

Vragen voor de Nota van Inlichtingen Aanbesteding Vrouwenakker-West

Datum: 22-dec-22

Deze NvI wordt onderdeel van de aanbesteding Wonen in Vrouwenakker-West 2025 middels publicatie op TenderNed



vraag#	Vraag	t.b.v. document	Antwoord
1	Wellicht zijn de bomen in de zuidelijke strook beschermd. Is bekend of er beschermde bomen in het gebied staan? Als er bouwrijp gemaakt wordt, kunnen de bomen dan weg of zouden ze ingepast moeten worden?	N.a.v. Locatiebezoek	Er staan geen beschermde bomen in het gebied. Bij Bouwrijp maken kunnen de bomen verwijderd worden indien nodig.
2	Betreffende de dijk aan zuidkant; A. Zijn er al eisen of beperkingen bekend. B. Hoe breed is de zone waar werkzaamheden aan plaatsvinden C. Waar loopt de zone precies? <u>Vergelijkbare vragen gesteld:</u> A. Aan welke werkzaamheden worden gedacht bij het geplande onderhoud aan het dijklichaam en; B. hoe 'hard/zacht' is de indicatieve uitvoeringsplanning (2023-2024), kan dat al wat explicieter worden aangegeven? C. Is het mogelijk daarvoor een contactpersoon benoemd te krijgen binnen het Hoogheemraadschap?	N.a.v. Locatiebezoek	Het is niet bekend wat het werkgebied van het waterschap is waarin werkzaamheden plaats gaan vinden. Dit zal bekend zijn als de plannen voor de werkzaamheden gepubliceerd zijn. De in de aanbestedingsstukken (volledigheidshalve) opgenomen zone is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan Noorden, Woerdense Verlaat en Vrouwenakker en betreft de daarin opgenomen dubbelbestemming "Waterstaat-waterkering". In dat plan is aangegeven hoe op dit moment met de zone om gegaan moet worden. U kunt dit in Ruimtelijke Plannen inzien. Er kan nog niet explicieter aangegeven wat de indicatieve uitvoeringsplanning is. Voor eisen en contact wordt u verwezen naar het waterschap. Er is geen contactpersoon beschikbaar.
3	Hoogteverschil tussen kruin toekomstige weg en waterpeil is slechts 55 cm, terwijl als uitgangspunt wordt gegeven dat er een drooglegging van minimaal 80 cm moet zijn – hoe moet dit worden geïnterpreteerd?	Blz. 22, 4.1 Civieltechnisch	Er zit een fout in de tekening Civieltechnische informatie (bijlage D3 - aangepast en bijlage D5 DWG aangepast). Het juiste uitgangspunt is dat er sprake moet zijn van tenminste 80 cm drooglegging i.p.v. de 100 cm uit het Handboek Openbare Ruimte). Deze 80 cm is afgestemd met Beheer Openbare Ruimte. Zie hiervoor paragraaf 4.1 uit de leidraad. De verlegging van aansprakelijkheid ten aanzien van (droge) kruipruimtes zoals opgenomen in de Realisatie overeenkomst blijft van kracht.
4	In Bijlage A5.1 Bodemrapportage wordt voor een deel van het totale perceel verwezen naar een eerder rapport (21412501A). Is het mogelijk om ook deze rapportage te ontvangen?	Bijlage A5.1	Ja deze kan beschikbaar gesteld worden. Rapport 21412501A is bijgesloten bij deze NvI en wordt benoemd als bijlage E1 (Extra 1).
5	Het hoogheemraadschap heeft werkzaamheden aan het dijklichaam gepland ergens 2023-2024. Dit kan van invloed zijn op de bouw. Is het hoogheemraadschap ook gebonden aan een oplevertermijn?	Werkzaamheden Hoogheemraadschap	Het Hoogheemraadschap is niet gebonden aan een oplevertermijn. Het HHS dient te alle tijden toestemming vragen aan de grondeigenaar waarbij de grondeigenaar vervolgens in overleg medewerking dient te verlenen. De gemeente neemt als standpunt dat de werkzaamheden van het HHS geen belemmering mogen zijn voor de voortgang van de planrealisatie of voorbereidingen daartoe. De gemeente zal zich inspannen om hierin ondersteuning te verlenen in de communicatie en afspraken tussen ontwikkelaar/initiatiefnemer en HHS.
6	Zijn er wensen vanuit de gemeente om bepaalde doelgroepen, bijvoorbeeld starters, voorrang te geven?	N.a.v. Locatiebezoek	Daar waar de wet mogelijkheden geeft om toewijzing sociale huurwoningen, middenhuur en/of vrije sector acht de gemeente het noodzakelijk dat dat dit mogelijk wordt gemaakt. Waar mogelijk wordt op prijs gesteld als de ontwikkelaar zich inzet, waar gepast, het mogelijk te maken zoveel mogelijk als geoorloofd is in te zetten op toewijzing aan eigen inwoners en/of aan oud inwoners met een maatschappelijke binding.
7	Wat wordt er verbouwd in de kassen?	N.a.v. Locatiebezoek	De exacte teelten van omliggende kassen zijn bij de aanbestedende dienst niet bekend.
