

Algemene informatie

Aanbesteding: Ontwikkeling Hanzepark II
Aanbestedende Dienst: Gemeente Lelystad
Referentie: 251201

Toelichting:

Vraag en antwoord

Ref.nr. **Onderwerp:**
1 ISO 9001 etc.

Vraag:

In de selectievoorwaarden geeft u aan dat de gegadigde moet beschikken over ISO 9001, VCA en een beroepsaansprakelijkheidsverzekering in verband met de uitvoering. Dit zijn zaken die normaliter van toepassing zijn bij de selectie van een bouwer. De ontwikkeling Hanzepark II zien wij als een gebiedsontwikkeling en vraagt specifiek om deelname van een creatief ontwikkelaar. Is de gemeente ermee akkoord dat in het geval de gegadigde een ontwikkelaar is deze eisen door de ontwikkelaar doorgelegd kunnen worden aan de aannemer/bouwer van het project bij de aanbesteding/gunning van de bouw van de ontwikkeling?

Antwoord:

In deze aanbesteding wordt een koper voor de gronden geselecteerd die direct bij de aanmelding aan alle geschiktheidseisen voldoet, eventueel binnen een samenwerkingsverband. Dat doet de gemeente, die hier niet de rol van opdrachtgever vervult, om de voortgang van de ontwikkeling te borgen. Het is dus niet mogelijk om pas later een of meer van de vereiste disciplines bij de ontwikkeling te betrekken. De daadwerkelijk bouwende aannemer dient deel uit te maken van de aanmelding.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Ontwikkeling Hanzepark II

Beantwoord op: 17 feb 2026

Ref.nr. **Onderwerp:**
2 Geluid

Vraag:

Het bestemmingsplan dateert van vóór de intreding van de omgevingswet. Daarmee is het geluidbeleid van rechtswege komen te vervallen. Beschikt Gemeente Lelystad inmiddels over een eigen Geluidbeleid. Indien ja, zouden wij dat kunnen ontvangen?

Antwoord:

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft iedere gemeente een omgevingsplan van rechtswege. In dit omgevingsplan staan de voormalige ruimtelijke besluiten, zoals de bestemmingsplannen en een aantal voormalige rijksregels, ook genoemd: de bruidsschat. Het gemeentelijk geluidbeleid geldt dus onverkort.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkeling Hanzepark II

Beantwoord op:

17 feb 2026

Ref.nr.

3

Onderwerp:

Selectieleidraad, 1.5 Stedenbouw

Vraag:

Het SPvE stuurt op drie losse volumes met een tussenruimte van 7m. Bij deze massa en de in het SPvE getoonde ontsluitings principes is het maken van een geluidsluwe zijde bij veel woningen lastig. Binnen de verbeelding op p13 van het BP Stationsgebied West – deelgebied Hanzepark zou ook een doorlopende bebouwing passen. Hierbij zouden alle woningen kunnen profiteren van een geluidsluwe zijde. In hoeverre is de gemeente bereid om af te wijken van de stedenbouwkundige opzet als dit leidt het verhogen van de kwaliteit van de woningen?

Antwoord:

De gemeente is zeker bereid om af te wijken van losse volumes. Zeker als dat betekent dat het geluid Hanzepark niet in komt. Fase 1 heeft namelijk al aangetoond dat de 3 losse volumes ook aan elkaar geschoven kunnen worden t.b.v. de geluidzone. De referentiebeelden laten dat ook zien. Dus 1 gebaar als totaal gebouw welke uit 3 verschillende (geparcellerde) panden bestaat is akkoord.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkeling Hanzepark II

Beantwoord op:

17 feb 2026

Ref.nr.

4

Onderwerp:

3.2.3.1 Kerncompetenties

Vraag:

1 van de minimumeisen is dat de ontwikkelaar ervaring dient te hebben met het bouwen van gebouwen van tenminste 7.500 m² BVO bestemd voor bewoning of commerciële doeleinden in de bewoonde omgeving van een stedelijk gebied. Met stedelijk gebied wordt een stadscentrum bedoeld van een gemeente met tenminste 50.000 inwoners.

