



Nota van inlichtingen



Datum 24-6-2026

Van Marieke van de Blaak

Aan Geïnteresseerden

Onderwerp Nota van inlichting horende bij uitgifte procedure LBB ten behoeve van Semi-maatschappelijk centrum

Tijdens de uitgifteprocedure van de locatie aan de Bosweg ten behoeve van een semi-maatschappelijk centrum was er tot 10 juni de gelegenheid om vragen te stellen. U treft in onderstaande tabel de gestelde vragen en de antwoorden.

Nummer	Vragen	Antwoord
1	PvE - Hoe verhoudt de beoordeling 'passend' zicht tot de 0-10 becijfering van de beoordelingsmatrix uit de Procedureleidraad?	Passend is in de tabel 4 van de procedure leidraad vertaald naar: • 10 punten: als het volledig en uitstekend is • 8 punten: als het een volledig en goede invulling betreft • 6 punten: als het een volledig en voldoende invulling betreft • 4 punten: als het een volledige maar matige invulling betreft Hierbij wordt expliciet getoetst aan het programma van eisen
2	PvE - 'Ontwikkelkaders 2: ruimtelijk' & Advies Intaketafel dd 14-07-2025; Verzoek om informatie want de link werkt niet, betreffende https://www.lansingerland.nl/direct-regelen/wonen-verhuizen-	Bijgaand de juiste link: Natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen en inrichten - Gemeente Lansingerland

	<i>verbouwen/verbouwen/natuurinclusief-bouwen-en-inrichten/</i>	
3	Procedureleidraad; Plan van Aanpak (tabel, punt 4) - Gelieve het onderwerp van ‘relevante ervaring en kennis op gebied van <i>recreatief ondernemerschap</i> ’ te definiëren dan wel uit te breiden met (<i>sociaal-)maatschappelijk ondernemerschap</i> , aangezien de gewenste functie in deze tenderuitvraag een semi-maatschappelijk gebouw betreft.	Het gaat om passende ervaring bij het aangeboden plan. Dat kan inderdaad ook maatschappelijk ondernemerschap zijn
4	4. Procedureleidraad - Wat is het verschil tussen uitsluitingsvoorwaarden (pagina 10) en uitsluitingscriteria (pagina 19) aangezien de inhoud van beide verschilt van elkaar?	Hier zit inderdaad verschil in. Excuses daarvoor. Voor de inschrijving is nodig: a. Bedrijfsplan b. Plan van aanpak c. Uittreksel Kamer van Koophandel (niet ouder dan 6 maanden) d. Verklaring sanctiepakket Rusland In het plan van aanpak wordt verzocht referenties op te nemen. Dit deel wordt meegewogen bij de beoordeling en met name bij het onderdeel “kans van slagen”
5	5. Procedureleidraad (4.5 inschrijvingsvereisten) - Geldt het max. Pagina’s per document (1. Bedrijfsplan, 2.	Het is maximaal 12 pagina voor het bedrijfsplan en 12 pagina’s voor het plan van aanpak.

	Plan van Aanpak) of voor beide documenten als totaal?	
6	6. Procedureleidraad (pagina 12; bijlagen) - Documenten zijn niet in procedureleidraad aanwezig, graag bijlagen toevoegen: a. 5. Verklaring sanctiepakket Rusland b. 6. Formulier “verklaring volmacht” c. 7. Formulier “holdingverklaring”	De bijlagen staan inderdaad helaas niet op de website bij “vastgoed”. Deze zijn toegevoegd.
7	7. U beoordeelt plannen als passen op basis van achterliggende documenten. Gelieve deze documenten aan te leveren: a. Omgevingsvisie 2.0 gemeente Lansingerland b. Definitief ontwerp Lage Bergse Bos c. Convenant Klimaatadaptief bouwen (Gem. Lansingerland)	a. Omgevingsvisie 2.0 vastgesteld - Gemeente Lansingerland b. recreatieschaprottemeren.nl/documentenbibliotheek/handlerdownloadfiles.ashx?idnv=1750114 c. Convenant_T19.13623_Klimaat_adaptief_bouwen_geanonimiseerd-1.pdf
8	8. Tijdens de marktconsultatie werd medegedeeld dat de sloot kan worden verplaatst op kosten van het Recreatieschap Rottemeren, in het Programma van Eisen is	Dit klopt, de sloot wordt verplaatst op kosten van het Recreatieschap om een uitgeefbaar terrein te creëren.

	dit niet expliciet terug te vinden; waarvan kan worden uitgegaan m.b.t. deze werkzaamheden?	
9	Als er meerdere partijen samenwerken, mogen er dan meerdere adressen worden gerealiseerd op dit nummer. Dit i.v.m. post etc. bijvoorbeeld Bosweg 1a, 1b etc.	Voor het recreatieschap is dit geen probleem, maar het recreatieschap is niet de besluitvormende partij, dit is de gemeente. Zij stelt huisnummers ter beschikking en heeft hiervoor een beleidskader.
10	Hoe gaan we om met de m2 expositieruimte met bijbehorende voorzieningen die de belangen van het Recreatieschap en Staatsbosbeheer dienen, maar die feitelijk geen inkomsten opleveren, alleen maar kosten. (Verplichtingen toiletten, servicepunt, speelvoorzieningen etc.) Mogen we deze m2 aftrekken t.b.v. de berekening van de erfpachtcanon? Of kunnen hier nadere afspraken over gemaakt worden in de planfase?	Nee. Bij het bepalen van de erfpachtcanon wordt al uitgegaan van grondwaarde voor grond die valt binnen de categorie “sociaalmaatschappelijke en non-profitvoorzieningen”.
11	Is er een minimale, maximale percentage verhouding maatschappelijk / commercieel?	Nee, het gaat om het totaal concept. Hoe beter het concept past in het programma van eisen hoe meer punten het scoort.
12	Tot hoeveel m2 wordt iets als ondersteunende activiteit beschouwd?	Daar zijn geen vierkante meters aan te geven. Het gaat er om dat de hoofdactiviteit in het pand geen horeca is. Ondersteunende horeca (ook wel ondergeschikte horeca) is horeca die ondergeschikt is aan een andere hoofdfunctie, zoals een informatiecentrum of een museum. De horeca-activiteit is een onlosmakelijk onderdeel van het geheel en dient puur ter versterking van de hoofdactiviteit. Kenmerken van ondersteunende horeca

