

Algemene informatie

Aanbesteding: Gronduitgifte Badhuisplein Zandvoort
Aanbestedende Dienst: Gemeente Haarlem
Referentie: -
Toelichting:
-

Vraag en antwoord

Ref.nr. **Onderwerp:**
1 Moment van betaling van de grond

Vraag:

In de selectiedocumenten wordt niet vermeld wanneer de betaling van de grond dient plaats te vinden. Kunt u aangeven op welk moment en op welke wijze de betaling van de grond zal plaatsvinden

Antwoord:

De betaling dient plaats te vinden uiterlijk 2 maanden na verkrijging van een onherroepelijke omgevingsvergunning. Verdere details worden weergegeven in de (concept)overeenkomst die wordt meegestuurd in de biedingsfase.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

25 mrt 2026

Percelen:

P1 Gronduitgifte Badhuisplein Zandvoort

Ref.nr. **Onderwerp:**
3 Betaalmoment(en) maximale grondprijs

Vraag:

Kunt u inzicht geven in de beoogde betaalmomenten voor de grondprijs? Wij begrijpen dat deze formeel via een concept-KRO bekend worden gemaakt ten tijde van de biedingsfase, maar ontvangen graag in deze fase al een indicatie om beter inzicht te krijgen in het maximale investeringsbeslag.

Antwoord:

Zie vraag 1.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

25 mrt 2026

Percelen:

P1 Gronduitgifte Badhuisplein Zandvoort

Ref.nr.

4

Onderwerp:

Stikstof

Vraag:

Heeft de gemeente reeds een analyse uitgevoerd naar de kansen en aandachtspunten met betrekking tot stikstof voor specifiek deze locatie (Badhuisplein), zowel voor de gebruiks- als de aanlegfase, inclusief een eventuele AERIUS-berekening? Indien beschikbaar, kan deze gedeeld worden? Indien niet beschikbaar ontvangen wij graag een toelichting hoe de gemeente het proces voor zich ziet.

Antwoord:

De verantwoordelijkheid voor een sluitende stikstofanalyse en het in bezit krijgen van eventueel benodigde vergunningen ligt bij de initiatiefnemers. De provincie is daarbij primair het bevoegd gezag. Bij een omgevingsplanwijziging of BOPA is voor de gemeente relevant dat in de Goflo (Goede onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving) wordt onderbouwd dat het plan haalbaar en uitvoerbaar is, ook met betrekking tot stikstof.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

25 mrt 2026

Percelen:

P1 Gronduitgifte Badhuisplein Zandvoort

Ref.nr.

5

Onderwerp:

Kerncompetentie 4

Vraag:

Met betrekking tot referentie-eis 4: wordt met "ondergronds" uitsluitend bedoeld onder bestaand maaiveld, of kan een halfverdiepte oplossing ook als geldige referentie worden beschouwd?

Antwoord:

Met 'ondergronds' wordt inderdaad onder bestaand maaiveld bedoeld. Een halfverdiepte

oplossing is derhalve niet toegestaan om te kunnen voldoen aan referentie-eis 4.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

25 mrt 2026

Percelen:

P1 Gronduitgifte Badhuisplein Zandvoort

Ref.nr.
6

Onderwerp:

Gronduitgifteleidraad

Vraag:

Wij zijn geïnteresseerd in de potentie van Badhuisplein, echter om de juiste inschatting te kunnen maken wensen wij graag meer inzicht.

Kunt u toelichten hoe het proces van overeenkomst, levering en afname van locatie Blok A is voorzien? In dat kader verzoeken wij u aan te geven:

Op welk moment de juridische levering van Blok A plaatsvindt en welke voorwaarden of mijlpalen hiervoor bepalend zijn (bijvoorbeeld planologische zekerheid, vergunningverlening of andere voorwaarden).

Wat exact onderdeel uitmaakt van de levering van Blok A, waaronder de kadastrale begrenzing en eventuele rechten, lasten of verplichtingen.

Welke contractuele voorwaarden van toepassing zijn op de levering en afname van Blok A.

Om de contractuele en financiële risico's zorgvuldig te kunnen beoordelen en verwerken in de inschrijving, verzoeken wij u – indien beschikbaar – een concept van de relevante overeenkomsten (bijvoorbeeld een ontwikkelovereenkomst en/of koopovereenkomst voor de grond) te delen.

Antwoord:

De juridische levering van de grond vindt plaats uiterlijk 2 maanden nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden. De juridische vorm van de uitgifte wordt nader bepaald in de overeenkomst. De contractuele voorwaarden zijn vervat in de koop- en realisatieovereenkomst en de Algemene verkoopvoorwaarde van de gemeente Zandvoort. De overeenkomst wordt meegestuurd in de biedingsfase. De Algemene verkoopvoorwaarden worden meegepubliceerd met deze nota van inlichtingen.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

25 mrt 2026

Percelen:

P1 Gronduitgifte Badhuisplein Zandvoort

Ref.nr.

