

## Algemene informatie

**Aanbesteding:** Concurrentiegerichte dialoog Station West, Maassluis  
**Aanbestedende Dienst:** Gemeente Maassluis  
**Referentie:** SW20251121-01

## Toelichting:

## Vraag en antwoord

**Ref.nr.**                      **Onderwerp:**  
1                                4.4.2.2 Referentie-eisen

### Vraag:

Voor Referentie 1 en 2 vraagt u om projecten die gegadigde voor eigen rekening en risico heeft ontwikkeld en gerealiseerd. Voor Referentie 3 vraagt u om een project dat gegadigde voor eigen rekening en risico heeft ontwikkeld en gerealiseerd of aantoonbaar onder zijn regie en verantwoordelijkheid is uitgevoerd. Zou deze referentie afkomstig kunnen zijn van de architect in ons team, mits het ontwerp aantoonbaar onder diens regie en verantwoordelijkheid is uitgevoerd ?

### Antwoord:

Voor de beantwoording van deze vraag wordt verwezen naar mededeling M1 – Verduidelijking referentie-eis referentie 3, zoals ook opgenomen in deze Nota van Inlichtingen.

### Fase:

Aanmeldfase

### Inschrijfronde:

-

### Vragenronde:

Vragenronde 1

**Percelen:**                      P1 Station West, Maassluis

**Beantwoord op:**              6 jan 2026

**Ref.nr.**                      **Onderwerp:**  
2                                Gunningsleidraad bijlage 2.8

### Vraag:

In de gunningsleidraad wordt verwezen naar bijlage 2.8 inzake de levering van de gronden. Bijgevoegde bijlage 2.8 betreft echter de inkoopvoorwaarden van de gemeente. Hiermee is het ons niet helder wanneer (deel)levering van gronden worden voorgesteld / gewenst. Relevant voor inschrijving inzake liquiditeitsbeslag

**Antwoord:**

De gronden worden geleverd na het bouwrijp maken en voor start bouw van het betreffende ontwikkelveld, conform hetgeen vermeld in de Selectieleidraad (paragraaf 2.3).

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:**

P1 Station West, Maassluis

**Beantwoord op:**

6 jan 2026

**Ref.nr.**

3

**Onderwerp:**

Uitstel indiening selectiefase

**Vraag:**

We kunnen tot 19 december vragen stellen en krijgen dan pas op 9 januari een terugkoppeling. Daarna hebben dan nog maar 3 weken voorbereidingstijd tot de indiening.

Hierbij verzoeken wij u om onze vragen eerder dan 9 januari te

beantwoorden of de indieningsdatum met een maand te verlengen.

De antwoorden op onze vragen zijn voor ons cruciaal en voorkomen dat we binnen 3 weken een indiening moeten voorbereiden wat geen recht doet aan de omvang van deze ontwikkeling.

**Antwoord:**

De planning blijft ongewijzigd. De antwoorden zijn eerder verstrekt.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:** P1 Station West, Maassluis

**Beantwoord op:** 6 jan 2026

**Ref.nr.**

4

**Onderwerp:**

Omgevingsplan veld F (intramurale zorg en kinderdagverblijf)

**Vraag:**

In het ontwerp-omgevingsplan Station West wordt voor veld F aangegeven dat na de zienswijzen een ambtshalve wijziging wordt voorbereid om intramurale zorg en een kinderdagverblijf planologisch toe te staan. Kunt u toelichten:

- a. Wat de beoogde besluitvormings- en tijdslijn is voor deze planwijziging (inclusief onherroepelijk worden);
- b. Hoe het risico wordt verdeeld wanneer deze planwijziging niet tijdig onherroepelijk is ten opzichte van de harde deadlines voor het indienen van omgevingsvergunningen en het starten van de bouw voor de betreffende functies? Of welke mitigerende maatregelen worden voorgesteld?

**Antwoord:**

a. De tijdslijn is dat uiterlijk 31 dec 2027 de BOPA moet zijn ingediend. Dat is alleen benodigd voor de KDV aangezien de intramurale zorg past binnen het Omgevingsplan wat nu ter inzage ligt. De benodigde aanvullende ruimtelijke onderzoeken voor de BOPA worden tijdens de tenderprocedure al opgestart.

b. De deadline voor het indienen van de vergunning heeft dus geen extra risico, alleen met betrekking tot de tijd. Het onherroepelijk blijft een risico, maar dit risico is (zeer) beperkt omdat er geen eis is gesteld voor start bouw van deze functie.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:** P1 Station West, Maassluis

**Beantwoord op:** 6 jan 2026

**Ref.nr.**

5

**Onderwerp:**

Harde deadlines aanvraag omgevingsvergunning/start bouw en overmacht

**Vraag:**

Voor de sociale huurwoningen en het kinderdagverblijf gelden harde data voor het indienen van omgevingsvergunningen en het starten van de bouw. Wij stellen voor deze deadlines onder andere afhankelijk te maken van de vereiste onheroepelijke (omgevings)vergunningen en het verkrijgen van een netaansluiting. Hoe wordt omgegaan met situaties waarin deze termijnen door bezwaar- of beroepsprocedures, of door andere oorzaken buiten de invloedssfeer van de inschrijver, niet kunnen worden gehaald?

- a. Worden de termijnen in dergelijke gevallen aangepast, en zo ja, onder welke voorwaarden en op welke wijze?
- b. Hoe wordt vastgesteld of vertraging aan de zijde van de inschrijver dan wel aan de zijde van (één van) de opdrachtgevers of andere derden is toe te rekenen?

**Antwoord:**

De omgang met harde termijnen, overmacht en de toerekening van vertragingen wordt uitgewerkt en vastgelegd in de overeenkomsten die in de dialoofase worden besproken.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:**

P1 Station West, Maassluis

**Beantwoord op:**

6 jan 2026

**Ref.nr.**

6

**Onderwerp:**

Intramurale zorg (ASVZ): optioneel of feitelijk programma?

**Vraag:**

In de leidraad wordt het programma voor intramurale zorg (circa 40 eenheden voor ASVZ) als “optioneel” benoemd. Kunt u aangeven in hoeverre:

- a. Het wel of niet opnemen van dit intramurale zorgprogramma in het

inschrijvingsvoorstel meeweegt in de beoordeling;  
b. Dit programma door gemeente en Woonzorgpartijen wordt gezien als een eis of als een daadwerkelijk vrije keuze van de inschrijver?

**Antwoord:**

- a. In de selectiefase weegt de intramurale zorg niet mee in de beoordeling.
- b. In de gunningsleidraad wordt het programma zeer waarschijnlijk toegevoegd als eis op basis van een PvE en turn-key aanneemsom. Waterweg Wonen zal opdrachtgever zijn van het programma en verhuurt de opstallen aan een zorginstelling. Als Waterweg Wonen niet tot afspraken komt vervalt dit programma. NB! De woningen tellen (indien Waterweg Wonen tot afspraken komt) als 20 woningen binnen het te realiseren betaalbare programma.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:** P1 Station West, Maassluis

**Beantwoord op:** 6 jan 2026

**Ref.nr.**

7

**Onderwerp:**

Tegenstrijdige datum indiening gunningsfase

**Vraag:**

In de concept-gunningsleidraad wordt als uiterste datum en tijd voor het indienen van de inschrijving in de gunningsfase genoemd: 8 mei 2026, 12.00 uur. In de selectieleidraad/ planningstabel wordt echter 12 juni 2026 genoemd als datum voor het indienen van de gunningsinschrijving. Kunt u bevestigen welke datum en tijd als leidend moet worden beschouwd voor het indienen van de inschrijving in de gunningsfase?

**Antwoord:**

Voor het indienen van de inschrijving in de gunningsfase geldt als uiterste datum en tijd 12 juni 2026 om 12.00 uur.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:** P1 Station West, Maassluis

**Beantwoord op:** 6 jan 2026

**Ref.nr.**

8

**Onderwerp:**

Toelaatbaarheid Referentie 3 (sportzaal in aanbouw)

**Vraag:**

In paragraaf 4.4.1 van de selectieleidraad staat dat de opgegeven referentieprojecten “in de afgelopen vijf jaar volledig moeten zijn opgeleverd en voltooid”. Er worden vrij specifieke referentievereisten benoemd en wij kunnen niet deelnemen aan deze uitvraag wanneer deze kaders niet worden verruimd, met name de opgeleverde sportzaal voor referentie 3. Is het toegestaan om voor Referentie 3 een project in te dienen die in aanbouw is?

