

Algemene informatie

Aanbesteding: Ontwikkeling woningbouw 3 locaties te Drachten
Aanbestedende Dienst: Gemeente Smallingerland
Referentie: -
Toelichting: -

Vraag en antwoord

Ref.nr. **Onderwerp:**
1 Bijlage A7-3 Wetterwille bouwvelopkaart

Vraag:

Ligt de indeling van de bouwblokken binnen de bouwvlakken op het kavelpaspoort van Wetterwille al vast, of is hier nog ruimte om binnen het bouwvlak aanpassingen te doen in het ontwerp? En dan met name de plaatsen van de bouwblokken, niet zo zeer bouwhoogte en goothoogte.

Antwoord:

De begrenzing van de bouwvlakken ligt vast in de bouwvelop en vormt het harde kader voor de ontwikkeling. Binnen deze bouwvlakken is enige ruimte om de positionering van de bouwblokken te optimaliseren, mits dit past binnen de gestelde ruimtelijke en kwalitatieve uitgangspunten.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

20 apr 2026

Percelen:

P1 Ontwikkeling woningbouw 3 locaties te Drachten

Ref.nr. **Onderwerp:**
2 Bijlage A6 Koop- en realisatieovereenkomst

Vraag:

in Artikel 12.2 staat beschreven dat in het verkennend bodemonderzoek blijkt dat er nader onderzoek nodig is waaruit zal blijken of het Verkochte enige verontreiniging bevat die mogelijk ten nadele strekt van het voorgenomen gebruik door Koper of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot sanering van het Verkochte. Wanneer zal dit vervolgonderzoek worden uitgevoerd? En wie is hier verantwoordelijk voor?

Antwoord:

Het nader onderzoek wordt in het kader van de wijziging van het Omgevingsplan door de gemeente verricht. Hiervoor is een offerteverzoek uitgezet. De offerte zal een planning bevatten, maar deze is op dit

moment niet bekend.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

20 apr 2026

Percelen:

P1 Ontwikkeling woningbouw 3 locaties te Drachten

Ref.nr.
3

Onderwerp:

Selectieleidraad

Vraag:

In de selectieleidraad is opgenomen dat de sporthal op locatie De Brekken pas haar functie verliest zodra het nieuwe multifunctionele centrum in gebruik wordt genomen, naar verwachting in de tweede helft van 2028. Indien de juridische levering van locatie De Brekken plaatsvindt vóórdat het gebruik van de sporthal eindigt, kan opdrachtgever dan verduidelijken hoe in dat geval het gebruik van de sporthal juridisch en feitelijk wordt geregeld? Dient de opdrachtnemer rekening te houden met tijdelijke verhuur?

Antwoord:

De juridische levering van deze locatie vindt pas plaats nadat het gebruik is geëindigd.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

20 apr 2026

Percelen:

P1 Ontwikkeling woningbouw 3 locaties te Drachten

Ref.nr.
4

Onderwerp:

Selectieleidraad par. 3.3.2 en par. 5.2.2

Vraag:

Dienen de opgegeven referentieprojecten (t.b.v. technische bekwaamheid en selectiecriteria) ten tijde van aanmelding reeds volledig opgeleverd te zijn, of is het ook toegestaan om

referentieprojecten die nog in uitvoering zijn in te dienen?

Antwoord:

Alle referentieprojecten dienen ten tijde van aanmelding volledig te zijn opgeleverd.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

20 apr 2026

Percelen:

P1 Ontwikkeling woningbouw 3 locaties te Drachten

Ref.nr.

5

Onderwerp:

Selectieleidraad par. 3.3.2 en par. 5.2.2

Vraag:

Dient de referentie ten behoeve van de technische bekwaamheid als bedoeld in paragraaf 3.3.2 technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid tevens te voldoen aan de selectiecriteria uit paragraaf 5.2.2, of mogen voor de onderbouwing van de selectiecriteria ook andere referentieprojecten worden ingediend?

Antwoord:

Voor de onderbouwing van de selectiecriteria mogen andere referenties gebruikt worden dan voor de onderbouwing van de technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

20 apr 2026

Percelen:

P1 Ontwikkeling woningbouw 3 locaties te Drachten

Ref.nr.

6

Onderwerp:

Selectieleidraad par. 3.3.1

Vraag:

In paragraaf 3.3.1 financiële en economische draagkracht wordt als geschiktheidseis een beroepsaansprakelijkheidsverzekering dan wel bouwontwerpverzekering of een vergelijkbaar document gevraagd. Is het toegestaan deze verzekering pas bij definitieve gunning dan wel voorafgaand aan contractondertekening af te sluiten?