		• Geen zelfstandige functie: Het is bedoeld voor bezoekers van de hoofdlocatie, niet als apart café of restaurant. • Vloeroppervlakte: Neemt een beperkt deel van de ruimte in beslag • Assortiment: Is beperkt en sluit aan bij de doelgroep • Openingstijden niet ruimer dan de hoofdfunctie.
13	Kunt u de berekening overleggen van 800m ² , de kavelgrootte en de aanvangscanon van circa €11000,- Wij kunnen dit niet helemaal herleiden.	Nee. Het recreatieschap staat een footprint van maximaal 325 m² toe. Verdeeld over 250 m² voor het hoofdgebouw en 75 m² voor een eventueel bijgebouw We kunnen geen proefberekening maken maar herkennen de door u genoemde 11.000 euro niet.
14	In het programma van eisen is niets meer opgenomen over een afdak etc. Bij de informatieavond is in het verslag gemeld dat een overkapping altijd open blijft, geen schuiframen en zeilen etc. Dit zou in het PvE worden verduidelijkt. Hierover lezen we niets terug. Kunt u dit alsnog iets verduidelijken? Voor bijvoorbeeld een scouting of buitenactiviteiten is het wenselijk om zeker in de winter luwte te creëren. Het bij voorbaat uitsluiten van enige vorm van beschutting, lijkt dit soort partijen in de voet te schieten. Kunt u die niet open laten voor de nadere uitwerking in de planfase? Vanzelfsprekend gaat het dan niet om voorzieningen die het hele jaar "dicht" zijn.	De footprint van het hoofdgebouw is maximaal 250 m² en 75 m² voor een bijgebouw. Dit is leidend. Een overkapping is onderdeel van de bebouwing. Een tijdelijke luwte creëren is mogelijk. Bijvoorbeeld tijdens een event.
15	Kunnen accountantsverklaringen van deelnemende partijen in plaats van bankgaranties in deze fase volstaan? Dit is	Ja

	belangrijk voor met name de maatschappelijk organisaties en meer afhankelijk zijn van vreemd vermogen. Op deze korte termijn is een bankgarantie die ziet op financiering niet mogelijk. Nog los van het feit dat er tegenwoordig vele vormen van financiering mogelijk zijn die buiten banken en verzekeraars om gaan (zoals maatschappelijk investeerders). De planuitwerking kan namelijk pas echt starten als we de antwoorden op de vragen binnen hebben.	
16	Alle inschrijvende partijen worden getoetst, op (commerciële en) financiële haalbaarheid (solvabiliteit) stelt het Recreatieschap. Kunt u bevestigen dat accountantsverklaringen in dit stadium voorlopig voldoende zijn? (Zie ook vorige vraag over alternatieve vormen van financiering.)	Ja
17	Kunt u de selectiecriteria nuanceren. U stelt dat er een uittreksel moet komen van "de inschrijvende partij". Nu wij 1. een jeugd/jongerenvereniging voor avontuur, buitenleven en natuur 2. een organisatie voor natuureducatie en 3. een maatschappelijke organisatie die werkt met verstandelijk gehandicapten, 4. een commerciële partij (beperkt), willen samenwerken, zullen we een ook een samenwerkingsorganisatie op moeten	Ja, wel graag aangeven wie de hoofd inschrijver is.

	richten. Dit kan pas nadat de planfase is gestart. Volstaan in dit geval individuele uittreksels van de KvK van de deelnemende partijen?	
18	Wat wordt bedoelt met het beoordelingsaspect "Maatschappelijke meerwaarde"? Meerwaarde suggereert namelijk dat de meest voor de hand liggende activiteiten niet voorkomen in dit bosgebied. Maar het bosgebied (al is het niet overal) wordt op vrijwel alle aspecten (in meer of mindere mate) die in de doelstelling staan geformuleerd, al gebruikt.	Maatschappelijke meerwaarden is hier gebruikt als overkoepelend begrip naast de financiële of commerciële meerwaarden. Het kan gaan om bijvoorbeeld: - Sociaal impact: eenzaamheid tegengaan, verbinden mensen, - Culturele impact: versterken creativiteit, genieten van cultuur - Ruimtelijke impact: - Ecologische impact, natuurbewust zijn
19	U schrijft: Geef aan op welke wijze uw plan voldoet aan de gestelde eisen en voorkeuren (vermeld in het programma van eisen). Mogen we dit in een aparte bijlage vermelden en buiten de 12 A4 te houden? Het is zonde om hier het PvA mee te vullen, we willen ons concentreren in het plan, om het plan zelf te presenteren.	Dit volgt logischerwijs uit het door u opgestelde plan van aanpak.
20	U stelt de volgende voorwaarde: U dient aan te tonen dat u over voldoende relevante ervaring beschikt. Illustreer dit aan de hand van een drietal relevante referenties in de afgelopen 5 jaar. Kunt u bevestigen dat deze drietal referenties ook mogen zien op de afzonderlijke activiteiten van de samenwerkende organisaties in plaats van 3 referenties voor een dergelijk centrum in zijn geheel?	Het mogen referenties zijn van de afzonderlijke organisaties.

