Nota van Inlichtingen

Tender Stadspeeltuin Bergen op Zoom
Versie 1.0

Inhoud

1. Planning en procedure
2. Woningbouwprogramma
3. Energie & nutsvoorzieningen
4. Stedenbouwkundig plan & ruimtelijke kaders
5. Bodem, groen & omgeving
6. Parkeren & mobiliteit
7. Juridisch, contractueel & financieel
8. Kavel, tekeningen & technische gegevens
9. Duurzaamheid & toekomstbestendigheid
10. Overig

Vraag	Antwoord
1. Planning en procedure	
Er wordt éénmalig gesproken over een deadline op 14 oktober a.s. (procesbrief pag. 8) Kunt u zekerheidshalve bevestigen dat het inlevermoment op 21 oktober 2026 staat?	De deadline voor indiening fase 1 is 21 oktober 2026 12:00 uur
Voor de deadline van fase 1 zie ik zowel 14 als 21 oktober staan. Klopt het dat 21 oktober 2026 om 12.00 uur de juiste deadline is?	De deadline voor indiening fase 1 is 21 oktober 2026 12:00 uur
Fase 2 begint volgens de planning al tijdens de termijn waarin niet-geselecteerde partijen een kort geding kunnen starten. Gaat fase 2 dan gewoon van start? En wat gebeurt er als er inderdaad een kort geding komt?	Gezien de planning en doorlooptijden start fase 2 direct. Wanneer er bezwaar wordt gemaakt (waar we niet vanuit gaan), dan delen wij dit met de deelnemers uit fase 2.
De genoemde looptijd van fase 1 en 2 lijkt niet helemaal aan te sluiten op de data in de planning. Welke termijnen kunnen we aanhouden?	De deadline voor indiening fase 1 is 21 oktober 2026 12:00 uur
Hoe moeten we de stukken bij digitale indiening ondertekenen? Is een gescande handtekening voldoende of is een elektronische handtekening nodig?	Een digitale handtekening is voldoende.
In de aankondiging van de prijsvraag (Tenderned) staat dat er maar 1 max en minimale gegadigde wordt geselecteerd voor de tweede fase. Dit moeten toch max 3 gegadigden zijn?	Correct, dit moeten maximaal drie gegadigden zijn.
Bij indiening onder onderdeel 'Selectiecriteria' zijn de drie gevraagde onderdelen als los element in te dienen. Dient per onderdeel 1A4 te worden ingediend (totaal 3A4)? Of mag je ook één document uploaden onder onderdeel 1 waar alle onderdelen in zitten (en dus zelf de hoeveelheid per onderdeel kan bepalen)?	Het is akkoord om één document in te dienen van maximaal 3 pagina's.
Wij begrijpen uit de procesbrief dat de beoordeling plaatsvindt op basis van de schriftelijke inschrijving en dat geen eindpresentatie, verificatiegesprek of vragenronde over de plannen is voorzien. Klopt de interpretatie dat er geen eindpresentatie is? Kan de gemeente overwegen wel een mondelinge eindpresentatie toe te voegen waarbij het plan nader toegelicht kan worden om misinterpretatie te voorkomen? Dit heeft onze voorkeur.	Op dit moment is geen eindpresentatie voorzien. We zullen uw suggestie bespreken en mogelijk komen we hier bij de start van fase 2 op terug.
De uiterste indieningsdatum voor de 2e ronde van 8 januari valt direct na de kerstperiode, waarin veel organisaties te maken hebben met beperkte bezetting en vakanties. Is de gemeente bereid de indieningstermijn te verlengen met 1 week, zodat inschrijvers voldoende gelegenheid hebben om een kwalitatief hoogwaardige inschrijving op te stellen en eventuele vragen uit de Nota van Inlichtingen zorgvuldig te verwerken?	De planning zoals beschreven wordt niet aangepast. Zoals u kunt zien zit er een strakke deadline naar start bouw eind 2027, waardoor we elke week goed kunnen gebruiken.
Kan de gemeente een digitale onderlegger van de locatie, bij voorkeur in DWG-formaat en ingemeten, beschikbaar stellen? Dit stelt inschrijvers in staat de locatie en randvoorwaarden zorgvuldig te analyseren en het ontwerp efficiënt uit te werken.	Een onderlegger wordt ter beschikking gesteld, zie bijlage 17 in de dataroom.
In de procesbrief (pagina 8 van 14) wordt zowel 21 oktober als 14 oktober 2026 genoemd als uiterste datum voor de indiening. In de Deelnamevoorwaarden wordt 21 oktober 2026 12:00uur genoemd. Kunt u bevestigen dat 21 oktober 2026 12:00uur de uiterste termijn is voor de Inschrijving?	De deadline voor indiening fase 1 is 21 oktober 2026 12:00 uur
Indiening uiterlijk 14 oktober. Bij onderdeel planning staat indiening 21 oktober, welke datum kunnen wij aanhouden?	De deadline voor indiening fase 1 is 21 oktober 2026 12:00 uur
Kunnen wij de visie uitwerken in beeld en tekst of wordt hier uitsluitend een uitwerking in tekst gevraagd?	Beeld en tekst zijn beide mogelijk, echter wel binnen het aantal gestelde pagina's.
Kunnen we ervan uitgaan dat de tekst van de visie moet bestaan uit 3x A4-formaat en kunnen we los daarvan ondersteunend beeldmateriaal toevoegen? Ter controle kunnen we de tekst dan in een pdf-bestand aanleveren?	Tekst in PDF aanleveren is akkoord. U mag maximaal 3x A4 indienen en geen extra bijlagen of ondersteunend beeldmateriaal. Eventueel beeldmateriaal dient opgenomen te zijn in de 3 pagina's.
Model ontwikkelovereenkomst wordt nog toegevoegd. Kunnen we de gelegenheid krijgen om hier ook nog vragen over te stellen?	Het is mogelijk om hier vragen over te stellen tijdens fase 2 van de tender.
Kan de gemeente bevestigen welke uiterste indieningsdatum voor fase 1 als leidend moet worden beschouwd, gelet op de verschillende data genoemd in de procesbrief en TenderNed-publicatie?	De deadline voor indiening fase 1 is 21 oktober 2026 12:00 uur
De procesbrief vermeldt dat de aanbieding dient te zijn gebaseerd op marktconforme uitgangspunten. Kan de gemeente aangeven op welke wijze de marktconformiteit van de aangeboden grondprijs dient te worden aangetoond en welke informatie of onderbouwing inschrijvers hiervoor dienen aan te leveren?	Wij verwijzen graag naar het biedingsformulier. Wij delen het biedingsformulier bij aanvang van fase 2.
Wanneer stelt de gemeente de concept koop- en realisatieovereenkomst beschikbaar ten behoeve van beoordeling door Ontwikkelaar?	De concept modelovereenkomst is gedeeld als bijlage 9 in de dataroom.
Kunnen wij een word versie ontvangen van het inschrijvingsformulier/-verklaring?	Nee, graag de PDF-versie ondertekenen.
Het is voor partijen van belang om in deze fase al de concept koopovereenkomst in te zien. Is de gemeente bereid deze met partijen te delen?	De concept modelovereenkomst is gedeeld als bijlage 9 in de dataroom.
De planning richting omgevingsplanprocedure, vergunningverlening en start bouw is ambitieus. Welke maatregelen neemt de gemeente om de beoogde planning te borgen en welke procesrisico's ziet de gemeente zelf ten aanzien van het behalen van de genoemde mijlpalen? Welke onderdelen van de mijlpalenplanning zijn afhankelijk van gemeentelijke besluitvorming of procedures?	De gemeente is zich bewust van deze ambiteuze planning en zal zich volledig inzetten om deze planning te halen. Qua interne risico's zien we een risico bij de omgevingsvergunning en de (doorlooptijd) van de technische toetsing, deze is mede afhankelijk van de kwaliteit van op te leveren stukken, hiervoor wordt intern reeds gekeken hoe we dit proces voor dit project kunnen optimaliseren en zorgen dat we al meelopen in het ontwerpproces. Het belangrijkste externe risico is het draagvlak van de plannen in de omgeving en eventueel bezwaar en beroep op omgevingsplan danwel vergunning. Hier zien we een gezamelijke opgave voor gemeente en ontwikkelaar om de omgeving goed aangehaakt te houden bij het proces.
Kunt u aangeven op welke datum de concept Koop- en Ontwikkelovereenkomst beschikbaar wordt gesteld? Indien deze na de huidige NvI-termijn wordt gepubliceerd, krijgen inschrijvers dan alsnog gelegenheid om vragen te stellen en worden de antwoorden onderdeel van de aanbestedingsstukken?	De concept modelovereenkomst is gedeeld als bijlage 9 in de dataroom.