Antwoord:

Het is akkoord dat de betreffende verzekeringspolis, of vergelijkbaar document, bij definitieve gunning wordt ingediend.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

20 apr 2026

Percelen:

P1 Ontwikkeling woningbouw 3 locaties te Drachten

Ref.nr.

7

Onderwerp:

Selectieleidraad par. 1.3.3 en par. 1.4.2

Vraag:

Kan de opdrachtgever toelichten hoe 'geleverd in de fiscaal bouwrijpe staat waarin zij zich bij overdracht bevinden' moet worden geïnterpreteerd, en bevestigen of inschrijvers bij hun bieding mogen uitgaan van een met 21% btw belaste levering van de percelen?

Antwoord:

Zie voor de definitie van fiscaal bouwrijp pagina 6 van Bijlage A6 – Concept Koop- en realisatieovereenkomst. Bevestigd kan worden dat inschrijvers mogen uitgaan van 21% btw.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

20 apr 2026

Percelen:

P1 Ontwikkeling woningbouw 3 locaties te Drachten

Ref.nr.

8

Onderwerp:

Selectieleidraad par. 1.3.1

Vraag:

In paragraaf 1.3.1. opdrachtbeschrijving is opgenomen dat de gemeente voor het bouw- en woonrijp maken en de aanleg van de openbare ruimte doorgaans gebruik maakt van een shortlist met aannemers en dat de gemeente de voorkeur heeft dat de ontwikkelaar hiervan eveneens gebruik maakt, zonder dit verplicht te stellen. Kan opdrachtgever deze shortlist delen?

Antwoord:

De shortlist van aannemers is als bijlage toegevoegd bij de Nota van Inlichtingen met kenmerk: 260415 – Groslijst aannemers.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

20 apr 2026

Percelen:

P1 Ontwikkeling woningbouw 3 locaties te Drachten

Ref.nr.

9

Onderwerp:

Parkeerplaatsen De Geeuw

Vraag:

Op pagina 6 van de Bouwvelop De Geeuw staat omschreven dat parkeerplaatsen worden gemaakt langs de straat en in parkeervakken. Het aantal ingetekende parkeerplaatsen (pag. 8) is echter niet voldoende conform de parkeernorm. Hoe gaat de gemeente hiermee om?

Antwoord:

De in de bouwvelop opgenomen parkeernormen zijn leidend voor de planontwikkeling. Het op pagina 8 weergegeven parkeerbeeld is een indicatieve voorbeeldinvulling en niet maatgevend.

Bij de verdere uitwerking van het plan moet worden aangetoond dat wordt voldaan aan de geldende parkeernormen, waarbij de uiteindelijke positionering en het aantal parkeerplaatsen nog kan worden geoptimaliseerd binnen de kaders van de bouwvelop.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

20 apr 2026

Percelen:

P1 Ontwikkeling woningbouw 3 locaties te Drachten

Ref.nr.
10

Onderwerp:

Planschade

Vraag:

Voor wie is eventuele planschade?

Antwoord:

In het totale grondbod is al rekening gehouden met een afslag voor nadeel compensatie voor Wetterwille. Dat betekent dat nadeelcompensatie daarmee voor rekening van de ontwikkelaar komt. De ontwikkelaar heeft in de uitvoering invloed op het optimaliseren van het plan en kan rekening houden met de omgeving.

Voor De Brekken en De Geeuw is de inschatting dat er geen nadeelcompensatie nodig is.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

20 apr 2026

Percelen:

P1 Ontwikkeling woningbouw 3 locaties te Drachten

Ref.nr.
11

Onderwerp:

Participatie

Vraag:

Er wordt gevraagd naar ervaring met participatietrajecten. Uiteraard is communiceren van belang, maar in welke mate wordt er nog participatie verwacht? Moeten omwonenden nog betrokken worden bij de keuze voor het definitieve ontwerp en zo ja, wat is exact de rol van bewoners?

Antwoord:

De bouwveloppen vormen de kaders van de ontwikkelingen. Participatie ziet toe op de ruimte binnen die kaders.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

20 apr 2026

Percelen:

P1 Ontwikkeling woningbouw 3 locaties te Drachten

Ref.nr.

12

Onderwerp:

Afwijkingen

Vraag:

Wat zijn de in het omgevingsplan toegestane marges voor het afwijken van bijvoorbeeld de goothoogte?