21	U stelt de volgende voorwaarde: Een bewijs van inschrijving bij de Kamer van Koophandel (KvK) of nationaal Handelsregister, niet ouder dan zes maanden gerekend vanaf de sluitingsdatum indienen Inschrijving. Kunt u bevestigen, dat het hier gaat om een uittreksel per samenwerkingspartner, genoemd in het plan? Een samenwerking is namelijk nog niet juridisch vorm gegeven.	Klopt
22	U schrijft: Indien niet kan worden geverifieerd of aan het vereiste is voldaan, wordt de referentie als ongeldig beschouwd met uitsluiting van deelname aan deze procedure tot gevolg, maar niet voordat inschrijver om een nadere zienswijze is gevraagd. Ziet dit op de drie in te dienen referenties?	Als de inschrijving niet compleet is zullen we de inschrijver vragen de inschrijving compleet te maken binnen 1 week.
23	U stelt in de leidraad: 15 september 2026 12.00 uur uiterste datum van het inleveren van de stukken. 24 juni krijgen we de nota van inlichtingen. De maanden juli en augustus zijn lastig i.v.m. de vakantieperioden. Dit knelt qua juridische bedrijfsvorm of een gegoedheidsverklaring van de potentiële financiers. Kunt u meegaan en bijvoorbeeld 24 augustus nog 1 vragenronde inlassen met	Er wordt geen extra vragenronde ingelast in de procedure.

	bijvoorbeeld per deelnemer nog maximaal 3-5 aanvullende vragen? Wellicht roepen uw antwoorden namelijk nog wat vragen op.																						
24	Kunt u het indienen van de stukken verschuiven met 6 weken naar 28 oktober 12:00, zodat wij met de 4 samenwerkende partijen voldoende tijd hebben met name voor de financiële invulling? Of als alternatief, het Plan van aanpak zonder de financiële onderbouwing laten indienen waarbij de financiële onderbouwing met bijbehorende stukken dan wel pas op 28 oktober om 12:00 binnen moet zijn. De presentatie is namelijk pas medio oktober. Het overgrote deel van de aspecten kan dan al wel worden beoordeeld.	Wij kunnen ons voorstellen dat gezien de vakantieperiode de tijd voor het indienen van een gezamenlijk plan kort is. We hebben besloten de procedure te verlengen. Dit betekent dat de gehele procedure opschuift. <table border="1"> <thead> <tr> <th>Fase</th><th>Omschrijving</th><th>Datum</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">Inschrijvingsfase</td><td>Publiceren aankondiging van opdracht</td><td>7 mei 2026</td></tr> <tr> <td>Uiterste datum indienen vragen ten behoeve van nadere inlichtingen</td><td>10 juni 2026</td></tr> <tr> <td>Nota van Inlichtingen verzenden</td><td>24 juni 2026</td></tr> <tr> <td>Uiterste datum en tijd ontvangst inschrijvingen</td><td>28 oktober 2026 12.00 uur</td></tr> <tr> <td rowspan="4">Gunningsfase</td><td>Presentatie ter onderbouwing van de inschrijving</td><td>Eind 2026</td></tr> <tr> <td>Besluitvorming door Dagelijks bestuur</td><td>2027</td></tr> <tr> <td>Besluitvorming door Algemeen bestuur</td><td>2027</td></tr> <tr> <td>Mededeling gunningsbeslissing</td><td>2027</td></tr> </tbody> </table>	Fase	Omschrijving	Datum	Inschrijvingsfase	Publiceren aankondiging van opdracht	7 mei 2026	Uiterste datum indienen vragen ten behoeve van nadere inlichtingen	10 juni 2026	Nota van Inlichtingen verzenden	24 juni 2026	Uiterste datum en tijd ontvangst inschrijvingen	28 oktober 2026 12.00 uur	Gunningsfase	Presentatie ter onderbouwing van de inschrijving	Eind 2026	Besluitvorming door Dagelijks bestuur	2027	Besluitvorming door Algemeen bestuur	2027	Mededeling gunningsbeslissing	2027
Fase	Omschrijving	Datum																					
Inschrijvingsfase	Publiceren aankondiging van opdracht	7 mei 2026																					
	Uiterste datum indienen vragen ten behoeve van nadere inlichtingen	10 juni 2026																					
	Nota van Inlichtingen verzenden	24 juni 2026																					
	Uiterste datum en tijd ontvangst inschrijvingen	28 oktober 2026 12.00 uur																					
Gunningsfase	Presentatie ter onderbouwing van de inschrijving	Eind 2026																					
	Besluitvorming door Dagelijks bestuur	2027																					
	Besluitvorming door Algemeen bestuur	2027																					
	Mededeling gunningsbeslissing	2027																					
25	Bedrijfsplan - U vraagt hier nadrukkelijk om Bedrijfsnaam + uittreksel van KvK. Kunt zie vraag 13 i.r.t. de een inschrijving met	Bedrijfsnaam mag de voorlopige werknaam zijn. Voor het uittreksel van de KvK kunt u de inschrijvingen van de deelnemende partijen gebruiken.																					

	samenwerkingspartners. Kunt u dit nuanceren?	
26	U wilt een Financieringsopzet met gegoedheidsverklaring van de financiers. Dit geldt voor een (huis)bankier of verzekeraar. Bij financiering van investeerders (deels) buiten de eigen huisbank om is een dergelijke verklaring niet aan de orde, nog los van de financieringsmogelijkheden die er tegenwoordig zijn buiten de grootbanken of institutionele investeerders om. Kunt u bevestigen dat we in dit stadium kunnen volstaan met een accountantsverklaring. Een financieel gezonder organisatie kan immers passende financiering krijgen, alleen is de doorlooptijd, zeker bij maatschappelijk organisaties langer. Een maatschappelijke organisatie voor bijvoorbeeld dagbesteding, zal namelijk ook toestemmingen moeten verkrijgen van bestuur etc. Hier kan wat meer tijd over heen gaan dan gebruikelijk nog los van het feit dat banken kritischer zijn geworden als het gaat om het aantonen van "schone" inkomsten.	Ja.
27	Wat wordt bedoelt met de "Rechtspersoon overeenkomst"? Worden hier statuten mee bedoelt? Kunt u bevestigen dat in dit stadium een uittreksel uit het KvK volstaat	Ja