Indien de Koop- en Ontwikkelovereenkomst nog niet beschikbaar is, kunt u alvast inzicht geven in de beoogde regeling ten aanzien van: • realisatieplicht; • bouwplicht; • boetebepalingen; • schadevergoedingen; • bankgaranties en/of zekerheden; • gevolgen van vertraging door omstandigheden buiten de invloedssfeer van de ontwikkelaar.	De concept modelovereenkomst is gedeeld als bijlage 9 in de dataroom.
In de procesbrief wordt aangegeven dat het risico op het niet verkrijgen van een onherroepelijke omgevingsvergunning bij de ontwikkelaar ligt. Hoe verhoudt zich dit tot de door de gemeente nog lopende omgevingsplanprocedure? Is sprake van enige vorm van risicodeling indien de planologische kaders niet of vertraagd onherroepelijk worden? Hoe beoordeelt u de kans dat het gewijzigde omgevingsplan voor eind 2027 onherroepelijk wordt? Is een gefaseerde vergunningsverlening voorzien om tijdige start bouw mogelijk te maken?	De voorbereiding voor de wijziging van het omgevingsplan is in volle gang en deze is helemaal doorgepland tot inwerkingtreding op 19 augustus 2027. Planning gaat uit van terinzage legging van het ontwerp van de wijziging op 21 januari 2027. Tenzij er een beroep wordt ingediend door de omgeving is deze planning realistisch en haalbaar. De basis van de in de wijziging Omgevingsplan op te nemen regeling is het door de gemeenteraad vastgestelde Stedenbouwkundige plan. Een gefaseerde vergunningverlening is zeker bespreekbaar, echter zal dit in overleg moeten plaatsvinden.
Stel de wijziging van het omgevingsplan ondervindt hinder (bijvoorbeeld beroep bij RVS) en kan dus niet op door gemeente gestelde datum onherroepelijk zijn, dan ontslaat dit ontwikkelaar van planningsverplichtingen i.r.t. afname of start bouw. Stemt u hiermee in?	Indien vanwege bezwaar en beroep het omgevingsplan niet tijdig in werking is getreden, zal de deadline van 31-12-2027 (voor de WOKT-1 subsidie) opschuiven. Welke impact dit heeft is op voorhand niet aan te geven.
Kan u de conceptovereenkomst al delen?	De concept modelovereenkomst is gedeeld als bijlage 9 in de dataroom.
3A4 voor de visie, is dit inclusief afbeeldingen of schetsen? Dan is dit erg beknopt. Is bijvoorbeeld 3A3 met afbeeldingen ook akkoord?	Gezien de doorlooptijd van de Tender is het de doelstelling om de inspanning van de markt te beperken. We vragen 3xA4 aan tekst+afbeeldingen, bijlagen zijn niet toegestaan.
Wat is de juiste sluitingsdatum voor het indienen van de aanmelding en inschrijving in fase 1: 14 oktober 2026 of 21 oktober 2026, 12:00 uur?	De deadline voor indiening fase 1 is 21 oktober 2026 12:00 uur
Hoeveel partijen worden toegelaten tot fase 2, en hoe wordt een (vrijwel) gelijke score op plaats 3 beslecht?	Maximaal drie partijen worden toegelaten tot fase 2. Bij een gedeelde derde plaats wordt geloot.
Welke rekenmethode geldt voor de beoordeling van de referenties in fase 1: per referentie of per criterium?	10 punten per referentie). Als een referentie voldoet aan 2 criteria scoort deze referentie 6 punten. Als een referentie voldoet aan 1 criteria scoort deze referentie 3 punten.
Welke scores kan de beoordelingscommissie toekennen, en zijn tussenscores mogelijk?	Het zijn geen zes scores, maar vier scores (0%, 40%, 80% en 100%). Dat rectificeren we in de procesbrief. Daarnaast is het niet mogelijk om tussenscores toe te kennen.
Op hoeveel criteria wordt de visie in fase 1 beoordeeld, en wat valt binnen het maximum van 3 A4?	Zie pagina 8 en 9 van de procesbrief.
Welke subcriteria zijn in fase 2 leidend, gezien de verschillen tussen de procesbrief en de Deelnamevoorwaarden?	De procesbrief is leidend. De deelnamevoorwaarden is daarop aangepast.
Wat is de bandbreedte van het woonprogramma, bestaat het volledig uit appartementen, en hoe wordt een programma van meer dan 150 woningen beoordeeld?	De bandbreedte van het aantal appartementen is minimaal 150 en maximaal 160. Dit is ook de bandbreedte waarin het omgevingsplan wordt opgezet. De gemeente beoordeeld uiteindelijk het gehele pakket van de inschrijving, waarbij de gemeente geen voorkeur heeft voor het exacte aantal van appartementen, mits dit binnen de benoemde bandbreedte zit. Let wel dat bij punt 3 het financieel bod ook meetelt in de beoordeling.
Hoe kan bij een programma van uitsluitend appartementen worden voldaan aan de eis van minimaal vijf PMC's, en welke aanvullende PMC's zijn daarbij toegestaan?	Dit is een terecht punt. De eis is naar beneden bijgesteld naar 4 PMC's. De PMC's die van toepassing zijn vanuit het IPvE voor het project zijn de PMC's 2 t/m 5 en 7 t/m 9. Aan deze PMC's wordt ook PMC 10 toegevoegd. De exacte PMC en woninggrootte worden afgestemd op de woningtypologie en doelgroep. Voor sociale huur toetst Stadlander daarnaast aan het eigen Programma van Eisen. Een bijzondere woonvorm kan zien we in dit kader als aparte "PMC-categorie". Daarmee kan het programma bestaan uit ofwel 4 van de bovengenoemde PMC's óf 3 van de bovenstaande PMCs aangevuld met een bijzondere woonvorm. De gemeente beoordeelt dit bij de verdere uitwerking van het woonprogramma.
Hoe ziet de gemeente de haalbaarheid van een start bouw vóór 31 december 2027, en hoe zijn de risico's van het omgevingsplan verdeeld?	Het parallel uitvoeren van werkzaamheden is noodzakelijk om de planning te behalen. Het behandelen van de (concept)vergunningsaanvraag kan gelijktijdig lopen met de omgevingsplan procedure. Bij bezwaar en beroep op het omgevingsplan zal de deadline van 31 december 2027 mogelijk niet gehaald worden. Dit is een onvoorziene omstandigheid in het kader van de WOKT-1 subsidie en we zullen dan met het RVO in gesprek gaan om de impact hiervan te bepalen.

Wanneer wordt de Model Koop- en ontwikkelovereenkomst beschikbaar gesteld, en welke zekerheden en vergoedingen bevat deze?	De concept modelovereenkomst is gedeeld als bijlage 9 in de dataroom.
Hoe wordt de koopsom geïndexeerd, en welke fiscale uitgangspunten gelden voor de grondtransactie?	Wij verwijzen naar de modelovereenkomst, zie bijlage 9. De indexatie staat in de overeenkomst in artikel 11.
Leidt gunning van de Stadsspeeltuin tot uitsluiting van deelname aan en/of gunning van de toekomstige tender voor de Spaensche Scharen?	Het gunnen van de Stadsspeeltuin heeft geen gevolgen voor een eventuele beoordeling of deelname aan de toekomstige tender van Spaensche Scharen.
Kan de planning voor indiening van de referenties & visie worden verruimd	De doorlooptijden van de tender worden niet aangepast. Het gehele proces tot start bouw eind 2027 is zeer kort waardoor we elke week nodig hebben.
2. Woningbouwprogramma	
De procesbrief spreekt van een 30-40-30 verdeling en het IPvE spreekt van de verdeling 66% betaalbaar (waarvan minimaal 30% sociaal) en 34% vrije sector. Welke is leidend?	De verdeling voor het project Stadsspeeltuin is 30-40-30. Minimale afwijkingen hierop zijn mogelijk, 30% sociaal is echter wel een harde ondergrens.
Ik zie twee varianten: 30% sociaal, 40% middelduur en 30% vrije sector, of 30% sociaal, 36% middelduur en 34% vrije sector. Welke geldt voor de Speeltuin? En is enige afwijking per deellocatie mogelijk?	De verdeling voor het project Stadsspeeltuin is 30-40-30. Minimale afwijkingen hierop zijn mogelijk, 30% sociaal is echter wel een harde ondergrens.
Zijn er voor middelduur en vrije sector wensen of eisen voor de verhouding tussen huur en koop? En gelden er voorwaarden voor de duur van de huurprijsbinding, zelfbewoning, doorverkoop of verkoop aan beleggers?	Voor de middel-dure en vrije sector woningen gelden geen harde eisen voor de verhouding tussen huur en koop. Vanuit gemeentelijk beleid bestaat wel de wens om te streven naar een evenwichtige verdeling van circa 50% huur en 50% koop. Voor verdere voorwaarden, zie concept koop en ontwikkelovereenkomst.