Antwoord:

Met een omgevingsvergunning kan onder voorwaarden worden afgeweken van de regels voor het bouwen van een bouwwerk, tot maximaal 10% van de maten, afmetingen en percentages in het omgevingsplan.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

20 apr 2026

Percelen:

P1 Ontwikkeling woningbouw 3 locaties te Drachten

Ref.nr.

13

Onderwerp:

Overdracht

Vraag:

De locatie Wetterwille is eigendom van Accolade. Hierop worden 30 sociale huurwoningen gerealiseerd, alsmede 22 - 26 koopwoningen. In welke overeenkomst wordt deze grondoverdracht geregeld?

Antwoord:

Accolade levert de grond, uitgezonderd de gronden onder de kavels van de sociale huurwoningen, aan de gemeente, die de gronden vervolgens weer levert aan de winnende inschrijver. Tussen Accolade en de gemeente wordt dit vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

20 apr 2026

Percelen:

P1 Ontwikkeling woningbouw 3 locaties te Drachten

Ref.nr.

14

Onderwerp:

Levering Accolade

Vraag:

De D&B overeenkomst van Accolade leidt tot enige verwarring: in artikel 24, lid 1 onder k wordt het volgende gesteld: "de gemeente Smalingerland heeft niet uiterlijk voor start bouw de bouwrijpe grond ten behoeve van het Werk aan de Opdrachtgever geleverd". Kunt u dit nader toelichten?

Antwoord:

- De levering van de Ondergrond vindt plaats binnen vier weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning, bij notariële akte van levering, te verlijden ten overstaan van een door Partijen gezamenlijk aan te wijzen notaris.
- Partijen erkennen dat een gedeelte van de Ondergrond na verkrijging zal worden doorgeleverd aan de Ontwikkelaar. Deze doorlevering zal eveneens plaatsvinden bij notariële akte van levering, op een tussen betrokken partijen nader overeen te komen datum.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

20 apr 2026

Percelen:

P1 Ontwikkeling woningbouw 3 locaties te Drachten

Ref.nr.

15

Onderwerp:

De Brekken

Vraag:

De Brekken: In de tekst staat 6 woningen in één rij, maar de afbeelding suggereert 2 rijen van 3 woningen en een pad tussen de woningen door. Kunt u dit nader toelichten?

Antwoord:

Uitgangspunt is dat de 6 woningen in één rij worden gebouwd, met een onderdoorgang waar het pad is gesitueerd.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

20 apr 2026

Percelen:

P1 Ontwikkeling woningbouw 3 locaties te Drachten

Ref.nr.

16

Onderwerp:

Referentieprojecten

Vraag:

Hoeveel referenties zijn maximaal toegestaan per selectiecriteria? En kan één referentieproject gebruikt worden om meerdere selectiecriteria te onderbouwen?

Antwoord:

Zie paragraaf 5.2.4 van de selectieleidraad en de daarin uitgewerkte scorematrix. Bij twee of meer referentieprojecten per criterium wordt de maximale score behaald. Het is toegestaan om één referentieproject voor meerdere selectiecriteria te gebruiken. Wel dient per selectie criterium bijlage A4 ingevuld ingediend te worden.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

20 apr 2026

Percelen:

P1 Ontwikkeling woningbouw 3 locaties te Drachten

Ref.nr.

17

Onderwerp:

Referentieprojecten

Vraag:

Moet bij alle referenties voor de selectiecriteria bijlage A4 ingevuld worden?

Antwoord:

Ja, correct.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

20 apr 2026

Percelen:

P1 Ontwikkeling woningbouw 3 locaties te Drachten

Ref.nr.

18

Onderwerp:

Planning

Vraag:

De planning onder 1.3.4. stelt dat het indienen van de vergunning, maar uiteindelijk ook levering, bouw en dus oplevering, gekoppeld zijn aan het moment waarop het omgevingsplan onherroepelijk is geworden. Alles dient binnen 3 jaar na definitieve gunning gerealiseerd te zijn. Wat zijn de consequenties voor de Ontwikkelaar/bouwer als het Omgevingsplan later definitief wordt, en daardoor uiteindelijk de oplevering niet binnen 3 jaar kan zijn?

Antwoord:

In een dergelijk geval zal de termijn voor oplevering evenredig worden verlengd.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

20 apr 2026

Percelen:

P1 Ontwikkeling woningbouw 3 locaties te Drachten

Ref.nr.

19

Onderwerp:

Planning

Vraag:

Aanvullend op de planning onder 1.3.4: de gymzaal op locatie De Brekken wordt nog tot minimaal de 2e helft van 2028 gebruikt, terwijl de kopende partij binnen 2 maanden na onherroepelijke vergunning dient te starten met het bouwrijp maken. Het kan dus voorkomen dat de gymzaal nog in gebruik is terwijl contractueel gezien gestart moet worden met bouwrijp maken. Hoe wordt hier mee omgegaan?

