

Algemene informatie

Aanbesteding: Ontwikkellocatie Sportvelden Schellinkhout
Aanbestedende Dienst: SED Organisatie
Referentie: 840142

Toelichting:

De volgende documenten zijn toegevoegd na NvI:

1. 2203101-T01b matenplan.pdf
2. 2203101-T02b matenplan.pdf
3. BGT Schellinkhout dd20240208.dwg
4. vw 120384 versie 1.pdf

Vraag en antwoord

Ref.nr. 1
Onderwerp: grond levering

Vraag:

Is het mogelijk de grondlevering te laten lopen via een ABC constructie?

Antwoord:

Nee, is niet mogelijk!

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Ontwikkellocatie sportvelden Schellinkhout

Beantwoord op: 23 mei 2025

Ref.nr. 2
Onderwerp: Bijlage 2

Vraag:

Wanneer het mogelijk is om de levering te laten verlopen via een ABC constructie, kan de gevraagde verklaring vermogen (bijlage 2) dan betrekking hebben op het financieren van de ontwikkeling (bijkomende

kosten), en dus niet op het financieren van de grond?

Antwoord:

NVT, zie ook vraag 1!

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkellocatie sportvelden Schellinkhout

Beantwoord op:

23 mei 2025

Ref.nr.

3

Onderwerp:

Uitgeefbaar gebied

Vraag:

Voor de helderheid: De aanbesteding met daarbij de minimale grondbieding betreft uitsluitend het uitgeefbaar projectmatig deel van 7.416 m2. Betreft dit de optelling van de individuele kavels van de 34 woningen?

Antwoord:

Dat is Correct!

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkellocatie sportvelden Schellinkhout

Beantwoord op:

23 mei 2025

Ref.nr.

4

Onderwerp:

Afname grond in BTW / overdachtsbelasting

Vraag:

Er wordt gesproken over bouwrijpe grond wat ons inziens inhoudt dat de aankoopssom van de grond in de BTW zal plaatsvinden en niet in de overdrachtsbelasting. De leidraad geeft hierover geen helderheid. Kan de aanbestedende dienst hierover meer helderheid verstrekken?

Antwoord:

Het betreft bouwrijpe grond in de btw.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkellocatie sportvelden Schellinkhout

Beantwoord op:

23 mei 2025

Ref.nr.

5

Onderwerp:

Openbaar gebied

Vraag:

Ter bevestiging: Het totale openbaar gebied zal door de gemeente gerealiseerd worden waarbij de ondergrondse infrastructuur tot aan de individuele kavels wordt aangelegd?

Antwoord:

Dat is correct!

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkellocatie sportvelden Schellinkhout

Beantwoord op: 23 mei 2025

Ref.nr.
6

Onderwerp:
Eerste verkavelingsvoorstel van een ontwikkelaar

Vraag:
Kan de aanbestedende dienst aangeven of de betreffende ontwikkelaar die in het verleden reeds een participatietraject en verkavelingsvoorstel heeft gedaan nog in beeld is tijdens deze aanbestedingsprocedure?

Antwoord:
Onbekend

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Percelen: P1 Ontwikkellocatie sportvelden Schellinkhout

Beantwoord op: 23 mei 2025

Ref.nr.
7

Onderwerp:
Jaarlijkse indexatie koopsom 3%

Vraag:
Is de aanbestedende dienst bereid om af te wijken van de jaarlijkse indexatie van 3% van de koopsom prijspeil 1-1-2025 en deze te koppelen aan een afname na onherroepelijke omgevingsvergunning?

Antwoord:
De jaarlijkse indexatie van de grondprijs/koopsom staat vast en deze is tot het moment van levering.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Ontwikkellocatie sportvelden Schellinkhout**Beantwoord op:** 23 mei 2025**Ref.nr.**

8

Onderwerp:

Koop- en realisatie overeenkomst in concept

Vraag:

Is er reeds een concept koop- en realisatieovereenkomst gereed die gedeeld kan worden?

Antwoord:

De concept koop-en realisatieovereenkomst zal gedeeld worden als bijlage in de gunningsfase.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Ontwikkellocatie sportvelden Schellinkhout**Beantwoord op:** 23 mei 2025**Ref.nr.**

9

Onderwerp:

Kerncompetenties

Vraag:

is het maximum aantal pagina's (2 A4) per referentie inclusief of exclusief de tabel van de 'algemene gegevens'?

Antwoord:

Aanleveren referentie Format bijlage 3. U werkt dit uit in maximaal 2 pagina's A4-formaat per referentie. Dit maximumaantal pagina's voor de hoofdtekst in lettertype Arial, lettergrootte minimaal 10 is inclusief tabellen, foto's en bijlagen. Tevredenheidsverklaring mag afzonderlijk worden ingediend.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Ontwikkellocatie sportvelden Schellinkhout

Beantwoord op: 23 mei 2025

Ref.nr.
10

Onderwerp:

Demarcatie kosten BRM/WRM

Vraag:

is gemeente verantwoordelijk voor bouw/woonrijp maken? En wij puur voor onze uitgeefbare kavels? Zo niet, hoe dan verdeling in het licht van het overige programma dat buiten onze scope valt.

Antwoord:

Het betreft een eigen gebiedsontwikkeling c.q. grondexploitatie van de gemeente, waarin wij dus het bouw- en woonrijp maken op ons nemen (inrichting openbare ruimte) en dus bouwrijpe kavels uitgeven/verkoopen via o.a. deze tender.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Ontwikkellocatie sportvelden Schellinkhout

Beantwoord op: 23 mei 2025

Ref.nr.
11

Onderwerp:

Openbare inrichting

Vraag:

Op sommige delen in het plan wordt geen trottoir toegepast, is dit akkoord

voor nutspartijen en niet in strijd met de LIOR?

Antwoord:

Dat is correct, er is bewust afgeweken van de LIOR (besluitvorming) door college.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkellocatie sportvelden Schellinkhout

Beantwoord op:

23 mei 2025

Ref.nr.

12

Onderwerp:

Situatie

Vraag:

Kunnen wij een dwg van de situatie ontvangen?

Antwoord:

Zie matenplan van Civilink, bijgevoegd als bijlage bij NvI1 in Documenten.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkellocatie sportvelden Schellinkhout

Beantwoord op:

23 mei 2025

Ref.nr.

13

Onderwerp:

Aantal woningen

Vraag:

In de proefverkaveling is ruimte voor 61 woningen opgetekend. Is het mogelijk om hier onderbouwd van af te wijken door meer of minder woningen te maken?

Antwoord:

Nee, niet akkoord!

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Ontwikkellocatie sportvelden Schellinkhout

Beantwoord op: 23 mei 2025

Ref.nr.

14

Onderwerp:

Referenties

Vraag:

het aantal referenties staat op pagina 18 'minimaal 1 per competentie' en op pagina 19 'maximaal 2 referenties'. Kan er duidelijk aangegeven worden hoeveel referenties per kerncompetentie ingediend mogen worden?

Antwoord:

Minimaal 1 en maximaal 2 referenties per kerncompetitie.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Ontwikkellocatie sportvelden Schellinkhout

Beantwoord op: 23 mei 2025

Ref.nr.
15

Onderwerp:
Referenties

Vraag:

Is er een uiterlijke opleverdatum of andere vereisten voor de referenties?