8	Wat zijn de verwachte ontwikkelingen ten aanzien van de kassen in het omliggende gebied?	N.a.v. Locatiebezoek	De aanbestedende dienst heeft geen bemoeienis met de omliggende kassen. Planologische mogelijkheden/beperkingen dienen gerespecteerd te worden.
9	Welke specificatie van woningtypen in de sociale/middeldure en vrije sector wordt gewenst?		Ten aanzien van de sociale huurwoningen voor de woningcorporatie zijn de uitgangspunten opgenomen in het Programma van Eisen van WDA. Voor de overige segmenten wordt geen specificatie van woningtypen gegeven. De Leidraad omschrijft doelgroepen waarvoor voor huisvesting gezorgd dient te worden. Daarnaast wordt aangegeven dat wordt ingezet op een dorpse signatuur, passend bij de omgeving. Invulling van woningtypen dient gedaan te worden aan de hand van deze uitgangspunten en de uitgangspunten uit de Leidraad. Het is aan Gegadigden om daar een juiste vertaalslag in te maken.
10	Kan er een ontbindende voorwaarde worden opgenomen in de realisatieovereenkomst voor de situatie dat vertragingen in de (planologische) procedures, buiten invloed van de ontwikkelaar, de planning onhaalbaar maken?		Op dit moment worden geen wijzigingen in de overeenkomst aangebracht.
11	Laatste zin suggereert dat er in Dialoog- en Gunningsfase een 2e vragenronde (2e NvI) komt. Deze is echter niet in de planning van deze fase op blz. 48 opgenomen?	Blz. 19, 3.3 Overeenkomsten	Verwijzing naar bladzijde 19, paragraaf 3.3 is niet duidelijk in de vraag. Wellicht dat bedoeld was te refereren aan 3.2.2 op bladzijde 18, waar wordt ingegaan op de Dialoog- en Gunningsfase. Er staat in paragraaf 3.3 geen verwijzing naar een Nota van Inlichtingen. In de planning op pagina 47 staat dat op 20 april 2023 een Nota van Inlichtingen wordt verstrekt. Dit betreft een NvI waarin de aanbestedende dienst de uitkomsten van de dialooggesprekken en van participatieavond samenvat en met beide partijen deelt. In de dialooggesprekken kunnen vragen gesteld worden, welke tevens, indien nodig, via deze NvI worden beantwoord. Separaat kunnen er (online) geen extra vragen worden ingediend. Zie ook het antwoord op vraag 14 i.v.m. de genoemde datum.
12	Garandeert aanbestedende dienst de volledige medewerking van betrokken partijen in deze noodzakelijke bestemmingswijziging?	Blz. 24, 4.3 Ruimtelijke plan	De opgenomen bestemmingswijzigingen vloeien voort uit privaatrechtelijke afspraken met betrokkenen. Privaatrechtelijk hebben zij zich daartoe verbonden. Dit moet echter in een bestemmingsplan vertaald worden. Aangeraden wordt dit in goed overleg met hen te doen.

13	Wat betreft ervaring met groendaken en natuur inclusief ontwikkelen: Is het grootschalig toepassen van groendaken een knock-out criterium? Dit aangezien het kader aangeeft minimaal 75% groendaken?	Groene daken	De Gegadigde dient middels referentie(s) aan te tonen ervaring te hebben met het ontwikkelen en realiseren van groene daken en eventueel natuurinclusief bouwen op een andere wijze. In de referenties wordt geen minimum percentage gerealiseerde/ontwikkelde groene daken in het betreffende project gevraagd. Het hebben van aantoonbare ervaring hiermee is een knock-out criterium. Het percentage groene daken in de referentieprojecten is echter geen knock-out criterium.
14	Algemeen: planning veel te krap. 1 maand voor een SO en 1 maand voor VO is te kort en niet realistisch. Is aanbestedende dienst bereid de planning te verruimen/versoepelen?	PlanningBlz. 47-48, Planning Dialoog- & Gunningfase	De gemeente is bereid deze planning te verruimen. Zowel voor het SO (stap 1 van fase 2) als voor het VO (stap 2 van fase 2) wordt extra ruimte in de planning opgenomen. De SO fase wordt met twee weken verruimd. De VO fase wordt met anderhalve week verruimd. Dit betekent dat er in totaal 3,5 weken tijd wordt toegevoegd. De gemeente heeft een nieuwe planning gemaakt met de van toepassing zijnde data. Deze planning is bijgesloten als bijlage E2. Deze planning komt in de plaats van de planning uit hoofdstuk 11. De planning in hoofdstuk 3 (Fase 1) blijft ongewijzigd.
15	Hoe wordt omgegaan met cq voor wie zijn de risico's als de planning, buiten invloed van de ontwikkelaar, vertraging oploopt?	Blz. 61, (wederom) planning, is zeer (veel te) optimistisch	Het risico hiervoor ligt bij de ontwikkelaar/inschrijver. De gemeente zal zich inspannen om dit risico te beperken en ondersteunt hierbij.
