

Dit bestand bevat de nota van inlichtingen d.d. 14 september 2026 voor de Nationaal niet-openbare procedure 'Marktuivraag De Trime te Beetsterzwaag' - Gemeente Opsterland

De selectiefase omvat één vragenronde. Het is derhalve niet meer mogelijk vragen te stellen.

Indien inschrijver meent dat de verkoopdocumenten onduidelijkheden en/of tegenstrijdigheden bevat, dan wel de geschiktheidseisen, het programma van eisen of de gunningscriteria onduidelijk of ongeoorloofd zijn, dan wel de wijze van beoordelen onduidelijk is, dan wel de verkoopdocumenten geheel of ten dele strijdig zou zijn met het recht, dan dient de potentiële inschrijver zijn bezwaren uiterlijk 5 kalenderdagen na verzending van deze nota van Inlichtingen, schriftelijk en gemotiveerd aan de opdrachtgever uiteen te zetten, bij gebreke waarvan ieder recht om tegen de inhoud van de verkoopdocumenten te ageren verval.

Vraag	Document	Vraag	Antwoord
1	ABC-levering	Is rechtstreekse levering van de bouwkelevs of woningen aan eindkopers via een ABC-constructie toegestaan?	Nee. De gemeente Opsterland werkt niet met een ABC-constructie.
2	Staat van levering	Welke concrete werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het projectgebied komen voor rekening van de koper? Graag ontvangen wij een duidelijke afbakening tussen de werkzaamheden die de gemeente vóór levering uitvoert en de werkzaamheden waarvoor de koper na levering verantwoordelijk is.	De koper is verantwoordelijk voor alle bouw- en woonrijpwerkzaamheden inclusief de aansluitingen op bestaande riolering, watergangen en wegen. De kosten voor het slopen van de school zijn voor rekening van de verkoper.
3	Huisartsenpraktijk	Wanneer wordt definitief besloten of de huisartsenpraktijk doorgaat? Indien de circa 1.860 m ² wordt toegevoegd aan het ontwikkelgebied, welke gevolgen heeft dit voor de minimale grondprijs, het woningprogramma en de beoordelingskaders?	Bij de start van de aanbestedingsfase op 13 november 2026 wordt bekendgemaakt of het perceel van de huisartsenpraktijk aan het ontwikkelgebied wordt toegevoegd. Indien dit gebeurt, wordt de minimale grondprijs verhoogd met € 100.000 exclusief btw en geldt een bandbreedte van 20 tot 26 woningen. De overige beoordelingskaders wijzigen niet.
4	Kopersmeerwerk	Mag vrijwillig kopersmeerwerk bovenop de maximale verkoopprijs van € 420.000 v.o.n. worden aangeboden zonder dat dit meetelt voor de prijsgrens?	Nee.
5	Indexatie prijsgrens	Wordt de maximale verkoopprijs van € 420.000 v.o.n., prijspeil 2026, geïndexeerd conform de landelijke betaalbaarheidsgrens tot het moment van verkoop?	Ja.
6	Betaalbare woningen	Op welke wijze wordt een aandeel betaalbare koop van meer dan 50% positief gewaardeerd? Worden hiervoor afzonderlijke punten toegekend en zo ja, volgens welke staffel?	Correctie: Minimaal 50% van het woningprogramma dient te bestaan uit betaalbare koopwoningen met een maximale verkoopprijs van € 420.000 v.o.n. De passage in paragraaf 2.2 van de selectieleidraad waarin staat dat een hoger aandeel positief kan worden gewaardeerd, komt hiermee te vervallen.
7	Kwaliteitscriteria	Welke definitieve gunningscriteria, subcriteria en wegingspercentages worden in de aanbestedingsfase gehanteerd?	De definitieve gunningscriteria, subcriteria en wegingspercentages worden opgenomen in de aanbestedingsleidraad die aan de geselecteerde gegadigden wordt verstrekt.
8	Weging grondprijs en puntenberekening in gunningsfase	Kunt u aangeven hoe zwaar het onderdeel grondprijs zal meewegen in de beoordeling van de gunningsfase, en met welke formule of op welke wijze hiervoor de punten berekend zullen worden?	De exacte beoordelingswijze en weging van het grondbod, waaronder de wijze waarop hiervoor punten worden toegekend, worden nader uitgewerkt in de aanbestedingsleidraad.