Antwoord:

Op pagina 19 van de selectieleidraad staat: "Verwerk de antwoorden als toelichting op de referenties hoe u dat in het verleden heeft aangepakt". Daarmee dient de referentie (het werk) gerealiseerd dan wel afgerond te zijn.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkellocatie sportvelden Schellinkhout

Beantwoord op:

23 mei 2025

Ref.nr.
16

Onderwerp:
Kerncompetentie 2

Vraag:

gaat het bij de kerncompetentie 2 om informeren/beperken over de bouwwerkzaamheden vanuit de aannemer of over informeren vanuit de rol als ontwikkelaar?

Antwoord:

Omwonenden maken geen onderscheid tussen ontwikkelaar of aannemer. Uw referentie kan daarom op meerdere onderdelen ingaan.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Ontwikkellocatie sportvelden Schellinkhout

Beantwoord op: 23 mei 2025

Ref.nr.
17

Onderwerp:
GBO voor rijwoningen

Vraag:

Volgens het bestemmingsplan gelden voor bouwnummers 1 t/m 5 de volgende randvoorwaarden:

- Goothoogte: 3,5 meter
 - Bouwhoogte: 8,0 meter
 - Afmeting bouwvlak (volgens tekening T04): 5,4 x 10 meter
- Deze beperkingen maken het lastig om een gebruiksoppervlakte (GBO) van 100 m² te realiseren.

Vraag: Is er ruimte voor een afwijking naar beneden ten aanzien van de minimale GBO?

Antwoord:

100m² moet mogelijk zijn, maar minder mag stedenbouwkundig ook.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Ontwikkellocatie sportvelden Schellinkhout

Beantwoord op: 23 mei 2025

Ref.nr.
18

Onderwerp:
Segmentindeling bouwnummer 20 t/m 24

Vraag:

Klopt het dat de woningen met bouwnummers 20 t/m 24 onder het goedkope segment vallen, ondanks hun bredere beukmaat en hogere bouwhoogte ten opzichte van bouwnummers 1 t/m 5?

Hoekwoningen (bouwnummers 1 en 5) vallen namelijk ook onder het middeldure segment.

Antwoord:

Dat is correct. De segmentering (aantal woningen naar prijssegment en segment VON grens) over het gehele bouwplan staat vast. Om daartoe te kunnen komen is er afgetopt/niet tot het maximale volume gegaan op alle plekken.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkellocatie sportvelden Schellinkhout

Beantwoord op:

23 mei 2025

Ref.nr.

19

Onderwerp:

Referentieprojecten

Vraag:

Moet een referentieproject een prijsvraag zijn geweest, of volstaat een ander type project?

Antwoord:

Een referentieproject hoeft geen prijsvraag of andere aanbestedingsvorm te zijn geweest. Uit de referentie moet vooral de ervaring op de kerncompetentie blijken.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkellocatie sportvelden Schellinkhout

Beantwoord op:

23 mei 2025

Ref.nr.

20

Onderwerp:

Visie

Vraag:

Op basis van welke richtlijnen of criteria wordt beoordeeld of de ingediende visie aansluit op de wensen van de gemeente?

Antwoord:

De selectiecriteria vindt u terug op pagina 19 en 20 van de selectieleidraad.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkellocatie sportvelden Schellinkhout

Beantwoord op:

23 mei 2025

Ref.nr.

21

Onderwerp:

Visie

Vraag:

Hoe wordt beoordeeld of de visie realistisch en uitvoerbaar is?

Antwoord:

De beoordeling wordt gedaan door een beoordelingscommissie met daarin verschillende expertises zoals beschreven op pagina 18 van de selectieleidraad.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkellocatie sportvelden Schellinkhout

Beantwoord op:

23 mei 2025

Ref.nr.
22

Onderwerp:
Bestemmingsplan

Vraag:

Binnen het stedenbouwkundig plan ligt een deel van het plangebied binnen de vrijwaringszone van de molenbiotoop (aangegeven met een groene lijn /cirkel).

Vraag: Klopt het dat binnen deze zone verschillende bouwhoogtes zijn toegestaan zoals bestemmingsplan aangeeft?

Antwoord:

Na het vaststellen van het BKP is het BP opgesteld. De maximale bouwhoogtes zijn hierin op scherp gezet conform de molenbiotoop. Er is voor gekozen de lijn tussen 8 en 10 meter hoogte iets 'op te schuiven' waardoor er en paar woningen in het westelijke plandeel met een max van 8 meter worden aangeduid.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Ontwikkellocatie sportvelden Schellinkhout

Beantwoord op: 23 mei 2025

Ref.nr.
23

Onderwerp:
Gunningsfase punten thema 4; bod

Vraag:

Hoe worden de punten binnen dit thema toegekend?

Bijvoorbeeld:

- Worden alle biedingen boven het minimumbod beloond met 70 punten?
- Of krijgt alleen het hoogste bod 70 punten en de rest naar verhouding daarvan?
- Of een vast aantal punten van hoogste naar laagste bieding?

Antwoord:

De beoordeling binnen de gunningsfase wordt nader omschreven in de gunningsleidraad. Maximaal vijf (5) overgebleven deelnemers uit de selectiefase krijgen de definitieve gunningsleidraad toegezonden en worden

uitgenodigd om in te schrijven.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkellocatie sportvelden Schellinkhout

Beantwoord op:

23 mei 2025

Ref.nr.

24

Onderwerp:

Beeldkwaliteitsplan en bestemmingsplan

Vraag:

Welke ruimte is er om dakkapellen op te nemen in de ontwerpen van de woningen?

Antwoord:

De ruimte is aanwezig

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkellocatie sportvelden Schellinkhout

Beantwoord op:

23 mei 2025

Ref.nr.

25

Onderwerp:

Bijlage 7 en Selectie leidraad

Vraag:

In het stedenbouwkundig plan zijn achterpaden getekend, het lijkt erop dat deze onderdeel zijn van de openbare ruimte en door de gemeente worden

aangelegd en beheert. Is dit juist?

Antwoord:

Dat is correct!

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkellocatie sportvelden Schellinkhout

Beantwoord op:

23 mei 2025

Ref.nr.

26

Onderwerp:

Selectie leidraad

Vraag:

I.v.m. de bouwvak en zomerperiode willen wij u verzoeken om de gunningsfase met 4 weken te verlengen.

Antwoord:

Er is rekening gehouden met de bouwvakperiode. De planning biedt geen ruimte voor verlenging.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkellocatie sportvelden Schellinkhout

Beantwoord op:

23 mei 2025

Ref.nr.

27

Onderwerp:

Selectie leidraad

Vraag:

Ligt de verdeling van het woonprogramma in het stedenbouwkundig plan (roze, zalm en paars) vast of kan hierin ook een wijziging doorgevoerd worden zonder af te wijken van de stedenbouwkundige opzet en de uitgangspunten? er is nu een rij met 5 rijwoningen allemaal als goedkoop aangegeven, maar dat is niet logisch. Beter zou zijn om daar de hoekwoningen middelduur te maken en dan in het rijtje linksonder de tussenwoningen goedkoop te maken)

Antwoord:

De segmentering (aantal woningen naar prijssegment) over het gehele bouwplan staat vast en hebben wij vanuit onze (stedenbouwkundige) kennis en kunde zo goed mogelijk aan een kavel toegewezen. Als marktpartijen, als kennisdeskundige, hier gemotiveerd en binnen de overige kaders een optimalisatie in zien, dan staan wij daarvoor open.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkellocatie sportvelden Schellinkhout

Beantwoord op:

23 mei 2025

Ref.nr.

