marktpartij/ondernemer zelf zijn die zich aanmeldt?	Zie het antwoord op vraag 22.
89	Stedenbouwkundig kader	Op pagina 15 van de aanmeldingsleidraad staat 'stedenbouwkundig kader': Wat bedoelt u precies met het 'stedenbouwkundig kader' in paragraaf 4.2.1? Bedoelt u daarmee het 'kwaliteitskader' zoals beschreven in de 'Beleidsregel Ruimtelijke Kwaliteit Mooi Rijnhuizen'? Of bedoelt u daarmee alle inhoud uit de dataroom die betrekking heeft op stedenbouwkundige kaders? Of bedoelt u daarmee iets anders?	Zie het antwoord op vraag 74.
90	Levering grond	In paragraaf 1.6 van de aanmeldingsleidraad staat dat de gronduitgifte overeenkomst in de biedingsfase beschikbaar wordt gesteld. De exacte datum waarop de grond moet worden afgenomen (geleverd) wordt niet expliciet genoemd in de aanmeldingsleidraad. Kan de gemeente bevestigen dat de grond pas hoeft te worden afgenomen nadat er sprake is van een onherroepelijke BOPA vergunning en nadat de grond bouwrijp kan worden geleverd?	Zie het antwoord op vraag 36.
91	Afname grond - voorverkoop	In paragraaf 1.6 van de aanmeldingsleidraad staat dat met de winnaar een gronduitgifteovereenkomst zal worden gesloten. Is daarin opgenomen, of kan daarin worden opgenomen, dat de grond pas hoeft te worden afgenomen nadat 70% van de woningen is verkocht?	Zie het antwoord op vraag 10.
92	Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA)	Kan de gemeente aangeven wat de uiterste datum is waarop de Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA) wordt gestart om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken?	De BOPA wordt in december 2026 aangevraagd.

Nota van Inlichtingen Selectiefase Tender Rijnhuizen Noord

Ref Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
93	Prioriteit electra aansluiting en	Kan de gemeente de schriftelijke bevestiging toevoegen waaruit blijkt dat het project op de prioriteitenlijst van Stedin staat?	Zie het antwoord op vraag 21.
94	Sociale/betaalbare woningen	Kan gemeente Nieuwegein bevestigen dat het programma van circa 50 grondgebonden woningen in Rijnhuizen Noord volledig in het vrije koopsegment mag worden gerealiseerd en dat geen aanvullende verplichting geldt tot realisatie van sociale huur, betaalbare koop of een financiële vereveningsbijdrage ten behoeve van sociale woningbouw?	Zie het antwoord op vraag 8.
95	Fasering	In het beeldkwaliteitsplan pagina 6 staat: “De woningen en het maatschappelijk cluster (school) zijn in uitstraling op elkaar afgestemd, waarbij fase 2 (woningen) zich uiteindelijk moet verhouden tot fase 1 (maatschappelijk cluster).” Hoe verhoudt fase 1 zich in tijd en planning ten opzichte van fase 2? En wanneer is er meer informatie/ontwerpkader beschikbaar voor de schoollocatie zodat de architect daarop kan reageren qua ontwerp?	De woningen worden eerder ontworpen dan de school. De planning van de school loopt iets achter dan eerder was bedacht. De aanbesteding voor het selecteren van een architect/bouwer wordt naar verwachting in Q1 2027 opgestart. Er zijn daarom nog geen tekeningen beschikbaar. De Architect van de school zal daarom, indien mogelijk, moeten reageren op het ontwerp van de woningen. Andere principes uit het beeldkwaliteitsplan blijven leidend.
96	Grondbod weging	In de leidraad staat dat het grondbod voor 20% meeweegt. Volgens welke formule worden grondbiedingen onderling gewogen en hoe worden punten aan de biedingen toegekend?;	Deze formule wordt in de biedingsfase kenbaar gemaakt.
97	Referentieproject	Op pagina 12 van de leidraad staat dat de indiener 'als referentieproject een project mag noemen die u als onderaannemer of als consortia hebt uitgevoerd.' Wordt hiermee ook bedoeld/gelijk gesteld dat de indienende ontwikkelaar als referentie ook een project mag noemen van de architect die in project Rijnhuizen wordt betrokken? Kortom geldt een referentieproject van de architect ook als referentie, ondanks dat de ontwikkelaar niet bij dat specifieke project was betrokken?	Zie het antwoord op vraag 16.

Nota van Inlichtingen Selectiefase Tender Rijnhuizen Noord

Ref Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
98	Afstemming	Op pagina 6 staat ook: daarnaast dient ontwikkelaar zorg te dragen voor afstemming met de basisschool, tennisclub en buurthuis. Wat houdt deze afstemming concreet in die van de ontwikkelaar wordt verwacht?	Het betreft met name het op de hoogte houden van deze partijen tijdens het ontwerp- en realisatietraject.
99	Participatie	Op pagina 6 staat dat de ontwikkelaar zorg dient te dragen voor de participatie in ieder geval bij ontwerp en realisatie. Wat houdt die participatie concreet in?	U dient rekening te houden met twee bijeenkomsten met de omgeving. Minimaal één tijdens het ontwerp en één voor startbouw.
100	Aanleg parkeervoorzieningen	Wie legt de parkeervoorzieningen aan die buiten het projectgebied zijn ingetekend; valt dat onder openbare ruimte wat door de gemeente wordt aangelegd?	Ja, de gemeente legt de parkeerplaatsen aan.
101	Aanleg openbare ruimte	Op pagina 3 van de aanmeldingsleidraad zijn in oranje de uit te geven kavels weergegeven. Die kavels grenzen aan de openbare ruimte waarvan op pagina 2 staat dat de woningen daar een sterke relatie mee dienen aan te gaan. Op pagina 5 staat dat de gemeente is verantwoordelijk voor de aanleg van de openbare ruimte. In het kader van samenhang van de (landschappelijke) inrichting is belangrijk dat de omliggende grond (de groene vlakken binnen de stippellijnen, maar ook de openbare ruimte daaromheen en het parkeerterrein) qua ontwerp en realisatie aansluiten op het terrein binnen de oranje velden. Kan de gemeente aangeven op welke manier ze het ontwerp en aanleg van de openbare ruimte gaat uitvoeren om de beoogde kwaliteit te waarborgen. Wordt, of is er door de gemeente een landschapsarchitect voor het ontwerp ingeschakeld?	Het schetsontwerp met doorsnedes/profielen zijn te vinden in het gebiedsgericht omgevingsprogramma Rijnhuizen Noord. Deze worden later nog nader uitgewerkt door onder andere een landschapsarchitect van de gemeente en afgestemd met de ontwikkelaar aan de hand van het bouwplan.

Nota van Inlichtingen Selectiefase Tender Rijnhuizen Noord

Ref Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
102	Aantal woningen	Is 50 woningen een vast aantal of mogen het ook meer of minder woningen zijn? In verband met variatie in beukmaten, verkaveling en eventueel splitsen in beneden/bovenwoningen van de kopwoningen zoals in het beeldkwaliteitsplan wordt gesuggereerd?	Het aantal van 50 woningen is een vast aantal.
103	lettertype	De Aanmeldingsleidraad vraagt om een lettertype en lettergrootte die vergelijkbaar zijn met die van de leidraad. Kan de gemeente bevestigen dat het om een lettergrootte 9 bij het gekozen lettertype gaat. Daarnaast verzoeken wij de gemeente te bevestigen dat deze vormeis voor de hoofdtekst geldt en dat gegadigden voor tabellen, legenda's en beeldonderschriften een kleinere lettergrootte mogen gebruiken, mits deze onderdelen op het gekozen A4- of A3-formaat goed leesbaar blijven.	Ja, dit kunnen wij bevestigen. De vormeis geldt voor de gehele beschrijving, dus ook voor tabellen, legenda's en beeldonderschriften.
104	referenties	Mag de korte beschrijving per referentieproject in Bijlage 1 worden uitgebreid om alle elementen van de betreffende kerncompetentie aantoonbaar te onderbouwen? Zo ja, geldt hiervoor een maximumaantal woorden of pagina's?	Ja, hiervoor geldt een maximum aantal van 2 A4.
105	openbare ruimte	De uitvraag benadrukt dat de woningen een sterke relatie moeten aangaan met de openbare ruimte en het groene, parkachtige woonmilieu. Tegelijkertijd wordt aangegeven dat de gemeente verantwoordelijk is voor de aanleg van de openbare ruimte. Kan de gemeente bevestigen dat de groene zones tussen de in figuur 1 weergegeven oranje uitgeefbare kavels als openbare ruimte worden beschouwd? Tevens vernemen wij graag of het ontwerp van deze openbare ruimte onderdeel uitmaakt van de planvorming en gelijktijdig met de woningontwerpen wordt ontwikkeld. Indien dit niet het geval is, verzoeken wij de gemeente aan te geven op welke wijze wordt geborgd dat de woningen optimaal aansluiten op de beoogde inrichting en ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte.	Ja, de groene zones tussen de uit te geven kavels zijn openbare ruimte. Het schetsplan zoals opgenomen in het Gebiedsgerichtomgevingsprogramma dient als uitgangspunt en zal gedurende het ontwerpproces van de woningen verder worden uitgewerkt.

Nota van Inlichtingen Selectiefase Tender Rijnhuizen Noord

Ref Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
106	openbare ruimte	Als het ontwerp van de openbare ruimte geen onderdeel uitmaakt van de planvorming van de tender, is voor de openbare ruimte reeds een schetsontwerp, voorlopig ontwerp of definitief ontwerp beschikbaar? Indien ja, kan dit beschikbaar worden gesteld zodat de woningontwerpen optimaal kunnen worden afgestemd op de inrichting van de openbare ruimte?	Zie het antwoord op vraag 101.
107	grondafname	In de aanmeldingsleidraad wordt geen duidelijkheid gegeven over het moment van grondafname en de betaling van de koopsom. Is de gemeente bereid om het moment van grondafname en betaling van de koopsom te koppelen aan het behalen van een vooraf vastgesteld voorverkooppercentage, bijvoorbeeld 70% van de 50 grondgebonden woningen? Wij achten dit redelijk gelet op het feit dat alle 50 woningen in de vrije sector worden gerealiseerd en de afzet daarmee volledig afhankelijk is van marktomstandigheden. Een dergelijke koppeling draagt bij aan een beheersbare risicoverdeling tussen gemeente en marktpartij en voorkomt dat de ontwikkelaar onevenredige marktrisico's draagt voorafgaand aan voldoende marktbewijs.	Zie het antwoord op vraag 10.
108	woningaantal	Kunt u bevestigen dat het maximaal aantal woningen 50 is.	Zie het antwoord op vraag 102.
109	gronduitgifte	Worden de groene verblijfsgebieden tussen de woonblokken eigendom van de gemeente en openbaar toegankelijk, of worden deze als collectieve/private ruimte uitgegeven? Indien sprake is van collectief eigendom, hoe ziet de beoogde beheerstructuur eruit?	Zie het antwoord op vraag 105.
110	verkaveling	In hoeverre mag worden afgeweken van de indicatieve verkaveling en het indicatief weergegeven aantal woningen per bouwblok, mits wordt voldaan aan het totaal van 50 woningen en de ruimtelijke uitgangspunten?	Zie het antwoord op vraag 31.

