

Project: Ontwikkeling projectlocatie Hanzepark te Lelystad
Kenmerk: TCL2201E007
Onderwerp: nota van inlichtingen voorselectiefase
Datum: 10 maart 2025

Nr.	Vraag	antwoord	Actie	vragensteller
1	Het is van belang om te bepalen of wij aan de voorselectie deelnemen om te weten onder welk regime de grond straks moet worden afgenomen. Is de afname van de grond gekoppeld aan een onherroepelijke omgevingsvergunning of anderszins?	<i>Ja, deze is gekoppeld aan de onherroepelijke omgevingsvergunning. Zie ook Algemene Verkoopvoorwaarden 2018 Lelystad.</i>	Gemeente, afdeling grondzaken	Janssen de Jong Projectontwikkeling B.V.
2	Wij interpreteren het SPvE als één aaneengesloten bouwvolume. Omwille van een afzet die gelijke trend houdt met de realisatie is het wenselijk om de woningen in fases te kunnen realiseren. Is dat met deze stedenbouwkundige opzet te verwezenlijken?	<i>Fasering is bespreekbaar, maar is afhankelijk van de bouwmethodiek, het architectonisch ontwerp en hoe de fasering in elkaar zit. De fasering dient op elkaar volgend zijn om een zo'n kort mogelijke bouwtijd te hebben, waarbij een maximale bouwtijd geldt.</i>	Gemeente, afdeling stedenbouw	Janssen de Jong Projectontwikkeling B.V.
3	Pg 8/16, NB1: De referentie.....voor eigen rekening en risico te zijn ontwikkeld..... Janssen de Jong Projectontwikkeling zal een bouwcombinatie/consortium vormen met Janssen de Jong Bouw. Is het toegestaan dat referentieprojecten worden opgevoerd die door Janssen de Jong Bouw als bouwkundige opdracht voor derden zijn gerealiseerd?	<i>Ja, dit is toegestaan mits Janssen de Jong Bouw inderdaad als onderdeel van de combinatie vormt én indien Janssen de Jong Bouw de referentie voor eigen rekening en risico heeft ontwikkeld en opgeleverd in de periode 1 januari 2014 tot heden (waarbij is voldaan aan de (toen) geldende Nederlandse wet- en regelgeving).</i>	ZRI	Janssen de Jong Projectontwikkeling B.V.
4	Is het toegestaan (een deel van) de appartementen in de huur te realiseren? Zo ja, welke maximale huurcategorie komt dan in de plaats van de gemaximeerde verkoopprijzen?	<i>Ja, het is toegestaan dat 10% van het totaal aantal woningen voor middeldure huur wordt gerealiseerd. Dit aantal woningen dient dan in mindering te worden gebracht van het aantal woningen dat nu voor goedkope koop dient te worden gerealiseerd.</i> <i>Voor zowel de koopwoningen als voor de huurwoningen geldt een zelfbewoningsplicht. Meer informatie hierover wordt bij aanvang van de selectiefase verstrekt.</i>	Gemeente, afdeling wonen	Janssen de Jong Projectontwikkeling B.V.
5	Wij zijn voornemens een bouwcombinatie te vormen met een externe aannemer. Wij willen gebruik maken van hun referentie voor een gebouw hoger dan 50 m waarvan zij de bouwkundige realisatie hebben gedaan (niet de ontwikkeling). Is dat toegestaan?	<i>Nee, de referentie dient voor eigen rekening en risico te zijn ontwikkeld en opgeleverd in de periode 1 januari 2014 tot heden (waarbij is voldaan aan de (toen) geldende Nederlandse wet- en regelgeving) door de betreffende aannemer / ontwikkelaar.</i>	ZRI	Janssen de Jong Projectontwikkeling B.V.
6	U stelt dat erbij minimaal 60 nieuwbouwwoningen tegelijkertijd meerdere architecten bij betrokken moeten zijn. Mag dit wel gecoördineerd zijn door 1 architectenbureau?	<i>Ja, mits kan worden aangetoond dat (eind)regie op de verschillende architecten bij de ontwikkelaar lag. Belangrijk is dat de referentie door verschillende architectenbureaus is ontworpen.</i>	Gemeente	LivinginLelystad B.V.
7	Gezien de schaal van het project van 150 woningen in een stedelijke omgeving vinden wij de gunningsfase bijzonder kort en vragen we ons af of gemeente de gewenste kwaliteit aan plannen gaat ontvangen. Wil de gemeente overwegen om de indiening van de gunningsfase tot eind juli verlengen?	<i>Vooralsnog wordt de huidige planning aangehouden. Bij aanvang van de tenderfase wordt hier mogelijk op teruggekomen.</i>	Gemeente	VORM Ontwikkeling B.V.