28

Onderwerp:

Selectie leidraad

Vraag:

Het lijkt ons vanzelfsprekend dat het inrichtingsplan wordt uitgewerkt door de gemeente. Is dat correct?

Antwoord:

Dat is correct!

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkellocatie sportvelden Schellinkhout

Beantwoord op:

23 mei 2025

Ref.nr.

29

Onderwerp:

Selectie leidraad

Vraag:

Is het mogelijk een toelichting te ontvangen op de beoordeling van onze visie en referenties in het selectierapport, ongeacht selectie of afwijzing?

Antwoord:

Berichtgeving over de uitslag van de selectiefase zal altijd gepaard gaan met een schriftelijke motivatie.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkellocatie sportvelden Schellinkhout

Beantwoord op:

23 mei 2025

Ref.nr.

30

Onderwerp:

Selectie leidraad

Vraag:

Worden de beoordeling en puntentoekenning in de selectiefase hergebruikt in de gunningsfase, of begint de beoordeling in de gunningsfase met een schone lei?

Antwoord:

De beoordeling van de selectiefase en gunningsfase zijn onafhankelijk van elkaar dat wil zeggen dat de beoordeling in gunningsfase met een schone lei begint

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkellocatie sportvelden Schellinkhout

Beantwoord op:

23 mei 2025

Ref.nr.

31

Onderwerp:

Bijlage 7

Vraag:

Hoe strikt wordt de verkaveling in bijlage 7 gehandhaafd tijdens de gunningsfase – is hiervan gemotiveerd afwijken toegestaan?

Antwoord:

zie antwoord vraag 27

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkellocatie sportvelden Schellinkhout

Beantwoord op:

23 mei 2025

Ref.nr.

32

Onderwerp:

Selectie leidraad

Vraag:

Zijn er ambities of minimumvereisten ten aanzien van energieprestatie (bijv. BENG-niveau, Nul-op-de-Meter,) die in de gunningsfase worden meegenomen als eis of wens?

Antwoord:

Dit criterium is nader omschreven in de gunningsleidraad.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkellocatie sportvelden Schellinkhout

Beantwoord op:

23 mei 2025

Ref.nr.

33

Onderwerp:

Bijlage 7

Vraag:

Staan de afmetingen van de bouwblokken vast voor de 34 woningen? In de situatietekening staan bouwblokken incl. beukmaten en woningdieptes aangegeven. Mogen wij hiervan afwijken, daarbij blijvende binnen het bouwvlak en BKP?

Antwoord:

Ja

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkellocatie sportvelden Schellinkhout

Beantwoord op:

23 mei 2025

Ref.nr.

34

Onderwerp:

Selectie leidraad

Vraag:

Wordt het woonrijpmaken door de gemeente uitgevoerd? Dit staat niet omschreven?

Antwoord:

Dat is correct!

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkellocatie sportvelden Schellinkhout

Beantwoord op:

23 mei 2025

Ref.nr.
35

Onderwerp:

Selectie leidraad

Vraag:

Bij tegenstrijdigheden tussen het vastgestelde bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan, welk document is leidend in de gunningsfase?

Antwoord:

Het bestemmingsplan is leidend.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkellocatie sportvelden Schellinkhout

Beantwoord op:

23 mei 2025

Ref.nr.

Onderwerp:

36

Levering grond

Vraag:

Wanneer dient de grond te worden afgenomen door de ontwikkelaar?

Antwoord:

Dit zal in de concept koop-en realisatieovereenkomst komen te staan, welke gedeeld zal worden als bijlage in de gunningsfase. Gelet op de verkoop van bouwrijpe grond gaan wij hierbij uit van het moment bouwrijp gereed.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkellocatie sportvelden Schellinkhout

Beantwoord op:

23 mei 2025

Ref.nr.

37

Onderwerp:

Levering grond

Vraag:

Vindt de levering in één keer plaats of is fasering mogelijk (afgestemd op de verkoop van de woningen)

Antwoord:

Dit zal in de concept koop-en realisatieovereenkomst komen te staan, welke gedeeld zal worden als bijlage in de gunningsfase. Gelet op de omvang van het bouwplan gaan we uit van in één keer.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkellocatie sportvelden Schellinkhout

Beantwoord op: 23 mei 2025

Ref.nr.
38

Onderwerp:
Woonrijp maken

Vraag:
Wordt de grond na voltooiing van het project door de gemeente woonrijp gemaakt (kosten en risico)?

Antwoord:
Correct!

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Percelen: P1 Ontwikkellocatie sportvelden Schellinkhout

Beantwoord op: 23 mei 2025

Ref.nr.
39

Onderwerp:
Koopprijs grond

Vraag:
Wordt koopprijs van het Projectgebeid met de omzetbelasting verhoogd? (m. a.w. grond wordt geleverd in de btw en de btw wordt apart vermeld op de factuur)

Antwoord:
Het betreft bouwrijpe grond in de btw

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Ontwikkellocatie sportvelden Schellinkhout

Beantwoord op: 23 mei 2025

Ref.nr.
40

Onderwerp:
Nuts

Vraag:

Is het hoofdtracé van de nuts al aanwezig en de bouwrijpe grond moet de bouwer/ ontwikkelaar alleen de huisaansluiting verzorgen? Zo ja, welke huisaansluitingen dan precies?

Antwoord:

Dat klopt.(elektra, water en media)

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Ontwikkellocatie sportvelden Schellinkhout

Beantwoord op: 23 mei 2025

Ref.nr.
41

Onderwerp:
Huisnummers

Vraag:

Is er al een huisnummerbesluit?

Antwoord:

Nee, nog niet

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkellocatie sportvelden Schellinkhout

Beantwoord op:

23 mei 2025

Ref.nr.

42

Onderwerp:

Nuts

Vraag:

Is er voldoende capaciteit op het stroomnet aanwezig om de woningen te kunnen aansluiten?

Antwoord:

Ja Liander is op de hoogte gebracht, de projectlocatie staat ingepland.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkellocatie sportvelden Schellinkhout

Beantwoord op:

23 mei 2025

Ref.nr.

43

Onderwerp:

Installatie in de lease?

Vraag:

Dienen de installatie onderdeel uit te maken van de woning of mogen deze ook via een leaseconstructie worden aangeboden met als doel de bouwkosten laag te houden ter faveure van een hogere grondbieding?

Antwoord:

Dat is niet toegestaan, c.q. de VON waarde grenzen betreft inclusief installaties conform het Bbl.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Ontwikkellocatie sportvelden Schellinkhout

Beantwoord op: 23 mei 2025

Ref.nr.

44

Onderwerp:

Planning gebiedsontwikkeling

Vraag:

Is er een planning waaraan de ontwikkelaar zich moet houden? M.a.w. binnen xxx maanden dient een vergunning te worden aangevraagd | binnen xxx maanden na het onherroepelijk worden van de vergunning moet worden gestart met de bouw.