	en er geen rechtspersoonovereenkomst nodig is? Wij menen dat een accountantsverklaring + uittreksel uit het KvK voldoende inzicht geeft in de betrouwbaarheid van een organisatie in dit stadium.	
28	In de leidraad schrijft u: Ervaring en referenties. Wij dienen al 3 referenties aan te leveren, op welke ervaring doelt u? Of doelt u hier vooral op de referenties?	Dit is hetzelfde. De referenties mogen worden opgenomen in het plan van aanpak.
29	U schrijft: Beschrijf op welke wijze in de realisatie rekening gehouden wordt met veiligheids- en Arbo aspecten die van toepassing zijn. Dit valt onder wet- en regelgeving. Kunt u aangeven wat u op dit punt verwacht. Dit lijkt overbodig en matcht ook niet met de gunningscriteria in tabel 3. Ook onder 5.3.1. komt dit aspect niet terug. Kunt u bevestigen, dat dit op deze inschrijving niet van toepassing is?	We verwachten dat u conform wet – regelgeving werkt. Bij de voorbereiding maar ook bij de bouw.
30	U schijft: Beschrijf uw relevante ervaring en kennis op gebied van recreatief ondernemerschap om deze opdracht succesvol uit te voeren. "Semi-maatschappelijk" het ligt voor de hand dat een maatschappelijke invulling, bijv. dagopvang/dagbesteding niet per definitie recreatief ondernemerschap vereist. Dit is slechts 1 onderdeel van het	Het gaat om ervaring passend of aansluitend is bij het ingediende initiatief. Het hoeft niet exact passend te zijn. Het recreatieschap moet overtuigd worden waarom deze partij de ontwikkeling tot een succes kan maken.

	centrum. Kan dit breder worden getrokken in de zin van "ondernemerschap" omdat u zelf als schrijft dat van een vergelijkbaar plan referentie voor handen is?	
31	Onduidelijk is, wat onder de 12 pagina's A4 valt. Wij zouden ons graag willen concentreren op het plan. Dit betekent een plan + financiële onderbouwing. Echter bewijsstukken als een gegoedheidverklaring, uittreksel KvK, rechtspersoon overeenkomst, ervaring en referenties, volmacht etc. kunnen behoorlijk wat pagina's beslaan. (Bij samenwerking zal dit de 12A4 overschrijden). Kunt u bevestigen dat de 12 pagina's A4 het plan betreft met: daarin de gunningscriteria tabel 3? Op andere aspecten wordt immers niet gegund.	Het plan van aanpak mag maximaal 12 pagina's bevatten en het bedrijfsplan ook. Het uittreksel etc telt niet mee in het aantal pagina's.
32	U schrijft: Alle documenten dienen te zijn ondertekend door een daartoe bevoegde vertegenwoordiger van de inschrijver. Volstaat 1 handtekening op het voorblad van alle samenwerkende partijen? Dit omdat stukken van een (externe) financier, accountantsverklaring etc. geen toegevoegde waarde bieden om deze afzonderlijk te tekenen. Dit lijkt meer iets voor de formele intentieverklaring etc. Daarnaast is het lastig als samenwerkingspartners (nog) geen rechtsvorm hebben aangenomen. Er is dan	Ja

	(nog) geen penvoerder of onduidelijk of alle partijen moeten tekenen.	
33	U schrijft dat we de stukken digitaal per mail moeten indienen. Wij zijn voornemens om wat visualisaties te laten maken 3D. Mocht het PvA te groot blijken voor één mail incl. alle bijlagen, hoe gaan we hier dan mee om, mogen we separaat een WeTransfer gebruiken voor deze aanbesteding? Wij zouden dan wel graag een mail op willen stellen met de aankondiging dat er een WeTransfer is gemaakt, zodat er geen miscommunicatie kan plaats vinden als stukken niet tijdig zijn gedownload.	De sterke voorkeur is een verstuurbaar PDF bestand. Als het plan van aanpak door de visualisaties te groot wordt is versturen via we-transfer ook mogelijk. De visualisaties tellen mee in de 12 pagina's.
34	U schrijft: 4.6 Onderaanneming en samenwerkingsverbanden Dit lijkt te zien op het aannemen van werk (aannemerij). Daarnaast staat er niets over een samenwerking, Juist met de diversiteit aan gewenste functies, lijkt een samenwerking van diverse partijen logisch. Er zal dan (nog) geen "penvoerder" zijn. Kunt u bevestigen dat dit deel komt te vervallen, of duidelijker beschrijven wat wordt verwacht van samenwerkende partijen?	In dit geval kunt u vooral toelichten op welke wijze u de samenwerking tussen de partijen gaat vormgeven. En wie welke verantwoordelijkheid op zich neemt. Het recreatieschap zal met 1 partij erfpachtcontract wordt gesloten.
35	U schrijft: De hoogst geëindigde partijen (2 tot maximaal 4) worden uitgenodigd voor een presentatie. Vervolgens wordt de beoordelingstabel nogmaals ingevuld en besproken.	Als blijkt dat meerdere partijen gelijk scoren zullen meer dan 4 partijen worden uitgenodigd voor een gesprek. Mocht er na de 2 ^e beoordeling weer exact gelijk worden gescoord zal in uiterst geval gekozen worden middels loting.

