

Nota van beantwoording

Vragen betreft selectiefase tender kerngezondcentrum Oost-Souburg
12 mei 2025



INLEIDING

Bij de uitwerking van het selectiedocument van de ontwikkellocatie kerngezondcentrum Oost-Souburg 'Dongestraat 107 – 109' is de mogelijkheid opgenomen om schriftelijk vragen te stellen. De ontvangen vragen zijn in voorliggende Nota van Beantwoording op volgorde van binnenkomst opgenomen en doorgenummerd. Onder ieder vraag is het antwoord opgenomen. Daar waar het dezelfde vragen/antwoorden betreft is een verwijzing gemaakt naar de eerdere beantwoording.

Er is geen mogelijkheid om vragen te stellen over de antwoorden.

VRAGEN EN ANTWOORDEN

Vraag 1:

Wordt de grond in één keer geleverd of is gefaseerde levering mogelijk (gezondheidscentrum versus woningbouw)?

Antwoord 1:

De locatie dient in één bouwstroom ontwikkeld te worden, grondafname vindt in één keer plaats.

Vraag 2:

Is er sprake van erfpacht, verkoop in volle eigendom, of andere eigendomsvormen?

Antwoord 2:

Verkoop in volle eigendom. Op de kabel en leidingstrook wordt een recht van opstal gevestigd, zie hoofdstuk 3.7 uitvraagdocument. De openbare ruimte blijft eigendom van gemeente de inrichting hiervan is de gemeente verantwoordelijk voor. Voor de duidelijkheid wordt bijlage 7: Ruimtegebruik kaart toegevoegd.

Vraag 3:

Geldt er een verplicht aandeel sociale of middeldure huur binnen het woningbouwprogramma?

Antwoord 3:

Nee, dit is niet verplicht. De doelgroep is middelduur tot duur appartementen.

Vraag 4:

Mag de woningbouw volledig uit koopwoningen bestaan, of wordt er ook (gedeeltelijke) verhuur geëist of gestimuleerd?

Antwoord 4:

Ja, voorkeur is koop.

Vraag 5:

Zijn er specifieke eisen aan het woningbouwprogramma m.b.t. doelgroepen, woningtypologieën of woonoppervlaktes?

Antwoord 5:

De doelgroepen waar wij voor bouwen staan beschreven in het Volkshuisvestingsprogramma 2024-2028 [Volkshuisvestingsprogramma | Gemeente Vlissingen](#) (voornamelijk hoofdstuk 3.5 en 3.6). In relatie tot de locatie zouden wij willen voorstellen eerst aandacht te geven aan wonen op levensloopbestendige basis. Daar kunnen tenslotte meerdere doelgroepen in wonen (ook jongeren of starters) de prijs bepaald vaak welke doelgroep daar dan daadwerkelijk in gaat wonen.

Vraag 6:

Is het toegestaan om de woningen gefaseerd te realiseren i.v.m. verkoopdrempels zoals 70% verkocht?

Antwoord 6:

Nee, deze inbreidingslocatie dient in één bouwstroom gerealiseerd en opgeleverd te worden. Hierdoor wordt overlast naar omgeving te beperkt.

Vraag 7:

Is er reeds een huurder/gebruiker voor het gezondheidscentrum bekend, of moet deze nog worden gevonden?

Antwoord 7:

Mogelijke huurders/gebruikers of deelnemers zijn de participanten van Kerngezond, zie voetnoot bladzijde 3 van uitvraagdocument. Hiermee zijn geen concrete afspraken gemaakt.

Vraag 8:

Is er al een businesscase beschikbaar voor het gezondheidscentrum, en kan deze gedeeld worden met geïnteresseerde partijen?

Antwoord 8:

Niet beschikbaar.

Vraag 9:

Gaat het om een commercieel gezondheidscentrum of wordt maatschappelijke huur verlangd?

Antwoord 9:

Gemeente stelt geen eisen hoe de gebouwen geëxploiteerd worden.

Vraag 10:

Mag het gezondheidscentrum in erfpacht uitgegeven worden of wordt verkoop aan eindgebruiker verwacht?