Kun je de PMC-lijst en de minimale GBO's delen? Voor sociale huur zie ik nu alleen een verwijzing naar PMC 7 en 8.	De PMC's vanuit het IPvE die van toepassing zijn voor het project zijn de PMC's 2 t/m 5 en 7 t/m 9. Aan deze PMC's wordt ook PMC 10 toegevoegd. De exacte PMC en woninggrootte worden afgestemd op de woningtypologie en doelgroep. Voor sociale huur toetst woningcorporatie Stadlander daarnaast aan het eigen Programma van Eisen.
Geldt de afnameprijs van € 305.000 inclusief btw voor iedere woning, ongeacht grootte of PMC? Op welk prijspeil is die gebaseerd, en gaat het om een vaste prijs of een maximum?	Het bedrag van € 305.000 is het maximale investeringskader per woning voor de gevraagde PMC's. Vanzelfsprekend zal een woning aan de onderzijde van PMC 7 een lagere investering vragen dan de bovenzijde van PMC 8 dus als er grote verschillen zitten in het aanbod zal hier ook een differentiatie inzitten qua investeringskader. Het maximum is wel het uiterste plafond per woning. We zoeken hierin een evenwichtige verdeling van PMC 7 en PMC 8, circa 50%-50%.
Welke aandachtsgroep of aandachtsgroepen hebben jullie voor ogen?	Onder aandachtsgroepen verstaan wij woningzoekenden met een specifieke woonbehoefte of een kwetsbare positie op de woningmarkt. Hieronder vallen de wettelijk benoemde groepen, zoals dak- en thuisloze mensen, sociaal of medisch urgenten, uitstromers uit intramurale instellingen, mantelzorgers en -ontvangers, statushouders, arbeidsmigranten, studenten en woonwagenbewoners. Deze aandachtsgroepen zijn opgenomen in ons Volkshuisvestingsprogramma (VHP). Voor dit project is vooraf geen specifieke aandachtsgroep aangewezen. Let op: in het kader van externe veiligheid (op basis van de omgevingswet) is er geen woonfunctie mogelijk voor de zeer kwetsbare/niet-zelfredzame doelgroep.
In de procesbrief is opgenomen dat het woonprogramma minimaal vijf PMC's dient te bevatten. Tegelijkertijd wordt bij de beoordelingscriteria gesproken over vijf PMC's óf vier PMC's aangevuld met een bijzondere woonvorm. Daarnaast schrijft het iPvE voor dat het woonprogramma dient te voldoen aan de PMC-systematiek, terwijl het Stedenbouwkundig Plan Waterfront (pagina 30) uitgaat van een mix aan woningtypologieën. *Kan de gemeente verduidelijken:* *1.welk minimum aantal PMC's voor deze locatie moet worden aangehouden;* *2.of de PMC-systematiek tevens van toepassing is op het vrije-sectorprogramma of uitsluitend op het sociale en middeldure segment;* *3.en welke systematiek leidend is indien de gewenste mix aan woningtypologieën uit het stedenbouwkundig plan afwijkt van de PMC-indeling uit het iPvE?*	1. Voor deze locatie geldt een minimum van vier PMC's. Een bijzondere woonvorm kan daarbij als vierde categorie worden aangemerkt. Een programma met drie reguliere PMC's en één bijzondere woonvorm voldoet daarmee eveneens aan het vereiste minimum. 2. De PMC-systematiek geldt als uitgangspunt voor het volledige woonprogramma, dus ook voor het vrije-sectorprogramma. 3. De PMC-systematiek en de mix aan woningtypologieën uit het stedenbouwkundig plan zijn aanvullend op elkaar. De PMC's bepalen de programmatische differentiatie; het stedenbouwkundig plan bepaalt de ruimtelijke en stedenbouwkundige uitwerking. Bij een mogelijke afwijking is het iPvE leidend voor de programmatische eisen. Een afwijking mag niet leiden tot minder programmatische diversiteit.
In de procesbrief wordt voor de Stadsspeeltuinlocatie uitgegaan van een woningprogramma bestaande uit 30% sociaal, 40% middelduur en 30% vrije sector. In het herijkte iPvE wordt daarentegen verwezen naar de uitgangspunten van de Woondeal 2023, waarin wordt uitgegaan van 66% betaalbare woningen, waarvan 30% sociaal. *Kan de gemeente verduidelijken welke programmatische verdeling leidend is voor de inschrijving? Indien bewust wordt afgeweken van de Woondeal-uitgangspunten, verzoeken wij de gemeente dit nader toe te lichten.*	De verdeling voor het project Stadsspeeltuin is 30-40-30. Minimale afwijkingen hierop zijn mogelijk, 30% sociaal is echter wel een harde ondergrens.
Wordt voor de definitie van middeldure koopwoningen de grens aangehouden zoals door het ministerie gepubliceerd in de Brief 32847 Integrale visie op de woningmarkt?	Voor de definitie van middeldure koopwoningen wordt aangesloten bij de landelijke grens voor betaalbare koop, zoals gepubliceerd door het ministerie. Voor 2026 bedraagt deze bovengrens € 420.000. De op het moment van verkoop geldende, jaarlijks geïndexeerde grens is bepalend.
Kan de gemeente aangeven of Stadlander actief is in de exploitatie van middeldure huurappartementen en bereid is een deel van de middeldure huurvoorraad binnen de ontwikkeling af te nemen? Indien hierover reeds afspraken zijn gemaakt, ontvangen wij graag inzicht in de gehanteerde uitgangspunten en eventuele prijsafspraken, vergelijkbaar met de afspraken die gelden voor de sociale huurwoningen.	Op dit moment liggen er met Stadlander enkel afspraken over de afname van de sociale huurwoningen. Stadlander kan wel middeldure huur op zich nemen, als Stadlander appartementen voor de middeldure huur afneemt heeft dit geen consequenties voor de kaders die ze stellen. De geldende PMC's zijn hetzelfde en het enige verschil zit hem in een iets luxere keuken en afwerking van de badkamer. Hiermee wordt dan ook het investeringskader iets naar boven bijgesteld. Doordat ze namelijk meer huur kunnen vragen betekend niet automatisch dat we ook meer kunnen investeren. Bij niet-Daeb woningen gelden er andere regels voor deze financiering en de borging waardoor de last hierop ook hoger is. Ook zal het aandeel middeldure huur niet te groot moeten zijn.
Kan de gemeente aangeven welke huur- en/of koopprijscategorieën worden bedoeld moet sociaal, middelduur en vrijesector?	In het iPvE hebben de prijsgrenzen het prijspeil van 2025. De op het moment van contractering geldende, jaarlijks door het ministerie geïndexeerde grenzen zijn bepalend.
De procesbrief schrijft voor dat binnen het plan minimaal één bijzondere woonvorm wordt gerealiseerd. Kan de gemeente nader specificeren welke woonvormen hieronder worden verstaan en bevestigen of intramurale dan wel semimurale zorgwoningen worden beschouwd als een passende invulling van deze eis en de beoogde aandachtsgroep binnen het programma?	Een bijzondere woonvorm is een woonconcept dat afwijkt van reguliere woningbouw en kan worden gekoppeld aan een aandachtsgroep. Let op: in het kader van externe veiligheid (op basis van de omgevingswet) is er geen woonfunctie mogelijk voor de zeer kwetsbare/niet-zelfredzame doelgroep. Zie ook het antwoord op vraag 17.
Op welk prijspeil zijn de prijsafspraken met Stadlander gebaseerd?	Het prijspeil is 2026.
De betaalbare woningen dienen 40 % van het totaal te zijn, landelijk beleid stelt dat dit 37% dient te zijn bij nieuwe ontwikkelingen (2/3e betaalbaar en sociaal waarvan 30% sociaal). Is dit ook akkoord?	De verdeling voor het project Stadsspeeltuin is 30-40-30. Minimale afwijkingen hierop zijn mogelijk, 30% sociaal is echter wel een harde ondergrens.
Volgt de prijs van een betaalbare woning de landelijke indexatie? De € 405.000 komt uit 2025 en is nu in 2026 landelijk €420.000. Maar inschrijving en contractvorming vinden pas plaats in 2027.	De grens voor betaalbare koop volgt de landelijke indexatie. Voor de inschrijving en contractvorming in 2027 geldt de dan vastgestelde landelijke betaalbaarheidsgrens. De genoemde bedragen zijn maximale verkoopprijzen, vrij op naam.
Er is op pagina 3 van de Procesbrief sprake van 5 PMC's en doelgroepen die in het IPVE gevraagd zouden worden. Het woord PMC of doelgroep komt niet voor in bijgevoegde bijlage 4 het IPVE, of dit IPVE mist op zichzelf weer een bijlage. Kan u de bepalingen over doelgroepen / PMC's verduidelijken of laten vervallen?	Het IPvE is bijgevoegd als bijlage 4b. De PMC's vanuit het IPvE die van toepassing zijn voor het project zijn de PMC's 2 t/m 5 en 7 t/m 9. Aan deze PMC's wordt ook PMC 10 toegevoegd. De exacte PMC en woninggrootte worden afgestemd op de woningtypologie en doelgroep. Voor sociale huur toetst woningcorporatie Stadlander daarnaast aan het eigen Programma van Eisen.