16	U stelt dat de Koopovereenkomst van WDA nog wordt nageleverd. Graag zien wij deze bij de Nota van Inschrijvingen tegemoet.		De bijlage C1 - Koopovereenkomst WDA is beschikbaar en wordt bijgesloten bij de deze NvI.
17	Zijn de 16-26 zorgeenheden onderdeel van het totaal van 70-90 woningen?	Blz. 29, 4.6.3 Wonen met	Met het wonen met zorg wordt ingezet op de realisatie van 16 tot 26 niet-zelfstandige woningen/wooneenheden. De betreffende eenheden worden dan ook niet zelfstandig als woning bestemd, maar als woonzorgcomplex middels een maatschappelijke bestemming. Daarnaast kunnen 70 tot 90 woningen worden gerealiseerd.
18	In de leidraad staat dat de grond onder de woningen t.b.v. de sociale huurwoningen door de gemeente worden geleverd. 1. Wordt de sociale component berekend over de woningaantallen binnen de BSD-contour en/of ook de (potentiële) woningbouw buiten de BSD-contour? 2. Valt de grond onder de sociale huurwoningen binnen of buiten de BSD-contour?	Grond sociale huurwoning	1. De sociale component (35%) wordt berekend over het totaal aantal woningen (70-90) ongeacht of deze binnen of buiten BSD liggen. 2. De benodigde gronden voor de sociale huurwoningen zijn onderdeel van de 3,5 hectare en dienen naar inzicht van de Gegadigde, op basis van de gestelde uitgangspunten, ingevuld te worden op een passende locatie binnen de 3,5 hectare conform de richtlijn van de leidraad.
19	Binnen welke categorie valt wonen met zorg: 1. Sociale woningbouw. 2. Betaalbare woningbouw. 3. Middelduur tot dure koop incl. kavels. 4. Is het toepassen van de categorie wonen met zorg een knock-out criterium?		Zie voor Wonen met Zorg vraag 17. Wonen met Zorg is een Maatschappelijke functie waaraan geen richtlijnen zijn meegegeven ten aanzien van prijs categorie of segment. Het realiseren van wonen met Zorg in het uiteindelijke plangebied is een eis. Ervaring met wonen met zorg is echter geen selectiecriterium.
20	Welke afspraken liggen er indien de gronden buiten de BSD-contour niet toegevoegd/bebouwd kunnen worden. 1. Wordt deze grond door de gemeente niet geleverd of nadien terug geleverd en tegen welke waarde? 2. Valt de locatie buiten de BSD-contour wel binnen de vrijstelling op de Lib5 zone tot september 2026? 3. Wat als het verkrijgen van toestemming woningbouw buiten de BSD-contour vertraagt en besloten wordt de bestemmingsplanprocedure door te zetten. Hoe wordt er dan omgegaan met de component sociale- en	Gronden buiten BSD-cont	Er is met Provincie en de Inspectie Leefomgeving en Transport (Zie bijlagen en leidraad) reeds afgesteld dat voor het afwijken van de BSD op basis van de Maatwerk notitie Provincie en terugkoppeling van de provincie (bijlage A18), mogelijk is voor 18 woningen. Met de ILT afstemming heeft plaatsgevonden middels de aanvraag om een verklaring van geen bedenkingen en de beantwoording (bijlage A11) hiervan. Zowel de locatie binnen als buiten de BSD-contour vallen binnen de vrijstelling voor het Lib5 gebied. Voor dit moment heeft er voldoende afstemming plaatsgevonden over de mogelijkheden voor bouw buiten BSD, zoals in de leidraad is aangegeven.
21	Ervan uit gaande dat de bijgevoegde planning ook uitvoerbaar is volgt de economische levering na het DO uiterlijk op 1-3-2024. Waar ligt het risico indien de planning buiten de verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar niet haalbaar blijkt? En dient er al afgenomen te worden als het bestemmingsplan nog niet onherroepelijk is?	Planning	Het risico hiervan ligt bij de ontwikkelaar/inschrijver. De gemeente zal zich inspannen te ondersteunen bij het halen van de planning. De economische levering (afname) dient plaats te vinden als het bestemmingsplan niet onherroepelijk is zodat met sanering en bouwrijp maken aangevangen kan worden. Juridische levering vindt plaats na onherroepelijk Omgevingsplan/bestemmingsplan en onherroepelijke omgevingsvergunning.
22	Hoe is de Aerius-berekening omtrent de aanleg in deze uitvraag meegenomen, als ontbindende voorwaarden?		De Aerius berekening is aangeboden als bijlage bij de leidraad voor een eerste verkenning en voor uw informatie. Aan deze berekeningen kunnen naar de aanbestedende dienst geen rechten worden ontleend. De Aerius berekening zal dan ook niet als ontbindende voorwaarden in een overeenkomst worden opgenomen. De aeriusberekening is naar de stand van de datum van het document (zie bijlage) - gedateerd 16 mei 2022.