Nota van Inlichtingen Selectiefase Tender Rijnhuizen Noord

Ref Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
111	grondafname	Is gefaseerde afname en/of gefaseerde levering van de grond bespreekbaar indien dit vanuit de markt- en verkoopstrategie wenselijk blijkt?	Nee.
112	openbare ruimte	Is voor de openbare ruimte reeds een schetsontwerp, voorlopig ontwerp of definitief ontwerp beschikbaar? Indien ja, kan dit beschikbaar worden gesteld zodat de woningontwerpen optimaal kunnen worden afgestemd op de inrichting van de openbare ruimte?	Zie het antwoord op vraag 106.
113	grondbod	In de selectiefase telt het grondbod voor 20% mee in de beoordeling. In de stukken wordt tevens een minimaal (indicatief) grondbod genoemd. Kan de gemeente toelichten op welke wijze de puntentoekenning voor dit beoordelingscriterium wordt bepaald? Meer specifiek vernemen wij graag welke beoordelingsmethodiek wordt gehanteerd voor het toekennen van punten aan het grondbod, zodat inzicht ontstaat in de relatie tussen de hoogte van het grondbod en de te behalen score binnen de 20%-weging.	Zie het antwoord op vraag 96.
114	waterberging	Welke eisen gelden er voor waterberging voor verhardingen en daken binnen het plangebied en moet dit op eigen terrein opgelost worden of mag het regenwater afgekoppeld en afgevoerd worden naar openbaar gebied.	Afgekoppeld en afgevoerd naar openbaar gebied. Waar mogelijk groene daken voor extra opvang en vertraagd afvoeren. Waterbergingsopgave wordt opgelost in openbaar gebied.
115	rooilijnen	In hoeverre liggen de posties cq rooilijnen van de bouwblokken vast binnen de bouwvelden. deze vraag geldt zowel voor de voor- als achterzijde.	Zie het antwoord op vraag 31.
116	plangebied	Wat is het plangebied en de begrenzing hiervan voor de ontwerpopgave.	De oranje delen worden uitgegeven voor woningbouw.
117	Selectiefase	Is de gemeente bereid om referentieprojecten toe te staan die aan een park zijn gesitueerd waar wij woningen aan hebben gebouwd?	Ja, mits het ontwikkelde kavel direct grenst aan het park.
118	Selectiefase	Is de gemeente bereid om referentieprojecten toe te staan die aan een park zijn gesitueerd welke door de desbetreffende gemeente zijn aangelegd	Zie het antwoord op vraag 117.

Nota van Inlichtingen Selectiefase Tender Rijnhuizen Noord

Ref Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
119	Selectiefase	Welke rangorde geldt tussen de tenderstukken, het gebiedsgerichte omgevingsprogramma, het beeldkwaliteitsplan, de beleidsregel ruimtelijke kwaliteit en de gebiedsvisie? Welke onderdelen zijn harde eisen en welke zijn ambities?	Het gebiedsgericht omgevingsprogramma Rijnhuizen Noord en de Gebiedsvisie Mooi Rijnhuizen zijn vastgestelde documenten. De beleidsregel ruimtelijke kwaliteit en het beeldkwaliteitsplan wonen Rijnhuizen Noord dienen daarnaast als uitgangspunt te worden gezien, waarbij onderbouwd afwijken tot een mogelijkheid behoort.
120	Selectiefase	Zijn de 50 grondgebonden woningen een vast aantal, een minimum of een maximum? Zijn bijvoorbeeld beneden-bovenwoningen aan de kanaalzijde toegestaan en hoe tellen deze mee?	Zie het antwoord op vraag 102.
121	Planning en risicoverdeling	Wanneer zijn de bouwvelden beschikbaar en wie verzorgt de planologische procedure? Wat betekenen vertragingen door bezwaren, nutsvoorzieningen of openbare ruimte voor bouwplicht, boetes, indexering en beëindiging van de overeenkomst?	Gemeente vraagt nog dit jaar de omgevingsvergunning aan voor de BOPA. De onderdelen die genoemd worden zijn onderdeel van de GUO en/of leveringsvoorwaarde.
122	Waterberging en infiltratie	Welke bergings- en infiltratie-eisen gelden op eigen terrein en op gebiedsniveau? Is de werking onderzocht en wie betaalt aanvullende maatregelen als de beschikbare capaciteit onvoldoende blijkt?	Zie het antwoord op vraag 114 en 158.
123	Parkeren	Zijn de bewonersplaatsen en het medegebruik van de Newtonbaan blijvend beschikbaar? Hoe worden bezoekersparkeren, laadvoorzieningen en eventuele tekorten opgelost en betaald?	Ja, de parkeerplaatsen blijven openbaar gebied. Er worden 70 parkeerplaatsen gerealiseerd in het plan ten behoeve van de woningen. Dit is inclusief het bezoekersparkeren en genoeg voor 50 woningen van 100-160m2.
124	Netaansluitingen	Welke afspraken zijn gemaakt over bouwstroom en definitieve elektriciteitsaansluitingen? Wat betekent netbewust bouwen concreet en wie draagt de kosten en risico's van tijdelijke voorzieningen?	Stedin legt in de zomer van 2027 het hoofdtrace aan, in het voorjaar 2028 volgt het overige trace. Bouwstroom moet de ontwikkelaar zelf regelen, er is wel al over gesproken met Stedin. Tijdelijke voorzieningen zijn voor de ontwikkelaar. Netbewust bouwen is onderdeel van de volgende fase.

Nota van Inlichtingen Selectiefase Tender Rijnhuizen Noord

Ref Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
125	Energieprestatie	Welke energieprestatie is leidend: BENG of NoM-plus? Welke warmte- en koelsystemen zijn toegestaan, gezien de beperking voor luchtwarmtepompen in de beleidsregel?	Eerst moet de BENG3-berekening gemaakt worden, waarna aangetoond wordt dat er voldoende (extra) zonnepanelen geplaatst zijn om de gebruikersgebonden energievraag te dekken. Per type woning gelden verschillende bundels en ook voor huur of koop. In ieder geval geen systemen die een negatieve invloed hebben op de omgeving. Warmtepompen met bodemenergiesysteem (gesloten of open) of warmtepompen die warmte uit oppervlaktewater gebruiken zijn hier meest voor de hand liggend, waarbij bodemenergiesysteem meest gangbaar is.
126	Bouwmethodiek	Is een volledige hout- of CLT-constructie verplicht, of zijn hybride constructies met een gelijkwaardige of betere milieuprestatie toegestaan? Hoe wordt dit beoordeeld?	Zie het antwoord op vraag 4.
127	Beeldkwaliteitsplan	Het beeldkwaliteitsplan schrijft een constructie van hout/CLT voor. Zijn hybride constructies toegestaan wanneer aantoonbaar een gelijkwaardige of betere milieuprestatie wordt bereikt, en welke meetmethode geldt daarvoor?	Zie het antwoord op vraag 4.
128	selectiefase	Liggen de drie bouwblokken, geknikte rooilijnen en kavelgrenzen vast, of mogen deze worden aangepast als daarmee de woonkwaliteit, maakbaarheid en financiële haalbaarheid verbeteren?	Zie het antwoord op vraag 31.
129	Selectiefase	Welke verdeling geldt voor sociale huur, middenhuur, betaalbare koop en vrije sector, inclusief prijspeil, indexering, minimale woningoppervlakten en eventuele instandhoudings- of zelfbewoningsvoorwaarden?	100% vrije sector. We gaan daarbij uit van woningen van 100-160m2, maar dit staat niet vast.
130	Thematische Wijziging Duurzaam Bouwen.	In de aanmeldingsleidraad wordt verwezen naar het Omgevingsplan Thematische Wijziging Duurzaam Bouwen. Dit document is niet bij de verstrekte tenderstukken aangetroffen. Kunt u dit document alsnog beschikbaar stellen?	Zie het antwoord op vraag 75.

Nota van Inlichtingen Selectiefase Tender Rijnhuizen Noord

Ref Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
131	Demarcatie	Kunt u verduidelijken welke partij verantwoordelijk is voor het bouwrijp en woonrijp maken van het plangebied? Graag ontvangen wij een duidelijke demarcatie van de werkzaamheden en kosten die voor rekening en risico van de gemeente respectievelijk de geselecteerde ontwikkelaar komen.	Zie het antwoord op vraag 62.
132	Energieprestatie (BENG)	Kunt u bevestigen welke minimale energieprestatie contractueel geldt voor de 50 grondgebonden woningen?	Zie het antwoord op vraag 125.
133	Hout of CLT draagconstructie	Dient de hoofddraagconstructie van alle woningen verplicht volledig in hout of CLT te worden uitgevoerd, of zijn andere houtbouw-, biobased, traditionele of circulaire bouwsystemen toegestaan?	Zie het antwoord op vraag 4.
134	Beoordeling duurzaamheid	Indien verschillende bouwsystemen zijn toegestaan, hoe zullen deze worden beoordeeld op duurzaamheid, denk bijvoorbeeld aan HNN 1.2 als leidraad?	Zie het antwoord op vraag 4 en 41.
135	Minimale Grondbod	Kunt u toelichten op basis van welke uitgangspunten het definitieve minimale grondbod in de biedingsfase wordt vastgesteld en wanneer dit bedrag bekend wordt gemaakt?	Het indicatieve minimale grondbod van € 7.000.000 exclusief btw is gebaseerd op een onafhankelijke marktwaardetaxatie. Bij het bepalen van het indicatieve minimale grondbod is ten opzichte van de getaxeerde marktwaarde een marge toegepast. Het definitieve minimale grondbod wordt vastgesteld in samenhang met de definitieve biedingsstukken en wordt bij aanvang van de biedingsfase bekendgemaakt.

Nota van Inlichtingen Selectiefase Tender Rijnhuizen Noord

Ref Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
136	Prijsvastheid grondbod	Wat wordt exact verstaan onder de bepaling dat het grondbod prijsvast moet zijn tot het vroegste moment van start bouw? Graag ontvangen wij duidelijkheid over prijspeil, index/reeks, basismaand, indexeringsmoment, toepassingsgebied en de gevolgen van vertraging buiten de invloedssfeer van de ontwikkelaar.	De prijspeildatum, de periode van prijsvastheid en de eventuele indexeringsregeling zijn nog niet definitief vastgesteld. Deze uitgangspunten worden in de biedingsleidraad en de daarbij te verstrekken concept-gronduitgifteovereenkomst opgenomen en bij aanvang van de biedingsfase aan de geselecteerde partijen bekendgemaakt. Daarbij worden de toe te passen index of het percentage, de basisdatum, het indexeringsmoment en de gevolgen van vertraging buiten de invloedssfeer van de ontwikkelaar vastgelegd.
137	Start bouw Stedin lijst	Wat verstaan de gemeente en Stedin onder “gestart met bouwen vóór 1 april 2029” voor het behouden van de positie op de volgordelijst: start bouwrijp maken, start funderingswerkzaamheden, start casco of een andere formele mijlpaal?	Start bouw betekent het begin van de daadwerkelijke bouwkundige, onlosmakelijke werkzaamheden (bijvoorbeeld het slaan van heipalen of maken van een fundering). Voorbereidende werkzaamheden zoals het bouwrijp maken of het leveren van grondstoffen of materialen op de bouwlocatie, vallen hier nadrukkelijk niet onder. (Bron: Stedin)
138	Kerncompetentie 3	Welke certificeringen, rekenmethoden of duurzaamheidsinstrumenten accepteert de gemeente als aantoonbaar gelijkwaardig aan GPR Gebouw 8,0 voor kerncompetentie 3?	Zie het antwoord op vraag 30.
139	Voorwaarden referentieprojecten	Mag ook worden voldaan met een referentie welke in uitvoering is, maar waarvan de omgevingsvergunning is verleend en de realisatie goed verloopt?	Zie het antwoord op vraag 2.
140	Beleggersrol	Leidraad §4.2.2: Welke invulling verwacht de gemeente van de genoemde belegger bij een koopprogramma?	Zie het antwoord op vraag 67.
141	Adviseurs	Leidraad §2.9; §3.4; §4.2.2: Geldt de regel van één aanmelding uitsluitend voor zelfstandig aanmeldende partijen en combinatieleden, of ook voor architecten, adviseurs, bouwers en referentiehoudende onderaannemers? Mag een adviseur meerdere teams ondersteunen als vertrouwelijkheid en onafhankelijkheid zijn geborgd?	Ja, het is toegestaan om als onderaannemer bij meerdere aanmeldingen betrokken te zijn. Het is niet toegestaan om tegelijketijd ook deel te nemen doormiddel van een zelfstanidge aanmeldigen of combinante aanmelding.