Antwoord 10:

De gemeente levert de grond in eigendom aan ontwikkelende partij. Het is aan de ontwikkelaar hoe de gebouwen geëxploiteerd worden.

Vraag 11:

Dient de buitenruimte openbaar te worden ingericht en overgedragen aan de gemeente, of kan deze (deels) in eigendom of beheer van bewoners of VvE blijven?

Antwoord 11:

Bijlage 7 geeft aan wat de uitgeefbare grond is. Overige gronden blijven in eigendom van de gemeente, en zullen worden ingericht en beheerd door de gemeente.

Vraag 12:

Zijn er al uitgangspunten of referentiebeelden voor de inrichting van de buitenruimte?

Antwoord 12:

Er is geen andere informatie beschikbaar dan opgenomen in bijlage 1 (Locatiepaspoort) betreft de inrichting van de buitenruimte.

Vraag 13:

Wordt er gevraagd om een volledig landschapsontwerp als onderdeel van de inzending?

Antwoord 13:

Nee, we vragen enkel een ontwerp voor de uitgeefbare grond inclusief parkeerterrein (bijlage 7).

Vraag 14:

Hoewel de woningbouw en het gezondheidscentrum tegelijkertijd gerealiseerd moeten worden, is het dan tóch toegestaan om deze in fasen te ontwikkelen of op te leveren?

Antwoord 14:
Zie antwoord 6.

Vraag 15:

Is het toegestaan om met tijdelijke maatregelen (bijv. tijdelijke voorzieningen of parkeeroplossingen) de fasering mogelijk te maken?

Antwoord 15:
Uitgangspunt is één bouwstroom.

Vraag 16:

Parkeren ligt relatief ver van het woongebouw – mag hiervoor een alternatieve visie of oplossing worden voorgesteld (bijvoorbeeld nabij het gebouw)?

Antwoord 16:
Uitgangspunt is locatiepaspoort, waarbij gekozen is voor een centrale parkeeroplossing.

Vraag 17:

Wat zijn de parkeernormen die gelden voor dit plan? Gelden er afwijkende normen voor het gezondheidscentrum versus de woningen?

Antwoord 17:
Bij het opstellen van het locatiepaspoort zijn het aantal parkeerplaatsen vastgesteld. Waarbij dubbelgebruik door het KGC en de appartementen het uitgangspunt is. Hiermee is aan de parkeernorm voldaan.

Vraag 18:

In deel 2 en 3 van de indieningsstukken worden geen eisen genoemd ten aanzien van bijvoorbeeld omvang of invulling – kunnen deze nader worden toegelicht of aangevuld?

Antwoord 18:
Voor onderdeel 2 en 3 gelden beide maximaal 3 pagina's.

Vraag 19:

Is er een gedetailleerde plankaart of kadastrale kaart beschikbaar waarop perceelgrenzen en eigendomssituaties zichtbaar zijn?

Antwoord 19:
Bijlage 8 geeft duiding betreft de eigendomssituaties.

Vraag 20:

Wordt het in het locatiepaspoort aangegeven bouwvolume/footprint/ situering e.d. strikt als bindend beschouwd?

Antwoord 20:
Ja, locatiepaspoort is uitgangspunt. Een marginale afwijking hiervan is in de verdere uitwerking bespreekbaar.

Vraag 21:

Kan de gemeente toelichten of zij voornemens is om (een deel van) het eigendom van het kerngezondcentrum te behouden?

Antwoord 21:

Nee, de gronden worden volledig overgedragen aan de ontwikkelende partij.

Vraag 22:

Gezien de voorwaarden van Woningborg (een door ons geleverde insolventie-/afbouwverzekering die nodig is voor particulieren om een hypotheek te kunnen afsluiten) die vereisen dat pas gestart wordt met de bouw van woningen wanneer 70% van de woningen is verkocht; accepteert de gemeente dat hiermee rekening wordt gehouden bij de afname, planning en fasering?

Antwoord 22:

Nee, uitgangspunt is één grondoverdracht en één bouwstroom.

Vraag 23:

De documenten benoemen gelijktijdige realisatie van functies. Betekent dit dat alles tegelijkertijd, woningen en kerngezondcentrum, gerealiseerd dient te worden?