**Antwoord:**

De referentie-eis blijft ongewijzigd. Aangeleverde referenties dienen in de afgelopen vijf jaar volledig te zijn opgeleverd en voltooid.

Een project dat zich nog in aanbouw bevindt en nog niet is opgeleverd, voldoet niet aan deze referentie-eis.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:** P1 Station West, Maassluis

**Beantwoord op:** 6 jan 2026

**Ref.nr.**

9

**Onderwerp:**

intramurale woningen

**Vraag:**

Gezien de beoordeling op kwaliteit en de vasteprijs. Hoe worden de 40 optionele intramurale woningen meegenomen in de beoordeling?

**Antwoord:**

Zie vraag 6 van de NvI.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:** P1 Station West, Maassluis

**Beantwoord op:** 7 jan 2026

**Ref.nr.**  
10

**Onderwerp:**

visie

**Vraag:**

is het mogelijk om een voorblad op te nemen bij het aan te leveren visiedocument?

**Antwoord:**

Ja, dit is mogelijk. Conform paragraaf 3.2 (Vormvereisten gehele aanmelding) van de selectieleidraad mogen de stukken een voor- en achterblad bevatten. Deze worden niet meegenomen in de beoordeling.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:** P1 Station West, Maassluis

**Beantwoord op:** 6 jan 2026

**Ref.nr.**  
11

**Onderwerp:**  
planning

**Vraag:**

U vraagt een behoorlijke hoeveelheid informatie en visie voor de selectiefase in een drukke periode. Is het mogelijk om de selectiefase verlengen en de sluitingstijd naar een maand later te verplaatsen?

**Antwoord:**

Zie vraag 3 van de NvI.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:** P1 Station West, Maassluis

**Beantwoord op:** 7 jan 2026

**Ref.nr.**  
12

**Onderwerp:**  
financiële uitgangspunten

**Vraag:**

Om ons te kunnen conformeren en voor wederzijds begrip en transparantie van de financiële uitgangspunten verzoeken wij u de financiële onderbouwing te delen.

**Antwoord:**

De uitgangspunten worden in de dialoofase gedeeld zodat u de uiteindelijke inschrijving kan afstemmen op het budget.

Belangrijke parameters c.q. hoeveelheden uit de GREX zijn gedeeld als bijlage 2.3f. Dit zijn nadrukkelijk de parameters vastgesteld door de gemeente. Deze staat met parameters heeft de gemeente aangehouden in haar grondexploitatie. De hoeveelheid grondwerk is afgestemd op de meegestuurde grondbalans (bijlage 2.3g ). Volledigheidshalve, de budgetten zijn exclusief het verleggen van de pijpleiding in het zuiden van het plangebied (gebeurt door derden). De gemeente houdt in de gecommuniceerde budgetten wel rekening met milieukosten gebaseerd op de onderzoeken die genoemd zijn in het ontwerp Omgevingsplan. In de

volgende fase wordt de informatie voor zover beschikbaar toegestuurd en kan indien benodigd onderdeel zijn van de dialooggesprekken.

Partijen dienen zelf bij de inschrijving in de volgende fase hun eigen uitgangspunten te bepalen en na te gaan in hoeverre deze passen op het gefixeerde budget.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:** P1 Station West, Maassluis

**Beantwoord op:** 7 jan 2026

**Ref.nr.**

13

**Onderwerp:**

wbi

**Vraag:**

In relatie tot de wbi subsidie wordt aangegeven dat er moet worden gestart met bouwen in 2027. Is hier een omvang of aantal aan gekoppeld?

**Antwoord:**

Nee, hier is geen omvang aan gekoppeld. Er moet zijn begonnen met start bouw van de eerste woning of woningen.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:** P1 Station West, Maassluis

**Beantwoord op:** 6 jan 2026

**Ref.nr.**

14

**Onderwerp:**

concept overeenkomsten

**Vraag:**

Zijn de concept overeenkomsten al beschikbaar?

**Antwoord:**

Nee. Conform paragraaf 2.4 van de selectieleidraad worden de conceptovereenkomsten in de dialoofase verstrekt.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:**

P1 Station West, Maassluis

**Beantwoord op:**

6 jan 2026

**Ref.nr.**

15

**Onderwerp:**

financiële strategie

**Vraag:**

U vraagt in de selectiefase een visie van de financiële strategie. Kunt u toelichten hoe dit wordt beoordeeld. Wat verwacht u van het gevraagde commitment? Hoewel hier uiteraard veel over kan worden aangegeven, zijn de plannen voor de selectiefase nog onvoldoende uitgewerkt.

**Antwoord:**

Van gegadigden wordt geen uitgewerkte financiële onderbouwing of goedkeuring van budgetten door de directie verwacht.

Wel wordt verwacht dat gegadigden inzicht geven in de mate waarin zij de afgegeven budgetten in deze fase van de aanbesteding haalbaar achten en op welke wijze zij binnen hun organisatie sturen op deze haalbaarheid.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:** P1 Station West, Maassluis

**Beantwoord op:** 6 jan 2026

**Ref.nr.**  
16

**Onderwerp:**

planning

**Vraag:**

Is er een planning beschikbaar met voorlopig gewenste start bouw en oplevering beschikbaar

**Antwoord:**

De gewenste planning, inclusief eisen ten aanzien van start bouw en oplevering, is opgenomen in de (concept) gunningsleidraad, met name in paragraaf 2.7.1 en 2.7.2.

Er is geen separate planning beschikbaar. Het is aan inschrijvers om binnen deze kaders in de gunningsfase een concrete planning op te stellen en te onderbouwen in de gunningfase.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:** P1 Station West, Maassluis

**Beantwoord op:** 6 jan 2026

**Ref.nr.**  
17

**Onderwerp:**

ontwikkelvelden

**Vraag:**

kunt u een leesbare overzichtkaart aanleveren met de ontwikkelvelden zoals

benoemd op pagina 11 in de selectieleidraad?

**Antwoord:**

Zie vraag 24 van de NvI.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:**

P1 Station West, Maassluis

**Beantwoord op:**

7 jan 2026

**Ref.nr.**

18

**Onderwerp:**

Selectieleidraad: Artikel 4.2.2.2 Technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid (referentie-eisen)

**Vraag:**

Referentie 3 – Integratie van maatschappelijk programma waaronder een sportzaal

Kunt u een nadere toelichting geven op deze referentie. Wat is de definitie van maatschappelijk vastgoed en een sportzaal? Is de uitvrager zich er bewust van dat een dergelijke referentie zeer specifiek is (zeker gezien we de afgelopen vijf jaar in een coronaperiode /-nasleep zaten) en veel partijen hiervoor al bij voorbaat door uitgesloten worden?

**Antwoord:**

Voor de nadere toelichting op referentie 3 wordt verwezen naar het antwoord op vraag 1, waarin wordt verwezen naar mededeling M1 – Verduidelijking referentie-eis referentie 3, zoals opgenomen in deze Nota van Inlichtingen.

De referentie-eisen zijn door de aanbestedende dienst vastgesteld met het oog op de aard en omvang van de opgave en blijven ongewijzigd.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:** P1 Station West, Maassluis

**Beantwoord op:** 6 jan 2026

**Ref.nr.**

19

**Onderwerp:**

Selectieleidraad: 4.5.1 Vormvereisten

**Vraag:**

Wat is de reden dat dezelfde referenties hiervoor gebruikt moeten worden als voor de technische bekwaamheid? Gezien de wensen zouden wellicht andere gerealiseerde projecten veel beter aansluiten.

**Antwoord:**

De opdrachtgever wenst de beoordeling te baseren op dezelfde drie referentieprojecten als bedoeld bij de technische en beroepsbekwaamheid. Op deze wijze kan een samenhangend en goed vergelijkbaar beeld worden verkregen van projecten die minimaal aan de gestelde eisen voldoen. Deze werkwijze blijft ongewijzigd.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:** P1 Station West, Maassluis

**Beantwoord op:** 6 jan 2026

**Ref.nr.**

20

**Onderwerp:**

Selectieleidraad: 4.5.1 Vormvereisten

**Vraag:**

Er wordt aangegeven dat de invulling gebruik mag worden gemaakt van maximaal 4 A4 of 2 A3. Is dit in- of exclusief beeldmateriaal?