23	Lezen wij het goed dat uiterlijk 1 maart 2024 de economische levering staat, de juridische levering afhankelijk is van een onherroepelijke vergunning bouwactiviteit en dat daar geen opschortende en/of ontbindende voorwaarde aan zijn gesteld? Kortom de kans bestaat dat de partij die de grond gegund krijgt na 1 maart 2024 betaald heeft voor de grond, kosten heeft gemaakt t.b.v. onder andere de sanering maar, zolang de vergunning niet onherroepelijk is, geen zeggenschap heeft over de grond. Is dat reëel te nemen in deze tijd?		Wij realiseren ons dat dit een risico is. Tegelijkertijd heeft de gemeente ingezet op deze 'route' omdat er gesaneerd en bouwrijp gemaakt dient te worden. Op het moment dat eerst een economische levering plaatsvindt, voorafgaand aan de juridische levering, wordt het mogelijk voor marktpartij om te opteren voor een BTW-levering i.p.v. overdrachtsbelasting wat fors in de kosten scheelt. Zie hiervoor bijlage A8- Fiscale verkenning.
24	Zijn alle ambtelijke kosten (zoals exploitatiebijdragen, bijdrage fonds bovenwijkse voorzieningen, bestemmingsplankosten, etc.) meegenomen in de minimale grondbodding?	Ambtelijke kosten	De ambtelijke kosten voor de begeleiding van het IPVA (zie leidraad + vraag 56 in de NvI) zijn meegenomen. Ook de kosten voor bovenwijkse voorzieningen zijn meegenomen als ook de ambtelijke inzet voor begeleiding van bestemmingsplanprocedure. Voorgenoemde kosten zijn opgenomen in het minimale grondbod. Bovendien is hier ook ambtelijke capaciteit voor gereserveerd. De reguliere leges voor de omgevingsvergunning vallen wel buiten de minimale grondbodding.
25	Het totale plangebied is ca. 3,5 ha groot. Kunt u aangeven hoe groot het oppervlak is binnen de Lib5-geluidscontour (en hoe groot er buiten)?	Bijlage D5 - Kaart plangebied	Het gehele plangebied ligt in de Lib-5 zone.
26	Kunt u concreet maken wat de verplichtingen zijn van de Ontwikkelaar in deze? Het memo (incl. passages uit de aktes) werpen veel onduidelijkheid op. Een resumerend antwoord met verwijzing naar het memo zal afdoende zijn.	Bijlage A10 Herbestemming	De ontwikkelaar/marktpartij dient bij de Omgevingsvergunning voor beide percelen de nieuwe bestemming op te nemen in het omgevingsplan/bestemmingsplan aan de hand van de aangeleverde informatie. Het IPVA (Integraal projectteam Vrouwenakker van de gemeente) zal u hierbij ondersteunen.
27	De figuur van 'economisch eigendom' kent geen plek in het Nederlands Burgerlijk Wetboek. Ons inziens worden economische leveringen idealiter vermeden i.v.m. hun complexiteit en beperkt nut. Wat is de reden dat gemeente een economische levering van de gronden beoogt? Is gemeente bereid van een economische levering af te zien en enkel een juridische levering tot stand te laten komen?	Bijlage A8 Fiscale notitie	Zie ook het antwoord op vraag 23. Af zien van economische levering lijkt slechts in nadeel van de ontwikkelende partij. Deze route hebben wij beschouwd als faciliterend om te kunnen voldoen aan de planning enerzijds en anderzijds de mogelijkheid een fiscaal (financieel) voordeel te bieden.

28	Hoe gaat gemeente om met afronding van woningaantallen? Bijv. 35% sociaal x 90 woningen = 31,5 woning.	Woonprogramma	Woningaantallen worden afgerond zoals ook in de wiskunde gebruikelijk is met dien verstande dat het totaal aantal moet kloppen. Dus als 35% van 90 woningen 31,5 is dan zijn dit 32 woningen. Als het 35% van 89 woningen betreft het 31,15 dus 31 woningen.
29	De Leidraad spreekt over wonen met zorg / zorgwoningen. 1. Hoe dienen de 16 tot 26 zorgseenheden te worden gezien vanuit het gewenste woningprogramma? a. Onder welk prijssegment vallen deze woningen? b. Is er een specifieke afnemer/exploitant voorzien door gemeente? c. Is het beoogde woningaantal van 70-90 woningen inclusief of exclusief deze zorgwoningen, en telt één zorgwoning ook als één woning? d. Hoe definieert gemeente een zorgwoning?	Wonen met zorg / Zorgwoningen	Zie ook de antwoorden op vragen 17 en 19. A. Zie vraag 17+19 B. Nee er is geen specifieke afnemer of exploitant van toepassing. Het is de vrijheid van de Gegadigde om hier een keuze in te maken. De ontwikkelaar dient zelf de samenwerking met exploitant van Wonen met zorg te contracteren/realiseren. C. Zie vraag 17 + 19 D. De van toepassing zijnde uitgangspunten zijn opgenomen in de leidraad. Verder is er veel vrijheid.
30	Hoe kijkt gemeente tegen de integratie van zelfbouwkavels in het plan? Is dit een wens?	Leidraad - Zelfbouw	Het is aan de Gegadigde om deze keuze te maken. De gemeente sluit niet uit dat een aantal bouwkavels in het plan, mits juist ingepast, tot de mogelijkheden behoort. In bijlage A19 vindt u overigens informatie van de dorpsraad en een enquête. Ook hierin vindt u informatie over de mogelijke belangstelling voor bouwkavels.