Antwoord 23:

Ja, alles dient in één bouwstroom gerealiseerd te worden.

Vraag 24:

Staat de gemeente toe dat kerngezondcentrum en woningen in één gebouw worden gecombineerd?

Antwoord 24:

Nee.

Vraag 25:

Bestaat er ruimte voor maatwerkoplossingen rondom de parkeernormen?

Antwoord 25:

Zie antwoord 17.

Vraag 26:

Is het mogelijk om gemotiveerd af te wijken van de randvoorwaarden in paspoort ten behoeve van hogere ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid of maatschappelijke meerwaarde?

Antwoord 26:

Ja, locatiepaspoort is uitgangspunt. Een marginale afwijking hiervan is in de verdere uitwerking bespreekbaar.

Vraag 27:

Kan de gemeente aangeven hoe participatie met belanghebbenden wordt vormgegeven, gezien het feit dat het locatiepaspoort en de tender al veel kaders vastleggen? Of is het de bedoeling om met het schetsplan, dat leidt tot een gunning, de participatie met buurt en belanghebbende te starten?

Antwoord 27:

College van B&W heeft een participatieplan op hoofdlijnen vastgesteld. Dit is bijgevoegd als bijlage 9. Voor de bebouwing is het participatieniveau: informeren. Voor de groeninrichting van de openbare ruimte is het participatieniveau: adviseren. De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de verdere participatie van de uitgeefbare grond en invulling hiervan.

Vraag 28:

Wordt van inschrijvers verwacht dat de historische verwijzing naar de waterput ('ronde putje') in het ontwerp een rol krijgt of is deze informatie uitsluitend bedoeld als achtergrondcontext?

Antwoord 28:

Enkel als achtergrondcontext.

Vraag 29:

Is het mogelijk om het gebouw van het kerngezondcentrum te voorzien van een dubbele bestemming (maatschappelijk/wonen) om toekomstige hergebruikmogelijkheden te vergroten?

Antwoord 29:

Nee, de gemeente beoogd hier een kerngezondcentrum te realiseren.

Vraag 30:

Wordt van inschrijvers verwacht dat zij het kerngezondcentrum ontwerpen met het oog op een mogelijke toekomstige functieverandering (bijvoorbeeld herbestemming naar woningen of andere maatschappelijke functies)? Zo ja, welke eisen stelt de gemeente aan deze mate van flexibiliteit?

Antwoord 30:

Zie antwoord 29.

Vraag 31:

Heeft de gemeente een actieve of verbindende rol richting de toekomstige gebruikers van het kerngezondcentrum (zoals huisartsen, apotheek, fysiotherapie, zorgorganisaties)? Bijvoorbeeld bij het sluiten van intentieovereenkomsten, huurafspraken of het organiseren van overleg tussen ontwikkelaar en gebruikers?

Antwoord 31:

Gemeente is geen exploitant van het gebouw en heeft ook geen inhoudelijke rol bij het tot stand brengen van (huur)overeenkomsten. Gemeente kan de ontwikkelaar in contact brengen met mogelijke toekomstige gebruikers.

Vraag 32:

Worden er specifieke eisen gesteld aan de betaalbaarheid van de woningen in aansluiting op de regionale Woondeal of lokale woonvisie?

Antwoord 32:

Ja zoals in het programma staat wordt uitgegaan van 2/3 deel betaalbare voorraad in nieuwbouw betaalbaar wordt gedefinieerd als woning tot (afgerond) €1100 per maand huur en €405.000 koop. Daarboven is 'duur', in deze betaalbare voorraad zit ook sociale woningbouw maar dat is hier niet van toepassing.

Vraag 33:

Parkeerregime in openbare ruimte ingesteld – is hier meer informatie over beschikbaar?

Antwoord 33:

Vanwege een omissie komt paragraaf 3.3 van het 'Uitvraagdocument selectiefase kerngezondcentrum Dongestraat 107 – 109' volledig te vervallen en u dient daarvoor te lezen:

“Bij het opstellen van het locatiepaspoort zijn het aantal parkeerplaatsen vastgesteld. Waarbij dubbelgebruik door het KGC en de appartementen het uitgangspunt is. Hiermee is aan de parkeernorm voldaan.”