**Antwoord:**

Dit is inclusief beeldmateriaal, conform paragraaf 4.5.1 (Vormvereisten).

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:**

P1 Station West, Maassluis

**Beantwoord op:**

6 jan 2026

**Ref.nr.**

21

**Onderwerp:**

Selectieleidraad: Artikel 4.2.2.2 Technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid (referentie-eisen) i.c.m. 4.5.2 Wensen

**Vraag:**

Onder referentie 1 wordt in artikel 4.2.2.2 gesproken over maatschappelijke en/of niet woonfuncties, terwijl in 4.5.2 Wensen wordt gesproken over enkel maatschappelijke functies. Kan hier meer helderheid over worden gegeven?

Ditzelfde geldt voor referentie 2, daarbij wordt in artikel 4.2.2.2 gesproken over betaalbare segmenten, waaronder sociale huur. En bij 4.5.2 enkel over sociale huur- en midden huurwoningen. Koopwoningen worden hierbij helemaal niet genoemd. Mag de referentie nu wel of niet gaan over een mix van sociale- en koopwoningen?

Bij referentie 3 onder artikel 4.2.2.2 wordt specifiek gesproken over een sportzaal, maar deze wordt niet genoemd bij artikel 4.5.2. In hoeverre is de sportzaal nu het onderwerp van deze referentie?

**Antwoord:**

a. De eis onder artikel 4.4.2.2 ziet op projecten waarin maatschappelijke en /of andere niet-woonfuncties onderdeel uitmaken van het project. In artikel 4.5.2 is nader uitgewerkt wanneer een dergelijke referentie extra meerwaarde heeft, en dat is met name als de genoemde functies maatschappelijk zijn.

b.

In de eis van referentie 2 paragraaf 4.4.2.2 zijn koopwoningen mogelijk. Ter verduidelijking van de wens zoals opgenomen onder artikel 4.5.2 wordt de tekst van referentie 2, bullet 1 aangepast in: "Een evenwichtige mix van sociale huur- en middenhuurwoningen en overige betaalbare segmenten binnen het vastgoedprogramma en het stedelijk woonmilieu is gerealiseerd."

c. Voor referentie 3 is de integratie van een sportzaal een expliciet onderdeel van de eis zoals opgenomen in paragraaf 4.4.2.2. Aanvullende functies kunnen bijdragen aan de meerwaarde (wens), maar een referentieproject dient minimaal aan de eis te voldoen (!).

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:**

P1 Station West, Maassluis

**Beantwoord op:**

6 jan 2026

**Ref.nr.**

22

**Onderwerp:**

Selectieleidraad: Artikel 4.6.2 Vormvereisten

**Vraag:**

Er wordt aangegeven dat de invulling gebruik mag worden gemaakt van maximaal 8 A4 of 2 A3. Is dit in- of exclusief beeldmateriaal?

**Antwoord:**

De maximale omvang bedraagt 8 A4 of 4 A3 en is inclusief beeldmateriaal.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:**

P1 Station West, Maassluis

**Beantwoord op:**

6 jan 2026

**Ref.nr.** 23                      **Onderwerp:**  
Selectieleidraad: Artikel 6.6 Samenwerkingsverbanden en beroep op derde(n)

**Vraag:**  
Lezen we onder punt 4 het correct dat we bijvoorbeeld een referentieproject van een architect mogen gebruiken voor de aan te leveren kerncompetenties?

**Antwoord:**  
Bij de verklaring beroep op derden kunnen referenties van die derden worden ingebracht, mits dit conform paragraaf 6.6 gebeurt.

De referentie-eisen zoals opgenomen in de selectieleidraad zien echter op projecten die voldoen aan de gestelde eisen. Deze eisen bevatten geen architect-specifieke referenties.

**Fase:**  
Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**  
Vragenronde 1

**Percelen:**                      P1 Station West, Maassluis

**Beantwoord op:**              6 jan 2026

**Ref.nr.** 24                      **Onderwerp:**  
Digitale onderlegger

**Vraag:**  
Graag ontvangen we de juiste digitale onderlegger waarin de grondeigendomskaarten en onroerende zaken van rechthebbenden (integraal) zijn opgenomen. Helder overzicht welke velden vast onderdeel uitmaken van de uitvraag, inclusief eventuele gebieden die buiten de ontwikkelvelden zijn gelegen, zoals het Stadhuispark.

**Antwoord:**  
Bijlage 2.3a is de dwg van het gebied. Gronden zijn in eigendom van de gemeente, m.u.v. een clubhuis bij de sportzaal die wordt overgedragen wanneer de nieuwe sportzaal gereed is. Zakelijke rechten zijn indien gewenst op te vragen en inzichtelijk via het Kadaster. Aanvullend is een overzicht van eigenaren in het gebied beschikbaar gesteld als bijlage bij de (bijlage 2.3 d). Ook is er een dwg met een begrenzing van de bouwvelden gedeeld

(bijlage 2.3e ).

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:** P1 Station West, Maassluis

**Beantwoord op:** 6 jan 2026

**Ref.nr.**

25

**Onderwerp:**

Gunningsleidraad

**Vraag:**

Maakt veld A onderdeel uit van het plangebied? Inbegrepen in kosten woonrijp maken zoals genoemd in de gunningsleidraad?

**Antwoord:**

Veld A maakt onderdeel uit van het plangebied en betreft openbaar gebied. De herinrichting van dit gebied valt onder het woonrijp maken en is als zodanig inbegrepen in de opgave. Veld A maakt geen onderdeel uit van de bouwopgave in deze aanbesteding.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:** P1 Station West, Maassluis

**Beantwoord op:** 6 jan 2026

**Ref.nr.**

26

**Onderwerp:**

Algemeen

**Vraag:**

De geselecteerde marktpartij is op basis van meerdere opdrachten vanuit de opdrachtgever verantwoordelijk voor o.a. het verder bouwrijp (doen) maken van het gebied. Verklaar het woord “verder”. Wat doet de opdrachtgever dan zelf? Is dat al duidelijk?

**Antwoord:**

De grond wordt door de opdrachtgever in de huidige staat beschikbaar gesteld. De opdrachtgever verricht geen bouw- en woonrijpmaakwerkzaamheden.

Het woord “verder” heeft in deze context geen zelfstandige betekenis en kan worden gelezen als het bouw- en woonrijp (doen) maken van het gebied door de geselecteerde marktpartij.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:** P1 Station West, Maassluis

**Beantwoord op:** 6 jan 2026

**Ref.nr.**  
27

**Onderwerp:**  
Indexatie

**Vraag:**

Kosten worden geïndexeerd met BDB. Is dit BDB structureel en/of conjunctureel grote vijver?

**Antwoord:**

De indexatie vindt plaats op basis van de BDB structureel. Hierbij wordt uitsluitend de structurele onderliggende kostenontwikkeling gevolgd. Conjecturele schommelingen maken hier geen onderdeel van uit.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:** P1 Station West, Maassluis

**Beantwoord op:** 6 jan 2026

**Ref.nr.**

28

**Onderwerp:**

Europese aanbesteding

**Vraag:**

Europese aanbesteding; winnende inschrijver is vrij (niet aanbestedingsplichtig) om partners voor uitvoering van bouw- en woonrijp maken van openbare ruimte te selecteren/contracteren?

**Antwoord:**

De bouw- en woonrijpmaakwerkzaamheden maken integraal onderdeel uit van de opdracht die via deze aanbesteding wordt verstrekt. De opdrachtgevers contracteren daartoe de winnende inschrijver.

De winnende inschrijver is, binnen de kaders van de aanbestedingsstukken en conform paragraaf 6.6 van de selectieleidraad, vrij om voor de uitvoering gebruik te maken van onderaannemers.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:** P1 Station West, Maassluis

**Beantwoord op:** 6 jan 2026

**Ref.nr.**

29

**Onderwerp:**

PvE sociale huurwoningen

**Vraag:**

In het pve wordt een koopsom genoemd die gelijk is aan de turn-key aanneemsom die wordt genoemd in de selectie/gunningsleidraad. Zijn deze exact gelijk aan elkaar? Graag definiëren welke (kosten)elementen hieronder

vallen.