8	Komt er nog een tweede ronde nota van inlichtingen?	<i>Nee, in de voorselectiefase is er één vragenronde.</i>	ZRI	VORM Ontwikkeling B.V.
9	Er wordt genoemd dat de rechtbank betrokken moet worden bij het ontwerptraject om "de voortgang van het ontwerp, de omgevingsvergunning en de bouw te waarborgen". Hoe verloopt dit proces?	<i>Dit proces zal nog verder worden ingericht. De rechtbank is een stakeholder bij deze opgave en hun eisen dienen te worden vertaald in het ontwerp.</i>	Gemeente	VORM Ontwikkeling B.V.
10	Is er een verplichte afname datum van de grond?	<i>Ja, er zal er een nader te bepalen afnamemoment worden overeengekomen. Dit wordt opgenomen in de intentieovereenkomst die bij aanvang van de tenderfase wordt verstrekt.</i>	Gemeente, afdeling grondzaken	VORM Ontwikkeling B.V.

Nr.	Vraag	antwoord	Actie	vragensteller
11	In de documentatie worden twee bedragen genoemd als tendervergoeding, €10.000,- en €25.000,-. Wat is de hoogte van de tendervergoeding?	<i>De vergoeding bedraagt € 25.000,-- excl. btw.</i>	ZRi	VORM Ontwikkeling B.V.
12	Is er rekening gehouden met de huidige net congestie?	<i>De gemeente is op de hoogte van de netcongestie problemen. Het is echter aan de inschrijver om met de netbeheerder hier afspraken over te maken.</i>	Katinka	VORM Ontwikkeling B.V.
13	Is er afhankelijkheid met de planning in Fase 1? Bijvoorbeeld: Wat als de geplande oplevering van Fase 1 niet gehaald wordt? Wie is hiervoor verantwoordelijk?	<i>Ja, er is een afhankelijkheid van de planning. Bij afwijking hiervan is de gemeente hiervoor verantwoordelijk.</i>	Gemeente	VORM Ontwikkeling B.V.
14	Mag er worden afgeweken van het voorgestelde programma? Wat is de procedure van afwijken?	<i>Nee, er mag niet van het programma worden afgeweken.</i>	Gemeente, afdeling wonen	VORM Ontwikkeling B.V.
15	Is het voorgeschreven commerciële programma een minimum of een maximum eis?	<i>Het bestemmingsplan is leidend.</i>	Katinka	VORM Ontwikkeling B.V.
16	Er wordt in de planning rekening gehouden met ca 2 maanden voor de gunningsfase. Wat voor type eindproduct wordt er na deze fase verwacht? Daarmee kunnen wij een inschatting maken van de werklust en de haalbaarheid in die twee maanden.	<i>In de gunningsfase wordt gevraagd om:</i> <i>1. Een <u>uitgewerkt plan</u> voor het Hanzepark:</i> <i>1.1 Een beschrijving van de kwalitatieve onderdelen (stedenbouw, architectuur en duurzaamheid & energie)</i> <i>1.2 Renders / tekeningen (zowel in 2D als in 3D) van tenminste</i> <i>- gevelaanzichten vanuit alle windrichtingen (inclusief kleurstellingen);</i> <i>- totaalbeeld van het complex, inclusief de omliggende omgeving vanuit alle windrichtingen;</i> <i>- plattegrond van iedere verdieping (inclusief oppervlaktes / afmetingen, kleurstellingen, ruimte aanduiding);</i> <i>- plattegrond van gehele perceel(indeling).</i> <i>2. <u>Plan van aanpak</u></i> <i>Hierin dienen de gevraagde aspecten (Communicatie & participatie en Planning & fasering) te worden omschreven.</i>	ZRi	VanWonen Projecten B.V.
17	Is netcongestie en/of stikstof (na recente uitspraak RvS) een mogelijk risico voor deze ontwikkeling? Heeft de gemeente hierover contact gehad met de netbeheerder?	<i>Ja, de netcongestie is een risico. Zie ook het antwoord op vraag 12.</i> <i>Stikstof wordt niet als risico gezien. Lelystad ligt vrij gunstig t.o.v. de N2000 gebieden. Bij planproces zal uiteraard wel een berekening moeten worden aangeleverd.</i>	Gemeente, afdeling duurzaamheid	VanWonen Projecten B.V.
18	Voor de architectonische uitwerking wordt gerefereerd aan het werk van Dudok. Dat suggereert dan ook een bakstenen gevel, zoals ook in de vele referentiebeelden staat. Er wordt echter ook verwezen naar de Green deal Houtbouw MRA. Daarin wordt onder andere beschreven dat minimaal 30% van het gewicht van het gebouw non virgin of biobased moet zijn, wat niet samengaat met een bakstenen gevel (uitgaande van in elk geval al een betonnen fundering en overig materiaal wat simpelweg niet non-virgin kan). Hoe ziet de gemeente dit?	<i>De gevel hoeft niet van bakstenen te zijn, maar dient wel de baksteen uitstraling te hebben. Combinaties van houtbouw/ biobased bouwen met bijvoorbeeld steenstrips dragen bij aan het halen van de doelstelling.</i>	Gemeente, afdeling stedenbouw en afdeling duurzaamheid	VanWonen Projecten B.V.