Antwoord:

In een dergelijk geval gaan partijen met elkaar in overleg en is het mogelijk dat de start van het bouwrijpmaken wordt uitgesteld.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

20 apr 2026

Percelen:

P1 Ontwikkeling woningbouw 3 locaties te Drachten

Ref.nr.
20**Onderwerp:**

Bewijsstukken

Vraag:

Op TenderNed staat onder 'Beantwoord de eisen' onder eis 1 t/m 4 (omzet, accountantsverklaring, aansprakelijkheid etc.) dat er bewijsstukken ingediend moeten worden. In de leidraad dat deze stukken op verzoek overlegd moeten worden. Kunt u bevestigen dat de bewijsstukken onder eis 1 t/m 4 niet bij aanmelding in TenderNed geüpload hoeven te worden?

Antwoord:

Dat kan bevestigd worden.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

20 apr 2026

Percelen:

P1 Ontwikkeling woningbouw 3 locaties te Drachten

Ref.nr.
21**Onderwerp:**

Certificaat veiligheidsmanagementsysteem

Vraag:

Op pag. 17 van de leidraad staat dat bij aanmelding 6. Certificaat veiligheidsmanagementsysteem ingediend moet worden. Dit komt niet terug in paragraaf 3.3.2. Kunt u nader toelichten wat verwacht wordt?

Antwoord:

Deze verwijzing is per abuis blijven staan. Het veiligheidsmanagementsysteem is wel een uitvoeringeis, zoals beschreven onder paragraaf 1.4.1 van de selectieleidraad, laatste bullet.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

20 apr 2026

Percelen:

P1 Ontwikkeling woningbouw 3 locaties te Drachten

Ref.nr.

22

Onderwerp:

Maximale bouwkosten sociale huurwoningen

Vraag:

Wij constateren dat de huidige geopolitieke ontwikkelingen, waaronder het conflict rond Iran, leiden tot stijgende energieprijzen, transportkosten en bouwmaterialenprijzen. Dit heeft een directe impact op de bouwkosten en daarmee op de financiële haalbaarheid van projecten met vaste budgetten.

In dat licht vernemen wij graag of de opdrachtgever akkoord gaat om de bijkomende kosten buiten het genoemde budget van €170.000 exclusief btw per woning te houden teneinde de gevraagde kwaliteit en het 'woonklaar' opleveren realistisch en haalbaar te houden.

Antwoord:

Accolade gaat niet akkoord om de bijkomende kosten buiten de maximale bouwkosten van € 170.000,- exclusief btw te houden. Accolade acht het realistisch dat dit ondanks alle geopolitieke ontwikkeling haalbaar is.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

20 apr 2026

Percelen:

P1 Ontwikkeling woningbouw 3 locaties te Drachten

Ref.nr.

23

Onderwerp:

Referenties

Vraag:

Mogen we hetzelfde project gebruiken voor meerdere referenties?

Antwoord:

Dat is toegestaan, zie ook het antwoord op vraag 16.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

20 apr 2026

Percelen:

P1 Ontwikkeling woningbouw 3 locaties te Drachten

Ref.nr.
24

Onderwerp:

Planning

Vraag:

In verband met de zomervakantie stellen wij voor om de indiening van de gunningsfase te verplaatsen naar week 37 uit te stellen. Is dit akkoord?

Antwoord:

Niet akkoord, in de planning is rekening gehouden met de bouwvak.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

20 apr 2026

Percelen:

P1 Ontwikkeling woningbouw 3 locaties te Drachten

Ref.nr.
25

Onderwerp:

Maximale Bouwkosten

Vraag:

De maximale bouwkosten van € 170.000 incl. alle bijkomende kosten (excl. leges) voor de sociale

huurwoningen zien wij als onrealistisch. Zijn deze kosten gebaseerd op een recent project? Kunnen wij de onderbouwing hiervan ontvangen?

Antwoord:

Accolade acht deze kosten realistisch. Deze kosten zijn gebaseerd op gelijkwaardige woningen binnen verschillende projecten waarover een indexatie heeft plaatsgevonden

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

20 apr 2026

Percelen:

P1 Ontwikkeling woningbouw 3 locaties te Drachten

Ref.nr.
26

Onderwerp:

Bouw- en woonrijp maken

Vraag:

Welk bedrag is door Accolade gereserveerd voor het bouw- en woonrijp maken van haar 30 kavels op locatie Wetterwille?