**Antwoord:**

Deze zijn gelijk aan elkaar. De koopsom zijn alle kosten die ontwikkelaar en bouwer maakt om het bouwprogramma te realiseren, inclusief leges. Hierbij wordt uitgegaan van termijnbetalingen. Waterweg Wonen draagt alleen nog haar interne kosten (deze voorbereiding op de ontwikkeling, rentelasten tot oplevering, verhuurkosten en projectleiding). En de grond wordt door Waterweg Wonen van de gemeente afgenomen, dus deze maakt geen onderdeel uit van de turn-key aanneemsom.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:**

P1 Station West, Maassluis

**Beantwoord op:**

6 jan 2026

**Ref.nr.**

30

**Onderwerp:**

PvE sociale huurwoningen

**Vraag:**

Ontmoetingsruimte (>100m<sup>2</sup>); zit deze in het bouwkostenbudget?

**Antwoord:**

Ja. De ontmoetingsruimte (>100 m<sup>2</sup>) is opgenomen in het bouwkostenbudget.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:**

P1 Station West, Maassluis

**Beantwoord op:**

6 jan 2026

**Ref.nr.**

31

**Onderwerp:**

PvE sociale huurwoningen

**Vraag:**

Beschermd wonen: ontmoetings/eetruimte (met keuken); zit deze in het bouwkostenbudget? Is dit een andere ruimte dan de hiervoor genoemde ontmoetingsruimte?

**Antwoord:**

Dit is een aanvullende ruimte en is ook onderdeel van het budget.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:**

P1 Station West, Maassluis

**Beantwoord op:**

6 jan 2026

**Ref.nr.**

32

**Onderwerp:**

Genoemde bijlagen

**Vraag:**

Graag ontvangen we de onderzoeksrapporten zoals vernoemd in de gunningsleidraad. Deze zijn van belang om de aannemelijkheid van de gefixeerde prijzen/budgetten te kunnen beoordelen.

- Bijlagen 4.1 (a-e) - 4.7 bouwrijp maken
- Bijlage 5 Woonrijp maken
- Bijlage 7.4 (bijlage 5.4 selectieleidraad)
- Bijlage 8 Koopwoningen

**Antwoord:**

Zie vraag 12 van de NvI.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:** P1 Station West, Maassluis

**Beantwoord op:** 7 jan 2026

**Ref.nr.**

33

**Onderwerp:**

Erfpacht

**Vraag:**

1. Gefixeerde grondprijs voor de koopwoningen bedraagt in totaal € 4.901.065,36 . Zit in deze grondprijs al een component voor erfpachtscanon of afkoop van erfpacht opgenomen?
2. U schrijft dat de winnende inschrijver verantwoordelijk is voor de koop van eventuele niet verkochte duurzaam betaalbare percelen/woningen. Wat betekent dit?
3. Welke (erfpachts)voorwaarden zijn van toepassing?
4. Wordt de winnende inschrijver geacht de afgekochte erfpacht te betalen of een (jaarlijkse) erfpachtscanon?

**Antwoord:**

- 1.Nee. De gefixeerde grondprijs heeft uitsluitend betrekking op de grondwaarde onder de (betaalbare) koopwoningen en is exclusief eventuele erfpachtscanon of afkoop van erfpacht.
2. Dit betekent dat het risico van niet-verkochte duurzaam betaalbare koopwoningen bij de ontwikkelaar ligt. Niet-verkochte woningen worden in dat geval eigendom van de ontwikkelaar.
3. Voor de erfpacht gelden de Algemene Erfpachtvoorwaarden gemeente (AEm) 2025 die naar verwachting in januari worden vastgesteld.

De specifieke erfpachtvoorwaarden voor duurzaam betaalbare koopwoningen (DBK) worden op een later moment vastgesteld en volgen een landelijke regeling via SVn.

4. De wijze waarop erfpacht wordt gevestigd (afkoop dan wel jaarlijkse canon) en de vraag wie deze betaalt, wordt gedeeld bij publicatie van de overeenkomsten (dialogofase).

Uitgangspunt is dat de gemeente de erfpachtvoorwaarden vaststelt en dat erfpacht ten behoeve van kopers rechtstreeks door de gemeente wordt verleend aan de kopers. Voor niet-verkochte woningen blijft de ontwikkelaar verantwoordelijk.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:**

P1 Station West, Maassluis

**Beantwoord op:**

6 jan 2026

**Ref.nr.**

34

**Onderwerp:**

Gunningsleidraad 2.6.2

**Vraag:**

24 woningen van de sociale huurwoningen zijn bestemd voor beschermd wonen. Worden er aanvullende eisen gesteld aan deze woningen?

**Antwoord:**

Nee. Alleen de genoemde extra ruimte, zoals opgenomen in het PvE (bijlage 4.1).

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:**

P1 Station West, Maassluis

**Beantwoord op:**

6 jan 2026

**Ref.nr.**

35

**Onderwerp:**

Gunningsleidraad 2.6.2

**Vraag:**

Toewijzing van sociale huurwoningen aan bouwvelden B/C, E en F (indien de woningen van ASVZ worden gerealiseerd komt F als optie te vervallen). Toewijzing van koopwoningen aan bouwvelden B/C, F en G. Is het mogelijk

om af te wijken van voorgenoemde toedeling van woningen aan de verschillende bouwvelden?

**Antwoord:**

Nee, er is vooralsnog geen wijziging mogelijk en indien wijzigingen volgen is dit naar aanleiding van nieuwe informatie uit de dialoog.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:** P1 Station West, Maassluis

**Beantwoord op:** 6 jan 2026

**Ref.nr.**  
36

**Onderwerp:**

Selectieleidraad 2.2.2

**Vraag:**

In de planuitwerking dient rekening te worden gehouden met de mogelijkheid dat op veld F (Koningshoek II) het kinderdagverblijf in combinatie met 40 intramurale zorgwoningen voor ASVZ worden gerealiseerd. Maken zowel het kinderdagverblijf als de 40 intramurale zorgwoningen definitief onderdeel uit van de opgave?

**Antwoord:**

Uiterlijk bij de start van de dialooffase is dit duidelijk .

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:** P1 Station West, Maassluis

**Beantwoord op:** 6 jan 2026

**Ref.nr.**

37

**Onderwerp:**

Buitenruimtes - 2.1

**Vraag:**

Op pagina 21 en 33 wordt benoemd dat privé buitenruimtes binnen de rooilijn opgelost dienen te worden wat inhoudt dat er inspringingen ontstaan op het maaiveld. Echter, op pagina 38 wordt benoemd dat setbacks voorkomen dienen te worden. Kan er nader gespecificeerd worden wat er met die setback wordt bedoeld? Is dat op gebouwniveau of worden incidentele terugliggende gevels t.b.v. een privé buitenruimte ook als setback gezien? Zoja, hoe dienen buitenruimtes op het maaiveld dan opgelost te worden?

**Antwoord:**

Opdrachtgevers behandelen deze vragen graag in de dialoog c.q. in de volgende fase. Deze zijn niet van doorslaggevend belang voor deze fase.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:**

P1 Station West, Maassluis

**Beantwoord op:**

6 jan 2026

**Ref.nr.**

38

**Onderwerp:**

Plint - Bijlage 2.1

**Vraag:**

In de gebiedsvisie wordt er over de plint gezegd dat die aanzet dient te worden en actief deel dient te nemen in het straatbeeld. Er wordt dus niet per sé een middel benoemd om dit te verwezenlijken. Behalve op pagina 35 van Bijlage 2.2 – Beeldkwaliteitsplan wordt er niets concreets genoemd over het toepassen van een verhoogde plint. Mogen wij ervanuit gaan dat het vraagstuk omtrent het realiseren van een actieve en alzijdige plint niet alleen te realiseren is door middel van een verhoogde plint, maar ook (deels) met een normale plintheogte? Uiteraard nemen we de stedenbouwkundige profielen en de menselijke schaal in beschouwing.

**Antwoord:**

Zie vraag 37 van de NvI.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:** P1 Station West, Maassluis

**Beantwoord op:** 7 jan 2026

**Ref.nr.**

39

**Onderwerp:**

Privé buitenruimte - Bijlage 4.1

**Vraag:**

Is het toegestaan om bij de woningen kleiner dan 50m<sup>2</sup> geen privé buitenruimte toe te passen om zodoende beter aan te sluiten op de variatie in de gevel conform BKP? Ervan uitgaande dat er dan wel een collectieve buitenruimte van 1,5m<sup>2</sup> per woning wordt gerealiseerd.