19	Moeten de bergingen benodigd voor de grondgebonden woningen inpandig worden gesitueerd? En waar kunnen dan de fietsen gestald worden? Of wordt hiervoor ruimte gereserveerd in de achtergelegen parkeergarage?	<i>Berging / fietsenstallingen dienen inpandig in het complex te worden opgelost, dus niet op straatniveau. Zie hiervoor de Amsterdamse bouwbrief.</i>	Gemeente, afdeling verkeer	VanWonen Projecten B.V.

Nr.	Vraag	antwoord	Actie	vragensteller
20	Klopt het dat de grondgebonden woningen grenzend aan de sociale huur/parkeergarage geen privé buitenruimte hebben? Er wordt gesproken over een niet- toegankelijk dakvlak van de parkeergarage te gebruiken o.a. voor waterbuffering. (paragrafen 2.8 en 2.9)	<i>Aan de achterzijde van de woning is geen privé buitenruimte. Echter in het ontwerp kan dat wellicht wel gerealiseerd worden. Geldt evenals aan de voor- dan wel zijzijde van de woning. Het is aan de inschrijver in hoeverre een privé buitenruimte belangrijk is in een hoogstedelijk gebied. Buitenruimte aan bijvoorbeeld de voorzijde is van invloed op de grootte van de footprint.</i> <i>Waterbuffering van de grondgebonden woningen zou kunnen op platte daken van de woning. De inschrijver dient een ontwerp te bedenken waarin dit soort specifieke zaken worden opgenomen.</i>	Gemeente, afdeling verkeer en afdeling stedenbouw	VanWonen Projecten B.V.
21	Zijn er eisen aan oppervlaktes voor de woningen in de categorie betaalbaar met een prijsgrens VON?	<i>Het programma met woningoppervlaktes is nog van voor het vastgestelde beleid qua Lelystadse mix en minimale oppervlaktes woningen.</i> <i>Daarbij is gerekend met 65m2 BGO voor goedkope koop en 82m2 GBO voor betaalbare koop.</i>	Ton	VanWonen Projecten B.V.
22	Wordt parkeren voor de woningen aan de Koningsbergenstraat mogelijk gemaakt in de achterliggende parkeergarage en zo ja met welke norm (elke woning 0,6+0,3 ongeacht het type/prijscategorie?), en is er sprake van koop of een abonnement van de plekken? Of moet dit inpandig bij elke woning (paragraaf 2.10 SPvE)? Of hoe kan dit anders op straatniveau worden opgelost?	<i>Parkeren voor de grondgebonden woningen geschiedt op eigen erf of in een inpandige garage, zoals omschreven in het SPvE en de toetsingscriteria (beiden onderdeel van de voorselectiestukken).</i> <i>Voor de bewoners Hanzepark fase 2 wordt een parkeernorm van 0,6 per woning aangehouden voor alle woningen.</i> <i>Voor de kantoren (commerciële voorzieningen) gelden de normen uit De Nota Parkeernormen Lelystad 2023.</i> <i>In principe is het realiseren van meer parkeerplaatsen (dan 0,6 per woning) akkoord. Deze mogen worden verkocht ten gunste van alle bewoners van het betreffende complex. De minimale norm van 0,6 dient te blijven behouden voor alle woningen. De invulling van de wijze waarop de parkeerplaatsen worden verkocht / verdeeld zal onderdeel zijn van de gunningscriteria.</i> <i>Parkeren op straatniveau wordt niet meegenomen bij deze opgave.</i> <i>De exacte voorwaarden met betrekking tot parkeren worden opgenomen in de intentieovereenkomst die wordt verstrekt bij aanvang van de tenderfase.</i>	Gemeente, afdeling verkeer en afdeling stedenbouw	VanWonen Projecten B.V.
23	Hoe wordt tegen de bouw en demarcatie van de parkeergarage van het kleine uit te geven vlak aangekeken? Wordt dit door de corporatie opgeleverd en gebouwd? Staan de grondgebonden woningen die onderdeel zijn van deze uitvraag zowel constructief als qua eigendom los van de garage en sociale huurappartementen?	<i>De woning en eventuele garage staan los tegen de gevel van het huurappartementen van fase 1 (Centrada) aan. Deze zijn niet constructief met elkaar verbonden.</i>	Gemeente, afdeling verkeer en afdeling stedenbouw	VanWonen Projecten B.V.

