

## Algemene informatie

**Aanbesteding:** Ontwikkeling Bouwveld IV en V  
**Aanbestedende Dienst:** Gemeente Lelystad  
**Referentie:** 250202

## Toelichting:

## Vraag en antwoord

**Ref.nr.** **Onderwerp:**  
1 Selectieleidraad, in te dienen documenten, pag 16

### Vraag:

U vraagt om een opgave van de bij het ontwerp te betrekken, in het Architectenregister ingeschreven, architect. Waar dient deze opgave uit te bestaan? Hebt een format beschikbaar die kan worden ingevuld?

### Antwoord:

Opgave van naam, adres en eventueel bureau is voldoende.

### Fase:

Aanmeldfase

### Inschrijfronde:

-

### Vragenronde:

Vragenronde 1

**Percelen:** P1 Ontwikkeling bouwveld IV en V

**Beantwoord op:** 11 apr. 2025

**Ref.nr.** **Onderwerp:**  
2 Leidraad, in te dienen documenten, pag 16

### Vraag:

U vraagt "beschrijvingen van één of meer referentieprojecten waaruit blijkt dat de gegadigde aan de eis: 'als hoofdaannemer binnen één plangebied appartementen in verschillende prijssegmenten ontworpen en gerealiseerd te hebben met een omvang van tenminste 50 woningen' en 'ervaring te hebben met het ontwerpen van woningen in appartementencomplexen waarbij met het handhaven van bestaande

bouwwerken en/of infrastructurele werken rekening gehouden moest worden', voldoet". Hebt een een format beschikbaar die door ons kan worden ingevuld?

**Antwoord:**

Nee, er geldt geen verplicht format voor referentieprojecten.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:** P1 Ontwikkeling bouwveld IV en V

**Beantwoord op:** 11 apr. 2025

**Ref.nr.**

3

**Onderwerp:**

4. In te dienen documenten

**Vraag:**

Indien twee bedrijven zich inschrijven als een samenwerkingsverband, en beide bedrijven deel uitmaken van hetzelfde concern, is het dan nog steeds vereist dat beide inschrijvers in het bezit zijn van het kwaliteitssysteemcertificaat ISO 9001?

**Antwoord:**

Ieder inschrijvend bedrijf dient aan te tonen dat het voor wat betreft de activiteiten waarvoor het zal worden ingezet gecertificeerd is conform of gelijkwaardig aan ISO 9001.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:** P1 Ontwikkeling bouwveld IV en V

**Beantwoord op:** 11 apr. 2025

**Ref.nr.**

4

**Onderwerp:**

Grondgebonden Wonen (pagina 11 beeldregieplan)

**Vraag:**

De wens is om zo min mogelijk grondgebonden woningen te bouwen, betekent dit dat de voorkeur is om helemaal geen grondgebonden woningen te bouwen?

Zo nee, wat is dan het maximale aantal grondgebonden woningen?

Hoe gaan jullie om met de beoordeling als er wel grondgebonden woningen worden ontworpen?

**Antwoord:**

De gemeente heeft nadrukkelijk de wens om in dit deel van het Theaterkwartier alleen appartementen te realiseren in verschillende prijscategorieën en voor verschillende doelgroepen. Grondgebonden woningen zijn minder gewenst, maar behoren wel tot de mogelijkheden gecombineerd met op de hogere verdiepingen appartementen. In het naast gelegen bestaande Bouwveld III aan de Waagpassage zijn nu 5 grondgebonden woningen gerealiseerd. De keuze is aan de ontwikkelende partij om wel/geen of weinig grondgebonden woningen toe te voegen. Bij de beoordeling van het stedenbouwkundig plan gaat het om het geheel, niet of er wel/geen of weinig grondgebonden woningen in komen. Er wordt geen waardering toegekend aan type woningen.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:**

P1 Ontwikkeling bouwveld IV en V

**Beantwoord op:**

11 apr. 2025

**Ref.nr.**

5

**Onderwerp:**

Oprijlaan parkeergarage de Waag (uitvraag, pagina 4)

**Vraag:**

De oprijlaan van de huidige parkeergarage dient verplaatst te worden. Is er al

een plan hoe de nieuwe toegang dient te worden ontsloten en aangesloten?  
Zo ja, kan dit gedeeld worden?

Wat zijn de afspraken en verwachtingen van de huurders/eigenaren van het gebouw "De Waag"? Welke afspraken zijn reeds vastgelegd met de huurders/eigenaren van het gebouw?