Wat is uw definitie van aandachtsgroepen?	Onder aandachtsgroepen verstaan wij woningzoekenden met een specifieke woonbehoefte of een kwetsbare positie op de woningmarkt. Hieronder vallen de wettelijk benoemde groepen, zoals dak- en thuisloze mensen, sociaal of medisch urgenten, uitstromers uit intramurale instellingen, mantelzorgers en -ontvangers, statushouders, arbeidsmigranten, studenten en woonwagenbewoners. Deze aandachtsgroepen zijn opgenomen in ons Volkshuisvestingsprogramma (VHP). Voor dit project is vooraf geen specifieke aandachtsgroep aangewezen. Let op in het kader van externe veiligheid (op basis van de omgevingswet) is er geen woonfunctie mogelijk voor de zeer kwetsbare/niet-zelfredzame doelgroep.
Wat bedoelt de gemeente i.r.t. de sociale woningen met "eigen woontoren maar verspreid over het gebied"?	In het stedenbouwkundige plan zijn 8 woontoren gesitueerd. Stadlander zal de 30% sociale huurwoning afnemen. Omwille van beheer en onderhoud van deze gebouwen heeft stadlander aangegeven dat zij graag "eigen" woontorens willen hebben. Echter gezien de aantallen van Stadlander zullen dit meerdere woontorens zijn met appartementen en we willen graag dat deze woontorens met sociale woningen verspreid worden in het gebied.
Worden de PMC's voor de Stadsspeeltuin primair gehanteerd voor woningtype, doelgroep en minimale GBO/kwaliteit, en hoeven zij niet één-op-één gekoppeld te worden aan het prijssegment uit De Woonstandaard?	De PMC's uit De Woonstandaard worden voor de Stadsspeeltuin primair gehanteerd voor het woningtype, de doelgroep, het minimale GBO en de gebruikskwaliteit.
Hoe moeten de sociale huurwoningen voor Stadlander ruimtelijk worden gerealiseerd, en onder welke voorwaarden worden ze afgenomen?	In het stedenbouwkundige plan zijn 8 woontoren gesitueerd. Stadlander zal de 30% sociale huurwoning afnemen. Omwille van beheer en onderhoud van deze gebouwen heeft stadlander aangegeven dat zij graag "eigen" woontorens willen hebben. Echter gezien de aantallen van Stadlander zullen dit meerdere woontorens zijn met appartementen en we willen graag dat deze woontorens met sociale woningen verspreid worden in het gebied.
3. Energie & nutsvoorzieningen	
Als bijlage 7 is een mail toegevoegd waarin omschreven staat dat het project voldoet aan de voorwaarden van de overgangsregeling. Echter is eind week 38 de terugkoppeling van de overgangsregeling verstuurd of er capaciteit toegewezen is. Is er definitief stroom toegekend voor alle 150 a 160 woningen? Kunnen jullie het bericht daarover ook met ons delen?	Voor dit project is de stroomaanvraag zoals beschreven in bijlage 7 toegekend en is capaciteit toegewezen. Kortom u kunt er vanuit gaan dat de opgegeven capaciteit beschikbaar is.
Ik lees dat de koper ervan uit mag gaan dat netcongestie geen probleem wordt, terwijl Enexis nog geen capaciteit heeft toegewezen. Wanneer verwachten jullie uitsluitsel, en wordt dat vóór 21 oktober gedeeld? Wat betekent het voor de bouwstart, koopprijs en eventuele ontbinding als er geen capaciteit beschikbaar komt?	Voor dit project is de stroomaanvraag zoals beschreven in bijlage 7 toegekend en is capaciteit toegewezen. Kortom, u kunt er vanuit gaan dat de opgegeven capaciteit beschikbaar is.
De documentatie vermeldt dat geen netcongestie wordt verwacht. De bijgevoegde onderbouwing bestaat echter uit een e-mail waaruit juist blijkt dat ten tijde van verzending nog geen definitieve terugkoppeling van Enexis beschikbaar was en dat uitsluitsel eind september zou volgen. *Kan de gemeente aangeven wat de actuele status is van de capaciteitsaanvraag, of een definitieve bevestiging van Enexis is ontvangen en welke risico's voor rekening van de ontwikkelaar komen indien alsnog beperkingen in de netcapaciteit blijken te bestaan?*	Voor dit project is de stroomaanvraag zoals beschreven in bijlage 7 toegekend en is capaciteit toegewezen. Kortom, u kunt er vanuit gaan dat de opgegeven capaciteit beschikbaar is.
Is de ondergrondse infrastructuur (vanaf de plangrens gerekend) geschikt voor de toevoeging van maximaal 160 woningen? Bijvoorbeeld riool, water, warmte, et cetera	Voor de aansluiting op de riolering (vuilwater) zal er aangesloten moeten worden op het hoofdriool aan de Boulevard Noord. Deze werkzaamheden (en kosten) dient de ontwikkelaar mee te nemen. Het hemelwater kan aangesloten worden op de naastgelegen A-watergang van het waterschap. Er dient echter wel gezorgd te worden voor de vereiste waterberging. Gesprekken met de nutspartijen over de overige ondergrondse infrastructuur zijn lopende en worden momenteel voorbereid.

Wat is de actuele status van de aanvraag voor transportcapaciteit bij Enexis, en wie draagt het risico als er geen of onvoldoende capaciteit wordt toegewezen?	Voor dit project is de stroomaanvraag zoals beschreven in bijlage 7 toegekend en is capaciteit toegewezen. Kortom u kunt er vanuit gaan dat de opgegeven capaciteit beschikbaar is. In de aanvraag (bijlage 7) ziet u op pagina 4 de aangevraagde én toegewezen capaciteiten. Dit is het maximale wat er beschikbaar is voor de ontwikkeling van de Stadsspeeltuin en hier zal alles mee gerealisserd moeten worden. Indien u meer capaciteit benodigd heeft, dan is dit voor risico van de ontwikkelaar aangezien de meercapaciteit dan op de wachtlijst komt te staan.
Wordt een specifiek collectief warmte- of koudeconcept (zoals WKO) voorgeschreven, of staat het de inschrijver vrij een eigen energieconcept te kiezen?	Zie bijlage 7. Met de aangevraagde capaciteit is bedoeld om aan Enexis (en de inschrijver) helderheid te geven over de capaciteitsvraag. Het staat de inschrijvers vrij om met een goed energieconcept te komen dat voldoet aan de geldende wet en regelgeving. De opgegeven collectieve warmtepomp is een inschatting om een goede aanvraag te kunnen doen richting enexis.
4. Stedenbouwkundig plan & ruimtelijke kaders	
In eerdere planvorming is gesproken over een hoogteaccent van 12 bouwlagen. *Klopt het dat een 12 bouwlagen hoogteaccent binnen de huidige kaders niet langer is toegestaan? Zo ja, wat is de reden dat deze mogelijkheid is vervallen?*	Het hoogteaccent van 12 hoog is inderdaad vervallen en kan niet terugkomen in dit gebied. Het vastgestelde stedenbouwkundige plan is middels een intensief participatieproces tot stand gekomen en vormt daarmee de basis voor dit plan.
Zijn stedenbouwkundige principes zoals 'minimaal 8 openingen tussen de blokken, setbacks en beschreven hoogtes' eisen/uitsluitsingsgronden of een voorstel/inspiratie aangezien het geen vastgesteld bkp is? Zo ja, wat is een harde eis en wat niet?	Het stedenbouwkundig plan is de ruimtelijke weergave van afwegingen die zijn gemaakt op basis van gemeentelijk beleid en particpatie. De maximale hoogte van de bebouwing, en de afstand van de nieuwe bebouwing tot de bestaande bebouwing zoals uitgewerkt in het stedenbouwkundig plan zijn een eis. De gemeente staat open voor ruimtelijke suggesties die een toegevoegde waarde hebben voor de ruimtelijke kwaliteit van het plan, duurzaamheid en klimaatadaptatie, die het zicht op en de beleving van het water versterken, en plannen die zorgen voor een toegevoegde waarde voor omwonenden. Grote afwijkingen van het Stedenbouwkundige plan of een nieuw stedenbouwkundig plan zal door de omgeving én gemeenteraad moeten worden geaccepteerd in een zéér kritich tijdpad richting Start Bouw.
