

Nota van beantwoording

Vragen betreft selectiefase tender Kop van de landtong
7 november 2025



INLEIDING

Bij de uitwerking van het uitvraagdocument van de ontwikkellocatie Kop van de landtong op de Kenniswerf 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:

Is het realiseren van een verblijfsfunctie mogelijk, waarbij we denken aan mogelijkheden voor overnachting in short stay en long stay vorm, of eenheden voor permanente bewoning? Is studentenhuisvesting binnen dit kader toegestaan?

Antwoord 1:

Het realiseren van een verblijfsfunctie is mogelijk. Enige vorm van permanente bewoning (inclusief short- en long stay, studenthuisvesting) is niet mogelijk.

Vraag 2:

In wiens opdracht worden de 10 extra ligplaatsen gerealiseerd? In opdracht van de gemeente Vlissingen? In opdracht van Provoost? Is Provoost de beoogd exploitant van deze ligplaatsen? Graag nadere duiding omtrent de constructie rondom deze ligplaatsen.

Antwoord 2:

Provoost maritiem gaat een aanlegsteiger realiseren op het water nabij kavel 3j en is exploitant hiervan. 10 ligplaatsen van deze steiger zijn (als optie) voorzien om verhuurd te worden (tegen marktconforme prijs) aan de eigenaar/exploitant van kavel 3j (Kop van de landtong).

Vraag 3:

Wanneer in het uitvraagdocument over aantallen pagina's wordt gesproken wordt dan A4-formaat bedoeld of is A3-formaat ook toegestaan?

Antwoord 3:

Wanneer gesproken wordt over 'pagina's' wordt A4 formaat bedoeld.

Vraag 4:

Op pagina 10 van het uitvraagdocument is een strook met kabels en leidingen aangegeven waar alleen "niet-zijnde gesloten verharding" is toegestaan. Mag over deze strook wel worden gereden (bijv. voor parkeertoegang of parkeerplaatsen) of dient dit een groene zone te blijven?

Antwoord 4:

Ja, over deze strook mag gereden worden. Uitgangspunt is dat de kabels en leidingen toegankelijk moeten zijn.

Vraag 5:

Parkeren dient uit het zicht te worden opgelost. Mag dit ook onder of in het gebouw worden gerealiseerd, bijvoorbeeld in de plint of half verdiept? Hoe wordt in dat geval omgegaan met eventuele bodemverontreiniging?

Antwoord 5:

Parkeren in de plint en half verdiept zijn geen uitgangspunten voor de ontwikkeling. De kavel heeft een directe zichtrelatie met het omliggende water vanaf de begane grond. Het is van belang dat dit m.b.t. de parkeeroplossing geborgen blijft.

Vraag 6:

Kan (deels) gebruik worden gemaakt van nabijgelegen parkeerlocaties zoals bij de machinefabriek of het station Vlissingen, bijvoorbeeld via dubbelgebruik of parkeren op afstand, eventueel in combinatie met een pendelbusje, watertaxi of andere haal- en brengvoorziening naar de locatie?

Antwoord 6:

Nee, voor de ontwikkeling van de kavel is het uitgangspunt parkeren op eigen terrein.

Vraag 7:

In het locatiepaspoort wordt een maximale bouwhoogte van 10 en 16 meter genoemd, in het Beeldkwaliteitsplan wordt gesproken over 2 tot 4 bouwlagen. Mogen binnen de genoemde maximale bouwhoogte meer bouwlagen worden gerealiseerd?

Antwoord 7:

Het locatiepaspoort is leidend in de uitvraag. Vandaar dat het uitgangspunt voor de maximale bouwhoogte tussen de 10 en 16 meter is. Het aantal bouwlagen binnen deze bandbreedte is naar eigen visie in te delen.

Vraag 8:

In het Beeldkwaliteitsplan staat onder gevelbeeld: "in het ensemble komt geen repetitie voor". Kunt u toelichten wat hiermee wordt bedoeld in relatie tot de architectonische uitwerking?

Antwoord 8:

Met ensemble wordt de gehele bebouwing bedoeld t.o.v. de overige bebouwing op de landtong. Ieder gebouw op de landtong heeft zijn eigen karakter en zijn geen kopieën van elkaar. Ze delen wel architectonische elementen, maar zijn wel hun eigen gebouw.

Vraag 9:

In de Visie Binnenhavens (pag. 12 en 14) is een steiger te zien op de kop en aan de westzijde van de landtong. Kan deze steiger worden meegenomen in het ontwerp of zijn hier toekomstige plannen voor?

Antwoord 9:

Nee, de steiger aan de westzijde van de landtong wordt niet gerealiseerd. Dit is provinciaal vaarwater en dus geen mogelijkheid. De steiger van Provoost Maritiem is beschikbaar ten behoeve van het programma.