Bij wie ligt het risico van de aansluiting/ontsluiting van de parkeeroprit "De Waag"?

**Antwoord:**

Nee, daarvoor bestaat geen plan. Er is geen sprake van afspraken met huurders/eigenaren. De opdracht voor de realisatie van de aansluiting /ontsluiting naar parkeergarage De Waag wordt na uitwerking door de ontwikkelaar op besteksniveau, op basis van de UAV 2012, door de gemeente gegeven aan de ontwikkelaar. De verantwoordelijkheden zijn over de partijen verdeeld conform de UAV 2012. Het bepaalde in § 12, lid 2 onder b. UAV 2012 wordt uitgezonderd.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:** P1 Ontwikkeling bouwveld IV en V

**Beantwoord op:** 11 apr. 2025

**Ref.nr.**

6

**Onderwerp:**

Fasering nieuwbouw ( Pagina 4 selectieleidraad)

**Vraag:**

Wordt er uitgegaan van een fasering van deze ontwikkeling en binnen welke periode dient het geheel ontwikkeld te worden, ervan uitgaande dat er gefaseerd gebouwd gaat worden?

Wat is de uiterlijke termijndatum waarbij de laatste woning en de infrastructurele voorzieningen gestart dient te worden met de bouw i.v.m. de voorwaarde in de subsidie?

**Antwoord:**

De bouwwerkzaamheden aan zowel de woningen als de toegang naar De

Waag dienen vóór 31 december 2027 gestart te zijn. Het geheel, al dan niet gefaseerd ontwikkeld, dient vóór 1 januari 2030 te worden afgerond of zo goed als afgerond te zijn. Dit zijn voorwaarden die de gemeente hanteert, gebaseerd op de SPUK regeling.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:** P1 Ontwikkeling bouwveld IV en V

**Beantwoord op:** 11 apr. 2025

**Ref.nr.**

7

**Onderwerp:**

Openbaar binnengebied (pagina 11 beeld-regieplan)

**Vraag:**

Hoe ziet de gemeente de beheers- en eigendomssituatie voor het openbare binnengebied?

Wie is verantwoordelijk voor het beheer van het openbare binnengebied?

**Antwoord:**

Dit is met de uiteindelijke ontwikkelaar bespreekbaar en afhankelijk van het ontwerp. In principe is de gemeente verantwoordelijk voor het beheer van de openbare ruimte.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:** P1 Ontwikkeling bouwveld IV en V

**Beantwoord op:** 11 apr. 2025

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

8

Pagina 6, h. 1.4:

**Vraag:**

Is de gemeente bereid is genoeg te nemen met een concerngarantie in plaats van een waarborgsom van 10%?

**Antwoord:**

Nee. Het is wel mogelijk om zekerheid te stellen in de vorm van een bankgarantie, maar een concerngarantie is niet mogelijk.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:**

P1 Ontwikkeling bouwveld IV en V

**Beantwoord op:**

11 apr. 2025

**Ref.nr.**

9

**Onderwerp:**

Pagina 11, h. 2.8.1:

**Vraag:**

Kan bijlage 1 ook in bewerkbaar bestand gedeeld worden?

**Antwoord:**

Ja.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:**

P1 Ontwikkeling bouwveld IV en V

**Beantwoord op:**

11 apr. 2025

**Ref.nr.**

10

**Onderwerp:**

Pagina 15, h. 3.2.2:

**Vraag:**

Kan bijlage 1 ook in bewerkbaar bestand gedeeld worden?

**Antwoord:**

Ja.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:**

P1 Ontwikkeling bouwveld IV en V

**Beantwoord op:**

11 apr. 2025

**Ref.nr.**

11

**Onderwerp:**

Pagina 15, h. 3.2.2:

**Vraag:**

Volstaat een verzekeringscertificaat i.p.v. -polis?

**Antwoord:**

Ja.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:**

P1 Ontwikkeling bouwveld IV en V

**Beantwoord op:**

11 apr. 2025

**Ref.nr.**

12

**Onderwerp:**

Pagina 15, h. 3.2.3.1:

**Vraag:**

Stelt de gemeente eisen aan het aanleveren van de referenties voor de kerncompetenties?

**Antwoord:**

Zie het antwoord op vraag 2.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:**

P1 Ontwikkeling bouwveld IV en V

**Beantwoord op:**

11 apr. 2025

**Ref.nr.**

13

**Onderwerp:**

Fasering nieuwbouw ( Pagina 4 selectieleidraad)

**Vraag:**

Zijn er boetes gekoppeld aan het niet halen van de deadlines van de startdata m.b.t. de SPUK-subsidie? En zo ja, hoe worden die berekend?