Is de inschrijver vrij om de gebouwen anders te situeren op het kavel zolang het zich maar binnen de grenzen van het kavel bevindt?	Het stedenbouwkundig plan is de ruimtelijke weergave van afwegingen die zijn gemaakt op basis van gemeentelijk beleid en participatie. De maximale hoogte van de bebouwing en de afstand van de nieuwe bebouwing tot de bestaande bebouwing zoals uitgewerkt in het stedenbouwkundig plan zijn een eis. De gemeente staat open voor ruimtelijke suggesties die een toegevoegde waarde hebben voor de ruimtelijke kwaliteit van het plan, duurzaamheid en klimaatadaptatie, die het zicht op en de beleving van het water versterken, en plannen die zorgen voor een toegevoegde waarde voor omwonenden. Grote afwijkingen van het Stedenbouwkundige plan of een nieuw stedenbouwkundig plan zal door de omgeving én gemeenteraad moeten worden geaccepteerd in een zéér kritich tijdpad richting start bouw.
Wat wordt bedoeld met minimaal 8 openingen tussen de gebouwen? Betreft dit dus ook minimaal 8 gebouwen of kunnen openingen ook een onderdoorgang zijn of op een andere wijze vormgegeven?	Het stedenbouwkundig plan is de ruimtelijke weergave van afwegingen die zijn gemaakt op basis van gemeentelijk beleid en particpatie. De maximale hoogte van de bebouwing, en de afstand van de nieuwe bebouwing tot de bestaande bebouwing zoals uitgewerkt in het stedenbouwkundig plan zijn een eis. De gemeente staat open voor ruimtelijke suggesties die een toegevoegde waarde hebben voor de ruimtelijke kwaliteit van het plan, duurzaamheid en klimaatadaptatie, die het zicht op en de beleving van het water versterken, en plannen die zorgen voor een toegevoegde waarde voor omwonenden. Grote afwijkingen van het Stedenbouwkundige plan of een nieuw stedenbouwkundig plan zal door de omgeving én gemeenteraad moeten worden geaccepteerd in een zéér kritich tijdpad richting Start Bouw.
Is de gemeente bereid om mee te werken aan wijzigingen in het huidige stedenbouwkundige plan, als blijkt dat bijvoorbeeld de kwaliteit of snelheid van de ontwikkeling daarvan profiteert? Denk hier bijvoorbeeld aan de parkeeroplossing, of het aantal bouwvolumes.	Het stedenbouwkundig plan is de ruimtelijke weergave van afwegingen die zijn gemaakt op basis van gemeentelijk beleid en particpatie. De maximale hoogte van de bebouwing, en de afstand van de nieuwe bebouwing tot de bestaande bebouwing zoals uitgewerkt in het stedenbouwkundig plan zijn een eis. De gemeente staat open voor ruimtelijke suggesties die een toegevoegde waarde hebben voor de ruimtelijke kwaliteit van het plan, duurzaamheid en klimaatadaptatie, die het zicht op en de beleving van het water versterken, en plannen die zorgen voor een toegevoegde waarde voor omwonenden. Grote afwijkingen van het Stedenbouwkundige plan of een nieuw stedenbouwkundig plan zal door de omgeving én gemeenteraad moeten worden geaccepteerd in een zéér kritich tijdpad richting Start Bouw.
In hoeverre is het stedenbouwkundig plan een voorbeeldverkaveling en waar wordt hard op getoetst?	Het stedenbouwkundig plan is de ruimtelijke weergave van afwegingen die zijn gemaakt op basis van gemeentelijk beleid en particpatie. De maximale hoogte van de bebouwing, en de afstand van de nieuwe bebouwing tot de bestaande bebouwing zoals uitgewerkt in het stedenbouwkundig plan zijn een eis. De gemeente staat open voor ruimtelijke suggesties die een toegevoegde waarde hebben voor de ruimtelijke kwaliteit van het plan, duurzaamheid en klimaatadaptatie, die het zicht op en de beleving van het water versterken, en plannen die zorgen voor een toegevoegde waarde voor omwonenden. Grote afwijkingen van het Stedenbouwkundige plan of een nieuw stedenbouwkundig plan zal door de omgeving én gemeenteraad moeten worden geaccepteerd in een zéér kritich tijdpad richting Start Bouw.
Is de orthogonale plaatsing van de blokken in het stedenbouwkundig plan een must of bestaat hier ontwerpvrijheid?	Het stedenbouwkundig plan is de ruimtelijke weergave van afwegingen die zijn gemaakt op basis van gemeentelijk beleid en particpatie. De maximale hoogte van de bebouwing, en de afstand van de nieuwe bebouwing tot de bestaande bebouwing zoals uitgewerkt in het stedenbouwkundig plan zijn een eis. De gemeente staat open voor ruimtelijke suggesties die een toegevoegde waarde hebben voor de ruimtelijke kwaliteit van het plan, duurzaamheid en klimaatadaptatie, die het zicht op en de beleving van het water versterken, en plannen die zorgen voor een toegevoegde waarde voor omwonenden. Grote afwijkingen van het Stedenbouwkundige plan of een nieuw stedenbouwkundig plan zal door de omgeving én gemeenteraad moeten worden geaccepteerd in een zéér kritich tijdpad richting Start Bouw.
De verdeling in 8 stedenbouwkundige blokken leidt tot een opdeling in relatief kleine en daarmee dure appartementengebouwen. Staat u ervoor open dat dit in minder gebouwen plaatsvindt?	Het stedenbouwkundig plan is de ruimtelijke weergave van afwegingen die zijn gemaakt op basis van gemeentelijk beleid en particpatie. De maximale hoogte van de bebouwing, en de afstand van de nieuwe bebouwing tot de bestaande bebouwing zoals uitgewerkt in het stedenbouwkundig plan zijn een eis. De gemeente staat open voor ruimtelijke suggesties die een toegevoegde waarde hebben voor de ruimtelijke kwaliteit van het plan, duurzaamheid en klimaatadaptatie, die het zicht op en de beleving van het water versterken, en plannen die zorgen voor een toegevoegde waarde voor omwonenden. Grote afwijkingen van het Stedenbouwkundige plan of een nieuw stedenbouwkundig plan zal door de omgeving én gemeenteraad moeten worden geaccepteerd in een zéér kritich tijdpad richting Start Bouw.
Gegeven de ligging leent de Speeltuin zich voor een echt hoogteaccent aan de boulevard, maar dit mist voor ons in het stedenbouwkundig plan. Is het bespreekbaar het in het IPVE benoemde accent van 12 lagen op de speeltuinlocatie op te nemen? Gepaard met meer woningen?	Het hoogteaccent van 12 bouwlagen heeft in eerdere versies van het plan gezeten, echter is deze vervallen en kan niet terugkomen in dit gebied. De maximale hoogtes van de bebouwing zijn middels een intensief participatieproces tot stand gekomen en zijn vanwege de vaststelling in het stedenbouwkundig plan een gegeven.
De visie spreekt van veel verschillende typologiën in het stedenbouwkundig plan (pg 30) maar vervolgens is er maar 1 typologie opgenomen in de speeltuin (pg 66). Mogen we ook van de andere typologieën gebruik maken?	Het is toegestaan om andere typen gebouwen toe te passen, zo lang deze in grote lijnen aan het stedenbouwkundig plan passen. De maximale hoogte van de bebouwing, en de afstand van de nieuwe bebouwing tot de bestaande bebouwing zoals uitgewerkt in het stedenbouwkundig plan zijn een eis.
Welke versie van het stedenbouwkundig plan is leidend, en welke onderdelen zijn bindend?	Het stedenbouwkundige plan dat is bijgevoegd is de correcte versie. Dit Stedenbouwkundige plan is vastgesteld door de gemeenteraad op 5 maart 2026, echter vanwege de doorlooptijden dateert het plan van januari 2026. Het stedenbouwkundig plan is de ruimtelijke weergave van afwegingen die zijn gemaakt op basis van gemeentelijk beleid en particpatie. De maximale hoogte van de bebouwing, en de afstand van de nieuwe bebouwing tot de bestaande bebouwing zoals uitgewerkt in het stedenbouwkundig plan zijn een eis. De gemeente staat open voor ruimtelijke suggesties die een toegevoegde waarde hebben voor de ruimtelijke kwaliteit van het plan, duurzaamheid en klimaatadaptatie, die het zicht op en de beleving van het water versterken, en plannen die zorgen voor een toegevoegde waarde voor omwonenden. Grote afwijkingen van het Stedenbouwkundige plan of een nieuw stedenbouwkundig plan zal door de omgeving én gemeenteraad moeten worden geaccepteerd in een zéér kritich tijdpad richting Start Bouw.
5. Bodem, groen & omgeving	
Aangezien de locatie gedeeltelijk is aangemerkt als archeologisch verdacht en de wijziging van het omgevingsplan onder regie van de gemeente wordt voorbereid, kan de gemeente bevestigen dat de archeologische onderzoeken door de gemeente worden uitgevoerd en bekostigd, en dat de ontwikkelende partij niet gehouden is aanvullend archeologisch onderzoek uit te voeren ten behoeve van de omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten?	Het archeologisch onderzoek is ingepland in week 48. U kunt er vanuit gaan dat de gemeente zorgdraagt dat er geen archeologisch onderzoek meer uitgevoerd dient te worden t.b.v. de omgevingsvergunning.