31	Heeft gemeente een voorkeur voor een bepaald percentage uitteefbare grond (zowel binnen als buiten de Lib5-contour)?		In Vrouwenakker-West komen maximaal 90 woningen en een wonen met zorgcomplex in het gebied. Hiervan mogen maximaal 18 woningen buiten de contour komen. Wonen met zorg dient eveneens buiten de contour gerealiseerd te worden. Deze uitgangspunten, samen met de uitgangspunten ten aanzien van dorpse signatuur, een groene wijk en andere uitgangspunten uit de leidraad en het Bouwstenenhuisje, leiden, samen met uw inzicht en creativiteit tot een ontwerp waarvan het percentage uitteefbaar gebied een afgeleid resultaat is.
32	Heeft gemeente een voorkeur voor een maximale bouwhoogte van de gestapelde woningen?	Bouwhoogte	De leidraad geeft aan dat de uitgangspunten o.a. zijn: een dorpse signatuur, passend bij de omgeving. Daarnaast wordt meegegeven dat er vanuit de inwoners van Vrouwenakker weinig tot geen draagvlak bestaat voor meer dan drie bouwlagen. De gemeente vertrouwt er op dat de Gegadigden met hun expertise met deze uitgangspunten tot een goed ontwerp kunnen komen. Er wordt bewust geen maximale bouwhoogte meegegeven.
33	Heeft gemeente een voorkeur voor een maximale nok- en goothoogte voor de grondgebonden woningen?	Leidraad - Nok- en goothoogte	De leidraad geeft bewust geen maximale nokhoogte of goothoogte voor grondgebonden woningen. Nok- en goothoogte zullen een afgeleide zijn van de woningtypen en ontwerpen die u kiest. Uiteraard zijn alle uitgangspunten uit de leidraad van toepassing waarin verwezen wordt naar een dorpse signatuur, passend bij Vrouwenakker en aantal vergelijkbare uitgangspunten. Hoogtes en typologieën worden echter niet omschreven. Aanvullend verwijzen wij naar bijlage A19 waarin de wensen van de dorpsraad ten aanzien van maximaal 3 bouwlagen wordt beschreven. Zie ook antwoord 32.
34	Wij lezen in de leidraad dat er haast is met dit project om binnen de 10 jaar termijn te blijven. Anderzijds zien wij ook dat de gemeente de gemeente verlangt van de winnende partij om al aanzienlijke kosten te gaan maken voordat duidelijk is of het project vergund kan worden, welk risico volledig bij de winnende partij neergelegd wordt, terwijl deze de haalbaarheid niet in zijn geheel kan beheersen. Is bespreekbaar dat eerst na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning gestart wordt met werkzaamheden die kosten met zich brengen, mits binnen de termijn van 10 jaar gebleven wordt? Of is de gemeente bereid om de alsdan gemaakte kosten te vergoeden?	risico bestemmingsplan/omgevingsvergunning	De aanbestedingsleidraad en haar uitgangspunten gaan uit van deze planning en bijbehorende termijnen en volgorde van de planning en Mocht de situatie, na gunning en contractering, gedurende het verloop van de planning en voorbereidingen zich voordoen dat dit onderwerp actueel wordt, dan kan dit een onderwerp van gesprek zijn tussen gecontracteerde Inschrijver en gemeente. Uitgangspunt hierbij is dat starten van werkzaamheden na onherroepelijk bestemmingsplan/omgevingsplan/omgevingsvergunning buiten de tijdsplanning slechts mogelijk is indien alsnog aan het 10-jaarscriterium met de daarbij behorende eisen kan worden voldaan. Zie ook vraag 47 en vraag 35
35	Uit de stukken is ons duidelijk dat er voortvarendheid bij dit project geboden is. Anderzijds zien wij ook dat veel risico's die daarmee samenhangen naar de Exploitant wordt verschoven, terwijl de Exploitant deze (nog) niet kan overzien of niet kan beheersen. Als het plan niet uitvoerbaar blijkt te zijn doordat, ondanks alle inspanningen, geen omgevingsvergunning verleend kan worden. Is de gemeente dan bereid de door Exploitant onvermijdelijk reeds gemaakte kosten te vergoeden	Risico's	Nee, de gemeente is niet bereid de onvermijdelijke, reeds gemaakte kosten te vergoeden. De gemeente zal zich gedurende het traject na gunning middels inzet van het IPVA inspannen om te ondersteunen bij het vermijden van risico's. Zie ook vragen 34 en 47
36	In de leidraad zijn krappe termijnen opgenomen in de planning, waaraan ook de uiterste datum voor de juridische levering van de grond is gekoppeld. Is het verschuiven van deze termijnen bespreekbaar indien onvermijdbaar zaken tegenzitten waardoor de planning niet haalbaar is? Uiteraard met dien verstande dat het nog steeds haalbaar is dat uiterlijk voor september 2026 het bestemmingsplan en omgevingsvergunning onherroepelijk zijn en de feitelijk bouw al enige vordering zal hebben.	Planning	Zie de antwoorden op de vragen 34, 35 en 47.