	Hoe wordt er omgegaan als er meer partijen dan 4 zijn aangemeld met een vergelijkbare score?	
36	U schrijft: Uitsluitingscriteria: Ontbreken van opgave van ten minste een of meer relevante Nederlandse referenties waarbij gedurende de afgelopen drie jaar aantoonbaar soortgelijke werkzaamheden als gevraagd in dit proceduredocument zijn verricht. Is dit nodig indien uit de jaarrekening en KvK inschrijving blijkt dat de organisatie al jaren een functie uitvoert? Kunt u het KvK uittreksel dan niet beschouwen als referentie? En is het akkoord dat indien een samenwerkingspartner 25% of minder bijdraagt aan de exploitatie, dat deze geen referentie hoeft te overleggen? De meeste natuurclubs in de omgeving hebben geen exact vergelijkbare referentie, terwijl bijvoorbeeld een scouting en maatschappelijke dagbesteding ook invulling geven aan dit centrum en een meer duidelijke referentieprofiel hebben.	Een KvK uittreksel zal niet beschouwd worden als referentie. Maar we gaan flexibel om met bestaande organisaties die niet exact passende referenties heeft maar die wel ervaring in het “vakgebied” of al jaren bestaan.
37	In de selectieprocedure zal worden beoordeeld in hoeverre uw plan voldoet aan het programma van eisen (dd 31 maart 2026). Beoordeling vindt plaats aan de hand van onderstaande gunningscriteria. Kan worden gesteld dat wanneer je scoort op de onderdelen uit tabel 3, dat je ruimschoots	Vraag 1: Nee, Het gaat er niet om of je scoort op de onderdelen uit tabel 3, maar hoe je kwalitatief scoort. Vraag 2: de genoemde 3 punten kunt u beschouwen punten waar naar gekeken wordt. Het programma van eisen is leidend bij de beoordeling.

	voldoet aan het programma van eisen? Namelijk niet alle onderdelen uit het Programma van Eisen komen terug in de gunningscriteria onder 5.3.1. Dit maakt het wat onduidelijk wat er nu beoordeeld wordt. Bijvoorbeeld: "Mate waarin het plan aansluit bij het programma van eisen. • Uw visie op de landschappelijk inpassing. • Uitstraling en inrichting van uw concept. • Relatie met het openbaar gebied." Dit zijn slechts 3 aspecten van de vele uit het programma van eisen. Kan tevens ook worden gesteld dat dit zagezegd de belangrijkste aspecten en zijn andere aspecten wellicht van meer ondergeschikte aard?	
38	U schrijft: Tabel 4: oa ten opzichte van Programma van Eisen Wat wordt bij het beoordelingscijfer bedoelt met oa? Het programma van eisen is leidend of zijn er nog andere aspecten waarnaar gekeken gaat worden bij de gunningscriteria/beoordeling?	Het programma van eisen is leidend.
39	U schrijft: De locatie heeft ruime openingstijden Wanneer spreken jullie van ruime openingstijden? En geldt dit dan voor alle functies?	Bij voorkeur 7 dagen in de week van 9.00 tot 21.00 uur. De openingstijden hoeven niet te gelden voor alle functies. Eventuele horeca kan niet open zijn zonder dat de hoofdfuncties (of een van) open is.
40	U schrijft bij de criteria over Landschappelijke (ruimtelijk en functioneel)	Dat is niet te zeggen.

	inpassing, Maatschappelijke meerwaarde en Recreatieve meerwaarde Onze visie op de landschappelijke inpassing, mag die wat breder worden getrokken dan specifiek het PvA, wij zien namelijk kansen (visie) waarbij op alle onderdelen hoog wordt gescoord. Een visie kan soms namelijk nog wat schuren met één specifiek uitgangspunt in het PvE. Echter een visie biedt ruimte om in het vervolgproces wat "bij te schaven". We zien het Programma van Eisen als minimaal. Kunt u bevestigen, dat een visie met daarbij kansen, beter wordt beoordeeld (of in ieder geval niet minder), dan sec. voldoen aan het Programma van Eisen?	
41	U schrijft dat in het beoordelingsteam ook iemand van de gemeente zit. Begrijpen we het dan goed, dat de gemeente ook betrokken is geweest bij dit plan, het PvE etc.?	Ja
42	U schrijft bij de criteria: Recreatieve concepten Valt onder recreatieve concepten, ook natuureducatie?	Ja
43	U schrijft: De onderneming is op (middel)lange termijn organisatorisch en bedrijfseconomisch gezond en kan blijven inspelen op marktontwikkelingen in de	Ja gaat om het totale concept. Dit kan bestaan uit meerdere partijen /ondernemingen. De contractpartij moet aannemelijk maken dat deze de verplichtingen met betrekking tot het erfpachtcontract kan nakomen.

	vrijtjidssector. U spreekt hier van één onderneming. Kunt u bevestigen, dat het hier gaat om het totale concept voor het semi-maatschappelijk centrum? En dit concept dus meerdere ondernemingen kan omvatten?	
44	Met de inschrijver met de hoogste score wordt na besluitvorming door het Dagelijks Bestuur van Recreatieschap Rottemeren een intentieovereenkomst gesloten Wat wordt er gedaan indien twee of meer partijen gelijk scoren?	Dan zal er middels de presentatie en de hernieuwde beoordeling een keuze gemaakt worden. Zie vraag 35
45	U schrijft dat na de presentatie de beoordelingstabel nogmaals wordt ingevuld. Worden beide beoordelingen dan gemiddeld? We vragen dit ook omdat de presentatie alleen ter onderbouwing is van de inschrijving en ook geen plek heeft in de gunningscriteria. Je zou dan verwachten dat een onduidelijk plan, niet opeens beter scoort door de presentatie of een goed plan minder scoort door een mindere presentatie.	Nee De presentatie is primair als een verduidelijking van het plan. Biedt de mogelijk om nadere toelichting te geven. De presentatie vaardigheden worden uiteraard niet getest.
46	U schrijft: Het hoofdgebouw heeft een footprint van maximaal 250 m2 Kunt u zonder de kleinschaligheid uit het oog te verliezen, de m2 (nog) niet expliciet vast zetten? De intaketafel van de gemeente	De footprint is 250 m² voor het hoofdgebouw en 75 m² voor een bijgebouw. Dit is inderdaad minder dan de locatie De Weide. Hier is bewust voor gekozen gezien de aard van de locatie en de gewenste ontwikkeling.