Als kleinere, liefst lokale ontwikkelaars mee willen doen, maar dit soort eisen blijven op tafel liggen, dan krijgen zij nooit een kans.

Is deze eis zachter te maken?

Antwoord:

De gemeente zoekt een koper voor de gronden die voor eigen rekening en risico de ontwikkeling oppakt zonder de gemeente als opdrachtgever op de achtergrond. De gestelde eis is naar de mening van de gemeente proportioneel ten opzichte van de ontwikkelopgave.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkeling Hanzepark II

Beantwoord op:

17 feb 2026

Ref.nr.

5

Onderwerp:

Certificering

Vraag:

In artikel 3.2.3.3 wordt aangegeven dat inschrijvers dienen te beschikken over een ISO 9001 en een VCA certificaat. Kan deze eis worden losgelaten zodat ontwikkelaars zich zelfstandig kunnen inschrijven en later een bouwpartner die over deze certificaten beschikt kan aanhaken?

Antwoord:

Zie het antwoord op vraag 1.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkeling Hanzepark II

Beantwoord op:

17 feb 2026

Ref.nr.

Onderwerp:

6

Uitbereiding van de ontwikkeling

Vraag:

In de leidraad staat aangegeven dat de gemeente na de dialoogronde ervoor kan kiezen de locatie uit te breiden. Is de keuze die de gemeente dan maakt leidend, welke rol heeft het RVB hierin en kan dat in de korte doorlooptijd van de planning dan worden toegevoegd inclusief de nodige aanvullende/gewijzigde documenten?

Antwoord:

Zie par. 1.3 van de Selectieleidraad. Een eventuele uitbreiding van de te ontwikkelen locatie wordt na de gunning van de ontwikkeling Hanzepark II in bouwteamverband uitonderhandeld en maakt dus geen deel uit van dit aanbestedingstraject.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkeling Hanzepark II

Beantwoord op:

17 feb 2026

Ref.nr.

7

Onderwerp:

Programma

Vraag:

Er wordt gevraagd om woningen van minimaal 50 m2 met 3 kamers, ook in de categorie goedkope koop. Dit levert geen realistische plattegrond op, waardoor automatisch de eis van minimaal 50 m2 aan waarde verliest en de woningen dus al groter moeten worden. Dat drukt op de mogelijke grondprijs. Bovendien is de vraag of de plattegrond die dit oplevert wel interessant is voor kopers. Kan de eis van drie kamers worden losgelaten bij dit woningoppervlak in de categorie goedkope koop?

Antwoord:

Voor de categorie goedkope koop kan volstaan worden met minimaal 2 kamers. Voor het overige blijven de eisen ongewijzigd.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkeling Hanzepark II

Beantwoord op:

17 feb 2026

Ref.nr.

8

Onderwerp:

grondafname

Vraag:

Zijn het moment en de voorwaarden van grondafname onderdeel van de dialoogronde en worden die later bekendgemaakt? Deze voorwaarden kunnen van invloed zijn op de keuze al dan niet deel te nemen aan deze aanbesteding.

Antwoord:

Het moment van juridische overdracht van de grond is weergegeven in par. 2.4 van de Selectieleidraad en is niet onderhandelbaar of onderwerp in de dialoogronde. De voorwaarden voor de overdracht van de grond worden bepaald door de concept koop- en realisatieovereenkomst, de Algemene Verkoopvoorwaarden 2018 van de gemeente Lelystad en hetgeen de winnende inschrijver in zijn inschrijving zal hebben aangeboden.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkeling Hanzepark II

Beantwoord op:

17 feb 2026

Ref.nr.

9

Onderwerp:

Koopsom

Vraag:

Heeft de gemeente al een minimale grondprijs in gedachte? Dan kan tijdig een inschatting gemaakt worden over de haalbaarheid en dus afweging om in te schrijven.

Antwoord:

De minimale grondprijs die de gemeente op dit moment heeft geraamd komt tijdens de dialoogronde aan de orde.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkeling Hanzepark II

Beantwoord op:

17 feb 2026

Ref.nr.