37	Bij een aantal referentie-eisen moeten de referenties ten minste bestaan uit vijftig woningen. Is het mogelijk om deze eis te verlagen naar veertig woningen? In ieder geval bij referentie 3 en 5 waar de focus uitgaat naar de openbare ruimte en natuurinclusief ontwikkelen?	Referentie 3 & 5	Ja de gemeente is bereid deze eis te laten zakken naar "ten minste 40 woningen". Dit geldt in dat geval voor alle referentie-eisen.
38	In Deel 1 - selectieleidraad staat dat aangeleverde referentieprojecten de afgelopen vijf (5) jaar voorafgaande aan de datum van de Aanmelding van de opdracht dient te zijn vergund (en onherroepelijk), opgeleverd en voltooid. In het Format Referenties voor Vrouwenakker-West staat dat het project opgeleverd moet zijn in de periode van vijf (5) jaar voorafgaand aan de uiterste datum van Aanmelding of is er ten minste een omgevingsvergunning ingediend. Welke kunnen we gebruiken? Mogen we voor ten minste referentie 5 het uitgangspunt hanteren dat het project in aanbouw is?	Referenties	Voor referentie 5 gaat de gemeente akkoord met het uitgangspunt dat het project in aanbouw is, doch dat realisatie nog niet gereed is.
39	Kunnen we voor referentie-eis 5 ook een referentie worden gebruikt waarbij er natuurlijke rieten daken zijn toegepast als alternatief voor groene daken?	Referentie 5	Nee, het knock out criterium van referentie-eis 5 richt zich primair op ervaring met groene daken. Ervaring met andere vormen van natuurinclusief bouwen is een pré maar geen knock-out.

40	Er wordt in de selectieleidraad aangegeven dat 75% van de daken een groendak moet worden. Kunnen we hieruit opmaken dat de gemeente de wens heeft om platte daken te realiseren in het project en geen schuine dakkappen?	Groene daken	Nee, dat is een onjuiste conclusie. Het type dak en de mate van helling zijn niet beperkt tot platte daken. De vrijheid is aan de Gegadigde om een te komen met een passend ontwerp, uitgaande van de eis dat minimaal 75% van de daken groen dient te zijn en de uitgangspunten uit de leidraad. Tip: zie ook de vraag en het antwoord over nokhoogte en goothoogte die is genoteerd. Zie vraag 32 en 33.
41	Kunnen we Bijlage A9 - Format Referenties voor Vrouwenakker-West in een bewerkbare (word) versie krijgen?	Bijlage 9A	Ja, deze wordt beschikbaar gesteld en bijgeleverd. Het is niet toegestaan het format of de verwoording te wijzigen. De word-versie wordt enkel en alleen beschikbaar gesteld met als doel deze in te kunnen vullen. Deze wordt bijgesloten als bijlage A9WORD - word versie Format referenties voor Vrouwenakker-West.
42	In Bijlage A22 - WDA Bijlage 5 model stichtingskosten moet de inrichtingskosten ingevuld worden. Wat wordt er verstaan onder de vaste inrichtingen op het terrein?	Bijlage A22	Inrichtingskosten zijn de directe kosten die moeten worden gemaakt om de sociale woningen overeenkomstig hun bestemming te kunnen gebruiken (installaties en vaste inrichting op terrein). Onder vaste inrichting op het terrein wordt de bestrating naar de woning/entree en evt. perkoenpalen verstaan. Ook de bergingen vallen eronder. Evt. gemeenschappelijke ruimten vallen onder de directe bouwkosten. Zie tevens Programma van Eisen WDA (bijlage A22) voor de functionele specificaties. Alle directe bouwkosten dienen ofwel in de cel 'Directe bouwkosten' of in de cel 'Inrichtingskosten' te worden opgenomen. Dubbelingen zijn niet toegestaan. Uitgangspunt is dat WDA – binnen de gegeven kaders – ontwikkelaar vrij wil laten in de invulling, om een optimaal resultaat te bereiken.
43	In Bijlage B7 - Visie op Wonen in Vrouwenakker-West 2025 staat omschreven dat de afstandsnormen in kaart worden gebracht om tot een meetbaar netto plangebied te komen. Zijn deze normen al in kaart gebracht en kunnen deze worden gedeeld?	Bijlage B7 Afstandsnorme	Dit was het voornemen, maar dit heeft niet plaatsgevonden. Zodra de mogelijkheid ontstond om 18 woningen buiten de contour te kunnen bouwen, is de inschatting van de gemeente geweest dat er voldoende netto ruimte is om een plan te ontwerpen en was er geen noodzaak meer deze verder in kaart te brengen. In bijlage A14, de Quicksan van de omgevingsdienst vindt u informatie die u wellicht kunt gebruiken.
44	Zijn de 70 tot 90 woningen die genoemd worden in de selectieleidraad, zijn deze aantallen inclusief of exclusief het wonen met zorg concept?	Wonen met Zorg	Zie vraag 17, 19 en 29.