Nota van Inlichtingen Selectiefase Tender Rijnhuizen Noord

Ref Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
142	Stedenbouwkundig kader	Leidraad §1.4; §4.2.1; bijlage 2, p.5: Welke onderdelen van het stedenbouwkundige kader staan vast en welke mogen gemotiveerd worden verbeterd? Hoe wordt een verbetersuggestie binnen SC1 beoordeeld wanneer deze afwijkt van een uitgangspunt uit de bijlagen?	Zie het antwoord op vraag 74.
143	Aantal en type woningen	Leidraad §1.1 en §1.3: Is exact 50 grondgebonden woningen verplicht of bestaat enige bandbreedte? Hoe verhoudt die eis zich tot de in het beeldkwaliteitsplan opgenomen illustratie van een beneden-bovenwoning aan het kanaal?	Zie het antwoord op vraag 102.
144	Uitgifte	Kan de gemeente een maatvaste digitale onderlegger verstrekken met uitgiftegrenzen, oppervlakten, bouwvelden, rooilijnen, hoogtepeilen, bomen en relevante kabels en leidingen? Welke grenzen en maatvoeringen zijn bindend?	Zie het antwoord op vraag 45 en 31.
145	Bouwhoogte	Welke maximale goot- en bouwhoogten gelden per woonveld en voor de kanaalkoppen? Hoe moeten (eventuele) verschillen tussen beeldkwaliteitsplan, gebiedsvisie en beleidsregel worden uitgelegd?	Er zijn hierin geen verschillen aanwezig. De (bouw)hoogtes sluiten aan zoals benoemd in de gebiedsvisie Mooi Rijnhuizen.
146	Hout/CLT constructie	Bijlage 2, p.8: Bedoelt de bepaling ‘constructie van hout/CLT’ uitsluitend CLT, of zijn ook andere houtbouwsystemen en hybride constructies toegestaan? Voor welke constructiedelen geldt het voorschrift?	Zie het antwoord op vraag 4.
147	BOPA	Kunt u de BOPA zodanig opzetten dat deze voldoende ontwerp- en uitvoeringsruimte biedt en geen gedetailleerd vastgelegd bouwplan voorschrijft? Wij verzoeken om ruimtelijke bandbreedtes waarbinnen de geselecteerde ontwikkelaar het ontwerp kan optimaliseren. Welke ruimte wordt hiervoor opgenomen en hoe wordt het geselecteerde team bij de voorbereiding betrokken?	We maken momenteel met de BOPA de woningbouw mogelijk zoals die in het stedenbouwkundig plan is voorzien. Dat betekent dat de woningen binnen de daarin opgenomen bouwblokken/footprints moeten worden gerealiseerd. Binnen die contouren is nog ruimte voor de verdere architectonische uitwerking. Daarbij wordt uitgegaan van twee bouwlagen met een kap. En is uitgegaan van 50 woningen.

Nota van Inlichtingen Selectiefase Tender Rijnhuizen Noord

Ref Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
148	BOPA	Hoe worden verbetersuggesties uit de tender verwerkt in de BOPA? Wie draagt de kosten en het planningsrisico wanneer het geselecteerde ontwerp aanpassing van de gemeentelijke procedure of onderzoeken vraagt?	Dit is aan de ontwikkelaar.
149	Bouwrijpe levering	Welke datum kan de gemeente toezeggen voor verwijdering van de tijdelijke school en bouwrijpe beschikbaarheid van alle woonvelden? Is gefaseerde beschikbaarstelling mogelijk en welke gevolgen heeft gemeentelijke vertraging voor onze verplichtingen?	Zie het antwoord op vraag 11.
150	Stedin	Leidraad §1.3.4: Kan de gemeente de projectspecifieke bevestiging verstrekken van de positie op de lijst 'Onderhanden Werk', inclusief gereserveerd woningaantal, aansluitcapaciteit, voorwaarden, aanvraagstatus en verwachte aansluitmomenten?	Zie het antwoord op vraag 81 en 93.
151	Bouwstart	Leidraad §1.3.4; §1.4: Welke concrete werkzaamheden gelden als voldoende bouwstart om de netpositie te behouden? Moeten alle woningen of woonvelden zijn gestart, en wat gebeurt er als vertraging ontstaat door gemeentelijke werkzaamheden, procedures of de netbeheerder?	Zie het antwoord op vraag 137 en 21.
152	Stedin	Leidraad §1.3.4; §1.4: Vallen bouwstroom, laadvoorzieningen en eventuele collectieve installaties onder de bestaande netafspraken? Zo nee, wie organiseert deze aansluitingen en welke capaciteit en planning zijn beschikbaar?	Bouwstroom moet worden aangevraagd door de ontwikkelaar. Er wordt nu in de gesprekken met Stedin wel rekening gehouden dat deze vraag komt. Er komen geen laadvoorzieningen, er zijn voldoende laadplekken beschikbaar op het parkeerterrein op de Newtonbaan. Collectieve installaties zijn nu niet voorzien. Hoofdtrace van de nuts wordt aangelegd in zomer 2027. Nutstrace's voor woningen worden in maart 2028 aangelegd.
153	Drinkwater en riolering	Leidraad §1.4; bijlage 4, p.51: Zijn de aansluitmogelijkheden en capaciteit voor drinkwater en vuilwaterafvoer met de betrokken beheerders afgestemd? Welke aansluitpunten, voorwaarden en realisatietermijnen mogen wij hanteren?	Met de nutspartijen is afgesproken dat zij de hoofdleidingen in de zomer 2027 aanleggen. Voor de capaciteit is gerekend met 50 aansluitingen.

Nota van Inlichtingen Selectiefase Tender Rijnhuizen Noord

Ref Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
154	Bouwrijpe grond	Leidraad §1.4: Welke garanties gelden voor bodemkwaliteit, draagkracht, grondwater, terreinpeilen, verwijdering van bestaande funderingen en leidingen en afwezigheid van overige obstakels? Welke bestaande onderzoeksrapporten worden verstrekt en wie draagt het risico van onverwachte afwijkingen?	Het terrein wordt bouwrijp opgeleverd. Onderzoeksrapporten worden in de biedingsfase beschikbaar gesteld. Risico voor afwijkingen zijn voor de ontwikkelaar.
155	Openbaar/privaat	Leidraad §1.4: Kan de gemeente per onderdeel vastleggen wie ontwerpt, betaalt, realiseert en beheert: veranda-aansluitingen, plantstroken, toegangspaden, achterpaden, erfafscheidingen, parkeerhoven, wadi's en overige overgangszones?	Zie het antwoord op vraag 61.
156	Parkeren	Bijlage 4, p.43–49; bijlage 3, p.29 en 31: Hoe worden de 70 bewonersplaatsen en het bezoekersparkeren op Newtonbaan juridisch en praktisch geborgd? Zijn plaatsen openbaar, toegewezen of uitgeefbaar, en wie draagt het risico van een tekort door dubbelgebruik of gewijzigde functies?	Zie het antwoord op vraag 123.
157	Planning openbare ruimte	Wanneer staan de aanleg en oplevering van de openbare ruimte gepland en hoe worden deze afgestemd op de bouwfasering, bouwlogistiek en oplevering van de woningen? Kunt u een integrale planning verstrekken en aangeven welke ontsluiting, parkeerplaatsen en voorzieningen bij eerste bewoning beschikbaar zijn? Hoe worden verhuizingen, bezorging, afvalinzameling en hulpdiensten binnen het autoluwe plan gefaciliteerd?	Hierover worden afspraken gemaakt met de geselecteerde partij.
158	Waterberging	Worden eisen aan onverhard oppervlak, hemelwaterverwerking en berging getoetst per woningkavel, per uitgifteveld of voor het totale plangebied? In hoeverre mogen de gemeentelijke groenvoorzieningen en wadi's meetellen, en wie draagt een eventueel bergingstekort?	Eisen aan onverhard oppervlak, hemelwaterverwerking en berging zijn berekent voor het gehele plangebied.

Nota van Inlichtingen Selectiefase Tender Rijnhuizen Noord

Ref Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
159	Duurzaamheid	Welke versies, grenswaarden en toetsmethoden gelden voor Het Nieuwe Normaal, Whole Life Carbon en Zero Emission Building? Welke onderdelen zijn minimumeisen en welke gelden als ambitie of beoordelingsmeerwaarde?	Deze informatie wordt in de biedingsfase beschikbaar gesteld.
160	Hinderbeperking	Kan de gemeente de beschikbare onderzoeken en beperkingenkaarten verstrekken voor tennis/padel, schoolgeluid, lichthinder, bomen, beschermde soorten, archeologie en erfgoed? Wie realiseert en betaalt noodzakelijke maatregelen, waaronder het voorziene geluidsscherm?	Ja, deze onderzoeken worden beschikbaar gesteld in de biedingsfase. De gemeente realiseerd voor eigen kosten het geluidscherm.
161	Participatie	Welke eerdere participatieafspraken en toezeggingen moeten worden overgenomen, welke onderwerpen staan nog open en wie voert de regie richting school, tennisclub en buurthuis? Welke beheerorganisatie en onderhoudsverplichtingen worden voor collectieve en openbare onderdelen verlangd?	Het is aan de ontwikkelaar om de belanghebbende partijen op de hoogte te houden van de ontwikkelingen omtrend de woningbouw. Er staan geen specifieke afspraken open. Het onderhoud van de openbare ruimte verzorgd de gemeente. Mogelijke collectieve gebieden (zoals achterpaden) blijven in beheer en onderhoud van de bewoners. Hier zijn de tennisclub en/of school verder niet bij betrokken.
162	Grondprijs	Leidraad §1.4–1.6: Wat betekent ‘prijsvast tot vroegste moment start bouw’ precies: welke datum, indexering en rente gelden? Welke bijdragen, aansluitkosten, gemeentelijke plankosten en overige verplichtingen komen eventueel boven op de grondprijs?	Zie het antwoord op vraag 9 en 136.
163	Overeenkomst	Wanneer worden de conceptovereenkomst, betalings- en leveringsmomenten en realisatietermijnen verstrekt? Welke regeling geldt bij vertraagde terreinlevering, ontbrekende vergunningen of aansluitingen, en welke ruimte bestaat voor gefaseerde afname?	De concept gronduitgifteoverenkomst maakt onderdeel uit van de tenderdocumenten. In de gronduitgifte zijn deze termijnen/momenten vastgelegd. De levering kan niet gefaseerd plaatvinden. Deze worden in de biedingsfase beschikbaar gesteld.
164	Rekenformule prijs	Leidraad §1.5; §2.1: Welke rekenformule wordt gebruikt voor de beoordeling van het grondbod? Kunt u daarbij aangeven hoe het minimale grondbod en hogere biedingen naar punten worden vertaald, of een maximale score geldt en of de score afhankelijk is van de biedingen van andere inschrijvers?	Zie het antwoord op vraag 96.