Vraag 34:

Dubbelgebruik parkeerplaatsen wordt toegepast – is hier meer informatie over beschikbaar?

Antwoord 34:

Zie antwoord 33.

Vraag 35:

Gemeente doorloopt Bopa en enkele zaken zullen in overeenkomst/koopcontract worden afgesproken – is er meer zicht welke afspraken op deze wijze vastgelegd dienen te worden?

Antwoord 35:

Denk hier onder andere aan het behoud van bestaande bomen, zoekgebied voor een overdekte fietsenstalling, afspraken over bedrijfsafval, schade aan de openbare ruimte ontstaan door het bouwen.

Vraag 36:

Zijn er afspraken/overeenkomsten met participanten kerngezondheidscentrum?

Antwoord 36:

Nee, zie antwoord 31

Vraag 37:

Wie neemt het kerngezondheidscentrum af? Zo ja, is hier meer informatie van beschikbaar?

Antwoord 37:

Zie antwoord 31

Vraag 38:

Worden de participanten nog betrokken bij het ontwerpproces van het kerngezondheidscentrum?

Antwoord 38:

De ontwikkelaar dient het kerngezondcentrum te ontwerpen in overleg met de eindgebruikers.

Vraag 39:

Welke maximale VON-prijzen worden gekoppeld aan de term ‘middeldure koopwoningen’? En is deze gekoppeld aan bijvoorbeeld de NHG-grens en jaarlijks indexeerbaar?

Antwoord 39:

Middelduur is de prijs categorie tussen goedkoop en duur. In het programma wordt goedkoop aangeduid als de grens van sociale huurprijs afgerond €880 en de grens van starterswoningen in Vlissingen namelijk €270.000. ‘Duur’ is alles boven de eerdergenoemde €1100 huur en €405.000 koop. Dus midden huur is tussen €880 en €1100 en tussen €270.000 en €405.000 koop. Deze zijn gekoppeld aan NHG-grens voor de ondergrens en aan de WOZ-waarde voor de bovengrens voor de koopwoningen.

Vraag 40:

Krijgen partijen een inschrijfvergoeding voor de werkzaamheden tijdens de gunningsfase?

Antwoord 40:

Er is geen vergoeding voor werkzaamheden van de tender.

Vraag 41:

Zijn de potentiële huurders voor het kerngezondcentrum bekend? En kunt u deze delen met ons?

Antwoord 41:

Zie antwoord 7 en 31.

Vraag 42:

Er worden drie perspectieven gevraagd, wat voor niveau verwacht de gemeente van de schetsen?

Antwoord 42:

We verwachten drie aanzichten in welke de stedenbouwkundige/architectonische uitstraling van het project wordt weergegeven.

Vraag 43:

Is er sprake van netcongestie?

Antwoord 43:

Stedin heeft in oktober 2024 bij de gemeente aangegeven dat Klein Verbruiksaansluiting elektriciteit (t/m 3x80 Amp) inclusief transport wel mogelijk is. Groot Verbruiksaansluiting elektriciteit kan aangevraagd en gerealiseerd worden, maar er is geen transport van elektriciteit mogelijk i.v.m. netcongestie. Hiervoor zal gekeken moeten worden wat de mogelijkheden zijn. Op advies van Stedin worden daarom bijvoorbeeld de huidige aansluitingen van sportzaal en school daarom niet verwijderd. Om minimale hinder te ondervinden van netcongestie, is het belangrijk om Stedin in een vroeg stadium te betrekken bij de bouwplannen.

Vraag 44:

Wie betaald de bouw van het kerngezond centrum en wie neemt dat af?

Antwoord 44:

De ontwikkelaar betaald de kosten van de bouw kerngezondcentrum, het is aan de ontwikkelaar hoe de gebouwen geëxploiteerd worden.

Vraag 45:

Visie moet gaan over zorg wonen en parkeren, wat verwacht gemeente bij de visie op parkeren?

Antwoord 45:

De wijze waarop parkeren wordt ingepast binnen het plangebied.