**Antwoord:**

Voor alle sociale huurwoningen is het realiseren van een privé buitenruimte onderdeel van het Programma van Eisen. De overige eisen zoals vermeld in de gunningsleidraad blijven ongewijzigd.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:** P1 Station West, Maassluis

**Beantwoord op:** 6 jan 2026

**Ref.nr.**

40

**Onderwerp:**

Ontsluiting - Bijlage 4.1

**Vraag:**

De voorkeur wordt uitgesproken voor een galerij boven corridor. Is naast een galerij ook een portiekontsluiting (gebouwtypologie met centrale kern) denkbaar? Dit om een alzijdig beeld te realiseren.

**Antwoord:**

Een galerijontsluiting is geen eis maar een voorkeur, zoals toegelicht in het Programma van Eisen (bijlage 4.1). In de gunningsfase wordt op die factoren de inschrijving beoordeeld. Deze vraag is naar inzicht van de opdrachtgevers dan ook een goede vraag voor behandeling in de dialoog.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:**

P1 Station West, Maassluis

**Beantwoord op:**

6 jan 2026

**Ref.nr.**

41

**Onderwerp:**

Doorsnede 1 en 2 - Bijlage 2.2

**Vraag:**

In doorsnede 1 en 2 wordt gesproken over "optie sport", waar word(en) de andere optie(s) gezien?

**Antwoord:**

Er zijn geen alternatieve opties voor de positionering van de sportzaal binnen deze aanbesteding. De sportzaal is onderdeel van veld E Chopinstraat, zoals opgenomen in de gunningsleidraad.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:** P1 Station West, Maassluis

**Beantwoord op:** 6 jan 2026

**Ref.nr.**  
42

**Onderwerp:**  
geclusterd parkeren

**Vraag:**

Hoe wordt er gekeken naar geclusterd meerlaags bebouwd parkeren? Waar deze door parkeren te centraliseren voor meer kwalitatief wonen elders kunnen zorgen en ook meer levendigheid met het verkeer van en naar de functies buiten de hub.

**Antwoord:**

Conform de gebiedsvisie dient het parkeren uit het zicht en binnen de bouwvelden te worden opgelost. Meerlaags bebouwd parkeren binnen een bouwveld is daarbij toegestaan, mits dit bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit en past binnen de eisen zoals opgenomen in de gunningsleidraad.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:** P1 Station West, Maassluis

**Beantwoord op:** 6 jan 2026

**Ref.nr.**  
43

**Onderwerp:**  
Kavel A

**Vraag:**

Er wordt verschillend gesproken in verschillende stukken over het wel of niet integreren van Kavel A in de oplossingrichting. In veel stukken staat "ruimtelijke reservering voor mogelijk toekomstige bebouwing". In sommige stukken staat het als optie voor Sport. Kunt u hierin helderheid verschaffen?

**Antwoord:**

Voor de beantwoording van deze vraag wordt verwezen naar de antwoorden op vraag 25 en vraag 41 van de NvI.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:**

P1 Station West, Maassluis

**Beantwoord op:**

7 jan 2026

**Ref.nr.**

44

**Onderwerp:**

Parkeervoorziening

**Vraag:**

In de stukken wordt veelvuldig gesproken over het "uit het zicht" creëren van gebouwde parkeervoorzieningen. Hoe geldt dit voor de zuidgevel van kavel E, áán het spoor van de metro?

**Antwoord:**

Kavel E is hier geen uitzondering op. Echter kan dit worden aangedragen in de dialoog.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:**

P1 Station West, Maassluis

**Beantwoord op:**

6 jan 2026

**Ref.nr.**

45

**Onderwerp:**

Kinderdagverblijf bouwveld F

**Vraag:**

Staat de positie van de Kinderdagverblijf in F vast, of mag hier creatief en anders (andere locatie) mee omgegaan worden?

**Antwoord:**

De positionering van het kinderdagverblijf in bouwveld F staat vast. Het kinderdagverblijf wordt niet op een andere locatie binnen het plangebied voorzien.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:**

P1 Station West, Maassluis

**Beantwoord op:**

6 jan 2026

**Ref.nr.**

46

**Onderwerp:**

Constructie sporthal - Bijlage 2.2

**Vraag:**

In de doorsnede Bijlage 2.2 pagina 54 van plot E met doorsnede inclusief sporthal wordt gesuggereerd dat de sporthal slechts 2 bouwlagen is van ca. 3 a 3,5. Dit is niet realistisch waar er nog (flinke) constructie bij moet komen vanwege de grote overspanning en (groen)programma er bovenop. Bent u hier zich van bewust dat dit een verkeerd beeld en verkeerde verwachting schept?

**Antwoord:**

Ja daar zijn de opdrachtgevers zich bewust van. De doorsnede in bijlage 2.2 is schematisch weergegeven. Voor de sportzaal is in de gebiedsvisie en het omgevingsplan expliciet een uitzondering ten aanzien van de bouwhoogte opgenomen.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:** P1 Station West, Maassluis

**Beantwoord op:** 6 jan 2026

**Ref.nr.**  
47

**Onderwerp:**  
Positie sporthal - Bijlage 2.2

**Vraag:**

In de gebiedsvisiekaart wordt de optie sportzaal geprojecteerd op zowel bouwveld E als de 'ruimtelijke reservering voor mogelijk toekomstige bebouwing, ter beoordeling na realisatie van het bouwplan'. Kunt u bevestigen dat de positie van de sporthal op een van beide velden mogelijk is?

**Antwoord:**

De sporthal heeft een definitieve positie in bouwveld E. Een alternatieve positionering is niet mogelijk. Zie tevens het antwoord op vraag 41 van de NvI.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:** P1 Station West, Maassluis

**Beantwoord op:** 7 jan 2026

**Ref.nr.**  
48

**Onderwerp:**  
Parkeernorm - bijlage 2.1

**Vraag:**

"Er wordt genoemd: ""Daardoor is bijvoorbeeld dubbelgebruik van dezelfde parkeerplaatsen mogelijk met bezoekers van het winkelcentrum of de P+R van het station (veelal forenzen door de weeks overdag) en bezoekers van de sportzaal.""

Kunnen we er vanuit gaan dat de totale parkeervraag voor de sportzaal gebruik kan maken van de parkeervelden van het winkelcentrum dan wel P+R van het station? Zo niet, met welke aanwezigheidspercentages kunnen we rekenen voor dubbelgebruik?"

**Antwoord:**

Of de parkeerplaatsen volledig gebruikt kunnen worden is afhankelijk van hoeveel parkeerplaatsen er voor de sportzaal nodig zijn en hoeveel er op dat moment beschikbaar zijn op de parkeervelden. Dit moet blijken uit een parkeerberekening. De aanwezigheidspercentages die van toepassing zijn staan in Bijlage 6 van de Nota Parkeernormen Maassluis 2022 onder 'Sportfuncties binnen'.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:** P1 Station West, Maassluis

**Beantwoord op:** 6 jan 2026

**Ref.nr.**

49

**Onderwerp:**

Parkeernorm - bijlage 2.1

**Vraag:**

Kunt u aangeven of de parkeerreductie ook kan worden toegepast op de parkeernorm voor het niet-woonprogramma?

**Antwoord:**

De mobiliteitscorrectie door nabijheid van een metrostation is van toepassing op alle ontwikkelingen, dus ook niet-wonen.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:** P1 Station West, Maassluis

**Beantwoord op:** 6 jan 2026

**Ref.nr.**

50

**Onderwerp:**

Parkeernorm - bijlage 2.1

**Vraag:**

In figuur 42 wordt een reductiezone voor 40% vanwege dubbelgebruik Koningshoek afgebeeld. Klopt het dat voor de woningen binnen deze zone een extra 40% reductie op de totale parkeernorm (dus bewoners en bezoekers) kan worden toegepast, bovenop de 25% reductie voor de nabijheid van het metrostation?

**Antwoord:**

Dat klopt niet. In deze zone liggen meerdere functies met andere maatgevende momenten waaronder de winkels van Koningshoek. Dubbelgebruik betekent dat verschillende functies op andere momenten gebruik maken van parkeerplaatsen. In de figuur is de loopafstand van Koningshoek zichtbaar. Door gebruik te maken van dubbelgebruik hoeven er minder parkeerplaatsen te worden gerealiseerd, wat dus leidt tot een reductie van parkeerplaatsen. De mobiliteitscorrectie door nabijheid van een metrostation is maximaal 25% en wordt toegepast op de normatieve parkeerbehoefte.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:**

P1 Station West, Maassluis

**Beantwoord op:**

6 jan 2026

**Ref.nr.**

51

**Onderwerp:**

Kinderdagverblijf - selectieleidraad

**Vraag:**

Er wordt beschreven dat gemeente en Waterweg Wonen onderzoeken of er een kinderdagverblijf moet landen op Ontwikkelveld F. Kunt u aangeven of de positie van de kinderdagverblijf enkel op dit ontwikkelveld mogelijk is?