Nota van Inlichtingen Selectiefase Tender Rijnhuizen Noord

Ref Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
165	Waarborg	Wat is de hoogte van de verlangde bankgarantie of waarborgsom, uitgedrukt in een bedrag of percentage? Wanneer moet deze worden gesteld, welke looptijd geldt en onder welke voorwaarden wordt deze vrijgegeven?	Zie het antwoord op vraag 18 en 76. De looptijd wordt in de GUO meegegeven.
166	Verkoop	In paragraaf 1.6 staat dat de gronduitgifteovereenkomst in de biedingsfase beschikbaar wordt gesteld. Kan de gemeente bevestigen dat de ontwikkelaar de grond kan afnemen zodra minimaal 70% van de te realiseren koopwoningen onherroepelijk is voorverkocht en deze voorverkoopdrempel als opschortende voorwaarde voor de grondafname in de overeenkomst opnemen? Graag vernemen wij daarbij welke uiterste afnametermijn en eventuele verlengingsmogelijkheden de gemeente hanteert.	Zie het antwoord op vraag 10.
167	Kosten	Leidraad §2.3: De leidraad bepaalt dat de gemeente in beginsel niet tegemoetkomt in de kosten van deelname. Gezien de aanzienlijke ontwerp- en advieskosten in de biedingsfase verzoeken wij u dit te heroverwegen en een passende tenderkostenvergoeding beschikbaar te stellen aan de twee niet-gegunde partijen die een geldige bieding indienen. Bent u daartoe bereid en welk bedrag stelt u beschikbaar?	Nee.
168	Bouwrijp maken	Het bouwrijp maken wordt door de gemeente uitgevoerd. In welke vorm wordt de locatie bouwrijp opgeleverd? Kan dit in de vervolgfase nader met de gemeente worden afgestemd?	Zie het antwoord op vraag 250.
169	Openbare ruimte	De openbare ruimte wordt door de gemeente aangelegd. In hoeverre worden wij betrokken bij het ontwerp van de openbare ruimte en hebben wij hierin inspraak?	Zie het antwoord op vraag 101 en 105.

Nota van Inlichtingen Selectiefase Tender Rijnhuizen Noord

Ref Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
170	BOPA-procedure	De BOPA-procedure wordt door de gemeente gevoerd. Welke rol krijgt de ontwikkelaar hierbij, gezien het feit dat de ontwikkelaar alleen de technische bouwactiviteit hoeft in te dienen? Worden alle noodzakelijke onderzoeken voor de BOPA door de gemeente uitgevoerd?	In principe heeft de ontwikkelaar geen rol bij de BOPA. De gemeente voert de onderzoeken uit. Onderzoeken worden in de biedingsfase ter beschikking gesteld.
171	Participatie	De participatie dient door de ontwikkelaar te worden uitgevoerd. Voor de BOPA is het echter van belang dat er al participatie heeft plaatsgevonden. Hoe ziet de gemeente dit?	Er heeft participatie plaatsgevonden over het stedenbouwkundigplan. De BOPA hanteerd dit plan als uitgangspunt.
172	Gronduitgifteovereenkomst	Kunnen er opschortende en/of ontbindende voorwaarden worden opgenomen in de gronduitgifteovereenkomst, zoals een voorverkooppercentage, het verkrijgen van de benodigde vergunningen en voldoende zekerheid over energielevering in verband met netcongestie?	Zie het antwoord op vraag 36.
173	Tegemoetkoming in de kosten	In hoeverre wordt er in de vervolgfase wel een vergoeding verstrekt?	Zie het antwoord op vraag 167.
174	Stedenbouwkundig kader	Er wordt gevraagd om het stedenbouwkundig plan te beoordelen en aan te geven welke verbeteringen wij voorstellen. In hoeverre ligt de verkaveling al vast en hoeveel ruimte is er binnen het stedenbouwkundig plan om aanpassingen of verbeteringen voor te stellen?	Zie het antwoord op vraag 31.
175	Aantal woningen	Is het genoemde aantal van 50 grondgebonden woningen een harde eis, of is er binnen een verbetervoorstel voor het stedenbouwkundig kader ruimte om hiervan af te wijken? Zo ja, binnen welke bandbreedte kan het aantal woningen variëren?	Zie het antwoord op vraag 102.
176	Bouwhoogte	Voor de woningen wordt uitgegaan van twee lagen met kap, met aan het kanaal de mogelijkheid voor extra hoge woningen met kap of drie lagen met een terugliggende derde laag en plat dak. Zijn hieraan ook maximale bouwhoogtes in meters gekoppeld?	Zie het antwoord op vraag 145.

Nota van Inlichtingen Selectiefase Tender Rijnhuizen Noord

Ref Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
177	Belegger in het ontwikkelteam	In de leidraad staat dat de gemeente verwacht dat in ieder geval de rollen ontwikkelaar/bouwer, belegger, architect, communicatie- en duurzaamheidsadviseur binnen het team worden vervuld. Is een belegger noodzakelijk binnen het team?	Zie het antwoord op vraag 13.
178	Communicatieadviseur in het ontwikkelteam	In de leidraad wordt de communicatieadviseur expliciet genoemd als één van de rollen binnen het ontwikkelteam. Welke rol en verantwoordelijkheden verwacht de gemeente van de communicatieadviseur binnen het ontwikkelteam en waarop wordt deze rol binnen SC2 beoordeeld?	Zie het antwoord op vraag 50. De relevante ervaring en kwaliteit van iedereen rol in het ontwikkelteam en het ontwikkel team als geheel worden beoordeeld op de beoordelingsaspecten in paragraaf 4.2.2 van de leidraad.
179	Maatschappelijk cluster	Naast het voorziene kindcentrum, welke aanvullende functies zijn onderdeel van het maatschappelijk cluster en in hoeverre ligt deze programmering al reeds vast?	In het kindcentrum komt een basisschool, een kdv, een vso, een bso en een sportzaal. Dit ligt vast.
180	Hout/CLT	In het Beeldkwaliteitsplan wordt voor de woningen een constructie van hout/CLT benoemd. Is de toepassing van een hout-/CLT-constructie een harde eis, of betreft dit een uitgangspunt waarvan gemotiveerd kan worden afgeweken?	Zie het antwoord op vraag 4.
181	Omgevingsplan Thematische Wijziging Duurzaam Bouwen	In artikel 1.4 wordt het Omgevingsplan Thematische Wijziging Duurzaam Bouwen genoemd als één van de documenten waaraan de ontwikkeling dient te voldoen. Dit document is niet opgenomen in de bijlagen bij de Aanmeldingsleidraad. Kan het Omgevingsplan Thematische Wijziging Duurzaam Bouwen beschikbaar worden gesteld?	Zie het antwoord op vraag 75.

Nota van Inlichtingen Selectiefase Tender Rijnhuizen Noord

Ref Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
182	Duurzaamheidsuitgangspunten	In de tenderstukken worden verschillende duurzaamheidsambities, eisen en methodieken benoemd. Welke duurzaamheidsuitgangspunten zijn voor deze ontwikkeling harde eisen en welke hebben het karakter van een ambitie of richtinggevend uitgangspunt?	Zie het antwoord op vraag 41.
183	Rol MAAK space en SVP	Welke rol hebben MAAK space en SVP Architectuur en Stedenbouw in het vervolg van de tender en de verdere planontwikkeling? Op welke wijze kunnen eventuele inhoudelijke vragen over het door hen opgestelde plan gedurende de tenderprocedure worden gesteld?	Inhoudelijke vragen dienen in de dialoog of nota van inlichtingen te worden gesteld.
184	beleidsregels ruimtelijke kwaliteit, uitgangspunten energieconcept- en prestatie	1.In de Beleidsregel Ruimtelijke Kwaliteit Rijnhuizen Noord worden op pagina 23 uitgangspunten voor het energieconcept en de energieprestatie beschreven. Kan de gemeente bevestigen welke van deze uitgangspunten als harde eisen gelden voor de ontwikkeling en welke als ambities moeten worden beschouwd?	Zie het antwoord op vraag 41.
185	duurzaamheid gunningsfase	2.Kan de gemeente toelichten op welke wijze duurzaamheid in de gunningsfase wordt beoordeeld en welke beoordelingscriteria daarbij worden gehanteerd? Wordt de invulling van duurzaamheid aan de inschrijvers overgelaten, binnen de geldende wettelijke en beleidsmatige kaders?	Zie het antwoord op vraag 41.
186	woning aantallen	3.In de Aanmeldingsleidraad wordt gesproken over 50 grondgebonden woningen, in de Gebiedsvisie Mooi Rijnhuizen wordt op p.41 over de locatie Rijnhuizen Noord gesproken over 40-60 woningen. Is er nog flexibiliteit in de aantallen indien wij dit kunnen oplossen binnen de uitgeefbare percelen en parkeren?	Zie het antwoord op vraag 102.

Nota van Inlichtingen Selectiefase Tender Rijnhuizen Noord

Ref Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
187	optimalisatie ruimte onterp	4.In hoeverre zijn de op de stedenbouwkundige tekeningen aangegeven rooilijnen, bouwvlakken en positionering van de woningblokken bindend? Is binnen de ruimtelijke uitgangspunten en het beoogde stedenbouwkundige concept ruimte voor optimalisatie van de verkaveling en positionering van de bouwblokken?	Zie het antwoord op vraag 31.
188	visie: omvang te presenteren middelen.	5.Op p.16 van de Aanmeldingsleidraad wordt voor de visie op de opgave het aantal pagina's gelimiteerd op 4x A4 (of 2x A3), is dit inclusief beeldmateriaal of geldt deze limiet enkel op het tekstuele deel en mag beeldmateriaal buiten de totaaltelling van de pagina's worden gehouden?	Het limiet is inclusief beeldmateriaal.
189	cultuurhistorie (landschap of in de stenen)	6.Op pagina 13 van de Aanmeldingsleidraad wordt bij kerncompetentie 2 gevraagd om ervaring met gebiedsgerichte woningontwikkeling in een cultuurhistorische of landschappelijk groene context. In de nadere toelichting wordt uitsluitend verwezen naar een ligging binnen een landschappelijk waardevol gebied of direct grenzend aan een park, natuurgebied of recreatiegebied. Kan de gemeente bevestigen dat ook een woningbouwontwikkeling die aantoonbaar rekening houdt met aanwezige cultuurhistorische waarden, zoals historische bebouwing, waterstructuren of verkavelingspatronen, voldoet aan kerncompetentie 2, zonder dat sprake hoeft te zijn van de genoemde landschappelijke ligging?	Nee.

Nota van Inlichtingen Selectiefase Tender Rijnhuizen Noord

Ref Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
190	duurzaamheidseisen	7.Op pagina 13 van de Aanmeldingsleidraad wordt bij kerncompetentie 3 gevraagd om een referentieproject van minimaal 20 grondgebonden woningen met een GPR score van 8,0 of een gelijkwaardige score volgens een andere methodiek. Aangezien bij grondgebonden woningbouw niet standaard een GPR berekening wordt opgesteld, verzoeken wij de gemeente te verduidelijken welke alternatieve methodieken of aantoonbare duurzaamheidsprestaties als gelijkwaardig worden geaccepteerd. Kan de duurzaamheidsprestatie bijvoorbeeld worden aangetoond aan de hand van een combinatie van MPG, BENG en andere gerealiseerde duurzaamheidsmaatregelen? En op welke wijze wordt de gelijkwaardigheid beoordeeld?	Zie het antwoord op vraag 30.