Vraag 46:

Staat de gemeente open voor een herschikking van functies kgc, wonen en parkeren op de locatie?

Antwoord 46:

Nee, we voorzien de uitwerking conform het locatiepaspoort.

Vraag 47:

Wie verzorgt het ontwerp openbare ruimte en het woonrijp maken?

Antwoord 47:

De gemeente verzorgt het ontwerp/woonrijp maken van de niet-uitgeefbare grond.

Vraag 48:

Klopt het dat het ontwerp en de inrichting van de openbare ruimte op de locatie binnen de scope van de opdracht valt?

Antwoord 48:

Nee, enkel de uit te geven grond zoals weergegeven in bijlage 7 valt binnen de scope van de opdracht.

Vraag 49:

Zijn er al gebruikers en een eventuele belegger voor het kgc

Antwoord 49:

Zie antwoord 7.

Vraag 50:

Klopt het dat de gemeente het kgc in eigendom afneemt van de ontwikkelaar? En zo ja welk bouwbudget is hiervoor beschikbaar?

Antwoord 50:

Nee dit klopt niet. De ontwikkelaar neemt de grond af en is dus eigenaar van het kgc, het is aan de ontwikkelaar hoe de gebouwen geëxploiteerd worden.

Vraag 51:

Bijgevoegd is een ontwerp van het kgc van AZ. In hoeverre is er flexibiliteit in de opzet en de oppervlaktes van dit eerste ontwerp?

Antwoord 51:

Er zit flexibiliteit in de indeling van het gebouw t.o.v. het concept ontwerp kgc. Een marginale afwijking in de oppervlaktes is in de verdere uitwerking bespreekbaar. In het algemeen blijft het locatiepaspoort leidend en moet (grote) afwijking hiervan onderbouwd worden.

Vraag 52:

Staat de gemeente open voor het samenvoegen van de bouwvolumes zoals wordt gesuggereerd in bijlage 2.

Antwoord 52:

Nee, zie antwoord 24.

Vraag 53:

Wat verwacht de gemeente bij de uitwerking van de aanzichtlocaties? Worden hier schetsen van een ontwerper verwacht?

Antwoord 53:

Ja, zie antwoord 42.

Vraag 54:

Is er een concept parkeerbalans beschikbaar waarbij inzichtelijk wordt gemaakt welke normen voor de verschillende typologieën wordt toegepast en wat het effect van dubbelgebruik is?

Antwoord 54:

Deze is momenteel niet beschikbaar. Bij definitieve gunning wordt deze verstrekt t.b.v. de BOPA-procedure. Zie ook antwoord 17.

Vraag 55:

Klopt het dat de visie mag bestaan uit 4 pg A4 tekst en 2 pg A4 afbeeldingen, mogen we deze gemengd opmaken?

Antwoord 55:

Nee, deze mogen niet gemengd worden opgemaakt. Zie antwoord 18 voor een aanvulling.

Vraag 56:

Op pagina 4 van het uitvraag document staat beschreven: 'De kern van het concept is ontmoeting en contact tussen de verschillende zorgprofessionals'. Wordt hier de kern van het totale project bedoeld. Daarnaast staat op pagina 9 staat: 'De kwaliteit van de woonomgeving staat voorop'. Kloppen deze stellingen en hoe wordt dit meegenomen in de beoordeling van de ingediende visie?

Antwoord 56:

Deze stellingen kloppen beide. De eerste heeft betrekking op het kerngezondcentrum de tweede op de woningbouw. Het locatiepaspoort zal dienen als toetsingskader.

Vraag 57:

Komt er in de gunningsfase een dialoogronde om een eerste opzet van de plannen te toetsen?

Antwoord 57:

Nee, dit is niet voorzien. We hebben een terugkoppelingsgesprek samen met de drie geselecteerde partijen tussen de selectie – en gunningsfase.

Vraag 58:

Verwacht de gemeente bij het deel in de visie wat gaat over de markt? Moeten we ons nu al vastleggen om de uitwerking van de woningen en de vierkante meters en of we dat gaan aanbieden voor de huur of de koopmarkt?

Antwoord 58:

De gemeente verwacht duiding over de doelgroep, woningaantallen en typering.