Zijn voor de locatie flora- en faunaonderzoeken uitgevoerd die relevant zijn voor het verwijderen van aanwezige bomen en de verdere ontwikkeling van de locatie? Zo ja, ontvangen wij graag de volledige rapportages, inclusief conclusies, eventuele beperkingen ten aanzien van kapwerkzaamheden en voorgeschreven mitigerende maatregelen.	Verkennend Flora- en fauna onderzoek is in uitvoering. Resultaten zijn nu nog niet beschikbaar.
Indien het verwijderen van bomen onderdeel is van de verantwoordelijkheid van de ontwikkelende partij, kan de gemeente aangeven welke bomen binnen het plangebied vergunningplichtig zijn om te kappen? Kan de gemeente deze bomen tevens op een tekening of inventarisatie aanwijzen?	Vanuit het tijdelijk Omgevingsplan en het hierin opgenomen bestemmingsplan Bergse Plaat / Binnenschelde 2015 geldt geen vergunningplicht voor het vellen of rooien van houtopstanden.
Kan de gemeente het actuele bomen- en kapbeleid beschikbaar stellen dat op deze ontwikkeling van toepassing is?	De gemeente kent een houtopstandverordening met de hieraan gekoppelde lijst van monumentale bomen. De bomen op de locatie zijn hierin niet opgenomen. Zie volgende link: https://www.bergenopzoom.nl/bomen-kappen voor meer informatie.
Beschikt de gemeente over actuele inmeetgegevens van de locatie, waaronder hoogtegegevens en de ligging van bestaande beplanting en bomen? Zo ja, kunnen deze gegevens aangegadigde digitaal beschikbaar worden gesteld, bij voorkeur in DWG-formaat met coördinatenstelsel?	Beschikbare gegevens zijn in DWG formaat bijgevoegd als bijlage 17.
Is voor de locatie een bomeninventarisatie uitgevoerd? Zo ja, kan deze rapportage beschikbaar worden gesteld?	Er is geen bomen-effectanalyse beschikbaar.
Binnen het stedenbouwkundig plan is sprake van een ensemble van gebouwen met een groen binnenplein. Op de voorziene locatie voor de nieuwbouw staan meerdere bomen van aanzienlijke omvang. *Wordt het kappen van de betreffende bomen uitgevoerd door de gemeente?*	U kunt er vanuit gaan dat de kap van de bomen door de gemeente wordt gedaan. Let wel: Dit zal enkel het bovengronds kappen van de bomen zijn. Het verwijdere van wortels zal in het bouwrijp maken door de ontwikkelaar worden opgepakt.
Is de ondergrondse infrastructuur (vanaf de plangrens gerekend) geschikt voor de toevoeging van maximaal 160 woningen? Bijvoorbeeld riool, water, warmte, et cetera	Voor de aansluiting op de riolering (vuilwater) zal er aangesloten moeten worden op het hoofdriool aan de Boulevard Noord. Deze werkzaamheden (en kosten) dient de ontwikkelaar mee te nemen. Het hemelwater kan aangesloten worden op de naastgelegen A-watergang van het waterschap. Er dient echter wel gezorgd te worden voor de vereiste waterberging. Gesprekken met de nutspartijen over de overige ondergrondse infrastructuur zijn lopende en worden momenteel voorbereid.
Kunt u nader toelichten in hoeverre de locatie geotechnisch geschikt wordt geacht voor woningbouw? Zijn aanvullend op de verstrekte onderzoeken analyses uitgevoerd naar zettingen, draagkracht, grondwaterinvloeden, voorbelasting, funderingsmethodieken en eventuele risico's voortvloeiend uit de ligging nabij de Binnenschelde?	Alle beschikbare gegevens m.b.t. bodemgesteldheid en geotechnische geschiktheid zijn gedeeld. Verdere analyses zijn er niet uitgevoerd.

Zijn aanvullende onderzoeken beschikbaar inzake: *• grondwaterstanden;* *• seizoensfluctuaties;* *• waterveiligheid;* *• waterberging;* *• kwel;* *• eisen vanuit het waterschap?*	Nee, de beschikbare onderzoeken en afspraken zijn reeds beschikbaar gesteld.
De tender gaat uit van een geïntegreerde parkeervoorziening. Is reeds onderzocht of een ondergrondse of halfverdiepte parkeervoorziening technisch en financieel haalbaar is binnen de geotechnische randvoorwaarden van de locatie? Zijn hierover onderzoeken beschikbaar? Zijn er uitgangspunten beschikbaar ten aanzien van maximaal toelaatbare grondwateronttrekkingen, bemaling, waterkerende constructies of beperkingen vanuit het waterschap?	Er is technisch en financieel kritisch gekeken naar de parkeervoorziening die is ontworpen. Er zijn echter geen nadere geotechnische onderzoeken uitgevoerd, anders dan de reeds beschikbaar gestelde onderzoeken. Daarnaast zijn er geen aanvullende of locatiespecifieke uitgangspunten beschikbaar vanuit het waterschap.
Er wordt gesteld dat de waterbodem matig verontreinigd is. Zijn eventuele saneringskosten aan verkoper van de grond?	Nee, eventuele saneringskosten zijn voor rekening van de opdrachtnemer waarbij het bodemonderzoek de basis vormt.
De oriënterende berekening voor zettingen is inmiddels een jaar oud. Is er ondertussen nog vervolgonderzoek gedaan naar noodzaak tot verdere voorbelasting of kan gemeente garanderen dat dit niet noodzakelijk is?	Er is geen nader geotechnisch onderzoek of analyses uitgevoerd. Er is geen voorbelasting uitgerekend of aangebracht op de locatie. Dit is aan de ontwikkelaar om verder mee te nemen in de planvoorbereiding.
6. Parkeren & mobiliteit	
Is het toegestaan om de parkeervoorziening uit meerdere apart ontsloten delen te laten bestaan? Of moet het in een centrale kelder worden ondergebracht?	Dit is toegestaan.
Wordt verwacht dat bezoekers hun fiets binnen parkeren of mag hiervoor buiten het gebouw een voorziening worden gerealiseerd?	Dit is toegestaan vanuit stedenbouwkundig oogpunt. Het is wel de bedoeling dat dit een gebouwde voorziening is waardoor de fietsen uit het directe zicht staan.
Is het een eis of een wens van de gemeente om het fiets parkeren op te lossen in de kelder onder de gebouwen? Of kan daar ook anders, bijvoorbeeld per gebouw, naar gekeken worden?	Dit is toegestaan.
Is het onderbrengen van de volledige bewonersparkeerbehoefte in één collectieve parkeervoorziening verplicht, of zijn alternatieve parkeeroplossingen toegestaan mits deze ruimtelijk en landschappelijk passend worden ingepast?	Meerdere parkeervoorzieningen zijn toegestaan vanuit stedenbouwkundig oogpunt.
Kan de gemeente bevestigen dat de ontwikkelende partij uitsluitend gehouden is de bewonersparkeerbehoefte binnen het plangebied te realiseren	Dit is correct. Het bezoekersparkeren is voorzien op de bestaande parkeerplaatsen aan de Boulevard.
Kan de gemeente bevestigen dat de volledige bezoekersparkeerbehoefte mag worden ingevuld binnen de bestaande openbare parkeercapaciteit aan de Boulevard en dat de ontwikkelende partij hiervoor geen aanvullende verplichtingen of compensatie aan gemeente verschuldigd is?	Dit is correct.
Is de gemeente bereid mee te werken aan een mobiliteitsconcept waarbij deelmobiliteit wordt ingezet om de parkeervraag te reduceren? Zo ja, welke bandbreedte voor parkeernormreductie acht de gemeente realistisch binnen de kaders van deze ontwikkeling?	Nee, daar werkt de gemeente niet actief aan mee.
Wordt de parkeernorm uit de Nota Parkeernormen 2025 beschouwd als een harde minimumeis of bestaat binnen deze tender ruimte voor maatwerkoplossingen, mits aantoonbaar wordt voorzien in de mobiliteitsbehoefte van toekomstige bewoners?	Uitgangspunt is de Nota Parkeernormen 2025. Het is aan de ontwikkelende partij om aan te tonen dat aan de nota wordt voldaan, of waarom hiervan juridisch onderbouwd van afgeweken moet worden.
De Nota Parkeernormen 2025 bevat geen expliciete regeling voor deelmobiliteit of parkeerreductie op basis van deelauto's. Kan de gemeente aangeven of binnen deze ontwikkeling ruimte bestaat voor een mobiliteitsconcept met deelauto's, deelfietsen en andere vormen van deelmobiliteit? Zo ja, kan dit leiden tot een vermindering van de parkeeropgave? Welke voorwaarden gelden hierbij en welke onderbouwing verwacht de gemeente hierbij? En op welke wijze wordt dit betrokken bij de beoordeling van de plannen?	Onze uitwerking rondom deelmobiliteit staat verwoord in paragraaf 4.4.3 van de Bergse nota Mobiliteit. Binnen de vastgestelde kaders is in de basis geen ruimte voor mobiliteitsconcepten. Zie verder ook het antwoord op vraag 95.