Nota van Inlichtingen Selectiefase Tender Rijnhuizen Noord

Ref Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
191	aanmelding sleidraad / BOPA	8.In paragraaf 1.4 van de Aanmeldingsleidraad staat dat de gemeente de Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA) op korte termijn in gang zal zetten. Op dit moment is het definitieve ontwerp van de 50 woningen echter nog niet bekend. Dit ontwerp wordt pas na de tender door de geselecteerde ontwikkelaar verder uitgewerkt op basis van onder andere het Beeldkwaliteitsplan en de stedenbouwkundige uitgangspunten. Kan de gemeente toelichten op basis van welk ontwerp en welke ruimtelijke uitgangspunten de BOPA momenteel wordt voorbereid en welke onderdelen hiermee planologisch worden vastgelegd? Daarnaast vernemen wij graag hoeveel ontwerpvrijheid de geselecteerde ontwikkelaar na het doorlopen van deze procedure nog heeft. Kan het definitieve ontwerp, bijvoorbeeld ten aanzien van verkaveling, woningtypologieën, positionering, bouwvolumes en inrichting van het plangebied, nog binnen de door de gemeente voorbereide BOPA worden ingepast? Heeft de gemeente hierbij overwogen om de verdere BOPA-procedure na selectie over te dragen aan de ontwikkelaar, zodat de aanvraag kan worden gebaseerd op het definitieve ontwerp? Of wordt overwogen om eerst via een wijziging van het omgevingsplan duidelijke planologische kaders vast te leggen, waarbinnen de geselecteerde ontwikkelaar vervolgens het definitieve ontwerp kan uitwerken en de benodigde omgevingsplanactiviteit kan aanvragen? Tot slot staat in paragraaf 1.4 dat de ontwikkelaar verantwoordelijk is voor het aanvragen van de omgevingsvergunning voor de technische bouwactiviteit. Wij gaan ervan uit dat de beoogde grondgebonden woningen onder gevolgklasse 1 van de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen vallen en dat het technische bouwspoor derhalve via een kwaliteitsborger, bouwmelding en gereedmelding verloopt. Kan de gemeente bevestigen dat dit inderdaad de beoogde verantwoordelijkheidsverdeling is?	Zie antwoord op vraag 149. Het technische spoor loopt inderdaad via een kwaliteitsborger, dit in afwijking wat in paragraaf 1.4 staat.

Nota van Inlichtingen Selectiefase Tender Rijnhuizen Noord

Ref Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
192	geluid en lichthinder vanuit omgeving	9.Kan de gemeente aangeven welke omgevingsonderzoeken reeds zijn uitgevoerd of beschikbaar zijn voor het plangebied, waaronder onderzoeken naar geluid en lichthinder vanuit omliggende functies? Zijn hieruit beperkingen of randvoorwaarden voor de woningbouwontwikkeling naar voren gekomen?	Zie het antwoord op vraag 160.
193	Beschikbaarheid tekeningen plangebied	Kan de gemeente de meest actuele digitale ondergronden van het plangebied beschikbaar stellen, waaronder een situatietekening in PDF en indien beschikbaar een DWG-bestand? Tevens verzoeken wij om een duidelijke afbakening van de uitgeefbare gronden, de openbare ruimte en een eventuele demarcatie van de door de gemeente te realiseren onderdelen (van de openbare ruimte).	Zie het antwoord op vraag 45 en 61.
194	Bouw- en afnameplicht	Kan de gemeente aangeven of in de gronduitgifteovereenkomst een bouwplicht en/of afnameplicht wordt opgenomen? Indien hiervan sprake is, is de gemeente bereid deze verplichtingen af te stemmen op gebruikelijke opschortende voorwaarden vanuit waarborg- en garantiefondsen, zoals bijvoorbeeld het bouwrijp opleveren van de locatie en het behalen van een minimaal verkooppercentage?	Zie het antwoord op vraag 10 en 36.
195	Terrassen buiten bouwvlak aan kanaalzijde	In het Gebiedsgericht Omgevingsprogramma en het Beeldkwaliteitsplan worden de kopwoningen aan het oeverpark weergegeven met terrassen en een sterke relatie met het kanaal. Kunnen deze buitenruimten, balkons en/of terrassen buiten het primaire bouwvlak of rooilijn worden gerealiseerd, mits passend binnen de beoogde ruimtelijke kwaliteit van het Oeverpark?	Nee, alle buitenruimtes dienen binnen het aangegeven bouwvlak te vallen.

Nota van Inlichtingen Selectiefase Tender Rijnhuizen Noord

Ref Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
196	Interpretatie bouwhoogte 11 meter	Voor Rijnhuizen Noord wordt een maximale bouwhoogte van 11 meter genoemd. Kan de gemeente bevestigen of hiermee de maximale bouwhoogte wordt bedoeld zoals gedefinieerd in het omgevingsplan, of de maximale nokhoogte? Daarnaast vernemen wij graag of de in de beleidsstukken opgenomen 10%-afwijkingsregeling ook van toepassing is op deze maximale maatvoering.	De kaders stellen grondgebonden woningen voor, bestaande uit 2 lagen en een kap of terugliggende 3e laag (minimaal 2 meter terugliggend). De maximale hoogte hierbij is 11 meter. De 10% regeling kan van toepassing zijn in sommige gevallen waarbij een schoorsteen of dakrand hier net boven gaat. Deze afwijking is niet bedoeld om extra bouwlagen te creëren.
197	Nadere uitwerking openbare ruimte	Kan de gemeente verduidelijken in welke mate het schetsontwerp openbare ruimte uit het Gebiedsgericht Omgevingsprogramma nog nader wordt uitgewerkt voorafgaand aan de biedingsfase? Daarnaast ontvangen wij graag duidelijkheid over de ontwerpverantwoordelijkheid van de ontwikkelaar ten aanzien van: •het Oeverpark; •de groene verblijfsruimten tussen de bouwblokken; •de Kasteellaan; •de parkeerhoven; •eventuele onderdelen van Park Rijnhuizen. Met andere woorden: welke onderdelen behoren tot de aan te leveren ontwerpvisie van de inschrijver en welke onderdelen worden door of namens de gemeente verder uitgewerkt?	Zie het antwoord op vraag 105.
198	Referentieprojecten	Mogen ter ondersteuning van de referentieprojecten foto's worden toegevoegd? Indien dit wordt toegestaan kan de gemeente aangeven wat het maximale aantal foto’s is per referentieproject?	Nee.

Nota van Inlichtingen Selectiefase Tender Rijnhuizen Noord

Ref Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
199	Gelijkwaardige duurzaamheidsmethodiek kerncompetentie 3	Bij kerncompetentie 3 wordt verwezen naar een GPR-score van 8,0 of een gelijkwaardige score volgens een andere methodiek. Kan de gemeente aangeven welke alternatieve duurzaamheidsmethodieken zij als gelijkwaardig beschouwt en op welke wijze de gelijkwaardigheid zal worden beoordeeld?	Zie het antwoord op vraag 30.
200	Referentie	Kerncompetentie 2 en 3; Wij hebben een goed passende referentie met 15 grondgebonden woningen ipv 20. is de gemeente bereid de spelregels mbt de referenties hierop aan te passen?	Zie het antwoord op vraag 1 en 7.

Nota van Inlichtingen Selectiefase Tender Rijnhuizen Noord

Ref Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
201	Rijnhuizen Noord	Algemeen: -zijn er al gunningsstukken beschikbaar? dit in verband met strakke planning; -kunnen jullie aangeven wat de status is van de BOPA procedure?; -kunnen jullie aangeven wat de globale planning is richting bouwrijp maken en start realisatie? Aanbestedingsleidraad: -Is het omgevingsplan Thematische Wijziging Duurzaam Bouwen beschikbaar? kan deze aangeleverd worden of aangegeven waar deze te vinden is? -is de 5-jaars termijn voor referenties hard? -is de genoemde GPR score bij de referenties een gemiddelde? -hoe wordt een andere gelijkwaardige methodiek bepaald? Gebiedsgericht Omgevingsprogramma: -kunnen jullie specifiek aangeven wat de uitgiftegrenzen zijn en of hier nog ruimte zit voor eventuele verbeteringen? -kunnen jullie specifiek aangeven wat de grenzen van het plangebied zijn waarbinnen onze ontwerpopgave ligt? -kunnen jullie aangeven of de gemeente het openbaar gebied binnen het plangebied op haar kosten aanlegt op basis van het winnende ontwerp? Energie en net 1.Het Beeldkwaliteitsplan (uitgangspunt 5) noemt BENG als eis. De Beleidsregel Ruimtelijke Kwaliteit Mooi Rijnhuizen 2025 (p. 23) eist voor grondgebonden woningen een prestatie beter dan NoM-plus. Welke norm geldt voor deze tender? 2.Hoe verhoudt NoM-plus (veel opwek en teruglevering) zich tot netbewust bouwen en de netcongestie? Welke aansluitcapaciteit (afname en teruglevering) is bij Stedin per woning of voor het gebied gereserveerd? Welke definitie van Zero Emission Building hanteert de gemeente? 3.De beleidsregel vraagt om te onderzoeken of initiatieven geclusterd kunnen worden (norm 5). Staat de gemeente open voor een gedeeld energiesysteem met het kindcentrum, bijvoorbeeld bodemenergie of een gedeelde netaansluiting? Wat is de stand van het energieconcept van het kindcentrum? 4.Geldt het verbod op systemen die bijdragen aan hittestress (“geen luchtwarmtepomp”) ook voor ventilatiewarmtepompen of PVT-panelen, die geen buitenunit hebben? 5.Zijn er beperkingen voor bodemenergie op deze locatie, zoals een bodemenergieplan, interferentiegebieden of grondwaterbescherming?	Deze vragen zijn hieronder per stuk beantwoord.

Nota van Inlichtingen Selectiefase Tender Rijnhuizen Noord

Ref Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
201A	Rijnhuizen Noord	Het Beeldkwaliteitsplan (uitgangspunt 5) noemt BENG als eis. De Beleidsregel Ruimtelijke Kwaliteit Mooi Rijnhuizen 2025 (p. 23) eist voor grondgebonden woningen een prestatie beter dan NoM-plus. Welke norm geldt voor deze tender?	Zie het antwoord op vraag 125.
201B	Rijnhuizen Noord	zijn er al gunningsstukken beschikbaar? dit in verband met strakke planning;	Nee. De biedingsleidraad wordt na de selectiefase aan de geselecteerde partijen verstrekt.
201C	Rijnhuizen Noord	kunnen jullie aangeven wat de status is van de BOPA procedure?;	Zie het antwoord op vraag 92.
201D	Rijnhuizen Noord	kunnen jullie aangeven wat de globale planning is richting bouwrijp maken en start realisatie?	Zie het antwoord op vraag 121 en 137.
201E	Rijnhuizen Noord	Is het omgevingsplan Thematische Wijziging Duurzaam Bouwen beschikbaar? kan deze aangeleverd worden of aangegeven waar deze te vinden is?	Zie het antwoord op vraag 75.
201F	Rijnhuizen Noord	is de 5-jaars termijn voor referenties hard?	Ja.
201G	Rijnhuizen Noord	is de genoemde GPR score bij de referenties een gemiddelde?	Zie het antwoord op vraag 54.
201H	Rijnhuizen Noord	hoe wordt een andere gelijkwaardige methodiek bepaald?	Zie het antwoord op vraag 30.
201I	Rijnhuizen Noord	kunnen jullie specifiek aangeven wat de uitgiftegrenzen zijn en of hier nog ruimte zit voor eventuele verbeteringen?	Zie het antwoord op vraag 116 en 31.
201J	Rijnhuizen Noord	kunnen jullie specifiek aangeven wat de grenzen van het plangebied zijn waarbinnen onze ontwerpopgave ligt?	Zie het antwoord op vraag 116.
201K	Rijnhuizen Noord	kunnen jullie aangeven of de gemeente het openbaar gebied binnen het plangebied op haar kosten aanlegt op basis van het winnende ontwerp?	Zie het antwoord op vraag 20.