45	Bij welke partij ligt het risico's inzake de verontreiniging van de bodem en grondwater die naar voren komen voorafgaand aan de juridische levering? Bijvoorbeeld als er blijkt dat er meer gesaneerd moet worden dan in het bodemonderzoek staat?	Risico voorafgaand jurisdi	Dit risico is voor de Gegunde Inschrijver. De gemeente heeft zich ingezet zoveel en zo breed mogelijk informatie te leveren over de bodemkwaliteit middels de aangeleverde informatie in bijlage A5 en de extra (E) bijlage E1 bij deze Nvl.
46	In de selectieleidraad is een processchema opgenomen van de voorgenomen planning. In deze planning wordt uiterlijk 1 maart 2024 benoemd voor economische levering en de start van de sanering / bouwrijp uiterlijk 4 weken na deze levering. Is het mogelijk om deze zaken te verschuiven na uiterlijk 4 weken na een onherroepelijk Bestemmingsplan en omgevingsvergunning?	Processchema	Zie het antwoord op de vragen 34, 35 en 47
47	Bij welke partij ligt het risico wanneer er niet voor september 2026 (10 jaar na vaststelling van het Luchthavenindelingbesluit) een onherroepelijk bestemmingsplan en omgevingsvergunning ligt als bijvoorbeeld het gevolg van een Raad van State procedure. Wat zijn de gevolgen als de termijn wordt overschreden?	Gevolgen Luchthaveninde	Het risico ligt bij de ontwikkelende partij. De gemeente zal echter tijdens de gehele periode ondersteuning verlenen vanuit het IPVA. Als de termijn wordt overschreden, of dreigt te worden overschreden, is het zaak om tijdig in gesprek te treden met de Provincie en het ILT. De gemeente kan niet spreken uit naam van ILT en/of Provincie maar wij kunnen ons voorstellen als uit alles voortvarendheid blijkt en ontwikkeling en voorbereidingen hebben plaatsgevonden, dat er in gesprek met bovengenoemde partijen ruimte zou kunnen zijn. Echter, de gemeente wil hier niet op voorhand van uit gaan en zet daarom in op een planning die dit voorkomt.
48	We moeten de bestemmingsplanprocedure nog doorlopen en moeten eind 2026 zijn gestart met de bouw. Hoe kijkt de gemeente nieuwoop naar de inwerking treden van de omgevingswet in relatie tot dit te behalen termijn?	Omgevingswet	De gemeente Nieuwoop beschouwt de invoering van de nieuwe Omgevingswet (afhankelijk van de datum van uiteindelijke invoering) als een feit dat mogelijk voor Vrouwenakker van toepassing. De gemeente zorgt dat zij gesteld staat om de planologische procedure ook onder de eventuele Omgevingswet juist en tijdig te behandelen conform de wettelijke termijnen. Figuur 17 in de leidraad is ingericht op basis van de nieuwe Omgevingswet.
49	Heeft de gemeente zich gecommitteerd aan de planning in figuur 17 of hebben we het over een inspanningsverplichting?	Planning	De gemeente commiteert zich aan deze planning.
50	De rekenmethode van de Aeries berekening is vorige maand gewijzigd. Heeft dit nog invloed op de conclusie van het rapport?	Rekenmethode Aeries	Daar kan de gemeente geen uitspraak over doen. Deze vraag dient u te stellen aan een specialist die Aeries berekeningen maakt.
51	Draagt de gemeente de kosten voor de aanleg van het kruispunt Plateau?	Kruispunt Plateau	Het kruispunt (t-splitsing) voor het verkeersplateau bij de aansluiting van de nieuwe wijk op het Nieuwweens Jaagpad wordt beschouwd als onderdeel van het plangebied. De kosten hiervan zijn voor de Gegunde Inschrijver. Eventuele overige werkzaamheden elders aan het Nieuwweens Jaagpad voor optimalisatie van de infrastructuur zijn voor de gemeente. Zie hiervoor ook bijlage A20.
52	Heeft de provincie al capaciteit vrij gemaakt op dit project op te pakken? Dit kan de haalbaarheid van het plan onder druk zetten.	Capaciteit Provincie	De WRO noemt de termijnen waarbinnen ook de provincie dient te reageren binnen in de planprocedures.
53	In hoeverre hecht de gemeente aan het belang van een bouwer in de coalitie?		Gemeente ziet dat dit voordelen kan hebben voor de fase in uitwerking naar DO maar stelt dit niet als eis of wens.
54	Er is een fiscale optimalisatie mogelijk. Worden desbetreffende optimalisaties tussen gemeente en ontwikkelaar 50/50 gedeeld?	Fiscale optimalisatie	De notitie geeft de fiscale kaders (bijlage A8) weer. Door binnen deze fiscale kaders te handelen wordt extra belastingdruk voorkomen door/voor partijen. Indien u op andere fiscale optimalisaties doelt, verzoeken wij u deze vraag in de dialoofase bij ons ter sprake te brengen. De gemeente merkt op dat de gemeente enkel en alleen werkt binnen de geldende fiscale wet- en regelgeving en niet op enigerlei wijze aan fiscale grensverkenning doet.
55	Welke ruimte ziet de gemeente nog voor de te behalen planning?		De gemeente commiteert zich aan deze planning en acht deze haalbaar. Met de inzet van het IPVA wordt ondersteuning geboden bij de totstandkoming van het bestemmingsplan/omgevingsplan, omgevingsvergunning en participatie. Hiervoor verwijzen we naar hoofdstuk 14 en in het bijzonder paragraaf 14.2 van de leidraad.