7

Onderwerp:

Indienen aanmelding

Vraag:

Is het mogelijk om meer tijd te krijgen voor het indienen van een aanmelding?

Antwoord:

Nee, de gemeente houdt graag vast aan deze planning.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

25 mrt 2026

Percelen:

P1 Gronduitgifte Badhuisplein Zandvoort

Ref.nr.

8

Onderwerp:

P. 4 Aanmeldingsleidraad

Vraag:

Op pagina 4 van de aanmeldingsleidraad wordt er gesproken over 'grondbod-kwaliteitsverhouding'. Echter, op pagina 6 staat dat het een vaste grondprijs betreft. Kunt u bevestigen dat de grondprijs vast staat en enkel op kwaliteit wordt beoordeeld.

Antwoord:

Ja, de grondprijs staat vast en er wordt enkel op kwaliteit beoordeeld.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

25 mrt 2026

Percelen:

P1 Gronduitgifte Badhuisplein Zandvoort

Ref.nr.

9

Onderwerp:

P. 6 Aanmeldingsleidraad

Vraag:

Aanmeldingsleidraad pagina 6: De gemeente spreekt van een grondprijs van €7 mio. In dezelfde alinea staat dat in de biedingsfase de exacte grondprijs met drie geselecteerde partijen wordt gedeeld. Is de €7 mio. dan niet de exacte grondprijs en zo niet, waarom niet?

Antwoord:

De exacte grondprijs is 7.000.000 k.k. prijspeil 1/1/2027

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

25 mrt 2026

Percelen:

P1 Gronduitgifte Badhuisplein Zandvoort

Ref.nr.

10

Onderwerp:

P. 6 Aanmeldingsleidraad

Vraag:

Aanmeldingsleidraad pagina 6: De vaste grondprijs van €7 mio lijkt ons op het eerste oog erg ambitieus. Kan de gemeente inzicht geven in hoe zij tot deze grondprijs is gekomen?

Antwoord:

De grond is getaxeerd door een onafhankelijke externe taxateur.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

25 mrt 2026

Percelen:

P1 Gronduitgifte Badhuisplein Zandvoort

Ref.nr.

11

Onderwerp:

P. 6 Aanmeldingsleidraad

Vraag:

Aanmeldingsleidraad pagina 6: De gemeente bereid om uit te gaan van een veel lagere, minimum grondprijs en meer punten toe te kennen bij een hogere grondprijs?

Antwoord:

Nee, de gemeente is hiertoe niet bereid. De in de aanmeldingsleidraad opgenomen beoordelingssystematiek vormt een vast uitgangspunt voor deze tenderprocedure. Er is bewust gekozen om primair te kunnen sturen op kwaliteit van de plannen.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

25 mrt 2026

Percelen:

P1 Gronduitgifte Badhuisplein Zandvoort

Ref.nr.

12

Onderwerp:

Parkeergarage

Vraag:

Parkeergarage: Wie is de doelgroep voor de parkeergarage? Alleen de eigenaren/bewoners /gebruikers van het gebouw of ook derden? Kan de parkeergarage bijvoorbeeld ook (gedeeltelijk worden verhuurd aan bezoekers (o.a. toeristen)?

Antwoord:

De beoogde doelgroep van de parkeergarage omvat zowel de bewoners/gebruikers van de te realiseren functies als derden, zoals bewoners en bezoekers van Zandvoort. De parkeergarage wordt onderdeel van een grotere parkeergarage onder het Badhuisplein. Er is dus geen sprake van een eigen in- en uitrit voor de bewoners.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

25 mrt 2026

Percelen:

P1 Gronduitgifte Badhuisplein Zandvoort

Ref.nr.
13**Onderwerp:**

Parkeergarage

Vraag:

Parkeergarage: Wat bedoelt de gemeente met 'het algemene deel van de parkeergarage'?

Antwoord:

Zie vraag 12.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

25 mrt 2026

Percelen:

P1 Gronduitgifte Badhuisplein Zandvoort

Ref.nr.
14**Onderwerp:**

Parkeergarage

Vraag:

Parkeergarage: Is er al een ontwerp voor de parkeergarage?

Antwoord:

Nee, deze is er nog niet. Er wordt wel gewerkt aan een ontwerp. Dat ontwerp komt in de volgende fase van deze tender beschikbaar.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

25 mrt 2026

Percelen:

P1 Gronduitgifte Badhuisplein Zandvoort