**Antwoord:**

Zie ook het antwoord op vraag 6. Als de gemeente (een deel van) de SPUK-subsidie misloopt door aan de ontwikkelaar toe te rekenen omstandigheden, wordt de misgelopen subsidie op de ontwikkelaar verhaald.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:**

P1 Ontwikkeling bouwveld IV en V

**Beantwoord op:** 11 apr. 2025

**Ref.nr.**

14

**Onderwerp:**

Pagina 15, h. 3.2.3.1:

**Vraag:**

Kan de gemeente een aanvullende toelichting geven wat wordt bedoeld met KC2 “het handhaven van bestaande bouwwerken en/of infrastructurele werken”?

**Antwoord:**

De inschrijver dient een ontwerp voor een appartementencomplex te hebben gemaakt waarbij een (deel van) een bestaand gebouw of bestaande infrastructuur in stand moest blijven.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:**

P1 Ontwikkeling bouwveld IV en V

**Beantwoord op:**

11 apr. 2025

**Ref.nr.**

15

**Onderwerp:**

Pagina 16, h. 4.5:

**Vraag:**

Het is ons onduidelijk wat met “een opgave van de bij het ontwerp te betrekken architect” wordt bedoeld. Is het opgeven van de naam van de architect in deze selectiefase voor de gemeente voldoende?

**Antwoord:**

Ja, zie ook het antwoord op vraag 1.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:** P1 Ontwikkeling bouwveld IV en V

**Beantwoord op:** 11 apr. 2025

**Ref.nr.**

16

**Onderwerp:**

Pagina 16, h4.7:

**Vraag:**

De gemeente vraagt een VCA\*\*-certificaat. Is een gelijkwaardig certificaat (zoals bijvoorbeeld ISO45001 van Aboma) voor de gemeente akkoord?

**Antwoord:**

Een eventueel ander certificaat dan VCA\*\* dient (mede) betrekking te hebben op bouwplaatsen waarop de ontwikkelaar als hoofdaannemer optreedt.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:** P1 Ontwikkeling bouwveld IV en V

**Beantwoord op:** 11 apr. 2025

**Ref.nr.**

17

**Onderwerp:**

Pagina 9, h2.3:

**Vraag:**

Is de gemeente bereid om aan de juridische levering van het gebied naast een onherroepelijke omgevingsvergunning ook de voorwaarde van 70% onvoorwaardelijk voorverkoop te koppelen?

**Antwoord:**

Nee, de gemeente verbindt zich niet aan een verkoopperscentage. De inschrijver aan wie de grondverkoop gegund wordt dient zich maximaal in te

spannen om de gestelde termijnen te halen. Als wegens niet aan de ontwikkelaar toe te rekenen omstandigheden de termijnen niet gehaald worden, vindt overleg met de gemeente plaats om in redelijkheid de termijnen opnieuw vast te stellen. De gemeente wil daarmee voorkomen dat de koper de ontwikkeling kan uitstellen.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:**

P1 Ontwikkeling bouwveld IV en V

**Beantwoord op:**

11 apr. 2025

**Ref.nr.**

18

**Onderwerp:**

Pagina 4, h1.3:

**Vraag:**

Kan de gemeente de voorwaarden van de SPUK-subsidie overleggen?

**Antwoord:**

De subsidievoorwaarden hebben betrekking op meerdere projecten binnen de gemeente en zijn daarom niet openbaar. De belangrijkste verplichting voor de ontwikkelaar die de gemeente heeft gebaseerd op de subsidievoorwaarden, is de bouwtermijn. De realisatie van het gehele plan, zowel de woningen als de toegang naar de parkeergarage, moet zijn afgerond vóór 1 januari 2030. De uiterste startdatum voor de bouw van zowel de woningen als de toegang naar de parkeergarage is 31 december 2027.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:**

P1 Ontwikkeling bouwveld IV en V

**Beantwoord op:** 11 apr. 2025

**Ref.nr.**  
19

**Onderwerp:**  
Pagina 4, h1.3.1:

**Vraag:**

Staat de gemeente in de aanbestedingsfase open voor andere suggesties voor de ontsluitingsstructuur en laad- en losverkeer in en rond het plangebied?