Nota van Inlichtingen Selectiefase Tender Rijnhuizen Noord

Ref Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
201L	Rijnhuizen Noord	Hoe verhoudt NoM-plus (veel opwek en teruglevering) zich tot netbewust bouwen en de netcongestie? Welke aansluitcapaciteit (afname en teruglevering) is bij Stedin per woning of voor het gebied gereserveerd? Welke definitie van Zero Emission Building hanteert de gemeente?	Bij NoM-plus wordt jaarlijks meer elektriciteit opgewekt dan dat er wordt verbruikt per jaar. Bij netbewust bouwen wordt gerekend met een maximale gezamenlijke piekbelasting voor meerdere nieuwbouwwoningen. Voor netbewust bouwen wordt dan gekeken naar een zo laag mogelijk daadwerkelijk energiegebruik, zoveel
201M	Rijnhuizen Noord	De beleidsregel vraagt om te onderzoeken of initiatieven geclusterd kunnen worden (norm 5). Staat de gemeente open voor een gedeeld energiesysteem met het Kindcentrum? bijvoorbeeld bodemenergie of een gedeelde netaansluiting? Wat is de stand van het energieconcept van het kindcentrum?	Nee, de gemeente staat niet open voor gedeeld energiesysteem met het Kindcentrum.
201N	Rijnhuizen Noord	Geldt het verbod op systemen die bijdragen aan hittestress (“geen luchtwarmtepomp”) ook voor ventilatiewarmtepompen of PVT-panelen, die geen buitenunit hebben?	Uitgangpunt is: Koeling van gebouwen leidt niet tot opwarming van de (verblijfs-)ruimte in de directe omgeving.

Nota van Inlichtingen Selectiefase Tender Rijnhuizen Noord

Ref Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
201O	Rijnhuizen Noord	Zijn er beperkingen voor bodemenergie op deze locatie, zoals een bodemenergieplan, interferentiegebieden of grondwaterbescherming?	Volgens de WKO-bodemenergietool van RVO is bodemenergie op deze locatie toegestaan. Er zijn geen verbods-, restrictie- of aandachtsgebieden bekend, dus ook geen beperkingen vanuit grondwaterbescherming. Met bestaande systemen in de omgeving moet wel rekening worden gehouden: - Binnen 120 meter zijn geen gesloten bodemenergiesystemen geregistreerd. - Binnen 350 meter staan wel één of meer gesloten systemen geregistreerd. Die zijn relevant als een groot gesloten systeem wordt toegepast (bodemzijdig vermogen van 70 kW of meer). - Binnen 750 meter zijn één of meer open bodemenergiesystemen geregistreerd. Bij een open systeem moet hiermee in de effectenstudie rekening worden gehouden. De uitkomst van de WKO-tool is indicatief. De inschrijver moet in de uitwerking zelf onderzoeken hoe het gekozen systeem en bestaande systemen elkaar beïnvloeden (interferentie). Daarvoor is een erkend bedrijf verplicht. Voor een groot gesloten systeem is een vergunning van de gemeente nodig, en voor een open systeem een vergunning van de provincie.
201P	Rijnhuizen Noord	Het “Omgevingsplan Thematische Wijziging Duurzaam Bouwen” geldt als randvoorwaarde (§1.4), maar zit niet bij de stukken. Kan de gemeente dit document beschikbaar stellen?	Zie het antwoord op vraag 75.
201Q	Rijnhuizen Noord	Welk ambitieniveau en welke rekenmethode hanteert de gemeente voor “Het Nieuwe Normaal” en “Whole Life Carbon”? Is er een MPG- of CO_2-doel?	Zie het antwoord op vraag 159.
201R	Rijnhuizen Noord	Wordt GPR 8 op alle thema’s (in de beleidsregel nog een streefwaarde) in de biedingsfase een harde eis? En met welke GPR-versie wordt gerekend?	Zie het antwoord op vraag 41.

Nota van Inlichtingen Selectiefase Tender Rijnhuizen Noord

Ref Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
201S	Rijnhuizen Noord	Is er een akoestisch onderzoek beschikbaar naar de 6 tennis- en 5 padelbanen? En wie realiseert het geluidsscherm van circa 4 meter, en wanneer?	Zie het antwoord op vraag 160 en 245.
201T	Rijnhuizen Noord	Is de veiligheidsregio betrokken bij het stedenbouwkundig plan? Wie zorgt voor brandweeropstelplaatsen en bluswatervoorzieningen in de autoluwe openbare ruimte?	Ja de VRU is betrokken. Brandweeropstelplekken worden gerealiseerd tussen de woonblokken. Deze worden nu op papier gezet. Brandkranen lopen via Vitens. Met de VRU is overeenstemming over de capaciteit, de exacte locatie moet nog bepaald worden.
201U	Rijnhuizen Noord	Geldt de eis van minimaal 40% warmtewerende oppervlakken per kavel of voor het hele plangebied, inclusief de openbare ruimte?	Het gaat om alle horizontale en verticale oppervlakken van de ontwikkeling, de buitenruimte van het perceel (tuin, wegen, groen, parkeerplaatsen e.d.) telt ook mee in de berekening. De oranje en groene verlden zoals aangegeven in figuur 1 van de selectieleidraad zijn de gebieden die meetellen voor deze berekening.
202	Referentie	Kerncompetentie 2 en 3; Als er in een project naast ggb woningen ook appartementen gerealiseerd worden (en het totaal meer is dan 20 woningen) kan de gemeente dan akkoord gaan met minder dan 20 ggb woningen?	Zie het antwoord op vraag 17 en 32.
203	Referentie	Wij hebben een goed passende referentie waarvan de woningen nog niet zijn opgeleverd. De bouw is wel gestart en alle risicodragende ontwikkelactiviteiten zijn uitgevoerd (ontwerp, vergunning en verkoop). Is de gemeente bereid de spelregels mbt de referenties hierop aan te passen?	Zie het antwoord op vraag 2.
204	Referentie	Wij hebben een goed passende referentie met voldoende aantallen waarvan de appartementen zijn opgeleverd maar de ggb woningen nog niet. Voor de grondgebonden woningen zijn wel alle risicodragende ontwikkelactiviteiten afgerond. Is de gemeente bereid de spelregels mbt de referenties hierop aan te passen?	Zie het antwoord op vraag 2.

Nota van Inlichtingen Selectiefase Tender Rijnhuizen Noord

Ref Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
205	Referentie	Wij hebben een zeer duurzaam project van 22 woningen waaronder 4 beneden- en 4 bovenwoningen. Gaat de gemeente akkoord met dit project aangezien het totaal aantal woningen meer dan 20 is en alles ook is vormgegeven als grondgebonden woningen?	Zie het antwoord op vraag 24.
206	Referentie	Wij hebben een zeer duurzaam project waar geen GPR voor is berekend, maar afzonderlijk wel de BENG en MPG. Daar bovenop zijn nog vele andere duurzame, klimaatadaptieve, circulaire maatregelen toegepast. Volstaat een omschrijving van alle duurzame maatregelen plus de BENG en MPG score ook ipv een GPR-score?	Zie het antwoord op vraag 57.
207	Team	In 4.2.2 van de selectieleidraad staat; 'De gemeente verwacht dat in elk geval de volgende rollen worden vervuld binnen het team: ontwikkelaar/bouwer, belegger, architect, communicatie en duurzaamheidsadviseur.' Waarom wordt hier de rol van belegger genoemd en moet er in dit stadium al een communicatie adviseur worden aangehaakt. Het is op basis van de beschikbare informatie nog niet duidelijk wat er op dit gebied gedaan moet worden door de inschrijver.	Zie het antwoord op vraag 34.
208	Woningbouwprogramma	Kunnen wij ervan uitgaan dat het 50 grondgebonden woningen in de vrije sector betreft aangezien er in de leidraad geen beperkingen en/of wooncategorieën zijn opgenomen?	Zie het antwoord op vraag 3.
209	Openbare ruimte	Valt het ontwerp / de inrichting van de openbare ruimte ook onder de verantwoordelijkheid van de inschrijver of koopt de inschrijver alleen de bouwkavels en is ontwerp en realisatie openbare ruimte aan de gemeente?	Zie het antwoord op vraag 20.
210	Beoordeling duurzaamheid	Een belangrijke doelstelling van de gemeente is duurzaamheid. Hoe wordt dit in de biedingsfase beoordeeld? Is dit middels een visie (ambitie plus onderbouwing) of moeten er ook berekeningen gemaakt worden?	De exacte vraag ten aanzien van duurzaamheid wordt in de biedingfase gedeeld. De beantwoording gaat verder dan enkel een visie op dit onderwerp.

Nota van Inlichtingen Selectiefase Tender Rijnhuizen Noord

Ref Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
211	Formule grondbod	Hoe wordt het grondbod in de biedingsfase berekend? Kunnen wij ervan uitgaan dat de formule is eigen grondbod / hoogste grondbod x 20 punten?	Zie het antwoord op vraag 96.
212	BOPA-procedure	In paragraaf 1.4 van de selectieleidraad staat dat de gemeente op korte termijn de BOPA-procedure in gaat zetten. Wat is de actuele status en planning van de planologische procedure (BOPA)?	Zie het antwoord op vraag 92.
213	Subcriteria en beoordelingsmethodiek	Kunt u de onderliggende subcriteria en beoordelingsmethodiek voor de biedingsfase, waaronder ontwerp (40%), duurzaamheid (30%), aanpak (10%) en grondbod (20%), reeds beschikbaar stellen?	Nee, deze worden in de biedingsfase kenbaar gemaakt.
214	Duurzaamheid	In paragraaf 3.4.3 van de selectieleidraad wordt voor het referentieproject een GPR-score van minimaal 8,0 of een gelijkwaardige score gevraagd. Betreft dit een gemiddelde score van de vijf GPR-thema's samen?	Zie het antwoord op vraag 54.
215	Ruimtelijke kaders & houtbouwvraag	Het Beeldkwaliteitsplan Wonen (p. 8) schrijft een constructie van hout/CLT voor. Zijn gelijkwaardige houten constructiesystemen, zoals Laminated Veneer Lumber (LVL) en Glued Laminated Timber (Glulam), eveneens toegestaan?	Zie het antwoord op vraag 146.
216	Ruimtelijke kaders & houtbouwvraag	Kunt u bevestigen dat de ontwikkelopgave uitsluitend de drie oranje aangeduide kavels op pagina 3 van de aanmeldingsleidraad omvat en dat de gemeente verantwoordelijk is voor het ontwerp, de aanleg en de bekostiging van de om- en tussenliggende openbare ruimte, inclusief de parkeerplaatsen?	Zie het antwoord op vraag 20 en 116.
217	Programma en parkeren	Is deelname van een belegger aan het ontwikkelteam verplicht, ook wanneer de ontwikkelaar uitsluitend koopwoningen realiseert?	Zie het antwoord op vraag 13.