Antwoord:

De bouw- en woonrijpkosten van de kavels onder de 30 sociale huurwoningen vallen onder de maximale bouwkosten van de huurwoningen. Accolade laat de inschrijver zelf bepalen hoeveel kosten zij voor het bouw- en woonrijp doorrekenen

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

20 apr 2026

Percelen:

P1 Ontwikkeling woningbouw 3 locaties te Drachten

Ref.nr.
27

Onderwerp:

Levering locatie

Vraag:

Wordt locatie De Brekken onbebouwd en vrij van ondergrondse obstakels (ontdaan van afval en puinresten) opgeleverd aan de ontwikkelaar?

Antwoord:

Nee, de locatie wordt bebouwd geleverd.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

20 apr 2026

Percelen:

P1 Ontwikkeling woningbouw 3 locaties te Drachten

Ref.nr.
28

Onderwerp:

Locatie

Vraag:

Valt het verbreden van de watergangen (en het plaatsen van de bruggen) onder het bouw- en woonrijp maken van de locatie Wettewille?

Antwoord:

Ja, dat is het geval.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

20 apr 2026

Percelen:

P1 Ontwikkeling woningbouw 3 locaties te Drachten

Ref.nr.
29

Onderwerp:

Boetebepaling

Vraag:

De boetebepaling met een maximum van 25% van de aanneemsom vinden wij extreem hoog. Wij stellen voor om de boete te maximaliseren op 5%

Antwoord:

Dit betreft de D&B-overeenkomst van Accolade. De boetebepaling met een maximum van 25% van de aanneemsom die hierin staat, blijft gehandhaafd. Tijdens de gunningsfase kan elke partij zijn eigen planning indienen. Het is daarna de verantwoordelijkheid van de opdrachtnemer zelf om zijn eigen planning aan te houden en een boete te voorkomen.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

20 apr 2026

Percelen:

P1 Ontwikkeling woningbouw 3 locaties te Drachten

Ref.nr.
30

Onderwerp:

Uitwerking

Vraag:

Valt het uitwerken van het stedenbouwkundige plan, de DO-buitenruimte en de uitwerking van de civieltechnische tekeningen binnen de opdracht?

Antwoord:

Ja dat is het geval.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

20 apr 2026

Percelen:

P1 Ontwikkeling woningbouw 3 locaties te Drachten

Ref.nr.
31

Onderwerp:

Locatie

Vraag:

Moeten de terreinen nog opgehoogd of voorbelast worden?

Antwoord:

Uitgangspunt is een gesloten grondbalans. Met dien verstande dat zand en menggranulaat t.b.v. fundering moet worden aangevoerd.

Voorbelasting moet blijken uit de sondeergegevens. In Drachten is het niet gebruikelijk om voorbelasting toe te passen voor wegcunetten.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

20 apr 2026

Percelen:

P1 Ontwikkeling woningbouw 3 locaties te Drachten

Ref.nr.
32

Onderwerp:

Locatie

Vraag:

Worden de locaties vrij van verontreiniging, voor grond van de kwaliteitsklasse 'Wonen', geleverd?

Antwoord:

Voor De Brekken en De Geeuw is dit aan de orde. Voor Wetterwille vindt nader bodemonderzoek plaats.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

20 apr 2026

Percelen:

P1 Ontwikkeling woningbouw 3 locaties te Drachten

Ref.nr.
33

Onderwerp:

Locatie

Vraag:

Worden de locaties natuurvrij, ontdaan van bomen, houtopstanden, etc. opgeleverd?

Antwoord:

Op De Geeuw staan twee bomen die verwijderd dienen te worden. Op De Brekken blijven alle bomen bestaan. Op Wetterwille dienen alleen ter plaatse van de twee ontsluitingswegen bomen te worden verwijderd.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

20 apr 2026

Percelen:

P1 Ontwikkeling woningbouw 3 locaties te Drachten

Ref.nr.
34

Onderwerp:

Archeologie

Vraag:

In het archeologisch onderzoek wordt geadviseerd proefsleuven te graven over de locatie Wetterwille. Wat zijn hierin de uitgangspunten en dienen de voorbereidings- en uitvoeringskosten in de genoemde € 170.000 te zijn opgenomen

Antwoord:

N.a.v. aanvullend advies van Monumentenzorg Fryslan wordt karterend onderzoek uitgevoerd voor de locatie Wetterwille (geen proefsleuven). Hiervoor is inmiddels opdracht verleend.