Antwoord:

De concept koop-en realisatieovereenkomst (inclusief planning en eventuele clausules) zal gedeeld worden als bijlage in de gunningsfase.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Ontwikkellocatie sportvelden Schellinkhout

Beantwoord op: 23 mei 2025

Ref.nr.

45

Onderwerp:

Situatie tekening in dwg

Vraag:

Is er een dwg ondergrond aanwezig van de situatie met hierop de kaververdeling?

Antwoord:

Zie matenplan van Civilink, bijgevoegd als bijlage NvI1 en toegevoegd aan documenten

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkellocatie sportvelden Schellinkhout

Beantwoord op:

23 mei 2025

Ref.nr.

46

Onderwerp:

Maximale goot en bouwhoogte

Vraag:

Mag de maximale goothoogte M en bouwhoogte ... M met 10% worden overgeschreven?

Antwoord:

Nee!

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkellocatie sportvelden Schellinkhout

Beantwoord op:

23 mei 2025

Ref.nr.

47

Onderwerp:

Terug levering grond aan gemeente

Vraag:

Welk deel van het openbaar gebied wordt terug geleverd aan de gemeente?

Antwoord:

Achterpaden. De rest wordt aangelegd door de gemeente.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkellocatie sportvelden Schellinkhout

Beantwoord op:

23 mei 2025

Ref.nr.

48

Onderwerp:

Gunningsleidraad

Vraag:

Kan de voorlopige gunningsleidraad alvast worden ingezien?

Antwoord:

De gunningsleidraad wordt uiterlijk 10 juli verzonden aan de partijen die uitgenodigd zijn voor de gunningsfase.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkellocatie sportvelden Schellinkhout

Beantwoord op:

23 mei 2025

Ref.nr.

49

Onderwerp:

Beoordeling duurzaamheid

Vraag:

Op basis van welke concrete criteria wordt duurzaamheid beoordeeld in de gunningsfase?

Antwoord:

Dit criterium is nader omschreven in de gunningsleidraad.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Ontwikkellocatie sportvelden Schellinkhout

Beantwoord op: 23 mei 2025

Ref.nr.
50

Onderwerp:

Boeteclausules van toepassing?

Vraag:

Zijn er boeteclausules als deadlines niet worden gehaald?

Antwoord:

De concept koop-en realisatieovereenkomst (inclusief eventuele clausules) zal gedeeld worden als bijlage in de gunningsfase.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Ontwikkellocatie sportvelden Schellinkhout

Beantwoord op: 23 mei 2025

Ref.nr.

Onderwerp:

51

Verkaveling

Vraag:

Wordt de stedenbouwkundige verkaveling uit bijlage 5 als vast beschouwd of mag hiervan worden afgeweken?

Antwoord:

Stedenbouwkundig kan er (binnen de marge) iets worden afgeweken in lijn met SP.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkellocatie sportvelden Schellinkhout

Beantwoord op:

23 mei 2025

Ref.nr.

52

Onderwerp:

Doelgroepen

Vraag:

In het SP (blaz.31) staan verschillende soorten doelgroepen. Is er vrijheid om efficiënte plattegronden te creëren met meer bruikbare m2, aansluitend bij de genoemde doelgroepen?

Antwoord:

Binnen de regelgeving van het bestemmingsplan mag een efficiënte plattegrond worden gehanteerd waarbij de aansluiting op de genoemde doelgroepen moet worden behouden.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Ontwikkellocatie sportvelden Schellinkhout

Beantwoord op: 23 mei 2025

Ref.nr.
53

Onderwerp:
Selectieleidraad

Vraag:

In de selectieleidraad wordt omschreven dat in te leveren stukken maximaal 3 pagina's omvatten. Wat wordt verstaan onder de hoofdtekst? Vallen beelden, schetsen en dergelijke ook onder de hoofdtekst?

Antwoord:

Onder hoofdtekst wordt verstaan exclusief kافت, inhoudsopgave. Beelden, schetsen vallen ook onder hoofdtekst.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Ontwikkellocatie sportvelden Schellinkhout

Beantwoord op: 23 mei 2025

Ref.nr.
54

Onderwerp:
Duurzaamheid

Vraag:

In de selectieleidraad Schellinkhout refereert u aan ambities op het gebied van duurzaamheid in relatie tot energie en materiaalgebruik. Er zijn 200 punten te behalen. Hoe kijkt u naar het breder trekken van de duurzaamheidsambities zoals verminderen CO2-uitstoot, losmaakbaarheid, vervoersbewegingen, biodiversiteit, klimaatadaptief bouwen (conform de klimaatambities in Strategie klimaatadaptatie Westfriesland 2050 en de Woondeal 2.0 NHN) en dat mee te nemen in een verhoging van het puntenaantal voor duurzaamheid.

Antwoord:

Dit criterium is nader omschreven in de gunningsleidraad.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkellocatie sportvelden Schellinkhout

Beantwoord op:

23 mei 2025

Ref.nr.

56

Onderwerp:

Nokhoogte

Vraag:

Is er ruimte om van de 10 m af te wijken als men kijkt naar de binnenplanse afwijking?

Antwoord:

Nee!

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkellocatie sportvelden Schellinkhout

Beantwoord op:

23 mei 2025

Ref.nr.

57

Onderwerp:

Nokhoogte

Vraag:

Er wordt gesproken over een nokhoogte van 8 meter (tekening bijlage 7 T04). Heeft deze nokhoogte te maken met de molenbiotoop vanuit dit gebied? Is er ruimte om hiervan af te wijken wanneer dit geen betrekking

heeft op de omgeving?

Antwoord:

Na het vaststellen van het BKP is het BP opgesteld. De maximale bouwhoogtes zijn hierin op scherp gezet conform de molenbiotoop. Er is voor gekozen de lijn tussen 8 en 10 meter hoogte iets 'op te schuiven' waardoor er en paar woningen in het westelijke plandeel met een max van 8 meter worden aangeduid. Er is geen ruimte om hiervan af te wijken.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Ontwikkellocatie sportvelden Schellinkhout

Beantwoord op: 23 mei 2025

Ref.nr.
58

Onderwerp:

Planning

Vraag:

Gezien het feit dat de totale ontwikkeling van de sportvelden meerdere fases bevat, zoals het gebied van de corporatie en de zelfbouwkavels, wat is de visie vanuit gemeente Drechterland op de planning voor het bouw- en woonrijp maken?

Antwoord:

Naar verwachting kan begin 2027 gestart worden met het bouwrijp maken, waarvoor een half jaar gerekend is.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Ontwikkellocatie sportvelden Schellinkhout

Beantwoord op: 23 mei 2025

Ref.nr.

59

Onderwerp:

Vragen selectie procedure Tender Schellinkhout:

Vraag:

Onder Randvoorwaarden 1.2.1 Woonprogramma:

- Aangegeven wordt dat er niet voldaan wordt aan de Woondeal 2.0 Noord-Holland. Houdt dit in dat de ontwikkelaar dit (financieel) dient te compenseren?
- De molenbiotoop van de “Grote Molen”, aangegeven is dat dit opgenomen is in het bestemmingsplan. Is in het bestemmingsplan m.b.t. de molenbiotoop van de “Grote Molen” ook rekening gehouden met de Keur van het Waterschap?
- Voor het plan is er een stedenbouwkundigplan, bestemmings- en beeldkwaliteitsplan is met de totstandkoming van deze documenten het participatieproces afgerond of wordt hierin nog een actie verwacht van ontwikkelaar?