9	Selectieleidraad bijlage 2 en 3	Is het mogelijk dat we de invulformulieren (bijlage 2 en 3) in een Word bestand kunnen ontvangen?	Ja, de bijlagen 2 en 3 worden als Word-bestand beschikbaar gesteld.
10	Bijlage 2	Kan het formulier Bijlage 2 Model Referentieprojecten ook als bewerkbaar bestand worden gedeeld?	Ja, bijlage 2 wordt als Word-bestand beschikbaar gesteld.
11	Kerncompetentie 2 - Omgeving	Pagina 24: "Een hogere beoordeling wordt toegekend naarmate concreter en beter wordt aangetoond dat de kwaliteit en inrichting van de openbare en/of gemeenschappelijke ruimte hebben bijgedragen aan ruimtelijke kwaliteit, sociale interactie, gebruikskwaliteit en een zorgvuldig ingerichte woonomgeving." Kunt u aangeven op welke wijze deze meerwaarde wordt beoordeeld bij projecten die in uitvoering zijn?	Deze meerwaarde wordt integraal beoordeeld op basis van de bij Kerncompetentie 2 benoemde kenmerken. De beoordeling vindt plaats op basis van de concrete en verifieerbare informatie over het referentieproject.
12	Referentieprojecten	Hoe beoordeelt de gemeente referentieprojecten van zustermaatschappijen binnen hetzelfde concern als de ontwikkelende partij in relatie tot de eisen ten aanzien van het ontwikkel- en ontwerpteam? Worden dergelijke referenties beschouwd als referenties van de ontwikkelende partij zelf, of dient deze zustermaatschappij als teamlid onderdeel uit te maken van het ontwikkel- en ontwerpteam?	Een referentieproject van een zustermaatschappij geldt niet als referentie van de ontwikkelende partij zelf. Om een beroep te doen op de ervaring van deze zustermaatschappij, dient zij als teamlid onderdeel uit te maken van het ontwikkel- en ontwerpteam.
13	Staat van levering	In welke feitelijke, juridische, fiscale en milieukundige staat wordt de grond geleverd? Kan de gemeente tevens aangeven welke lasten, beperkingen, zakelijke rechten, kwalitatieve verplichtingen of kettingbedingen van toepassing zijn?	De grond wordt fiscaal bouwrijp geleverd. De overige feitelijke, juridische en milieukundige staat van levering, inclusief eventuele lasten, beperkingen, zakelijke rechten, kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen, wordt nader uitgewerkt in de aanbestedingsleidraad en contractstukken.
14	Kadastrale begrenzing	Kan de gemeente een digitale kadastrale tekening in DWG- of vergelijkbaar bruikbaar formaat verstrekken waarop de exacte begrenzing en oppervlakte van het uit te geven perceel zijn aangegeven?	Een digitale tekening in DWG met daarop de exacte begrenzing en oppervlakte wordt beschikbaar gesteld.

15	Status woningaantal	Is de bandbreedte van 20 tot 28 woningen een harde voorwaarde? Mag gemotiveerd van deze bandbreedte worden afgeweken wanneer dit leidt tot een aantoonbaar betere ruimtelijke, landschappelijke of financiële invulling? Met andere woorden, is het toegestaan als we binnen de 35% eis blijven maar meer dan 28 woningen realiseren.	Ja, de bandbreedte is een harde voorwaarde. LET OP de bandbreedte is gewijzigd. I.v.m. de beschikbare netaansluitingen is de bandbreedte aangepast en bedraagt: 20 tot 24 woningen. Nee, er mag niet worden afgeweken van de bandbreedte.
16	Bouwhoogte en bouwlagen	Welke maximale bouwhoogte, goothoogte, nokhoogte en welk maximaal aantal bouwlagen acht de gemeente aanvaardbaar binnen het plangebied?	Informatie over de maximale bouwhoogte, goot- en nokhoogte en het maximaal aantal bouwlagen wordt beschikbaar gesteld in de aanbiedingsleidraad.
17	Bebouwingspercentage	Kan de gemeente verduidelijken op welke oppervlakte het maximale bebouwingspercentage van 35% wordt berekend en welke bouwwerken daarbij als bebouwd oppervlak meetellen?	Het maximale bebouwingspercentage van 35% vervalt als randvoorwaarde. Er wordt geen maximaal bebouwingspercentage gehanteerd.