Nr.	Vraag	antwoord	Actie	vragensteller
24	Is het juist dat het portfolio met projecten voor de Voorselectiecriteria vormvrij is, in tegenstelling tot de referenties voor de beoordeling van de technische bekwaamheid?	<i>Ja, in principe is het portfolio vormvrij. Op pagina 9 van de voorselectieleidraad staat omschreven waar het portfolio inhoudelijk aan dient te voldoen en waarop wordt beoordeeld.</i> <i>De beschrijving van de referenties voor de technische bekwaamheid zijn in principe ook vormvrij, daar een eigen format / formulier kan worden gebruikt. Het aangeleverde format (bijlage 3) geeft enkel aan welke informatie de beschrijving van de referenties dient te bevatten.</i>	ZRi	VanWonen Projecten B.V.
25	bij punt 3 van de Voorselectiecriteria wordt Communicatie als thema benoemd. Hiervoor moet een referentie worden aangeleverd die voldoet aan de drie genoemde punten, alleen wordt hierin ook specifiek naar de rechtbank verwezen. Is de aanname juist dat de referentie niet over de rechtbank gaat, maar dat die per abuis is genoemd omdat de rechtbank in dit project een belangrijke stakeholder is?	<i>Die aanname is correct. Bij onderhavige opgave betreft het inderdaad onder andere de rechtbank. De aangeleverde referentie(s) voor dit criterium wordt/worden overigens wel onder andere beoordeeld op de vergelijkbaarheid van stakeholders. Het gaat om ervaring m.b.t. bouwen in de buurt van functioneel gevoelige objecten / stakeholders.</i>	ZRi	VanWonen Projecten B.V.
26	mogen de referenties voor de Voorselectiecriteria ook andere zijn dan gebruikt voor de technische bekwaamheid?	<i>Ja, dat is akkoord.</i>	ZRi	VanWonen Projecten B.V.
27	er is een globale planning voor de tenderfase aangegeven. Wanneer is de bekendmaking van de uitslag?	<i>Dit vindt naar huidige inzichten eind juli 2025 plaats.</i>	Gemeente	VanWonen Projecten B.V.
28	in welke verhouding worden kwaliteit en prijs beoordeeld?	<i>Naar huidige inzichten zal de prijs-kwaliteitverhouding ca. 30:70 zijn.</i>	Gemeente	VanWonen Projecten B.V.
29	er staat een minimaal grondbod van 8 miljoen euro prijspeil 2025 genoemd. Is dat januari 2025, en tot welk moment wordt dit met welk percentage geïndexeerd?	<i>Als prijspeil van het grondbod geldt 1 januari 2025. De koop prijs wordt verhoogd met 3% rente op jaarbasis vanaf de prijspeildatum tot aan de betaling.</i>	Gemeente, afdeling grondzaken	VanWonen Projecten B.V.
30	er wordt gesproken over tenminste 150 woningen. Is er ook een maximum?	<i>Ja, er is sprake van een maximum. Daarvoor dient het bestemmingsplan te worden aangehouden.</i>	Katinka	VanWonen Projecten B.V.
31	welk prijspeil hebben de prijscategorieën van de woningen en worden deze geïndexeerd?	<i>Prijspeil 1 januari 2025, deze worden jaarlijks geïndexeerd.</i>	Gemeente, afdeling grondzaken	VanWonen Projecten B.V.
32	er staat vermeld dat de uitvoering kan starten uiterlijk medio 2027 (of zoveel eerder als praktisch mogelijk). Wanneer is het beoogde moment van grondafname/betaling en is dit gekoppeld aan een onherroepelijke omgevingsvergunning?	<i>Zie het antwoord op vraag 1 en 10.</i>	Gemeente, afdeling grondzaken	VanWonen Projecten B.V.
33	Hoeveel woningen mogen er maximaal gerealiseerd worden binnen deze aanbesteding?	<i>Zie het antwoord op vraag 30.</i>	Gemeente, afdeling wonen	BBV development B.V.
34	U stelt in artikel 3.3 een referentie in te dienen met ten minste 150 woningen voor een aanbesteding van minimaal 150 woningen om kans te maken bij voldoende aanmeldingen. Een aantal van de 60 tot 80 procent van de uitvraag zou meer proportioneel zijn. Zou u de referentie-eis in artikel 3.3 #1 willen verlagen naar 90 tot 120 woningen?	<i>Het betreft een criterium en geen minimeis. Bij de minimeisen (voor de technische bekwaamheid) wordt inderdaad een minimaal aantal van respectievelijk 50 en 60 woningen gevraagd.</i> <i>De huidige uitvraag voor de voorselectiecriteria blijft daarom gehandhaafd.</i>	ZRi	BBV development B.V.
***einde**				