	Lansingerland lijkt hier ruimte voor te bieden. Een maximaal footprint 600 - 800 m2 wordt namelijk in het Programma van eisen Ontwikkellocatie De Weide augustus 2025, van het Recreatieschap ook als kleinschalig omschreven. Het zou zonde zijn als het aantal m2 net niet past op deze locatie. Wij werken samen met scouting, natuur en dagbesteding en zouden het zonde vinden als het programma (net) niet past. Om alle functies ook daadwerkelijk een goede plek te geven, menen wij dat een footprint met een bandbreedte meer recht doet aan alle ambities. Wij willen graag dat er voorlopig circa 250m2-800m2 aan footprint wordt geboden. Vanzelfsprekend wordt er gekeken naar de landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit. Dit biedt ons de ruimte om ook met meerdere varianten te werken, zodat we voor het Recreatieschap, de gemeente, de natuur en beleving gezamenlijk een optimum kunnen zoeken in m2. Vanuit de maatschappelijke taken die vervuld worden, zullen we niet onnodig veel m2 ontwerpen i.v.m. budgetten, investering en exploitatie. We zien hier kansen die we graag nader toelichten in ons plan waarbij architectuur, inpassing in de natuur en het bos hand in hand kunnen gaan.	
--	---	--

47	Wij zien dat er geen exact kadastraal perceel bestaat voor het semi-maatschappelijk centrum. Kunt u bevestigen dat de locatie nabij de Bosweg en parkeerplaats Zwijnenplaats nog een zoeklocatie betreft en de exacte footprint/locatie van de gebouwen en de afbakening van het terrein (het perceel) in afstemming met opdrachtgever dient te worden bepaald?	De locatie is bekend en redelijk vast omlijnd. De kadastrale splitsing moet nog plaatsvinden. En daarmee ook de exacte locatie. Maar de afwijking is meters en geen tientallen meters omdat het voetpad, het fietspad en het bos vastligt en niet verplaatst zal worden.
48	In de stukken staat dat er geen gebruik kan worden gemaakt van een elektriciteitsvoorziening en watervoorziening. Dit is zeer stellig omschreven. We kennen de exacte situatie niet, maar zouden graag zien dat dit enigszins genuanceerd wordt. We kennen ook allemaal de problemen rondom netcongestie (ook voor de bouwfase). Wellicht is een (tijdelijke) oplossing of vervanging van een deel van het net al een oplossing. Kunnen we daarom niet beter in de planfase beoordelen wat hierin de fasering/meest wenselijk situatie is? Wij willen één en ander op voorhand niet uitsluiten omdat dit wellicht de planning dwars kan zitten. Kunt u daarom bevestigen, dat dit punt nader met elkaar onderzocht kan worden?	Er is momenteel geen aansluiting voor elektra, water en riool aanwezig. Deze zal de initiatiefnemer zelf moet aanvragen bij de netbeheerders. Eigen opwek is wenselijk maar voor een jaarrond gebruik zal dat uiteraard lastig zijn.
49	Er lijkt nog een brandput aanwezig op de locatie. Bent u zich hiervan bewust? En hoe dienen wij hiermee om te gaan?	Klopt er staat een buis van een voormalig rioolpompgemaaltje. Dit is loos en kan bij herontwikkeling verwijderd worden. Dit zal in overleg met de nieuwe erfpachter en gemeente gebeuren.

50	U schrijft: De horeca moet ondersteunend zijn aan de hoofdactiviteit. Is er een harde grens van ondersteunend of niet ondersteunend? Of is dit meer een samenspel tussen exploitatie en m2? Qua activiteiten en m2 zal dit voor ons beperkt blijven, maar we willen voorkomen dat een x aantal m2 niet akkoord wordt bevonden.	Ondersteunende (of ondergeschikte) horeca is horeca die onlosmakelijk verbonden is met een andere hoofdfunctie. Het is geen zelfstandig bedrijf en moet qua oppervlakte en openingstijden ondergeschikt blijven aan de hoofdactiviteit. Er zijn geen direct aantal vierkante meters aan te koppelen.
51	Eerder is gevraagd en beantwoord: Mag een bijgebouw een ruimere functie hebben dan alleen een werkplaats (bv. een werkplaats)? Dat volgt in het Programma van eisen. In het PvE komt dit niet terug. Kunt u bevestigen, dat bijgebouwen ook voor meerdere functies gebruikt mogen worden? Dit i.v.m. het drukken van de kosten en meerdere functies gespreid over de week.	De bijgebouwen mogen diverse functies hebben. Echter als deze gebruikt worden voor verhuur en later blijkt dat er een schuur nodig is voor opslag van materialen dan kan er geen extra schuur bijgebouwd worden (of een container worden geplaatst).
52	Kunt u bevestigen dat vlonder op het buitenterrein, niet onder de m2 BVO worden gerekend t.b.v. de bebouwing??	Een vlonder op het buitenterrein geldt niet als bebouwing. Het is niet de bedoeling dat daar bijvoorbeeld permanent een tent op geplaatst wordt.
53	U schrijft: Commerciële verhuur kan geen hoofddoelstelling maar kan op kleine onderdeel zijn om het semi-maatschappelijk mogelijk te maken. Wij kunnen ons dit goed voorstellen. Kunt u bevestigen, dat dit ziet op het aantal m2 ten opzichte van het totaal?	Hier zijn geen harde getallen voor te geven. Het kan bijvoorbeeld ook gaan om commerciële verhuur gedurende een deel van de week. Bij de beoordeling gaat het om het totaal pakket.