Onder 1.5 Gegevens en kenmerken kavels, 1.5.1:

- Aangegeven wordt dat de grond bouwrijp wordt opgeleverd. Mag hier onder bouwrijp worden verstaan dat de nutsen zoals water, elektra en het DWA en HWA riool reeds zijn aangebracht?
- Is de bouwrijpe grond geschikt voor de bestemming wonen, en zijn de benodigde onderzoeken (behoudens archeologie) hiervoor gedaan?
- Is er sprake van een gesloten grondbalans m.b.t. de uit te nemen bouw kavels?
- Is er in het plan rekening gehouden met de benodigde watercompensatie i.r. t. verhardoppervlak?
- Maakt de gemeente het openbaargebied woonrijp?

Algemene vragen:

- Wie heeft het laatste woningbouwplan in Schellinkhout ontwikkeld?
- Welke zienswijzen zijn ingediend bij het Bestemmingsplan?
- Zijn er nog aanvullende onderzoeken die gedaan moeten worden door ontwikkelaar (Archeologie, Sonderingen, etc.)
- Is het plan al aangemeld bij het CINH en met name Liander?
- Zowel bij de Selectiefase als bij de Gunningsfase worden dezelfde stukken gevraagd. Dienen dezelfde stukken opnieuw ingeleverd te worden bij de Gunningsfase?
 - o Stedenbouw, Architectuur, Beeldkwaliteit
 - o Duurzaamheid
 - o Omgeving en overlastbeperking.
- In hoeverre is de verkaveling nog aanpasbaar als het stedenbouwkundig plan al is vastgesteld?
- Is het toegestaan om af te wijken van de maximale bouwhoogtes indien dit tot betere beeldkwaliteit leidt?

- Is er een verplichting tot een participatie- of communicatieplan in de gunningsfase?
- Hoe wordt omgegaan met de motie “Grip op betaalbare woningen” van de gemeenteraad i.r.t. dit plan?

Antwoord:

Uw vragen zullen worden beantwoord in toegevoegde vragen 110 t/m 116. Graag in het vervolg vragen afzonderlijk invullen!

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Ontwikkellocatie sportvelden Schellinkhout

Beantwoord op: 23 mei 2025

Ref.nr.
60

Onderwerp:

Anonieme beoordeling

Vraag:

Kunt u aangeven of de beoordeling van de inschrijving in fase 2 (de gunningsfase) geanonimiseerd zal plaatsvinden?

Antwoord:

De puntentelling zal gedeeld worden, de inhoudelijke beoordeling enkel met de inschrijver.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Ontwikkellocatie sportvelden Schellinkhout

Beantwoord op: 23 mei 2025

Ref.nr.

61

Onderwerp:

Planning en bouwvak

Vraag:

"Is het mogelijk om in de planning van fase 2 rekening te houden met de bouwvakperiode? Voor ons bedrijf loopt de bouwvak van 21 juli tot en met 15 augustus.

In paragraaf 2.3 (Voorlopige en beoogde planning, pagina 11) van de selectieleidraad is een planning opgenomen. Aangezien hierin geen rekening lijkt te zijn gehouden met de bouwvakperiode, vragen wij of het mogelijk is hiermee rekening te houden bij de planning van de gunningsfase?"

Antwoord:

Er is rekening gehouden met de bouwvakperiode. De planning biedt geen ruimte voor verlenging.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkellocatie sportvelden Schellinkhout

Beantwoord op:

23 mei 2025

Ref.nr.

62

Onderwerp:

Oppervlakte goedkope woningen

Vraag:

In paragraaf 1.4.1 (Ruimtelijke programmatische voorwaarden, pagina 9) van de selectieleidraad wordt vermeld dat de goedkope koopwoningen een minimale gebruiksoppervlakte van circa 100 m² dienen te hebben. Is het mogelijk om een kleiner gbo voor te stellen voor deze goedkope woningen?

Antwoord:

100m2 moet mogelijk zijn, maar minder mag stedenbouwkundig ook.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Ontwikkellocatie sportvelden Schellinkhout

Beantwoord op: 23 mei 2025

Ref.nr.

63

Onderwerp:

Format referenties

Vraag:

In paragraaf 3.5.1 (Selectie criterium 1, pagina 19) wordt verwezen naar het gebruik van het referentieformat in bijlage 3. Is het gebruik van dit format verplicht, of is een alternatieve opzet toegestaan, mits alle gevraagde onderdelen zijn opgenomen?

Antwoord:

Gebruik van bijlage 3 referentieformat is verplicht.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Ontwikkellocatie sportvelden Schellinkhout

Beantwoord op: 23 mei 2025

Ref.nr.

64

Onderwerp:

Aantal referenties

Vraag:

Het aantal referenties staat op pagina 18 'minimaal 1 per competentie' en op pagina 19 'maximaal 2 referenties'. Kan er duidelijk aangegeven worden hoeveel referenties per kerncompetentie ingediend mogen worden?

Antwoord:

Minimaal 1 en maximaal 2 referenties per kerncompetitie.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkellocatie sportvelden Schellinkhout

Beantwoord op:

23 mei 2025

Ref.nr.

65

Onderwerp:

NW360 Programma

Vraag:

Is er ruimte om binnen het woningbouwprogramma (13 goedkoop, 10 middelduur, 11 duur) beperkte schuiven te doen zolang de beoogde differentiatie behouden blijft?

Antwoord:

De segmentering (aantal woningen naar prijssegment) over het gehele bouwplan staat vast en hebben wij vanuit onze (stedenbouwkundige) kennis en kunde zo goed mogelijk aan een kavel toegewezen. Als marktpartijen, als kennisdeskundige, hier gemotiveerd en binnen de overige kaders een optimalisatie in zien, dan staan wij daarvoor open.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkellocatie sportvelden Schellinkhout

Beantwoord op:

23 mei 2025

Ref.nr.

66

Onderwerp:

NW360 Programma

Vraag:

Hoe hard is de eis van minimaal 100 m² GBO voor goedkope/middel dure woningen? Mag dit inclusief berging of externe ruimte zijn?

Antwoord:

Conform Bbl.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkellocatie sportvelden Schellinkhout

Beantwoord op:

23 mei 2025

Ref.nr.

67

Onderwerp:

NW360 Programma

Vraag:

Mag de gemeente aangeven of zij een voorkeur heeft voor een specifieke doelgroep (bijv. senioren, starters)?

Antwoord:

De gemeente heeft voorkeur voor senioren en starters maar ook doorstromers.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkellocatie sportvelden Schellinkhout

Beantwoord op:

23 mei 2025

Ref.nr.
68

Onderwerp:
NW360 Programma

Vraag:

Is het toegestaan om een beperkt aantal woningen met een bouwhoogte van twee bouwlagen + kap te realiseren binnen het stedenbouwkundig plan, mits passend bij beeldkwaliteit?

Antwoord:

Na het vaststellen van het BKP is het BP opgesteld. De maximale bouwhoogtes zijn hierin op scherp gezet conform de molenbiotoop. Er is voor gekozen de lijn tussen 8 en 10 meter hoogte iets 'op te schuiven' waardoor er en paar woningen in het westelijke plandeel met een max van 8 meter worden aangeduid. Er is geen ruimte om hiervan af te wijken.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Ontwikkellocatie sportvelden Schellinkhout

Beantwoord op: 23 mei 2025

Ref.nr.
69

Onderwerp:
NW360 SP

Vraag:

Wordt er een exacte contour van het stedenbouwkundig plan beschikbaar gesteld als DWG of shapefile voor onderleggers?