**Antwoord:**

Nee, niet tijdens de aanbestedingsfase. Met de ontwikkelaar kan op termijn het gesprek aangegaan worden over het concreet maken van de ontsluitingsstructuur. Te allen tijde moet rekening gehouden worden met bestaande ontsluitingen en de naastgelegen kavel van De Trommel, waarvan de herontwikkeling tegelijkertijd plaatsvindt.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:** P1 Ontwikkeling bouwveld IV en V

**Beantwoord op:** 11 apr. 2025

**Ref.nr.**  
20

**Onderwerp:**  
NUTS

**Vraag:**

Zijn er voldoende mogelijkheden tot aansluiting op de nutsvoorzieningen en riolering (los van het warmtenet)?

**Antwoord:**

Nee, de ontwikkelaar moet rekening houden met minimaal 2 in pandige trafostations. De locatie ervan en het juiste aantal moet verder worden uitgewerkt als er meer informatie is over de verbruiken enz. Riolering wordt door de gemeente verzorgd tot aan de kavelgrens; ook de eventuele uitbreiding van het rioolstelsel. Voor nutsvoorzieningen is de gemeente afhankelijk van de mogelijkheden van de nutsbedrijven.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:** P1 Ontwikkeling bouwveld IV en V

**Beantwoord op:** 11 apr. 2025

**Ref.nr.**

21

**Onderwerp:**

Bouwplaatsinrichting

**Vraag:**

Zijn er voldoende mogelijkheden tot het gebruik van bouwwater?

**Antwoord:**

Dit is afhankelijk van de behoefte. De mogelijkheid voor minimaal 1 bouwwater aansluiting is aanwezig.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:** P1 Ontwikkeling bouwveld IV en V

**Beantwoord op:** 11 apr. 2025

**Ref.nr.**

22

**Onderwerp:**

Stikstof

**Vraag:**

Het omgevingsplan is onherroepelijk. Heeft de gemeente de meest recente uitspraken rondom stikstof beoordeeld ten tijde van het opzetten van deze aanbesteding?

**Antwoord:**

Nee, die uitspraken zijn niet beoordeeld in het licht van deze aanbesteding. Uit de stikstofberekeningen die zijn uitgevoerd ten behoeve van het bestemmingsplan blijkt dat er geen significant effect is.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:** P1 Ontwikkeling bouwveld IV en V

**Beantwoord op:** 11 apr. 2025

**Ref.nr.**  
23

**Onderwerp:**

Bodem

**Vraag:**

Heeft de gemeente rapporten t.b.v. de bodem beschikbaar?

**Antwoord:**

Ja, die zijn als bijlage 3 bij het bestemmingsplan opgenomen.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:** P1 Ontwikkeling bouwveld IV en V

**Beantwoord op:** 11 apr. 2025

**Ref.nr.**  
25

**Onderwerp:**

Beroep op technische bekwaamheid

**Vraag:**

Kunt u bevestigen dat wanneer we beroep doen op de technische

bekwaamheid van een derde partij om aan kerncompetentie 2 te voldoen, het volstaat dat we een UEA en een KvK van deze partij bij de aanmelding voegen? Naast uiteraard onze eigen KvK en UEA met daarin de vermelding van het beroep op technische bekwaamheid.

**Antwoord:**

Onduidelijk is welke kerncompetentie bedoeld wordt. In elk geval dient in deze situatie naast een uittreksel uit het handelsregister en het UEA ook een van de verklaringen als bedoeld in par. 2.8 ingediend te worden.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:** P1 Ontwikkeling bouwveld IV en V

**Beantwoord op:** 11 apr. 2025

**Ref.nr.**  
26

**Onderwerp:**

Algemeen

**Vraag:**

Welke parkeernorm is van toepassing voor dit deelgebied

**Antwoord:**

Zie hiervoor het vigerend bestemmingsplan, Partiële herziening bestemmingsplan Theaterkwartier, d.d. 16 juli 2024.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:** P1 Ontwikkeling bouwveld IV en V

**Beantwoord op:** 11 apr. 2025

**Ref.nr.**

27

**Onderwerp:**

Algemeen

**Vraag:**

Kan de gemeente Lelystad garanderen dat net-congestie geen risico vormt om te komen tot realisatie van de woningen, en is de gemeente bereid om het risico van eventuele vertraging af te dekken.