54	Wat kunnen we definiëren als commercieel gebruik? In principe zijn diverse functies nodig om het vastgoed en de canon te betalen. Dit betreffen dan opbrengsten voor de realisatie en instandhouding. Kunnen we voor deze inschrijving "commercieel" definiëren als: het gebruik van m2 BVO in het gebouw waarvan de gebruiker als doel heeft om winst te behalen, niet zijnde een maatschappelijk onderneming?	Hierop is geen eenduidig antwoord te geven. Een maatschappelijk onderneming kan ook commercieel zijn. Bij de bepaling van de erfpachtcanon zal dit bepaald worden.
55	Een dergelijke ontwikkeling met een hoog ambitieniveau vraagt van alle partijen een transparante en flexibele houding in de planfase. Kunt u bevestigen dat het "ja, tenzij principe" vanuit de omgevingswet en het participatiebeleid van de gemeente Lansingerland ook voor deze casus wordt omarmt?	Hier kunnen wij geen antwoord opgeven. Dit gaat om beleid van de gemeente Lansingerland. Voor het recreatieschap is het programma van eisen leidend.
56	U schrijft: Natuurlijke afscherming met hagen en/of sloten Kunt u bevestigen, dat "natuurlijk afscheiding" niet in beton is gegoten? Als een doelgroep bijvoorbeeld is scouting met jonge kinderen of een vorm van dagbesteding, zullen we gezamenlijk op zoek moeten naar de beste oplossingen om de veiligheid van alle kwetsbaren of minder validen te borgen.	Dat kan ik bevestigen, een hekwerk met daarachter een haag is ook mogelijk. Het gaat om de natuurlijke, groene uitstraling van het geheel.
57	Er wordt gesproken van een hoofdgebouw. Kunnen u dit enigszins nuanceren/vrij laten?	Dat kunnen we loslaten. Het gaat er om dat meer bebouwingsoppervlakte dan de 250 m²+ 75 m² niet mogelijk is op de locatie. Na het bebouwen van die vierkante meters is het conform

	Het is realistisch en denkbaar dat er gewerkt kan/gaat worden met corridors tussen twee bouwdelen. We willen voorkomen dat we gefixeerd zijn op één gebouw, wat wellicht het gevoel van "kleinschaligheid" juist wat onnodig beperkt (massaal). Vanzelfsprekend zal één en ander worden uitgewerkt in relatie tot ruimtelijke en landschappelijk inpassing.	erfpachtcontract niet meer mogelijk om bijvoorbeeld een schuur te bouwen. Ook al zou dit publiekrechtelijk wel toegestaan zijn.
58	De entree van de kavel ligt aan de Bosweg. Kunt u dit voorlopig nog vrij laten? Wij zien namelijk uitstekende mogelijkheden om de veiligheid en interactie in het gebied te vergroten. Naast het veiligheidsaspect kijken we nadrukkelijk naar de kwetsbare mindervalide doelgroep, die lang niet altijd met een invalideparkeerkaart of de auto komt. Wij zouden graag een alternatief als goede suggestie mee willen kunnen geven in het plan van aanpak.	Creativiteit op dit vlak is welkom. Echter ontsluiting met auto- en fiets kan alleen via de Bosweg. Daarnaast is het bosvak aan de westzijde van het perceel waardevol en kan niet weggehaald worden of doorkruist worden anders dan het huidige pad.
59	Kunt u aangeven wat wordt bedoelt met "meerdere voorkanten"? Zonder dit in te vullen, is dit naar onze mening ook meer geschikt als niet op voorhand wordt gesproken over één hoofdgebouw.	Het gebouw is waarschijnlijk vanuit meerdere kanten zichtbaar vanaf paden. We willen voorkomen dat het terrein een rommeltje of dat tegen dichte zij- achterkanten wordt gekeken. Dus vandaar dat gesproken wordt over meerdere voorkanten.
60	U schrijft: Maatschappelijke functies (zoals arbeidsparticipatie, zorg (geen 1e lijns), faciliteiten/activiteiten voor kinderen) Kunt u bevestigen dat vormen van intensieve zorg en/of begeleiding en/of	Vormen van zorg, passend op de locatie en de omgeving zijn mogelijk.

	maatschappelijke ondersteuning die geen 1e lijns zorg betreffen, deel kunnen uitmaken van het plan? Dit komt namelijk niet expliciet terug in het PvZ, maar wel in het verslag van de informatieavond.	
61	Kunt u de berekening die u heeft gemaakt i.r.t. de erfpachtsom overleggen? Wij kunnen dit bedrag niet exact herleiden naar de m2's.	Nee, er is geen berekening gemaakt. Tijdens de informatie avond zijn er door aanwezigen snelle berekeningen gemaakt. Onbekend is waar deze op gebaseerd zijn.
62	U schrijft: Overeenkomst: recht van erfpacht, termijn 30 jaar met mogelijkheid tot verlengen. Dit is vrijwel het enige heikele punt. Vanwege het Didam arrest moeten alle gegadigden mee kunnen dingen naar een nieuwe erfpachtovereenkomst. Nog los van het feit dat dan de laatste 10 jaar geen investeringen meer gedaan kunnen worden, zonder zicht op een nieuwe overeenkomst, brengt dit onnodige risico's mee met de haalbaarheid van het plan. Kunt u voorlopig dit uitgangspunt loslaten? Wij houden voorlopig rekening met erfpacht (basisscenario) maar dit beperkt wellicht weer het gebruik en de mogelijkheden. We zien namelijk ook mogelijkheden om het recreatieschap structureel te voorzien van marktconforme inkomsten en zeggenschap bij de programmering bij (nieuwe) hybride contractvormen. Bij erfpacht met deze ambities, zal financiering een risico zijn. Zie ook volgende vraag.	Nee