18	Parkeernorm	Welk parkeerbeleid en welke parkeernormen zijn van toepassing, uitgesplitst naar woningtype, prijscategorie en bezoekersparkeren?	Informatie over parkeerbeleid en parkeernormen wordt beschikbaar gesteld in de aanbiedingsleidraad.
19	Parkeren huisartsenpraktijk	Wordt de parkeerbehoefte van de huisartsenpraktijk volledig op het eigen perceel opgelost, of moet het woningbouwplan rekening houden met dubbelgebruik dan wel een gezamenlijke parkeeroplossing?	Informatie over hoe de parkeerbehoefte van de huisartsenpraktijk opgelost dient te worden, wordt beschikbaar gesteld in de aanbiedingsleidraad.
20	Nuts	Welke capaciteit en aansluitmogelijkheden zijn beschikbaar voor elektriciteit, water, telecom en overige nutsvoorzieningen? Zijn netbeheerders reeds betrokken en zijn er bekende capaciteitsbeperkingen?	Voor de elektriciteitsvoorziening is Liander bekend met de voorgenomen ontwikkeling. Volgens de netbeheerder is voldoende aansluitcapaciteit beschikbaar voor maximaal 24 woningen. Indien het perceel van de huisartsenpraktijk aan het ontwikkelgebied wordt toegevoegd, is aansluitcapaciteit beschikbaar voor maximaal 26 woningen. Voor drinkwater heeft afstemming plaatsgevonden met Vitens. Vitens geeft aan dat op deze locatie voldoende capaciteit en leveringszekerheid beschikbaar is voor de voorgenomen ontwikkeling en dat dit geen belemmering vormt. Voor telecom zijn op deze locatie geen fysieke of nettechnische belemmeringen bekend.
21	Bodemonderzoek	Kan de gemeente alle beschikbare bodem-, grondwater-, PFAS- en asbestonderzoeken verstrekken en bevestigen of inschrijvers op de juistheid en volledigheid daarvan mogen vertrouwen?	Er is verkennend bodemonderzoek en archeologisch onderzoek uitgevoerd. Deze zijn begin 2025 opgeleverd. Deze onderzoeken worden beschikbaar gesteld. De gemeente doet geen uitspraken over de juistheid en volledigheid van onderzoeken die zijn uitgevoerd door derden.
22	Geotechniek	Zijn sonderingen, funderingsadviezen of andere geotechnische onderzoeken beschikbaar?	Nee.
23	Vleermuistoren	Kan de gemeente de exacte positie van de vleermuistoren en de begrenzing van de genoemde 15-meterzone digitaal en maatvast aanleveren?	De exacte positie van de vleermuistoren en de begrenzing van de 15-meterzone worden opgenomen op de beschikbaar te stellen tekening (zie ook antwoord op vraag 14).
24	Gemeentelijke medewerking	Welke planologische uitgangspunten zijn reeds ambtelijk of bestuurlijk afgestemd en welke concrete inspanningsverplichting neemt de gemeente op zich om het planologisch besluit mogelijk te maken?	Voor de locatie is ambtelijk een ruimtelijk kader opgesteld met daarin de uitgangspunten voor de woningbouwontwikkeling. De gemeente is voornemens planologische medewerking te verlenen aan het plan van de beoogd gegunde inschrijver, wat in samenspraak met de gemeente dient te worden uitgewerkt.
25	Participatie	Welke participatieactiviteiten zijn reeds uitgevoerd, welke resultaten en toezeggingen zijn daaruit voortgekomen en kan de gemeente de bijbehorende verslagen beschikbaar stellen?	Er is een informatiebijeenkomst voor omwonenden gehouden over de marktuitleiding. Het verslag van deze bijeenkomst, met de opgehaalde aandachtspunten en eventuele toezeggingen, wordt beschikbaar gesteld.
26	Rol omwonenden	Welke rol hebben omwonenden en overige belanghebbenden bij de planvorming en in hoeverre wordt hun inbreng betrokken bij de beoordeling of gunning?	De gemeente is voornemens de omwonenden in de aanbiedingsfase te betrekken bij de schetsontwerpen. De wijze waarop de omgeving wordt betrokken en de status van de opgehaalde inbreng worden nader uitgewerkt in de aanbiedingsleidraad.
27	Referentiewerken	Hoe oud mogen de referentiewerken maximaal zijn?	Een referentieproject komt in aanmerking indien het project in de vijf jaar voorafgaand aan de uiterste datum voor aanmelding is opgeleverd of, indien het project nog niet is opgeleverd, binnen die periode aantoonbaar in uitvoering is genomen.