De bouwkosten van € 170.000,- excl. btw. voor de sociale huurwoningen zijn inclusief alle bijkomende kosten, dus ook inclusief eventuele voorbereidings- en uitvoeringskosten

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

20 apr 2026

Percelen:

P1 Ontwikkeling woningbouw 3 locaties te Drachten

Ref.nr.
35

Onderwerp:

Locatie

Vraag:

Wie dient het nieuwe oppervlakte water te realiseren + het verbreden van de bestaande watergangen. Ligt hier een tekening aan ten grondslag

Antwoord:

De watercompensatie van locatie Wetterwille dient binnen plangebied te worden gerealiseerd door het verbreden van de noordelijke watergang.

Voor locatie De Geeuw en De Brekken wordt elders gecompenseerd en valt buiten de werkzaamheden.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

20 apr 2026

Percelen:

P1 Ontwikkeling woningbouw 3 locaties te Drachten

Ref.nr.
36

Onderwerp:

Nuts

Vraag:

Is er al vooroverleg met nutspartijen geweest en kunnen de nutspartijen starten binnen 2 maanden nadat de OV vergunning is afgeven.

Antwoord:

Voor locatie Wetterwille heeft Accolade via www.mijnaansluiting.nl een voormelding gedaan voor de locatie Wetterwille. Ook is er overleg geweest met Liander over de benodigde trafovoorzieningen. Het project ligt nu ter behandeling bij CombiSion. Eind 2026 (onder voorbehoud) wil Combi Sion zijn werkzaamheden gaan starten. De uiteindelijke ontwikkelende partij zal het project zelf verder moeten afstemmen met CombiSion.

Voor locatie De Geeuw heeft gemeente Smallingerland contact gehad met combiSion. Behoudens Liander zijn er geen werkzaamheden voorzien. De werkzaamheden van Liander worden in Q1 – 2027 uitgevoerd.

Voor locatie De Brekken heeft gemeente Smallingerland een nettoets gedaan bij CombiSion. De uitslag hiervan is nog niet ontvangen.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Ref.nr.
37

Beantwoord op:

20 apr 2026

Percelen:

P1 Ontwikkeling woningbouw 3 locaties te Drachten

Onderwerp:

Sloop

Vraag:

Valt de sloop van de sporthal ook binnen de uitvraag?

Antwoord:

Ja, de sloop valt binnen de uitvraag.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

20 apr 2026

Percelen:

P1 Ontwikkeling woningbouw 3 locaties te Drachten

Ref.nr.
38

Onderwerp:

Selectieleidraad planning indienen omgevingsvergunning 3 locaties

Vraag:

De definitieve gunning vindt plaats in week 42 van 2026. De periode tussen de definitieve gunning en het indienen van een omgevingsvergunning voor alle drie locaties op uiterlijk 1 februari 2027 lijkt ons onnodig kort. Mede gezien de beschikbaarheid van locatie De Brekken. Kunt u ermee instemmen dat het indienen van de omgevingsvergunning per locatie plaats vindt op het moment dat 50% van de koopwoningen zijn verkocht. De voorbereidingsplanning voor de start van de bouw en de periode van vergunning verlening lopen dan parallel aan elkaar. Dit heeft geen invloed op de planning van de huurwoningen.

Antwoord:

Gezien het gebruik van de gymzaal tot in de tweede helft van 2028 kan het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning op een later moment plaatsvinden, zijnde 31 december 2027.

We kunnen er niet mee instemmen dat het indienen van de omgevingsvergunningen per locatie plaatsvindt op het moment dat 50% van de koopwoningen zijn verkocht.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

20 apr 2026

Percelen:

P1 Ontwikkeling woningbouw 3 locaties te Drachten

Ref.nr.

39

Onderwerp:

Koop- realisatie overeenkomst Sanering locatie aanvullend onderzoek

Vraag:

Wij gaan ervan uit dat het aanvullend onderzoek naar bodemverontreiniging van de locatie De Wetterwille beschikbaar is voor partijen voordat de gunningsfase start. Kunt u dit bevestigen?

Antwoord:

Zie antwoord hierboven bij vraag 2.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

20 apr 2026

Percelen:

P1 Ontwikkeling woningbouw 3 locaties te Drachten

Ref.nr.

40

Onderwerp:

Selectieleidraad Nuts voorzieningen

Vraag:

Heeft de gemeente vooraf bij de locatie De Wetterwille overleg gevoerd met de Nutspartijen en sluit de planning van de Nutspartijen voldoende goed aan bij de planning van de gemeente dat ten tijde van de start van het bouwrijp maken Nuts (benodigde Trafo voorzieningen) aangelegd is.