63	U vraag van ons circa 1,5 FTE vrijwillige inzet op jaarbasis voor het openhouden van het natuurcentrum (met minimum wettelijk uurtarief, een fors bedrag en we doen de aanname dat niet beoogd is om mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt vrijwel kosteloos hiervoor in te zetten). Het doorlopen van een volledige planontwikkeling met risico op bezwaren vanuit de bestaande horeca voorzieningen, een jaarlijkse erfpachtcanon en het in stand houden van voorzieningen die alleen nuttig zullen zijn voor het bezoekerscentrum (bijv. openbare toiletten, speeltoestellen, exporuimte). Als klap op de vuurpeil geen eindvergoeding bij einde erfpacht. Kortom de lusten worden gedeeld, de lasten komen eenzijdig bij de maatschappelijke organisaties te liggen. Hiermee worden maatschappelijk organisaties die soms geheel uit vrijwilligers bestaan, overvraagt. Wij menen dat dit niet proportioneel is. Financiering waarbij eigendom tijdelijk is en er geen enkele waarde overblijft, is niet aantrekkelijk en zelfs niet mogelijk i.r.t. enige vorm van financiering. Zie daarom ook de vorige vraag. We vragen u nadrukkelijk om zeer goed over deze impact na te denken en daarom ook vorige vraag over (nieuwe) hybride contractvormen niet direct met een	We bieden weloverwogen een erfpachtcontract aan met een looptijd van 30 jaar. Bij een maatschappelijke invulling wordt conform de grondprijsbrief uitgegaan van een tarief horend bij “grond ten behoeve van sociaal-maatschappelijk en non profit voorzieningen”.
----	--	---

	nee te beantwoorden maar ruimte te laten voor goede ideeën die wellicht beter zijn dan alleen erfpachtconstructies. Desnoods als pilot om te bewijzen dat het anders kan en ook moet in dit geval. Wij gaan samenwerken met een gezonde maatschappelijk zorgorganisatie, maar ook zij zullen de benodigde financiële middelen (deels) bij elkaar moeten brengen. De oproep is, help uw mooie plan niet direct om zeep. Het is toch ook niet te verwachten dat de het gebied op de beoogde locatie op termijn nog een andere functie/inrichting krijgt, gelet op de net aangelegde tunnel en herinrichting van het bos en daarom alleen erfpacht een oplossing biedt?	
64	U schrijft: ...beschikt over de financiële middelen om te kunnen investeren... Dit doelt op eigen vermogen. De partijen(en) waar wij mee willen samenwerken, kennen een gezonde jaarrekening maar zijn voor een dergelijke investering ook afhankelijk van vreemd vermogen. Kunt u bevestigen, dat dit punt uit het PvE ook ziet op het verkrijgen van vreemd vermogen?	Het kan ook gaan over het verkrijgen van Vreemd vermogen.
65	In het PvE ontbreken de toezeggingen over de nokhoogte (nog niet in detail bepaald), zie het verslag van de informatiebijeenkomst. De genoemde 7m lijkt te zijn gestoeld op de locatie van het	De intaketafel geeft geen maatvoering op. De intaketafel geeft de wenselijkheid van de functie aan. Een toegestane afwijking van max10% is met goede onderbouwing mogelijk. 15% niet.

	restaurant aan de plas. De intaketafel heeft deze hoogte niet opgegeven. Een molentoopt is niet aanwezig. Echter nieuwbouw en isolatienormen vragen tegenwoordig meer hoogte etc. Kunt u daarom bij de nokhoogte voorlopig een percentage "toegestane afwijking" meenemen van maximaal 15%? Dit borgt een beter bouwkundig uitgangspunt wat de architectonische uitwerking en landschappelijke inpassing ten goede komt.	
66	Het maximale vloeroppervlak bedraagt 250 m ² (hoofdgebouw) + 75 m ² (bijgebouw). Voor een volwaardige kinderopvang of BSO is dit aan de krappe kant. Is er ruimte om de maximale bebouwingsoppervlakte te vergroten indien de functie en het gebruik dit rechtvaardigen?	Nee, het maximale vloeroppervlakte is leidend.
67	Zijn er mogelijkheden voor overdekte buitenruimte (bijv. een luifel of veranda) die niet meetelt in het bebouwde oppervlak?	Nee, een veranda valt onder het bijgebouw.
68	Is een dienstwoning voor de exploitant — al dan niet geïntegreerd in het hoofdgebouw — toegestaan binnen het bestemmingsplan en de erfpachtovereenkomst?	Nee, wonen is niet toegestaan op de locatie
69	Is een GGD-vergunde kinderopvang (KDV/BSO) toegestaan als primaire functie,	Combinatie met andere functies is een vereiste.

	ook als daarmee andere functies een kleinere rol krijgen?	
70	Zijn er eisen aan het buitenspeelterrein (minimale omvang, afscheiding) die voortvloeien uit het programma van eisen?	Ja een groene afscheiding van het terrein en een goede landschappelijke inpassing van de gehele locatie.
71	Is het houden van kleine dieren (geiten, kippen e.d.) op het terrein toegestaan, en welke vergunningen zijn daarvoor vereist?	Kleine dieren zijn in beperkte mate toegestaan, maar niet als hoofdactiviteit. De initiatiefnemer dient zelf met bevoegd gezag af te stemmen over de benodigde vergunningen.
72	Op welke basis wordt de erfpachtcanon bepaald, en voor welke looptijd?	Zie programma van eisen
73	Zijn er subsidie- of co-financieringsmogelijkheden vanuit het recreatieschap, de provincie of de gemeente?	Het Recreatieschap heeft een subsidieverordening voor het organiseren van activiteiten in het recreatiegebied. Hier is onder bepaalde voorwaarde een subsidie van max € 3.000 aan te vragen. Zover wij weten zijn er geen subsidiemogelijkheden bij de gemeente Bij de provincie kunt u op de website kijken voor subsidiemogelijkheden: Subsidies Provincie Zuid-Holland
74	Kan een stichting als enige rechtspersoon inschrijven, of is een commerciële partner vereist?	Dat kan. Een commerciële partner is niet nodig.
75	Wat zijn de belangrijkste selectiecriteria (concept, maatschappelijke waarde, financiële draagkracht, prijs)?	In hoofdstuk 5.3 tabel 3 van de leidraad staat de weging van de criteria. Hier kan u zie hoe zwaar de verschillende criteria wegen