Antwoord:

Zie matenplan van Civilink, bijgevoegd als bijlage NvI1.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Ontwikkellocatie sportvelden Schellinkhout

Beantwoord op: 23 mei 2025

Ref.nr.
70

Onderwerp:
NW360 SP

Vraag:

Is het toegestaan om ondergeschikte afwijkingen te maken ten opzichte van het stedenbouwkundig plan (zoals schuine kaporientatie of rooilijnverspringing)?

Antwoord:

Ja, mits goed onderbouwd zodat duidelijk kan worden beoordeeld of het in de lijn van het SP/BKP ligt waarbij vastgehouden wordt aan de bouwhoogten, goothoogten en bouwvlakken.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Ontwikkellocatie sportvelden Schellinkhout

Beantwoord op: 23 mei 2025

Ref.nr.
71

Onderwerp:
NW360 ONDERZOEKEN

Vraag:

Is er reeds archeologisch onderzoek uitgevoerd op de locatie of moet dit nog plaatsvinden vóór uitgifte?

Antwoord:

Niet van toepassing, de gemeente levert de gronden bouwrijp. Archeologisch onderzoek zal uitgevoerd worden in Q3 2025.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Ontwikkellocatie sportvelden Schellinkhout

Beantwoord op: 23 mei 2025

Ref.nr.

72

Onderwerp:

NW360 Contract

Vraag:

Wordt bij overschrijding van de 18 maanden na onherroepelijkheid bestemmingsplan (voor grondafname) standaard ontbinding toegepast, of is coulance bespreekbaar bij aantoonbare voortgang?

Antwoord:

De concept koop-en realisatieovereenkomst (inclusief eventuele clausules) zal gedeeld worden als bijlage in de gunningsfase.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Ontwikkellocatie sportvelden Schellinkhout

Beantwoord op: 23 mei 2025

Ref.nr.

73

Onderwerp:

NW360 SP

Vraag:

Welke landschappelijke eisen gelden aan de west- en zuidrand richting het open landschap? Mag daar gebouwd worden binnen 5 meter van de perceelgrens?

Antwoord:

Zie matenplan van Civilink, bijgevoegd als bijlage NvI1.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkellocatie sportvelden Schellinkhout

Beantwoord op:

23 mei 2025

Ref.nr.

74

Onderwerp:

NW360 Contract

Vraag:

Is het mogelijk om de grond in delen af te nemen als gefaseerde ontwikkeling, mits de grondopbrengst volledig wordt gegarandeerd bij overeenkomst?

Antwoord:

Dit zal in de concept koop-en realisatieovereenkomst komen te staan, welke gedeeld zal worden als bijlage in de gunningsfase. Gelet op de omvang van het bouwplan gaan we uit van in één keer.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkellocatie sportvelden Schellinkhout

Beantwoord op:

23 mei 2025

Ref.nr.

75

Onderwerp:

NW360 Contract

Vraag:

Wordt bij gunning nog onderhandeling toegestaan over de koopovereenkomst of is deze volledig vaststaand?

Antwoord:

De concept koop-en realisatieovereenkomst (inclusief eventuele clausules) zal gedeeld worden als bijlage in de gunningsfase. Deze overeenkomst wordt definitief gemaakt op basis van de winnende inschrijving.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkellocatie sportvelden Schellinkhout

Beantwoord op:

23 mei 2025

Ref.nr.
76

Onderwerp:

NW360 NUTS

Vraag:

Zijn er kabels, leidingen of overige beperkingen in de ondergrond van het plangebied bekend (KLIC, riolering, sportvelden)?

Antwoord:

Niet van toepassing, de gemeente levert de gronden bouwrijp.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkellocatie sportvelden Schellinkhout

Beantwoord op:

23 mei 2025

Ref.nr.
77

Onderwerp:
NW360 ONDERZOEKEN

Vraag:
Moet er een bodemonderzoek (NEN 5740) of milieukundige beoordeling worden uitgevoerd vóór grondoverdracht?

Antwoord:
Niet van toepassing, de gemeente levert de gronden bouwrijp.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Percelen: P1 Ontwikkellocatie sportvelden Schellinkhout

Beantwoord op: 23 mei 2025

Ref.nr.
78

Onderwerp:
NW360 NUTS

Vraag:
Is er al een aansluiting op hoofdriool en nuts in de Havenweg aanwezig of moet dit over grotere afstand worden aangelegd?

Antwoord:
Niet van toepassing, de gemeente levert de gronden bouwrijp.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Percelen: P1 Ontwikkellocatie sportvelden Schellinkhout

Beantwoord op: 23 mei 2025

Ref.nr.
79

Onderwerp:
NW360 Verharding

Vraag:
Zijn er eisen aan het percentage verharding in de openbare ruimte of minimale groenzones?

Antwoord:
Niet van toepassing. Openbaar gebied wordt door gemeente ontworpen en uitgevoerd.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Percelen: P1 Ontwikkellocatie sportvelden Schellinkhout

Beantwoord op: 23 mei 2025

Ref.nr.
80

Onderwerp:
NW360 parkeren

Vraag:
Mogen parkeerplaatsen binnen de erfgrens van woningen worden opgenomen of moeten alle parkeerplaatsen openbaar zijn?

Antwoord:
Merendeel ligt in openbare ruimte (wordt door gemeente aangelegd) en op vrije kavels en enkele specifieke plekken worden parkeerplaatsen op kavel ingericht (door ontwikkelaar). Deze staan op kaart aangegeven.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkellocatie sportvelden Schellinkhout

Beantwoord op:

23 mei 2025

Ref.nr.

81

Onderwerp:

NW360 participatie

Vraag:

Zijn er nog verslagen of resultaten beschikbaar van eerdere participatie of dorpsraadconsultaties over deze locatie?

Antwoord:

Dit is via de projectsite van de gemeente na te gaan. <https://www.drechterland.nl/projecten/woningbouwsportveldenschellinkhout/>

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkellocatie sportvelden Schellinkhout

Beantwoord op:

23 mei 2025

Ref.nr.

82

Onderwerp:

NW360 participatie

Vraag:

Heeft de gemeente al verwachtingen of voorkeuren over de manier waarop participatie met omwonenden in de volgende fase wordt ingericht (bijv. klankbordgroep, inloopavond)?

Antwoord:

Dit criterium is nader omschreven in de gunningsleidraad.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Ontwikkellocatie sportvelden Schellinkhout

Beantwoord op: 23 mei 2025

Ref.nr.

83

Onderwerp:

NW360 Toegankelijkheid

Vraag:

Kan de gemeente bevestigen dat de Havenweg in huidige staat geschikt is voor zwaar bouwverkeer en grote vrachtwagens (m.b.t. breedte, draairadius en draagkracht)?

Antwoord:

Hierover worden geen garanties afgegeven.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Ontwikkellocatie sportvelden Schellinkhout

Beantwoord op: 23 mei 2025

Ref.nr.