**Antwoord:**

Zie het antwoord op vraag 45 van de NvI.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:**

P1 Station West, Maassluis

**Beantwoord op:**

7 jan 2026

**Ref.nr.**

52

**Onderwerp:**

Vormvereisten bijlage 1.4 - selectieleidraad

**Vraag:**

In bijlage 1.4 (referentieformulier) wordt gesproken over een maximale omvang van 5 pagina's A4, terwijl in de selectieleidraad wordt aangegeven maximaal 4 pagina's A4 of 2 pagina's A3. Kunt u aangeven welke limiet van toepassing is?

**Antwoord:**

De selectieleidraad is leidend. De maximale omvang bedraagt derhalve 4 pagina's A4 of 2 pagina's A3.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:**

P1 Station West, Maassluis

**Beantwoord op:**

6 jan 2026

**Ref.nr.**

53

**Onderwerp:**

Begrenzing bouwvelden D en E - selectieleidraad

**Vraag:**

Kunt u aangeven wat de exacte ligging en begrenzing is van bouwveld D en

bouwweld E binnen het plangebied?

**Antwoord:**

Zie vraag 24 van de NvI.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:**

P1 Station West, Maassluis

**Beantwoord op:**

7 jan 2026

**Ref.nr.**

54

**Onderwerp:**

Intramurale zorgwoningen - selectieleidraad

**Vraag:**

Kunt u bevestigen of het programma van eisen voorziet in de realisatie van 40 intramurale zorgwoningen, of betreft dit nog een nader te bepalen aantal?

**Antwoord:**

Zie vraag 6 van de NvI.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:**

P1 Station West, Maassluis

**Beantwoord op:**

7 jan 2026

**Ref.nr.**

55

**Onderwerp:**

Bijlagen - selectieleidraad

**Vraag:**

Kunt u de bijlagen 8.1, 8.2, 8.3 en 8.4 beschikbaar stellen?

**Antwoord:**

Zie vraag 32 van de NvI.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:** P1 Station West, Maassluis

**Beantwoord op:** 7 jan 2026

**Ref.nr.**  
56

**Onderwerp:**  
Bijlages

**Vraag:**

Kan in de digitale tekening (bijlage 2.3.a) de concrete contouren van de bouwvelden en plangrenzen worden aangegeven?

**Antwoord:**

Zie vraag 24 van de NvI.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:** P1 Station West, Maassluis

**Beantwoord op:** 7 jan 2026

**Ref.nr.**  
57

**Onderwerp:**  
Bijlages

**Vraag:**

De bestanden in map bijlage 2.3b en bijlage 2.3c kunnen we niet openen /lezen

**Antwoord:**

Er zijn diverse mogelijkheden om de bestanden alsnog te openen en (onder andere naam) op te slaan. Mocht het downloaden desondanks niet slagen kunt u een bericht richten aan de aanbestedende dienst via TenderNed. Dan sturen wij in een bericht terug het bestand toe.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:**

P1 Station West, Maassluis

**Beantwoord op:**

7 jan 2026

**Ref.nr.**  
58

**Onderwerp:**

Omgevingsplan

**Vraag:**

Wat is de status van het concept-omgevingsplan. En wat is de verwachting /planning van de vaststelling van het concept omgevingsplan?

**Antwoord:**

Het ontwerp-omgevingsplan ligt momenteel ter inzage van 21 november 2025 tot en met 2 januari 2026. Na beantwoording van de ingediende zienswijzen volgt interne besluitvorming, die kan resulteren in vaststelling door de gemeenteraad op 24 februari 2026.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:** P1 Station West, Maassluis

**Beantwoord op:** 6 jan 2026

**Ref.nr.**  
59

**Onderwerp:**  
Parkeren

**Vraag:**

Het beoogde woonprogramma is redelijk specifiek gegeven. Kan het bijbehorende benodigde parkeerprogramma óók worden aangegeven?

**Antwoord:**

Voor het parkeerprogramma zijn de geldende parkeernormen per woning leidend en als minimum van toepassing. Het is inschrijvers toegestaan om, indien zij dit wenselijk achten, meer parkeerplaatsen te realiseren dan het minimum.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:** P1 Station West, Maassluis

**Beantwoord op:** 6 jan 2026

**Ref.nr.**  
60

**Onderwerp:**  
Concept-Gunningsleidraad

**Vraag:**

p.27: Is er concrete demarcatie van de plangrens/plangrenzen te geven waarbinnen de werkzaamheden vallen die behoren tot het turn-key bouwrijp-/woonrijp maken van de deelplannen? Bij voorkeur als digitaal bestand.

**Antwoord:**

Zie vraag 24 van de NvI.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:** P1 Station West, Maassluis

**Beantwoord op:** 7 jan 2026

**Ref.nr.**

61

**Onderwerp:**

Selectieleidraad

**Vraag:**

Bij 6.6: Dient de eventuele derde waarop een beroep wordt gedaan óók een UEA in te dienen en individueel aan alle geschiktheidseisen/criteria te voldoen die gelden voor de Inschrijver danwel Combinatie?

**Antwoord:**

Nee. Een derde waarop een beroep wordt gedaan dient wel een eigen UEA in te dienen, maar hoeft niet individueel aan alle geschiktheidseisen te voldoen die gelden voor de inschrijver of combinatie. De derde dient uitsluitend te voldoen aan de geschiktheidseisen waarop het beroep ziet. En daarmee voldoet een inschrijver en/of combinatie dus ook aan deze geschiktheidseis (conform paragraaf 6.2 en 6.6).

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:** P1 Station West, Maassluis

**Beantwoord op:** 6 jan 2026

**Ref.nr.**

62

**Onderwerp:**

Selectieleidraad

**Vraag:**

Bij par. 4.4.1, onder 1.b: Is het 'Beroep op Derden' mogelijk om te voldoen aan de Geschiktheidseisen danwel Selectiecriteria Referentieprojecten te

voldoen?

**Antwoord:**

Ja. Het is toegestaan om een beroep op derden te doen om te voldoen aan de geschiktheidseisen, mits wordt voldaan aan de procedurele voorwaarden zoals opgenomen in de selectieleidraad (paragraaf 6.2 en 6.6).

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:**

P1 Station West, Maassluis

**Beantwoord op:**

6 jan 2026

**Ref.nr.**

63

**Onderwerp:**

Selectieleidraad

**Vraag:**

p. 17: Er wordt aangegeven dat de levering van (een deel van de) gronden in de BTW-sfeer plaatsvindt. Wordt er verder nog rekening gehouden met mogelijkheden van evt. fiscale optimalisatie? Of geldt dat enkel voor veld G? Of is dit alles juist onderdeel van de dialoog?

**Antwoord:**

Naar aanleiding van overleg met een fiscaal adviseur is de grondrouting, zoals opgenomen in de paragraaf 2.2 van de selectieleidraad, fiscaal geoptimaliseerd. Daarbij is voor bouwveld G expliciet ruimte gelaten aan de winnaar.

Eventuele aanvullende voorstellen voor fiscale optimalisatie kunnen, zonder voorafgaande toezegging, als onderwerp worden ingebracht in de dialoofase.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:** P1 Station West, Maassluis

**Beantwoord op:** 6 jan 2026

**Ref.nr.**

64

**Onderwerp:**

Selectieleidraad

**Vraag:**

In figuur 1 (p. 11) staat een 'aandeel' benoemd. Welk aandeel is dit? Of is dat niet relevant voor de opgave?

**Antwoord:**

Het in figuur 1 benoemde 'aandeel' is niet relevant voor de opgave en heeft geen betekenis voor de beoordeling of uitvoering.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:** P1 Station West, Maassluis

**Beantwoord op:** 6 jan 2026

**Ref.nr.**

65

**Onderwerp:**

Aanbesteding

**Vraag:**

Dekt de tender en de gunning de aanbesteding van alle onderdelen binnen de opgave? Of dient er na gunning alsnog rekening te worden gehouden met een specifieke (openbare) aanbestedingsplicht/-voorwaarden op bepaalde onderdelen?