**Antwoord:**

Nee, de gemeente geeft hiervoor geen garanties af en neemt het risico niet van de ontwikkelaar over.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:**

P1 Ontwikkeling bouwveld IV en V

**Beantwoord op:**

11 apr. 2025

**Ref.nr.**

28

**Onderwerp:**

Algemeen

**Vraag:**

Kan de gemeente Lelystad garanderen dat Stikstof geen risico vormt om te komen tot realisatie van de woningen, en is de gemeente bereid om het risico van eventuele vertraging af te dekken.

**Antwoord:**

Nee, de gemeente geeft hiervoor geen garanties af en neemt het risico niet van de ontwikkelaar over.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:** P1 Ontwikkeling bouwveld IV en V

**Beantwoord op:** 11 apr. 2025

**Ref.nr.**  
29

**Onderwerp:**  
Algemeen

**Vraag:**

Kan de gemeente Lelystad garanderen dat het tankstation geen risico vormt om te komen tot realisatie van de woningen, en is de gemeente bereid om het risico van eventuele vertraging af te dekken.

**Antwoord:**

Nee, de gemeente geeft hiervoor geen garanties af en neemt het risico niet van de ontwikkelaar over. De ontwikkelaar dient bij het ontwerp van het plangebied rekening te houden met de hindercirkel van onder meer het tankstation. Bijzonderheden dienaangaande zijn bijvoorbeeld opgenomen in bijlage 12 bij het bestemmingsplan, het advies van de Veiligheidsregio Flevoland.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:** P1 Ontwikkeling bouwveld IV en V

**Beantwoord op:** 11 apr. 2025

**Ref.nr.**  
30

**Onderwerp:**  
1.1 Gemeente Lelystad

**Vraag:**

Als ik naar het kadastrale perceel kijk moet het uit te geven perceel nog gevormd worden. In hoeverre zijn we vrij om - afhankelijk van het winnende ontwerp - nog te schuiven met deze perceelsgrenzen?

**Antwoord:**

De perceelsgrenzen staan reeds vast.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:** P1 Ontwikkeling bouwveld IV en V

**Beantwoord op:** 11 apr. 2025

**Ref.nr.**

31

**Onderwerp:**

1.2 Bouwveld IV en V

**Vraag:**

Kan de gemeente een rapportages delen m.b.t. de uit te geven percelen i.r.t. tot de geluidsbelasting of eventuele trillingen van het spoor of aangeven welk uitgangspunt van toepassing is voor deze locatie

**Antwoord:**

In de bijlagen bij het bestemmingsplan is een aantal van dergelijke onderzoeken opgenomen.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:** P1 Ontwikkeling bouwveld IV en V

**Beantwoord op:** 11 apr. 2025

**Ref.nr.**

32

**Onderwerp:**

1.2 Bouwveld IV en V

**Vraag:**

Kan de gemeente meer informatie delen over de uitgangspunten van de

startdatum van de realisatie van de laatste woning in het gebied en aan de startdatum van de werkzaamheden aan de infrastructurele voorziening` en bestaat de mogelijkheid tot faseerbaarheid van het plan?

**Antwoord:**

Zie het antwoord op vraag 6.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:**

P1 Ontwikkeling bouwveld IV en V

**Beantwoord op:**

11 apr. 2025

**Ref.nr.**

33

**Onderwerp:**

Artikel 1.3 Randvoorwaarden ten aanzien van de ontwikkeling

**Vraag:**

Bouwveld IV en V worden geleverd 'as is'. Het bouwrijp maken van het terrein is voor rekening en risico van de ontwikkelende partij. Naast wettelijke normen, zoals het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), gelden voor het plangebied onderstaande randvoorwaarden. Kan de gemeente een verkennend bodemonderzoek delen van de locatie en/of garanties geven dan wel bevestigen dat de grond geschikt is voor klasse wonen.

**Antwoord:**

In bijlage 3 bij het bestemmingsplan is het verkennend bodemonderzoek opgenomen. De grond is blijkens het onderzoek geschikt voor de bestemming wonen.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:** P1 Ontwikkeling bouwveld IV en V

**Beantwoord op:** 11 apr. 2025

**Ref.nr.**  
34

**Onderwerp:**  
Artikel 1.3 Randvoorwaarden ten aanzien van de ontwikkeling

**Vraag:**

Mocht er zoals omschreven stoffen worden aangetroffen, is de gemeente bereid alsnog te saneren of partij(en) schadeloos stellen

**Antwoord:**

Nee, daarvoor bestaat geen aanleiding.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:** P1 Ontwikkeling bouwveld IV en V

**Beantwoord op:** 11 apr. 2025

**Ref.nr.**  
35

**Onderwerp:**  
1.3.2 Woonprogramma

**Vraag:**

Kan de gemeente meer informatie delen over de uitgangspunten van de zelfbewoningsplicht.