56	Het risico van het bestemmingsplan komt volledig bij de marktpartij te liggen. Welke extra activiteiten onderneemt de gemeente om het traject voor wijziging zo succesvol mogelijk te laten verlopen? Is er een fast-lane traject in gedachten wat dit project prioriteit geeft? Dit met name omdat capaciteit schaars is en besluitvorming daardoor vertraging oploopt.		Zie ook de antwoorden op de vragen 34, 35 en 47. De gemeente richt het IPVA op ter ondersteuning, zie hoofdstuk 14 van de leidraad. Inzake uw vraag omtrent het Fast Lane traject: Uw vraag is ons niet volledig duidelijk maar wellicht dat de volgende informatie antwoord geeft op uw vraag: De gemeente richt het interdisciplinaire IPVA op waarin onder andere een casemanager WABO, stedenbouwkundige, procesmanager Gebiedsontwikkeling Wonen, Projectleider Beheer Openbare Ruimte en een planjurist (afhankelijk van de fase van de planuitwerking) zijn opgenomen. Dit IPVA is ondersteunend bij de uitwerking tot DO, participatie en Omgevingsplan. Het doel hier is u te ondersteunen en tegelijkertijd mee te sturen op risico's om deze te minimaliseren waar mogelijk. Figuur 17 (planning) uit de leidraad laat zien dat uitwerking DO en Omgevingsplan gelijktijdig kunnen worden afgerond. Het IPVA zet zich aan het eind van deze periode in om tijdig een quickscan van het DO te maken. Dit alles heeft tot doel om de periode van vergunningverlening van 8 weken terug te brengen naar maximaal 2 weken. Dit betekent dat de bouwactiviteit al vergund is hangende de vaststelling van het bestemmings-/omgevingsplan. Met het onherroepelijk worden van bestemmings-/omgevingsplan zijn zowel dit als Omgevingsvergunning vastgesteld en kan na 6 weken sprake zijn van een onherroepelijk -plan en -vergunning. De gemeente spant zich in door preventief capaciteit vrij te maken om dit proces te begeleiden.
57	In artikel 26 is opgenomen dat de 'Exploitant' de omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' ten behoeve van het Project in één keer voor het gehele Project aanvraagt en in één continue bouwstroom realiseert. Gezien de huidige marktomstandigheden kan het voor ons als marktpartij een risico zijn om in één bouwstroom het project te realiseren. Kan dit artikel in deze nog aangepast worden	Realisatieovereenkomst	Dit artikel kan eventueel enigszins worden aangepast om op een wijze dat de uitgangspunten zijn: a. 1 bouwstroom b. opknippen in 2 of maximaal 3 (gelijkwaardige) bouwstromen is mogelijk vermits tussen aanvang van de eerste en de laatste bouwstroom niet meer dan 1 jaar tijd zit en de realisatie van de eerste bouwstroom in september 2026 is aangevangen op een wijze zoals beschreven in de leidraad. c. De woningen voor de corporatie zijn niet in de laatste bouwstroom opgenomen d. de eisen ten aanzien van bestemmingsplan/omgevingsplan en omgevingsvergunning blijven onveranderd, deze dienen voor het hele plangebied in een keer plaats te vinden.
58	In hoeverre is het voor de gemeente bespreekbaar om over het grondbod dan wel risicoverdeling door te praten mocht uit nader onderzoek blijken dat het minimale grondbod niet overeind kan blijven door de technische uitdagingen?		Deze mogelijkheid is er niet tijdens de aanbesteding. De gemeente gaat uit van een succesvolle aanbesteding waarin aan het eind een partij geselecteerd is aan de hand van de uitgangspunten van de leidraad. Het wijzigen van de voorwaarden en uitgangspunten tijdens de aanbestedingsprocedure is bovendien niet mogelijk op basis van het aanbestedingsrecht.
59	In hoeverre verkent de gemeente actief mogelijke planuitbreiding (bijv. door WVG) naar wonen (naast het wijzigen van kavel D)?		De gemeente verkent geen verdere planuitbreiding.
60	Hier staat dat betreffende de referentieprojecten een beschrijving en/of beeldmateriaal van de uitgevoerde opdrachten, maximaal 14 pagina's A4 mag bevatten. Is het mogelijk hier maximaal 21 pagina's A4 van te maken?	:Leidraad Aanbesteding H	Nee, dat is niet mogelijk. Het aantal genoemde pagina's en criteria blijft gehandhaafd.
	Bijlagen: E1 - Rapport 21412501A E2 - Nieuwe planning Fase 2 C1 - Koopovereenkomst WDA D3 - Civieltechnische tekening Aangepast D5 - DWG tekening aangepast A9WORD - Word versie van bijlage A9 Referentieformat		NVT

EINDE NvI d.d. 22 december 2022

De gemeente Nieuwkoop en het Projectteam Vrouwenakker-West wensen u fijne Kerstdagen en een gezond, succesvol en mooi 2023!