**Antwoord:**

Zie vraag 28 van de NvI.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:** P1 Station West, Maassluis

**Beantwoord op:** 7 jan 2026

**Ref.nr.**

66

**Onderwerp:**

Selectieleidraad 3.3 ref 3.

**Vraag:**

Maatschappelijk vastgoed van dit soort is zeldzaam in eigen ontwikkelingen, dit gebeurt in de regel in opdracht van een overheidsinstelling. Kunnen hiervoor oudere projecten worden gebruikt en/of solitaire gebouwen?

**Antwoord:**

Zie vraag 1. Daar is een nadere duiding in gecommuniceerd. De oplevertermijn wordt niet aangepast.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:** P1 Station West, Maassluis

**Beantwoord op:** 6 jan 2026

**Ref.nr.**

67

**Onderwerp:**

Gunningsleidraad 2.7.2

**Vraag:**

Men gaat uit van vergunningsaanvraag 50% huurwoningen binnen ca 9-10 maanden na gunning. Gezien de lange tijd die dit project al loopt, oogt dit erg ambitieus. Zijn alle randvoorwaarden waar ontwikkelaar niet

verantwoordelijk voor is al op orde?

**Antwoord:**

Opdrachtgevers hebben de planologische titel georganiseerd voor de winnaar en een ruim PvE gehanteerd. Mits dit onvoldoende zekerheid biedt kan dit worden aangedragen als gespreksonderwerp in de dialoog.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:** P1 Station West, Maassluis

**Beantwoord op:** 6 jan 2026

**Ref.nr.**

68

**Onderwerp:**

Gunningsleidraad 2.8.2

**Vraag:**

Welke metrages zijn hier aan gekoppeld gegeven de specificiteit van de bedragen?

**Antwoord:**

Zie vraag 12 van de NvI.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:** P1 Station West, Maassluis

**Beantwoord op:** 7 jan 2026

**Ref.nr.**

**Onderwerp:**

69

Gunningsleidraad 2.8.2

**Vraag:**

De bedragen in de gunningsleidraad zijn zeer specifiek. In hoeverre is er al een compleet uitgewerkt plan?

**Antwoord:**

De in paragraaf 2.8.2 opgenomen bedragen zijn gebaseerd op een fictieve voorbeelduitwerking.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:**

P1 Station West, Maassluis

**Beantwoord op:**

6 jan 2026

**Ref.nr.**

70

**Onderwerp:**

Gunningsleidraad 2.8.2

**Vraag:**

Hier wordt over koopsommen gesproken, maar wordt niet meer van erfpacht gerept. Hoe moeten we dit bezien in relatie tot de velden en hun koopsommen?

**Antwoord:**

De genoemde koopsommen zijn exclusief erfpacht. De relatie tussen koopsommen en de afzonderlijke bouwvelden is afhankelijk van het ontwerp en de bijbehorende aantallen per bouwveld.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:** P1 Station West, Maassluis

**Beantwoord op:** 6 jan 2026

**Ref.nr.**  
71

**Onderwerp:**  
Demarcatietekening

**Vraag:**

Is er een duidelijke demarcatietekening (DWG + PDF) die het plangebied duidelijk afkadert?

**Antwoord:**

Zie vraag 24 van de NvI.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:** P1 Station West, Maassluis

**Beantwoord op:** 7 jan 2026

**Ref.nr.**  
72

**Onderwerp:**  
Bijlage 2.3b & c

**Vraag:**

Zijn deze documenten ook als PDF beschikbaar?

**Antwoord:**

De documenten opgenomen in bijlage 2.3b en 2.3c zijn beschikbaar gesteld in een zip-bestand. Een aanvullende PDF-versie is via TenderNed als bijlage 2.3d toegevoegd.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:** P1 Station West, Maassluis

**Beantwoord op:** 6 jan 2026

**Ref.nr.**

73

**Onderwerp:**

Selectieleidraad 4.6.2

**Vraag:**

Wat is het lange termijn doel waar de financiële strategie naar toe moet leiden in onze beantwoording? In de gunningsleidraad komen bedragen voor met twee cijfers achter de komma wat aangeeft dat er al veel reeds bedacht is.

**Antwoord:**

Zie vraag 70 voor specifiek bedragen. Het gaat in de financiële strategie niet om de specifieke getallen, maar om de visie van de marktpartij op de financiële strategie passend bij de wensen (sturen op een haalbare ontwikkeling met een gefixeerd budget, waar kwaliteit centraal staat).

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:** P1 Station West, Maassluis

**Beantwoord op:** 6 jan 2026

**Ref.nr.**

74

**Onderwerp:**

Selectieleidraad 3.3 ref 2

**Vraag:**

De combinatie met alleen sociale huur EN middenhuur is in de regel vrij zeldzaam op de gevraagde schaal. Corporaties mogen het niet en Beleggers zijn een stuk minder bouwberaad door gevoerd overheidsbeleid. Aangezien de opdracht ca 70% sociaal is en in totaal 90% betaalbaar, is een sociaal project van deze schaal ook toegestaan?

**Antwoord:**

Ja, een referentieproject dat in overwegende mate of volledig uit sociale huurwoningen bestaat, is toegestaan zoals aangegeven in paragraaf 4.4.2.2.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:** P1 Station West, Maassluis

**Beantwoord op:** 6 jan 2026

**Ref.nr.**

75

**Onderwerp:**

Selectieleidraad 2.2.1

**Vraag:**

Er is sprake van deelopdrachten voor Gemeente en Waterweg individueel & voor beide opdrachtgevers gezamenlijk. Wat zijn de afspraken die tussen opdrachtgevers onderling zijn gemaakt irt deze opgave?

**Antwoord:**

De afspraken tussen de gemeente en Waterweg Wonen die relevant zijn voor deze opgave zijn vastgelegd in een onderlinge overeenkomst. De overige, voor de inschrijving en verdere samenwerking relevante overeenkomsten worden in de dialoofase beschikbaar gesteld. In deze overeenkomsten is vastgelegd hoe partijen na gunning in een driepartijenverhouding verder samenwerken.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:** P1 Station West, Maassluis

**Beantwoord op:** 6 jan 2026

**Ref.nr.**

76

**Onderwerp:**

Selectieleidraad 2.1.4

**Vraag:**

Erfpacht; welke voorwaarden zijn aan deze erfpacht gekoppeld?

**Antwoord:**

In januari 2026 wordt dit product Duurzaam Betaalbare Koop gepresenteerd op de Wocoda en zijn als het goed is de erfpachtvoorwaarden bekend. Achterliggende gedachte is dat overwinsten worden afgeroomd bij verkoop.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:**

P1 Station West, Maassluis

**Beantwoord op:**

6 jan 2026

**Ref.nr.**

77

**Onderwerp:**

Selectieleidraad 2.1.3

**Vraag:**

Waarom wordt in de wijziging van het omgevingsplan niet direct ook het kinderdagverblijf mogelijk gemaakt? Wij zien daar mogelijkheden voor een efficiencyslag.

**Antwoord:**

Het kinderdagverblijf is in een later stadium aan de opgave toegevoegd. Voor het mogelijk maken van het kinderdagverblijf binnen het omgevingsplan zijn aanvullende onderzoeken vereist. Deze onderzoeken konden niet tijdig worden uitgevoerd om dit onderdeel mee te nemen in de eerdere wijziging van het omgevingsplan.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:** P1 Station West, Maassluis

**Beantwoord op:** 6 jan 2026

**Ref.nr.**

78

**Onderwerp:**

Selectieleidraad 2.1.3

**Vraag:**

Geldt de zelfbewoningsplicht (antispeculatie) ook voor de dure koopwoningen?

**Antwoord:**

Ja, deze is op alle koopwoningen van toepassing.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:** P1 Station West, Maassluis

**Beantwoord op:** 6 jan 2026

**Ref.nr.**

79

**Onderwerp:**

Selectieleidraad 2.1.3

**Vraag:**

Wordt de BOPA voor het kinderdagverblijf aangevraagd en voorbereid door Waterwegwonen gegeven dat participatie bijvoorbeeld al loopt of worden wij geacht dit te doen?