Er wordt gesteld dat het bezoekersparkeren op bestaande parkeervakken kan plaatsvinden. Kan u bevestigen dat dit niet alleen het sociale deel is maar voor alle van de 150-160 woningen en dat dit beleidsmatig wordt verankerd?	Correct, in de parkeergarage op de bouwplot dient alleen het bewonersparkeren gerealiseerd te worden. Het bezoekersparkeren van alle 150-160 woningen kan plaatsvinden op de bestaande parkeervakken aan de Boulevard.
Kan de gemeente bevestigen dat een volledig ondergrondse parkeergarage niet wordt verlangd?	Deze aanname is in de basis correct, echter de uitwerking van de parkeergarage zal bepalen welke technische voorzieningen er in de parkeergarage wel of niet noodzakelijk zijn.
7. Juridisch, contractueel & financieel	
Stel dat er beroep wordt ingesteld bij de Raad van State, hoe zien jullie dit in combinatie met een startbouw in december 2027?	Voor de deadline van 31-12-2027 voor Start bouw is het uitgangspunt dat er géén bezwaren cq raad van state procedures doorlopen hoeven te worden. De datum van 31-12-2027 voor uiterlijke start bouw komt vanuit de ontvangen subsidie. Bij bezwaar en beroep zullen we met het RVO in gesprek gaan hierover.
Moeten partners die zelf geen risico dragen, zoals de aannemer en/of architect, ook de Verklaring ondertekenen? En worden zij dan meegenomen in de beoordeling?	Enkel de risicodragende ontwikkelaar en daarmee de contractspartij voor de gemeente dient de deelnamevoorwaarden te tekenen.
De puntentelling voor ruimtelijk, programmatisch, duurzaamheid, proces en prijs verschilt tussen de Procesbrief en de Deelnamevoorwaarden. Welke verdeling geldt?	De procesbrief is leidend. De puntentelling in de deelnamenvoorwaarden is daarop aangepast en als bijlage 1 versie 2 toegevoegd.
Wat verstaan jullie precies onder 'start bouw'? Valt bouwrijp maken daar bijvoorbeeld onder? Gezien de planning voor het omgevingsplan en de vergunning horen we ook graag hoe jullie een start vóór 31 december 2027 voor je zien. Kan de vergunningaanvraag of behandeling eventueel parallel lopen?	De definitie Start Bouw is de definitie zoals deze door het RVO wordt gehanteerd voor de WOKT-1 subsidie namelijk: "De start van de realisatie van de woningen is het moment waarop werkzaamheden aan de fundering van de eerste woningen per woningbouwlocatie wordt begonnen." We zijn ons ervan bewust dat het parallel laten lopen van procedures is hierbij essentieel om dit te halen.
Kan voor de omzeteis over 2024 en 2025 een beroep worden gedaan op de financiële draagkracht van een groeps- of moedermaatschappij? Zo ja, welke voorwaarden en bewijsstukken zijn hiervoor van toepassing?	Partijen mogen een beroep doen op de financiele draagkracht met een moeder- of groepsmaatschappij. Die maatschappij moet ook garant staan. De verklaring 'Beroep op financiële draagkracht derde' zal hiervoor ondertekend moeten worden en staat opgenomen als bijlage 15 in de dataroom.
Worden de bij de modelovereenkomst behorende Algemene Voorwaarden gelijktijdig beschikbaar gesteld?	Er zijn geen algemene voorwaarden van toepassing. Dit is gerectificeerd in de deelnamevoorwaarden v2.
In de deelname voorwaarden wordt van inschrijvers gevraagd akkoord te gaan met de (model)overeenkomst. Op dit moment is echter geen modelovereenkomst opgenomen in de tenderdocumentatie. Hierdoor zijn inschrijvers niet in staat de contractuele voorwaarden, risicoverdeling en verplichtingen voorafgaand aan inschrijving juridisch en commercieel te beoordelen. *Kan de gemeente aangeven wanneer de modelovereenkomst beschikbaar wordt gesteld? En bevestigen dat inschrijvers voldoende gelegenheid krijgen om de modelovereenkomst te bestuderen, intern af te stemmen en juridisch te toetsen alvorens zij geacht worden hiermee akkoord te gaan?*	De concept modelovereenkomst is gedeeld als bijlage 9 in de dataroom.
Hoe staat de gemeente tegenover een gefaseerde uitvoering van het project en welk effect heeft dit op de toegezegde subsidie?	Voor de subsidie van de WOKT1 gaat het nu vooral om het halen van start bouw uiterlijk 31-12-2027. Dit hoeft niet per se de start bouw van de gehele bouwplot te zijn. Een gefaseerde bouw is mogelijk, echter brengt dit op een plot van deze afmetingen wellicht andere uitdagingen met zich mee.
Welke activiteit wordt voor de WoKT1-subsidie aangemerkt als formele start bouw en welke bewijsstukken dienen hiervoor te worden overgelegd?	De definitie Start Bouw is de definitie zoals deze door het RVO wordt gehanteerd voor de WOKT-1 subsidie namelijk: "De start van de realisatie van de woningen is het moment waarop werkzaamheden aan de fundering van de eerste woningen per woningbouwlocatie wordt begonnen." Welke bewijsstukken hiervoor benodigd zijn is op dit moment niet exact bekend. U kunt er vanuit gaan dat de gemeente ervoor zorgdraagt dat wanneer deze Start Bouw gehaald is, zorgdraagt dat dit bij het RVO bekend wordt.
Gelet op het voornemen van de gemeente om de wijziging van het omgevingsplan begin 2027 in procedure te brengen, kan niet worden uitgesloten dat de planologische procedure ten tijde van de omgevingsvergunning bouwactiviteit nog niet is afgerond. Kan de gemeente bevestigen dat zij in dat geval planologische medewerking zal verlenen aan een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA) om de realisatie van woningbouw op de locatie, in afwijking van de huidige bestemming "recreatie", mogelijk te maken?	Nee dat kunnen wij niet bevestigen, maar we sluiten dit ook niet op voorhand uit. De gemeente wenst de kaders voor deze ontwikkeling middels een wijziging van het Omgevingsplan vorm te geven.
De gemeente geeft aan dat uiterlijk 31 december 2027 gestart dient te worden met de bouw van de eerste woningen. Kunt uaangeven welke concrete werkzaamheden de gemeente aanmerkt als het voldoen aan dez verplichting?? Worden werkzaamheden zoals bouwrijp maken, grondwerk, funderingswerkzaamheden en/of het slaan van de eerste paal beschouwd als start bouw? Kunt u tevens relevante passages uit de WoKT-beschikking of subsidiedocumentatie delen? *Wordt de WoKT-verplichting op projectniveau of gebouwniveau beoordeeld? En heeft deze subsidie enkel op de Stadsspeeltuin betrekking, of mede op de Spaensche Scharen, Waterfront?*	De definitie Start Bouw is de definitie zoals deze door het RVO wordt gehanteerd voor de WOKT-1 subsidie namelijk: "De start van de realisatie van de woningen is het moment waarop werkzaamheden aan de fundering van de eerste woningen per woningbouwlocatie wordt begonnen." De WOKT-1 Subsidie heeft betrekking op het geheel van Waterfront dus zowel de Stadsspeeltuin als de locatie Spaensche Scharen. Dit gaat dan uiteindelijk over het aantal te bouwen woningen, waarbij de start bouw, zoals hierboven gedefinieerd uiterlijk 31-12-2027 dient plaats te vinden, andere relevante deadlines voor de subsidie zijn enkel voor de locatie Spaensche Scharen relevant en daarom niet voor deze tender.
Kunt u alle beschikbare participatieresultaten, verslagen, reacties, bewonersinput, politieke aandachtspunten en eventuele bezwaar- of aandachtspunten vanuit de omgeving delen die tot op heden zijn opgehaald ten behoeve van deze ontwikkeling?	Dit is een zéér brede vraag. Er heeft uitgebreide participatie plaatsgevonden met de omgeving over het project Waterfront; in dit participatieproces is het gegaan over de locatie Speeltuin én Spaensche Scharen. Bij het vaststellen van het stedenbouwkundige plan van Waterfront heeft de participatiegroep uit de omgeving (het zogenoemde "adviesorgaan") een geschreven eindadvies uitgebracht over het stedenbouwkundige plan, zie bijlage 14. Er zijn voor deze locatie geen verdere relevante gegevens of aandachtsunten uit het participatieproces of bestuurlijke proces.