Vraag 10:

Is het mogelijk om het talud of de steiger in het ontwerp te betrekken zodat het water sterker wordt geïntegreerd in de ontwikkeling, bijvoorbeeld door een drijvend terras te realiseren?

Antwoord 10:

Nee, het is niet voorzien om het talud of de steiger mee te nemen in de ontwikkeling. In verband met onderhoud van het talud is dit niet wenselijk.

Vraag 11:

Wat is de eigendomssituatie van het talud en het aangrenzende water?

Hier staat omschreven dat perceel 2967 volledig wordt verkocht, dit komt niet overeen met de verkooptekening bijlage 3. Op de verkooptekening staat dat de percelen rood en blauw omkaderd worden verkocht, perceel 2967 wordt gedeeltelijk verkocht i.p.v. volledig?

Antwoord 11:

Het talud en het aangrenzende water blijft eigendom van de gemeente en provincie, deze verzorgen tevens ook het onderhoud.

Perceel 2967, welke tegenwoordig hernoemd is naar 2942 wordt niet helemaal verkocht. Dit perceel omvat een groot deel infrastructuur van de gehele landtong.

In de nog op te maken koop- en ontwikkelovereenkomst wordt een herijkte verkooptekening opgemaakt om dit te duiden.

Vraag 12:

Welke vormen van horeca zijn toegestaan op deze locatie volgens de Staat van horeca-activiteiten?

Antwoord 12:

Het bestemmingsplan zegt het volgende over de vormen van horeca op de kavel:

1 horecafunctie op kavel 3J **met een afwijkingsbevoegdheid** vanuit het college voor gebied gerelateerde horeca of aanvullend op aanbod in de gemeente:

1. Maximaal één zelfstandige horecavestiging, naast de bestaande horeca in De Lasloods, uit categorie 1b/1c is toegestaan binnen de bestemming Gemengd - 1;
2. De zelfstandige horecavestiging heeft een bruto vloeroppervlak (bvo) van ten hoogste 750 m², waarbij logiesverstreckende horeca is uitgezonderd van de bepaling dat de omvang maximaal 750 m² bvo mag bedragen;
3. De horecavestiging is gebied gerelateerd en/of een aanvulling biedend op andere horeca in de gemeente.
 - a. Lichte horeca, categorie 1b, overige aan de detailhandel verwante horeca: horecabedrijf van relatief beperkte omvang, dat zich in mindere mate richt op het winkelend publiek en als regel ruimere openingstijden hanteert dan aan detailhandel verwante horeca (categorie 1a) en die bestaan uit het aanbieden en verstrekken van geringe etenswaren, kleinere maaltijden en dranken, een bezorg- en afhaalservice daaronder begrepen;
 - b. Lichte horeca, categorie 1c, maaltijd- en logiesverstreckende horeca: horecabedrijf, gericht op het in hoofdzaak aanbieden en verstrekken van volwaardige maaltijden voor consumptie ter plaatse, een bezorg- en afhaalservice daaronder begrepen, en het aanbieden van nachtverblijf al dan niet met congres- en vergaderaccommodatie.

Vraag 13:

Wat is de verwachte planning voor de gunningsfase en het moment van definitieve toewijzing van de locatie?

Antwoord 13:

Afhankelijk van de tijd die benodigd is in de gunningsfase is definitieve gunning beoogd in Q2/Q3 2026.

Vraag 14:

Wat is het aan te houden bouwpeil (maaiveldhoogte)?

Antwoord 14:

Een indicatieve maaiveldhoogte is via AHN (Actueel Hoogtebestand Nederland) te verkrijgen.
Bouwpeil dient t.z.t. vastgesteld te worden.

Vraag 15:

Is er een 3D- of SketchUp-model van de locatie beschikbaar?

Antwoord 15:

Er wordt een 3D model beschikbaar gesteld, welke op te vragen is via mitchlobbezoo@vlissingen.nl.

Vraag 16:

Is het mogelijk om een vaste ligplaats te krijgen?

Antwoord 16:

De mogelijkheden voor een vaste ligplaats zal de exploitant moeten bespreken met Provoost Maritiem, zij is beheerder van de steiger.

Vraag 17:

Is een bedrijfswoning toegestaan?

Antwoord 17:

Nee, een bedrijfswoning is niet toegestaan op deze ontwikkellocatie.

Vraag 18:

Wie is verantwoordelijk voor het onderhoud van het water, de diepgang, de bodem en de waterwering?

Antwoord 18:

De gemeente Vlissingen & provincie Zeeland zijn verantwoordelijk voor het onderhoud van het water, de diepgang, de bodem en de waterwering.

Vraag 19:

Wat is de staat van het water, de diepgang, de bodem en de waterwering?

Antwoord 19:

De oevers zijn in goed onderhouden staat, indien gewenst kunnen aanvullende bijlagen opgevraagd worden via mitchlobbezoo@vlissingen.nl opgevraagd worden.