**Antwoord:**

Deze uitgangspunten worden in de inschrijvingsfase gedeeld.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:** P1 Ontwikkeling bouwveld IV en V

**Beantwoord op:** 11 apr. 2025

**Ref.nr.**

36

**Onderwerp:**

1.3.4 Duurzame woningbouw

**Vraag:**

Kan de gemeente meer informatie delen over de uitgangspunten van het WKO systeem.

**Antwoord:**

Deze uitgangspunten worden in de inschrijvingsfase gedeeld.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:** P1 Ontwikkeling bouwveld IV en V

**Beantwoord op:** 11 apr. 2025

**Ref.nr.**

37

**Onderwerp:**

1.3.4 Duurzame woningbouw

**Vraag:**

Wordt Stadsverwarming verplicht of mag door de koper gewerkt worden met een eigen duurzaam energie systeem?

**Antwoord:**

Op dit moment is er geen strikte aansluitplicht voor de koper van een appartement. De ontwikkeling wordt in zijn geheel beoordeeld op benodigd elektrisch vermogen. Hoe lager hoe beter de score. Door de netcongestie en de bouwopgave van Lelystad is het van groot belang dat elke ontwikkeling met een zo klein mogelijk elektrisch vermogen af kan. Er wordt gewerkt aan een collectief (voor het gehele stadshart) vierpijps warmtenet waarbij warmte en koude wordt geleverd aan het complex, waardoor voor de overige

elektriciteitsafnemers (per appartement) nog maar beperkt vermogen nodig is.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:** P1 Ontwikkeling bouwveld IV en V

**Beantwoord op:** 11 apr. 2025

**Ref.nr.**

38

**Onderwerp:**

Artikel 1.4 Voorwaarden en termijnen

**Vraag:**

staat dat bij het ondertekenen van de koop/realisatie-overeenkomst dient 10% van de koopsom als waarborgsom voldaan te worden. Kan dit ook worden afgedekt door een 403 verklaring of een concerngarantie?

**Antwoord:**

Nee.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:** P1 Ontwikkeling bouwveld IV en V

**Beantwoord op:** 11 apr. 2025

**Ref.nr.**

39

**Onderwerp:**

Artikel 1.4 Voorwaarden en Termijnen

**Vraag:**

staat dat uiterlijk 12 maanden na het ondertekenen van de koop

/realisatieovereenkomst dient door de ontwikkelaar de aanvraag van de omgevingsvergunning te worden ingediend. Is het mogelijk om in de gunningsfase partijen vrij te laten om op basis van de subsidie uitgangspunten een eigen planning aan te leveren?

**Antwoord:**

Nee.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:** P1 Ontwikkeling bouwveld IV en V

**Beantwoord op:** 11 apr. 2025

**Ref.nr.**

40

**Onderwerp:**

Artikel 1.4 Voorwaarden en Termijnen

**Vraag:**

staat dat uiterlijk 8 weken nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden dient de juridische levering van de grond plaats te vinden, waarbij de rest van de koopsom betaald wordt. Is de gemeente bereid om aanvullend op dit artikel een voorverkoop percentage van tenminste 70% aan te vullen.

**Antwoord:**

Nee, zie ook het antwoord op vraag 17.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:** P1 Ontwikkeling bouwveld IV en V

**Beantwoord op:** 11 apr. 2025

**Ref.nr.**

41

**Onderwerp:**

1.5.2 Integriteit

**Vraag:**

hier word gesproken over Door deel te nemen aan de aanbesteding aanvaarden inschrijvers de mogelijkheid dat dergelijke bewakingsmaatregelen kunnen worden opgenomen en dat zonder deze bewakingsmaatregelen de gemeente geen overeenkomst aan zal gaan. Kan de gemeente nader toelichten wat men hier bedoeld?

**Antwoord:**

Als uit de integriteitstoets blijkt dat de onderneming waaraan de ontwikkeling gegund wordt onder extra toezicht gesteld moet worden vanwege problemen in het verleden, dan wordt dergelijk toezicht aanvaard door mee te doen aan de aanbesteding en een inschrijving in te dienen.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:**

P1 Ontwikkeling bouwveld IV en V

**Beantwoord op:**

11 apr. 2025