84

Onderwerp:

NW360 Toegankelijkheid

Vraag:

Is het toegestaan om (tijdelijk) gebruik te maken van alternatieve toegangen, bijvoorbeeld via aangrenzende percelen, voor de bouwlogistiek?

Antwoord:

Dit criterium (omgeving en beperken overlast) is nader omschreven in de gunningsleidraad. Kortom eigen initiatief.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkellocatie sportvelden Schellinkhout

Beantwoord op:

23 mei 2025

Ref.nr.

85

Onderwerp:

NW360 Toegankelijkheid

Vraag:

Kan de gemeente op voorhand meewerken aan een verkeersveiligheidsplan of toetsing daarvan?

Antwoord:

Toetsing zal plaatsvinden na gunning.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkellocatie sportvelden Schellinkhout

Beantwoord op:

23 mei 2025

Ref.nr.

86

Onderwerp:

NW360 Toegankelijkheid

Vraag:

Is een tijdelijke verkeersmaatregel (éénrichting, verbreding bermen,

verkeersregelaars) toegestaan of wenselijk vanuit de gemeente?

Antwoord:

Dit criterium (omgeving en beperken overlast) is nader omschreven in de gunningsleidraad. Kortom eigen initiatief.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkellocatie sportvelden Schellinkhout

Beantwoord op:

23 mei 2025

Ref.nr.

87

Onderwerp:

NW360 Grondgesteldheid

Vraag:

Is er geotechnisch onderzoek beschikbaar over de grondgesteldheid (sportvelden, voormalige klei/veenstructuren)?

Antwoord:

Wel onderzoeken, geen sonderingen. Het geotechnisch onderzoek is als bijlage NvI2 toegevoegd. Let op: NAP/peil begane grond vloer hoogte van de woningen (-0,20 NAP) kan niet wijzigen!

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkellocatie sportvelden Schellinkhout

Beantwoord op:

23 mei 2025

Ref.nr.
88

Onderwerp:
NW360 Grondgesteldheid

Vraag:

Is er geotechnisch onderzoek beschikbaar over de grondgesteldheid van de bestaande bebouwing? Dit i.v.m. bouwverkeer over de Havenweg

Antwoord:

Niet beschikbaar.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkellocatie sportvelden Schellinkhout

Beantwoord op:

23 mei 2025

Ref.nr.
89

Onderwerp:
NW360 Grondgesteldheid

Vraag:

Is het rapport van het genoemde adviesbureau over noodzakelijke ophoging van de gronden beschikbaar voor inzage?

Antwoord:

niet van toepassing, bouwgrond wordt bouwrijp geleverd.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkellocatie sportvelden Schellinkhout

23 mei 2025

Beantwoord op:

Ref.nr.
90

Onderwerp:
NW360 Grondgesteldheid

Vraag:

Wat zijn de eisen of uitgangspunten t.a.v. zetting en fundering op het voormalige sportveld?

Antwoord:

niet van toepassing, bouwgrond wordt bouwrijp geleverd.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkellocatie sportvelden Schellinkhout

Beantwoord op:

23 mei 2025

Ref.nr.
91

Onderwerp:
NW360 Verontreiniging

Vraag:

Is bodemverontreiniging onderzocht en/of zijn historische activiteiten (bijv. sportveldgebruik met rubbergranulaat) relevant voor saneringsplicht?

Antwoord:

niet van toepassing, bouwgrond wordt bouwrijp geleverd.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Ontwikkellocatie sportvelden Schellinkhout

Beantwoord op: 23 mei 2025

Ref.nr.
92

Onderwerp:
NW360 SP

Vraag:

Hoe wordt invulling van de panoramazone en kwaliteitszone getoetst: formeel via het bestemmingsplan of informeel via welstand?

Antwoord:

De invulling wordt getoetst door de gemeente aan de waarbij advies gevraagd kan worden aan de welstandscommissie c.q. Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK).

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Ontwikkellocatie sportvelden Schellinkhout

Beantwoord op: 23 mei 2025

Ref.nr.
93

Onderwerp:
NW360 SP

Vraag:

Hoe strikt is het verbod op bebouwing in de 200 meter zone van de dijk volgens de provinciale leidraad?

Antwoord:

Bouwvlakken in BP zijn vastgesteld. Hierbij is rekening gehouden met afstand Zuiderdijk. Daar wordt aan vastgehouden.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkellocatie sportvelden Schellinkhout

Beantwoord op:

23 mei 2025

Ref.nr.

94

Onderwerp:

NW360 BKP

Vraag:

Is een afwijking van de “max. 3 materialen per woning” toegestaan als dit tot een beter gevelbeeld leidt?

Antwoord:

Nee, maximum is bepaald in BKP.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkellocatie sportvelden Schellinkhout

Beantwoord op:

23 mei 2025

Ref.nr.

95

Onderwerp:

NW360 Groen

Vraag:

Zijn er eisen of beperkingen aan de boomsoorten en kroonhoogte op kavelniveau vanuit de molenbiotoop of HHNK? Zo ja, kunnen deze worden gedeeld?

Antwoord:

Ja, zie bouwhoogtes BP (vanwege de molenbiotoop).

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Ontwikkellocatie sportvelden Schellinkhout

Beantwoord op: 23 mei 2025

Ref.nr.

96

Onderwerp:

NW360 Groen

Vraag:

Mag in de uitwerking worden afgeweken van de voorgestelde haag op kavelgrens, bijvoorbeeld in plaats daarvan halfhoge erfafscheidingen van hout of hekwerk met klimplanten?

Antwoord:

Nee!

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Ontwikkellocatie sportvelden Schellinkhout

Beantwoord op: 23 mei 2025

Ref.nr.

97

Onderwerp:

NW360 Groen

Vraag:

Wie is verantwoordelijk voor het groenbeheer in de openbare ruimte tijdens de eerste jaren na oplevering?

Antwoord:

Aanleg en beheer is de verantwoordelijkheid van de gemeente.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkellocatie sportvelden Schellinkhout

Beantwoord op:

23 mei 2025

Ref.nr.

98

Onderwerp:

NW360 SP

Vraag:

Is er een kaart beschikbaar met exacte contouren van de molenbiotoop en de 200-meter-zone vanuit de dijkbescherming?

Antwoord:

Niet relevant. Bij de opmaak van het bestemmingsplan is rekening gehouden met de molenbiotoop en na inspraak vastgelegd in het bestemmingsplan. Daaraan wordt vastgehouden.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkellocatie sportvelden Schellinkhout

Beantwoord op:

23 mei 2025

Ref.nr.

99

Onderwerp:

NW360 BKP

Vraag:

Zijn er aanvullende eisen t.a.v. zichtlijnen of silhouetbescherming vanuit de Westfriese Omringdijk?

Antwoord:

Nee. BKP en BP zijn richtinggevend.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkellocatie sportvelden Schellinkhout

Beantwoord op:

23 mei 2025

Ref.nr.

100

Onderwerp:

Vos' BEM - Randvoorwaarden 1.2.1 Woonprogramma

Vraag:

Aangegeven wordt dat er niet voldaan wordt aan de Woondeal 2.0 Noord-Holland. Houdt dit in dat de ontwikkelaar dit (financieel) dient te compenseren?