Antwoord:

Zie antwoord hierboven bij vraag 36.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

20 apr 2026

Percelen:

P1 Ontwikkeling woningbouw 3 locaties te Drachten

Ref.nr.
41

Onderwerp:

Selectiecriteria 5.2.2.

Vraag:

Zijn er eisen verbonden aan de opmaak van selectiecriteria 5.2.2., zoals maximaal aantal pagina's, lettertype en -grootte?

Antwoord:

Zie par 5.2.3 van de selectieleidraad.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

20 apr 2026

Percelen:

P1 Ontwikkeling woningbouw 3 locaties te Drachten

Ref.nr.
42

Onderwerp:

Selectiedocument De Brekken

Vraag:

Wij zien een vervallen betonnen / geasfalteerd oppervlakte met een soort van tennisveld. Wij zien mogelijkheden om een kwalitatieve invulling te bedenken voor deze locatie. Daarmee komt de betonnen plaat te vervallen. Staat u ervoor open om deze aanvullende locatie te betrekken in de gunningsfase?

Antwoord:

Dit valt buiten de scope van deze aanbesteding.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

20 apr 2026

Percelen:

P1 Ontwikkeling woningbouw 3 locaties te Drachten

Ref.nr.
43

Onderwerp:

Selectieleidraad

Vraag:

Op pagina 4 van het leidraad wordt aangegeven dat de uiterlijke indien datum van de omgevingsvergunningen 1 februari 2027 is, op pagina 6 wordt aangegeven dat er binnen 2 maanden na onherroepelijke omgevingsvergunning gestart moet worden met de bouw. Op pagina 4 wordt echter ook aangegeven dat de functie van de sporthal pas in de 2e helft van 2028 vervalt. Dit klopt niet met het voorgaande. Kunt u dit toelichten?

Antwoord:

Gezien het gebruik van de gymzaal tot in de tweede helft van 2028 kan het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning op een later moment plaatsvinden, zijnde 31 december 2027.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

20 apr 2026

Percelen:

P1 Ontwikkeling woningbouw 3 locaties te Drachten

Ref.nr.
44

Onderwerp:

Selectieleidraad - NUTS

Vraag:

Op pagina 6 wordt aangegeven dat de benodigde nutsvoorzieningen de verantwoordelijkheid is voor de ontwikkelaar. Heeft de gemeente al gecontroleerd of er genoeg capaciteit is op het net voor de 3 locaties? En zo ja, zijn er ook gesprekken geweest met de nutspartijen?

Antwoord:

Zie antwoord hierboven bij vraag 36.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

20 apr 2026

Percelen:

P1 Ontwikkeling woningbouw 3 locaties te Drachten

Ref.nr.
45**Onderwerp:**

Selectieleidraad - Klimaatadaptieve link

Vraag:

Op pagina 6 wordt bij paragraaf 1.3.2. bij de bullit van klimaatadaptieve omgeving verwezen naar een link. Deze link is echter niet te openen. Kunnen wij deze url-link ontvangen?

Antwoord:<https://duurzaamsmallingerland.nl/>**Fase:**

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

20 apr 2026

Percelen:

P1 Ontwikkeling woningbouw 3 locaties te Drachten

Ref.nr.
46**Onderwerp:**

Selectieleidraad - Planologische procedure

Vraag:

Op pagina 6 wordt bij paragraaf 1.3.4. gesproken over een planologische procedure, daarbij wordt ook aangegeven dat het gewijzigde omgevingsplan vanaf medio juli 2026 ter inzage ligt. Klopt deze planning ook voor de locatie 'De Brekken' in verband met het gebruik van de sporthal tot de tweede helft van 2028?

Antwoord:

De planning voor de wijzigingen van het omgevingsplan lopen parallel. Echter, gezien het gebruik van de gymzaal tot in de tweede helft van 2028 kan het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning op een later moment plaatsvinden, zijnde 31 december 2027.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

20 apr 2026

Percelen:

P1 Ontwikkeling woningbouw 3 locaties te Drachten

Ref.nr.

47

Onderwerp:

Selectieleidraad - Biedprijs

Vraag:

Kunt u toelichten wat er met de volgende tekst op pagina 8 bij paragraaf 1.4.2. wordt bedoeld: 'De grondprijs dient nog wel te worden vastgesteld door het college. Naar verwachting gebeurt dit eind mei;' Betekent dit dat de minimale biedprijs nog verandert?