10

Onderwerp:

Programma

Vraag:

Mag de plint ook volledig met woningen en dus zonder commerciële/maatschappelijke ruimte worden ingevuld?

Antwoord:

Zie par.1.5.4 van de Selectieleidraad, waarin expliciet is opgenomen dat commerciële en/of maatschappelijke functies niet verplicht zijn.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkeling Hanzepark II

Beantwoord op:

17 feb 2026

Ref.nr.

11

Onderwerp:

planning

Vraag:

De keuzes die de gemeente na de dialoogronde nog wil maken hebben een groot effect op het programma, de haalbaarheid en de indiening. De tijd die echter gegeven wordt om daarna nog tot indiening te komen achten wij zeer kort. In feite worden dan pas alle voorwaarden voor de tender bekend. Kan deze periode worden verlengd?

Antwoord:

De uitkomsten van de dialoogronde hebben slechts beperkte invloed op de uiteindelijke uitvraag. Met de voorbereidingen voor het bij de inschrijving in te dienen plan kan direct na de selectie door geselecteerde partijen gestart worden.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkeling Hanzepark II

Beantwoord op:

17 feb 2026

Ref.nr.

Onderwerp:

12

Duurzaamheid

Vraag:

Er wordt gevraagd om minimaal niveau brons. Kan m.n. voor de gevraagde toren in de dialoogronde gezamenlijk nog gezocht worden naar een realistische oplossing mede gezien de ligging naast een spoor met geluid, trillingen en gevaarlijke stoffen als risico's?

Antwoord:

In de toelichting op het convenant wordt bij geluid aangegeven dat met name de geluidsbelasting in de woning als maatgevend wordt gezien. Vervolgens wordt dat wel beoordeeld op de geluidsbelasting op de gevel. Voor wat betreft de uiteindelijke toetsing kan uitgegaan worden van geluidsbelasting in de woning conform Bbl. Trillingen en externe veiligheid zijn geen beoordelingscriteria in het convenant.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkeling Hanzepark II

Beantwoord op:

17 feb 2026

Ref.nr.

13

Onderwerp:

Verzekeringsbewijs

Vraag:

Wij willen inschrijven zonder samenwerkingsverband en we doen geen beroep op andere ondernemingen. Uiteraard schrijven we wel in met de door u gevraagde opgave van een architect. Kunt u bevestigen dat het gevraagde verzekeringsbewijs wel door ons als inschrijver, maar niet door de opgegeven architect hoeft te worden ingediend?

Antwoord:

Als een architect of een andere door de ontwikkelaar in te schakelen partij geen deel uitmaakt van een samenwerkingsverband waarin hij hoofdelijke aansprakelijkheid draagt voor de nakoming van de verplichtingen als ontwikkelaar, dan is het overleggen van een verzekeringsbewijs niet nodig. Dat staat al in de Selectieleidraad.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkeling Hanzepark II

Beantwoord op: 17 feb 2026

Ref.nr.
14

Onderwerp:
Verzekeringscertificaat

Vraag:

In hoofdstuk 4 wordt gevraagd om een kopie van een polis van een passende verzekering; in par. 3.2.2 is een minimale dekking van EUR 2.500.000 per gebeurtenis genoemd. Volstaat het aanleveren van een recent verzekeringscertificaat waaruit dekking en het vereiste verzekerde bedrag (min. EUR 2.500.000 per gebeurtenis) blijken?

Antwoord:

Ja, dat volstaat.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Ontwikkeling Hanzepark II

Beantwoord op: 17 feb 2026

Ref.nr.
15

Onderwerp:
Referenties: beschikbaar format / minimale inhoud

Vraag:

Is er een referentieformat beschikbaar?

Antwoord:

Nee, uit de bij de aanmelding aangeleverde gegevens dient te blijken dat het ingediende referentiewerk aan de gestelde eisen voldoet.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Ontwikkeling Hanzepark II

Beantwoord op: 17 feb 2026

Ref.nr.