28	Beoordeling	Wie beoordeelt de ingediende stukken ten behoeve van de selectieprocedure?	De gemeente beoordeelt de aanmeldingen. Indien meer dan drie gegadigden voor de aanbestedingsfase in aanmerking komen, beoordeelt de selectiecommissie de referentieprojecten. Deze commissie bestaat uit gemeentelijke vertegenwoordigers met expertise op het gebied van gebiedsontwikkeling, projectleiding, stedenbouw en ruimtelijke ordening.
29	Ruimtelijk kader	Graag ontvangen wij een doorkijk naar het ruimtelijk kader wat straks verstrekt wordt aan de geselecteerden. Ook al zou het gaan om een concept zonder status.	Nee. Het ruimtelijk kader wordt bij de start van de aanbestedingsfase verstrekt als onderdeel van de aanbestedingsleidraad.
30	Kerncompetenties	Kerncompetenties 1 & 2 lijken in elkaars verlengde te liggen. Is het mogelijk om meer scheiding te maken?	Nee. Kerncompetentie 1 ziet op het gebouw en de ruimtelijke inpassing. Kerncompetentie 2 ziet op de kwaliteit en inrichting van de openbare en/of gemeenschappelijke ruimte.
31	Locatie en bestaande situatie, selectieleidraad, §2.1, Pagina 6	Op dit moment is er geen openbare weg aan de zuidrand. Betekent dit dat de ontwikkelaar een openbare weg moet aanleggen langs deze bomenrij en aan welke eisen moet deze voldoen?	De eventuele aanleg van een openbare weg is afhankelijk van het uiteindelijke plan. Indien wegen of andere gronden aan de gemeente worden overgedragen, dienen deze te voldoen aan de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR) van de gemeente.
32	Beoordelingscommissie, selectieleidraad, §3.4, Pagina 12-13	Hoe wordt de inschrijving in de gunningsfase beoordeeld en wie zitten in de beoordelingscommissie? Hoofdstuk 3.4 geeft aan dat de buurt ook een stem krijgt. Wat is de waarde hiervan in combinatie met Welstand/gemeente/stedenbouw/etc.?	De wijze waarop de inschrijvingen worden beoordeeld, wordt opgenomen in de aanbestedingsleidraad. De personele samenstelling van de beoordelingscommissie wordt niet bekendgemaakt. De wijze waarop de omgeving wordt betrokken en de status van haar inbreng worden eveneens nader uitgewerkt in de aanbestedingsleidraad.
33	Indexatie verkoopprijs, selectieleidraad, §2.2, Pagina 7	Is de maximale verkoopprijs van € 420.000 v.o.n. (prijsspeel 2026) vaststaand, of wordt deze tot het moment van verkoop geïndexeerd aan de landelijke betaalbaarheidsgrens?	Zie antwoord op vraag 5
34	Verkoopprijs, selectieleidraad, §2.2, Pagina 7	Wordt de maximale verkoopprijs van €420.000 v.o.n. geïndexeerd indien de verkoop/oplevering na 2026 plaatsvindt?	Zie antwoord op vraag 5
35	Grondbod, selectieleidraad, §2.3.2, Pagina 9	Hoe wordt het grondbod beoordeeld en welk gewicht krijgt het grondbod ten opzichte van de kwalitatieve beoordeling?	Een grondbod onder de minimale grondprijs is ongeldig. De exacte beoordelingswijze en weging van het grondbod ten opzichte van de kwalitatieve beoordeling worden opgenomen in de aanbestedingsleidraad.
36	Huisartsenparktijk, Selectieleidraad, §2.1, Pagina 6-7	Heeft de toevoeging van de grond voor de huisartsenpraktijk invloed op het minimale grondbod?	Zie antwoord op vraag 3.
37	Selectieleidraad Marktvraag De Trime, p. 18-19, par. 4.1.3, Referentieprojecten teamleden	In paragraaf 4.1.3 is opgenomen dat voor de onderbouwing van de kerncompetenties een beroep mag worden gedaan op referentieprojecten van de ontwikkelende partij zelf en/of van één of meer teamleden. Tevens dient ten minste één van de ingediende referentieprojecten betrekking te hebben op een woningbouwontwikkeling waarin de ontwikkelende partij zelf een ontwikkelende of risicodragende rol heeft vervuld. Kan de gemeente bevestigen dat per kerncompetentie een beroep mag worden gedaan op een referentieproject van één of meerdere teamleden, zonder dat de ontwikkelende partij zelf bij dat specifieke referentieproject betrokken is geweest, mits ten minste één van de maximaal drie ingediende referentieprojecten aantoont dat de ontwikkelende partij zelf een ontwikkelende of risicodragende rol heeft vervuld?	Ja.