Antwoord:

De kans hierop is zeer klein.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

20 apr 2026

Percelen:

P1 Ontwikkeling woningbouw 3 locaties te Drachten

Ref.nr.

48

Onderwerp:

Selectieleidraad - Documenteis bijlage 4

Vraag:

Op pagina 19 wordt bij paragraaf 5.2.3. wordt de documenteis van de selectiecriteria aangegeven. Begrijpen wij het goed dat wij de gevraagde selectiecriteria per stuk moeten aantonen door middel van het document Bijlage A4?

Antwoord:

Dat is correct.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

20 apr 2026

Percelen:

P1 Ontwikkeling woningbouw 3 locaties te Drachten

Ref.nr.

49

Onderwerp:

Selectieleidraad - Documenteis

Vraag:

Is er een maximum aan het aantal pagina's bij het gebruik van Bijlage A4 voor de referenties en de selectiecriteria?

Antwoord:

Aan de bijlagen zijn geen restricties verbonden. Tekstuele toevoegingen in de bijlagen zullen niet worden meegenomen in de beoordeling.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

20 apr 2026

Percelen:

P1 Ontwikkeling woningbouw 3 locaties te Drachten

Ref.nr.

50

Onderwerp:

Selectieleidraad - Referentie

Vraag:

Is het toegestaan om voor de referentie en voor de selectiecriteria eenzelfde project te gebruiken?

Antwoord:

Dat is toegestaan.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

20 apr 2026

Percelen:

P1 Ontwikkeling woningbouw 3 locaties te Drachten

Ref.nr.

51

Onderwerp:

Selectieleidraad - Selectiecriteria

Vraag:

Is het toegestaan om voor verschillende selectiecriteria hetzelfde project te gebruiken?

Antwoord:

Dat is toegestaan. Zie ook het antwoord op vraag 16.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

20 apr 2026

Percelen:

P1 Ontwikkeling woningbouw 3 locaties te Drachten

Ref.nr.

52

Onderwerp:

Selectieleidraad - Eisen en wensen

Vraag:

Op pagina 21 bij paragraaf 5.6 wordt gesproken over de eisen en wensen van de gemeente en Accolade. Worden hiermee de bouwenvelopen, bijlage A9 en de eisen aan de bieding bedoeld of volgen er na de selectie nog aanvullende documenten m.b.t. de eisen en wensen?

Antwoord:

De eisen betreffen paragraaf 1.4.1, 1.4.2 en Bijlage A6, Bijlagen A7-1 t/m A7-3, bijlage A9 en Bijlage A10. De wensen betreffen de gunningscriteria, die in de gunningsfase nader uitgewerkt zullen worden.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

20 apr 2026

Percelen:

P1 Ontwikkeling woningbouw 3 locaties te Drachten

Ref.nr.

53

Onderwerp:

Bestaande opstallen

Vraag:

Zijn er gegevens beschikbaar van de bestaande/gesloopte opstallen?

Antwoord:

De enige opstal is het gymlokaal aan De Brekken. De bouwtekeningen zijn als bijlage toegevoegd bij de Nota van Inlichtingen met kenmerk:

19650609 Plattegrond, gevels, doorsneden en details

19650609 Doorsnede, waterleiding, fundering en riolering en dakbalklagen

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

20 apr 2026

Percelen:

P1 Ontwikkeling woningbouw 3 locaties te Drachten

Ref.nr.

54

Onderwerp:

Bouwenvelopkaart Wetterwille

Vraag:

Op de locatie Wetterwille dienen wij 30 huurwoningen en 22-26 koopwoningen te realiseren. Zijn we vrij in de situering van de koop- en huurwoningen op de locatie 'Wetterwille'? Of zijn er bepaalde blokken vastgesteld voor de huurwoningen?

Antwoord:

Binnen de locatie Wetterwille is de situering van koop- en huurwoningen in principe nog vrij te bepalen. Er zijn geen specifieke bouwblokken aangewezen voor huur of koop.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Beantwoord op:

20 apr 2026

Percelen:

P1 Ontwikkeling woningbouw 3 locaties te Drachten

Mededelingen**Ref.nr.**

M1

Onderwerp:

Wijziging Omgevingsplan

Inhoud mededeling:

De verwachting ten aanzien van de wijziging van het Omgevingsplan is dat deze niet in juli 2026 ter inzage gaat, maar dat na de zomervakantie de betreffende ontwerp- omgevingsplanwijzigingen formeel in procedure kan worden gebracht.

Aangemaakt op:

20 apr 2026

Percelen:

P1 Ontwikkeling woningbouw 3 locaties te Drachten