Nota van Inlichtingen Selectiefase Tender Rijnhuizen Noord

Ref Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
218	Programma en parkeren	Het gebiedsgericht omgevingsprogramma (p. 49) gaat uit van 70 parkeerplaatsen voor 50 grondgebonden woningen, oftewel 1,4 parkeerplaats per woning. Volgens de parkeernormen hoort deze norm bij grondgebonden woningen kleiner dan 100 m^2 BVO of bij een gestapelde woning van 60 tot 80m2 BVO. De beoogde woningen op deze locatie worden een stuk groter om het minimale grondbod te behalen. Op welk programma en woningoppervlakte is de norm van 1,4 gebaseerd? Hoe wordt een eventuele aanvullende parkeerbehoefte bij grotere woningen of een hoger woningaantal opgevangen?	De parkeernorm is gebaseerd op het Koersdocument Parkeren en houdt rekening met de hoogste categorie voor grondgebonden woningen zonder parkeren op eigen terrein. Bezoekersparkeren kan indien noodzakelijk in de avonden en weekenden uitwijken naar het parkeerterrein bij de ROC, zoals benoemd op p.49 in het gebiedsgericht omgevingsprogramma.
219	Programma en parkeren	De selectieleidraad gaat uit van 50 grondgebonden woningen, terwijl de gebiedsvisie Mooi Rijnhuizen een bandbreedte noemt van 40-60 woningen. Is het toegestaan om binnen de aangegeven bebouwingsrooilijnen maximaal 40-60 grondgebonden woningen te realiseren? Wij verwachten hiermee beter te kunnen aansluiten op de huidige marktvraag met stijgende hypotheekrentes.	Zie het antwoord op vraag 102.
220	Programma en parkeren	Is de ontwikkelaar vrij in de verdeling tussen koop- en huurwoningen en is een programma met 100% koopwoningen toegestaan?	Zie het antwoord op vraag 14.
221	Programma en parkeren	Kunt u bevestigen dat alle woningen in het vrije sector segment gerealiseerd mogen worden, zonder beperkingen ten aanzien van verkoop- en/of verhuurprijzen? De leidraad vermeldt dit niet expliciet, in de gebiedsvisie Mooi Rijnhuizen staat beschreven dat de locatie vrij komt voor woningen in het hogere segment en gezien de hoogte van het grondbod van minimaal 7.000.000 gaan wij ervan uit dat de woningen 100% in de vrije sectorsegment vallen.	Zie het antwoord op vraag 3.

Nota van Inlichtingen Selectiefase Tender Rijnhuizen Noord

Ref Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
222	Verkaveling	1.Kan de gemeente bevestigen dat de in het Gebiedsgericht omgevingsprogramma en het Beeldkwaliteitsplan opgenomen verkaveling, rooilijnen, woningtypologieën, parkeerhoven, bouwblokvormen en positionering van de woningen niet als een onverkort bindend ontwerp gelden, maar als kader dat in de biedingsfase stedenbouwkundig mag worden geoptimaliseerd?	Zie het antwoord op vraag 31.
223	Verkaveling	2.Zo ja, binnen welke concrete bandbreedtes mogen inschrijvers afwijken, bijvoorbeeld ten aanzien van rooilijnen, knikken in bouwblokken, woningtypologieën, parkeeroplossing, kavelindeling, bouwhoogte en de verhouding tussen uitgeefbaar en openbaar gebied, mits het programma van 50 grondgebonden woningen en de beoogde ruimtelijke kwaliteit behouden blijven?	Uw vraag is te algemeen gesteld om een eenduidig antwoord te geven.
224	Grondbod	3.Het grondbod weegt in de biedingsfase voor 20% mee en het indicatieve minimale grondbod bedraagt minimaal € 7.000.000 exclusief btw. Kan de gemeente de volledige beoordelings- en rekenmethodiek voor het grondbod bekendmaken? Wij vragen daarbij ten minste te verduidelijken: 4.(a) of ieder bod boven het minimum meer punten oplevert, 5.(b) of sprake is van een lineaire, relatieve of staffelgewijze score, 6.(c) welk bod de maximale score behaalt, (d) of een plafond, bandbreedte of fictieve prijs geldt, (e) op hoeveel decimalen wordt afgerond en (f) hoe wordt omgegaan met onrealistisch hoge of strategische biedingen?	Zie het antwoord op vraag 96.

Nota van Inlichtingen Selectiefase Tender Rijnhuizen Noord

Ref Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
225	Grondbod	7.Wanneer wordt het definitieve minimale grondbod vastgesteld en bekendgemaakt, en op basis van welke uitgangspunten kan dit afwijken van het indicatieve bedrag van € 7.000.000 exclusief btw? Kan de gemeente tevens bevestigen tot welk exact moment het bod prijsvast moet zijn, welke indexeringsregeling daarna geldt, welke index en basisdatum worden toegepast en voor wiens risico vertraging komt die niet aan de ontwikkelaar is toe te rekenen?	Zie het antwoord op vraag 135 en 136.
226	Grondbod	8.Hoe worden in de biedingsfase stedenbouwkundige verbetervoorstellen beoordeeld die gemotiveerd afwijken van het opgenomen stedenbouwkundig plan of het Beeldkwaliteitsplan, maar aantoonbaar meer kwaliteit, haalbaarheid of duurzaamheid opleveren? Kan de gemeente bevestigen dat een dergelijke afwijking niet negatief wordt beoordeeld wanneer deze integraal is gemotiveerd en past binnen de Gebiedsvisie, de Beleidsregel Ruimtelijke Kwaliteit en de gemeentelijke BOPA?	Uw vraag is te algemeen gesteld om een eenduidig antwoord te geven.
227	Leidraad 1.3 - Grond	Kan u bevestigen dat de af te nemen grond de oranje vlakken betreft?	Zie het antwoord op vraag 116.
228	Leidraad 1.3 - Grond	Kan u een maatvaste ondergrond verstrekken in pdf en dwg van het plangebied?	Zie het antwoord op vraag 45.
229	Leidraad 1.4 - Uitgangspunten	We komen tussen de stukken het Omgevingsplan Thematische Wijziging Duurzaam Bouwen niet tegen, dit is ook niet via Regels op de kaart te vinden. Google leidt ons terug naar louter de leidraad. Wij gaan er van uit dat dit stuk niet als basis dient voor deze aanbesteding.	Zie het antwoord op vraag 75.

Nota van Inlichtingen Selectiefase Tender Rijnhuizen Noord

Ref Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
230	Leidraad 1.4 - Uitgangspunten	De grond wordt bouwrijp gemaakt door gemeente; kan u bevestigen dat deze dan ook vrij is van bodem- en bodemwatervervuiling? Wat is uw definitie van bouwrijp?	Zie het antwoord op vraag 154 en 250.
231	Leidraad 1.4 - Uitgangspunten	Kan u in relatie tot vraag 2 ook aangeven tot waar het openbaar gebied loopt? En waar dus de toekomstige private grond begint?	Zie het antwoord op vraag 116.
232	Leidraad 1.4 - Uitgangspunten	Wat is de planning voor uw BOPA-procedure?	Zie het antwoord op vraag 92.
233	Leidraad 1.4 - Uitgangspunten	Wat wordt vastgelegd in uw BOPA-aanvraag? Kan u deze kaders ook delen?	Zie het antwoord op vraag 147.
234	programma	9.Kan de gemeente aangeven welke onderdelen van het programma en stedenbouwkundig plan in de door de gemeente te doorlopen BOPA worden vastgelegd? Wordt de BOPA voldoende flexibel opgesteld om de winnende verkaveling en architectonische uitwerking mogelijk te maken, en welke afwijkingen zouden alsnog een wijziging of aanvullende planologische procedure vereisen? Voor wiens rekening en risico komen de gevolgen daarvan?	Zie het antwoord op vraag 147 en 148.

Nota van Inlichtingen Selectiefase Tender Rijnhuizen Noord

Ref Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
235	Leidraad 1.4 - Uitgangspunten	Wie ziet gemeente in dit project als stakeholders?	Onder anderen ziet de gemeente buurtbewoners incl. ROC, bedrijven gevestigd op de Newtonbaan, potentiele kopers, de basissschool, het kdv, de tennisclub en het buurthuis als stakeholders. Verder word ook de toekomstige ontwikkelaar/bouwer van de school als stakeholder beschouwd op het momenten dat deze bekend is.
236	Leidraad 1.4 - Uitgangspunten	Er wordt nergens gesproken over betaalbaarheidseisen. Kan u als gemeente bevestigen dat het plan geen sociale of betaalbare woningen hoeft te bevatten?	Zie het antwoord op vraag 3.
237	Leidraad 2.1 Opzet	Hoe wordt grondbod tijdens de biedingsfase beoordeeld, afgezien van dat het minimaal 7 miljoen euro dient te zijn?	Zie het antwoord op vraag 96.
238	Leidraad 2.1 Opzet	Kan u bevestigen dat het grondbod alle kosten, afdrachten en bijdragen zijn die ontwikkelaar voor de ontwikkeling aan gemeente verschuldigd is? Zo nee, welke vallen er buiten?	Zie het antwoord op vraag 9.
239	Leidraad 2.6 Planning	Hoe snel op de nota van inlichtingen in de biedingsfase (begin maart) wordt verwacht dat wordt ingeschreven en gepresenteerd? Kan u deze planning al in data uitdrukken? Dit is nu alleen als Maart gedefinieerd. Hier komt in onze ervaring nog wezenlijke informatie uit.	Deze planning wordt in de biedingsleidraad kenbaar gemaakt.
240	Beeldkwaliteitsplan Uitgangspunt 3 Materialisering	Er staat dat woningen een constructie hebben van hout/CLT. Kan u bevestigen dat inschrijvingen zonder houten bouwconcept/draagstructuur worden uitgesloten als inschrijving?	Zie het antwoord op vraag 4.

Nota van Inlichtingen Selectiefase Tender Rijnhuizen Noord

Ref Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
241	Beleidsregel 4.3 Klimaatbestendigheid	Er worden uitspraken gedaan over de warmtewerendheid van oppervlakken (40%) die niet lijken te passen bij de referenties in overheersend baksteen, uitgangspunt in het BKP . Is deze eis losgelaten in het BKP en daarmee de aanbesteding?	Zie het antwoord op vraag 201.
242	Algemeen	Welke documenten/bijlagen zijn leidend bij tegenstrijdigheden?	Zie het antwoord op vraag 119.
243	grondlevering	10.Kan de gemeente de beoogde datum van bouwrijpe levering bevestigen en specificeren wat onder bouwrijp wordt verstaan, inclusief sloop tijdelijke school, sanering, grondkwaliteit en draagkracht, peilen, kabels en leidingen, waterhuishouding, ontsluiting en beschikbaarheid van de benodigde nutsvoorzieningen? Welke contractuele gevolgen gelden wanneer bouwrijpe levering of de gemeentelijke BOPA later plaatsvindt dan voorzien?	Zie het antwoord op vraag 11 en 250.
244	Stedin	11.Welke concrete status hebben de 50 woningen op de lijst “Onderhanden werk” van Stedin en op de gemeentelijke volgordelijst? Kan de gemeente aangeven welk aansluitvermogen is gereserveerd, welke voorwaarden en mijlpalen gelden om deze positie te behouden en wat de gevolgen zijn wanneer tijdig starten door oorzaken buiten de invloedssfeer van de ontwikkelaar niet mogelijk is?	Zie het antwoord op vraag 21 en 81.
245	Openbare ruimte	12.Kan de gemeente aangeven welke onderdelen van de openbare ruimte zij volledig ontwerpt, financiert, realiseert en beheert, en welke onderdelen binnen of direct grenzend aan de woonvelden voor rekening van de ontwikkelaar komen? Graag ontvangen wij in de biedingsfase een duidelijke demarcatietekening en eisen voor onder meer wadi’s, paden, groen, parkeerhoven, erfafscheidingen, verlichting, speelvoorzieningen, geluidsscherm, kabels en leidingen en tijdelijke voorzieningen.	De demarcatietekening wordt toegevoegd. De volledige openbare ruimte wordt aangelegd en gefinancierd door de gemeente. Erfafscheidingen zijn voor de rekening van de ontwikkelaar. Tijdelijke voorzieningen hangen af van het soort en doel van de voorziening.