Kunt u de relevante subsidievoorwaarden, beschikkingen en verplichtingen delen die samenhangen met de WoKT-subsidie en aangeven welke verplichtingen, risico's of financiële consequenties mogelijk doorwerken naar de toekomstige ontwikkelaar? Is de gemeente voornemens om eventuele subsidierisico's, terugbetalingsverplichtingen fo consequenties van het niet halen van WoKT-mijlpalen geheel of gedeeltelijk contractueel door te leggen aan de toekomstig ontwikkelaar?	Relevante informatie is verwerkt in de concept modelovereenkomst, zie bijlage 9.
Zijn er signalen bekend van mogelijke bezwaar- of beroepsprocedures vanuit omwonenden, belangenorganisaties of andere stakeholders tegen de beoogde woningbouwontwikkeling?	Deze zijn niet bekend, wel is bekend dat de omgeving kritisch meekijkt op het plan. Goede participatie in het proces tot start bouw is daarom essentieel.
Welke voorwaarden hangen er aan de WOKT subsidie?	De relevante voorwaarde aan de WOKT-1 subsidie is start bouw uiterlijk op 31-12-2027.
Zijn gemeentelijke plankosten, bovenwijkse voorzieningen en gebiedsoverstijgende infrastructuur al verwerkt in de grondexploitatie, en daarmee in de minimale grondprijs van € 3 miljoen?	Deze kosten zijn reeds verwerkt in de minimale grondprijs van 3 miljoen.
Welke werkzaamheden worden uit de WoKT1-subsidie bekostigd, en welke financiële bijdrage wordt hiervoor nog van de koper verwacht?	De voorwaarde aan de WOKT-1 subsidie is start bouw uiterlijk op 31-12-2027. Relevante informatie is verwerkt in de concept modelovereenkomst, zie bijlage 9.
Welke leges en overige gemeentelijke heffingen is de koper naar verwachting verschuldigd, en op welke grondslag worden deze berekend?	Op de voor het project benodige omgevingsvergunningen is de gemeentelijke Legesverordening van toepassing. Voor het bepalen van de bouwleges (die afhankelijk zijn van de bouwkosten) wordt de zogenaamde ROEB-lijst gehanteerd.
8. Kavel, tekeningen & technische gegevens	
In het kader van geleverd krijgen van bouwrijpe grond: is er een KLIC melding beschikbaar?	De klic-melding is aangeleverd in bijlage 21.
Is deze beschikbaar?	Er is geen bomen-effectanalyse beschikbaar.
Zijn er beperkingen op het bebouwbare oppervlak van de kavel door bijvoorbeeld bestemmingsplan(nen), ondergrondse infrastructuren, geluid, et cetera?	Uw vraag is nogal breed gesteld. Een klic-melding zal worden bijgevoegd. Planologisch wordt momenteel een wijziging omgevingsplan doorlopen om zodoende het plan zoals in het stedenbouwkundige plan beschreven mogelijk te maken.
Kunnen wij er vanuit gaan dat het openbare gebied (niet zijnde de daktuin op de parkeergarage) wordt terug geleverd naar de gemeente bij oplevering?	Er is nog geen exacte demarcatie bekend van welke gronden teruggeleverd worden naar de gemeente, met name aan de randen van de daktuinen zal dit een nadere uitwerking betreffen. Echter op hoofdlijnen kunt u er vanuit gaan dat het openbare gebied na oplevering en onderhoudstermijn weer overgaat naar de gemeente.

Kunt u een tekening (voorkeur in DWG) verstrekken van het plangebied/kavel?	Beschikbare gegevens zijn in DWG formaat bijgevoegd, zie bijlage 17.
Hoe groot is de beschikbare kavel in vierkante meters? Wij zien een discrepantie tussen de toelichtingen (1,9 hectare; pagina 2 & 4) en het stedenbouwkundige plan (1,8 hectare, pagina 7, 18).	Het gehele gebied waarop de ontwikkeling plaatsvind is ca. 1,8 - 1,9 hectare groot, deze bevindt zich tussen de Markiezaatsweg en de Gertrudisboulevard. Slechts een beperkt gedeelte van dit gebied is echter te bebouwen.
Is het mogelijk een tekening van de plot te ontvangen in dwg en pdf?	Beschikbare gegevens zijn in DWG formaat bijgevoegd, zie bijlage 17.
9. Duurzaamheid & toekomstbestendigheid	
Wat wordt verstaan onder toekomstbestendig bouwen? Bijvoorbeeld: klimaatadaptief, aanpasbaar, circulair? We zoeken een definitie om verschil in interpretatie te voorkomen.	We willen ons niet vastzetten op een definitie, maar vooral de markt uitdagen om ons van hun visie en interpretaties van de benoemde thema's te overtuigen.
Wat wordt verstaan onder circulair materiaalgebruik? Bijvoorbeeld: hergebruik, herbruikbaar, biobased? We zoeken een definitie om verschil in interpretatie te voorkomen.	We willen ons niet vastzetten op een definitie, maar vooral de markt uitdagen om ons van hun visie en interpretaties van de benoemde thema's te overtuigen.
In de Deelnamevoorwaarden (beoordelingscriterium 'Visie op duurzaamheid en toekomstbestendigheid') wordt gevraagd te onderbouwen hoe wij bijdragen aan 'circulair materiaalgebruik' en 'toekomstbestendig bouwen'. Kan worden aangeven of het Integraal Programma van Eisen (bijlage 4) en/of het gemeentelijk beleidskader een concrete, toetsbare definitie en/of meetbare eisen bevat voor deze begrippen (bijvoorbeeld een MPG-norm, een percentage biobased/herbruikbaar materiaal, een certificeringssysteem of vergelijkbare kwantitatieve indicatoren)? Zo ja, waar in de Documentatie zijn deze terug te vinden? Zo nee, op basis van welke maatstaf beoordeelt de Beoordelingscommissie dan de 'hoogte van het ambitieniveau' op dit punt?	Het gaat vooral om de visie op deze thema's in de 1e fase en de uitwerking van uw visie in de 2e fase. Vanwege de korte doorlooptijd vragen we hier niet teveel aan technische onderbouwing in.
Kunt u nader specificeren op welke wijze duurzaamheid wordt beoordeeld? Wordt hierbij bijvoorbeeld gewerkt met meetbare indicatoren zoals MPG, CO_2-reductie, circulariteitsindex, biobased materiaalgebruik, klimaatadaptatie of andere objectieve criteria? Zo ja, welke streefwaarden of referentieniveaus worden gehanteerd?	Het gaat vooral om de visie op deze thema's in de 1e fase en de uitwerking van uw visie in de 2e fase. Vanwege de korte doorlooptijd vragen we hier niet teveel aan technische onderbouwing in.
10. Overig	
In bijlage 4 zit het raadsvoorstel, maar het Herijkt IPvE Waterfront zelf lijkt te ontbreken. Kun je het volledige IPvE, inclusief bijlagen, toesturen? Daarin staan volgens de Procesbrief ook de PMC's, GBO-eisen en andere onderdelen waarnaar wordt verwezen.	Bijlage 4a is het raadsvoorstel voor het IPvE. Het IPVE inclusief bijlagen is bijgevoegd als bijlage 4b.
Kunnen vanuit woningcorporatie Stadlander nog aanvullende locatie specifieke / projectgebonden eisen, randvoorwaarden of wensen worden gesteld naast de reeds verstrekte documentatie? Zo ja, verzoeken wij deze voorafgaand aan de inschrijving beschikbaar te stellen.	Er is geen locatiespecifieke informatie beschikbaar, anders dan reeds verstrekt in deze Tender.
Bij de visie op duurzaamheid gebruikt u de term 'toekomstbestendig bouwen' kunt u aangeven wat u hier mee bedoeld?	We willen ons niet vastzetten op een definitie, maar vooral de markt uitdagen om ons van hun visie en interpretaties van de benoemde thema's te overtuigen.
De Bijlage Herijkt IPVE is niet bij de stukken gevoegd. Is deze van toepassing of niet?	Het iPvE is toegevoegd als bijlage 4b in de dataroom.
De puntentoekenning van de referenties staan in de procesbrief anders verwoord dan in de deelnamevoorwaarden. Welke is juist?	De procesbrief is leidend. De deelnamevoorwaarden is daarop aangepast.
Gedurende de uitontwikkeling na gunning dient uiteraard afstemmingplaats te vinden met belanghebbende. Verlangt de gemeente dat door ontwikkelaar hiervoor een formeel omgevingsdialoog, participatieplan of bewonersdialoog wordt georganiseerd?	De gemeente heeft reeds volop geparticipeerd met de brede omgeving voor de totstandkoming van het Stedenbouwkundige plan. Daarnaast zal er voor het omgevingsplan dat vastgesteld gaat worden ook participatie in de vorm van een bewonersavond plaatsvinden. Van u als ontwikkelaar verwachten we zeer zeker ook een active houding om gezamelijk met de gemeente participatie vorm te geven om dit plan naar realisatie te brengen.
Kunt u Bijlage 1 van het IPvE met ons delen?	Het iPvE is toegevoegd als bijlage 4b in de dataroom.