**Antwoord:**

De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor het voorbereiden en indienen van de BOPA voor het kinderdagverblijf, inclusief het organiseren en uitvoeren van de vereiste participatie. Onderzoeken zijn al gestart conform het antwoord in vraag 4.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:** P1 Station West, Maassluis

**Beantwoord op:** 6 jan 2026

**Ref.nr.**  
80

**Onderwerp:**  
Selectieleidraad 2.1.1

**Vraag:**

In dezelfde lijst wordt gesproken van aandelen. Wat wordt daarmee bedoeld? Dat delen van de genoemde gebieden niet hoeven woonrijp gemaakt te worden? In dat geval kunnen we een heldere afkadering van het plangebied krijgen?

**Antwoord:**

Aan deze "aandelen" dienen geen waarden te worden gehecht.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:** P1 Station West, Maassluis

**Beantwoord op:** 6 jan 2026

**Ref.nr.**  
81

**Onderwerp:**  
Selectieleidraad 2.1.1

**Vraag:**

In de lijst met gebieden wordt gesproken van ontwikkelgebieden en ontwikkelvelden. Wat is het verschil?

**Antwoord:**

Het gehele plangebied staat binnen de gemeente ook bekend als "ontwikkelgebied". De bouwvelden kunnen ook worden aangeduid als "ontwikkelvelden" en betreffen (voor de gemeente) uitgeefbaar gebied.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:**

P1 Station West, Maassluis

**Beantwoord op:**

6 jan 2026

**Ref.nr.**

82

**Onderwerp:**

Selectieleidraad 1.4

**Vraag:**

Twee maanden gunning voor een inschrijving op deze orde grootte met alle gevraagde stukken is erg krap. Hoe moeten wij dit bezien in relatie tot de dialoofase?

**Antwoord:**

De dialoofase en gunningsfase worden in samenhang bezien en zijn gezamenlijk beoogd voor de planvorming.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:**

P1 Station West, Maassluis

**Beantwoord op:**

6 jan 2026

**Ref.nr.**

**Onderwerp:**

83 Selectieleidraad 1.3

**Vraag:**

Er wordt nog gesproken dat het kinderdagverblijf mogelijk deel is van het programma van Waterweg Wonen. Dit kan dus ook niet het geval zijn?

**Antwoord:**

We gaan uit van afname KDV door Waterweg Wonen. Uiterlijk voor de start van de dialoofase is dit helder.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:**

P1 Station West, Maassluis

**Beantwoord op:**

6 jan 2026

**Ref.nr.**

84

**Onderwerp:**

Selectieleidraad 1.1

**Vraag:**

De 40 optionele zorgwoningen tellen als ze worden opgenomen niet mee in de 400 woningen, is dit correct?

**Antwoord:**

Dat is theoretisch mogelijk, want het zijn geen zelfstandige woningen, maar gezien het volume kiezen we ervoor om een equivalent (namelijk 20 woningen) van het sociale huurprogramma af te halen. Bij een toevoeging van dit programma resteren er nog 380 woningen, waarvan 250 huurwoningen voor Waterweg Wonen.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:** P1 Station West, Maassluis

**Beantwoord op:** 6 jan 2026

**Ref.nr.**  
85

**Onderwerp:**  
Selectieleidraad 1.1

**Vraag:**

Er wordt gesproken van een saneringsopgave. Is deze sanering afgekaderd of dient dit nog onderzocht te worden?

**Antwoord:**

Zie de bodemrapportages en onderzoeken voor de inschatting van de saneringsopgave. De werkelijke mate waarin gesaneerd moet worden hangt samen met de keuzes die een ontwikkelaar maakt, o.a. m.b.t. parkeren. De vloerpeilen voor toekomstige woningen zijn vastgesteld op:

bouwvlek B/C: + 4.50+ N.A.P

bouwvlek E: + 4.35 + N.A.P

bouwveld F: min. 4.50 + N.A.P. en max. + 5.70 N.A.P

bouwvlek G: + 4.35+ N.A.P

Peil wadi aan bovenzijde in parkje bij gemeentehuis = 4.40 + Nap

Peil wadi aan bovenzijde langs Uiverlaan = 4.00 + Nap

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:** P1 Station West, Maassluis

**Beantwoord op:** 6 jan 2026

**Ref.nr.**  
86

**Onderwerp:**  
Selectieleidraad

**Vraag:**

p. 27 - Referentie 3: Wordt referentie 3 in voldoende mate ingevuld door een referentieproject dat bestaat uit de ontwikkeling van maatschappelijk vastgoed in de vorm van een sportzaal?

**Antwoord:**

Deze vraag wordt beantwoord conform mededeling M1, opgenomen in deze Nota van Inlichtingen.

**Fase:**

Aanmeldfase

**Inschrijfronde:**

-

**Vragenronde:**

Vragenronde 1

**Percelen:**

P1 Station West, Maassluis

**Beantwoord op:**

6 jan 2026

## Mededelingen

**Ref.nr.**

M1

**Onderwerp:**

Verduidelijking referentie eis – referentie 3

**Inhoud mededeling:**

Naar aanleiding van een door meerdere gegadigden gestelde vraag over de formulering van Referentie 3 is gebleken dat deze formulering in de praktijk tot onbedoelde interpretatieverschillen leidt. Diverse partijen hebben aangegeven dat de combinatie “sportzaal” en “ontwikkelen” te specifiek is, terwijl relevante ervaring met de realisatie en integratie van sportzalen in veel gevallen wél aanwezig is.

**Aangepaste referentie-eis (vervangt eerdere versie)**

De opdrachtgevers stellen vast dat het onderdeel ‘voor eigen rekening en risico heeft ontwikkeld’ binnen Referentie 3 in de praktijk tot een beperking van mogelijke aanmeldingen kan leiden. Daarom wordt de referentie-eis 3 (paragraaf 4.4.2.2, pag.27) als volgt aangepast:

Referentie 3 – Integratie van maatschappelijk programma waaronder een sportzaal De gegadigde levert één referentie aan van een project dat hij heeft gerealiseerd of aantoonbaar onder zijn regie en verantwoordelijkheid is uitgevoerd. In dit project was maatschappelijk vastgoed onderdeel van het programma, waaronder in ieder geval een sportzaal.

Nota van Inlichtingen

Deze mededeling vormt geen vervanging van de Nota van Inlichtingen. Een Nota van Inlichtingen volgt 09-01-2025.

**Percelen:** P1 Station West, Maassluis

**Aangemaakt op:** 9 dec 2025

**Ref.nr.**

M2

**Onderwerp:**

Vervanging bijlage 2.6a

**Inhoud mededeling:**

Bijlage 2.6a is op 24 november jl. vervangen door een geanonimiseerde versie. Het eerdere bestand is op verzoek verwijderd van TenderNed, omdat daarin onbedoeld persoonsgegevens zichtbaar waren.

De vervanging betreft uitsluitend een anonimisering en leidt niet tot inhoudelijke wijzigingen van de aanbestedingsstukken.

**Percelen:** P1 Station West, Maassluis

**Aangemaakt op:** 7 jan 2026

**Ref.nr.**

M3

**Onderwerp:**

Besluit inzake warmtenetaansluiting Station West, Maassluis

**Inhoud mededeling:**

Naar aanleiding van een gestelde vraag over de mogelijke warmtenetaansluiting voor de nieuwbouwontwikkeling Station West in Maassluis is een nadere analyse van de aanbestedingsstukken uitgevoerd. Daaruit is vastgesteld dat de warmteleverancier (HVC) geen aanbod zal doen voor een warmteaansluiting voor de nieuwbouwwoningen binnen deze ontwikkeling ten behoeve van de lopende tender.

De belangrijkste overwegingen hierbij zijn:

- De planning van Station West sluit niet aan op de doorlooptijd en besluitvorming rondom het voorgenomen warmtenet en de duurzame warmtebron voor de bestaande bouw in Maassluis.
- Een aansluiting op dit moment zou kunnen leiden tot de inzet van een tijdelijk warmtestation (TWS) op aardgas, hetgeen als onwenselijk wordt beschouwd.
- De nieuwbouw wordt aardgasloos gerealiseerd en kan all#electric oplossingen toepassen; een warmtenetaansluiting is daarom niet noodzakelijk.

Indien in een later stadium van het ontwikkelproces alsnog behoefte ontstaat aan een warmteaansluiting, kan dit eventueel opnieuw worden gezien buiten de context van deze tender.

**Percelen:** P1 Station West, Maassluis  
**Aangemaakt op:** 7 jan 2026