Nota van Inlichtingen Selectiefase Tender Rijnhuizen Noord

Ref Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
246	Parkeren	13.Kan de gemeente bevestigen dat voor de 50 woningen wordt uitgegaan van 70 bewonersplaatsen en dat bezoekersparkeren in de avond en het weekend gebruik mag maken van de 232 parkeerplaatsen aan de Newtonbaan? Hoe wordt dit dubbelgebruik juridisch en feitelijk geborgd gedurende de volledige exploitatieperiode, en welke alternatieve verplichting geldt indien deze capaciteit niet beschikbaar blijkt?	Zie het antwoord op vraag 123.
247	Duurzaamheid	14.Kan de gemeente in de biedingsleidraad een eenduidige matrix opnemen waarin per duurzaamheidsthema is aangegeven wat een minimumeis is, wat een wens of beoordelingsaspect is en welk bewijs wordt verlangd? Graag tevens de rangorde verduidelijken tussen onder meer BENG, NoM-plus/energiepositief, Zero Emission Building, Het Nieuwe Normaal, Whole Life Carbon, hout/CLT, biobased en circulair bouwen, GPR en groenblauwe daken, inclusief de wijze waarop wordt omgegaan met tegenstrijdigheid of technische onhaalbaarheid.	Uw suggestie wordt meegenomen bij de afronding van de biedingsleidraad.
248	woontypologie	15.Worden naast het vaste aantal van 50 grondgebonden woningen nog bindende eisen gesteld aan woningcategorieën, prijsklassen, minimale gebruiksoppervlakten, doelgroepen, verkoopvoorwaarden, zelfbewoningsplicht, anti-speculatiebeding of fasering? Zo ja, kan de gemeente deze voorwaarden, prijspeildata en indexeringsregels uiterlijk bij aanvang van de biedingsfase volledig bekendmaken?	Zie het antwoord op vraag 129.

Nota van Inlichtingen Selectiefase Tender Rijnhuizen Noord

Ref Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
249	gronduitgifte	16.Kan de gemeente de concept-gronduitgifteovereenkomst gelijktijdig met de biedingsleidraad beschikbaar stellen en daarin in ieder geval de regeling opnemen voor levering, betaling, zekerheden, ontbindende voorwaarden, bodem- en archeologierisico, planschade/nadeelcompensatie, vertraging door bezwaar en beroep, netcongestie, kosten openbare ruimte en aansprakelijkheid bij gemeentelijke vertraging?	Ja, de gronduitgifteovereenkomst wordt tegelijktijd met de biedingsleidraad beschikbaar gesteld.
250	Bouwrijp maken	•Kan de gemeente nader specificeren wat onder bouwrijp opleveren wordt verstaan en welke werkzaamheden en risico's voor rekening van de gemeente komen, waaronder sloop, verwijderen funderingen en overige obstakels, bodem-/grondwatersanering, grondwerk/ophoging, archeologie, kabels en leidingen en tijdelijke voorzieningen?	Zie het antwoord op vraag 62.
251	Planning (tijdelijke school)	Welke planning houdt de gemeente aan voor het verwijderen van de tijdelijke school, het bouwrijp maken van de woningbouwkavels en het beschikbaar stellen van de gronden aan de ontwikkelaar?	Zie het antwoord op vraag 11.
252	Aanleg parkeerplaatsen	Kan worden bevestigd dat de gemeente de in het Gebiedsgericht Omgevingsprogramma opgenomen parkeerplaatsen voor de nieuwe woningen, inclusief parkeerhoven, als onderdeel van de openbare ruimte realiseert en bekostigt en dat de ontwikkelaar hiervoor geen afzonderlijke aanleg- of financiële verplichting heeft?	Zie het antwoord op vraag 100.
253	Ontwerp maatschappelijk cluster	Wat is de huidige stand van ontwerp en aanbesteding van het maatschappelijk cluster en wanneer wordt verwacht dat het architectonisch/stedenbouwkundig ontwerp definitief beschikbaar is?	Zie het antwoord op vraag 72 en 95.
254	Tennis	Blijft de tennisvereniging op de huidige locatie?	Ja. Waarbij de meeste noordelijke padelbaan op dit moment verplaatst wordt. Het vrijkomende stuk grond wordt ingericht als openbare ruimte.

Nota van Inlichtingen Selectiefase Tender Rijnhuizen Noord

Ref Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
255	Programma	Kan de gemeente bevestigen dat voor de 50 grondgebonden woningen geen verplicht aandeel sociale huur, middenhuur, betaalbare koop of andere programmatische/prijscategorie geldt en dat inschrijvers binnen de ruimtelijke kaders vrij zijn in de woningtypologie en prijscategorieën?	Zie het antwoord op vraag 3.
256	referentie eisen	Kan een volledig opgeleverde en afgeronde fase (inclusief afgeronde openbare ruimte) of diverse fases binnen een groter woningbouwproject als zelfstandige referentie gelden, indien deze fase afzonderlijk minimaal aan de omvang en inhoudelijke vereisten van de betreffende kerncompetentie voldoet, terwijl andere fasen van het totale project nog gerealiseerd wordt?	Ja.
257	Ontwikkelteam	In selectiecriterium 2 wordt een belegger genoemd als één van de rollen die naar verwachting binnen het ontwikkelteam wordt vervuld. Is deelname van een belegger daadwerkelijk vereist, ook indien de ontwikkelaar uitgaat van individuele verkoop van de 50 grondgebonden woningen aan consumenten? Zo nee, hoe dient deze passage te worden geïnterpreteerd?	Zie het antwoord op vraag 13.
258	Afname grond/betaling	Op welk moment vindt de juridische levering van de grond en betaling van de koopsom plaats? Is dit gekoppeld aan bijvoorbeeld bouwrijpe oplevering, een onherroepelijke omgevingsvergunning, 70% onherroepelijke verkoop of een ander moment?	Zie het antwoord op vraag 10.
BM 1	Onbekend	Is het mogelijk een referentie te gebruiken die volledig van een onderaannemer (stedenbouwkundige) is?	Ja, mits de referentie voldoet aan de gestelden kerncompetentie. Let op; het gaat om risico dragende ontwikkeling, stedenbouwkundige zijn dit doorgaans niet.
BM 2	Onbekend	Zijn de stukken zoals benoemd op pagina 5 van de aanmeldingsleidraad op rangorde van importantie gerangschikt?	Zie het antwoord op vraag 119.

Nota van Inlichtingen Selectiefase Tender Rijnhuizen Noord

Ref Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
BM 3	Onbekend	In paragraaf 1.6 van de leidraad wordt verwezen naar een in de biedingsfase beschikbaar te stellen gronduitgifte overeenkomst. Kunt u vooruitlopend al een aantal parameters met ons delen. Hierbij denken wij minimaal aan: a) de afname van de grond na verkrijgen van een onherroepelijke omgevingsvergunning en het behalen van 70% verkocht, b) de hoogte van de waarborgsom, c) de risico verdeling bij het niet kunnen starten uiterlijk voor 1 april 2029? etc.	Zie het antwoord op vraag 10 en 76.
BM 4	Onbekend	De beoordelingstabel op pagina 14 van de leidraad geeft een 100% score bij een maximale invulling aan de beoordelingsaspecten. Houdt dit tevens in dat er geen positieve beoordeling wordt gegeven wanneer er aan aanvullende aspecten invulling wordt gegeven?	Ja, de beoordeling vindt alleen plaats op de genoemde beoordelingsaspecten.
BM 5	Onbekend	Op pg 16 van de leidraad gaat u aan dat het niet de bedoeling is dat er voor deze opgave vervaardigde ontwerpproducten worden aangeleverd. Vallen gemaakte afbeeldingen en kaarten ter verduidelijking en ondersteuning van de visie ook onder het op pagina 16 benoemde ontwerpproducten?	Zie het antwoord op vraag 70.
BM 6	Onbekend	Hoe gaat u ermee om wanneer partijen toch voor de deze opgave vervaardigde ontwerp producten aanleveren?	Voor deze opgave vervaardigde ontwerpproducten worden niet meegenomen in de beoordeling.
BM 7	Onbekend	In de aanmeldingsleidraad artikel 4.2.2 geeft u aan wat de opdracht betreffende het onderdeel Ontwikkelteam. Kunt u uitleggen wat u bedoeld met de derde bullet? Betreft het hier de betrokkenheid van teamleden bij de onderhavige opgave of is dit anders bedoeld?	Dit betreft de kennis en ervaring van het gehele team in relatie tot de opgave Rijnhuizen Noord.
BM 8	Onbekend	Het onderdeel 4.2.2 Ontwikkelteam, wat is de scope van dit team? Betreft het hier uitsluitend de gunningsfase of ook de uitontwikkeling etc.?	Dit betreft het ontwikkelteam van de uitontwikkeling.
BM 9	Onbekend	Zowel bij onderdeel 4.2.1 als bij onderdeel 4.2.2 wordt aangegeven dat er wordt beoordeeld aan de hand van de doelstelling. Betreft het hier uitsluitend de doelstelling zoals geformuleerd in de betreffende artikelen?	Nee, tevens word ook beoordeeld aan de hand van de doelstelling die opgenomen zijn in 1.3.2.

Nota van Inlichtingen Selectiefase Tender Rijnhuizen Noord

Ref Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
BM 10	Onbekend	Wat is de achterliggende gedacht bij de rol van communicatieadviseur in het ontwikkelteam? Welke specifieke taken en communicatie heeft de gemeente hier in gedachte?	Zie het antwoord op vraag 50.
BM 11	Onbekend	Kan de gemeente een recente update geven over de andere deelprojecten in Rijnhuizen Noord, zowel het maatschappelijk cluster als de civieltechnische werken.	Voor het maatschappelijke cluster wordt binnenkort de BOPA aangevraagd. Ook de tender wordt binnenkort opgestart. Planning is dat de bouw begin 2029 start, met oplevering in het voorjaar van 2030. Het bouwrijp maken van het gehele gebied loopt vanaf het heden tot april 2028. De realisatie van het geluidscherm begint in 2027.
BM 12	Onbekend	Is er een bomeninventarisatie uitgevoerd en kan de gemeente die delen?	Zie het antwoord op vraag 40.
BM 13	Onbekend	Wie verzorgt het onderhoud van de vaste planten en heesters in de strook van minimaal 1 meter voor de woningen?	Zie het antwoord op vraag 37.
BM 14	Onbekend	Kan de inschrijver afwijken van het aantal van 50 woningen? Een en ander afhankelijk van de gekozen typologie in de uitwerking van de koppen van de rijen?	Zie het antwoord op vraag 102.
BM 15	Onbekend	Ziet de gemeente een beneden boven woning ook als een grondgebonden woning? En telt een beneden en boven combinatie dan als 1 woning?	Zie het antwoord op vraag 102.
BM 16	Onbekend	Is er onderzoek gedaan naar mogelijk geluidsoverlast vanuit de tennisvereniging op de woningen?	Zie het antwoord op vraag 160.
BM 17	Onbekend	Soms zijn de uitgangspunten uit bijlage 2 beeldkwaliteit niet gelijk aan bijlag 3 beleidsregels, bijvoorbeeld op het gebied van duurzaamheid. Wat prevaleert in dergelijke gevallen?	Zie het antwoord op vraag 119.
BM 18	Onbekend	Klopt het dat voor de woningen een constructie van hout / CLT moet worden toegepast. Zoals verwoord in uitgangspunt 3 van bijlage 2 Beeldkwaliteit?	Zie het antwoord op vraag 4.