Antwoord:

Nee. Dit is niet van toepassing op dit bouwplan. De gemeenteraad heeft al eerder (zelf) besloten op de segmentering.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkellocatie sportvelden Schellinkhout

Beantwoord op:

23 mei 2025

Ref.nr.
101

Onderwerp:
Vos' BEM - randvoorwaarden 1.2.1 Woonprogramma

Vraag:

De molenbiotoop van de “Grote Molen”, aangegeven is dat dit opgenomen is in het bestemmingsplan. Is in het bestemmingsplan m.b.t. de molenbiotoop van de “Grote Molen” ook rekening gehouden met de Keur van het Waterschap?

Antwoord:

Het Hoogheemraadschap heeft de stukken van een positief advies voorzien en er zijn geen belemmeringen rondom de molenbiotoop en het keur geconstateerd.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Ontwikkellocatie sportvelden Schellinkhout

Beantwoord op: 23 mei 2025

Ref.nr.
102

Onderwerp:
Vos' BEM - randvoorwaarden 1.2.1 Woonprogramma

Vraag:

Voor het plan is er een stedenbouwkundigplan, bestemmings- en beeldkwaliteitsplan is met de totstandkoming van deze documenten het participatieproces afgerond of wordt hierin nog een actie verwacht van ontwikkelaar?

Antwoord:

Dit criterium is nader omschreven in de gunningsleidraad.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkellocatie sportvelden Schellinkhout

Beantwoord op:

23 mei 2025

Ref.nr.

103

Onderwerp:

Vos' BEM - Onder 1.5 Gegevens en kenmerken kavels, 1.5.1

Vraag:

Aangegeven wordt dat de grond bouwrijp wordt opgeleverd. Mag hier onder bouwrijp worden verstaan dat de nutsen zoals water, elektra en het DWA en HWA riool reeds zijn aangebracht?

Antwoord:

Correct

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkellocatie sportvelden Schellinkhout

Beantwoord op:

23 mei 2025

Ref.nr.

104

Onderwerp:

Vos' BEM - Onder 1.5 Gegevens en kenmerken kavels, 1.5.1

Vraag:

Is de bouwrijpe grond geschikt voor de bestemming wonen, en zijn de benodigde onderzoeken (behoudens archeologie) hiervoor gedaan?

Antwoord:

Correct!

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Ontwikkellocatie sportvelden Schellinkhout

Beantwoord op: 23 mei 2025

Ref.nr.
105

Onderwerp:

Vos' BEM - Onder 1.5 Gegevens en kenmerken kavels, 1.5.1

Vraag:

Is er sprake van een gesloten grondbalans m.b.t. de uit te nemen bouw kavels?

Antwoord:

Dat is correct en vertrekpunt.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Ontwikkellocatie sportvelden Schellinkhout

Beantwoord op: 23 mei 2025

Ref.nr.
106

Onderwerp:

Vos' BEM - Onder 1.5 Gegevens en kenmerken kavels, 1.5.1

Vraag:

Is er in het plan rekening gehouden met de benodigde watercompensatie i.r.t. verhardoppervlak?

Antwoord:

Ja

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Ontwikkellocatie sportvelden Schellinkhout

Beantwoord op: 23 mei 2025

Ref.nr.

107

Onderwerp:

Vos' BEM - Onder 1.5 Gegevens en kenmerken kavels, 1.5.1

Vraag:

Maakt de gemeente het openbaargebied woonrijp?

Antwoord:

Ja

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Ontwikkellocatie sportvelden Schellinkhout

Beantwoord op: 23 mei 2025

Ref.nr.

108

Onderwerp:

Vos' BEM - Algemeen

Vraag:

Wie heeft het laatste woningbouwplan in Schellinkhout ontwikkeld?

Antwoord:

Onbekend

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Ontwikkellocatie sportvelden Schellinkhout

Beantwoord op: 23 mei 2025

Ref.nr.
109

Onderwerp:

Vos' BEM - Algemeen

Vraag:

Welke zienswijzen zijn ingediend bij het Bestemmingsplan?

Antwoord:

Geen

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Ontwikkellocatie sportvelden Schellinkhout

Beantwoord op: 23 mei 2025

Ref.nr.
110

Onderwerp:

Vos' BEM - Algemeen

Vraag:

Zijn er nog aanvullende onderzoeken die gedaan moeten worden door ontwikkelaar (Archeologie, Sonderingen, etc.)

Antwoord:

Niet van toepassing, de gemeente levert de gronden bouwrijp.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Ontwikkellocatie sportvelden Schellinkhout

Beantwoord op: 23 mei 2025

Ref.nr.

111

Onderwerp:

Vos' BEM - Algemeen

Vraag:

Is het plan al aangemeld bij het CINH en met name Liander?

Antwoord:

Ja, is opgenomen in planning Liander etc.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Ontwikkellocatie sportvelden Schellinkhout

Beantwoord op: 23 mei 2025

Ref.nr.

112

Onderwerp:

Vos' BEM - Algemeen

Vraag:

Zowel bij de Selectiefase als bij de Gunningsfase worden dezelfde stukken gevraagd. Dienen dezelfde stukken opnieuw ingeleverd te worden bij de Gunningsfase? o Stedenbouw, Architectuur, Beeldkwaliteit o Duurzaamheid o Omgeving en overlastbeperking.

Antwoord:

De beoordeling van de selectiefase en gunningsfase zijn onafhankelijk van elkaar d.w.z. dat de beoordeling in gunningsfase met een schone lei begint.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkellocatie sportvelden Schellinkhout

Beantwoord op:

23 mei 2025

Ref.nr.

113

Onderwerp:

Vos' BEM - Algemeen

Vraag:

In hoeverre is de verkaveling nog aanpasbaar als het stedenbouwkundig plan al is vastgesteld?

Antwoord:

De segmentering (aantal woningen naar prijssegment) over het gehele bouwplan staat vast en hebben wij vanuit onze (stedenbouwkundige) kennis en kunde zo goed mogelijk aan een kavel toegewezen. Als marktpartijen, als kennisdeskundige, hier gemotiveerd en binnen de overige kaders een optimalisatie in zien, dan staan wij daarvoor open.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkellocatie sportvelden Schellinkhout

Beantwoord op:

23 mei 2025

Ref.nr.

114

Onderwerp:

Vos' BEM - Algemeen

Vraag:

Is het toegestaan om af te wijken van de maximale bouwhoogtes indien dit tot betere beeldkwaliteit leidt?

Antwoord:

Nee!

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkellocatie sportvelden Schellinkhout

Beantwoord op:

23 mei 2025

Ref.nr.

115

Onderwerp:

Vos' BEM - Algemeen

Vraag:

Is er een verplichting tot een participatie- of communicatieplan in de gunningsfase?

Antwoord:

De gunningsleidraad wordt uiterlijk 10 juli verzonden aan de partijen die uitgenodigd zijn voor de gunningsfase.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkellocatie sportvelden Schellinkhout

Beantwoord op:

23 mei 2025

Ref.nr.

116

Onderwerp:

Vos' BEM - Algemeen

Vraag:

Hoe wordt omgegaan met de motie “Grip op betaalbare woningen” van de gemeenteraad i.r.t. dit plan?

Antwoord:

Deze is niet van toepassing op dit bouwplan De gemeenteraad heeft al eerder besloten op de segmentering.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkellocatie sportvelden Schellinkhout

Beantwoord op:

23 mei 2025