Onderwerp:

16

Aantal referenties: effect op beoordeling en loting

Vraag:

In de leidraad staat dat één of meer referenties mogen worden ingediend en dat bij meer dan 3 geschikte partijen loting plaatsvindt. Wordt een aanmelding met meerdere referenties op enige wijze anders beoordeeld dan een aanmelding met één referentie die voldoet, of is het uitsluitend een toets "geschikt/niet geschikt" waarna, indien van toepassing, loting volgt (zonder weging op het aantal referenties)?

Antwoord:

Het gaat om de toets geschikt of niet geschikt. Als er weging plaatsvond dan stond dat er wel.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkeling Hanzepark II

Beantwoord op:

17 feb 2026

Ref.nr.

17

Onderwerp:

Economische en financiële draagkracht: welke eisen gelden?

Vraag:

Kunt u bevestigen dat er in de selectiefase geen afzonderlijke geschiktheidseisen of toetsingscriteria zijn opgenomen voor economische en financiële draagkracht (anders dan de verzekeringsplicht)? Indien er wel eisen zijn voor economische en financiële draagkracht, waar zijn deze terug te vinden?

Antwoord:

Vanzelfsprekend gelden uitsluitend de eisen die in de Selectieleidraad zijn weergegeven.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkeling Hanzepark II

Beantwoord op:

17 feb 2026

Ref.nr.

18

Onderwerp:

Voor architect geen invulling Bijlage 1

Vraag:

Klopt het dat het opgeven van een architectenbureau niet automatisch betekent dat dit bureau als "andere onderneming" in de zin van par. 2.8.1 wordt beschouwd en dat Bijlage 1 niet aangeleverd hoeft te worden als wij voor de selectie-aanmelding naast de opgave van de architect geen beroep doen op andere ondernemingen?

Antwoord:

Zie het antwoord op vraag 13.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkeling Hanzepark II

Beantwoord op:

17 feb 2026

Ref.nr.

19

Onderwerp:

Loting door notaris: reservevolgorde en communicatie

Vraag:

In par. 2.6 staat dat bij meer dan 3 geschikte partijen loting plaatsvindt door een notaris en dat partijen tijdig worden geïnformeerd over datum en tijdstip. Wordt bij de loting ook een reservevolgorde vastgesteld en hoe wordt de uitkomst aan de gegadigden gecommuniceerd?

Antwoord:

E.e.a. wordt na de aanmelding bekend gemaakt als daar aanleiding voor is.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkeling Hanzepark II

Beantwoord op:

17 feb 2026

Ref.nr.

20

Onderwerp:

Vervolgfragen na NvI

Vraag:

Indien de NvI aanleiding geeft tot nieuwe of aanvullende verduidelijkingsvragen (bijvoorbeeld

doordat antwoorden nieuwe informatie introduceren of onduidelijkheden creëren), is er dan nog een mogelijkheid om deze vragen in de selectiefase te stellen en te laten beantwoorden (bijv. via een aanvullende NvI), en zo ja: op welke wijze en binnen welke termijn?

Antwoord:

Nee, dat is niet mogelijk.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkeling Hanzepark II

Beantwoord op:

17 feb 2026

Ref.nr.

21

Onderwerp:

Termijn tussen NvI en uiterste datum aanmelding

Vraag:

In navolging op de vraag over mogelijke vervolgvragen na de NvI. Bent u bereid de uiterste datum voor het indienen van de aanmelding te verruimen zodat er na publicatie van de NvI en eventuele vervolgvragen voldoende tijd is om eventuele resterende onduidelijkheden zorgvuldig te verwerken in de aanmelding?

Antwoord:

Nee.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkeling Hanzepark II

Beantwoord op:

17 feb 2026

Ref.nr.

22

Onderwerp:

Beantwoording vragen eerder mogelijk?

Vraag:

Kunt u, waar mogelijk, de beantwoording van vragen eerder publiceren dan in de planning aangegeven?

Antwoord:

Ingediende vragen worden steeds zo spoedig mogelijk beantwoord. Voor vragen die op de laatst mogelijke dag worden ingediend is snelle beantwoording minder voor de hand liggend.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Ontwikkeling Hanzepark II

Beantwoord op:

17 feb 2026