38	Selectieleidraad Marktvraag De Trime, p. 18-19, par. 4.1.3, Start uitvoering referentieproject	In paragraaf 4.1.3 is opgenomen dat een nog niet opgeleverd referentieproject in aanmerking komt indien het project binnen de referentieperiode aantoonbaar in uitvoering is genomen. Projecten die uitsluitend in de ontwerp- of initiatieffase verkeren, tellen niet mee. Kan de gemeente verduidelijken welk moment wordt aangemerkt als het moment waarop een project “in uitvoering is genomen”? Geldt bijvoorbeeld de start werkvoorbereiding als start uitvoering, of dient de daadwerkelijke bouw van de woningen te zijn gestart?	Voor deze procedure wordt onder ‘aantoonbaar in uitvoering genomen’ verstaan dat de omgevingsvergunning voor het project onherroepelijk is. De start van de werkvoorbereiding of de feitelijke bouw is daarbij niet bepalend.

39	Selectieleidraad Marktvraag De Trime, p. 23-24, par. 5.4 en 5.4.1, Beoordeling vergelijkbaarheid referentieproject KC1	Ten aanzien van Kerncompetentie 1 wordt bij de beoordeling onder meer gekeken naar de aansluiting van het referentieproject op de aard, schaal, ruimtelijke context en complexiteit van De Trime. Tevens wordt aangegeven dat een hogere beoordeling wordt toegekend naarmate het referentieproject beter aansluit op de ruimtelijke structuur, schaal, identiteit en omgevingskwaliteit en relevant is voor een dorpse, groene of vergelijkbare inbreidingslocatie. Kan de gemeente nader duiden welke kenmerken bepalend zijn voor de mate van vergelijkbaarheid van een referentieproject? Worden bijvoorbeeld het aantal woningen, het aandeel grondgebonden woningen, de dorpse context, de groene setting en/of het karakter als inbreidingslocatie afzonderlijk meegewogen, of wordt de vergelijkbaarheid integraal beoordeeld?	De mate van vergelijkbaarheid wordt integraal beoordeeld op basis van de bij Kerncompetentie 1 benoemde kenmerken. Deze kenmerken worden niet afzonderlijk gewogen.
40	Bijlage 2 - Model referentieprojecten	In Bijlage 2 is opgenomen dat voor de gezamenlijk ingevulde formulieren voor de referentieprojecten een maximum geldt van negen A4-pagina's, inclusief projectgegevens, toelichtingen, beeldmateriaal en schema's, waarbij de gegadigde zelf bepaalt hoe deze pagina's over de ingediende referentieprojecten worden verdeeld. Kan de gemeente bevestigen dat hiermee wordt bedoeld dat de inhoudelijke uitwerking van de maximaal drie referentieprojecten gezamenlijk maximaal negen A4-pagina's mag beslaan en dat er geen maximum van drie A4-pagina's per afzonderlijk referentieproject geldt? Kan de gemeente tevens bevestigen welke pagina's/onderdelen van het voorgeschreven model uit Bijlage 2 buiten deze limiet van negen A4-pagina's vallen?	De inhoudelijke uitwerking van de maximaal drie referentieprojecten mag gezamenlijk maximaal negen A4-pagina's beslaan. De gegadigde bepaalt zelf hoe de negen pagina's over de ingediende referentieprojecten worden verdeeld. De pagina's met de algemene instructies en de aanwijzingstabel in hoofdstukken 1 tot en met 3 van Bijlage 2 tellen niet mee binnen deze limiet.
41	Woningbouwaantal	Wat is het maximale woningbouwaantal dat gebouwd mag worden?	De in de selectieleidraad genoemde bandbreedte van 20 tot 28 woningen wordt gewijzigd naar 20 tot 24 woningen. Indien het perceel van de huisartsenpraktijk aan het ontwikkelgebied wordt toegevoegd, geldt een bandbreedte van 20 tot 26 woningen.